



天譽置業（控股）有限公司

(已委任臨時清盤人)

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(Provisional Liquidators Appointed)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059)

年度報告

2009

目錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
管理層討論與分析	5
董事及高級管理人員簡介	10
企業管治報告書	12
董事會報告書	18
獨立核數師報告書	30
綜合全面收益表	32
綜合財務狀況表	34
財務狀況表	36
綜合權益變動表	37
綜合現金流量表	38
財務報表附註	39
五年財務概要	110
主要物業詳情	111

公司資料

董事

執行董事：

余斌(主席)
劉日東(副主席)
黃樂

獨立非執行董事：

蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日調任)

臨時清盤人

廖耀強(於二零零九年十一月六日由高等法院委任)
閻正為(於二零零九年十一月六日由高等法院委任)
香港
港島東
華蘭路18號
港島東中心62樓

公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡樹鈞(主席)
鄭永強
鍾麗芳
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日獲委任)

薪酬委員會

鍾麗芳(主席)
蔡樹鈞
鄭永強
余斌
吳捷瑞(於二零零九年五月十五日獲委任)

提名委員會

余斌(主席)
蔡樹鈞
劉日東
黃樂

股份上市

香港聯合交易所有限公司主板，
股份代號：00059

公司網站

<http://www.sfr59.com>

中國總辦事處暨主要營業地點

中國廣東省廣州
天河區林和中路8號
海航大廈32樓至33樓
電話：(86-20)2208 2888
傳真：(86-20)2208 2889

香港主要營業地點

香港夏慤道18號
海富中心第1座2502B室
電話：(852) 2111 2259
傳真：(852) 2890 4459

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記總處

The Bank of Bermuda Limited
6 Front Street
Hamilton HM 11, Bermuda

股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港灣仔
皇后大道東28號
金鐘滙中心26樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國工商銀行

核數師

德豪會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

香港法例：
高露雲律師行
梁達堅律師行
何文琪律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

中國法例：

廣東正大方略律師事務所

主席報告

本集團於二零零九年財政年度歷盡艱困。年內，由於本集團面對嚴重財政問題，故目前正處於臨時清盤狀態。本公司及本公司若干附屬公司拖欠發行予部份投資者之200,000,000美元可換股票據(「票據」)，以及未能償付於二零零九年一月到期之220,000,000港元定期貸款(「有期貨款」)。

一間附屬公司未能取得廣州洲頭咀地盤之土地使用權證，觸發票據受托人於二零零九年十一月二日對項目公司部份中介控股公司委任財產接管人，並作出催繳要求即時償付票據之全部未償付本金192,000,000美元及應計利息。本公司亦因違反另一債權人之企業擔保，香港高等法院於二零零九年十一月六日根據該債權人之申請而委任臨時清盤人。於同月較後時間，有期貨款之貸款人亦已採取執行行動委任接管人。

票據受托人之催繳通知令本集團在二零零九年金融危機之中陷入嚴重財務困難，無法籌集足夠流動資源以應付票據及有期貨款即時還款之要求。儘管如此，本集團已成功訂立及於二零零九年十二月完成出售其核心資產(威斯汀酒店及天譽大廈)之交易，以還款予票據持有人。與此同時，董事已密切與票據持有人及有期貨款人共商可行重組計劃以按本公司可負擔條款清償債務，從而清償債務人之申索。

經過多個月來與債務人之協商，本公司預期即將與票據持有人及有期貨款之貸款人訂立償付協議，其中載有涉及折減票據本金額及應計利息以及償付時間表之主要條款。有期貨款之貸款人亦達致類似清償條款，本公司須尋求新融資以就償付票據及有期貨款餘額(於本集團保留一般營運資金後)提供資金。

鑑於發展本集團位於廣州市天河及洲頭咀，以及貴州省貴陽之項目發展將帶來秀麗前景，董事已分析本集團之現金流量預測，並相信其現有業務於清償上述申索後仍可持續經營及資產負債水平於成功實施債務重組後可大幅減少。

本集團之發展業務仍有若干挑戰。管理層已定策面對挑戰，例如引入合營夥伴參與天河項目，以取得政府延長天河土地之土地使用期。同時，管理層戮力向洲頭咀項目的項目公司轉移土地使用權證，並預期達成有關里程碑已指日可待。待取得發展所須批准後，董事有信心無論在公司及項目層面上均能覓得額外融資。

主席報告

全球金融海嘯聲浪日微，各地主要經濟均逐漸復甦。受惠於史無前例之寬鬆貨幣政策及內地中央政府實施之若干刺激方案，內地經濟迅速自金融風暴回穩，房地產市場之生命力更見頑強。儘管政府近期採取嚴厲政策令房地產市場略為降溫，但長遠而言，由於基本住屋需求龐大，物業需求日增，房地產市場仍將穩步發展。

本集團在過去十年來一直為市場之表表者，專注於廣州提供高檔次物業。毫無疑問，債務重組項目的落實將為本集團奠定達標基礎。年內，本集團得到其客戶、供應商、銀行家及僱員之支持，攜手跨越無數險阻。謹此向各支持者鄭重聲明：天譽將盡全力於未來數個月內擺脫財務問題，重組旗鼓。

主席

余斌

香港，二零一零年四月三十日

管理層討論及分析

業務回顧及展望

業務回顧

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團錄得總營業額約305,000,000港元(二零零八年：565,000,000港元)，較去年減少46%。營業額減少，乃主要由於本年度就銷售天譽大廈採納不同會計處理，記錄為出售附屬公司之收益，而此收益於去年則呈列為物業發展收益。此外，二零零八年最後一季之經濟危機蔓延，對酒店營運產生溫和不利影響。作為收入來源，酒店收益錄得約244,000,000港元(二零零八年：255,000,000港元)，減少5%。然而，由於天譽大廈佔用率上升，出租投資物業之租金收入令本集團之收益增至約61,000,000港元(二零零八年：52,000,000港元)。

營業額放緩加上票據持有人及債權人採取接管行動產生龐大法律及專業費用8,000,000港元，因此營運業績(未扣除主要來自酒店業務之折舊及預付租賃款項攤銷共約73,000,000港元(二零零八年：99,000,000港元)呈列EBITDA約69,000,000港元(二零零八年：129,000,000港元)。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，財務費用(包括可換股票據(「票據」)利息之經攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構之利息)目前尚未資本化為發展成本及約為1,883,000,000港元(二零零八年：190,000,000港元)。財務費用大幅增加乃由於下文句子所述就全面未償還本金額及利息應付予可換股票據持有人之負債加速還款，以及可換股票據累計之複合實際利息支出約194,000,000港元(二零零八年：91,000,000港元)。於二零零九年十一月二日，本公司接獲票據受托人發出之加速還款通知，要求全數償還票據之全部未償還金額192,000,000美元(約1,500,000,000港元)及因違反票據條款而應計之利息。因此，未償還本金額192,000,000美元連同應計利息合共約2,057,000,000港元於報告日於本集團之財務狀況列作流動負債，而票據所含金融衍生工具部份則註銷。加速還款導致本年度損益賬錄得融資成本約1,542,000,000港元。

為應付財政壓力，本集團按總代價人民幣2,200,000,000元(相等於約2,499,000,000港元)向獨立第三方出售其於威斯汀項目的全部權益。交易於二零零九年十二月二十八日完成，故從總代價中扣除買方承擔之負債後，所得款項淨額約1,063,000,000港元已／將於二零零九年及二零一零年全數收取，並用於贖回票據。出售交易於扣除已確認外匯儲備及交易費用後，錄得特殊出售收益約302,000,000港元。

中國內地經濟復甦帶領物業市場價格及成交量回升，本集團之資產組合價值亦見上升。因此，本集團持有之投資物業或其他資產之估值並無不利調整，惟因大額利息資本化為項目發展成本而錄得減值虧損約71,000,000港元以撇減貴陽項目的賬面值。

管理層討論及分析

業務回顧及展望(續)

業務回顧(續)

經考慮上述特殊項目後，本年度業績錄得股東應佔本年度虧損約1,538,000,000港元(二零零九年：溢利685,000,000港元)。

酒店營運

自爆發全球金融危機以來，前往廣州之商務旅客減少，致使廣州天譽威斯汀酒店之業績在收益及盈利方面均受到影響。來自該業務之收益約244,000,000港元(下跌5%)，而EBITDA約為82,000,000港元，較去年下跌8%。誠如上文所述，出售廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈之交易已於二零零九年十二月完成，本公司已收取大部份銷售所得款項淨額1,070,000,000港元，而餘額將於二零一零年底收取。

投資物業及持作出售物業

擁有32,000平方米甲級辦公樓及9,000平方米商業平台之天譽大廈於二零零九年十二月底出售前佔用率上升，為本集團帶來穩定之收益及盈利。

本集團亦出租位於天譽大廈毗鄰之天譽花園二期約20,000平方米之商業平台，從中取得穩定租金收入。該物業之現佔用率為63%，租戶包括著名企業及美國領事館。

於二零一零年二月，為避免天河項目被廣州市政府視作閒置土地及收回，廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)(於中國註冊成立及從事開發天河項目的附屬公司)與廣西廣利貿易有限責任公司(「廣利」)(國有企業及獨立第三方)訂立協議，據此，廣利將與相關政府部門磋商及尋求獲取延長建設時間之特許權並參與投資於項目發展，因此，廣利將於發展開發天河項目期間與寰城攤分50%之未來稅後溢利或虧損。

物業發展

貴陽項目

本集團持有該發展項目55%權益，包括總樓面面積(「總樓面面積」)合共約480,000平方米之高級住宅公寓及社區設施。第一期發展項目涉及總樓面面積約91,000平方米，已於二零零九年第二季度開始預售，預期將於二零一零年底交付使用。於本報告日，已預售總樓面面積約82,000平方米，成績理想。第二期涉及總樓面面積約155,000平方米，預期將於二零一零年末來數月開始預售。

洲頭咀項目

管理層現正辦理審批設計規劃及將土地使用權證從原使用者過戶至項目公司之相關手續。所有許可證手續預期將於二零一零年完成。

管理層討論及分析

業務回顧及展望(續)

物業發展(續)

天河項目

新消防局大樓正在興建中，消防局之搬遷工作將隨後進行。與政府機關就獲取延長建設期之特許之磋商取得成果，董事相信寰城將能繼續擁有土地使用權，故可確認其於該土地之賬面投資價值。消防局之搬遷工作預期將於本年度稍後時間完成，天河項目亦將於本年度稍後時間施工。

持續經營

由於本公司一間附屬公司未能於二零零九年五月三十一日之延長限期前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，以致一間附屬公司未能償還於二零零九年一月二十九日到期之本金額220,000,000港元有期貨款(「有期貨款」)而構成票據條款之違反，因而導致本集團未遵守涉及本金額200,000,000美元於二零一三年到期之4厘息有抵押可換股票據之信托契據，因此票據受托人及有期貨款貸款人委任接管人，以取代本集團若干附屬公司董事會之現有董事，而該等附屬公司之股份已以票據持有人及貸款為受益人作出抵押。自被接管以來，本公司已與債權人討論進行債務重組方案之可行性。

鑑於下文「展望」一節所詳述與票據持有人及有期貨款貸款人將予達成償付安排及債務重組計劃即將實行，財務報表乃按持續經營基準編製。董事經考慮可能對報告期末起計未來十二個月之可預見期間有重大影響之假設及限制，認為本集團之業務為持續經營業務。主要假設及限制包括：(i)本公司及其他義務人履行義務；(ii)成功實行與票據持有人及有期貨款貸款人將分別訂立之償付協議及重組協議所載之條款；(iii)中國之整體經濟表現及影響房地產行業之特定行業參數保持穩定；及(iv)本集團能夠向金融機構額外取得新銀行融資，以按照有關建設時間表撥付天河、洲頭咀及貴陽等項目的在建工程。

展望

於二零一零年四月十四日，本公司與票據持有人簽訂第二份條款清單(「第二份條款清單」)，以重組票據，訂立全數償付票據全部未償還本金額192,000,000美元連同應計利息，條件為本公司於二零一零年六月十六日前償還100,000,000美元，可延期兩個月於二零一零年八月十七日到期，而餘下53,600,000美元則於二零一零年八月十七日到期，可延期三個月至二零一零年十一月三十日，惟倘兩筆款項於延期月中支付，則須支付若干罰金。董事擬將出售威斯汀項目的所得款項用作向票據持有人還款，亦正向潛在融資者或投資者尋求額外財務資源以應付餘額。為符合償付協議之條款，本公司將就清盤呈請與呈請人達成和解，以撤銷清盤程序及解除臨時清盤人，待下次法院聆訊取得法院批准。撤銷臨時清盤人同時，受托人委任之接管人亦會解除。預期於報告日後，各訂約方將訂立正式具法律約束力償付協議(其條款與第二份條款清單者相似)。

管理層討論及分析

業務回顧及展望(續)

展望(續)

本公司正與有期貸款之貸款人就結欠貸款人之未償還本金額 220,000,000 港元及累計利息之清償條款進行磋商。討論已近尾聲，惟董事預期有關清償全部申索之協議即將訂立。待簽立本重組協議及若干條款及條件達成後，貸款人委任之接管人將會撤銷。

董事認為清償協議及重組協議為恢復本集團之控制權及營業狀況之重要措施，且符合其持股者之最佳利益。

於二零零九年，全球經濟初步復甦，鑑於政府採取超寬鬆貨幣政策及前所未有之刺激措施，均有助帶動國內房地產業投資上升至紀錄高位。儘管董事預計本年度刺激力度將會放慢，惟收緊貸款及其他緊縮措施可能會穩定價格。鑑於實行票據及有期貸款債務重組將令債務責任大幅減少，本集團將於解決與債權人之財政問題後恢復，日後可望財務狀況更加穩定，業務前景更見光明。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

票據於本年報日期之未償還面值為 192,000,000 美元(相等於約 1,500,000,000 港元)，而以每年收益率 15% 計算及扣除已付票面利息之應計利息為約 557,000,000 港元。於接獲受托人之加速還款通知要求即時償還截至報告期末之未償還本金額及應計利息後，票據視作流動負債處理，約 2,057,000,000 港元，而去年同期呈列之票據所含金融衍生工具部份約 93,000,000 港元則註銷。

除票據及有期貸款外，本集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、附屬公司少數股東墊款、遞延稅項負債、預售所得之預繳款項以及貿易應付款項，共計約 1,227,000,000 港元(二零零八年：2,094,000,000 港元)。負債減少是由於與威斯汀項目有關之銀行貸款於出售時由買方收購令銀行借貸下跌所致。

於二零零九年及二零零八年兩年之報告期末，資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借貸、有期貸款、可換股票據、少數股東貸款以及其他應付款項，減現金及銀行結餘)除以股權持有人應佔權益加負債淨額計算)分別為 76% 及 44%。資產負債比率上升乃由於應付票據按其本金總額重列所致。假設因成功實行償付協議及重組協議而於報告日進行債務重組，則資產負債比率將大幅降低。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源(續)

資本架構及流動資金(續)

由於已收威斯汀項目買方之所得款項(根據債務重組將用作贖回票據及撥付本集團之營運資金)，故流動資產增加至約1,725,000,000港元。流動比率為0.6(二零零八年：3.1)。於報告期末，本集團之流動資產及流動負債分別約為1,725,000,000港元及約2,873,000,000港元。相比上一年結日，流動負債因確認票據之全數未償還本金額及應計利息而增加約2,212,000,000港元。

借貸及資產抵押

除限制只能用作在建工程建築成本之存款約22,000,000港元外，被限制作贖回票據及向票據持有人及有期貨款貸款人支付利息之現金賬戶合共約為17,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：68,000,000港元)。除該托管款項外，本集團之物業發展附屬公司之若干中介控股公司之股份已抵押予代表票據持有人之抵押受托人及有期貨款之貸款人。天譽花園二期以及貴陽項目在建工程及土地之產權已抵押予兩間國內之商業銀行，以取得貸款額為人民幣221,000,000元之銀行融資，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本。於報告期末，除可換股票據外，尚未償還之有抵押銀行及其他借貸(包括有期貨款)總額約為517,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：1,323,000,000港元)，其中約278,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：280,000,000港元)(包括有期貨款)於一年內到期。

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(「人民幣」)計值。同時，本集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，可換股票據以美元計值及有期貨款則以港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元略有升值，因此中國附屬公司之綜合資產及負債產生約5,000,000港元之匯兌收益。於報告期末之外匯儲備約223,000,000港元(因於出售威斯汀項目時確認而減少)會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣於窄幅上落，本集團預期於可預見將來並無重大外幣風險，惟人民幣兌換港元之匯率可能會升值，此波動將不會對本集團之財務狀況構成重大影響。因此，本集團並無對沖其外幣風險。然而，人民幣兌換港元及美元之匯率及美元與港元聯繫匯率制度之任何恆常或重大之變動皆可能對本集團業績及財務狀況構成影響。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

僱員

為配合本集團於收購項目後之發展步伐，本集團招聘了合適之優秀員工。於二零零九年十二月三十一日，除執行董事外及因出售威斯汀項目，本集團之僱員人數減少至138人，聘用於物業發展及中央管理業務。年內，員工總成本(不包括酒店營運之員工成本)約為76,000,000港元，可與去年水平相比。員工總成本中，約8,000,000港元資本化作為物業發展成本。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

董事及高級管理人員簡介

執行董事

余斌先生(主席)

45歲，於中國發展開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾20年經驗。余先生為著名房地產公司廣州天譽房地產開發有限公司之創辦人。彼負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

劉日東先生(副主席)

45歲，持有美國東北路易斯安那大學工商管理碩士學位。劉先生在於香港及中國經營物業代理及開發之企業，擔任高級管理職位逾16年之工作經驗。

黃樂先生

52歲，在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業，擔任高級管理職位逾24年之工作經驗。

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

55歲，持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於2007年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為保利(香港)投資有限公司之獨立非執行董事。

鄭永強先生

50歲，為香港執業律師。鄭先生持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。鄭先生於企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾22年經驗。鄭先生目前為香港另外三間上市公司(中國投資基金有限公司、英皇證券集團有限公司及神州資源集團有限公司)之獨立非執行董事。

鍾麗芳女士

42歲，為香港執業大律師。鍾女士持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會之會員。彼在會計、稅務、行政、公司秘書、規管及企業發展方面擁有逾14年專業經驗。於二零零九年四月二十日，鍾麗芳女士獲委任為Far City Mining Limited之獨立非執行董事，該公司於二零零九年七月三十一日在加拿大證券交易所上市。

董事及高級管理人員簡介

獨立非執行董事(續)

吳捷瑞先生

41歲，持有賓夕凡尼亞州大學沃爾頓商學院之工商管理(財務)碩士學位、史丹福大學理學士學位及電機工程理碩士。彼亦為特許金融分析師。吳先生於企業融資、策略顧問及金融投資方面擁有逾13年經驗，彼為以上海為基地之匯江投資有限公司之董事。於二零零九年五月十五日，吳捷瑞先生由非執行董事調任為獨立非執行董事，並獲委任為審核委員會及薪酬委員會成員。

公司秘書

張蓮順女士

47歲，為香港合資格專業會計師，負責本集團企業層面之財務、會計及公司秘書事務。張女士擁有香港理工大學頒發之專業會計學碩士學位。張女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於一間國際會計師行與多間香港上市公司之核數、公司秘書、會計及企業融資方面擁有逾24年經驗。

高級管理層

文小兵先生

41歲，為董事總經理，負責國內物業發展及投資業務之整體管理。彼畢業於北京大學獲歷史學學士學位，並持國內經濟師專注於勞動經濟之專業資格。文先生在國內擁有逾19年之管理層工作經驗。

林聖杰先生

44歲，助理總經理，負責國內整體行政及財務運作。林先生為廣東商學院財務及會計本科畢業生，對於中國、泰國及香港之物業發展、財務及酒店投資之財務及會計擁有逾19年經驗。

企業管治報告書

企業管治常規

本公司重視加強透明度、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（「董事會」）及多個具備指定職能之委員會實行企業管治。於截至二零零九年十二月三十一日止整個年度內，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄 14 所載之企業管治常規守則之適用守則條文。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零九年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則，惟守則條文第 A2.1 條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

董事之證券交易

除透過董事會及委員會進行監管外，本公司已採納上市規則附錄 10 所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事確認，彼等於回顧年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事會

於二零零九年十二月三十一日，董事會由以下七名董事組成：

執行董事

余斌先生(主席)

劉日東先生(副主席)

黃樂先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

吳捷瑞先生(於二零零九年五月十五日調任)

企業管治報告書

董事會(續)

董事會於二零零九年年內已舉行五次會議。各董事之出席記錄如下：

董事姓名	出席董事會 會議次數
執行董事	
余斌先生(主席)	5/5
劉日東先生(副主席)	5/5
黃樂先生	5/5
獨立非執行董事	
蔡澍鈞先生	5/5
鄭永強先生	4/5
鍾麗芳女士	5/5
吳捷瑞先生	4/5

董事會負責制定及檢討長遠業務方向及策略，並監管本集團之營運及財務表現。管理層獲董事會授權就日常業務作出決策。董事及管理層之間緊密互動，以確保各方之間有效通訊。

董事會職責約章已上載於本公司網站內。

據本公司所知，董事會各委員與主席及副主席間並沒有財務、業務及家庭關係。

本公司為保障董事在處理企業業務上之責任，已購買了合適之責任保險。

主席及行政總裁

本集團目前於日常物業發展業務中維持一隊人數不多但效率高之員工隊伍，以配合本集團之業務發展及增長步伐。由於管理隊伍人數較少，故本公司主席與行政總裁之角色目前均由余斌先生擔任。董事會認為，目前簡單而效率高之管理隊伍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，並於認為需要時明確劃分董事會及管理隊伍之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

企業管治報告書

薪酬委員會

薪酬委員會由五名董事組成：主席余斌先生，以及全部四名獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生、鍾麗芳女士(薪酬委員會主席)及吳捷瑞先生(於二零零九年五月十五日獲委任)。

薪酬委員會於二零零九年已舉行兩次會議，內容包括(i)調整獨立非執行董事之薪酬及其服務條款；(ii)檢討二零零九年之薪酬政策。

薪酬委員會之主要角色及職能如下：

1. 向董事會就董事會、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬架構及政策作出推薦意見；
2. 釐定董事、全體委員會成員及高級管理人員之薪酬組合。薪酬組合包括基本薪金、年度花紅、退休及賠償組合；
3. 檢討及批准終止委聘或解僱時給予執行董事及高級管理人員之賠償；
4. 檢討及批准表現目標、評核制度、薪酬條款及條件、年度花紅之數額及分派基準；及
5. 檢討發還開支之政策。

薪酬委員會職責約章已上載於本公司網站內。

提名委員會

提名委員會由三名執行董事余斌先生(提名委員會主席)、劉日東先生、黃樂先生及一名獨立非執行董事蔡澍鈞先生組成。

提名委員會於二零零九年十二月十八日舉行一次會議，內容包括(i)檢討全體董事之服務合約；及(ii)推舉退任董事於二零一零年股東週年大會重選。全部成員均有出席該會議。

企業管治報告書

提名委員會(續)

提名委員會之主要角色及職能如下：

1. 建議對董事之基本要求及客觀入職準則；
2. 檢討及批准挑選、提名及委任董事、全體委員會成員及高級管理人員之程序；
3. 定期檢討董事會之架構、規模及成員組合，並就所有該等範疇向董事會提供推薦意見；
4. 確保符合根據本公司之公司細則及相關監管機構所載之董事固定聘用年期及履行重選規定；
5. 評估獨立非執行董事之獨立性；及
6. 檢討及批准董事及高級管理人員之兼職政策；及監督設立適當之董事(尤其是主席及行政總裁)接任計劃。

提名委員會職責約章已上載於本公司網站內。

審核委員會

審核委員會由四名獨立非執行董事蔡澍鈞先生(審核委員會主席)、鄭永強先生、鍾麗芳女士及吳捷瑞先生(於二零零九年五月十五日獲委任)組成。

審核委員會於二零零九年已舉行三次會議，內容包括(i)於提交予董事會前，對財務報表之審閱；(ii)對中期及全年內部審核報告披露之結果作檢討及(iii)檢閱集團之內部監控制度。於二零零九年四月十七日舉行之會議，外聘核數師亦有出席，為委員會成員提供其有關截至二零零八年十二月三十一日止年度之審核結果。各成員之出席記錄如下：

董事姓名	出席審核委員會 會議次數
蔡澍鈞先生	3/3
鄭永強先生	3/3
鍾麗芳女士	3/3
吳捷瑞先生(於二零零九年五月十五日獲委任)	2/2

企業管治報告書

審核委員會(續)

審核委員會之主要角色及職能如下：

1. 審閱賬目及財務呈報過程之完整性；
2. 審閱及監督內部監控制度之有效性；
3. 委任外聘核數師並評估其資格、獨立性與表現；及
4. 定期審閱本公司及本集團之賬目，以遵守有關適用會計準則及財務披露法定及規管之要求。

審核委員會已審閱本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之中期業績及截至二零零九年十二月三十一日止年度之全年業績。

核數師酬金

德豪會計師事務所有限公司於二零零九年度內已獲股東續聘為本公司核數師。其就二零零九年度審核之委聘已由審核委員會及臨時清盤人審閱及批准。

於回顧年度內，已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

服務性質	已付費用 (港元)
二零零九年核數服務	1,104,000
非核數服務	
— 申報會計師	1,099,300
— 代墊付費用	85,000
總計	2,288,300

與股東及投資者進行溝通

董事會深明與全體股東維持良好溝通之重要性。本公司之股東大會為董事會直接與各股東溝通之寶貴交流機會，而董事會與各委員會成員及外聘核數師均會出席每個會議以解答股東之提問。本公司將根據上市規則及公司細則內所訂下之時間規定，於舉行股東週年大會及股東特別大會前將大會通函派發予股東。該通函載列於股東大會上要求及進行以票選方式表決之程序以及受委代表之投票意向。以票選方式表決之結果將於聯交所及本公司網站上刊登。

與股東及投資者維持有效溝通之關鍵為即時及適時發佈有關本集團之資料。本公司在上市規則訂下之時限內，早已適時公佈其年度及中期業績。

企業管治報告書

與股東及投資者進行溝通(續)

股份自二零零九年十一月三日起暫停買賣。管理層正在與債權人就本集團進行債務重組積極進行討論。根據上市規則第13.09條之披露責任，本公司已委任獨立財務顧問，建議本公司作出適當及適時之公佈，以供股東／市場得悉債務重組之發展及用以評估本集團之流動資金、營運及財務狀況之所有重大資料。本公司將於恢復買賣條件(即撤銷清盤呈請及撤銷臨時清盤人)獲達成後盡快要求股份恢復買賣。

本公司謹訂於二零一零年六月七日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店地庫富萊廳一號舉行二零一零年股東週年大會。

內部監控

董事會之整體職責是要為本集團維持完善和有效之內部監控制度，而內部監控部門主要負責確保上述制度運作正常。本集團之內部監控制度包括已有界定授權限額之一個清晰明確之管理架構。此一制度旨在協助本集團實現各項業務目標、保障資產免於未經授權之挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料供內部使用或作公佈之用，以及確保遵守各項法律及法規。整體而言，此制度是專為提供合理(但非百分百保證)保證本集團之營運制度不會出現重大錯誤或損失，以及管理失責之風險，以及為協助本集團達致目標而設。

內部核數師已向執行董事匯報其於二零零九年度進行之例行審核結果，並已就內部監控之成效發表推薦意見。內部核數部門發出之中期及全年度內部審核報告亦會由審核委員會討論及審閱。儘管有關審核並無發現任何重大事項，惟發現需加以改進之範疇，管理層已就此採取補救措施。就內部監控制度進行之獨立審核，範圍涵蓋主要財務及營運範疇、遵守監控及風險管理。

董事會報告書

董事會謹此提呈其截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組

(a) 票據受托人委任接管人

於二零零九年十一月二日，基於未能於二零零九年五月三十一日或以前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，以及本公司未能自動贖回票據之75,000,000美元本金額及截至贖回日期所累計之相關利息，日期為二零零七年五月四日之信托契據（「信托契據」）項下之受托人及抵押品受托人（統稱「受托人」）根據持有不少於25%本金額200,000,000美元於二零一三年到期之4厘息有抵押可換股票據（「票據」）未償還票據之持有人之書面要求向本公司發出加速還款通知（「加速還款通知」）。藉著送達加速還款通知，票據之未贖回本金額192,000,000美元連同應計利息即時到期償還。由於發出加速還款通知，於同日，本公司收到一封由德勤·關黃陳方會計師行（「德勤」）發出之信函，內容提述受托人已委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生及Darach E. Haughey先生為多份保證文件項下之票據已抵押之抵押資產（包括對Grand Cosmos Holdings Limited（「Grand Cosmos」）持有所有本公司股權設定之押記、對Sharp Bright International Limited持有Grand Cosmos 100%股權設定之押記及對本公司若干中介投資控股附屬公司股權設定之押記，統稱「抵押品」）之接管人及經理人。於同日，本公司收到日期為二零零九年十一月二日之該等中介附屬公司書面決議案副本，批准（其中包括）委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生、Darach Eoghan Haughey（何熹達）先生及Yeung Wallace Wai Yim先生為董事以取代該等附屬公司之現任董事，即時生效。

(b) 清盤呈請及委任臨時清盤人

於二零零九年十一月六日，本集團之一名債權人向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）提出清盤呈請，指稱本公司違反向債權人作出之擔保。於同日，高等法院發出命令，委任安永企業財務服務有限公司廖耀強先生及閻正為先生為本公司之共同及各別臨時清盤人（「臨時清盤人」）。根據日期為二零零九年十一月六日之高等法院命令，臨時清盤人獲授權（其中包括）(i) 控制及接管本公司之資產；及(ii) 制訂及進行本公司及其附屬公司、聯營公司或本公司持有權益之其他實體業務之重組，以及代表本公司與本公司之債權人訂立和解、妥協或安排，惟任何有關和解、妥協或安排除非及直至高等法院批准，否則不會對本公司債權人具有約束力。本集團業務日常運作在臨時清盤人監督下由現任董事及管理團隊負責。

於二零零九年十一月十七日，臨時清盤人（代表本公司行事）、越天發展有限公司（「越天」，本公司之間接全資附屬公司）、余斌先生（本公司主席（「主席」）兼執行董事）及票據持有人訂立一份條款清單（「第一份條款清單」），當中主要載列出售廣州市城建天譽房地產開發有限公司100%股權之所得款項用途框架、撤銷對本公司提出之清盤法律程序，並撤銷臨時清盤人。於同日，越天董事會已恢復至緊接委任接管人前之架構。

清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組(續)

(c) 借貸220,000,000港元之融資及保證代理人委任接管人

於二零零九年十一月九日，雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」)(作為220,000,000港元貸款(「有期貨款」)貸款人之融通代理人及保證代理人)向Sky Honest Investments Corp.(「Sky Honest」)及其控股公司Chain Up Limited(「Chain Up」)(均為本公司之全資附屬公司)送達通知，指出Sky Honest未能於二零零九年一月二十九日之到期日償還定期貸款，構成Sky Honest與有期貨款貸款人於二零零七年七月二十七日訂立之貸款協議所訂明之違約事件。於同日，雷曼兄弟委任Edward Simon Middleton(杜艾迪)先生及Patrick Cowley(侯伯特)先生(其後於二零一零年二月一日由庄日杰先生及Donald Edward Osborn先生取代)為多份保證文件項下之有期貨款已抵押之抵押資產(包括(i) Sky Honest之全部已發行股本、Chain Up向Sky Honest提供之股東貸款及Chain Up之所有其他資產；(ii)友邦有限公司(「友邦」)已發行股本之51%、Sky Honest向友邦提供之股東貸款及Sky Honest之所有其他資產)之接管人及經理人。於二零零九年十一月十日，Sky Honest之董事會由Edward Simon Middleton(杜艾迪)先生及Patrick Cowley(侯伯特)先生提名之公司董事取代，作為代表有期貨款代表人行事之接管人。於二零一零年二月二十五日，該公司董事由庄日杰先生及Donald Edward Osborn先生提名之另外兩名公司董事取代，作為代表有期貨款代表人行事之接管人。

(d) 與票據持有人之償付安排

於二零一零年四月十四日，本公司(由董事會行事)、越天、余斌先生及票據持有人訂立第二份條款清單(「第二份條款清單」)以重組票據，清單載列該等訂約方將訂立償付協議之主要條款，其中包括i)票據持有人同意於二零一零年六月十七日前收取100,000,000美元，並於二零一零年八月三十日前收取53,600,000美元餘款，作為全面且最終償付票據及所有應計利息之款項。償付款項總額為153,600,000美元，即尚未償還票據面值之80%；ii)倘本公司未能於二零一零年六月十七日前償還100,000,000美元，則票據持有人同意就首個延期月對100,000,000美元收取按每年10%比率計算之罰金，且就第二個延期月收取額外罰金3,334,000美元，即100,000,000美元之3.334%。第二個延期月結束後，票據持有人有權終止償付協議或另授予本公司最多3個月之延展期以償還100,000,000美元，惟就該3個額外延期月每月收取罰金3,334,000美元，即100,000,000美元之3.334%；及iii)倘本公司未能於二零一零年八月三十日前償還53,600,000美元之餘款，則票據持有人須將償還53,600,000美元之時間延長3個月，於首個延期月收取罰金1,787,024美元，即53,600,000美元之3.334%，且分別於第二及第三個延期月收取額外罰金3,067,280美元，即92,000,000美元之3.334%。第二份條款清單取代第一份條款清單。票據持有人同意授予本公司由償付協議訂立日期起計四個月之暫緩期以出售、變現或處置任何抵押品，惟本公司不得違反償付協議之條款。儘管訂約方訂立償付協議之期限已失效，惟訂約方已非正式同意延期，並正尋求達致正式具約束力協議。

董事會報告書

清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組(續)

(e) 預期撤銷清盤呈請及撤銷臨時清盤人

本公司股份自二零零九年十一月三日起暫停買賣。有關清盤呈請之法院聆訊已押後至二零一零年八月二日。根據第二份條款清單，於償付協議簽訂後七日內，呈請人將提出撤回清盤呈請之申請，而撤銷臨時清盤人預期將於一個星期後獲高等法院批准。管理層其後將於復牌條件(包括撤回清盤呈請及撤銷臨時清盤人)獲達成後向聯交所申請恢復股份買賣。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為物業發展、房地產投資、酒店業務及提供相關輔設服務及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

分類資料

本集團本年度表現按業務及地區劃分之分析載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於綜合全面收益表第32頁至33頁。

董事並不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派發任何股息。

股本

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司之股本並無變動。

本公司於本年度之股本之詳情載於財務報表附註39。

購股權

購股權計劃於二零零五年八月四日獲採納(「二零零五年計劃」)。

於二零零六年八月二十二日，本公司根據二零零五年計劃授出63,850,000份可認購本公司股份之購股權。於截至二零零九年十二月三十一日年度內，概無購股權已獲授出、行使或失效。於二零零九年十二月三十一日，餘下46,050,000份購股權尚未行使。有關購股權計劃之詳情載於財務報表附註41。

儲備

本集團及本公司於本年度之儲備之變動詳情載於財務報表附註40。

董事會報告書

可供分派儲備

本公司之繳入盈餘根據百慕達一九八一年公司法可供分派予股東。於二零零九年十二月三十一日，本公司根據香港普遍接納之會計原則所計算並無儲備(抵扣本公司之實繳盈餘)可供現金分派及／或實物分派。本公司之股份溢價賬約1,225,000,000港元可以全數支付紅股之形式分派。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備之變動詳情載於財務報表附註18。

可換股票據

本集團之票據詳情載於財務報表附註36。

主要客戶及供應商

本集團最大客戶及五大客戶之銷售額分別佔本集團年內總銷售額約3%及11%。

本集團最大供應商及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約19%及57%。

據董事所知，各董事、其聯繫人士或任何股東中持有本公司股本5%以上者，概無在本集團任何其他五個最大客戶或供應商之股本中擁有任何權益。

購入、出售或贖回本公司上市股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市股份。

董事及服務合約

於本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生(主席)

劉日東先生(副主席)

黃樂先生

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生

鄭永強先生

鍾麗芳女士

吳捷瑞先生(於二零零九年五月十五日調任)

董事會報告書

董事及服務合約(續)

余斌先生、劉日東先生及吳捷瑞先生將於即將舉行之股東週年大會輪席退任，根據本公司之公司細則第 87(1) 條及企業管治常規守則，彼等均符合資格，且願膺選連任。

擬於即將舉行之股東週年大會上重選連任之董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何本集團不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

董事於合約之權益

除於本報告下文「關聯方交易」一節披露者外，董事概無於本公司、其控股公司或附屬公司所訂立對本公司屬重大且於本年度結束或於本年度任何時間仍然存在之重大合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內並無訂立或存在與本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政有關之合約。

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第 XV 部)之股份、相關股份及債權證中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等規定被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入該條所述登記冊之權益及淡倉，或 (iii) 根據上市規則附錄 10 所載標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯法團	身份	股份或相關 股份數量(好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制法團 之權益及／ 或實益擁有人	1,058,112,271 (附註 1)	71.61% (附註 2)

附註：

- 該等股份包括 (i) 94,336,000 股現有股份；及 (ii) 由 Grand Cosmos Holdings Limited (「Grand Cosmos」) 直接持有 963,776,271 股現有股份。Grand Cosmos 全部已發行股本由 Sharp Bright International Limited (「Sharp Bright」) 持有，其全部已發行股本則由余斌先生持有。該 963,776,271 股股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記向抵押受托人抵押。根據信托契據之受托人於二零零九年十一月二日就 200,000,000 美元向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos 已被接管。由於該項接管，Grand Cosmos 董事會被改變而接管人之代表獲委任加入 Grand Cosmos 董事會以取代余斌先生。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零九年十二月三十一日之 1,477,687,450 股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

董事及主要行政人員於股份及相關股份之權益(續)

(b) 購股權所產生於相關股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，下列董事以實益擁有人身份擁有根據二零零五年計劃所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (港元)	行使期	相關股份 數量	概約持股 百分比 (附註)
劉日東先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	3,000,000	0.20%
蔡澍鈞先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鄭永強先生	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%
鍾麗芳女士	1.31	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	600,000	0.04%

附註：

就本節而言，於本公司之持股百分比是以於二零零九年十二月三十一日之 1,477,687,450 股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)之股份、相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

年內，本公司、其任何控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或其各自之配偶或未成年子女可藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

於二零零九年十二月三十一日，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景地產股份有限公司(「綠景地產」)之董事及主要股東，該公司在中國大眾市場從事住宅房地產發展業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人士概無與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益(而倘彼等為本公司之控股股東，則須根據上市規則第 8.10 條披露有關權益)。

董事會報告書

董事於競爭業務之權益(續)

余先生已向本公司承諾，只要他仍為董事或本公司控股股東，余先生會將其(及／或其聯繫人士)所獲得有關中國物業發展項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機(「商機」)及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

此外，余先生與票據之認購方於二零零七年五月四日訂立不競爭契據，同意其及其聯屬人士不會參與或持有任何與本集團經營業務屬相同之業務(在中國從事有關豪華酒店及服務式公寓、豪華住宅及／或甲級商業樓宇之房地產發展)之權益，惟綠景地產從事之業務除外。

主要股東

於二零零九年十二月三十一日，據任何董事或本公司主要行政人員所知，按本公司根據證券及期貨條例第336條須予存置之登記所記錄，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註9)
Sharp Bright	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos	實益擁有人	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
HSBC Holdings plc	受控制公司之權益	963,776,277 (好倉) (附註1)	65.22%
Bank of America Corporation	受控制公司之權益	1,354,371,271 (好倉) (附註2)	91.65%

董事會報告書

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註9)
Lehman Brothers Holdings Inc. (清盤中)	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士	979,287,355 (好倉) (附註3)	66.27%
	受控制公司之權益	2,700,000 (淡倉)	0.18%
Walkers SPV Limited	受控制公司之權益	335,911,700 (好倉) (附註4)	22.73%
DKR Capital Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
DKR Management Co., Inc.	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
DKR Capital Partners LP	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
Oasis Management Holdings LLC	受控制公司之權益及/ 或於股份擁有抵押 權益之人士及/或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%

董事會報告書

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註9)
DKR Oasis Management Co. LP	投資經理及／ 或於股份擁有抵押 權益之人士及／或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,345,082,656 (好倉) (附註5)	91.03%
DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd.	實益擁有人及／ 或於股份擁有抵押 權益之人士及／或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	285,240,908 (好倉) (附註6)	19.30%
Chestnut Fund Ltd.	實益擁有人及／ 或於股份擁有抵押 權益之人士及／或 證券及期貨條例第 317(1)(b)條及第318 條項下之協議訂約方	1,059,841,748 (好倉) (附註7)	71.72%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	於股份擁有抵押 權益之人士	82,806,140 (好倉)	5.60%
PMA Capital Management Limited	投資經理及／或於 股份擁有抵押權益之 人士	1,073,142,871 (好倉) (附註8)	72.62%
PMA Prospect Fund	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之 人士	1,046,582,411 (好倉) (附註8)	70.83%
PMA Focus Fund	實益擁有人及／或於 股份擁有抵押權益之 人士	990,336,731 (好倉) (附註8)	67.02%

董事會報告書

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

附註：

1. Grand Cosmos直接持有之963,776,271股現有股份。由於Grand Cosmos之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據證券及期貨條例，Sharp Bright被視為於Grand Cosmos擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據證券及期貨條例，余斌先生被視為於Sharp Bright擁有權益之股份中擁有權益。963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽立之股份押記抵押予受託人香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐」)。根據信托契據之受託人於二零零九年十一月二日就200,000,000美元向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos已被接管。由於該項接管，Grand Cosmos董事會被改變而接管人之代表獲委任加入Grand Cosmos董事會以取代余斌先生。根據HSBC Holdings plc於二零零九年十一月四日送交存檔之公司主要股東通知，由於滙豐(由HSBC Holdings plc間接控制之公司)(作為票據之抵押受託人)已採取行動執行其有關已押Grand Cosmos股份之權利，故HSBC Holdings plc被視為於股份中擁有權益。
2. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Merrill Lynch & Co., Inc、Merrill Lynch International Incorporated、ML GCRE CP, L.L.C.、ML Asian R.E. Fund GP, L.L.C.、Merrill Lynch Asian Real Estate Fund Manager Pte Ltd及Merrill Lynch Asia Estate Opportunity Fund Pte Ltd所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之390,595,000股相關股份。該等實體全部均由Bank of America Corporation控制。
3. 該等股份包括(i)7,699,184股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited(清盤中)、LBCCA Holdings I LLC及LBCCA Holdings II LLC所直接或間接持有之票據附帶之兌換權而將予發行之7,811,900股相關股份。該等實體全部均由Lehman Brothers Holdings Inc.控制。
4. 該等股份包括因按重訂兌換價格1.00港元行使Kingfisher Capital CLO Limited所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之335,911,700股相關股份。該公司由Walkers SPV Limited控制。
5. 該等股份包括(i)6,335,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之374,971,200股相關股份。
6. 該等股份包括(i)6,335,185股現有股份；(ii)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之200,786,723股股份；及(iii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之78,119,000股相關股份。
7. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之762,989,548股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使票據附帶之兌換權而將予發行之296,852,200股相關股份。
8. 該等股份包括(i)Grand Cosmos及余斌先生向抵押受託人(以信托方式為票據持有人持有利益)抵押之963,776,271股股份；及(ii)因按重訂兌換價格1.00港元行使PMA Prospect Fund(82,806,140股相關股份)及PMA Focus Fund(26,560,460股相關股份)所持有之票據附帶之兌換權而將予發行之109,366,600股相關股份。該等基金全部均由PMA Capital Management Limited控制。
9. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按於二零零九年十二月三十一日之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

董事會報告書

主要股東(續)

於股份或相關股份之權益(續)

除上文所披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司並無接獲任何通知指任何人士或公司於股份及／或相關股份中擁有任何好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第 XV 部第 336 條存置之登記冊內。

關聯方交易

除下文所述交易外，董事、本公司主要股東或控股股東及其各自之聯繫人士概無於本集團旗下任何成員公司訂立、並於二零零九年十二月三十一日仍然存在且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中，擁有重大權益或擁有任何重大個人權益。

有關本年度須予披露關連方交易詳情載於綜合財務報表附註 47。於該等交易中並無任何權益之董事認為，交易乃按一般商業條款及於本集團之日常及一般業務過程中進行。

企業管治

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零九年財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間曾無遵守上市規則附錄 14 所載之企業管治常規守則，惟守則條文第 A2.1 條除外，本公司主席與行政總裁之職務並無按規定劃分，而現時由同一名人士擔任。

由於管理隊伍規模較小，本公司主席與行政總裁之職務由余斌先生擔任。董事會認為，目前高效率之管理層足以應付本集團之日常所需。然而，董事會會將繼續檢討本集團之業務增長，並在認為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。

遵守上市規則之標準守則

於本年度，本公司遵守上市規則附錄 10 所載標準守則，採納規管董事進行證券交易之嚴謹程序。本公司已向所有董事取得特定確認書，確認於截至二零零九年十二月三十一日止年度全年均有遵守標準守則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第 3.13 條收到各獨立非執行董事就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

退休福利計劃

本集團之退休福利計劃詳情載於財務報表附註 43。

董事會報告書

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無優先購股權條文規定本公司須向現有股東按比例發售新股份。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產及負債之概要載於第 110 頁。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲得之公開資料及就董事所知，董事確認，本公司於本年度及截至本報告日期均維持上市規則所規定之公眾持股量。

報告期末後事項

報告期末後事項載於財務報表附註 50。

核數師

德豪嘉信會計師事務所有限公司已更改其名稱為德豪會計師事務所有限公司。因此，獨立核數師報告現以新名稱簽立。

本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師。

代表董事會

主席

余斌

香港，二零一零年四月三十日

獨立核數師報告



BDO Limited
Certified Public Accountants
德豪會計師事務所有限公司

25th Floor, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong
Telephone: (852) 2541 5041
Facsimile: (852) 2815 2239

香港干諾道中111號
永安中心25樓
電話: (852) 2541 5041
傳真: (852) 2815 2239

致天譽置業(控股)有限公司(已委任臨時清盤人)股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第 32 頁至第 109 頁天譽置業(控股)有限公司(已委任臨時清盤人)(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，此財務報表包括於二零零九年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及截至該日止年度之綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事對財務報表之責任

貴公司董事須按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定，負責編制並真實公平地呈列該等財務報表。此責任包括設計、實行及維護與編制及真實而公平地呈列綜合財務報表有關之內部監控，以確保財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇及應用適當的會計政策；並按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核，對該財務報表作出意見，並根據百慕達一九八一年公司法第 90 條的規定，僅向整體股東呈報，除此之外別無其他用途。我們概不就本報告的內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

除下文所述有關我們工作範圍的限制外，我們按照香港會計師公會頒佈之香港審核準則的規定執行審核。這些準則要求我們在策劃和執行審核工作時須遵守職業道德規範，從而獲得合理確定此綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。然而，基於「不表示意見的基礎」一段內所述的事項，我們無法獲得充足和適當的審核憑證，為審核意見提供基礎。

不表示意見之基礎

綜合基準

誠如綜合財務報表附註 4(c) 所進一步闡釋，儘管可換股票據(「票據」)持有人及 220,000,000 港元借貸(「有期貨款」)之貸款人委任 Grand Cosmos Holdings Limited(貴公司之直接控股公司)及 貴公司若干中介控股附屬公司之接管人，以及根據法院命令委任 貴公司之臨時清盤人(統稱「該等委任」)，惟董事已按綜合基準編製財務報表，財務報表包括 貴公司及其附屬公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。然而，我們並未取得足夠合適之審核證據，以釐定於該等委任後， 貴公司是否仍能在各方面對其附屬公司行使單方面控制權，故無法肯定 貴公司所採納之綜合基準是否適當。倘按照該綜合基準編製綜合財務報表並不適當，則 貴集團可能不須綜合計算相關附屬公司，可能對 貴集團及 貴公司於二零零九年十二月三十一日之資產淨值以及 貴集團擁有人截至該日止年度之應佔虧損構成重大影響。

獨立核數師報告

有關持續經營基準之重大不確定性

在表達我們的意見時，我們已考慮於綜合財務報表內，附註4(d)所披露有關於引致重大不確定性的情況是否足夠。按持續經營基準編製 貴集團及 貴公司之財務報表是否合適，須視乎下列各事項能否達成而定：

- (i) 完成建議與票據持有人及有期貸款貸款人訂立償付之正式具約束力協議(「債務償付協議」)；
- (ii) 達成將載於建議債務償付協議之條款，特別是能夠融資者及／或投資者尋求額外財務資源，以符合全數償付結欠的票據及／或有期貸款之承諾；及
- (iii) 取得新銀行融資，以為若干物業發展項目提供資金。

我們認為該等財務報表已作出適當披露；然而，我們認為此項重大不確定性極不肯定，以致我們對持續經營基準之合適性不表示意見。 貴集團及 貴公司之財務報表並無包括倘若在 貴集團及／或 貴公司不能持續經營之情況下須作出之任何調整。倘若不採用持續經營基準， 貴集團及 貴公司資產的賬面值則須作出調整並減少至其可收回金額，負債將需要作出進一步計提準備，並分別將非流動資產及非流動負債重新分類為流動資產及流動負債。有關調整可能對 貴集團及 貴公司於二零零九年十二月三十一日之資產淨值，以及 貴集團擁有人截至該日止年度之應佔虧損構成重大影響。

不表示意見

鑑於在不表示意見之基礎段落中所描述的事項構成重大影響，我們無法就綜合財務報表是否已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團及 貴公司於二零零九年十二月三十一日之財務狀況、 貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財務報表是否已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製發表意見。

德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

李燕芬

執業證書編號：P03113

香港，二零一零年四月三十日

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	8	304,780	564,650
銷售及提供服務成本		(122,854)	(335,813)
毛利		181,926	228,837
其他收入		2,840	4,066
銷售及市場推廣開支		(29,407)	(22,569)
行政開支		(159,466)	(179,831)
投資物業之公平價值變動		14,769	(119,263)
撇減在建中發展物業		(70,623)	—
商譽之減值虧損		—	(66,511)
有關可換股票據之金融衍生工具負債 之公平價值變動		93,162	976,924
出售附屬公司之收益，扣除稅項	42(b)	302,011	—
財務費用	9	(1,883,222)	(189,957)
財務收入	9	1,062	2,982
除所得稅前(虧損)溢利	10	(1,546,948)	634,678
所得稅抵免	14	2,386	49,670
本年度(虧損)溢利		(1,544,562)	684,348
其他全面收益：			
綜合海外實體所產生匯兌差額		4,691	186,825
於物業重估儲備扣除之持作發展物業減值虧損		—	(71,151)
有關持作發展物業減值虧損之遞延稅項抵免		—	17,788
出售附屬公司時變現匯兌差額	42(b)	(157,315)	—
		(152,624)	133,462
本年度全面收益總額		(1,697,186)	817,810
應佔本年度(虧損)溢利：			
— 本公司擁有人	15	(1,537,605)	685,128
— 少數股東權益		(6,957)	(780)
		(1,544,562)	684,348

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔本年度全面收益總額：			
— 本公司擁有人		(1,690,260)	818,528
— 少數股東權益		(6,926)	(718)
		(1,697,186)	817,810
每股(虧損)盈利	17		
— 基本		(104.055 港仙)	46.337 港仙
— 攤薄		(104.055 港仙)	(13.484 港仙)

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	18	1,111	1,046,987
預付租賃款項 — 非流動部份	19	501,942	736,550
投資物業	20	416,951	401,543
持作發展物業	21	1,061,511	962,867
商譽	22	15,562	68,316
於聯營公司之權益	23	631,094	—
		2,628,171	3,216,263
流動資產			
持作出售物業	26	—	573,808
預付租賃款項 — 流動部份	19	127,423	494,718
在建中發展物業	21	198,933	86,268
存貨	28	—	19,542
貿易及其他應收款項	29	31,956	33,900
出售附屬公司之應收代價	42(b)	1,213,031	—
受限制及已抵押存款	30	38,547	67,737
現金及現金等值項目	31	114,719	53,720
		1,724,609	1,329,693
分類為持作待售之資產	32	—	713,399
		1,724,609	2,043,092
流動負債			
貿易及其他應付款項	33	418,071	219,761
銀行及其他借貸 — 流動部份	35	277,627	280,228
可換股票據	36	2,057,326	—
遞延收入		—	3,779
應付所得稅		120,052	48,080
		2,873,076	551,848
分類為與持作待售資產相關之負債	32	—	108,884
		2,873,076	660,732
流動(負債淨值)資產淨值		(1,148,467)	1,382,360
總資產減流動負債		1,479,704	4,598,623

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動負債			
其他應付款項	33	—	63,573
銀行及其他借貸 — 非流動部份	35	239,150	1,042,480
可換股票據	36	—	306,337
金融衍生工具負債	36	—	93,162
附屬公司少數股東貸款	37	234,690	273,968
遞延稅項負債	38	157,405	273,674
		631,245	2,053,194
資產淨值		848,459	2,545,429
資本及儲備			
股本	39	14,777	14,777
儲備	40	815,874	2,505,918
本公司擁有人應佔權益		830,651	2,520,695
少數股東權益		17,808	24,734
權益總額		848,459	2,545,429
代表董事會			

董事
余斌

董事
劉日東

財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之權益	24	2,622,232	2,739,984
流動資產			
應收附屬公司款項	24	15,167	42,882
其他應收款項	29	696	647
受限制及已抵押存款	30	16,885	46,311
現金及現金等值項目	31	51	114
		32,799	89,954
流動負債			
其他應付款項	33	16,288	1,020
財務擔保合約	34	52,260	—
應付附屬公司款項	24	—	123
可換股票據	36	2,057,326	—
		2,125,874	1,143
流動(負債淨額)資產淨值		(2,093,075)	88,811
總資產減流動負債		529,157	2,828,795
非流動負債			
可換股票據	36	—	306,337
金融衍生工具負債	36	—	93,162
		—	399,499
資產淨值		529,157	2,429,296
資本及儲備			
股本	39	14,777	14,777
儲備	40	514,380	2,414,519
權益總額		529,157	2,429,296

代表董事會

余斌
董事

劉日東
董事

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

本公司擁有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股份為 基礎之 酬金儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利 (累計虧損) 千港元	小計 千港元	少數股東 權益 千港元	總計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度													
於二零零八年一月一日	14,659	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,686,682	—	1,686,682
本年度全面收益總額	—	—	—	—	(53,363)	—	—	—	186,763	685,128	818,528	(718)	817,810
附屬公司少數股東注資	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	25,452	25,452
兌換可換股票據	116	13,555	—	—	—	—	—	—	—	—	13,671	—	13,671
購股權失效而由以股份為基礎之酬金儲備重新 分配往保留溢利	—	—	—	(4,838)	—	—	—	—	—	4,838	—	—	—
發行股份：													
— 行使紅利認股權證	—	8	—	—	—	—	—	—	—	—	8	—	8
— 行使購股權	2	411	—	(73)	—	—	—	—	—	—	340	—	340
發行股份產生之開支	—	(12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12)	—	(12)
轉撥至儲備	—	—	—	—	—	—	—	4,109	—	(4,109)	—	—	—
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	1,478	—	—	—	—	—	—	1,478	—	1,478
於二零零八年十二月三十一日	14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,520,695	24,734	2,545,429
截至二零零九年十二月三十一日止年度													
於二零零九年一月一日	14,777	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,520,695	24,734	2,545,429
本年度全面收益總額	—	—	—	—	—	—	—	—	(152,655)	(1,537,605)	(1,690,260)	(6,926)	(1,697,186)
轉撥至儲備	—	—	—	—	—	—	—	(6,158)	—	6,158	—	—	—
確認權益結算以股份為基礎之酬金開支	—	—	—	216	—	—	—	—	—	—	216	—	216
於二零零九年十二月三十一日	14,777	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	—	223,473	(396,904)	830,651	17,808	848,459

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
經營業務產生現金淨額	42(a)	93,234	137,662
投資活動			
已收取利息		1,062	4,149
出售附屬公司，扣除所出售現金	42(b)	(31,651)	—
添置持作／在建中發展物業		(225,695)	(95,525)
預付租賃款項增加		(16,816)	(597,558)
支付於往年度完成物業之建造成本		(60,720)	(82,817)
購入物業、廠房及設備		(2,488)	(48,808)
出售物業、廠房及設備之所得款項		144	4
投資活動所用現金淨額		(336,164)	(820,555)
融資活動			
受限制及已抵押存款減少		29,229	290,268
新增銀行及其他借貸		487,348	254,037
償還銀行及其他借貸		(172,962)	(170,985)
董事短期貸款墊款		15,031	—
償還董事短期貸款		(15,031)	—
(附屬公司少數股東償還貸款)附屬公司少數股東墊款		(39,664)	271,321
附屬公司少數股東出資		—	25,452
行使紅利認股權證		—	8
根據購股權計劃發行股份之所得款項		—	340
發行股份產生之開支		—	(12)
融資活動產生現金淨額		303,951	670,429
現金及現金等值項目增加(減少)淨額		61,021	(12,464)
匯率變動之影響		(22)	3,712
年初之現金及現金等值項目		53,720	63,338
		114,719	54,586
減：分類為持作待售之資產之結餘		—	(866)
年末之現金及現金等值項目	31	114,719	53,720

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

天譽置業(控股)有限公司(已委任臨時清盤人)(「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。其註冊辦事處、中華人民共和國(「中國」)總辦事處及主要營業地點及香港主要營業地點分別為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda、中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓及香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

本公司之母公司為Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)，而其最終控股公司為Sharp Bright International Limited(「Sharp Bright」)。Grand Cosmos及Sharp Bright均為於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立之公司。

本公司及其附屬公司以下統稱為「本集團」。本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務為物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務，以及提供物業發展項目管理及室內裝修服務。

2. 清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組

(a) 票據受托人委任接管人

於二零零七年五月四日，本公司發行本金額200,000,000美元於二零一三年到期之4厘息有抵押可換股票據(「票據」或「可換股票據」)。於二零零九年一月一日，票據之未償還本金額為192,000,000美元。根據日期為二零零七年五月四日之信托契據(「信托契據」)、二零零八年一月二十二日之補充契據、票據持有人(「票據持有人」)特別委員會於二零零九年三月三十一日發出之函件以及於二零零八年六月十日舉行之票據持有人特別委員會會議上之決議案，倘若洲頭咀項目(定義見附註22)之項目公司未能於二零零九年五月三十一日或以前就該項目取得有關土地使用權證及其他許可證，票據持有人享有自動贖回權利要求本公司贖回票據本金額75,000,000美元(約585,893,000港元)及應計利息(「自動贖回」)。

2. 清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組(續)

(a) 可換股票據受托人委任接管人(續)

於二零零九年十一月二日，基於未能於二零零九年五月三十一日或以前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，以及本公司未能達成自動贖回，信托契據項下之受托人及抵押品受托人(統稱「受托人」)根據持有不少於尚未償還本金額 25% 票據之持有人以書面要求向本公司發出加速還款通知(「加速還款通知」)。藉著送達加速還款通知，票據之面值 192,000,000 美元連同應計利息即時到期償還。由於發出加速還款通知，於同日，本公司收到一封由德勤·關黃陳方會計師行(「德勤」)發出之信函，內容提述受托人已委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生及 Darach E. Haughey 先生為票據已抵押之抵押資產(包括對 Grand Cosmos 持有所有本公司股權設定之押記、對 Sharp Bright 持有 Grand Cosmos 100% 股權之押記及對本公司若干中介投資控股附屬公司股權設定之押記，統稱「抵押品」)之接管人及經理人。本公司亦於同日收到日期為二零零九年十一月二日之該等中介附屬公司書面決議案副本，批准(其中包括)委任德勤之黎嘉恩先生、楊磊明先生、Darach Eoghan Haughey(何熹達)先生及 Yeung Wallace Wai Yim 先生為董事以取代該等附屬公司之當時現任董事，即時生效。

(b) 清盤令呈請及委任臨時清盤人

於二零零九年十一月六日，本集團之一名債權人向香港特別行政區高等法院(「高等法院」)提出清盤令呈請，指稱本公司違反向債權人作出之擔保(於附註 34 及 35(b)(ii) 披露)。於同日，高等法院發出命令，委任安永企業財務服務有限公司之廖耀強先生及閻正為先生為本公司之共同及各別臨時清盤人(「臨時清盤人」)。根據日期為二零零九年十一月六日之高等法院命令，臨時清盤人獲授權(其中包括)(i) 控制及接管本公司之資產；及(ii) 制訂及進行本公司及其附屬公司、聯營公司或本公司持有權益之其他實體業務之重組，以及代表本公司與本公司之債權人訂立和解、妥協或安排，惟任何有關和解、妥協或安排除非及直至高等法院批准，否則不會對本公司債權人具有約束力。本集團業務日常運作在臨時清盤人監督下由現任董事及管理團隊負責。

於二零零九年十一月十七日，臨時清盤人(代表本公司行事)、越天發展有限公司(「越天」，本公司之間接全資附屬公司)、余斌先生(本公司主席(「主席」)兼執行董事)及票據持有人訂立一份條款清單(「第一份條款清單」)，當中主要載列出售廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)(於附註 42(b) 披露)一間附屬公司之 100% 權益之所得款項用途框架，以撤銷對本公司提出之清盤法律程序，並撤銷臨時清盤人。於同日，越天董事會已恢復至委任接管人前之架構。

2. 清盤呈請、委任接管人及臨時清盤人以及債務重組(續)

(c) 融通及保證代理人就 220,000,000 港元之貸款委任接管人

於二零零九年一月二十九日，220,000,000 港元借款(「有期貨款」)(於附註 35(b)(i) 披露)到期須本集團償還。有期貨款逾期及仍未償還。有期貨款貸款人已作出若干暫緩還款安排及向 Sky Honest Investments Corp. (「Sky Honest」)(借款人及本公司間接全資附屬公司)表示同意暫緩對 Sky Honest 採取強制法律行動，直至建議出售天河項目(定義見附註 22)，而有關詳情亦於附註 32 披露之 80% 權益完成為止。建議出售被本公司股東於二零零九年七月十日舉行本公司之股東特別大會上投票反對後，貸款人並無進一步暫緩追討。

於二零零九年十一月九日，雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」)(作為有期貨款貸款人之融通及保證代理人)向 Sky Honest 及其控股公司 Chain Up Limited (「Chain Up」)(均為本公司之直接全資附屬公司)送達通知，指稱 Sky Honest 未能於二零零九年一月二十九日之到期日償還有期貨款，構成 Sky Honest 與有期貨款貸款人於二零零七年七月二十七日訂立之貸款協議所訂明之違約事件。於同日，雷曼兄弟委任 Edward Simon Middleton (杜艾迪) 先生及 Patrick Cowley (侯伯特) 先生(其後於二零一零年二月一日由庄日杰先生及 Donald Edward Osborn 先生取代)為多份保證文件項下之有期貨款已抵押之抵押資產(包括(i) Sky Honest 之全部已發行股本、Chain Up 向 Sky Honest 提供之股東貸款及 Chain Up 之所有其他資產；及(ii) 友邦有限公司(「友邦」)已發行股本之 51%、Sky Honest 向友邦提供之股東貸款及 Sky Honest 之所有其他資產)之接管人及經理人。於二零零九年十一月十日，Sky Honest 之董事會由 Edward Simon Middleton (杜艾迪) 先生及 Patrick Cowley (侯伯特) 先生提名之公司董事取代，作為代表有期貨款代表人行事之接管人。於二零一零年二月二十五日，該公司董事由庄日杰先生及 Donald Edward Osborn 先生提名之另外兩名公司董事取代，作為代表有期貨款代表人行事之接管人。

(d) 建議償付票據持有人

於二零一零年四月十四日，本公司(由本公司董事(「董事」)會(「董事會」)行事)、越天、余斌先生及票據持有人訂立第二份條款清單(「第二份條款清單」)，載列該等訂約方將訂立協議之主要條款。第二份條款清單之詳情於附註 50「報告期末後事項」中披露。

(e) 預期撤回清盤呈請及撤銷臨時清盤人

本公司股份(「股份」)自二零零九年十一月三日起暫停買賣。有關清盤呈請之法院聆訊已押後至二零一零年八月二日。根據第二份條款清單，於償付協議簽訂後七日內，呈請人將提出撤回清盤呈請之申請，而撤銷臨時清盤人預期將於一星期後獲高等法院批准。管理層其後將於復牌條件(包括撤回清盤呈請及撤銷臨時清盤人)獲達成後向聯交所申請恢復股份買賣。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新訂／經修訂香港財務報告準則」)

(a) 本年度生效之新訂／經修訂香港財務報告準則之影響

年內，本集團已採納以下於本集團於二零零九年一月一日開始之財政期間已生效，並由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所發出之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善二零零八年頒佈之香港財務報告準則，惟於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效之香港財務報告準則第5號之修訂除外
香港財務報告準則(修訂)	改善二零零九年頒佈之香港財務報告準則 (有關香港會計準則第39號第80段之修訂)
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(修訂本)	貸款成本
香港會計準則第32號 及第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計 準則第27號(修訂)	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資之成本
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂)	改進金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	營運分類
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第 39號(修訂)	嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	有關興建房地產之協議
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	對境外營運業務淨投資之套期
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	客戶轉讓之資產

採納該等新訂／經修訂香港財務報告準則對本會計期間或過往會計期間內本集團之業績或本集團及本公司之財務狀況並無重大影響，亦無重大更改本集團之會計政策，惟因採納香港會計準則第1號(修訂本)而導致若干呈列變動，及因採納香港財務報告準則第7號(修訂)增加披露有關按公平價值計量之金融工具之公平價值計量及金融負債之流動資金風險。比較數字已經重列或計入該等財務報表，以達致一致之呈列方式。由於原先公佈之報表並無變動，故並無呈列二零零八年初之財務狀況表(前稱資產負債表)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則(「新訂／經修訂香港財務報告準則」)(續)

(b) 尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則產生之潛在影響

本集團並無提早應用下列已發出且對本集團之營運可能相關但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零九年四月頒佈) ¹ 改善香港財務報告準則第5號(作為改善香港財務報告準則之一部份) (二零零八年五月頒佈) ²
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第39號之修訂	合資格套期項目 ²
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎之酬金 — 集團以現金結算以股份為基礎之付款交易 ³
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務合併 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港會計準則第24號(修訂本)	關連人士披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵

¹ 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(視情況而定)或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

採納香港財務報告準則第3號(修訂本)可能影響收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併之會計政策。採納香港會計準則第27號(修訂本)可能影響母公司於附屬公司擁有權權益變動而不會導致失去於附屬公司之控制權之會計處理方式，將以股權交易列賬。

根據「改進二零零九年香港財務報告準則」對香港會計準則第17號所進行之修訂(於二零一零年一月一日或之後開始之會計期間強制採納)刪除了除非土地之擁有權預期將於租期結束時轉讓，否則根據租賃持有之土地須分類為經營租賃此一特定指引。有關修訂定下新指引，指出實體須根據香港會計準則第17號所載之條件，運用判斷以決定租賃有否轉讓土地擁有權之大部份風險及回報。本集團將根據租賃開始時已存在之資料，重新評估於採納有關修訂當日尚未屆滿之租賃之土地分類，且倘若符合融資租賃之標準，則追溯確認新分類之租賃為融資租賃。如並無追溯應用修訂所需之資料，則本集團將按採納日期之公平價值確認相關資產及負債，並於保留溢利確認差額。

除此之外，董事正在評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則之潛在影響，及彼等預期應用該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況構成重大影響。

4. 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

除附註5所載會計政策所闡述下列資產及負債按其重估金額或公平價值列賬外，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製而成：

- 投資物業；及
- 衍生金融工具。

分類為持作待售之資產及負債按其賬面值及其公平價值扣減出售成本孰低者列賬。

(c) 編製基準

誠如附註2所述，本公司正在進行臨時清盤，高等法院已向董事會委任臨時清盤人，雷曼兄弟及票據持有人亦已委任接管人，而本公司若干附屬公司之董事會已由接管人之代表取代。臨時清盤人獲法院命令授權履行之主要職責包括行使權力保障資產，避免資產耗散及穩定本集團營運，以便(如可能)與持異議債權人妥協，方式為變現資產，所得款項用以償付及與債權人達成債務重組或重組協議。接管人獲委任以根據信托契據及貸款文件所載權力執行押記，主要目標是作出盡職審查管理資產以變現已抵押資產，並將變現所得款項退回有期貸款貸款人及票據持有人。

自獲委任以來，臨時清盤人已審閱及管理本公司之事務，並認為由本集團之現有管理團隊管理本集團之現有業務乃符合本公司之權益(惟部分本集團受接管之附屬公司之董事會有所變動)。儘管接管人獲信托契據及相關擔保協議授權進一步接管抵押資產，票據持有人已於第一份條款清單及第二份條款清單授權暫緩。預期與票據持有人就償付訂立之正式具約束力協議可於緊隨本年報日期簽立。而代表有期貸款之貸款人之接管人(其乃就Sky Honest之全部股本權益及友邦之51%股本權益以及天河項目的實際51%權益獲委任)，看來已採取行動取得Sky Honest及友邦之控制權。因此，董事認為本公司已失去管理權，惟可對決定友邦之財務及營運政策行使重大影響力。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 編製基準(續)

(c) 編製基準(續)

基於上述情況及預期與票據持有人將成功簽立及施行建議清償協議，以及本公司已根據與本集團委任臨時清盤人及接管人前之企業架構相同之架構對其附屬公司施以控制，董事已按綜合基準編製財務報表，惟友邦之股本權益已入賬列為於聯營公司之權益。因此，倘因現時採納之綜合基準不恰當而須解除任何附屬公司之綜合入賬，則須作出調整。

(d) 持續經營

誠如附註2、34、35(b)及36所披露，儘管：

- (i) 於二零零九年一月二十九日到期之有期貸款220,000,000港元仍未償還，導致向友邦及Sky Honest(均為本公司之附屬公司)之董事會委任貸款接管人，作為有期貸款貸款人採取之執行行動；
- (ii) 受托人因本公司一間附屬公司未能就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證而就票據(現時未償還本金額為192,000,000美元)向本公司發出加速還款通知，導致要求本公司即時償還於二零零九年十二月三十一日之票據全部未償還本金額192,000,000美元(約1,499,885,000港元)加應計利息約557,441,000港元。於二零零九年十一月六日，本集團一名債權人向高等法院提出清盤呈請。於同日，高等法院發出命令，委任廖耀強先生及閻正為先生為本公司之臨時清盤人；及
- (iii) 由於票據加速還款，本公司於二零零九年十二月三十一日之流動負債淨額大幅增加至約1,148,467,000港元，而於二零零八年十二月三十一日之流動資產淨值則約為1,382,360,000港元；

4. 編製基準(續)

(d) 持續經營(續)

綜合財務報表乃按持續經營基準(呈列綜合財務報表採納之基本會計概念)編製。董事經考慮可能對報告期末起計未來十二個月之可預見期間之本集團業績及財務狀況有重大影響之假設及限制後，審慎認為本集團之業務為持續經營業務。主要假設如下：

- (1) 中國之整體經濟表現及影響房地產行業之特定行業參數保持穩定；
- (2) 本集團之一般交易狀況(尤其是供應商及債權人提供之合約性條款)不受上述不符合事項及強制執行訴訟之影響，且並無鑑於潛在申索而加快銀行貸款攤銷，以及並無任何有關相應虧損或損害之申索；
- (3) 發展項目符合政府政策規例，而相關許可證仍具有十足效力及作用。附註23所述天河項目的土地遭收回之風險將獲解決，並可取得延長建設期之批准；
- (4) 本集團已或將能夠向金融機構額外取得新銀行融資，以按照有關建設時間表撥付天河、洲頭咀及貴陽等項目的在建工程；
- (5) 緊隨本年報日期後，本公司將按類似與第二份條款清單之償付商業條款，完成與有期貸款貸款人之磋商。本公司於同時亦按對本集團有利之條款與有期貸款之貸款人達成和解。
- (6) 董事相信本公司與本集團與票據持有人擬訂立之償付協議之義務人可履行償付協議項下之該等義務，尤其是向融資者及／或投資者尋求額外財務資源以符合於將出售威斯汀項目(定義見附註22)所收取之資金用作償付票據後支付任何不足金額之承諾；及

董事相信，本集團將因新融資而擁有足夠現金資源以滿足其未來營運資金及其他融資需要。因此，綜合財務報表已按持續經營基準編製，且並不包括在本集團不能根據持續經營基準繼續經營之情況下須作出之任何調整。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

4. 編製基準(續)

(e) 使用估計及判斷

按照香港財務報告準則編製財務報表需要採用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策過程中作出判斷。涉及高度判斷或極為複雜之範疇或涉及對綜合財務報表而言屬重要之假設及估計之範疇披露於附註6。

(f) 功能及呈列貨幣

本公司及本公司主要附屬公司之功能貨幣為人民幣(「人民幣」)。

由於本公司管理層採用港元控制及監控本集團之表現及財務狀況，故綜合財務報表以港元呈列。

5. 主要會計政策

(a) 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司之財務報表。於編製綜合財務報表時，集團內公司間之交易及結餘均因此而全數對銷。

於進行收購時，相關附屬公司之資產及負債乃按其於收購日期之公平價值計量。少數股東之權益乃按少數股東佔已確認資產及負債之公平價值之比例列賬。

於年內收購或出售之附屬公司業績乃自收購生效日期起或截至出售生效日期止(如適用)計入綜合全面收益表。

少數股東權益是指並非由本公司直接或透過附屬公司擁有之權益所佔附屬公司資產淨值之部份，就此而言，本集團並無與該等權益之持有人協定任何額外條款，以致本集團整體須承擔就金融負債所界定之合約責任。少數股東權益在綜合財務狀況表之權益項目中與本公司擁有人應佔權益分開列示。少數股東所佔本集團之業績則在綜合全面收益表內列為在少數股東權益與本公司擁有人之間分配之年內利潤或虧損總額及全面收益總額。

如少數股東應佔之虧損超過其所佔附屬公司股本之權益，超額部份和任何歸屬於少數股東之進一步虧損便會沖減本集團所佔權益；但如少數股東須承擔具有約束力之義務並有能力作出額外投資以彌補虧損則除外。倘附屬公司其後錄得溢利，本集團之權益會獲分配所有該等溢利，直至本集團收回以往承擔之少數股東應佔虧損為止。

5. 主要會計政策(續)

(b) 附屬公司

附屬公司指本公司能夠對其行使控制權之實體。倘本公司直接或間接有權監管一間實體之財務及營運政策以從其活動中獲利，控制權即存在。於評估控制權時，會計及現時可行使之潛在投票權。

於本公司之財務狀況表內，於附屬公司之投資按成本減去減值虧損(如有)列賬。本公司確認附屬公司業績時以已收和應收股息為基礎。

(c) 聯營公司

凡本集團有權參與(但非控制或共同控制)決定另一企業之財務及營運政策，該另一企業即列為聯營公司。聯營公司採用權益法入賬，據此，該等公司最初按成本確認，其後其賬面值就本集團攤佔之聯營公司淨資產收購後變動作出調整，惟數額超過本集團於聯營公司權益之虧損除外，除非，本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其聯營公司進行交易產生之損益僅以無關連投資者於該聯營公司之權益為限予以確認。投資者應佔聯營公司因該等交易而產生之損益與該聯營公司之賬面值對銷。

本集團就聯營公司時所支付超出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債之公平價值之任何溢價予以資本化及計入聯營公司之賬面值，而投資之全部賬面值須根據香港會計準則第36號透過比較其賬面值與其可收回金額(使用價值與公平價值減出售成本之較高者)進行減值測試。

(d) 共同控制實體

共同控制實體乃根據合約安排下之合營企業，據此，本集團及其他人士進行須受共同控制之經濟活動，而概無任何一方參與人士對該經濟活動擁有單獨控制權。

於共同控制實體之權益乃以比例合併法計入綜合財務報表內。本集團應佔各共同控制實體之資產、負債、收入及開支，乃逐一項目與本集團之同類項目合併處理。就於共同控制實體之權益支付之任何超出本集團應佔可識別資產、負債及或然負債之公平價值之溢價，乃以附註5(e)內所載之商譽政策處理。

本集團與共同控制實體進行交易產生之溢利及虧損僅以無關連投資者於該實體之權益為限予以確認。投資者應佔該共同控制實體因該等交易而產生之溢利及虧損與該共同控制實體因該等交易而產生之資產或負債對銷。

(e) 商譽

商譽指業務合併成本超出於所收購之可識別資產、負債及或然負債公平價值之權益數額。成本包括已給予資產之公平價值、已承擔之負債及已發行之權益工具，加任何收購之直接成本。

5. 主要會計政策(續)

(e) 商譽(續)

商譽乃資本化為獨立資產，而賬面值之任何減值乃自損益扣除。

倘可識別資產、負債及或然負債之公平價值超出已付代價之公平價值(「業務合併折讓」)，則超出之金額於重新評估後於收購日期在損益確認。

就檢測減值而言，因收購產生之商譽會分配至各個預期可從收購之協同效益中獲利之相關現金產生單位(「現金產生單位」)。獲分配商譽之現金產生單位會每年檢測減值，並於有跡象顯示該單位可能已減值時檢測減值。

就於某財政年度因收購產生之商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位須於該財政年度完結前檢測減值。當該現金產生單位之可收回金額低於該單位之賬面值時，減值虧損則首先會分配至該單位以減少其任何商譽賬面值，然後根據該單位內各項資產之賬面值按比例分配至該單位之其他資產。任何商譽減值虧損會直接於損益確認，且不會在其後期間撥回。

(f) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

物業、廠房及設備之成本包括其購買價格及收購該項目直接應佔之成本。

只有當與有關項目相關之未來經濟利益很可能流入本集團，以及該項目的成本可以可靠計量時，後續成本方包括在資產之賬面值或確認為另一項資產(視情況而定)。被替換部份之賬面值會終止確認。所有其他維修和保養成本於產生之財務期間之損益中確認。

物業、廠房及設備乃以直線法按足以在其預計可用年期撇銷其成本減預期殘值之比率折舊。可用年期、殘值及折舊法在各報告期末檢討並在適當情況下調整。可用年期如下：

酒店物業及租賃裝修	10至30年
辦公室樓宇及租賃裝修	10至30年
傢俬、裝置及裝修	2至5年
汽車	4至5年

若資產之賬面值高於其估計可收回金額，該資產即時撇減至可收回金額。

出售物業、廠房及設備之項目的盈虧乃出售所得款項淨額與其賬面值之差額，乃於出售時在損益中確認。

5. 主要會計政策(續)

(g) 投資物業

投資物業乃為賺取租金或資本增值而持有但非由本集團佔用或於日常業務過程中持作出售之物業。投資物業於初次確認時按成本計量。於初次確認後，投資物業乃使用公平價值模式按其公平價值計量。公平價值之變動於產生期間於損益內確認。

(h) 預付租賃款項

預付租賃款項指收購承租人佔用物業之長期權益之預付款。該等款項乃按成本減任何減值列值，並於租賃期內以直線法攤銷為開支。

(i) 在建中／持作出售物業

持作出售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。於建築期內，有關土地使用權之預付租賃款項攤銷，會入賬列為在建中發展物業之部份成本。可變現淨值指於日常業務過程中銷售物業之估計售價減銷售物業時將予產生之預計成本。

(j) 持作發展物業

持作發展物業乃按成本減去任何可識別之減值虧損列賬。物業成本包括資本化之開發支出、專業費用及借貸成本。

(k) 租賃

凡租賃條款規定擁有權之絕大部份風險及回報撥歸承租人之租約均列為融資租賃。所有其他租約均列為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃產生之租金收入於相關租賃期間以直線法於損益內確認。商討及安排經營租賃時產生之初次直接成本加入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

本集團作為承租人

收到之租賃激勵款會作為總租金開支之整體部份在租賃期確認。租賃項下應付之租金總額於租賃期內以直線法於損益內扣除。

物業租賃之土地及建築物部份就租賃分類而言視為分開處理。

5. 主要會計政策(續)

(i) 金融工具

(i) 金融資產

本集團將其金融資產劃分為貸款及應收款項。本集團就該類別採用之會計政策如下：

貸款及應收款項：該等資產為有固定或可釐定付款而並無活躍市場報價之非衍生金融資產。該等資產主要透過向顧客(貿易債務人)提供貨品及服務而產生，惟亦包括其他類別之合約貨幣資產。貸款及應收款項初次按公平價值加直接歸屬於收購金融資產之交易成本計量。以常規方式購買或出售之金融資產，均按交易日基準予以確認或終止確認。以常規方式購買或出售是指要求在相關市場中之規則或慣例通常約定之時限內交付資產之金融資產買賣。於初次確認後之各報告期末，貸款及應收款項按攤銷成本以實際利息法減去任何已確定減值虧損入賬。

(ii) 金融資產之減值虧損

資產出現減值之客觀證據包括本集團得悉之可觀察數據，包括以下虧損事項：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出退讓；及
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現之估計日後現金流量現值之差額計算。財務資產賬面值乃透過使用撥備賬扣減。倘財務資產任何部份被釐定為無法收回，則與相關財務資產之撥備賬對銷。

當資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫，則減值虧損予以撥回，惟須受限於資產於減值日之賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有之攤銷成本。

5. 主要會計政策(續)

(i) 金融工具(續)

(iii) 金融負債(續)

本集團按其金融負債產生之目的，將該等負債劃分為以下兩個類別之一。本集團就各類別採用之會計政策如下：

按公平價值計入損益之金融負債：按公平價值計入損益之金融負債包括為交易而持有之金融負債和初次確認時指定為按公平價值計入損益之金融負債。

如果購買金融負債之目的是近期出售，則將金融負債分類為為交易而持有。衍生工具，包括獨立嵌入衍生工具，同樣分類為為交易而持有，除非其被指定為有效套期工具。為交易而持有之負債所產生之收益或虧損在損益內確認。

如果一份合約包括一項或多項嵌入衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平價值計入損益之金融負債，除非該嵌入衍生工具不會對現金流量產生重大改變，或者分開嵌入衍生工具乃明確禁止的。

初次確認後之各報告期末，按公平價值計入損益之金融負債按公平價值計量，公平價值變動直接在發生期間之損益中確認。

以攤銷成本計量之金融負債：以攤銷成本計量之金融負債包括貿易及其他應付款項、貸款以及本集團所發行之可換股票據債項部份，初次按公平價值減直接歸屬之交易成本確認，其後採用實際利息於法按攤銷成本計量。有關利息開支在損益中之「財務費用」內確認。

於終止確認負債及在攤銷過程中時，收益或虧損在損益中確認。

(iv) 可轉換債務

本集團所發行之可換股票據包括負債及轉換期權部份，於初次確認時須分別歸類為其各自之項目。倘轉換期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目的本集團本身股本工具而結算則屬可換股期權衍生工具。於發行日期，負債及可換股期權部份乃按公平價值確認。

5. 主要會計政策(續)

(l) 金融工具(續)

(iv) 可轉換債務(續)

於往後期間，可換股票據之負債部份乃採用實際利息法按攤銷成本列賬。根據附註5(l)(iii)，可換股期權衍生工具乃按公平價值計量，而公平價值變動則於損益確認。

有關發行可換股票據之交易成本乃按所得款項之分配比例分配至負債及轉換期權部份。有關轉換期權衍生工具之交易成本會直接於損益中確認。有關負債部份之交易成本則計入負債部份之賬面值，並以實際利息法於可換股票據期間內攤銷。

(v) 股本工具

本公司發行之股本工具於收取所得款項時記錄，扣除直接發行成本。

(vi) 財務擔保合約

財務擔保合約乃規定發行人在由於特定欠債人未能按照某債務工具之原有或經修訂條款在到期時付款而出現虧損時向持有人作出具體償付之合約。本公司授出且並非指定為按公平價值計入損益之財務擔保合約按其公平價值減直接歸屬於授出財務擔保合約之交易成本初次確認。於初次確認後，本公司按下列較高者計量財務擔保合約：(i) 按香港會計準則第37條「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額；及(ii) 初次確認之金額減(如適用)按香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷。

(vii) 取消確認

本集團在金融資產相關之未來現金流量之合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據香港會計準則第39號符合資格取消確認時，取消確認金融資產。

金融負債於有關合約所訂明之責任解除、註銷或逾期時取消確認。

(m) 存貨

存貨初次按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者之較低者入賬。成本包括所有購買成本、轉換成本及將存貨帶至現時地點及環境而產生之其他成本。成本使用加權平均法計算。可變現淨值乃於日常業務範圍內之估計售價扣除估計銷售所需之費用計算。

5. 主要會計政策(續)

(n) 收益確認

收益按於收取或應收貨物銷售或提供服務之代價之公平價值計算如下：

- (i) 物業銷售之收益於物業之相關風險及回報已轉至買方時確認，亦即有關物業之建築已根據銷售協議完成且有關物業已交付買方，而且合理地確保能收取應收款項。於收益確認日期前出售物業而收取之按金及分期付款於綜合財務狀況表內計入流動負債項下之貿易及其他應付款項。
- (ii) 經營租賃項下之租金收入於相關租賃期內以直線法確認。
- (iii) 酒店經營及提供相關輔助服務之收益於提供相關服務時確認。
- (iv) 利息收入按時間就未償還本金按適用利率以時間基準累計。

(o) 所得稅

年內所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期稅項乃基於已就所得稅而言毋須課稅或不獲寬減項目作調整之日常業務之損益為基準，並按於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃就用作財務報告用途之資產及負債之賬面值暫時差異予以確認，惟並無影響會計或應課稅溢利之商譽以及已確認資產及負債除外，有關遞延稅項負債乃就所有暫時差異確認。倘有可動用以扣除暫時差異之應課稅溢利，則會確認遞延稅項資產。

遞延稅項負債就投資附屬公司產生之應課稅暫時差異予以確認，惟本集團可控制撥回暫時差異且暫時差異於可見將來不會撥回除外。

遞延稅項以於各報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率為基準，按預期將於清償負債或變現資產之期間所採用之稅率計量。所得稅於損益中確認，惟倘所得稅與直接於其他全面收益內確認之項目相關除外，在此情況下，稅項亦直接於其他全面收益內確認。

5. 主要會計政策(續)

(p) 外幣

本集團各實體以其經營所在主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)以外之貨幣進行交易，乃以進行交易時之現行匯率記錄。外幣貨幣資產及負債按各報告期末之現行匯率換算。按公平價值以外幣入賬之非貨幣項目按釐定公平價值當日之匯率重新換算。按歷史成本以外幣計量之非貨幣項目不作重新換算。

結算及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於其產生期間於損益中確認。重新換算非貨幣項目所產生之匯兌差額按公平價值計入期間之損益，惟重新換算有關盈虧在其他全面收益確認之非貨幣項目所產生之匯兌差額除外，在此情況下，有關匯兌差額亦於其他全面收益確認。

於綜合賬目時，海外業務之收支項目乃按年度平均匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)，惟倘匯率於有關期間內大幅波動則除外，在此情況下，則按交易進行時之概約匯率換算為港元。海外業務之所有資產及負債乃按於報告期末之適用匯率換算。由此產生之外匯差異(如有)則於其他全面收益確認，並於權益累計為外匯儲備(歸屬於少數股東權益(如適用))。於本集團實體之獨立財務報表中就換算組成集團海外業務投資淨額部份之長期貨幣項目而於損益確認之匯兌差額重新分類為其他全面收益，並於權益累計為外匯儲備。

於出售海外業務時，就該業務截至出售日期而於外匯儲備內確認之累計匯兌差額，乃於轉撥至損益作為出售溢利或虧損之部份。

於二零零五年一月一日或之後，因收購海外業務而購入之可識別資產之商譽及公平價值調整視為該海外業務之資產和負債，並按各報告期末之匯率換算。所產生之匯兌差額於外匯儲備確認。

(q) 僱員福利

(i) 定額供款退休金計劃

根據定額供款退休計劃之供款在僱員提供服務時在損益內確認為開支。

5. 主要會計政策(續)

(q) 僱員福利(續)

(iii) 終止僱用賠償

只有在本集團透過制訂一項實際上不可撤回之詳細正規計劃明確表明終止聘用或向自願離職者提供賠償時，終止僱用賠償才會被確認。

(r) 以股份為基礎之酬金

當向僱員授出購股權時，於授出日期之購股權公平價值乃按歸屬期於損益確認，並於權益中以股份為基礎之酬金儲備項下增加相應金額。非市場歸屬條件透過調整預期將於各報告期末歸屬之權益工具之數目而計算，以令最終在歸屬期間確認之累計款項乃基於最終獲歸屬之購股權數目而計算。市場歸屬條件乃計入所授購股權之公平價值。只要所有其他歸屬條件獲達成，則不論市場歸屬條件是否獲達成亦會計提開支。累計開支不會就未有達成市場歸屬條件而調整。

如購股權之條款及條件在其獲歸屬前被修改，在緊接作出修改前及後之購股權公平價值增幅亦會在餘下歸屬期間扣自損益。

在向僱員以外人士授出權益工具之情況下，除非有關貨品或服務符合資格確認為資產，否則已收取貨品或服務之公平價值會在損益確認。相應增幅已於權益中以股份為基礎之酬金儲備確認。就以現金結算股款而言，負債按已收取貨品或服務之公平價值確認。

(s) 除商譽外之非金融資產減值

於各報告期末，本集團會對物業、廠房及設備、預付租賃款項、持作／在建中發展物業以及於附屬公司之權益之賬面值進行核查，以確定是否有跡象顯示這些資產已蒙受減值虧損或以往確認之減值虧損不再存在或已予減少。

倘非金融資產之估計可收回金額(即公平價值減銷售成本及使用價值之較高者)低於其賬面值，則將該資產之賬面值減低至其可收回金額。減值虧損會即時確認為開支。

倘減值虧損於其後撥回，資產之賬面值增加至其可收回金額之經修訂估計值，惟增加後之賬面值不能超過該資產過往年度已確認為無減值虧損之賬面值。減值虧損之撥回即時確認為收入。

5. 主要會計政策(續)

(t) 借貸成本

與收購、建設或生產需要長時間方可作擬定用途或銷售之資產直接相關之借貸成本，均會資本化作為該等資產成本之一部份。將有待用於該等資產之特定借貸作短期投資所賺取之收入會於資本化借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間內於損益確認。

(u) 撥備及或然負債

因過去某一事件以致本集團出現可能導致可合理估計之經濟利益流出之法律或推定責任時，即就時間或金額不明確之負債計提撥備。

倘不大可能經濟利益需要流出，或倘有關金額不能可靠估計時，則有關責任將披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。有可能之責任(其存在僅可由一項或多項未來事件之出現與否確定)亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極微。

(v) 持作待售及出售群組之非流動資產

如果出現以下情況，非流動資產及出售群組則分類為持作待售：

- 其可供立即出售；
- 管理層承諾進行出售計劃；
- 計劃有重大改變或計劃會撤回之可能性不大；
- 已經開始積極尋找買家之計劃；
- 資產或出售群組按相對其公平價值而言屬合理之價格進行市場推廣；及
- 預期將會於分類日期起計12個月內完成有關出售。

分類為持作待售之非流動資產及出售群組按以下兩者中之較低者計量：

- (i) 其於緊接被分類為持作待售前根據本集團會計政策釐定之賬面值；及
- (ii) 公平價值減銷售成本。

於其被分類為持作待售後，非流動資產(包括在出售群組內者)不作出攤銷或折舊。年內出售之經營業務之業績在綜合全面收益表內入賬，直至出售日期為止。

6. 估計不確定性之主要來源

編製綜合財務報表時需要管理層作出對報告日之收入、支出、資產與負債之報告金額，以及披露或然負債而構成影響之判斷、估計及假設。然而，該等假設及估計存有不確定性，可能導致需對受影響資產或負債未來之賬面值作出重大調整。

估計及判斷乃持續評估及建基於過往經驗及其他因素，包括於有關情況下對未來事件之合理預期。有關估計不確定性之主要來源載列如下：

除商譽外之非金融資產減值

倘發生觸發性事件而顯示資產之賬面值可能無法收回，則將對資產賬面值進行評估。觸發性事件包括資產市值出現重大逆轉、業務或規管環境有變或若干法律事件。對該等事件之詮釋需要管理層判斷是否已出售有關事件。

發生觸發性事件時，會檢討非流動資產之賬面值，以評估其可收回金額是否已跌至低於其賬面值。可收回金額為本集團預期日後使用資產而產生之估計未來現金流量淨額現值，另加資產於出售時之剩餘價值。倘非金融資產之可收回金額少於其賬面值，則會確認減值虧損，以將資產撇減至其可收回金額。

減值評估乃按貼現現金流量分析進行。此分析依賴未來表現及長期增長率預測以及選取貼現率等因素。倘該等預測及假設獲證實為不確或情況有變，則可能須進一步撇減非金融資產之賬面值或轉回撇減金額。

所得稅及遞延稅項

本集團須繳納中國及香港稅項。釐定稅項撥備及有關付款時間需要重大判斷。不少交易及計算方法就釐定最終稅項而言無法在日常業務過程中確定。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅及／或遞延稅項撥備。

土地增值稅

中國土地增值稅(「土地增值稅」)按增值地價(即出售物業之所得款項減可扣除開支(包括土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支)累進稅率30%至60%徵收。

6. 估計不確定性之主要來源(續)

土地增值稅(續)

本集團之附屬公司在中國從事物業發展業務，並須繳納土地增值稅，而有關款項已計入損益之所得稅開支。然而，多個中國城市所實行之稅項均有所不同，而本集團並未與多個稅務機構落實其土地增值稅之退稅。因此，在釐定土地增值稅及其有關稅項之金額時需要作出重大判斷。釐定最終稅項並未能在日常業務過程中確定。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘該等事宜最終稅務結果與初次記錄之金額有所不同，則有關差額將影響作出釐定期間之所得稅開支及土地增值稅撥備。

7. 分類報告

採納香港財務報告準則第8號「營運分類」及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，本集團現分為三個營運部門，即物業發展、物業投資及酒店營運及相關配套服務(「酒店營運」)。

由於本集團管理層認為所有綜合收益均歸屬於中國市場，而綜合非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。本集團根據香港財務報告準則第8號之分類呈報如下：

物業發展	—	物業發展及物業銷售
物業投資	—	物業租賃
酒店營運	—	酒店營運及提供相關配套服務

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、有關分類之直接支出及有關分類應佔之資產折舊或攤銷後，然後分配予有關之呈報分類。企業開支、財務費用及收入及與呈報分類無直接關係之任何非經營項目不會分配予各有關分類。

除利息(財務費用及收入)、所得稅、折舊及攤銷前之經營盈利(虧損)(「經調整EBITDA」)為呈報分類業績之衡量基準。除有關經調整EBITDA之資料外，管理層亦提供其他有關折舊及攤銷及投資物業公平價值變動之分類資料。

分類資產／負債包括有關分類之所有應佔資產／負債，惟不計入作衍生工具用途之金融工具、現金及銀行結存、未分配銀行及其他借貸、可換股票據及稅項。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類報告(續)

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

(a) 分類業績、資產及負債

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零零九年十二月三十一日止年度					
呈報分類收益					
— 外來及綜合收益	44,912	16,118	243,750	—	304,780
營運業績	4,438	4,350	22,249	—	31,037
加：折舊及攤銷	8,486	6	59,431	—	67,923
除利息、所得稅、折舊及 攤銷前呈報分類業績 (經調整 EBITDA)					
	12,924	4,356	81,680	—	98,960
投資物業之公平價值變動	—	14,769	—	—	14,769
撇減在建中發展物業	(70,623)	—	—	—	(70,623)
貿易及其他應收款項之減值虧損	(534)	—	—	—	(534)
出售附屬公司之收益，扣除稅項	130,861	—	171,150	—	302,011
年內產生之資本開支	252,958	—	666	—	253,624
於二零零九年十二月三十一日					
資產					
呈報分類資產	2,461,888	417,946	1,318,519	—	4,198,353
負債					
呈報分類負債	727,930	18,712	40,926	—	787,568

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類報告(續)

(a) 分類業績、資產及負債(續)

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	酒店營運 千港元	其他 千港元	總計 千港元
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
呈報分類收益					
— 外來及綜合收益	289,886	19,345	255,419	—	564,650
營運業績	32,142	14,420	10,363	517	57,442
加：折舊及攤銷	13,910	10	78,196	—	92,116
除利息、所得稅、折舊及 攤銷前呈報分類業績 (經調整 EBITDA)	46,052	14,430	88,559	517	149,558
投資物業之公平價值變動	—	(119,263)	—	—	(119,263)
商譽之減值虧損	(66,511)	—	—	—	(66,511)
年內產生之資本開支	761,128	—	38,083	—	799,211
於二零零八年十二月三十一日					
資產					
呈報分類資產	3,385,042	403,731	1,242,211	—	5,030,984
負債					
呈報分類負債	594,419	21,995	69,893	—	686,307

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7. 分類報告 (續)

(b) 呈報分類業績、資產及負債之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
業績		
除利息、所得稅、折舊及攤銷前 呈報分類業績(經調整EBITDA)	98,960	149,558
除折舊及攤銷前未分配企業支出	(30,170)	(20,299)
	68,790	129,259
折舊及攤銷		
— 呈報分類	(67,923)	(92,116)
— 未分配	(4,974)	(6,640)
	(4,107)	30,503
投資物業之公平價值變動	14,769	(119,263)
商譽之減值虧損	—	(66,511)
撇減在建中發展物業	(70,623)	—
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	93,162	976,924
出售附屬公司之收益，扣除稅項	302,011	—
財務費用	(1,883,222)	(189,957)
財務收入	1,062	2,982
除所得稅前綜合(虧損)溢利	(1,546,948)	634,678
年內產生之資本支出		
— 呈報分類	253,624	799,211
— 未分配	1,419	13,963
	255,043	813,174
資產		
呈報分類資產	4,198,353	5,030,984
受限制及已抵押存款	38,547	67,737
現金及現金等值項目	114,719	53,720
未分配企業資產	1,161	106,914
綜合資產總額	4,352,780	5,259,355
負債		
呈報分類負債	787,568	686,307
應付所得稅	120,052	48,080
遞延稅項負債	157,405	273,674
金融衍生工具負債	—	93,162
可換股票據	2,057,326	306,337
未分配銀行及其他借貸	369,083	1,290,440
未分配企業負債	12,887	15,926
綜合負債總額	3,504,321	2,713,926

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

8. 收益

收益指物業發展、物業投資、酒店營運及提供相關配套服務之已收及應收發票淨額。於年內確認之各重大收益分類金額如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銷售物業	—	257,399
租金收入	61,030	51,832
酒店營運	243,750	255,419
	304,780	564,650

9. 財務費用及收入

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
財務費用：			
於五年內全數償還之可換股票據利息			
— 本年度攤銷	36	238,865	156,571
— 加速應付予票據持有人之負債	36	1,542,122	—
銀行及其他借貸利息			
— 於五年內全數償還		72,955	36,821
— 於五年後全數償還		72,662	74,742
董事短期貸款利息		97	—
其他		241	—
		1,926,942	268,134
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額			
於五年內全數償還之可換股票據利息		(44,182)	(65,760)
於五年內全數償還之銀行及其他借貸利息		(9,357)	(14,807)
		(53,539)	(80,567)
		1,873,403	187,567
其他貸款成本		21,029	4,781
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額		(11,210)	(2,391)
		9,819	2,390
於損益扣除之財務費用		1,883,222	189,957
財務收入：			
銀行利息收入		1,062	2,669
其他利息收入		—	313
		1,062	2,982

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

10. 除所得稅前(虧損)溢利

本年度之除所得稅前(虧損)溢利已扣除(計入)下列項目：

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
已售原材料成本		24,065	25,002
已售物業成本		—	109,805
預付租賃款項確認為銷售成本		—	90,495
員工成本(計入董事酬金在內)	11	67,841	71,325
核數師酬金		1,104	1,160
物業、廠房及設備之折舊	18	59,213	77,992
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	21	(31)	(6)
於損益扣除之折舊總額		59,182	77,986
預付租賃款項之攤銷		23,168	28,931
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額	21	(9,453)	(8,161)
於損益扣除之攤銷總額	19	13,715	20,770
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損		(32)	2
有關經營租賃下之最低租金開支：			
— 分租物業確認為服務成本		—	1,280
— 租賃辦公室物業		1,198	1,472
— 租賃其他物業		3,471	3,038
匯兌(收益)虧損，淨額		(207)	822
貿易及其他應收款項之減值虧損		534	—
就租金收入產生之直接經營開支		6,940	4,435

11. 員工成本

		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
員工成本(包括董事酬金)包括：			
基本薪金及其他福利		67,225	67,694
花紅		6,441	5,704
權益結算以股份為基礎之酬金開支		216	1,478
界定供款退休金計劃供款		2,358	2,700
		76,240	77,576
減：已資本化為持作／在建中發展物業之金額		(8,399)	(6,251)
於損益扣除之員工成本		67,841	71,325

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

12. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	袍金 千港元	薪金及 其他福利 (附註) 千港元	權益結算以 股份為基礎 之酬金開支 千港元	界定 供款退休金 計劃供款 千港元	總計 千港元
二零零九年					
執行董事					
余斌	—	2,010	—	12	2,022
劉日東	—	819	29	12	860
黃樂	—	260	—	12	272
獨立非執行董事					
蔡澍鈞	187	—	6	—	193
鄭永強	187	—	6	—	193
鍾麗芳	187	—	6	—	193
吳捷瑞(於二零零九年 五月十五日調任)	187	—	—	—	187
	748	3,089	47	36	3,920
二零零八年					
執行董事					
余斌	—	2,291	—	12	2,303
劉日東	—	819	187	12	1,018
文小兵(於二零零八年 十二月二十三日辭任)	120	999	313	19	1,451
黃樂	—	260	—	12	272
非執行董事					
吳捷瑞	200	—	—	—	200
獨立非執行董事					
蔡澍鈞	200	—	37	—	237
鄭永強	200	—	37	—	237
鍾麗芳	200	—	37	—	237
	920	4,369	611	55	5,955

附註：薪金及其他福利包括基本薪金、住屋、其他津貼及實物利益。

於本年度及過往年度概無訂立董事據此放棄或同意放棄任何酬金之安排。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13. 薪酬最高之五名人士

本年度，本集團薪酬最高之五名人士包括一名(二零零八年：兩名)董事，其酬金載於上文附註12。其餘四名(二零零八年：三名)人士之薪酬詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
基本薪金及其他福利	4,615	3,440
花紅	607	205
權益結算以股份為基礎之酬金開支	39	233
界定供款退休金計劃供款	116	12
	5,377	3,890

酬金介乎以下範圍：

	僱員人數	
	二零零九年	二零零八年
零至1,000,000港元	—	—
1,000,001港元至1,500,000港元	3	3
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 所得稅抵免

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期稅項		
中國企業稅		
— 本年度	—	(9,010)
— 往年超額撥備	3,397	1,282
中國土地增值稅		
— 本年度	—	(22,917)
	3,397	(30,645)
遞延稅項(附註38)		
— 本年度	(1,011)	53,982
— 往年超額撥備	—	26,333
	(1,011)	80,315
所得稅抵免總額	2,386	49,670

由於本集團截至二零零九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(二零零八年：零港元)。年內，香港利得稅按適合之稅率16.5%(二零零八年：16.5%)計算。

中國其他地區產生之企業所得稅按25%(二零零八年：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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

14. 所得稅抵免(續)

本年度所得稅抵免可與綜合全面收益表之除所得稅開支前(虧損)溢利對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利	(1,546,948)	634,678
按適用之中國所得稅稅率 25% 計算之稅項(二零零八年：25%)	386,737	(158,670)
於其他司法權區經營之實體之不同稅率之影響	(171,780)	82,749
就稅務目的不可扣稅開支之稅務影響	(313,286)	(59,998)
毋須課稅收入及收益之稅務影響	96,597	161,359
年內未確認稅項虧損之稅務影響	(5,714)	—
動用過往未確認稅項虧損之稅務影響	3,397	27,615
過往年度超額撥備	—	2,119
未確認之其他暫時差異之稅務影響	5,879	(8,102)
其他	556	2,598
所得稅抵免	2,386	49,670

15. 本公司擁有人應佔(虧損)溢利

本公司擁有人應佔虧損為 1,900,355,000 港元(二零零八年：890,001,000 港元)，已於本公司財務報表中處理。

16. 股息

董事並不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零八年：無)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17. 每股(虧損)盈利

每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利及下列數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用作計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利	(1,537,605)	685,128
潛在攤薄普通股之影響：		
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	—	(976,924)
可換股票據之財務費用(不包括資本化利息)	—	90,811
用作計算每股攤薄虧損之虧損	(1,537,605)	(200,985)
	股份數目	
	千股	千股
用作計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,477,687	1,477,291
潛在攤薄普通股對紅利認股權證之影響	—	13,256
用作計算每股攤薄虧損之普通股加權平均數	1,477,687	1,490,547

截至二零零九年十二月三十一日止年度，因任何影響均屬反攤薄，故每股基本虧損與每股攤薄虧損相同。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

18. 物業、廠房及設備

本集團	酒店物業 及租賃裝修 千港元	辦公室樓宇 及租賃裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
成本值					
於二零零八年一月一日	979,423	43,476	35,959	4,093	1,062,951
添置	23,932	4,564	19,383	1,315	49,194
出售	—	—	(13)	—	(13)
匯兌差額	56,892	2,510	2,518	192	62,112
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年一月一日	1,060,247	50,550	57,847	5,600	1,174,244
添置	—	11	2,351	126	2,488
出售	—	—	(270)	—	(270)
從辦公室樓宇及租賃裝修重新分類為 持作出售物業	—	(50,555)	—	—	(50,555)
出售附屬公司(附註42(b))	(1,061,932)	—	(58,314)	(3,401)	(1,123,647)
匯兌差額	1,685	(6)	96	8	1,783
於二零零九年十二月三十一日	—	—	1,710	2,333	4,043
累計折舊					
於二零零八年一月一日	37,217	314	7,099	1,234	45,864
年內折舊	59,815	2,147	14,689	1,341	77,992
出售	—	—	(7)	—	(7)
匯兌差額	2,736	39	544	89	3,408
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年一月一日	99,768	2,500	22,325	2,664	127,257
年內折舊	44,793	715	12,749	956	59,213
出售	—	—	(158)	—	(158)
從辦公室樓宇及租賃裝修重新分類為 持作出售物業	—	(3,215)	—	—	(3,215)
出售附屬公司(附註42(b))	(144,776)	—	(33,823)	(1,835)	(180,434)
匯兌差額	215	—	49	5	269
於二零零九年十二月三十一日	—	—	1,142	1,790	2,932
賬面淨值					
於二零零九年十二月三十一日	—	—	568	543	1,111
於二零零八年十二月三十一日	960,479	48,050	35,522	2,936	1,046,987

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

19. 預付租賃款項

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本		
年初	1,270,371	681,950
增加	16,816	637,936
確認為銷售物業成本	—	(94,269)
出售附屬公司(附註42(b))	(642,159)	—
匯兌差額	2,055	44,754
年終	647,083	1,270,371
累計攤銷		
年初	39,103	12,951
本年攤銷		
— 已資本化持作/在建中發展物業	9,453	8,161
— 於損益扣除	13,715	20,770
出售物業時撇銷	—	(3,774)
出售附屬公司(附註42(b))	(44,657)	—
匯兌差額	104	995
年終	17,718	39,103
賬面淨值		
年終	629,365	1,231,268
就報告而言對預付租賃款項之分析如下：		
非流動資產	501,942	736,550
流動資產	127,423	494,718
	629,365	1,231,268
本集團之預付租賃款項包括：		
於中國之長期租賃	629,365	621,005
於中國之中期租賃	—	610,263
	629,365	1,231,268

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

20. 投資物業

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	401,543	492,325
公平價值變動	14,769	(119,263)
匯兌差額	639	28,481
年終	416,951	401,543

有關公平價值評估之詳情，載於附註27。

21. 持作／在建中發展物業

於中國持作／在建中發展之物業如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
土地使用權	102,356	151,225
就收購土地權益而支付之地價、清拆及安置成本	761,648	1,400,227
建築成本	242,700	101,711
其他	224,363	179,466
	1,331,067	1,832,629
減：累計減值虧損／(撇銷)	(70,623)	(71,151)
	1,260,444	1,761,478
減：分類為持作待售之資產	—	(712,343)
	1,260,444	1,049,135
分別為：		
持作發展物業 — 非流動資產	1,061,511	962,867
在建中發展物業 — 流動資產	198,933	86,268
	1,260,444	1,049,135

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

21. 持作／在建中發展物業(續)

土地使用權包括收購使用若干塊土地之權利，該等土地全部均位於中國，於範圍定為40年至70年之固定期間用作物業發展。截至報告期末為止，其中一個發展項目(有關賬面值為102,356,000港元(二零零八年：88,840,000港元))之土地使用權證尚未取得。倘若未能於二零零九年五月三十一日或以前取得該土地使用權證，則該票據持有人有權要求本公司贖回部份票據(誠如附註2及36內所披露)。於二零零九年十二月三十一日，有關票據條款尚未獲本集團達成，導致於年內違反票據之條款。

下表為持作／在建中發展物業賬面值於年內變動之對賬：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	1,049,135	1,529,339
增加		
— 預付租賃款項資本化	9,453	8,161
— 物業、廠房及設備折舊資本化	31	6
— 財務費用資本化	64,749	82,958
— 其他增加	205,912	124,936
撇減於損益扣除之價值	(70,623)	—
於物業重估儲備扣除之減值虧損(附註40)	—	(71,151)
重新分配至持作待售之資產	—	(712,343)
匯兌差額	1,787	87,229
年終	1,260,444	1,049,135

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 商譽

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本		
年初	134,827	118,088
出售附屬公司時撇銷(附註42(b))	(52,862)	—
匯兌差額	214	16,739
年終	82,179	134,827
累計減值虧損		
年初	66,511	—
於年內確認減值虧損	—	66,511
匯兌差額	106	—
年終	66,617	66,511
賬面淨值		
年終	15,562	68,316

因業務合併而獲得之商譽被分配到現金產生單位酒店營運及物業發展以於其後進行減值測試：

項目	分配至現金產生單位	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
威斯汀項目 — 酒店	酒店營運	(a)	—	31,667
威斯汀項目 — 辦公大樓銷售	物業發展	(a)	—	21,111
洲頭咀項目	物業發展	(b)	15,562	15,538
			15,562	36,649
			15,562	68,316

附註：

- (a) 威斯汀項目指廣州天譽威斯汀酒店之酒店大廈之營運及位於中國廣州市商業中心樞紐鄰近廣州天譽威斯汀酒店之天譽大廈之商務辦公室單位之銷售。有關項目於年內透過於二零零九年十二月完成之附屬公司出售事項予以出售(於附註42(b)披露)。
- (b) 洲頭咀項目指位於中國廣州市海珠區洲頭咀之發展項目，本集團於二零零六年收購51%洲頭咀項目權益及通過進一步收購並於二零零七年六月四日增持全部股權。由於尚未就發展區取得土地使用權證及所需許可證，有關項目尚未開始動工。有關項目將預計延遲產生相關現金流入。考慮到該等情況，董事採取審慎態度，於二零零八年將大部份有關商譽撇銷。有關洲頭咀項目物業發展成本之賬面值已包括在附註21持作發展物業內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

22. 商譽(續)

商譽減值測試

商譽與酒店營運及物業發展營運分類內多個現金產生單位有關。即酒店營運及物業發展。現金產生單位之可收回金額以使用價值計算釐定。該等計算使用基於該等現金產生單位獲管理層批准、涵蓋五年期間之財務預算之現金流量預測，關鍵假設包括參考以往表現之收入、直接成本及其他經營開支，以及管理層對該等現金產生單位之業務前景之合理預期。

關鍵假設如下：

現金產生單位	折現率	經營利潤率	預測開始起計 五年後之增長率
於二零零九年十二月三十一日			
物業發展	8.00%	25%-31%	5%
於二零零八年十二月三十一日			
酒店營運	8.00%	32%-36%	4%
物業發展	8.00%	18%-48%	4%-5%

折現率以本集團之 β 為基礎，並作出調整，以反映管理層對每個現金產生單位有關之特定風險之評估。經營利潤率以過往表現為基礎。預測開始起計五年後之增長率以有關地區之相關經濟數據為基礎。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無就商譽作出減值虧損(二零零八年：66,511,000港元)。董事進行了商譽減值測試，得出如下結論：有關洲頭咀項目的物業發展之現金產生單位顯示出足夠現金流量而有充分理由支持商譽賬面值。因此，管理層認為無須作出其他商譽減值。

23. 於聯營公司之權益

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應佔資產淨值	631,094	—

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23. 於聯營公司之權益(續)

附註：

(a) 誠如附註32所披露，於出售天河項目80%權益之計劃被本公司股東於年內否決時，有關資產及負債自持作出售之出售組別之資產及負債重新分配。於有期貨款貸款人委任抵押資產(包括於友邦之51%股權，而友邦則持有天河項目之全部權益)之貸款接管人(誠如附註2(c)及4(c)所披露)，以及友邦及Sky Honest出現董事會變動後，董事認為，本公司已因失去友邦董事會51%投票權和失去監管友邦之財務及營運政策之控制權，而僅可於釐定有關政策時行使重大影響力。因此，於二零零九年十二月三十一日，本集團於友邦之權益已分類為於聯營公司之權益。

(b) 非上市聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	註冊成立地點	已發行及繳足股本詳情	本公司所持權益百分比	本公司所持投票權百分比	主要業務
友邦	英屬處女群島	18,813,500 美元	100%	49%	投資控股

(c) 聯營公司之財務資料如下：

	二零零九年 千港元
資產總值	740,966
負債總值	(109,872)
資產淨值	631,094
本集團應佔聯營公司資產淨值	631,094

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，聯營公司並無為本集團帶來任何應佔業績(二零零八年：零港元)。

24. 於附屬公司之權益

本公司	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非上市投資，按成本值	(a)	49,208	49,208
應收附屬公司款項 — 非流動部份	(b)	2,731,278	2,690,776
		2,780,486	2,739,984
減：減值虧損撥備		(158,254)	—
於附屬公司之權益 — 非流動部份		2,622,232	2,739,984
應收附屬公司款項 — 流動部份	(c)	23,205	42,882
減：減值虧損撥備		(8,038)	—
應收附屬公司款項 — 流動部份		15,167	42,882
		2,637,399	2,782,866
應付附屬公司款項	(c)	—	123

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24. 於附屬公司之權益(續)

附註：

(a) 本公司於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行普通股/ 繳足資本詳情	本公司 所持權益百分比		主要業務
			直接	間接	
Chain Up	英屬處女群島	1 美元	100%	—	投資控股
Fine Luck Group Limited#	英屬處女群島	1 美元	100%	—	投資控股
Great Elegant Investment Limited#	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
廣州市創譽房地產開發有限公司 (「創譽」)	中國	6,000,000 美元	—	100%	在中國物業投資
廣州譽浚諮詢服務有限公司 (「譽浚」)	中國	5,000,000 港元	—	100%	投資控股及在中國提供 物業發展項目管理服務
廣州洲頭咀發展有限公司 (「廣州洲頭咀」)#	香港	100 港元	—	100%	投資控股
貴州譽浚房地產開發有限公司	中國	人民幣 50,000,000 元	—	55%	在中國物業發展
Long World Trading Limited#	英屬處女群島	1 美元	—	100%	投資控股
Nicco Limited#	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
天譽管理服務有限公司	香港	1 港元	100%	—	向集團實體提供管理服務
Smartford Limited (「Smartford」)#	英屬處女群島	100 美元	—	100%	投資控股
Yue Tian	香港	72,000 港元	—	100%	投資控股
Winprofit Investments Limited	英屬處女群島	100 美元	100%	—	投資控股

上表所載列本公司附屬公司乃董事認為對本集團業績或資產構成重大影響。

創譽及譽浚為於中國成立之有限責任全外資企業。

被接管(詳情見附註2)

(b) 應收附屬公司款項乃無抵押、免息，且並無固定還款期，但預期毋須於結算日起計12個月內償還。

(c) 應收／應付附屬公司款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

25. 於共同控制實體之權益

本集團

本公司間接持有 100% 權益之共同控制實體廣州市譽城房地產開發有限公司(「譽城」)，乃以比例合併法於本集團綜合財務報表入賬(詳情見附註 5(d))。譽城為一間在中國成立之中外合作合營公司，由二零零三年三月五日起為期 15 年，並可續期。本集團於該共同控制實體之權益詳情如下：

成立地點及日期	註冊資本	繳足資本	本公司間接持有之 應佔	主要業務
中國，二零零三年 三月三十一日	50,000,000 美元	22,000,000 美元	100% (附註)	中國物業發展

附註：根據訂約方所訂立中外合作合營協議之條款，(i) 廣州洲頭咀須負責譽城之 100% 資本及投資；(ii) 於二零零五年，廣州洲頭咀已向廣州越秀企業(集團)公司(「越秀」)支付人民幣 10,000,000 元，作為現金補償，其已包括在持作發展物業內；而越秀則不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；(iii) 廣州港集團有限公司(「廣州港集團」)將於建議發展完成後，有權享有該項目的 28% 住宅單位之總建築面積，此後，廣州港集團將不再對譽城所產生任何溢利或虧損擁有權益；及(iv) 廣州洲頭咀將於建議發展完成後，有權享有該項目的 72% 住宅單位之總建築面積及譽城所產生之全部溢利或虧損。

以下有關譽城之金額已經在本集團之綜合財務報表內確認：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產	564,146	512,806
流動資產	1,814	670
流動負債	(834)	(28,910)
資產淨額	565,126	484,566
收益	100	86
開支淨額	(2,266)	(4,275)
除所得稅前虧損	(2,166)	(4,189)
所得稅	—	—
除所得稅後虧損	(2,166)	(4,189)

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26. 持作出售物業

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
持作出售之已竣工物業	—	573,808

於二零零八年十二月三十一日，所有持作出售之已竣工物業均位於中國，並如附註42(b)所披露透過於二零零九年十二月出售附屬公司出售有關物業。

27. 物業之分析

(a) 已落成物業賬面淨值之分析如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
中國中期租賃土地		
— 酒店物業，包括租賃裝修	—	960,479
— 辦公室樓宇，包括租賃裝修	—	48,050
— 投資物業	416,951	401,543
— 持作出售物業	—	573,808
	416,951	1,983,880

(b) 於二零零九年十二月三十一日，投資物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)按公開市場價值基礎進行重估。

(c) 於報告期末，本集團之投資物業(賬面值於附註46披露)已抵押作為本集團銀行借款之擔保(於附註35(a)披露)。

(d) 於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，投資物業及持作出售物業之租金收入總額分別約為16,118,000港元(二零零八年：19,345,000港元)及約44,912,000港元(二零零八年：32,487,000港元)。

28. 存貨

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
食品及飲料	—	2,513
酒店消費品及供應	—	17,029
	—	19,542

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

29. 貿易及其他應收款項

下表載列於報告期末之貿易應收款項之賬齡分析：

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期或少於一個月		110	4,191	—	—
一至三個月		—	1,000	—	—
多於三個月但少於十二個月		—	122	—	—
多於一年		—	575	—	—
貿易應收款項合計，扣除減值	(a)、(b)	110	5,888	—	—
訂金、預付款項及其他應收款項	(a)	31,846	28,012	696	647
	(b)	31,956	33,900	696	647

附註：

(a) 於二零零八年十二月三十一日，貿易及其他應收款項合計包括應收關連公司款項 1,204,000 港元(該等公司由本公司主席余斌先生所控制)。於二零零九年十二月三十一日，有關結餘已悉數清償。年內，該等應收關連公司款項之最高結餘約為 1,204,000 港元(二零零八年：1,204,000 港元)。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。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。

(b) 已經逾期但並無減值之貿易應收款項分析如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
逾期一至三個月	—	466
逾期多於三個月但少於十二個月	—	9
逾期多於一年	—	575
	—	1,050

本集團及本公司之貿易及其他應收款項中，其他類別之結餘既無逾期亦無減值。

本集團貿易應收款項之減值虧損之變動如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年初	—	—
已確認減值虧損	534	—
年終	534	—

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30. 受限制及已抵押存款

本集團及本公司

於二零零九年十二月三十一日，本集團已向可換股票據(於附註36披露)持有人及兩間財務機構(於附註35(b)(i)披露)之抵押受托人抵押銀行存款總額約16,904,000港元(本集團)及約16,885,000港元(本公司)(二零零八年：67,737,000港元(本集團)及46,311,000港元(本公司))，作為償還可換股票據及有期貸款應計之利息的擔保。

於二零零九年十二月三十一日，結餘亦包括其他受限制銀行存款約21,643,000港元(二零零八年：零港元)，即預售物業所得款項之擔保存款。根據政府規定，該等擔保存款僅可獲解除以支付發展項目產生之建築成本。

31. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期銀行存款	—	46,311	—	46,311
銀行存款及手頭現金	153,266	75,146	16,936	114
	153,266	121,457	16,936	46,425
減：受限制及已抵押存款(附註30)	(38,547)	(67,737)	(16,885)	(46,311)
	114,719	53,720	51	114

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

32. 持作待售群組中之資產及負債

歸屬於天河項目(已決定於二零零八年出售)之資產及負債在綜合財務狀況表內分別列為「分類為持作待售之資產」及「分類為與持作待售資產相關之負債」。於報告期末，出售群組中主要資產及負債之賬面值如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
分類為持作待售之資產		
持作發展物業	—	712,343
其他資產	—	1,056
	—	<u>713,399</u>
與分類為持作待售資產相關之負債		
遞延稅項負債	—	107,787
其他負債	—	1,097
	—	<u>108,884</u>
分類為持作待售之淨資產	—	<u>604,515</u>

建議向第三方出售天河項目的80%權益之交易被本公司股東於二零零九年七月十日舉行之股東特別大會上投票反對。其後，經考慮正面市場前景後，董事決定終止出售計劃。歸屬於出售集團之相關資產及負債經重新分類為二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表內於聯營公司之權益，有關詳情已載於附註23。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33. 貿易及其他應付款項

下表載列於報告期末之貿易應付款項之賬齡分析：

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
即期或少於一個月		750	35,678	—	—
一至三個月		71	2,761	—	—
三個月以上但少於十二個月		538	986	—	—
十二個月以上		3,418	5,761	—	—
貿易應付款項合計		4,777	45,186	—	—
建築成本之應付保質金	(a)	—	3,888	—	—
應付建築成本		17,474	62,688	—	—
就收購附屬公司之應付代價餘額	(b)	—	63,573	—	—
從客戶收到之預繳款項					
— 已收買方之預售訂金		246,188	—	—	—
— 來自客戶及／或租戶之預付款、租金及其他訂金					
有關出售附屬公司之應計交易成本	(c)	1,980	22,140	—	—
應計款項及其他應付款項		72,217	—	—	—
		75,435	85,859	16,288	1,020
		418,071	283,334	16,288	1,020
包括於流動負債中一年內到期償還款項		(418,071)	(219,761)	(16,288)	(1,020)
一年後到期償還款項		—	63,573	—	—

附註：

- (a) 就有關建築合約之應付保質金而言，到期日通常為建築工程竣工後一年內，但在本集團物業發展業務之正常營業周期以內。
- (b) 有關款項指於二零零六年就收購一間附屬公司而應付賣方之代價餘額。根據於二零零八年十月二十日與該債權人訂立之補充協議，由二零零九年一月一日起，應付款項條款改為計息及須於二零一零年十二月三十一日或以前償還。誠如附註 35(b)(ii) 所披露，自二零零九年一月一日起，該筆金額重新分類為其他貸款。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，結餘包括應付關連公司(由本公司主席余斌先生控制)款項約 1,737,000 港元，該款項已於二零零九年內全數償還。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

34. 財務擔保合約

本公司

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司提供公司擔保，作為償還附屬公司借款(於附註33(b)及35(b)(ii)披露)之擔保。於二零零九年十一月六日，借款債權人就本公司違反因連帶違責所提供公司擔保向高等法院提出清盤呈請。因此，本公司已擔保之最高金額已於二零零九年十二月三十一日計提撥備。

35. 銀行及其他借貸

本集團	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
附息，有抵押			
— 銀行貸款	(a)	247,103	1,070,441
— 其他貸款	(b)	269,674	220,000
附息，無抵押			
— 其他貸款	(c)	—	32,267
		516,777	1,322,708

附註：

- (a) 於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款以(i)預付租賃款項；(ii)持作發展物業；及(iii)投資物業作為抵押品，總賬面值約為833,796,000港元(二零零八年：2,522,345,000港元)。於二零零九年十二月三十一日，銀行貸款按年利率介乎5.35%至7.02%之浮動市場利率計息(二零零八年：年利率介乎6.73%至7.44%)。款項將於二零一二年及二零一九年償還。
- (b) (i) 於二零零九年十二月三十一日，計息及有抵押其他借貸包括由兩間財務機構墊付並以定期存款約19,000港元(二零零八年：21,426,000港元)作抵押之有期貨款、若干附屬公司之股份按揭、轉讓借給附屬公司之股東貸款之權益及利益以及本公司若干附屬公司之資產之固定及浮動押記(其從事天河項目發展業務)作為抵押，並須於二零零九年一月二十九日償還。於二零零九年十二月三十一日，有期貨款按浮動利率每年香港銀行同業拆息加15.25%(包括罰款利息)(二零零八年：每年香港銀行同業拆息加10.25%)計息。
- 有期貨款於二零零九年十二月三十一日仍未償還。誠如附註2所披露，於二零零九年十一月九日，有期貨款貸款人已對抵押資產採取執行行動，並委任接管人，接管人已提名代表以取代本公司若干附屬公司董事會之現任董事，而該等附屬公司之股份已質押予上述貸款人。於年結日後，本公司已與貸款人討論進行債務重組方案之可行性。
- (ii) 於二零零九年十二月三十一日，計息及有抵押其他借貸包括另一項結餘49,674,000港元，誠如附註33(b)所披露，該結餘已自二零零九年一月一日起自其他應付款項重新分類。結餘以本公司之公司擔保(於附註34披露)作為抵押，按年利率20%計息，且最遲須於二零一零年十二月三十一日償還。
- (c) 於二零零八年十二月三十一日，結餘按年利率20%計息及已於二零零九年六月全數償還。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35. 銀行及其他借貸(續)

於報告期末，銀行及其他借貸應償還如下：

本集團	二零零九年	二零零八年
	千港元	千港元
即期或於一年內償還	277,627	280,228
超過一年但不超過兩年	7,953	27,961
超過兩年但不超過五年	173,938	83,825
超過五年	57,259	930,694
	516,777	1,322,708
包括於流動負債中一年內到期償還款項	(277,627)	(280,228)
	239,150	1,042,480

36. 可換股票據及金融衍生工具負債

本集團及本公司

本金總額 200,000,000 美元(相等於約 1,562,380,000 港元)之可換股票據已於二零零七年五月四日發行。該票據按年利率 4% 計息，每半年期末支付，到期期限為 6 年，每年到期收益率為 15%。票據可按根據規定之調整機制於二零零八年八月四日調整之重訂兌換價格每股 1.00 港元(初次兌換價為每股 1.35 港元)兌換為本公司普通股。除非先前已被贖回、兌換或重購及註銷，否則本公司將於到期日(即二零一三年五月三日)按其本金額之 201.33% 贖回每份票據。

票據部份所得款項於發行時確認為衍生工具。餘額確認為貸款及按攤銷成本列賬。實際年利率為 60.58%。貸款之及票據衍生工具部份於初次確認時之公平價值分別約為 175,545,000 港元及 1,386,835,000 港元。

各票據持有人有權分三個階段行使認沽期權：(i) 於二零一零年五月四日贖回不超過票據於發行日期之 30% 本金額，另加應計利息；(ii) 於二零一零年十一月四日贖回不超過票據於發行日期之 20% 本金額，另加應計利息；及 (iii) 於二零一一年五月四日贖回其餘全部尚未償還本金額，另加應計利息。

嵌入票據之衍生工具部份呈列為於報告期末重估為公平價值之金融衍生工具負債。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

根據信託契據、於二零零八年一月二十二日訂立之補充契據、票據持有人特別委員會於二零零九年三月三十一日發出之暫緩還款信及於二零零八年六月十日舉行之票據持有人特別委員會會議，倘若洲頭咀項目的項目公司未能於二零零九年五月三十一日或以前就項目取得土地使用權及其他許可證，該票據持有人享有自動贖回權利要求本公司按本金額 75,000,000 美元(約 585,893,000 港元)及應計利息贖回票據。由於本集團未能遵守信託票據項下之條款及本集團未能作出自動贖回，故於二零零九年十一月二日，本公司接獲票據受託人之加速還款通知，要求全數償還票據之全部未償還金額 192,000,000 美元及應計利息。因此，未償還本金額 192,000,000 美元連應計利息合共約 2,057,325,000 港元，已於本集團及本公司之財務狀況表中列作流動負債，而票據所含之金融衍生工具部份則註銷。

可換股票據之債項及金融衍生工具負債部份之變動如下：

本集團及本公司	附註	面值 千港元	賬面值		總計 千港元
			債項部份 千港元	金融衍生 工具部份 千港元	
於二零零八年一月一日		1,515,509	211,946	1,081,572	1,293,518
應計利息開支		—	156,571	—	156,571
已付利息		—	(59,995)	—	(59,995)
兌換可換股票據		(15,624)	(2,185)	(11,486)	(13,671)
金融衍生工具負債之公平價值變動		—	—	(976,924)	(976,924)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日		1,499,885	306,337	93,162	399,499
應計利息開支		—	—	—	—
— 本年度攤銷	(a)	—	238,865	—	238,865
— 加速應付予票據持有人之負債	(b)	—	1,542,122	—	1,542,122
已付利息		—	(29,998)	—	(29,998)
截至終止日期之金融衍生工具負債之公 平價值變動		—	—	(93,162)	(93,162)
於二零零九年十二月三十一日		1,499,885	2,057,326	—	2,057,326

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

36. 可換股票據及金融衍生工具負債(續)

可換股票據之負債部份呈列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
流動負債	2,057,326	—
非流動負債	—	306,337
	2,057,326	306,337

附註：

- (a) 可換股票據之利息開支乃採用實際利率法，將截至本年度違約日期之實際年利率 60.58% 及自該日起之 15% (二零零八年：60.58%) 應用於債項部份而計算。
- (b) 加速償還應付予票據持有人之負債部份結餘至其全部未償還本金額連應計利息，原因是於二零零九年十一月二日，本公司因違反票據條款而接獲受託人之加速還款通知，要求全數償還票據之全部未償還金額 192,000,000 美元及應計利息。因此，未償還本金額 192,000,000 美元連應計利息合共約 2,057,326,000 港元，已於報告日於本集團及本公司之財務狀況表中列作流動負債，而票據所含之金融衍生工具部份則註銷。加速還款已計入本年度損益，並導致虧損約 1,542,122,000 港元。

於二零零九年十二月三十一日，尚未償還票據之面值為 192,000,000 港元(約 1,499,885,000 港元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團根據票據對票據持有人之義務以下列各項作為抵押：(i) 受限制及已抵押存款約 16,885,000 港元(二零零八年：46,311,000 港元)(於附註 30 披露)；(ii) 本公司若干附屬公司之股份，而其於從事物業發展之其他附屬公司中擁有鑑於；及 (iii) 本公司主席余斌先生所實益持有之本公司股份(於附註 47(b) 披露)。

除票據受託人發出加速還款通知外，受託人亦委任接管人提名代表以取代本公司若干附屬公司董事會之現任董事，而該等附屬公司之股份已質押予上述票據持有人。年內，本公司已與票據持有人討論進行債務重組方案之可行性。

於二零一零年四月十四日，本公司與票據持有人簽訂第二份條款清單以重組票據，訂明豁免本公司全數清償票據之全部未償還本金額 192,000,000 美元及應計利息合共 557,440,000 港元，條件為本公司於二零一零年六月十七日償還 100,000,000 美元，而餘下 53,600,000 美元則於該協議日期起計四個月內到期，可延期三個月，惟須支付遞增之每日罰金。董事擬將出售威斯汀項目的所得款項用作向票據持有人還款，亦正向潛在融資人或投資者尋求額外財務資源以應付餘額。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

37. 附屬公司少數股東貸款

本集團

於二零零八年十二月三十一日，有關結餘為無抵押、免息，無固定還款期條款，但同意無須於報告期末起計十八個月內償還。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，少數股東已同意進一步延長還款日期，致使結餘毋須於二零零九年十二月三十一日起計十八個月內償還。

38. 遞延稅項負債

遞延稅項負債之變動如下：

	重估物業			總計 千港元
	預付 租賃款項 千港元	投資物業 千港元	持作 發展物業 千港元	
本集團				
於二零零八年一月一日	136,699	91,117	225,745	453,561
計入損益	(24,166)	(29,816)	(26,333)	(80,315)
計入物業重估儲備	—	—	(17,788)	(17,788)
重新分類為與持作待售資產相關之負債	—	—	(107,787)	(107,787)
匯兌差額	7,673	5,271	13,059	26,003
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日	120,206	66,572	86,896	273,674
(計入)扣自損益	(2,682)	3,693	—	1,011
出售附屬公司時撇銷(附註42(b))	(117,711)	—	—	(117,711)
匯兌差額	187	105	139	431
於二零零九年十二月三十一日	—	70,370	87,035	157,405

於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司有估計未動用稅務虧損分別約93,518,000港元(二零零八年：62,127,000港元)及63,431,000港元(二零零八年：42,670,000港元)，可用於抵銷未來應課稅溢利。尚未確認稅務虧損可無限期或由虧損出現年度起計最多五年內結轉。

由於未能預測未來溢利，因此並未就此等稅項虧損確認遞延稅項資產。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

39. 股本

(a) 法定及已發行股本

	股份數目			面值		
	每股面值 0.01 港元之 普通股 千股	每股面值 0.01 港元之 可換股優先股 千股	總計 千股	普通股股本 千港元	可換股 優先股股本 千港元	總計 千港元
本集團及本公司						
法定：						
於二零零八年一月一日						
於二零零八年及二零零九年 十二月三十一日	29,000,000	1,000,000	30,000,000	290,000	10,000	300,000
已發行及繳足：						
於二零零八年一月一日	1,465,847	—	1,465,847	14,659	—	14,659
發行股份：						
— 兌換可換股票據	11,573	—	11,573	116	—	116
— 行使紅利認股權證	7	—	7	—	—	—
— 行使購股權	260	—	260	2	—	2
於二零零八年及二零零九年 十二月三十一日	1,477,687	—	1,477,687	14,777	—	14,777

(b) 資金管理政策

本集團資金管理之主要目標為確保本公司維持優越之信貸評級及穩健之資本比率，以支援其業務運作，並為股東帶來最大價值。

鑑於經濟環境變動，本公司透過股息派發、股東回報以及債券及權益籌集或贖回之適用政策以管理其資本架構及作出調整。該等目標及政策或程序於本年度及過往年度並無作出重大改變。

本公司使用負債比率(按負債淨額除以資本加債務淨額計算)監控資本情況。債務淨額包括銀行及其他借貸、可換股票據、金融衍生工具負債、應付附屬公司少數股東貸款及分類為非流動負債之其他應付款項減現金及現金等值項目。資金指本公司擁有人應佔權益。

於報告期末之負債比率如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
債務總額	2,808,793	2,059,748
減：現金及現金等值項目	(114,719)	(53,720)
債務淨額	2,694,074	2,006,028
應佔擁有人之權益	830,651	2,520,695
資本加債務淨額	3,524,725	4,526,723
負債比率	76.4%	44.3%

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 儲備

本集團	股份溢價 千港元	實繳盈餘儲備 千港元	以股份為基礎		合併儲備 千港元	法定儲備 千港元	其他儲備 千港元	外匯儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
			之酬金儲備 千港元	物業重估儲備 千港元						
於二零零八年一月一日	1,210,992	15,497	16,146	84,842	(301,662)	6,108	2,049	189,365	448,686	1,672,023
兌換可換股票據	13,555	—	—	—	—	—	—	—	—	13,555
發行股份：										
— 行使紅利認股權證	8	—	—	—	—	—	—	—	—	8
— 行使購股權	411	—	(73)	—	—	—	—	—	—	338
儲備內轉撥	—	—	—	—	—	—	4,109	—	(4,109)	—
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	—	—	1,478	—	—	—	—	—	—	1,478
已失效購股權從以股份為基礎之 酬金儲備重新分配至保留溢利	—	—	(4,838)	—	—	—	—	—	4,838	—
發行股份產生之開支	(12)	—	—	—	—	—	—	—	—	(12)
綜合海外實體所產生匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	186,763	—	186,763
持作發展物業減值虧損	—	—	—	(71,151)	—	—	—	—	—	(71,151)
直接於權益確認之遞延稅項抵免	—	—	—	17,788	—	—	—	—	—	17,788
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	—	685,128	685,128
於二零零八年十二月三十一日										
及於二零零九年一月一日	1,224,954	15,497	12,713	31,479	(301,662)	6,108	6,158	376,128	1,134,543	2,505,918
儲備內轉撥	—	—	—	—	—	—	(6,158)	—	6,158	—
確認權益結算以股份為基礎 之酬金開支	—	—	216	—	—	—	—	—	—	216
綜合海外實體所產生匯兌差額	—	—	—	—	—	—	—	4,660	—	4,660
出售附屬公司時撇銷(附註42(b))	—	—	—	—	—	—	—	(157,315)	—	(157,315)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	—	—	(1,537,605)	(1,537,605)
於二零零九年十二月三十一日	1,224,954	15,497	12,929	31,479	(301,662)	6,108	—	223,473	(396,904)	815,874

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 儲備(續)

本公司	股份溢價 千港元	實繳盈餘 儲備 千港元	以股份為基礎 之酬金儲備 千港元	保留溢利/ (累計虧損) 千港元	總計 千港元
於二零零八年一月一日	1,210,992	15,497	16,146	266,516	1,509,151
兌換可換股票據	13,555	—	—	—	13,555
發行股份：					
— 行使紅利認股權證	8	—	—	—	8
— 行使購股權	411	—	(73)	—	338
確認權益結算以股份為基之酬金開支	—	—	1,478	—	1,478
已失效購股權從以股份為基礎之酬金 儲備重新分配往保留溢利	—	—	(4,838)	4,838	—
發行股份產生之開支	(12)	—	—	—	(12)
本年度溢利	—	—	—	890,001	890,001
於二零零八年十二月三十一日及 於二零零九年一月一日	1,224,954	15,497	12,713	1,161,355	2,414,519
確認權益結算之以股份為基礎之 酬金開支	—	—	216	—	216
本年度虧損	—	—	—	(1,900,355)	(1,900,355)
於二零零九年十二月三十一日	1,224,954	15,497	12,929	(739,000)	514,380

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

40. 儲備(續)

(a) 下文概述擁有人之權益內各儲備之性質及目的：

股份溢價	有關認購股本之金額超出股本面值之金額。股份溢價賬之運用受本公司之公司細則第150條及百慕達一九八一年公司法監管。
實繳盈餘儲備	因削減股本、註銷股份溢價而產生之金額及其中部份已根據股本重組用以抵銷本公司於二零零四年十二月三十一日之累計虧損。 根據百慕達一九八一年公司法，本公司可在若干情況下以實繳盈餘儲備向其擁有人作出分派。
以股份為基礎之 酬金儲備	資本儲備包括根據附註5(r)就以股份為基礎之酬金採納會計政策而確認本集團授予僱員或非僱員之未行使購股權實際或估計數目的公平價值。
物業重估儲備	本集團進一步向少數股東收購附屬公司之股權時重估現有附屬公司之可識別資產及負債而產生之盈餘／虧損。
合併儲備	該金額指本公司合併資本之公平價值與根據收購Long World Trading Limited 100%權益而轉撥至本集團之附屬公司資產與負債之賬面值之差價。
法定儲備	根據有關於中國成立外資企業之相關法律及規例以及組織章程細則，本集團之中國附屬公司於對銷過往年度累計虧損以及對投資者作出利潤分派前，須自純利作出分派至儲備資本、員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本。向上述三個資金作出利潤分派之百分比由董事會全權釐訂，除其為外商獨資企業外，每年須強制轉撥10%純利至法定儲備，直至資本總額累計達其註冊資本之50%。本年度及過往年度，本集團並無向員工及工人花紅、福利資本及企業拓展資本作出任何分派。
其他儲備	該金額指資本儲備金，並於年內透過於二零零九年十二月完成之附屬公司出售事項出售項目時重新分配至累計虧損(於附註42(b)披露)。
外匯儲備	有關金額指換算海外業務之財務報表所產生之收益／虧損。儲備乃根據附註5(p)所載會計政策處理。

(b) 可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，可供分派予本公司擁有人之可供分派儲備為零港元(二零零八年：1,176,852,000港元)。

41. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，購股權計劃已獲採納（「二零零五年計劃」）。本公司實行二零零五年計劃，以向對本集團之經營成就作出貢獻之合資格參與者提供獎勵及回報。二零零五年計劃之合資格參與者包括董事及本集團其他僱員。二零零五年計劃於二零零六年八月五日生效，除非另作取消或修訂，否則將由該日起十年維持生效。根據二零零五年計劃，董事獲授權按其全權酌情，邀請本集團任何成員公司或任何本集團持有任何股權之實體之任何僱員（包括執行及非執行董事）、行政人員或高級人員、任何本集團或任何本集團持有任何股權之實體之供應商、顧問、專業顧問或客戶而符合資格者參與二零零五年計劃，以接納可認購本公司股份之購股權。

因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而可能發行之最高股份數目合共不得超過於採納二零零五年計劃日期本公司已發行股份總數 10%。

本公司可徵求股東於股東大會上批准更新二零零五年計劃項下之 10% 上限，惟因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權而根據「更新」上限可能發行之股份總數不得超過於批准上限日期已發行股份總數 10%。過往根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括尚未行使、已註銷、根據其他計劃已失效或已行使購股權）在計算「更新」上限時將不會計算在內。

儘管本段前文另有所述，因行使根據二零零五年計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但未行使之所有尚未行使購股權而可能發行之本公司股份最高數目不得超過不時已發行股份總數 30%。

因行使於任何 12 個月期間向各參與者授出之購股權（包括已行使、已註銷及尚未行使購股權）而已發行及將予發行之本公司股份總數不得超過於提呈日期已發行股份總數 1%（「個人上限」）。任何再授出而超過個人上限之購股權必須獲得股東於股東大會上批准，而有關參與者及其聯繫人士必須於會上放棄投票。

任何個別購股權之行使價須為董事會按其全權酌情於作出提呈時釐定之有關價格，惟在任何情況下不得少於 (i) 股份於提呈日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份於緊接提呈日期前五個交易日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及 (iii) 本公司之股份面值之最高者。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

41. 權益結算以股份為基礎之酬金之交易(續)

授出購股權之提呈必須在不遲於提呈日期後 21 日接受，承授人並須支付代價 1.00 港元。已授出購股權之行使期乃由董事會釐定，惟有關期間不得超過由授出購股權或視作授出及接受購股權當日起十年期間。

購股權可於授出購股權之日後六個月(或董事釐定之較後日期)起計十年或直至二零一五年七月三十一日止期間(以較早者為準)行使。每份購股權賦予持有人認購一股本公司普通股之權利。

下表披露年內根據二零零五年計劃由僱員(包括董事)及非僱員持有之本公司購股權詳情及其變動：

授出日期	行使期	歸屬期	行使價	於二零零八年及 二零零九年十二月 三十一日尚未行使 之購股權數目
二零零六年九月十二日	二零零七年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 六個月	1.31 港元	15,340,000
二零零六年九月十二日	二零零八年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 一年半	1.31 港元	15,340,000
二零零六年九月十二日	二零零九年三月十三日至 二零一五年七月三十一日	授出日期起計 兩年半	1.31 港元	15,370,000
				<hr/> 46,050,000 <hr/>
類別分析：				
	董事			4,800,000
	其他僱員			17,100,000
	非僱員			24,150,000
				<hr/> 46,050,000 <hr/>

年內，概無購股權獲授出、行使或根據二零零五年計劃失效。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就本公司所授出購股權確認權益結算以股份為基礎之酬金開支 216,000 港元(二零零八年：1,478,000 港元)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前(虧損)溢利相對於經營業務產生現金淨額之對賬

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前(虧損)溢利	(1,546,948)	634,678
經調整以下各項：		
財務費用	1,883,222	189,957
財務收入	(1,062)	(2,982)
權益結算以股份為基礎之酬金開支	216	1,478
物業、廠房及設備之折舊	59,182	77,986
預付租賃款項攤銷	13,715	20,770
預付租賃款項確認為銷售成本	—	90,495
有關可換股票據之金融衍生工具負債之公平價值變動	(93,162)	(976,924)
貿易及其他應收款項之減值虧損	534	—
出售附屬公司之收益，扣除稅項(附註(b))	(302,011)	—
出售物業、廠房及設備之(收益)虧損	(32)	2
投資物業之公平價值變動	(14,769)	119,263
撇減在建中發展物業	70,623	—
商譽之減值虧損	—	66,511
撇銷貿易及其他應付款項	(1,788)	—
營運資金變動前之經營溢利	67,720	221,234
持作出售物業減少	—	63,280
存貨減少	12,344	13,951
貿易及其他應收款項增加	(19,540)	(1,442)
貿易及其他應付款項增加	214,414	14,012
遞延收入(減少)增加	(1,192)	3,779
經營業務產生現金	273,746	314,814
已付所得稅	(7,087)	(8,320)
已付其他信貸成本	(11,211)	(4,781)
已付利息	(162,214)	(164,051)
經營業務產生現金淨額	93,234	137,662

42. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

出售威斯汀項目之100%權益

於二零零九年九月十四日及二零零九年十月十三日，越天(本公司附屬公司)與一名第三方海航酒店控股集團有限公司(「海航酒店」)分別訂立協議及一項補充協議，據此，越天已有條件同意出售城建天譽之全部股權及轉讓城建天譽結欠越天予海航酒店之股東貸款，而海航酒店已有條件同意向越天作出上述收購。城建天譽之全部股權已經轉讓，及城建天譽結欠越天之股東貸款已轉讓予海航酒店，總代價約為人民幣1,087,710,000元(相等於約1,235,753,000港元)，即物業扣除假定負債約人民幣1,046,901,000元後之總代價人民幣2,200,000,000元及經批准之調整(誠如上述協議所規定者)。出售事項已於二零零九年十二月二十八日完成。

城建天譽股權之相關資產乃包括廣州威斯汀及天譽大廈之物業(不包括已於二零零八年出售之天譽大廈17至22樓之辦公室物業)。

出售事項所得款項淨額約1,062,656,000港元(扣除交易成本及稅項)須支付予票據持有人，以根據建議和解協議之條款清償票據。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

42. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司(續)

出售威斯汀項目之100%權益(續)

	附註	二零零九年 千港元
所出售之資產淨值：		
物業、廠房及設備	18	943,213
預付租賃款項	19	597,502
持作出售物業		622,540
存貨		7,214
貿易及其他應收款項		20,443
現金及現金等值項目		52,890
貿易及其他應付款項		(55,293)
遞延收入		(2,592)
應付所得稅		(17,014)
遞延稅項負債	38	(117,711)
銀行及其他借貸		(1,186,094)
應付直接控股公司款項		(70,758)
		794,340
所出售資產淨值		794,340
轉讓應付直接控股公司款項		70,758
所產生直接開支(包括稅項)		173,097
商譽	22	52,862
已變現外匯儲備		(157,315)
		933,742
出售附屬公司之收益，扣除稅項(附註)		302,011
總代價		1,235,753
支付方式：		
現金		22,722
出售附屬公司之應收代價		1,213,031
		1,235,753
出售事項產生之現金流出淨額：		
已收現金代價		22,722
已產生直接開支		(173,097)
應計直接開支(包括應付所得稅)		171,614
		21,239
已收所得款項淨額		21,239
已出售銀行結餘及現金		(52,890)
		(31,651)

附註：於報告期末後，出售附屬公司之應收代價中合共約1,162,145,000港元之款項已收取。餘額50,886,000港元為無抵押、免息及須於二零一零年十二月二十八日支付。

42. 綜合現金流量表附註(續)

(c) 主要非現金交易

誠如附註33(b)所述，於二零零八年十二月三十一日，一筆為數約63,573,000港元之代價餘額須就於二零零六年收購一間附屬公司而由Smartford(本公司附屬公司)支付予賣方。該筆款項乃預期以一份兩年期承兌票據(由發行日期起按年利率8%計息)之形式支付，而有關票據將會在一個物業發展項目取得土地使用權證後發行。

根據Smartford與債權人於二零零八年十月二十日訂立之補充協議，由二零零九年一月一日開始，應付款項之條款已改為按年利率20%計息、無抵押，而本金額連同應計利息須於二零一零年十二月三十一日或之前償還。由二零零九年一月一日起，該筆款項已重新分類為其他借貸。更改條款並不涉及任何現金收支。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，誠如附註23及32所披露者，於終止出售天河項目之計劃及其後由有期貸款之貸款人委任接管人而導致失去於友邦董事會之51%投票權後，有關天河項目之相關資產及負債已由二零零九年十二月三十一日起重新分類，由出售集團持作銷售之資產及負債變為聯營公司權益。有關重列概不涉及現金收款及付款。

43. 僱員退休福利

定額供款退休金計劃

根據中國勞工法例規定，本集團為其僱員參加了一項由省市政府籌辦之定額供款退休金計劃。本集團須按合資格僱員薪金之指定百分比範圍向計劃作出供款。

本集團亦根據香港強制性公積金計劃條例為根據香港僱傭條例之司法權區受僱，且過往並無參與上述定額供款退休金計劃之僱員參與一項強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃為一項由獨立受托人管理之定額供款退休金計劃。根據強積金計劃，本集團及其僱員各自須按僱員之有關收入之5%向強積金計劃作出供款，而為每月相關收入上限20,000港元。本集團作出之供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

根據兩個計劃，除上述供款外，本集團就其僱員之退休及其他離職後福利概無其他付款責任。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

44. 經營租賃承擔

承租人

於報告期末，本集團就辦公室物業及員工宿舍根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應付之日後最低租金承擔如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	3,025	2,078
一年以上但不多於五年	921	45
	3,946	2,123

出租人

於報告期末，本集團就零售及辦公室單位根據不可撤銷之經營租賃於下列期限應收之日後最低應收租金如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
一年內	7,286	53,706
一年以上但不多於五年	8,690	135,447
五年以上	—	4,099
	15,976	193,252

45. 資本承擔

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
就有關物業建築及開發成本之已訂約但未於 綜合財務報表撥備之資本開支	1,094,981	1,167,158

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

46. 抵押資產

於報告期末，本集團資產已抵押作為本集團獲授信貸額度(誠如附註35及36所披露)之擔保，有關賬面值如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業、廠房及設備	—	1,008,529
預付租賃款項	334,200	610,263
持作發展／發展中物業	261,355	—
投資物業	238,241	401,543
持作出售物業	—	502,010
受限制及已抵押存款	16,904	67,737
	850,700	2,590,082

於報告期末，本公司若干附屬公司之股份亦已抵押，作為定期貸款及可換股票據之抵押品(誠如附註35(b)(i)及36所披露)。

47. 關連人士交易

年內，本集團已與關連人士進行以下重大交易：

(a) 與關連人士之重大交易

關連人士關係	交易類別	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
余斌先生， 為本公司主席	一名董事向本公司支付之短期貸款利息	97	—
余斌先生所控制之公司	(a) 出租辦公室之租賃收入	4,759	8,784
	(b) 酒店經營收入	8	994

有關本集團與關連人士之未清償餘額之詳情，以及應收關連人士款項之最高結餘(根據香港公司條例第161B條所披露者)，載於附註29(a)及33(c)。有關結餘為無抵押、免息及須按要求隨時付還。本集團並無就有關關連人士債務人計提任何減值虧損準備。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

47. 關連人士交易(續)

(b) 主席之股份抵押

余斌先生全資擁有之公司 Sharp Bright 及 Grand Cosmos 將其下列資產抵押予票據持有人之受托人，作為本公司發行尚未償還本金價值 192,000,000 美元之可換股票據(誠如附註 36 所披露)之抵押品：

- (i) 963,776,271 股本公司普通股；及
- (ii) Sharp Bright 及 Grand Cosmos 資產之第一固定押記及第一浮動押記。

根據受託人於二零零九年十一月二日按信託契據就票據向本公司發出之加速還款通知，Grand Cosmos 被接管。因被接管，Grand Cosmos 之董事會出現變動，而接管人一名代表獲委任加入 Grand Cosmos 董事會以取代余斌先生。

(c) 主要管理人員補償

年內，主要管理層成員之酬金(包括附註 12 所披露之董事酬金)如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
短期福利	16,403	14,449
其他長期福利	369	187
權益結算以股份為基礎之酬金開支	86	806
	16,858	15,442

主要管理層成員為該等有權力及負責直接或間接地計劃、帶領及控制本集團活動之人士，包括董事及行政人員。

48. 金融工具 — 風險管理

本集團之主要金融資產為現金及現金等值項目、受限制及已抵押存款、貿易及其他應收款項，包括就出售附屬公司應收之代價。本集團之金融負債包括可換股票據、貿易及其他應付款項、銀行及其他借貸及附屬公司少數股東貸款。於期告期末，本公司並無發行及並無持有任何用作買賣用途之金融工具。

本集團所面對之主要風險為外幣風險、利率風險、股價風險、信貸風險及流動資金風險。

本集團之金融風險管理政策目的為確保有足夠資源以管理上述風險，及為其股東創造價值。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具 — 風險管理(續)

(a) 外幣風險

本集團有交易貨幣風險。該等風險由以功能貨幣以外貨幣進行集團實體財務及經營活動所產生。

於期告期末，本集團以各有關集團實體之功能貨幣以外之貨幣為單位之貨幣性資產及負債之賬面值如下：

本集團	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
受限制及已抵押存款 — 美元	16,885	46,311
現金及現金等值項目 — 美元	9	7
金融衍生工具負債 — 美元	—	93,162
可換股票據 — 美元	2,057,326	306,337

下表列示本集團除所得稅後(虧損)溢利(由於貨幣資產及負債之公平價值變動)對美元匯率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性作用(所有其他可變數維持不變)：

	二零零九年		二零零八年	
	匯率變動 %	除所得稅後 虧損(減少) 增加 千港元	匯率變動 %	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元
倘美元兌人民幣轉弱	5%	(81,750)	5%	17,710
倘美元兌人民幣轉強	5%	81,750	5%	(17,710)

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具 — 風險管理(續)

(b) 利率風險

下表詳述於報告期末，本集團金融資產及負債之利率情況，本公司管理層據此評估利率風險：

本集團	二零零九年		二零零八年	
	實際利率 (年利率)	金額 千港元	實際利率 (年利率)	金額 千港元
金融資產				
固定利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	—	—	1.21%至 2.95%	46,311
浮動利率應收款項				
— 受限制及已抵押存款	0.00%	38,547	0.01%	21,426
— 其他銀行現金	0.00%至 0.36%	114,062	0.00%至 0.36%	52,253
金融負債				
不計息貸款				
— 附屬公司少數股東貸款	—	234,690	—	273,968
固定利率貸款				
— 其他貸款	20.00%	49,674	20.00%	32,267
— 可換股票據	15.00%	2,057,326	60.58%	306,337
浮動利率貸款				
— 銀行貸款	5.35%至 7.02%	247,103	6.73%至 7.44%	1,070,441
— 其他貸款	16.75%	220,000	12.69%	220,000

本集團因利率變動而承受之利率風險主要與本集團之受限制及已抵押存款、現金及現金等值項目內所包括之銀行現金，以及浮動利率銀行及其他借貸有關。本集團並無使用衍生金融工具對沖其現金流利率風險。

下表列示本集團除所得稅前(虧損)溢利對利率於下一個會計期間之合理可能變動之敏感性(所有其他可變數維持不變)。

	二零零九年		二零零八年	
	基本點子增加 (減少)	除所得稅後 虧損 (減少)增加 千港元	基本點子增加 (減少)	除所得稅後 溢利增加 (減少) 千港元
浮息金融資產				
浮動利率增加	100	(1,533)	100	737
浮動利率減少	(100)	1,533	(100)	(737)
浮息金融負債				
浮動利率增加	500	23,355	500	(64,521)
浮動利率減少	(500)	(23,355)	(500)	64,521

48. 金融工具 — 風險管理(續)

(c) 信貸風險

本集團須承受貿易及應收貸款所產生之信貸風險。管理層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信貸風險。本集團對所有要求超過若干信貸金額之客戶進行信貸評估。於期告期末，本集團之貿易及其他應收款項並無重大信貸風險集中。本集團就此之最大信貸風險為於綜合財務狀況表所呈列之貿易應項之賬面值。

就出售附屬公司應收之代價而言，由於大部份結餘虧損已收取，並已存放於信貸良好之銀行作為存款，故管理層認為，應收款項之信貸集中風險重大。

本集團之其他金融資產之信貸風險，包括現金及現金等值項目及受限制及已抵押存款，因對方違約所產生者，其最大風險相等於該等工具之賬面值。於期告期末，本集團已經將該等存款存入信譽良好之銀行及財務機構。

(d) 流動資金風險

本集團透過銀行及其他借貸，致力維持資金存續性及靈活性。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

48. 金融工具 — 風險管理(續)

(d) 流動資金風險(續)

於期告期末，根據已訂約非折現付款，本集團金融負債之組合如下：

本集團	按要求	少於三個月	三至 十二個月	一至兩年	兩至五年	超過五年	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
二零零九年							
貿易及其他應付款項	48,487	110,870	258,714	—	—	—	418,071
銀行及其他借貸	269,674	4,905	25,889	20,834	189,787	64,634	575,723
可換股票據	2,057,326	—	—	—	—	—	2,057,326
附屬公司少數股東貸款	—	—	—	234,690	—	—	234,690
	2,375,487	115,775	284,603	255,524	189,787	64,634	3,285,810
二零零八年							
貿易及其他應付款項	75,653	65,788	82,134	5,086	64,844	—	293,505
銀行及其他借貸	—	244,319	110,805	95,916	277,513	1,001,044	1,729,597
可換股票據	—	—	59,995	1,169,577	1,145,995	—	2,375,567
附屬公司少數股東貸款	—	—	—	273,968	—	—	273,968
	75,653	310,107	252,934	1,544,547	1,488,352	1,001,044	4,672,637

49. 金融工具 — 賬面值與公平價值

(a) 按公平價值計入損益之金融工具

下表呈列在香港財務報告準則第7號金融工具：披露所界定之公平價值第二級中，於報告期末以公平價值計量之金融工具之賬面值，而各金融工具之公平價值以對該公平價值計算屬重大之最低層次輸入數據而整體分類。所界定之層次如下：

第二級 利用在活躍市場中類似金融工具之報價，或所有重要輸入參數均直接或間接基於可觀察市場數據之估值技術計算公平價值。

下表呈列於報告期末按公平價值計量之衍生金融工具結餘：

	二零零九年 第二級 千港元	二零零八年 第二級 千港元
金融負債：		
金融工具負債	—	93,162

下表呈列按公平價值計入損益之金融工具(包括衍生工具)之公平價值變動：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
年內之公平價值變動	93,162	976,924
公平價值累計變動	1,337,875	1,244,713

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

49. 金融工具 — 賬面值與公平價值(續)

(b) 並非按公平價值列賬之金融工具之公平價值

財務資產及財務負債之公平價值按以下方式釐定：

- 財務資產及財務負債之公平價值(不包括衍生工具)乃根據普遍採納之定價模式並按使用現時可得市場交易價格之折現現金流量分析釐定；及
- 衍生工具之公平價值乃採用普遍接納之估值模式釐定。

下表顯示於期告期末，本集團金融資產及金融負債之賬面值及公平價值：

	二零零九年		二零零八年	
	賬面值	公平價值	賬面值	公平價值
本集團	千港元	千港元	千港元	千港元
金融資產				
貿易及其他應收款項	31,956	(附註)	33,900	(附註)
出售附屬公司之應收代價	1,213,031	(附註)	—	—
受限制及已抵押存款	38,547	(附註)	67,737	(附註)
現金及現金等值項目	114,719	(附註)	53,720	(附註)
金融負債				
貿易及其他應付款項	418,071	(附註)	283,334	(附註)
銀行及其他借貸	516,777	(附註)	1,322,708	(附註)
可換股票據	2,057,326	(附註)	306,337	482,095
附屬公司少數股東貸款	234,690	(附註)	273,968	(附註)

附註：董事認為，於期告期末，該等類別之賬面值接近其公平價值，原因為其於短時間內到期或其實際利率接近折現率。

50. 報告期末後事項

(a) 與票據持有人之和解

於二零一零年四月十四日，本公司、越天、余斌先生及票據持有人簽訂第二份條款清單以重組票據，該份清單訂明本公司全數償付票據全部未償還本金額 192,000,000 美元及應計利息，以及載列該等訂約方將訂立償付協議之主要條款，其中包括 (i) 票據持有人同意於二零一零年六月十七日前收取 100,000,000 美元，並於二零一零年八月三十日前收取 53,600,000 美元餘款，作為全面且最終償付票據及所有應計利息之款項。償付款項總額為 153,600,000 美元，即尚未償還票據面值之 80%；(ii) 倘本公司未能於二零一零年六月十七日前償還 100,000,000 美元，則票據持有人同意就首個延期月按 100,000,000 美元收取每年 10% 比率計算之罰金，且就第二個延期月收取額外罰金 3,334,000 美元，即 100,000,000 美元之 3.334%。第二個延期月結束後，票據持有人有權終止償付協議或另授予本公司最多 3 個月之延展期以償還 100,000,000 美元，惟就該 3 個額外延期月每月收取罰金 3,334,000 美元，即 100,000,000 美元之 3.334%；及 (iii) 倘本公司未能於二零一零年八月三十日前償還 53,600,000 美元之餘款，則票據持有人須將償還 53,600,000 美元之時間延長 3 個月，於首個延期月收取罰金 1,787,024 美元，即 53,600,000 美元之 3.334%，且分別於第二及第三個延期月收取額外罰金 3,067,280 美元，即 92,000,000 美元之 3.334%。第二份條款清單取代第一份條款清單。票據持有人同意授予本公司由具約束力償付協議訂立日期起計四個月之暫緩期以出售、變現或處置任何抵押品，惟本公司不得違反償付協議之條款。

董事擬將出售威斯汀項目的所得款項用作向票據持有人還款，亦正向潛在融資者或投資者尋求額外財務資源以應付不足之金額。儘管訂約方訂立償付協議之期限已失效，惟訂約方已非正式同意延期，並正尋求達致正式具約束力協議。

(b) 有關天河項目的合作協議

於二零一零年二月四日，友邦之附屬公司廣州寰城實業發展有限公司（「寰城」）與廣西廣利貿易有限責任公司（「廣利」）訂立首份協議（其後由於二零一零年二月二十一日訂立之第二份協議（「廣利協議」）取代），據此，廣利將與相關政府部門磋商及尋求獲取有關天河項目的閒置土地問題之特許權，並參與投資項目發展，因此，廣利將於開發天河土地期間享有寰城 50% 之稅後未來溢利或虧損。

50. 報告期末後事項(續)

(b) 有關天河項目的合作協議(續)

儘管屬廣利協議之條文，惟寰城之董事會並無變動。廣利協議並無訂明寰城之控制權及所有權之變動，而友邦仍有效持有寰城之100%股權，而廣利將參與發展天河項目所產生之溢利或虧損攤分。

根據廣利協議之條款，友邦須於二零一零年四月二十日或之前完成注資人民幣150,000,000元，該期限其後獲廣利延長至二零一零年八月二十日，條件為須於二零一零年四月三十日或之前與有期貸款之貸款人簽立償付協議。於本年報日期，廣利已表示其願意將期限延長至二零一零年十一月三十日。

倘天河項目的閒置土地問題未能解決，則寰城須承擔廣利產生之成本之50%。另一方面，倘寰城未能履行責任或廣利協議內訂明之違約事件發生(包括與有期貸款之貸款人訂立之建議償付協議未能於上述期限完成，且並無獲廣利授權進一步延期)，則廣利將有權根據廣利協議所訂明之條款，收購天河項目的土地使用權或尋求賠償。

(c) 與清盤令呈請人之和解

於二零一零年一月二十七日，本公司與附屬公司一名債權人(亦為清盤令之呈請人)訂立償付協議(「原有協議」)，據此，本公司同意(其中包括)(i)與票據持有人及受托人簽訂償付協議，以撤回加速還款通知及撤銷接管人；及(ii)於簽訂協議後十日內代表附屬公司向債權人支付不少於30,000,000港元之金額。於本年報日期，本公司仍未達成上述原有協議之條款，故將無約束效力。因此，本公司及債權人正就延長原有協議之條款，並簽立另一份協議，由與票據持有人簽立建議償付協議之日起生效。

51. 核准財務報表

綜合財務報表於二零一零年四月三十日獲董事會批准，並授權刊印。

五年財務概要

下表概述本集團之業績、資產及負債：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
業績					
截至十二月三十一日止年度					
收益					
— 持續經營業務(附註)	304,780	564,650	125,631	50,329	4,757
— 已終止經營業務	—	—	—	—	457
	304,780	564,650	125,631	50,329	5,214
除所得稅前(虧損)溢利					
— 持續經營業務(附註)	(1,546,948)	634,678	160,096	78,021	(2,580)
— 已終止經營業務	—	—	—	—	(2,234)
	(1,546,948)	634,678	160,096	78,021	(4,814)
所得稅抵免(開支)					
— 持續經營業務	2,386	49,670	61,239	(33,152)	(33)
本年度(虧損)溢利					
— 持續經營業務	(1,544,562)	684,348	221,335	44,869	(2,613)
— 已終止經營業務	—	—	—	—	(2,234)
	(1,544,562)	684,348	221,335	44,869	(4,847)
應佔					
— 本公司擁有人	(1,537,605)	685,128	209,078	46,621	(4,847)
— 少數股東權益	(6,957)	(780)	12,257	(1,752)	—
	(1,544,562)	684,348	221,335	44,869	(4,847)
財務狀況					
於十二月三十一日					
資產總值	4,352,780	5,259,355	4,946,528	1,458,148	250,120
負債總額	(3,504,321)	(2,713,926)	(3,259,846)	(691,283)	(57,786)
資產淨值	848,459	2,545,429	1,686,682	766,865	192,334
少數股東權益	(17,808)	(24,734)	—	(45,345)	—
本公司擁有人應佔權益總額	830,651	2,520,695	1,686,682	721,520	192,334

附註：二零零九年之物業發展分類業績包括於二零零九年十二月將威斯汀項目中所持有資產群組連同所出售資產相關負債出售予第三方時銷售出售群組之出售收益。儘管上述呈列，倘管理層採納出售實際上為本集團所持有待售物業之日常出售及屬於其作為物業發展商之主要業務範圍內之理由，上述持續經營業務之收益會增加約1,083,004,000港元至約1,387,784,000港元。

主要物業詳情

於二零零九年十二月三十一日

(A) 本集團於二零零九年十二月三十一日之持作/在建中發展物業詳情如下：

地點	租賃期間	發展類別	地盤面積 (平方米)	總建築 面積(地面 以上)		持有實際 股權%	發展階段	預期竣工 時間	公開市值	公開市值	本集團		
				(大約 平方米)					(附註1) 人民幣 千元	(附註1) 千港元	應佔市值 千港元		
1. 一幅位於中國廣東省廣州市天河區天河北路及林和東路交匯處之土地	二零零五年至 二零四五年	酒店	6,057	25,942	100%	正進行地盤 平整及拆卸 工作	尚未動工	936,000 (附註2)	1,063,395 (附註2)	1,063,395 (附註2)			
		辦公室		40,048									
		酒店式公寓		13,779									
		商業		2,452									
		會所		1,752									
		防火層		2,330									
		其他		2,350									
	88,653												
2. 一幅位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬沖以北、珠江以東及以南及洪德路以西之海旁用地	二零零四年至 二零四四年 /二零五四年 /二零七四年	辦公室	86,557	27,585	72%	正進行地盤 平整及拆卸 工作	尚未動工	1,434,000 (附註3)	1,629,175 (附註3)	1,629,175 (附註3)			
		住宅		146,077									
		酒店式公寓		12,845									
		商業		5,021									
		配套		12,294									
		架空層		11,561									
	215,383												
3. 位於中國貴州省貴陽市區小關貓沖之住宅發展項目	二零零八年至 二零四八年/ 至四九年/ 二零七八年 至七九年	住宅	136,447 (不包括 道路)		55%	第一期發展 在建中，預 期於二零一 零年底竣工	整個項目 二零一一年 第一季	802,000	911,157	501,136			
		一第一期		91,430									
		一第二期		155,427									
		一第三期		201,793									
		一商業		14,770									
		會所		4,924									
		防火層		10,023									
		公共設施		9,221									
				487,588									
				791,624									
			3,172,000	3,603,727	3,193,706								

附註：

- 該等物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零零九年十二月三十一日按公開市值基準重估。該等物業之公開市值估值乃假設該等物業將根據本集團最近期發展建議書發展及完成，並取得有關政府當局之一切同意、批准及許可證而並無繁重條件或延誤。
- 該物業已假設該物業並非被界定為「閒置土地」(閒置土地之物業土地使用權將由廣州市國土資源和房屋管理局收回)，而獲批准之發展建議將於適當發展期內發展及完成。倘該物業被界定為「閒置土地」，則該物業將並無商業價值。
- 公開市值已反映一名中方合作合營伙伴於該發展項目的峻工物業中享有28%權益。項目公司尚未從原有土地使用權持有人取得國有土地使用權證。倘本集團未能獲授有關權證，則該物業將並無商業價值。

主要物業詳情

於二零零九年十二月三十一日

(B) 本集團於二零零九年十二月三十一日之投資物業詳情：

地點	租賃期間	用途類別	級別	總建築面積 (平方米)	持有實際股權%	公開市值 (附註4) 人民幣千元	公開市值 (附註4) 千港元	本集團應佔市值 千港元
中國廣東省廣州市天河區林和中路 136-146號天譽花園二期商業平台2 樓及5樓之所有商舖、4樓402-403 室及6樓140-142室	二零零零年至 二零四零年	商業	辦公室/零售	19,790	100%	367,000	416,951	416,951
A至B之總計						3,539,000	4,020,678	3,610,657

附註：

4. 該物業由獨立專業估值師行戴德梁行有限公司(特許測量師)於二零零九年十二月三十一日按公開市值基準重估。