

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業（控股）有限公司*

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

截至二零一三年十二月三十一日止年度
之全年業績公佈

財務概要

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	百分比 變動
收益	675,706	53,803	1155.9%
除所得稅前溢利／(虧損)	140,911	(113,773)	不適用
本年度溢利／(虧損)	112,673	(121,930)	不適用
本公司擁有人應佔本年度溢利／(虧損)	63,989	(79,976)	不適用
每股盈利／(虧損)－基本	人民幣 0.029 元	(人民幣0.041元)	不適用
總資產	5,007,247	4,703,820	6.5%

全年業績

天譽置業(控股)有限公司*(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全年業績，連同二零一二年同期之比較數字。綜合全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

* 僅供識別

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
收益	5	675,706	53,803
銷售及提供服務成本		<u>(545,994)</u>	<u>(31,006)</u>
毛利		129,712	22,797
其他收入及收益，淨額		9,667	672
銷售及市場推廣開支		(19,143)	(15,187)
行政及其他開支		(66,497)	(73,453)
投資物業之公平價值變動		36,102	18,000
撥回撇減／(撇減)持作出售物業		23,572	(77,375)
商譽減值虧損		(313)	—
提早贖回承兌票據之收益		4,152	—
衍生金融資產／負債之公平價值變動		(3,957)	2,352
財務費用	6	(758)	(10,092)
財務收入	6	<u>28,374</u>	<u>18,513</u>
除所得稅前溢利／(虧損)	7	140,911	(113,773)
所得稅開支	8	<u>(28,238)</u>	<u>(8,157)</u>
本年度溢利／(虧損)		112,673	(121,930)
其他全面收益，其後可重新分類至 損益之項目：			
綜合海外業務所產生匯兌差額		<u>284</u>	<u>24</u>
本年度全面收益總額		<u><u>112,957</u></u>	<u><u>(121,906)</u></u>

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
應佔本年度溢利／(虧損)：			
— 本公司擁有人		63,989	(79,976)
— 非控制性權益		<u>48,684</u>	<u>(41,954)</u>
		<u>112,673</u>	<u>(121,930)</u>
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		64,273	(79,952)
— 非控制性權益		<u>48,684</u>	<u>(41,954)</u>
		<u>112,957</u>	<u>(121,906)</u>
每股盈利／(虧損)	9		
— 基本		<u>人民幣0.029元</u>	<u>(人民幣0.041元)</u>
— 攤薄		<u>人民幣0.029元</u>	<u>(人民幣0.043元)</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		159,450	6,720
投資物業		710,826	513,000
在建中之天河項目物業		768,130	765,064
商譽		13,554	13,554
衍生金融資產		2,076	—
收購投資物業所支付的訂金		—	17,432
應收代價款 — 非流動部份	11	<u>105,000</u>	<u>94,078</u>
		<u>1,759,036</u>	<u>1,409,848</u>
流動資產			
在建中發展物業		2,262,709	1,691,320
持作出售物業		173,395	666,640
應收代價款 — 流動部份	11	—	116,685
貿易及其他應收款項	12	453,931	203,804
受限制及已抵押存款		57,660	252,320
現金及現金等值項目		<u>300,516</u>	<u>363,203</u>
		<u>3,248,211</u>	<u>3,293,972</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	228,740	244,934
物業預售訂金		571,377	806,355
銀行及其他借貸 — 流動部份		300,885	138,271
衍生金融負債 — 流動部份		23,963	19,191
附屬公司非控制性股東提供之貸款		84,803	163,600
應付所得稅		<u>65,801</u>	<u>62,098</u>
		<u>1,275,569</u>	<u>1,434,449</u>
流動資產淨值		<u>1,972,642</u>	<u>1,859,523</u>
總資產減流動負債		<u>3,731,678</u>	<u>3,269,371</u>

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
附註		
非流動負債		
銀行及其他借貸 — 非流動部份	632,542	313,975
衍生金融負債 — 非流動部份	3,829	—
出售天河項目的代價款	990,360	977,431
遞延稅項負債	<u>179,298</u>	<u>175,048</u>
	<u>1,806,029</u>	<u>1,466,454</u>
資產淨值	<u>1,925,649</u>	<u>1,802,917</u>
資本及儲備		
股本	21,068	21,068
儲備	<u>1,828,913</u>	<u>1,763,365</u>
本公司擁有人應佔權益	1,849,981	1,784,433
非控制性權益	<u>75,668</u>	<u>18,484</u>
權益總額	<u>1,925,649</u>	<u>1,802,917</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

本公司之主要業務繼續為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展及物業投資。

2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

(a) 採用香港財務報告準則修訂一於二零一三年一月一日生效

香港財務報告準則（修訂）	年度改善項目（二零零九年至二零一一年循環）
香港財務報告準則（修訂）	年度改善項目（二零一零年至二零一二年循環）
香港財務報告準則（修訂）	年度改善項目（二零一一年至二零一三年循環）
香港會計準則第1號（修訂本）（修訂）	其他全面收益項目的呈列
香港財務報告準則第7號（修訂）	金融資產和金融負債的互相抵銷
香港財務報告準則第13號	公平價值計量
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港（國際財務報告詮釋委員會）- 詮釋第20號	露天礦場於生產階段之剝採成本
香港財務報告準則第1號（修訂）	政府貸款

如下文所說明，採用該等修訂對本集團的財務報表無重大影響。

香港財務報告準則（修訂）— 年度改善項目（二零零九年至二零一一年循環）

香港會計準則第1號已作修訂，以澄清只有當追溯應用會計政策、追溯重列或重新分類對期初狀況中呈列之資料產生重大影響時，才需要呈列期初財務狀況表。此外，毋須在相關附註中載列此期初財務狀況表所附帶之比較資料。此與本集團現行的會計政策一致。

香港財務報告準則第1號首次採納香港財務報告準則結論基準已作修訂，以澄清除非香港財務報告準則第1號允許豁免或特例外，否則倘香港財務報告準則准許提前應用，及香港財務報告準則已於所有呈列期間應用，則首次採納者可選擇但是毋須應用非強制性的新香港財務報告準則。由於本集團並非香港財務報告準則的首次採納者，因此採納此修訂對此等財務報表並無影響。

香港會計準則第1號（修訂本）（修訂）— 其他全面收益項目的呈列

香港會計準則第1號（修訂本）（修訂）規定本集團將呈列於其他全面收益的個別項目分為該等可能於日後重新分類至損益的項目及該等未必會重新分類至損益的項目。就其他全面收益項目繳納的稅項，會按相同基準進行分配及披露。

本集團於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度追溯採納有關修訂。於日後可能會或可能不會重新分類至損益的其他全面收益項目已於綜合損益及其他全面收益表中獨立呈列。有關比較資料已根據修訂重新列示。由於有關修訂僅影響呈列方式，故並無影響本集團的財務狀況或表現。

香港財務報告準則第7號(修訂)—金融資產和金融負債的互相抵銷

香港財務報告準則第7號已經修訂，以引進根據香港會計準則第32號互相抵銷的所有已確認金融工具以及受可強制執行的總抵銷協議或類似安排規限(不論是否根據香港會計準則第32號互相抵銷)的金融工具的披露。

由於本集團並無抵銷金融工具或簽訂總抵銷協議或類似安排，故採納有關修訂對財務報表並無影響。

香港財務報告準則第13號—公平價值計量

香港財務報告準則第13號就於其他準則要求或允許的情況下如何計量公平價值提供單一指導來源。準則適用於以公平價值計量的金融及非金融項目，並引進公平價值計量層次。該計量層次中三個層次的定義整體與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」互相一致。香港財務報告準則第13號將公平價值界定為在計量日的有序交易中，市場參與者之間出售一項資產所能收到或轉移一項負債將會支付的價格(即退出價格)。準則取消了對於在活躍市場上有報價的金融資產和負債應分別採用出價和要價這一要求。取而代之的是，應採用買賣價差範圍內最能代表有關情況下的公平價值的價格。其亦載有詳細披露要求，讓財務報表使用者評估計量公平價值時所用的方法及輸入資料，以及公平價值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號按未來適用法應用。

香港財務報告準則第13號對本集團的資產及負債之公平價值計量並無重大影響，因此對本集團財務狀況及表現並無影響。該準則規定就公平價值計量作出額外披露。比較披露並無根據該準則之過渡條文呈列。

香港會計準則第19號(二零一一年)—僱員福利

香港會計準則第19號(二零一一年)放棄了區間法，導致界定利益責任及計劃資產公平價值的變動會在發生期間確認。經修訂準則要求本集團界定利益負債(或資產)淨額變動須分為三個組成部分：服務成本(包括當期及過去服務成本及結算)，其在損益中確認；界定利益負債淨額的淨利息，其在損益中確認；及界定利益負債(或資產)的重新計量，其在其他全面收益中確認。經修訂準則根據預計結算日期區分短期與長期僱員福利。過去的準則採用「到期結算」這字眼。香港會計準則第19號(二零一一年)就終止福利的定義提供額外指引。須視乎未來提供服務的利益(包括倘提供額外服務會增加利益)並不是終止福利。經修訂準則要求，對終止利益的責任於實體不能取消提供該等利益時及實體確認任何有關重組成本當日(以較早者為準)確認。

本集團已就短期僱員利益及終止利益修訂其會計政策，惟採用經修訂準則對本集團的財務狀況或業績並無影響。

(b) 已發出但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則，其可能與本集團之財務報表有關。

香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵銷 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂)	對沖會計法 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂) (二零一一年)	投資實體 ¹
香港會計準則第19條(修訂)(二零一一年)	界定利益計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第39條(修訂)	衍生工具的更替及對沖會計法的延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號	徵稅 ¹
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環) ³
香港財務報告準則(修訂)	年度改善項目(二零一一年至二零一三年循環) ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效或對於二零一四年七月一日或之後進行之交易有效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 尚未釐定強制性生效日期但可供採納

香港會計準則第32號(修訂)－金融資產和金融負債的互相抵銷

修訂透過對香港會計準則第32號加入應用指引而澄清抵銷規定，並澄清實體何時「現時擁有法律上可強制執行權利以抵銷」以及何時總額結算機制被認為等同於淨額結算。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的商業模式及金融資產的合約現金流特徵，金融資產分類為按公平價值計量及按攤餘成本計量的金融資產。公平價值損益將會在損益中確認，惟非交易權益性投資除外，在該情況下，實體可選擇在其他全面收益中確認有關損益。香港財務報告準則第9號沿用香港會計準則第39號有關金融負債的確認、分類及計量要求，惟指定為以公平價值計量且其變動計入損益的金融負債除外，在該情況下，金融負債因其信貸風險變動而引致的公平價值變動金額在其他全面收益內確認，除非這樣會導致或擴大會計錯配，則作別論。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號內有關金融資產及金融負債終止確認的要求。

香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號(修訂)一對沖會計法

修訂就對沖會計法作出修訂，致使實體可於財務報表中更能反映其風險管理活動。香港財務報告準則第9號的變動解決按公平值計入損益之金融負債本身信貸風險，可個別應用，而無須更改金融工具的任何其他會計方法。修訂亦移除以二零一五年一月一日為香港財務報告準則第9號的生效日期的規定。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(修訂)(二零一二年)一投資實體

修訂適用於符合投資實體資格的某一類業務。投資實體的業務目的是僅追求資本增值、投資收入或兩者兼備的回報而投資資金。其根據公平價值評估其投資表現。投資實體可包括私募股權組織、風險資本組織、退休金及投資基金。

修訂為香港財務報告準則第10號綜合財務報表的綜合規定設立了例外情況，並要求投資實體按公平值計入損益之方式計量個別附屬公司，而並非將其綜合處理。修訂亦載列有關投資實體的披露要求。修訂將會追溯應用，惟存在若干過渡性條文。

香港會計準則第19條(修訂)(二零一一年)一界定利益計劃：僱員供款

修訂准許不受服務年期影響的供款於提供服務期間內確認為服務成本減少，而非於服務期間內分配供款。

香港會計準則第39條(修訂)一衍生工具的更替及對沖會計法的延續

修訂於更替對沖工具至中央對手方符合指定標準時提供終止對沖會計的寬免。

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號一徵稅

香港(國際財務報告詮釋委員會)第21號釐清根據相關法例所識別，實體於引發付款的活動發生時確認支付政府施加之徵稅責任。

年度改善項目(二零一零年至二零一二年循環及二零一一年至二零一三年循環)

根據年度改善項目頒佈的修訂對多項目前尚不清晰之準則作出小幅、非緊急變動。其中，香港會計準則第16號物業、廠房及設備已作出修訂，以釐清實體運用重估模式時總賬面值及累計折舊之處理方式。資產賬面值乃按重估金額予以重列。累計折舊可抵銷資產總賬面值。取而代之，總賬面值可按與重估資產賬面值一致之方式進行調整，而累計折舊則調整至相等於總賬面值與計及累計減值虧損後賬面值之間的差額。

3. 編製基準

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適當披露事項。

(b) 計量基準

除投資物業及金融衍生資產／負債按其公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成。

4. 分類報告

沿用一個內部報告有關資源分配及評估分類表現之資料方式，本集團現分為兩個營運部門，即物業發展及物業投資。由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中華人民共和國（「中國」）市場，而綜合非流動資產／流動資產亦大部份位於中國境內，故此並無呈列地區分類資料。本集團之分類呈報如下：

物業發展	— 物業發展及物業銷售
物業投資	— 物業租賃

本集團之高級執行管理人員監管歸屬於每項分類呈報之業績，所採用之基準為收益及支出均在參考有關分類所產生之收益及有關分類所產生之直接支出後，然後分配予有關之呈報分類。除以分類業績評估分類業績外，管理層亦提供有關折舊及攤銷、投資物業之公平價值變動、商譽之減值虧損及（撥回撇減）／撇減持作出售物業的其他分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、衍生金融資產／負債及稅項。投資物業包括在分類資產，惟相關的投資物業公平價值變動不包括在分類業績內，因為本集團高級行政管理層認為，其並非經營活動所產生。

有關本集團呈報分類之資料(泛指綜合財務報表內就資源分配及評估分類表現向本集團之高級執行管理人員提供之資料)載列如下：

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一三年十二月三十一日止年度			
呈報分類收益			
— 外來及綜合收益	<u>657,728</u>	<u>17,978</u>	<u>675,706</u>
分類業績	50,184	10,440	60,624
對賬：			
未分配公司淨費用			<u>(6,885)</u>
			53,739
投資物業之公平價值變動	—	36,102	36,102
商譽減值虧損	(313)	—	(313)
撥回持作出售物業之撇減	23,572	—	23,572
衍生金融資產／負債之公平價值變動			(3,957)
提早贖回承兌票據的收益			4,152
財務費用			(758)
財務收入			<u>28,374</u>
除所得稅前綜合溢利			<u>140,911</u>
其他分類資料：			
折舊及攤銷	(539)	(992)	(1,531)
貿易及其他應收款項之減值虧損	—	(14)	(14)
收回壞賬	—	55	55
在建中之天河項目物業的增加	3,066	—	3,066
在建中發展物業的增加	514,232	—	514,232
資本開支	<u>294</u>	<u>166,126</u>	<u>166,420</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一三年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,773,573	719,450	4,493,023
對賬：			
衍生金融資產			2,076
受限制及已抵押存款			57,660
現金及現金等值項目			300,516
未分配企業資產			<u>153,972</u>
綜合資產總額			<u><u>5,007,247</u></u>
負債			
呈報分類負債	2,259,517	7,828	2,267,345
對賬：			
應付所得稅			65,801
遞延稅項負債			179,298
衍生金融負債			27,792
未分配銀行及其他借貸			524,919
未分配企業負債			<u>16,443</u>
綜合負債總額			<u><u>3,081,598</u></u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一二年十二月三十一日止年度			
呈報分類收益			
一外來及綜合收益	<u>35,033</u>	<u>18,770</u>	<u>53,803</u>
分類業績	(51,538)	10,084	(41,454)
對賬：			
未分配公司淨費用			<u>(23,717)</u>
			(65,171)
投資物業之公平值變動	—	18,000	18,000
持作出售物業撇減	(77,375)	—	(77,375)
衍生金融負債之公平價值變動			2,352
財務費用			(10,092)
財務收入			<u>18,513</u>
除所得稅前綜合虧損			<u>(113,773)</u>
其他分類資料：			
折舊	(448)	(1,014)	(1,462)
收回壞賬	—	117	117
在建中發展物業的增加	367,021	—	367,021
資本開支	<u>1,182</u>	<u>—</u>	<u>1,182</u>

	物業發展 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
資產及負債			
資產			
呈報分類資產	3,550,512	535,860	4,086,372
對賬：			
受限制及已抵押存款			252,320
現金及現金等值項目			363,203
未分配企業資產			<u>1,925</u>
綜合資產總額			<u><u>4,703,820</u></u>
負債			
呈報分類負債	2,216,580	9,856	2,226,436
對賬：			
應付所得稅			62,098
遞延稅項負債			175,048
衍生金融負債			19,191
未分配銀行及其他借貸			411,746
未分配企業負債			<u>6,384</u>
綜合負債總額			<u><u>2,900,903</u></u>
主要客戶資料			

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團概無客戶佔本集團收益超過10%。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團物業投資分類其中一位客戶貢獻收益約為人民幣7,479,000元，佔本集團收益超過10%。

5. 收益

收益指本集團物業發展及物業投資所得盈利(扣除銷售相關稅項)之已收及應收發票淨額總和。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
銷售物業	653,543	32,394
租金收入	21,730	21,409
其他	<u>433</u>	<u>—</u>
	<u><u>675,706</u></u>	<u><u>53,803</u></u>

6. 財務費用及收入

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
財務費用：		
銀行及其他借貸利息		
— 於五年內全數償還	70,220	54,853
— 於五年後全數償還	5,235	4,397
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	4,455
	<u>75,455</u>	<u>63,705</u>
減：已資本化為在建中發展物業之金額		
銀行及其他借貸利息	(75,454)	(56,679)
附屬公司非控制性股東提供之貸款的應歸利息	—	(4,455)
	<u>(75,454)</u>	<u>(61,134)</u>
	1	2,571
其他借貸成本	7,437	15,511
減：已資本化為在建中發展物業之金額	(6,680)	(7,990)
	<u>757</u>	<u>7,521</u>
於損益扣除之財務費用	<u>758</u>	<u>10,092</u>
財務收入：		
銀行利息收入	5,425	13,588
逾期應收代價款之違約利息收入	18,392	—
其他利息收入	4,557	4,925
	<u>28,374</u>	<u>18,513</u>
計入損益的財務收入	<u>28,374</u>	<u>18,513</u>

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

本年度之除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列項目：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已售物業成本 (撥回撇減)／撇減持作出售物業	541,815 (23,572)	24,857 77,375
在損益中確認的存貨成本	518,243	102,232
員工成本(包括董事酬金在內)	42,286	42,788
核數師酬金		
— 本年度	802	826
— 非核數服務	748	335
物業、廠房及設備之折舊 減：已資本化為在建中發展物業之金額	1,890 (19)	1,627 (38)
於損益中扣除之折舊	1,871	1,589
租賃土地攤銷	246	—
於損益扣除之折舊及攤銷	2,117	1,589
出售物業、廠房及設備之虧損	22	63
匯兌(收益)／虧損，淨額	(8,008)	2,303
貿易及其他應收款項之減值虧損	14	—
收回壞賬	(55)	(117)

8. 所得稅開支

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期稅項		
香港利得稅		
— 往年多計提	—	(553)
中國企業稅		
— 本年度	17,007	3,884
中國土地增值稅(「土地增值稅」)		
— 本年度	6,981	326
	23,988	3,657
遞延稅項		
— 本年度	4,250	4,500
所得稅開支總額	28,238	8,157

由於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度於香港之營運並無估計應課稅溢利，因此並無對香港利得稅作出撥備（二零一二年：無）。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%（二零一二年：16.5%）計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%（二零一二年：25%）之估計應課稅溢利計算。

中國土地增值稅之撥備乃根據相關中國稅務法律及規例所載之要求而估計。如適用，土地增值稅已按增值之累進稅30%至60%作出撥備，加上若干寬免扣減，包括土地成本、貸款成本及相關物業發展開支。

9. 每股盈利／（虧損）

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按本公司普通股股東應佔溢利／（虧損）及下列數據計算：

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
用作計算每股基本盈利／（虧損）之本公司普通股股東應佔溢利／（虧損）	63,989	(79,976)
具攤薄性潛在普通股之影響：		
衍生金融負債之公平價值變動	<u>—</u>	<u>(3,165)</u>
用作計算每股攤薄盈利／（虧損）之溢利／（虧損）	<u>63,989</u>	<u>(83,141)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本盈利／（虧損）之普通股加權平均數	2,216,531	1,952,295
認股權證之具攤薄性潛在普通股之影響	<u>—</u>	<u>152</u>
用作計算每股攤薄盈利／（虧損）之普通股加權平均數	<u>2,216,531</u>	<u>1,952,447</u>

截至二零一三年十二月三十一日止年度，因任何影響自本公司購股權及認股權證屬反攤薄，故每股基本盈利與每股攤薄盈利相同。

10. 股息

董事並不建議就截至二零一三年十二月三十一日止年度宣派任何股息（二零一二年：無）。

11. 應收代價款

	總代價	(已抵償) ／已付	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
寰城股本權益的總出售代價加淨資產 (扣除本集團所承擔的搬遷消防局成本)	1,128,273	(988,273)	140,000	269,614
減：本集團所承擔的預計發展成本及財務費用	<u>(55,000)</u>	<u>20,000</u>	<u>(35,000)</u>	<u>(41,365)</u>
	1,073,273	(968,273)	105,000	228,249
減：確認於逾期應收代價款之減值虧損	—	—	(12,929)	(12,929)
加：回撥前年度已確認之減值虧損	—	—	12,929	—
減：最後一期付款未來價值攤銷	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(4,557)</u>
攤餘成本	1,073,273	(968,273)	105,000	210,763
包括於流動資產一年內到期的款項	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(116,685)</u>
一年後到期的款項	<u><u>1,073,273</u></u>	<u><u>(968,273)</u></u>	<u><u>105,000</u></u>	<u><u>94,078</u></u>

應收款項乃有關就出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)而應收買方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)的尚未支付期數，其為無抵押及不計息。未計本集團根據與海航酒店訂立的協議而將承擔的估計成本，包括本集團將承擔的估計融資成本合共人民幣35,000,000元，應收海航酒店的估計總額約為人民幣140,000,000元。於年內，本集團已支付發展成本約人民幣6,365,000元。最後一期估計現值約人民幣105,000,000元(二零一二年：人民幣94,078,000元)的付款將於該等物業竣工時收取，預期將於報告期末起計超過十二個月發生。

於二零一三年十二月，逾期應收賬款約人民幣130,138,000元已由海航酒店通過向本集團轉讓其由海航酒店間接持有並位於廣州市天河區海航大廈第32及33層的辦公室物業(「物業」)的所有物業權益抵償，該物業的總建築面積約為4,126平方米。物業一直出租予本集團作為其位於廣州的總辦事處。

根據日期為二零一二年十一月三日的第二份補充協議，海航酒店就未能於二零一三年四月三十日前轉讓物業而透過轉讓物業權益向友邦有限公司支付逾期代價款的違約利息，違約利息於二零一三年五月一日至二零一三年十二月三十一日乃按日息0.0577%計算。因此，於二零一三年五月一日至二零一三年十二月三十一日止，應計違約利息合共約人民幣18,392,000元。連同約人民幣130,138,000元的逾期代價總額，已自海航酒店收取合共人民幣148,530,000元，作為逾期代價之全部及最終抵償。物業已轉讓的業權契據已於二零一三年十二月下旬於中國有關土地註冊處完成登記。

由於逾期代價的清償，二零一一年減值虧損的超額撥備人民幣12,929,000元已於截至二零一三年十二月三十一日止年度的賬目中撥回。

12. 貿易及其他應收款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或少於一個月	305	246
一至三個月	555	104
三個月以上但少於十二個月	1,156	916
一年以上	<u>1,377</u>	<u>137</u>
應收貿易款項，扣除減值	3,393	1,403
發展項目的可退回誠意金	10,000	10,000
就保證建造永州酒店所支付的擔保押金	30,000	—
發展項目的投標保證金	6,000	6,000
預付建造成本	316,882	124,589
預付財務費用	25,131	—
預售物業的已付營業稅及附加費	32,353	45,689
應收銀行存款利息	—	2,534
訂金、預付款項及其他應收款項	<u>30,172</u>	<u>13,589</u>
	<u>453,931</u>	<u>203,804</u>

本集團之政策為容許其貿易客戶享有8至30日之平均信貸期。本集團已實施正式信貸政策，透過定期審閱應收款項及對逾期賬目進行跟進查詢以監管本集團所面對之信貸風險。本集團對所有超過若干信貸金額之客戶要求進行信貸評估。

13. 貿易及其他應付款項

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
即期或少於一個月	5,810	7,574
一至三個月	966	1,069
三個月以上但少於十二個月	24,431	462
十二個月以上	<u>1,037</u>	<u>3,108</u>
貿易應付款項合計	32,244	12,213
應付建築成本	85,367	162,936
來自供應商之投標款項	35,749	—
來自買方、客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金	32,408	23,609
銀行及其他借貸的應付利息	1,014	675
其他應計費用及其他應付款項	<u>41,958</u>	<u>45,501</u>
	<u>228,740</u>	<u>244,934</u>

14. 承擔

	二零一三年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元
已簽約但未撥備的支出		
— 物業建築及開發成本	1,284,323	779,828
— 收購投資物業	—	156,890
	<u>1,284,323</u>	<u>936,718</u>
已授權但未簽約的支出		
— 物業建築及開發成本	1,895,745	1,865,902
— 收購土地使用權	931,648	931,648
	<u>2,827,393</u>	<u>2,797,550</u>

15. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行已經為本集團的若干物業買方的按揭貸款而授予銀行融資，而本集團則就此提供為數約人民幣745,642,000元(二零一二年：人民幣385,933,000元)之擔保。根據擔保條款，當該等買方欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及欠繳買方應付銀行之罰金，並在該等情況下，本集團有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保須於有關房地產權證發出予買方時終止。

16. 報告期末後事項

於二零一四年一月，本集團已分別以人民幣968,119,200元及人民幣229,380,720元成功投得南寧兩塊土地。該等總佔地面積為231,563.08平方米(347.344畝)的土地授予作住宅及商業物業發展，年期分別為70年及40年。

於二零一四年二月，本公司與協調人及賬簿管理人訂立配售協議，據此，協調人及賬簿管理人同意擔任本公司之獨家協調人及賬簿管理人，以按照配售協議及授權函件所載條款，並在所載條件之規限下，於配售協議日期開始至二零一四年七月三十一日(或本公司與協調人及賬簿管理人可能書面協定之較後時間及日期)止期間內由或代表本公司配售債券，以(a)促使承配人認購本金額為30,000,000港元之債券及(b)盡力促使承配人認購餘下本金額為70,000,000港元之債券。

管理層討論及分析

業務回顧及展望

業務回顧

本年度，由於貴陽項目二期物業已完成交付使用，本集團錄得相關營業額顯著增長，合共人民幣653,500,000元，較去年增長19倍。物業銷售佔全年總收益96.7%（二零一二年：60.2%）。本集團的非主要業務主要為租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心，貢獻收益人民幣21,700,000元，較去年增長1.5%。租賃收入增加乃由於新收購的安盛中心於年內租出。該增長的影響被天譽花園二期年內因一重大租戶於租期屆滿後遷出而出現暫時空置舖位所蓋過。

由於採用低價策略以應付貴陽物業市場激烈的價格競爭，本年度物業銷售的毛利率為17.1%，維持於較低水平。由於毛利率較低的物業銷售收益於本年度所佔比例與租賃活動比較相對較高，故本年度的整體毛利率下降至19.2%（二零一二年：42.4%）。

在營運開支方面，由於永州項目一期及貴陽項目三期於本年度開始預售，本集團產生較多廣告及宣傳和代理佣金成本，以致銷售及市場推廣開支急升26.1%至19,100,000港元。行政及其他經營開支整體下跌9.4%至人民幣66,500,000元，此乃由於作為最大開支項目的員工成本總計人民幣58,500,000元（其中人民幣16,200,000元資本化為發展成本）維持平穩，僅上升3.3%。此乃由於管理層策略在精簡員工數目的同時向具合適資歷的員工提供具競爭力的薪酬待遇。

年內，由於人民幣兌港元及美元升值，而部分企業貸款乃以人民幣計值，本集團錄得匯兌收益淨額人民幣8,000,000元，而去年則因人民幣兌該兩種貨幣貶值而錄得匯兌虧損淨額人民幣2,300,000元。

本集團增加借貸以為項目建設提供資金並以較高財務費用獲取企業貸款，致使年內產生的財務費用上升4.6%至人民幣82,900,000元。鑒於融資主要用於發展所有項目，故大部分產生的財務費用資本化為發展成本。其中之財務費用人民幣800,000元於年度溢利中扣除，餘下人民幣82,100,000元資本化。財務收入為人民幣28,400,000元，增長是由於年內因天河項目股權的買家未能支付應付出售代價之逾期分期付款而向其收取利息收入人民幣18,400,000元。

非經營項目包括投資物業公平價值變動人民幣36,100,000元(二零一二年：人民幣18,000,000元)以及就提早贖回本金96,000,000港元的無抵押承兌票據確認收益人民幣4,200,000元。此外，由於可變現淨值有所改善及對貴陽項目持作出售物業的可供銷售面積進行調整，錄得總收益人民幣23,600,000元。本公司於二零一二年向一名金融機構發行人民幣298,000,000港元(人民幣236,300,000元)有抵押貸款內之認股權證及保證回報為29,800,000港元(人民幣23,600,000元)，以及本公司於二零一三年向一間金融機構發行面值為298,000,000港元(人民幣236,300,000元)的可換股債券，其附帶賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司(「廣州洲頭咀」)的股權權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利影響抵銷，令衍生金融負債公平價值增加淨額人民幣4,000,000元。

由於本集團擁有55%權益的項目公司在貴陽項目的物業銷售方面取得顯著成果，本公司已轉虧為盈，年內錄得本公司股東應佔除稅後溢利人民幣64,000,000元，而二零一二年除稅後虧損人民幣80,000,000元。

發展中物業及土地儲備

除於二零一四年一月收購用於發展南寧天譽花園的土地外，年內，本集團於中國大陸正進行五項房地產開發項目。截至本公告日期止，本集團現有項目之物業發展土地儲備總建築面積合共約2,100,000平方米，全部處於建造階段。

貴陽項目

本集團持有名為「天譽城」的發展項目的55%權益，該項目包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。建築面積約253,000平方米的第一及第二期發展物業已完工，當中住宅單位已接近全部售出及交付予顧客。項目餘下的第三期(包括五幢住宅大廈、商用單位及停車位，建築面積為245,000平方米)現時正在興建並預期於二零一四年及二零一五年落成，當中總建築面積99,801平方米現正預售，截至二零一四年二月底，其中92.1%預售面積已簽訂合約及錄得約人民幣426,400,000元合約所得款總額。

洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，本集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年二月底，建築工程正全面進行，三座樓宇已建至二樓，其他樓宇亦已建至地庫。鑒於工程進度良好，管理層預期部分樓宇可於二零一四年下半年開始預售。

永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。整個項目的發展期為六年。

項目第一期名為「天譽·華府」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖，項目正處於施工的全面推進期。截至二零一四年二月底止，地盤上所有物業正進行預售，而建築面積70,814平方米經已訂約，產生約人民幣224,000,000元的總訂約銷售額，整體平均售價為每平方米人民幣3,200元。

在發展天譽·華府的同時，本集團在保留永州歷史遺產方面不遺餘力，並重建一座面積超過20,000平方米於明朝建成的大型歷史廟宇，預期將於二零一四年第二季完工。

天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本）。經計及於二零一三年十二月以位於

廣州市天河區海航大廈32樓及33樓辦公室物業的擁有權權利置換逾期債務人民幣130,100,000元，已收買方合共人民幣995,300,000元的代價付款。根據交易協議，建築成本由買方承擔，而本集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於本集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部分有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至二零一四年二月底止，儘管進度因買方延遲支付應付予承包商的建築成本付款而延誤，雙子塔已建至三十七層。管理層認為買家須為延誤負上責任，而本集團已恰當地履行其責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及買方已於近日就建築工程自一間商業銀行獲得融資且建築成本預期將會及時支付，董事預期建築工程能按本集團的最新工程時間表於二零一五年第三季完工，屆時銷售交易將全數錄入本集團賬目。根據我們目前對本集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，我們將於項目完成時確認人民幣222,200,000元的估計收益。

南寧項目

於二零一四年一月，本集團成功在兩次投標中投得兩塊位於廣西省南寧市內新區五象新區的土地。近日定名為「南寧天譽花園」的項目將發展建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。建築工程經已展開，而管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。

投資物業

本集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台，於二零一三年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣530,000,000元。於本公告日期，該物業目前的租用率為

63.4%，由著名企業租用。由於美國領事館(為該物業的重大租戶)因租期屆滿遷出，令該物業於本年度的租用率因空置樓面面積而受影響。該物業於二零一三年十二月三十一日的重估公開市場價值為人民幣530,000,000元。

本集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方英尺的整層辦公室物業。該物業已分為五個單位，其中兩個於二零一四年三月租出，餘下三個單位目前空置，正待招攬新租戶，在前租戶於二零一三年十二月租約期滿遷出後，該物業於二零一三年十二月三十一日經重估，公開市場價值為230,000,000港元(約人民幣180,800,000元)。

展望

隨著中國國內出現經濟放緩現況及新興市場的投資氣氛因資本流出而低靡不振，中國以及多個新興市場的經濟增長前景頓添陰霾。然而，大陸物業市場的表現繼續優於其他地區，此於二零一三年的物業成交價及土地拍賣價創歷史新高可見一斑。另一方面，由於帳外借貸激增使央行大受影響，故央行收緊借予商業銀行的資金，令於大陸借貸的難度增加。為應付就項目收購融資所依賴的融資市場的不明朗因素，本集團致力維持穩健的財務狀況，以使本集團能夠為收購項目籌集足夠資金，進而擴大本集團的土地儲備並確保業務的可持續性。於本公告日期，本集團已取得商業銀行融資信貸及信託合共人民幣1,869,300,000元(其中已提取借貸人民幣480,600,000元)及自一間金融機構於二零一二年授予本公司之有抵押貸款及本公司於二零一三年向同一集團發行的有抵押債券取得融資合共596,000,000港元。此外，隨著永州項目及貴陽項目預售表現理想，為該等項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，故該等項目定必能夠完成。

管理層計劃維持銷售及本公司股東盈利持續增長，故積極補充土地儲備以供未來數年發展之用，但仍會以審慎的態度物色收購成本相對較低並具有可觀盈利的潛力項目。南寧項目顯示出本集團的華南擴展計劃再次取得良好開端。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於回顧年度，本公司向一間金融機構發行本金為298,000,000港元(人民幣236,300,000元)的有抵押債券。該等債券連同一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元的現有貸款，乃以廣州洲頭咀(持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司)的全部已發行股份作為抵押。此外，該等有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州

洲頭咀部分股份的權利及隨後向本公司沽出交換股份以獲贖回的權利及本公司回購的權利。發行所得款項已用作本集團的一般營運資金以及償還貨幣市場貸款18,600,000美元及年內為收購灣仔安盛中心的辦公室物業而發行的承兌票據的未償還餘額。為本集團正在進行的項目發展(除天河項目外)及收購安盛中心提供資金，於年內已提取額外銀行貸款合共人民幣443,900,000元，並扣除銀行貸款及其他借貸的還款總額人民幣196,600,000元。於年末，本集團結欠商業銀行三項有期貸款未償還總額為人民幣408,500,000元(作為本集團項目的建築成本撥資)、結欠一間商業銀行一項總額人民幣72,100,000元的有期貸款及循環貸款(用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資)、未償還債務合共人民幣452,800,000元的有抵押貸款及債券、一間附屬公司的非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元，以及內含一名貸款人授出的有抵押貸款及向一名債券持有人發行的債券的衍生金融負債按公平價值總額人民幣27,800,000元呈列。本集團的該等債務合共為人民幣1,046,000,000元(二零一二年：人民幣635,000,000元)，較去年末結餘增加人民幣411,000,000元。於年度結束日的債務比率(以債務總額減現金及現金等價物(「債務淨額」)再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算)為28.7%(二零一二年：7.6%)。債務比率上升反映本集團增加債務以應付業務發展擴充。儘管如此，管理層相信債務仍處於可承擔的低水平且本集團能夠於相關債務到期時償還債務。

本年度內，所有發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣2,262,700,000元(二零一二年：人民幣1,691,300,000元)，而由於在年內向買家交付貴陽項目的已完成物業，故持作出售物業減少至人民幣173,400,000元(二零一二年：人民幣666,600,000元)。於年度結束日，流動資產合共為人民幣3,248,200,000元(二零一二年：人民幣3,294,000,000元)，較去年年度結束日輕微減少人民幣45,800,000元。除發展中或持作出售物業外，流動資產包括給予承包商之交易訂金及其他訂金及應收款項人民幣453,900,000元，以及銀行結餘合共人民幣358,200,000元(包括自買方收取之預售所得款項人民幣57,700,000元，其只限用作支付相關項目所產生之建造成本)。

於本年度結束日，總流動負債為人民幣1,275,600,000元(二零一二年：人民幣1,434,400,000元)，較二零一二年十二月三十一日減少人民幣158,900,000元。流動負債減少主要是由於貴陽項目已向買家交付使用，於物業完成時預售所得款項確認為年內收益，以及一間附屬公司非控制性股東於年內償還墊款所致。流動負債包括預售訂金人民幣571,400,000元、二零

一二年有抵押貸款未償還金額人民幣228,800,000元及銀行貸款之即期部份人民幣72,100,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣24,000,000元、附屬公司非控制性股東的墊款人民幣84,800,000元以及其他項目(包括貿易應付款項、應計費用及應付所得稅)合共人民幣294,500,000元。

流動比率進一步改善，於本年度結束日為2.6倍(二零一二年：2.3倍)。

借貸及資產抵押

貴陽項目、永州項目及洲頭咀項目的土地及在建工程和安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行及金融機構及一位債券持有人，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之融資信貸。未償還本金總額為596,000,000港元的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的信託貸款融資人民幣500,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款總額人民幣480,600,000元仍未償還，而信託貸款融資則仍未獲提取。

外幣管理

本集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，本集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

本年度內，人民幣兌換港元及美元均有溫和升值。本集團已於進行港元計值債券相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌溢利。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一三年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌溢利人民幣300,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部分。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期本集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，本集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，考慮人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對本集團業績及財務狀況構成不利影響。

企業管治常規

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時或過去於二零一三年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治守則》，下列偏離者則除外：

守則條文第A.2.1條—主席及行政總裁

本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，但二零零四年起至今由余斌先生同時擔任。

由於管理隊伍規模較小，董事會主席與行政總裁之職務(帶領本公司管理層)目前由余斌先生同時擔任。董事會認為，目前簡單但高效率之管理層足以應付本集團所需。然而，董事會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為有需要時明確劃分董事會及管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

守則條文第E.1.2條—主席出席股東週年大會

董事會主席余斌先生因公務而未能出席於二零一三年五月十三日舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)。前執行董事肖恩先生獲選為股東週年大會主席，以確保於股東週年大會上與本公司股東進行有效溝通。

遵守證券交易標準守則

本公司已採納其本身有關董事及本公司相關僱員進行證券交易之行為守則(「守則」)，條款不遜於上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易之標準守則所載之規定標準，且守則會根據上市規則之規定不時更新。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等於回顧年度內一直遵守守則所載之規定標準。

購買、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於本年度內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市股份。

審核委員會

審核委員會之主要職責包括審閱本公司之財務呈報過程、內部監控及本集團之業績。審核委員會已審閱財務報表。

全年業績及年報之公佈

本業績公佈已於本公司網頁(www.sfr59.com)及香港聯合交易所有限公司網頁(www.hkexnews.hk)刊載。載有上市規則要求之所有有關資料的年報，亦將於適當時候分發予本公司股東及在上述網頁上載。

其他

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、文小兵先生及黃樂先生；一名非執行董事：鍾國興先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零一四年三月二十四日