

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下天譽置業(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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本通函全部或任何部份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)

非常重大出售事項  
更新購股權計劃項下  
之10%一般上限  
及  
建議發行及購回股份之  
一般授權

出售事項之財務顧問



ASIAN CAPITAL  
(CORPORATE FINANCE) LIMITED

卓亞(企業融資)有限公司

---

天譽置業(控股)有限公司之董事會函件載於本通函第6至第23頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-5頁。無論閣下是否擬出席該大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於該大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席該大會或任何續會，並於會上投票。

二零一零年八月十九日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一－寰城之財務資料 .....	I-1
附錄二－餘下集團之未經審核備考財務資料 .....	II-1
附錄三－本集團之額外財務資料 .....	III-1
附錄四－估值報告 .....	IV-1
附錄五－一般資料 .....	V-1
附錄六－說明函件 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	SGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「10%一般上限」	指	根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃將予授出之購股權獲悉數行使時可予發行之股份最高數目，即購股權計劃獲採納當日本公司已發行股本之10%，並可不時予以更新
「30%整體上限」	指	根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有購股權獲行使時可予發行之股份數目整體上限，合共不得超過不時已發行股份之30%
「該協議」	指	本公司、海航酒店、友邦及寰城於二零一零年七月二十六日就出售事項而訂立之協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行一般於正常營業時間內開放進行業務之日(星期六、星期日或中國公眾假期除外)
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：00059)
「完成」	指	出售事項根據該協議之條款完成
「完成日期」	指	寰城獲發顯示海航酒店成為寰城之全部股權擁有人之新營業執照日期
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	出售事項之代價，即人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)(可予進行「代價」一節所述調整)

---

## 釋 義

---

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	友邦及本公司向海航酒店出售寰城之全部股權
「戴德梁行」	指	獨立專業估值師戴德梁行有限公司
「總樓面面積」	指	總樓面面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣利」	指	廣西廣利貿易有限責任公司，一間於中國註冊成立之國有企業，據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣利及其最終實益擁有人於最後可行日期並無持有任何股份，並為本公司及其關連人士之獨立第三方
「香港會計準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港會計準則
「海航酒店」	指	海航酒店控股集團有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「寰城」	指	廣州寰城實業發展有限公司，一間於中國註冊成立之本公司間接全資附屬公司及外商獨資企業
「最後可行日期」	指	二零一零年八月十七日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

---

## 釋 義

---

「余先生」	指	本公司執行董事兼主席余斌先生，透過(i)其擁有100%權益之Sharp Bright International Limited (Sharp Bright International Limited全資擁有Grand Cosmos Holdings Limited，而Grand Cosmos Holdings Limited持有963,776,271股股份)及(ii)其直接持有之94,336,000股股份成為控股股東；余先生合共持有1,058,112,271股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約71.61%
「新發行授權」	指	建議按照股東特別大會通告所載之條款授予董事行使本公司權力以配發、發行及處理新股份之一般授權
「票據持有人」	指	票據持有人
「票據持有人協議」	指	越天發展有限公司、本公司、香港上海滙豐銀行有限公司、余斌先生、參與票據持有人及臨時清盤人於二零一零年六月七日就清償票據而訂立之協議
「票據」	指	本公司發行於二零一三年到期之200,000,000美元4%有抵押可換股票據，於最後可行日期之未償還本金總額為192,000,000美元(約1,500,000,000港元)(未扣除首筆付款100,000,000美元(約780,000,000港元)及託管款項約2,180,000美元(約17,000,000港元)(於二零一零年六月三十日轉撥至票據持有人之賬戶))
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「臨時清盤人」	指	安永企業財務服務有限公司之廖耀強先生及閻正為先生，於二零零九年十一月六日根據法院令獲委任並於二零一零年七月九日獲解除之本公司共同及個別臨時清盤人(毋須承擔個人責任)
「餘下集團」	指	除寰城以外之本集團
「購回授權」	指	建議按照股東特別大會通告所載之條款授予董事行使本公司權力以購回股份之一般授權

---

## 釋 義

---

「重組協議」	指	Sky Honest、Chain Up Limited、本公司、友邦及美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)於二零一零年六月九日就清償Sky Honest貸款而訂立之協議
「第二份協議」	指	寰城及廣利於二零一零年二月二十一日訂立之協議，據此，廣利將就天河土地之土地使用權與相關政府部門磋商並尋求取得特許權及參與發展天河土地項目之投資，而廣利將分佔寰城於發展天河土地之50%未來稅後溢利或虧損
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司即將於二零一零年九月三日(星期五)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號召開及舉行之股東特別大會，以批准(i)該協議及據此擬進行之各項交易；(ii)更新10%一般上限；(iii)授出新發行授權及購回授權；及(iv)擴大新發行授權
「購股權計劃」	指	本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃
「股份」	指	本公司之股份
「股東」	指	股份持有人
「Sky Honest」	指	Sky Honest Investments Corp.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，持有友邦之51%權益
「Sky Honest貸款」	指	經美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)根據過橋貸款協議安排，由本公司間接全資附屬公司Sky Honest借入本金額220,000,000港元之貸款
「收購守則」	指	證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則

---

## 釋 義

---

「天河土地」	指	天河土地位於中國廣東省廣州市天河區天河北路與林和東路交界處，其開發地塊面積約為7,217平方米
「信託契據」	指	由(其中包括)本公司、香港上海滙豐銀行有限公司(作為受託人及抵押品受託人)於二零零七年五月四日訂立構成票據之信託契據(經不時修訂及補充)
「受託人」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，即信託契據項下之受託人及抵押品受託人
「友邦」	指	友邦有限公司*，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司，其持有寰城全部權益
「越天」	指	越天發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

除本通函另有指明外，於本通函內，人民幣乃按人民幣0.8696元兌1港元，而美元則按1美元兌7.8港元之匯率換算為港元，惟僅供說明。並不表示任何人民幣或美元金額可能已按該匯率或任何其他匯率兌換。

\* 僅供識別



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)

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

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
夏慤道18號  
海富中心  
第1座2502B室

敬啟者：

非常重大出售事項  
更新購股權計劃項下  
之10%一般上限  
及  
建議發行及購回股份之  
一般授權

緒言

茲提述本公司日期為二零一零年七月二十七日之公佈，當中宣佈，於二零一零年七月二十六日，本公司、海航酒店、友邦及寰城訂立該協議，據此，海航酒店有條件同意收購，而本公司及友邦有條件同意按現金代價出售寰城之全部股權。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情；(ii)有關(a)更新10%一般上限，(b)新發行授權，及(c)購回授權之資料；及(iii)寰城之財務資料，連同股東特別大會通告以及上市規則規定之其他資料。

\* 僅供識別



該協議之主要條款載列如下。

**該協議**

**日期**

二零一零年七月二十六日

**訂約方**

- (1) 友邦。於最後可行日期，友邦實益持有寰城之全部股權；
- (2) 本公司及友邦(作為賣方)；
- (3) 海航酒店(作為買方)；及
- (4) 寰城(作為項目公司)

海航酒店乃一間投資控股公司，其附屬公司主要從事酒店及高爾夫球會所之投資及管理。茲提述本公司日期為二零一零年一月十三日之公佈，本公司出售而海航酒店收購廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)(本公司當時之間接全資附屬公司)之全部股權，此亦構成本公司之非常重大出售事項並於二零零九年十二月二十八日完成。除上述者及該協議外，海航酒店與本集團並無訂立任何協議。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，海航酒店及其最終實益擁有人於最後可行日期並無持有任何股份，且均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

**將予出售之資產**

於最後可行日期，寰城之全部股權由友邦實益持有，而寰城之資產主要包括天河土地。

**代價**

海航酒店以現金分期支付合共人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)(可予進行下文所述調整)作為代價。

---

## 董事會函件

---

出售事項完成及海航酒店支付代價須待下列條件獲達成後，方可作實：

- a) 海航酒店信納盡職審查之結果，包括(但不限於)寰城及天河土地之法律、工程與財務方面，以及海航酒店股東於股東大會上批准該協議。為免混淆，該盡職審查須由海航酒店決定是否完成，以及海航酒店之股東大會須自該協議日期起計十(10)日內召開；
- b) 該協議自該協議日期起計兩個月內透過於董事會會議上及於股東特別大會上獲股東通過決議案予以批准；
- c) 終止寰城與廣利訂立之全部先前協議(包括(但不限於)第二份協議)，及取消寰城對廣利之全部責任或義務；
- d) 取得有關發展天河土地之一切許可證及批文，包括(但不限於)《國有土地使用証》、《建設用地規劃許可証》、《建設工程規劃許可証》及《建築工程施工許可証》，以及開展天河土地之建設工程；
- e) 海航酒店批准寰城全體董事、監事及高級管理層之書面辭職連同彼等關於其後不會對寰城作出任何債務索償之聲明；及
- f) 廣州市對外貿易經濟合作局批准有關寰城之出售事項及股份轉讓。

於二零一零年七月三十日，本公司與廣利訂立協議以終止第二份協議及全部先前協議。據此，本集團毋須就終止第二份協議及全部先前協議向廣利支付賠償。終止第二份協議後，寰城對廣利概無任何責任或義務。於最後可行日期，寰城概無就第二份協議及有關終止之所有先前協議向廣利支付任何款項。

海航酒店可酌情豁免以上任何條件(惟(b)項除外)(倘適合)。倘上述條件未能於(i)二零一零年十二月三十一日或(ii)友邦接獲海航酒店之首筆付款當日(以較早者為準)之前達成(或豁免)，則海航酒店將可酌情決定繼續或終止該協議。

---

## 董事會函件

---

代價將以下列方式分階段支付：

1. 海航酒店於(i)上述所有先決條件獲達成或如上文所述獲海航酒店豁免後十日；或(ii)該協議日期後三個月(以較後者為準)支付為數人民幣600,000,000元(相當於約690,000,000港元)(可予進行下文所述調整)作為首筆付款；
2. 於(i)支付代價之首筆付款後六個月；或(ii)海航酒店與友邦協定之任何其他日期(以較後者為準)支付為數人民幣350,000,000元(相當於約402,000,000港元)作為第二筆付款；及
3. 作為最後一期餘款(經下述任何調整後)將於海航酒店信納天河土地之建設工程及寰城取得有關天河土地已竣工物業之房地產權屬證明後予以支付。

倘寰城擁有經調整資產淨值，則海航酒店須支付代價之首筆付款將會增加，倘寰城擁有經調整負債淨值，則海航酒店須支付之代價將會減少，當中不計天河土地於二零一零年六月三十日賬面總值約為407,000,000港元之土地使用權(當中包括預付建築成本18,000,000港元及土地成本389,000,000港元)及寰城結欠友邦及其聯繫公司之約166,000,000港元款項(有關負債將於完成後按等額元值基準轉讓予海航酒店，並已計入代價，且不會計入寰城於完成日期之管理賬目)。不計上述之土地使用權及寰城結欠之股東貸款，根據寰城於二零一零年六月三十日之管理賬目，寰城錄得經調整資產淨值約13,000,000港元，當中已計及(i)預付建築成本約18,000,000港元(已入賬列為天河土地成本)；(ii)其他應收款項及現金結餘約3,000,000港元；及(iii)因新消防站未償還裝修費而產生之已訂約負債約8,000,000港元。董事預期，除天河土地之土地使用權及寰城結欠之股東貸款外，與代價比較，寰城於完成日期之管理賬目所示之經調整資產或負債淨值相對無足輕重。除上述於管理賬目反映之項目外，根據該協議，於完成時毋須就寰城之任何其他資產或負債作出任何調整。

此外，在下列情況下，將對代價作出進一步調整：

- (i) 於完成日期，倘寰城因向第三方作出擔保而產生任何負債，代價將下調。但董事預期在完成日期前將不會作出有關擔保；

---

## 董事會函件

---

- (ii) 倘寰城因發展天河土地所涉及之未來設計及項目管理成本而產生任何支出，代價將下調。董事預期，有關費用將約為人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)；
- (iii) 經訂約方協定，寰城將委聘承建商(彼為發展天河土地之中標者)，且海航酒店會於完成後續聘承建商。根據有關發展天河土地之現有建設計劃，有關地盤物業之估計建築成本約人民幣1,210,000,000元(相當於約1,391,000,000港元)。本公司獲授權監管天河土地之建設進度。倘寰城延遲支付款項予承建商，進而導致建築成本增加，本公司將承擔最多人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)之有關超額成本(包括所產生之額外稅項)。於最後可行日期，董事預期不會延遲支付款項予承建商且預算建築成本人民幣1,210,000,000元(相當於約1,391,000,000港元)不會出現任何重大變動。此外，本公司將承擔實施現有建設計劃所產生之任何超額建築成本(並非由設計計劃之任何變動引致)；及
- (iv) 本公司須承擔有關天河土地發展成本之50%財務費用。董事估計將由友邦與本公司共同承擔之財務費用約為人民幣100,000,000元(相當於約115,000,000港元)。

第(i)項所述調整乃針對代價之首筆付款作出，而第(ii)、(iii)及(iv)項調整乃針對代價之最後一期付款作出。

目前，董事預期建築成本並無出現嚴重超支情況。故此，估計經調整代價約為1,129,000,000港元。

代價乃由本公司與海航酒店參考(i)戴德梁行編製之天河土地於二零一零年六月三十日之估值報告所載(假設搬遷工作經已完成，且天河土地處於空置狀態)天河土地之估值人民幣1,147,000,000元(相當於約1,319,000,000港元)；及(ii)本集團因票據持有人協議及重組協議之付款責任所面臨之財務壓力後按公平磋商基準而釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為該協議之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

倘海航酒店在未提供合理理由之情況下延遲支付代價，彼須按代價之逾期金額0.03%支付每日罰款。

### 完成

完成須待於中國國家工商行政管理總局更改寰城之登記股東及全部後續手續完成後方可作實。

於最後可行日期，友邦分別由Sky Honest及Nicco Limited（本公司之間接全資附屬公司）擁有51%及49%權益。於二零零九年十一月九日委任Sky Honest貸款抵押文件項下Sky Honest抵押資產接管人後，本公司已失去友邦51%股權之控制權（後者持有寰城之全部權益），惟已委任提名董事加入本公司之間接全資附屬公司友邦及Sky Honest之董事會。有鑑於此，董事認為，本公司已因失去友邦董事會51%投票權而失去監管友邦之財務及營運政策之控制權，惟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及二零一零年六月三十日之本集團綜合財務狀況表，本集團於友邦及寰城之權益已分類為於聯營公司之權益。然而，Sky Honest及友邦之董事會已分別於二零一零年七月十五日及二零一零年七月二十三日恢復，因此，於友邦及寰城之股權之分類已於本集團之綜合財務狀況表由於聯營公司之權益重新分類為於本公司附屬公司之權益。就呈報截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表而言，截至二零零九年十一月九日，寰城乃作為附屬公司將其業績計入綜合收益表，而寰城自二零零九年十一月十日至二零零九年十二月三十一日止期間之業績並不重大。

於完成後，寰城將不再為本公司之附屬公司及本公司不再持有寰城任何股份。寰城之財務業績、資產、負債及現金流量將不再於本集團之綜合財務報表作綜合入賬。董事預期，完成將大概於二零一零年十月十日作實，且將大概於二零一零年十一月十五日收取代價之首筆付款。預期天河土地之建設工程及出售事項將於二零一三年左右完成。

### 有關寰城之資料

寰城於二零零四年十月十二日在中國註冊成立，現為外商獨資企業，繳足註冊資本為人民幣220,000,000元（相當於約253,000,000港元）。增加註冊資本人民幣420,000,000元（相當於約483,000,000港元）之申請已於二零零八年八月十四日獲中國商務部批准，惟友邦尚未完成增加註冊資本。寰城將於完成時由外商獨資企業轉型為中國內資註冊成立公司。於最後可行日期，友邦已注資約人民幣41,000,000元（相當於約47,000,000港元）。本公司於完成後毋須就進一步增加註冊資本承擔責任。除持有天河土地之土地使用權外，寰城自成立起並無從事任何業務。

於二零一零年二月二十一日，寰城及獨立第三方廣利訂立第二份協議，據此，廣利將與相關政府部門磋商，以解決天河土地之間置土地問題及向相關政府部門取得延長土地使用權授出的特許權。廣利將承擔有關解決間置土地問題之所有成本。於竣工後，廣利將就銷售或租賃

## 董事會函件

天河土地之商業物業，享有均等的稅後溢利或虧損、風險及第三方負債。有關第二份協議之進一步資料，請參閱本公司於二零一零年二月二十三日刊發之公佈。其後，於二零一零年七月三十日，本公司與廣利訂立一份協議以終止第二份協議及全部先前協議。

據董事報稱，閒置土地問題已獲解決，並已取得建設天河土地之所有必要規管許可證及批文。

天河土地位於中國廣東省廣州市天河區天河北路與林和東路交界處，開發地塊面積約為7,217平方米。寰城已取得廣州市國土資源和房屋管理局頒發之土地使用權證書(自二零零五年四月十二日起為期40年，作商業用途)及天河土地之相關土地使用許可證。根據戴德梁行之估值，天河土地於二零一零年六月三十日現況下之市值為人民幣1,147,000,000元(相當於約1,319,000,000港元)。根據現有計劃，天河土地計劃發展為50層(包括4層商業平台及43層酒店樓宇)作商業、酒店及辦公室用途(連同六層地庫)，總樓面面積為112,490平方米。於最後可行日期，天河土地之地基工程已動工。本公司現正進行消防站搬遷工作，預期將於二零一零年十二月三十一日或之前完成。根據於二零零八年七月二十三日發出之發展方案申請覆函，廣州市城市規劃局已同意搬遷及於現址外重建消防站之發展方案，而於消防站搬遷完成後，天河土地之整個地盤可用作商業及／或辦公室用途。

以下載列董事根據香港財務報告準則編製之寰城財務資料：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	-	-	-
所得稅前及所得稅後虧損	(4.2)	(5.3)	(8.5)

截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得之所得稅前及所得稅後淨虧損主要因天河土地發展初期產生之經營成本及主要員工成本所致。

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零零八年	二零零九年	二零一零年
	(百萬港元)	(百萬港元)	(百萬港元)
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
資產淨值	244.8	239.9	234.3



---

## 董事會函件

---

寰城於二零零九年十二月三十一日之資產淨值減少主要因年內產生之經營虧損所致。

### 進行出售事項之理由及所得款項之用途

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司在中國從事投資控股、物業發展、提供項目管理及相關服務。於完成時，本公司之持作發展／發展中物業包括其於中國貴州省貴陽市發展項目之55%權益及於中國廣東省廣州市洲頭咀發展項目之權益。本公司亦將繼續其租賃投資物業及銷售已發展物業之主要業務。

於訂立該協議前，本公司已訂立票據持有人協議及重組協議，以解聘根據信託契據抵押品受托人委任之接管人及擬清償本公司結欠之未償還貸款。支付條款載列如下。

### 票據持有人協議

於二零一零年六月七日，訂約方訂立票據持有人協議，據此，訂約方同意償付票據之未清償本金額192,000,000美元(相當於約1,500,000,000港元)。

根據票據持有人協議，越天同意並承諾分兩筆支付153,600,000美元清償款項：(i) 100,000,000美元(約780,000,000港元)（「票據持有人協議首筆付款」）於二零一零年八月三日或之前支付及(ii)餘下餘額53,600,000美元(約418,000,000港元)（「票據持有人協議第二筆付款」）於二零一零年十月四日前支付。

倘越天於二零一零年八月三日前未能悉數支付票據持有人協議首筆付款，越天可於其後兩個月內悉數支付票據持有人協議首筆付款，惟須支付罰金，延期首月按每日約27,000美元(相當於約211,000港元)計算，延期第二個月按每日約111,000美元(相當於約866,000港元)計算。倘於截至二零一零年十月四日未收到票據持有人協議首筆付款及罰款，票據持有人將有權終止票據持有人協議。票據持有人倘選擇不終止票據持有人協議，則由二零一零年十月四日起，將收取罰金每日約111,000美元，直至悉數收取票據持有人協議首筆付款及所有罰金。

倘越天未能在截至二零一零年十月四日悉數支付票據持有人協議第二筆付款，越天可於三個月內悉數支付票據持有人協議第二筆付款，惟須支付罰金，延期首月按每日約60,000美元(相當於約468,000港元)計算，延期第二及第三個月按每日約102,000美元(相當於約796,000港元)計算。是項延期須待票據持有人協議首筆付款及應付罰金於截至二零一零年十月四日悉數收取後，方可作實。倘於截至二零一零年一月四日未收到第二筆付款及罰息，票據持有人將有權終止票據持有人協議。

有關票據持有人協議之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一零年六月八日之公佈。

## 重組協議

於二零一零年六月九日，訂約方訂立重組協議，據此，訂約方同意(其中包括)清償Sky Honest貸款。

本公司須不遲於下列較早者(a)二零一零年七月四日及(b)自滙豐賬戶轉賬100,000,000美元予有關票據受託人之一個營業日，通過貸款方式墊付款項相當於114,400,000港元(「重組協議首筆付款」)予Sky Honest，及於二零一零年十月四日前支付餘款相當於61,600,000港元(「重組協議第二筆付款」)予Sky Honest。Sky Honest須於同一付款日期將該款項支付予融資代理。

倘本公司於二零一零年八月四日或之前未能支付重組協議首筆付款，本公司須於二零一零年八月五日至二零一零年九月三日之期間(包括首尾兩日)每天額外支付31,342港元，其後每天須支付127,365港元。重組協議首筆付款的最後截止日期須不遲於二零一零年十月四日(或訂約方協定之較遲日期)。

倘本公司於二零一零年十月四日或之前未能支付重組協議第二筆付款，則重組協議第二筆付款的支付日期(即二零一零年十月四日)須待特定條件達成後延長至二零一一年一月四日，並須支付利息。利息計算如下：

- a. 倘緊隨二零一零年十月四日後少於一個月，本公司須自二零一零年十月四日起至全數墊付重組協議第二筆付款日期，按重組協議第二筆付款金額以月息3.334%計算；或
- b. 倘緊隨二零一零年十月四日後多於一個月，則為下列兩者之和(i)直至二零一零年十月四日後一個月屆滿之日按重組協議第二筆付款以月息3.334%計算之利息(即2,053,744港元)；及(ii)自二零一零年十月四日後一個月(即二零一零年十一月四日)至全數墊付重組協議第二筆付款日期，按105,600,000港元之金額以月息3.334%計算之利息。

有關重組協議之進一步資料，請參閱本公司日期為二零一零年六月九日之公佈。

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零一零年六月達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款已按根據票據持有人協議及重組協議妥協之償付金額入賬。因此，於本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之綜合全面收益表就票據及Sky Honest貸款結欠之負債金額192,000,000美元及220,000,000港元分別撇減至153,600,000美元(約1,198,000,000港元)及176,000,000港元，即未償還債務本金額之80%，而截至二零零九年十二月三十一日之應計利息592,000,000港元予以撥回。截至最後可行日期，餘下集團已妥為履行對票據持有人及Sky Honest貸款貸方支付首筆付款之責任，已支付金額合共約為894,000,000港元。待於二零一一



---

## 董事會函件

---

年一月四日或之前妥為支付合計金額約480,000,000港元(另加上附加費(如適用)及可報銷成本)之餘下各期付款後,票據將予註銷,而Sky Honest貸款將予解除。倘最後各期付款未能在適當時間償付,票據及Sky Honest貸款涉及之負債(未償還本金額及應計利息)將按原有未償還結餘(扣除餘下集團已支付之款項)重列。在此情況下,餘下集團將須承擔重列結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之本金額約344,000,000港元及截至二零一零年六月三十日止之應計利息約754,000,000港元產生之額外負債,合計約1,098,000,000港元。

倘本公司未能支付票據持有人協議第二筆付款及重組協議第二筆付款,則票據及Sky Honest貸款將構成違約。票據持有人及Sky Honest貸款貸方或會採取行動收回票據及Sky Honest貸款(包括接管本公司)。

誠如本公司日期為二零一零年六月八日及二零一零年六月九日之公佈所述,本公司分別訂立票據持有人協議及重組協議,據此,本公司已於二零一零年六月三十日向票據持有人及於二零一零年七月二日向Sky Honest貸款之貸方支付首筆付款。票據持有人協議首筆付款的支付已於本通函附錄二(b)附註7所載本集團於二零一零年六月三十日之財務報表中反映。票據持有人協議首筆付款及重組協議首筆付款以出售城建天譽全部股權所得款項支付,該出售已於二零零九年十二月二十八日完成。並將須根據票據持有人協議支付未償還之第二筆付款約51,420,000美元(約400,000,000港元)(於抵銷託管賬戶內之現金結餘約2,180,000美元(約17,000,000港元)後)及根據重組協議支付61,600,000港元,兩者之未償還債務總額約463,000,000港元,並將於二零一零年十月四日或之前支付該款項而毋須計入任何額外利息。鑒於預期將大概於二零一零年十一月十五日收到代價款之首筆付款,且本公司將即時動用該筆所得款項償還予票據持有人及Sky Honest貸款之貸方,故根據票據持有人協議及重組協議,本公司須分別向票據持有人支付約22,000,000港元之額外利息費用及約5,000,000港元之可補償支出,及向Sky Honest貸款之貸方支付約3,000,000港元之額外利息。

於最後可行日期,本集團之無限制現金結餘僅約22,000,000港元,不足以應付重組協議及票據持有人協議項下即將到期之第二筆付款,故本公司議決出售於寰城之全部權益以支付有關款項。

經考慮本公司現時之財務狀況及票據持有人協議及重組協議項下本公司付款責任以及出售事項之條款後,董事認為,出售事項符合本公司及股東之整體最佳利益。出售事項之所得款項淨額將為約992,000,000港元(即經扣除交易成本及稅項總額137,000,000港元後之估計經調整代價為1,129,000,000港元),其中約499,000,000港元將主要用作洲頭咀發展項目之營運資金,而約493,000,000港元將用作履行其於票據持有人協議及重組協議項下之責任。

---

## 董事會函件

---

出售事項預計於二零一零年十月完成。根據票據持有人協議及重組協議，友邦之股份已以票據持有人及Sky Honest貸款貸方為受益人作出抵押，本公司已與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成諒解，以566,000,000港元（即海航酒店首期付款總額人民幣600,000,000元（約690,000,000港元）就(i)經調整資產淨值13,000,000港元（或根據完成賬目之相關經調整資產淨值）及(ii)交易成本及稅項之付款137,000,000港元作出調整後之淨額）支付根據票據持有人協議及重組協議結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之未償還餘額。倘出售事項如期進行且資金於二零一零年十一月中撥回香港，應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之承擔總額（包括附加費、成本及開支）預計為約493,000,000港元。悉數清償後，未償還本金額192,000,000美元（約1,500,000,000港元）之票據將註銷及220,000,000港元之Sky Honest貸款將全數視作被償付。應收海航酒店之代價餘款合共人民幣370,000,000元（約425,000,000港元），即第二筆付款人民幣350,000,000元（約402,000,000港元）加最後一期付款人民幣140,000,000元（約161,000,000港元）（扣除就未來設計開發費用及項目管理費用人民幣20,000,000元（約23,000,000港元）以及賣方將承擔之財務費用人民幣100,000,000元（約115,000,000港元）後估計為人民幣120,000,000元（約138,000,000港元）之若干價格調整）將由本集團保留作現有發展項目之營運資金。

### 出售事項之財務影響

由於進行出售事項，根據董事估計該協議項下產生及將產生之費用（但非符合公認會計準則所列之條件），本集團預期將自出售事項變現一筆出售所得收益約309,000,000港元，此乃就代價經加上經調整資產淨值結餘約13,000,000港元（根據寰城於二零一零年六月三十日之管理賬目且不計天河土地及寰城結欠之股東貸款）及扣除下列各項金額作出調整後計算，其中包括(1)天河土地發展成本之50%財務費用估計為約115,000,000港元，(2)有關發展天河土地之已知及日後設計及項目管理成本合共約23,000,000港元，(3)估計交易費用及所產生之相關稅項約137,000,000港元，及(4)本集團應佔投資天河土地之賬面值約756,000,000港元（即總資產約874,000,000港元減除負債約118,000,000港元），並加上因出售事項而變現之外匯儲備及其他儲備約74,000,000港元。

董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。出售事項收益及相關成本將於綜合財務狀況表內遞延直至建設大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。然而，由於董事不確定在該協議項下之若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下有關交易並非因海航酒店之設計提案變動而導致之建築成本超支及項目建設延遲，自首筆付款日期起計超過32個月而引起之成本，董事認為尚未達成香港會

---

## 董事會函件

---

計準則第18號所載之所有條件。故此，相關費用未能可靠計量而收益因此未於完成年度獲確認。當大部分相關費用可予以可靠確定時，方會確認收益。董事預期出售事項之收入及收益將於二零一三年底悉數確認。假設出售事項已於二零一零年六月三十日完成，出售事項之已收及應收之代價分類為流動(首筆及第二筆付款)資產或非流動(最後一期款項，預期於二零一三年收取)資產，且於餘下集團之備考綜合全面收益表內並無計入調整以反映出售事項所產生之估計收益(其將於交易完成時則於財務狀況表獨立入賬為持作發展物業及遞延收入)。因出售事項所得款項淨額約991,600,000港元及解除應佔匯兌儲備約73,900,000港元產生之遞延收入為1,065,000,000港元。有關餘下集團備考財務資料調整之詳情，請參閱本通函附錄二。

誠如於附錄二餘下集團之未經審核備考財務資料所述，假設完成已於二零一零年六月三十日作實，則出售事項所得款項淨額使餘下集團於二零一零年六月三十日之資產總值約為4,592,000,000港元，較本集團增長約992,000,000港元。另外，餘下集團於二零一零年六月三十日之負債總額約為2,886,000,000港元，因有關出售事項之收入之遞延收入1,065,000,000港元而增加。

備考財務報表所示應付票據持有人及Sky Honest貸款之未償還債務將悉數償付。於二零一零年七月二日支付予Sky Honest貸款貸方之重組協議首筆付款，以及重組協議第二筆付款與票據持有人協議第二筆付款其後之款項並未計入備考綜合財務狀況表，因有關款項並非直接源自出售事項。於償清票據持有人協議第二筆付款(扣除託管款項約2,180,000美元)及重組協議首筆及第二筆付款後，本集團之負債總額屆時將較於二零一零年六月三十日之負債總額減少576,000,000港元。

此外，假設於二零零九年一月一日完成，餘下集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之虧損約1,539,000,000港元，較本集團之虧損減少約5,000,000港元，主要歸因於行政開支減少。根據香港會計準則第18號，誠如上文披露，並無計入調整以反映餘下集團之備考收益表內出售事項所產生之估計收益。

### 餘下集團之業務

董事認為，預計於動用出售事項所得款項淨額以清還票據持有人及Sky Honest貸款之貸方的第二筆付款後，將大幅減少本集團之負債及財務費用。此外，出售事項可為本集團提供充裕之財務資源，有助管理層可盡其所能經營現有之發展項目。

---

## 董事會函件

---

於出售事項後，餘下集團將擁有一投資物業，即廣州主要商業中心天河區天譽花園二期約20,000平方米之商業平台。本集團自租賃物業(目前出租率為約64%，租戶包括著名企業及美國領事館)中收取穩定之年度租金收入約17,000,000港元。該物業於二零零九年十二月三十一日之公開市值為約417,000,000港元。

於最後可行日期，本集團無意變更現時主要業務、收購任何新業務及／或出售任何現有業務。

就物業發展業務方面，餘下集團持有中國兩幅土地之土地使用權：

### 貴陽項目

本集團持有該項目55%權益，其中包括位於中國貴州省貴陽市總樓面面積合共約580,000平方米之高級住宅公寓及社區設施。第一期項目涉及總樓面面積合共約90,000平方米，已於二零零九年第二季度開始預售。於二零一零年六月三十日，90%預售部分已訂約並已向買方收取銷售所得款項370,000,000港元。待已竣工住宅單元自七月初起向買方交付使用後，所得款項將於本年度下半年確認為收入。在建之第二期項目涉及總樓面面積合共約209,000平方米，可於本年底之前面市。董事預期從商業銀行融資之貸款足以撥付貴陽項目之建築成本。

該項目由本公司持有55%權益之附屬公司持有。於二零零九年十二月三十一日，本集團應佔土地及在建項目之公開市值為約501,000,000港元。

### 洲頭咀項目

管理層正申請並即將完成向政府取得必要許可證及批文之全部手續，以便立即開展土地之建設工程，預期將於二零一零年內落實。有關物業將於一幅地塊面積約86,557平方米，計劃總樓面面積約316,141平方米之土地上發展，主要由住宅、辦公室及酒店式公寓以及商業配套設施及停車場組成。該幅土地與中國廣東省廣州市之知名白天鵝賓館相對，總樓面面積約146,077平方米，可供建造一覽珠江濱河全貌之住宅單元。於取得所有執照(尤其是土地使用權證)以及於二零一零年內取得相關政府部門批准後，項目將於二零一一年起動工，預期於二零一三年年底竣工。本集團將以自海航酒店獲得之代價餘下分期款項撥付洲頭咀項目之部分建築期前成本。董事預期從商業銀行借取之貸款足以撥付洲頭咀項目之建築成本。

土地使用權由本公司一家全資附屬公司100%擁有。然而，根據全資附屬公司與其他兩名獨立第三方(即廣州越秀企業(集團)有限公司(「廣州越秀」)及廣州港集團有限公司(「廣州港」)，兩者均非積極參與項目發展的合作夥伴)訂立日期為二零零一年九月十八日之共同

發展協議。廣州越秀(授權土地使用權持有者並將負責將土地使用權轉讓予項目公司)及廣州港(原土地使用權者)將僅佔已落成物業之28%權益，而本集團於該地盤即將落成之物業中分佔72%權益。該幅土地目前空置，本集團於二零零九年十二月三十一日之應佔公開市值約為1,600,000,000港元。

### 購股權計劃－更新10%一般上限

於二零零五年八月四日舉行之本公司股東特別大會上，股東通過一項普通決議案以採納購股權計劃。

購股權計劃旨在就本集團各成員公司及本集團任何成員公司持有股本權益之實體之董事(包括非執行董事)及僱員為本集團作出之貢獻給予獎勵或回報，及／或讓本集團可招聘及挽留優秀員工並吸引對本集團實屬寶貴之人力資源。根據現有10%一般上限(於本公司於二零零六年二月十五日舉行之股東特別大會上獲更新)，本公司獲准根據購股權計劃及其他購股權授出附帶權利可認購最多64,071,871股股份之購股權，佔於最後可行日期本公司已發行股本4.3%。因此，董事建議更新10%一般上限至於股東特別大會日期已發行股份之10%，致使購股權計劃可繼續達成其既定用途，以符合本集團及其股東之利益。於股東特別大會上將提呈一項普通決議案以批准更新10%一般上限。

自採納購股權計劃及於最後可行日期，已根據購股權計劃授出之購股權賦予持有人權利於悉數行使附帶之認購權時可認購合共63,850,000股股份。

倘10%一般上限獲「更新」，按於最後可行日期之已發行股份1,477,687,450股之基準，並假設本公司於股東特別大會前並無發行或購回股份，則10%一般上限將會重訂為147,768,745股股份，而本公司將獲准根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出附帶權利可認購最多147,768,745股股份(「可運用上限」)之購股權。更新10%一般上限須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。本公司將向聯交所上市委員會申請批准依據可運用上限根據購股權計劃可予授出之購股權獲行使時須予配發及發行之股份上市及買賣。

根據購股權計劃，先前根據本集團購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃未行使、註銷、失效或行使之購股權)將不會用於計算可運用上限。然而，根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出惟未行使之所有未行使購股權獲行使時可予發行之股份數目上限不得超過不時已發行股份之30%。

按於最後可行日期之已發行股份1,477,687,450股計算，30%整體上限相當於合共443,306,235股股份。由於購股權計劃項下之未行使購股權賦予購股權之持有人可認購



---

## 董事會函件

---

45,900,000股股份，僅相當於本公司於最後可行日期已發行股本約3.11%，「更新」10%一般上限連同有關未行使購股權引致之可運用上限將不會超過於最後可行日期之30%整體上限。

更新10%一般上限須待下列各項達成後方可作實：

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准更新10%一般上限；及
- (b) 聯交所批准依據可運用上限可予授出之購股權獲行使時須予配發及發行之新股份上市及買賣。

董事認為透過根據購股權計劃授出購股權，讓購股權計劃之合資格參與者獲得入股本公司之權利，乃符合本公司及股東之整體利益。此舉將可鼓勵合資格參與者對本集團之發展作出貢獻。

### 建議發行及購回股份之一般授權

於應屆股東特別大會上，將會提呈決議案，其中包括：

- (a) 授予董事一般授權，授權彼等配發、發行及處理不超過本公司於通過有關決議案當日之已發行股本面值總額20%之額外股份；
- (b) 授予董事一般授權，授權彼等購回不超過於通過有關決議案當日之本公司已發行股本面值總額10%之股份；
- (c) 待於股東特別大會上通過所提呈之普通決議案以批准新發行授權及購回授權後，本公司將根據上文(b)段所載之購回授權而購回之股份數目加入上文(a)段所載之新發行授權。

### 購回授權

本公司於二零零九年六月八日舉行之股東週年大會上授予董事以購回最多147,768,642股本公司股本中每股面值0.01港元之股份之一般購回授權於本公司於二零一零年六月七日舉行之股東週年大會結束時失效。

於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，給予董事一般及無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所購回最多達於通過該項普通決議案授出一般授權當日之已發行股份10%之股份。於最後可行日期，已發行1,477,687,450股股份。待有關批准購回授權之普通決議案獲得通過及以本公司於最後可行日期至股東特別大會日期期間再無發行或購回股份為基準，本公司將根據購回授權獲授權購回最多達147,768,745股股份。

---

## 董事會函件

---

於本公司於二零一零年六月七日舉行之股東週年大會上，批准一般購回授權之決議案遭控股股東投票反對，Grand Cosmos Holdings Limited（由余先生間接持有之公司，持有963,776,271股股份，佔本公司已發行股本約65.22%）當時由受託人根據信託契據委任之接管人控制。自二零一零年七月二十三日，Grand Cosmos Holdings Limited之控制權恢復由亦為本公司主席之余先生擁有。倘以低於股份之內在價值購回股份且以本公司自由現金出資，購回股份將提高每股盈利及每股賬面淨值。董事因此認為授出購回授權符合本公司股東之利益。

購回授權（倘授出）將一直有效，直至(a)本公司於股東特別大會後之下屆股東週年大會結束時；或(b)本公司之公司細則或適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或(c)於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該授權之時為止。

根據上市規則規定載有有關購回授權資料之說明函件載於本通函附錄六第VI-1至第VI-3頁。

### 新發行授權

本公司於二零零九年六月八日舉行之股東週年大會上授予董事以配發、發行及處理295,537,490股新股份之一般授權於二零一零年六月七日舉行之股東週年大會結束時失效。

於股東特別大會上將提呈一項普通決議案，授予董事一般及無條件授權，以行使本公司一切權力，配發、發行及處理最多達本公司於通過該項決議案當日之已發行股本面值總額20%之新股份。於最後可行日期，已發行1,477,687,450股股份。待有關批准新發行授權之普通決議案獲得通過及以於最後可行日期至股東特別大會日期期間再無發行或購回股份為基準（假設本公司並無根據購回授權購回任何股份），本公司將獲授權根據新發行授權配發、發行及處理最多達295,537,490股股份。

於本公司於二零一零年六月七日舉行之股東週年大會上，批准新一般發行授權之決議案遭控股股東投票反對，Grand Cosmos Holdings Limited（由余先生間接持有之公司，持有963,776,271股股份，佔本公司已發行股本約65.22%）當時由受託人根據信託契據委任之接管人控制。自二零一零年七月二十三日，Grand Cosmos Holdings Limited之控制權恢復由亦為本公司主席之余先生擁有。新發行授權給予本公司籌集資金之靈活性，避免對本公司造成融資成本負擔，更為擴大本公司的股東及資本基礎之寶貴渠道。故此，董事認為新發行授權符合本公司股東之利益。

此外，亦另行提呈一項普通決議案，擴大新發行授權，以給予董事一般授權，發行面值總額相等於根據購回授權所購回本公司股本面值總額之額外股份。

---

## 董事會函件

---

新發行授權(倘授出)將一直有效，直至(a)本公司於股東特別大會後之下屆股東週年大會結束時；或(b)本公司之公司細則或適用法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或(c)於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該授權之時為止。

### 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，故須遵守(其中包括)公佈及股東批准之規定。

根據上市規則第13.39(4)條，股東大會上股東之任何表決須以投票方式進行，故此，於股東特別大會上提呈表決之普通決議案將按上市規則規定以投票方式進行。

### 繼續暫停股份買賣

應本公司之要求，股份已於二零零九年十一月三日上午九時三十分起暫停買賣，並將繼續暫停買賣直至另行通知。本公司目前正籌備向聯交所申請批准恢復股份買賣。董事將盡其最大努力盡快恢復股份買賣。

倘有任何重大進展，本公司將知會其股東。

### 股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-5頁。會上將向股東提呈決議案，以考慮及酌情以投票表決形式批准(i)該協議及據此擬進行之各項交易；(ii)更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般上限；(iii)授出新發行授權；(iv)授出購回授權；及(v)擴大新發行授權。

Sharp Bright International Limited (其為一間由余先生全資擁有之公司)已就其於Grand Cosmos Holdings Limited (其為一間由余先生間接全資擁有之公司，於最後可行日期，持有本公司65.22%之股權)之100%權益提供第一優先固定押記，並就其向票據受託人作出之承諾提供第一優先浮動押記，作為票據抵押品之一部份(「Grand Cosmos股份押記」)。Grand Cosmos Holdings Limited 已就(其中包括)其於本公司之全部持股權益向受託人提供第一優先固定押記，作為票據之進一步抵押品(「天譽股份押記」)。此外，本公司亦就其於若干附屬公司之權益向受託人提供若干股份押記，作為票據之抵押品。有關Grand Cosmos 股份押記及天譽股份押記及票據之其他抵押品詳情，請參閱本公司於二零零七年四月四日刊發之通函。

由於根據Grand Cosmos股份押記及天譽股份押記而分別抵押之股份將於悉數清償票據後獲得解除，加上余先生正參與出售事項之磋商，故此，余先生、Grand Cosmos Holdings



---

## 董事會函件

---

Limited及Sharp Bright International Limited均被視為於出售事項中擁有有別於其他股東之權益。

因此，在出售事項擁有重大權益之股東，包括：(i)合共持有1,058,112,271股股份之余先生、Grand Cosmos Holdings Limited及Sharp Bright International Limited；(ii)持有7,699,184股股份或其他股份數目之Sky Honest貸款貸方，即美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)；及(iii)於最後可行日期直接或間接合共持有6,335,185股股份之其他票據持有人(即DKR Capital Inc.、DKR Management Co. Inc.、DKR Capital Partners LP、Oasis Management Holdings LLC、DKR Oasis Management Co. LP及DKR SoundShore Oasis Holding Fund Ltd.)均須於股東特別大會上放棄就批准該協議及據此擬進行之各項交易投票。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，概無其他股東須於股東特別大會上就有關出售事項之決議案放棄投票。此外，概無股東須就更新10%之一般上限、購回授權、新發行授權及擴大新發行授權之決議案放棄投票。

本通函亦隨附適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 推薦意見

董事認為(i)該協議及據此擬進行之各項交易之條款；(ii)更新根據購股權計劃授出購股權之10%一般上限；(iii)授出購回授權；(iv)授出新發行授權；及(v)擴大新發行授權均屬公平合理且符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該協議及據此擬進行之各項交易、更新10%一般上限、授出購回授權、授出新發行授權及擴大新發行授權。

### 一般事項

謹請閣下留意載於本通函各附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

及僅供票據持有人 參照

代表董事會  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌  
謹啟

二零一零年八月十九日

## 經審閱財務資料

下文載列寰城截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月(「有關期間」)以及截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核全面收益表、權益變動表及現金流量表以及寰城於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日及二零一零年六月三十日之財務狀況表之概要，乃摘錄自寰城之財務資料。編製寰城財務資料所採納之會計政策與本集團所採納者一致。寰城於有關期間及截至二零零九年六月三十日止六個月之財務資料已經本集團獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港審閱項目準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱，並無對彼等之相關審閱報告作出任何修改。

(a) 寰城於有關期間及截至二零零九年六月三十日止六個月之全面收益表如下：

	截至六月三十日				
	截至十二月三十一日止年度			止六個月	
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	二零零九年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
收益	-	-	-	-	-
銷售及市場推廣開支	-	(218)	(389)	(198)	(274)
行政開支	(24)	(4,006)	(4,912)	(2,244)	(8,251)
財務收入	9	8	2	1	40
除所得稅開支前虧損	(15)	(4,216)	(5,299)	(2,441)	(8,485)
所得稅開支	-	-	-	-	-
本年度／期間虧損	(15)	(4,216)	(5,299)	(2,441)	(8,485)
其他全面收益：					
功能貨幣及呈列貨幣差異					
所產生匯兌差額	14,085	11,415	383	(27)	2,878
本年度／期間全面收益總額	14,070	7,199	(4,916)	(2,468)	(5,607)

- (b) 寰城於二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日以及二零一零年六月三十日之財務狀況表如下：

	於十二月三十一日			於
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	–	–	–	77
持作發展物業	131,322	253,453	278,250	406,583
	<u>131,322</u>	<u>253,453</u>	<u>278,250</u>	<u>406,660</u>
<b>流動資產</b>				
應收直接控股公司款項	69,836	–	–	–
其他應收款項	157	191	403	2,082
現金及現金等值項目	1,404	863	2,743	694
	<u>71,397</u>	<u>1,054</u>	<u>3,146</u>	<u>2,776</u>
<b>流動負債</b>				
應計款項及其他應付款項	4,671	995	1,811	8,685
<b>流動資產(負債)淨值</b>	<u>66,726</u>	<u>59</u>	<u>1,335</u>	<u>(5,909)</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>198,048</u>	<u>253,512</u>	<u>279,585</u>	<u>400,751</u>
<b>非流動負債</b>				
應付直接控股公司款項	–	8,678	34,879	35,303
應付同系附屬公司款項	–	–	4,788	131,137
	<u>–</u>	<u>8,678</u>	<u>39,667</u>	<u>166,440</u>
<b>資產淨值</b>	<u>198,048</u>	<u>244,834</u>	<u>239,918</u>	<u>234,311</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	210,277	210,277	210,277	210,277
儲備	(12,229)	34,557	29,641	24,034
<b>權益總額</b>	<u>198,048</u>	<u>244,834</u>	<u>239,918</u>	<u>234,311</u>

(c) 寰城於有關期間及截至二零零九年六月三十日止六個月之權益變動表如下：

	股本 千港元	資本儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
<b>截至二零零七年</b>					
十二月三十一日止年度					
於二零零七年一月一日	210,277	–	6,871	(33,170)	183,978
本年度全面收益總額	–	–	14,085	(15)	14,070
於二零零七年十二月三十一日	<u>210,277</u>	<u>–</u>	<u>20,956</u>	<u>(33,185)</u>	<u>198,048</u>
<b>截至二零零八年</b>					
十二月三十一日止年度					
於二零零八年一月一日	210,277	–	20,956	(33,185)	198,048
本年度全面收益總額	–	–	11,415	(4,216)	7,199
資本投入	–	39,587	–	–	39,587
於二零零八年十二月三十一日	<u>210,277</u>	<u>39,587</u>	<u>32,371</u>	<u>(37,401)</u>	<u>244,834</u>
<b>截至二零零九年</b>					
十二月三十一日止年度					
於二零零九年一月一日	210,277	39,587	32,371	(37,401)	244,834
本年度全面收益總額	–	–	383	(5,299)	(4,916)
於二零零九年十二月三十一日	<u>210,277</u>	<u>39,587</u>	<u>32,754</u>	<u>(42,700)</u>	<u>239,918</u>
<b>截至二零零九年</b>					
六月三十日止六個月					
於二零零九年一月一日	210,277	39,587	32,371	(37,401)	244,834
本期間全面收益總額	–	–	(27)	(2,441)	(2,468)
於二零零九年六月三十日	<u>210,277</u>	<u>39,587</u>	<u>32,344</u>	<u>(39,842)</u>	<u>242,366</u>
<b>截至二零一零年</b>					
六月三十日止六個月					
於二零一零年一月一日	210,277	39,587	32,754	(42,700)	239,918
本期間全面收益總額	–	–	2,878	(8,485)	(5,607)
於二零一零年六月三十日	<u>210,277</u>	<u>39,587</u>	<u>35,632</u>	<u>(51,185)</u>	<u>234,311</u>

(d) 寰城於有關期間及截至二零零九年六月三十日止六個月之現金流量表如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日 止六個月	
	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
<b>經營業務</b>					
除所得稅開支前虧損	(15)	(4,216)	(5,299)	(2,441)	(8,485)
經調整以下各項：					
財務收入	(9)	(8)	(2)	(1)	(40)
物業、廠房及設備之折舊	-	-	-	-	5
營運資金變動前之經營虧損	(24)	(4,224)	(5,301)	(2,442)	(8,520)
其他應收款項增加	(57)	(24)	(212)	(181)	(1,666)
應計款項及其他應付款項 增加(減少)	564	367	816	(604)	(1,225)
應付關連公司款項減少	(333)	-	-	-	-
<b>經營業務產生(所用) 現金淨額</b>	<b>150</b>	<b>(3,881)</b>	<b>(4,697)</b>	<b>(3,227)</b>	<b>(11,411)</b>
<b>投資活動</b>					
已收取利息	9	8	2	1	40
添置持作發展物業	(6,828)	(77,974)	(24,366)	(20,191)	(116,219)
購入物業、廠房及設備	-	-	-	-	(79)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(6,819)</b>	<b>(77,966)</b>	<b>(24,364)</b>	<b>(20,190)</b>	<b>(116,258)</b>
<b>融資活動</b>					
新增其他借貸	-	-	5,673	5,673	-
償還其他借貸	-	-	(5,673)	(5,673)	-
直接控股公司墊款	7,992	81,211	26,155	22,748	-
同系附屬公司墊款	-	-	4,782	-	125,598
<b>融資活動產生現金淨額</b>	<b>7,992</b>	<b>81,211</b>	<b>30,937</b>	<b>22,748</b>	<b>125,598</b>
<b>現金及現金等值項目</b>					
增加(減少)淨額	1,323	(636)	1,876	(669)	(2,071)
匯率變動之影響	62	95	4	1	22
年初/期初之現金及 現金等值項目	19	1,404	863	863	2,743
年末/期末之現金及 現金等值項目	<b>1,404</b>	<b>863</b>	<b>2,743</b>	<b>195</b>	<b>694</b>

## 1. 編製餘下集團之未經審核備考綜合財務資料之基準

餘下集團之未經審核備考財務資料已經編製，以說明出售事項可能對本集團財務資料造成之影響。

餘下集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表乃分別按本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表及經審核綜合現金流量表編製(乃摘錄自二零零九年年度報告)，猶如出售事項已於二零零九年一月一日完成。

餘下集團於二零一零年六月三十日之未經審核備考綜合財務狀況表乃按本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表編製(乃摘錄自二零一零年中期報告)，猶如出售事項已於二零一零年六月三十日完成。

未經審核備考財務資料乃編製以提供有關餘下集團於出售事項完成後之資料。此乃編製以僅供說明，而由於其假設性質，其無意表示餘下集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量，以及餘下集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期假設出售事項已完成之財務狀況。

## (a) 餘下集團之未經審核備考綜合全面收益表

	本集團截至	有關出售		未經
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	審核備考 餘下集團 千港元
收益	304,780	-	-	304,780
銷售及提供服務成本	(122,854)	-	-	(122,854)
毛利	181,926			181,926
其他收入	2,840	-	-	2,840
銷售及市場推廣開支	(29,407)	389	-	(29,018)
行政開支	(159,466)	4,912	-	(154,554)
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)
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	-	-	93,162
出售附屬公司之收益，扣除稅項	302,011	-	-	302,011
財務費用	(1,883,222)	-	-	(1,883,222)
財務收入	1,062	(2)	-	1,060
除所得稅前虧損	(1,546,948)			(1,541,649)
所得稅抵免	2,386	-	-	2,386
本年度虧損	(1,544,562)			(1,539,263)

	本集團截至	有關出售		未經
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 (附註2)	千港元 (附註3)	審核備考 餘下集團 千港元
<b>其他全面收益：</b>				
綜合海外業務所產生匯兌差額	4,691	(947)	-	3,744
出售附屬公司及聯營公司時 變現匯兌差額	<u>(157,315)</u>	-	<u>(65,663)</u>	<u>(222,978)</u>
	<u>(152,624)</u>			<u>(219,234)</u>
<b>本年度全面收益總額</b>	<b><u>(1,697,186)</u></b>			<b><u>(1,758,497)</u></b>
<b>應佔本年度虧損：</b>				
— 本公司擁有人	(1,537,605)	5,299	-	(1,532,306)
— 少數股東權益	<u>(6,957)</u>	-	-	<u>(6,957)</u>
	<u>(1,544,562)</u>			<u>(1,539,263)</u>
<b>應佔本年度全面收益總額：</b>				
— 本公司擁有人	(1,690,260)	4,352	(65,663)	(1,751,571)
— 少數股東權益	<u>(6,926)</u>	-	-	<u>(6,926)</u>
	<u>(1,697,186)</u>			<u>(1,758,497)</u>



附註：

- (1) 數字乃摘錄自本集團二零零九年度報告所載本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全面收益表。
- (2) 調整反映假設出售事項已於二零零九年一月一日完成而不計入寰城截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績(見本通函附錄一所載寰城之財務資料所列示)。就呈報截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表而言，截至二零零九年十一月九日，寰城乃作為附屬公司將其業績計入綜合收益表，而寰城自二零零九年十一月十日至二零零九年十二月三十一日止期間之業績並不重大。
- (3) 董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。然而，由於董事不確定在該協議項下若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下有關交易並非因海航酒店之設計提案變動而導致之建築成本超支及項目建設延遲，自首筆付款日期起計超過32個月引起之費用。董事認為尚未達成香港會計準則第18號所載之所有條件。故此，相關費用未能可靠計量而收益因此未獲確認。當大部分相關費用可予以可靠確定時，方會確認收益。出售事項收益及相關成本將於綜合財務狀況表內遞延直至建設大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。董事預期出售事項收益將於二零一三年底悉數確認。因此，於餘下集團之備考綜合全面收益表內並無計入調整以反映出售事項所產生之估計收益，惟假設出售事項已於二零零九年一月一日完成，約65,700,000港元之應佔外匯儲備將撥作有關出售事項之部份遞延收入。出售事項收益及相關成本將於綜合財務狀況表內遞延直至建設大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。
- (4) 備考綜合全面收益表內所作之調整已反映出售事項交易，且對本集團並無持續影響。

## (b) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	有關出售		未經
	二零一零年 六月三十日 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 千港元 (附註2)		審核備考 餘下集團 千港元
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	899	-	-	899
投資物業	422,033	-	-	422,033
持作發展物業	1,386,747	-	756,164 <sup>(附註6)</sup>	2,142,911
商譽	15,752	-	-	15,752
出售附屬公司及聯營公司 之應收代價	-	-	22,999 <sup>(附註3)</sup>	22,999
於聯營公司之權益	756,164	(756,164)	-	-
	<u>2,581,595</u>			<u>2,604,594</u>
<b>流動資產</b>				
在建中發展物業	638,849	-	-	638,849
貿易及其他應收款項	31,899	-	-	31,899
出售附屬公司及聯營公司 之應收代價	50,722	-	402,484 <sup>(附註3)</sup>	453,206
受限制及已抵押存款 <sup>(附註7)</sup>	31,637	-	566,127 <sup>(附註3)</sup>	597,764
現金及現金等值項目	265,195	-	-	265,195
	<u>1,018,302</u>			<u>1,986,913</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	490,000	-	-	490,000
銀行及其他借貸				
— 流動部份 <sup>(附註7)</sup>	268,223	-	-	268,223
可換股票據 <sup>(附註7)</sup>	399,671	-	-	399,671
應付所得稅	29,414	-	-	29,414
	<u>1,187,308</u>			<u>1,187,308</u>

	本集團於	有關出售		未經
	二零一零年 六月三十日 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 千港元 (附註2)		審核備考 餘下集團 千港元
流動(負債)資產淨值	<u>(169,006)</u>			<u>799,605</u>
總資產減流動負債	<u>2,412,589</u>			<u>3,404,199</u>
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸－非流動部份	238,040	–	–	238,040
附屬公司少數股東貸款	235,370	–	–	235,370
應付直接控股公司款項	–	35,303	(35,303) <sup>(附註4)</sup>	–
應付同系附屬公司款項	–	131,137	(131,137) <sup>(附註4)</sup>	–
遞延稅項負債	159,324	–	–	159,324
有關出售發展項目之遞延收入	–	–	1,065,476 <sup>(附註6)</sup>	1,065,476
	<u>632,734</u>			<u>1,698,210</u>
資產淨值	<u>1,779,855</u>			<u>1,705,989</u>
<b>資本及儲備</b>				
股本	14,777	–	–	14,777
儲備	<u>1,749,177</u>	–	(73,866) <sup>(附註5)</sup>	<u>1,675,311</u>
本公司擁有人應佔權益總額	1,763,954			1,690,088
少數股東權益	<u>15,901</u>	–	–	<u>15,901</u>
權益總額	<u>1,779,855</u>			<u>1,705,989</u>

附註：

- (1) 數字乃摘錄自本集團二零一零年中期報告所載本集團於二零一零年六月三十日之未經審核綜合財務狀況表。
- (2) 調整反映假設出售事項已於二零一零年六月三十日完成而不計入寰城於二零一零年六月三十日之資產及負債(見本通函附錄一所載寰城之財務資料所列示)。

	寰城於 二零一零年 六月三十日 千港元	綜合調整 (附註A) 千港元	本集團 應佔賬面值 千港元
物業、廠房及設備	77	-	77
持作發展物業	406,583	464,687	871,270
其他應收款項	2,082	-	2,082
現金及現金等值項目	694	-	694
	<u>409,436</u>		<u>874,123</u>
應計款項及其他應付款項	(8,685)	-	(8,685)
遞延稅項負債	-	(109,274)	(109,274)
	<u>(8,685)</u>		<u>(117,959)</u>
集團間往來賬前之資產淨值	400,751		
應付直接控股公司款項	(35,303)		
應付同系附屬公司款項	(131,137)		
資產淨值	<u>234,311</u>		
投資天河項目之賬面值， 於綜合財務狀況表內 列為「於聯營公司之權益」			<u>756,164</u>

附註A：綜合調整反映於收購事項後本集團確認之公平價值調整，亦計及本集團產生之資本化財務費用。

- (3) 應收出售所得款項淨額估計約為991,600,000港元。總代價分三期予以支付。除首筆付款乃主要明確限制用作清償應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之餘下債務外，餘額及其他兩筆付款乃用作餘下集團之一般營運資金。

於完成時向海航酒店收取之代價首筆付款人民幣600,000,000元(約689,900,000港元)經就海航酒店接收之資產淨值結餘(不包括天河土地及寰城結欠之股東貸款)增額約13,100,000

港元及估計交易成本及相關稅項之付款約136,900,000港元予以調整後之金額約為566,100,000港元，預期將於二零一零年十月收取。

分類為流動資產之代價第二筆付款人民幣350,000,000元(約402,500,000港元)將於支付代價首筆付款後六個月內(即二零一一年五月)收取。

分類為非流動資產之最後一期款項淨額23,000,000港元(即總付款人民幣140,000,000元(約161,000,000港元)扣除就建設及發展天河土地產生之估計未來財務費用之50%人民幣100,000,000元(約115,000,000港元)以及承建未來設計成本及項目管理支出約人民幣20,000,000元(約23,000,000港元)將於建設完成時(即二零一三年十二月或之前)收取；

- (4) 合共166,400,000港元，即寰城分別結欠友邦及其同系附屬公司之35,300,000港元及131,100,000港元於完成時將指讓予海航酒店並已計入代價。
- (5) 於二零一零年六月三十日之匯兌儲備約73,900,000港元將予解除並於出售事項完成後確認為部分遞延收入；
- (6) 董事認為，該協議構成銷售貨物／服務之協議及香港會計準則第18號「收益」第14段所載確認收益之標準得以應用。然而，由於董事不確定在該協議項下之若干責任能否妥為履行，特別是，現行協議項下有關交易並非因海航酒店之設計提案變動而導致之建築成本超支及項目建設延遲，自首筆付款日期起計超過32個月引起之費用。董事認為尚未達成香港會計準則第18號所載之所有條件。故此，相關費用未能可靠計量而收益因此未獲確認。當大部分相關費用可予以確定時，方會確認收益。出售事項收益及相關成本將於綜合財務狀況表內遞延直至建設大致完成而相關成本能夠可靠計量時止。董事預期出售事項收益將於二零一三年底悉數確認。假設出售事項已於二零一零年六月三十日完成，出售事項之可靠應收之代價分類為流動或非流動資產(視乎付款之到期日而定)，且於餘下集團之備考綜合全面收益表內並無計入調整以反映出售事項所產生之估計收益(其則將於綜合財務狀況表入賬為持作開發物業756,200,000港元及遞延收入之獨立項目)。

因出售事項所得款項淨額約991,600,000港元及解除應佔匯兌儲備約73,900,000港元產生之遞延收入為1,065,500,000港元。

遞延收入乃根據出售事項所產生之收益約309,300,000港元估算，包括(i)所得款項淨額約991,600,000港元；(ii)解除應佔匯兌儲備約73,900,000港元；及(iii)扣除投資天河項目於二零一零年六月三十日之賬面值約756,200,000港元之全部權益。

- (7) 而賬面值為51,420,000美元(約399,600,000港元)之可換股票據及176,000,000港元之Sky Honest貸款已按根據票據持有人協議及重組協議妥協之金額作為未償還債務計入銀行及其他借貸。

有關出售威斯汀項目所得之代價，其中100,000,000美元(777,200,000港元)於二零一零年六月三十日根據票據持有人協議已用作支付首筆付款，而114,400,000港元於二零一零年七月二日根據重組協議已用作支付首筆付款。根據票據持有人協議未償還之債務約51,420,000美元(於抵銷託管賬戶內之現金結餘約2,180,000美元後)及根據重組協議支付61,600,000港元，合共約462,500,000港元將於二零一零年十月四日或之前償付(毋須計入任何額外利息)或於二零一一年一月四日或之前償付(須計入利息)。本公司預期將於完成時自海航酒店收取之代價之首筆付款悉數償付票據及Sky Honest貸款之全數金額。

(c) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)			有關出售 事項之備考調整 千港元 千港元 (附註2) (附註3)		未經審 核備考 餘下集團 千港元
<b>經營業務</b>						
除所得稅前虧損	(1,546,948)	5,299	–	–	–	(1,541,649)
經調整以下各項：						
財務費用	1,883,222	–	–	–	–	1,883,222
財務收入	(1,062)	2	–	–	–	(1,060)
權益結算以股份為 基礎之酬金開支	216	–	–	–	–	216
物業、廠房及設備之折舊	59,182	–	–	–	–	59,182
預付租賃款項攤銷	13,715	–	–	–	–	13,715
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)	–	–	–	–	(93,162)
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	(302,011)	–	–	–	–	(302,011)
出售物業、廠房及設備之收益	(32)	–	–	–	–	(32)
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
撥回貿易及其他應付款項	(1,788)	–	–	–	–	(1,788)
營運資金變動前之經營溢利	67,720					73,021

	本集團截至	有關出售		未經審
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 千港元 (附註2) (附註3)		核備考 餘下集團 千港元
存貨減少	12,344	-	-	12,344
貿易及其他應收款項增加	(19,540)	212	-	(19,328)
貿易及其他應付款項增加	214,414	(816)	-	213,598
遞延收入減少	(1,192)	-	-	(1,192)
出售聯營公司， 扣除所出售現金	-	-	566,127	566,127
經營業務產生現金	273,746			844,570
已付所得稅	(7,087)	-	-	(7,087)
已付其他借貸成本	(11,211)	-	-	(11,211)
已付利息	(162,214)	-	-	(162,214)
<b>經營業務產生現金淨額</b>	<b>93,234</b>			<b>664,058</b>
<b>投資活動</b>				
已收取利息	1,062	(2)	-	1,060
出售附屬公司， 扣除所出售現金	(31,651)	-	-	(31,651)
添置持作／在建中發展物業	(225,695)	24,366	-	(201,329)
預付租賃款項增加	(16,816)	-	-	(16,816)
支付於往年度完成物業 之建造成本	(60,720)	-	-	(60,720)
購入物業、廠房及設備	(2,488)	-	-	(2,488)
出售物業、廠房及設備 之所得款項	144	-	-	144
向前聯營公司墊款	-	(30,937)	-	(30,937)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(336,164)</b>			<b>(342,737)</b>

	本集團截至	有關出售		未經審
	二零零九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (附註1)	事項之備考調整 千港元 千港元 (附註2) (附註3)		核備考 餘下集團 千港元
<b>融資活動</b>				
受限制及已抵押存款				
減少(增加)(附註4)	29,229	-	(566,127)	(536,898)
銀行及其他借貸所得款項	487,348	(5,673)	-	481,675
償還銀行及其他借貸	(172,962)	5,673	-	(167,289)
董事短期貸款墊款	15,031	-	-	15,031
償還董事短期貸款	(15,031)	-	-	(15,031)
償還附屬公司少數股東貸款	(39,664)	-	-	(39,664)
<b>融資活動產生(所用)現金淨額</b>	<b>303,951</b>			<b>(262,176)</b>
現金及現金等值項目增加淨額	61,021			59,145
匯率變動之影響	(22)	(4)	-	(26)
年初之現金及現金等值項目	53,720			53,720
<b>年末之現金及現金等值項目</b>	<b>114,719</b>			<b>112,839</b>



附註：

- (1) 數字乃摘錄自本集團二零零九年度報告所載本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合現金流量表。
- (2) 調整反映假設出售事項已於二零零九年一月一日完成而不包括寰城截至二零零九年十二月三十一日止年度之現金流量(見本通函附錄一所載寰城之財務資料所列示)。就呈報截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表而言，截至二零零九年十一月九日，寰城乃作為附屬公司將其現金流量計入綜合現金流量表，而寰城自二零零九年十一月十日至二零零九年十二月三十一日止期間之現金流量並不重大。
- (3) 備考調整指於完成時向海航酒店收取之代價首筆付款人民幣600,000,000元(約689,900,000港元)經就資產結餘13,100,000港元及支付交易費用及稅項136,900,000港元作出調整後約為566,100,000港元，預期將於二零一零年十月收取。
- (4) 有關出售威斯汀項目所得之代價，其中100,000,000美元(777,200,000港元)於二零一零年六月三十日根據票據持有人協議已用作支付首筆付款，而114,400,000港元於二零一零年七月二日根據重組協議已用作支付首筆付款。根據票據持有人協議未償還之債務約51,420,000美元(於抵銷託管賬戶內之現金結餘約2,180,000美元後)及根據重組協議支付61,600,000港元，合共約462,500,000港元將於二零一零年十月四日或之前償付(毋須計入任何額外利息)或於二零一一年一月四日或之前償付(須計入利息)。本公司預期將於完成時自海航酒店收取之代價之首筆付款悉數償付票據及Sky Honest貸款之全數金額。
- (5) 備考綜合現金流量表內所作之調整已反映出售事項交易，且對本集團並無持續影響。

## 2. 餘下集團未經審核備考財務資料之會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出之報告全文，乃編製以供載入本通函。



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2541 5041  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

敬啟者：

吾等就天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)(載於日期為二零一零年八月十九日之通函(「通函」)附錄二第2頁至12頁作出報告，未經審核備考財務資料乃由 貴公司董事編製以僅供說明，以提供資料說明建議出售廣州寰城實業發展有限公司(於二零一零年六月三十日為 貴公司之聯營公司，持有位於中華人民共和國廣州之一幅土地)之全部權益並轉讓廣州寰城實業發展有限公司應付股東貸款如何可能影響就此呈列之有關 貴集團之財務資料，以供載入通函附錄一。除寰城以外 貴集團稱為餘下集團。編製未經審核備考財務資料之基準載於通函附錄二第1頁。

### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料僅為 貴公司董事之責任。

吾等之責任是根據上市規則第4章第29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。對於吾等之前所發出任何有關編製未經審核備考財務資料所採用任何財務資料之報告，除對於該等報告發出當日獲發報告之人士外，吾等概不承擔任何責任。

### 意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「會計師申報有關投資通函之備考財務資料」進行委聘工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件，考慮用以支持調整之憑證，以及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。此項委聘工作並不涉及對任何相關財務資料作獨立審查。

吾等之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱委聘準則進行之審核或審閱，因此，吾等不會對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等在策劃及進行工作時，均以取得吾等認為必需之資料及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審核備考財務資料是否由貴公司董事根據所列基準妥為編製、該基準是否與貴集團之會計政策一致，及根據上市規則第4章第29(1)段所披露，未經審核備考財務資料所作之調整是否恰當，作出合理之確定。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷及假設編製僅供說明用途，且鑑於其假設性質，並不保證或反映任何事件將於未來進行，亦未必能夠反映：

- 餘下集團於二零一零年六月三十日或任何未來日期之財務狀況；及
- 餘下集團截至二零零九年十二月三十一日止年度或任何未來期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所列基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 根據上市規則第4章第29(1)段所披露，為未經審核備考財務資料所作之調整乃屬恰當。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心第1座2502B室  
天譽置業(控股)有限公司

董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港

李燕芬  
執業證書編號：P03113  
謹啟

二零一零年八月十九日

## 1. 財務資料概要

以下為本集團截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之綜合財務資料概要。該等資料之詳情摘錄自本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告以及本公司截至二零零九年及二零一零年六月三十日止六個月之中期報告。

本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個年度之本集團綜合財務報表發表意見免責聲明。有關資格詳情，請參閱本公司二零零八年及二零零九年年報。

	截至下列日期止六個月				
	截至十二月三十一日止年度			二零零九年	二零一零年
	二零零七年	二零零八年	二零零九年	六月三十日	六月三十日
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	<u>125,631</u>	<u>564,650</u>	<u>304,780</u>	<u>142,077</u>	<u>8,645</u>
除所得稅前溢利(虧損)	<u>160,096</u>	<u>634,678</u>	<u>(1,546,948)</u>	<u>398,064</u>	<u>908,258</u>
除所得稅後溢利(虧損)	<u>221,335</u>	<u>684,348</u>	<u>(1,544,562)</u>	<u>396,276</u>	<u>908,258</u>
應佔					
— 本公司擁有人	209,078	685,128	(1,537,605)	392,268	910,369
— 少數股東權益	<u>12,257</u>	<u>(780)</u>	<u>(6,957)</u>	<u>4,373</u>	<u>(2,111)</u>
					於
					二零一零年
					六月三十日
					千港元
					(未經審核)
資產總值	4,946,528	5,259,355	4,352,780	3,599,897	
負債總額	<u>(3,259,846)</u>	<u>2,713,926</u>	<u>3,504,321</u>	<u>1,820,042</u>	
資產淨值	1,686,682	2,545,429	848,459	1,779,855	
少數股東權益	—	(24,734)	(17,808)	(15,901)	
本公司擁有人應佔權益總額	<u>1,686,682</u>	<u>2,520,695</u>	<u>830,651</u>	<u>1,763,954</u>	

## 2. 餘下集團之管理層討論及分析

截至二零零七年十二月三十一日止年度

### 業務回顧

餘下集團錄得收益126,000,000港元，較去年上升150%。業績有所改善，全賴餘下集團於年內成功完成收購多個發展項目，其中包括國際知名酒店營運商威斯汀國際所經營首間進駐廣州商業區之五星級酒店－廣州天譽威斯汀酒店以及與此相連名為天譽大廈之辦公大樓(「威斯汀項目」)，皆已完成並於年內開始營運。

酒店業務於二零零七年成為餘下集團之主要經常性收益來源，自二零零七年五月開始試業以來，已為餘下集團貢獻總收益為102,000,000港元。憑藉經營商之雄厚實力，廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來，房價及入住率均維持高企。此外，餘下集團亦透過出租天譽花園二期商業平台及天譽大廈之物業，錄得租金收入為20,000,000港元。

本年度業績顯示股權持有人應佔溢利，儘管錄得營運虧損。儘管酒店業務自開業以來一直為餘下集團貢獻現金，惟其經營業績亦因酒店開業前成本以及折舊及攤銷費用而被拖低。由於為有關收購及就已收購項目而承擔之負債撥付借款，故大額財務費用(包括票據之攤銷利息、發行成本及就貸款而支付予銀行及金融機構之利息，以及投資物業之重估虧拙)自本年度損益賬扣除。然而，該等負面影響大部分被以下非經營收益抵銷：年終時重估票據所含金融衍生工具負債產生之收益、中國企業所得稅稅率下調從而產生遞延稅項抵免、及就所收購土地及物業權益之公平價值超逾收購成本而確認之收益。

### 財務資源及流動資金

#### 資本架構及流動資金

收購上述發展項目之所需資金，乃以本公司在二零零七年五月向多家知名機構投資者發行200,000,000美元票據籌集之所得款項撥付。票據按利率4厘票值計息、6年內到期及到期年度收益率為15厘，並可根據配合股價表現之調息機制(初步兌換價為每股新股份1.35港元)兌換為新股份。發行票據已擴闊潛在股東之基礎及增強其資本資源。

就收購本公司控股股東余斌先生實益擁有之威斯汀項目餘下29%權益及天譽花園二期商業平台100%權益而言，本公司已向余先生發行總值709,000,000港元可換股優先股作為代價。可換股優先股已全數兌換為新股份並使本公司之權益增加721,000,000港元。

收購威斯汀項目及天譽花園二期產生未支付發展成本155,000,000港元及長期商業貸款963,000,000港元之負債。

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團之負債總額主要包括票據、商業貸款、遞延稅項負債及應付發展成本。於報告期末，由於餘下集團之債務增加，故餘下集團之資產負債比率亦有所上升。於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(負債總額佔權益總額加負債之比率)為65.9% (二零零六年：47.4%)。然而，管理層認為資產負債水平仍維持於可接受範圍。

發行票據增強並增加餘下集團於報告期末之收購後現金狀況。流動比率亦因而有所改善。

#### 銀行借款及資產抵押

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團有來自多間商業銀行及Sky Honest貸款之借款。該等借款已撥作收購成本及營運資金。餘下集團已抵押其於威斯汀項目及天譽花園二期之物業權益，作為獲授銀行融資之擔保。此外，餘下集團以票據持有人及Sky Honest貸款為受益人已抵押託管賬戶中之現金及項目公司之若干仲介控股公司之股份，作為票據及Sky Honest貸款之擔保。

#### 外幣管理

餘下集團之物業發展業務在中國進行。其主要業務在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。然而，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣計值，例如票據以美元計值。鑑於美元乃與港元掛鈎，預期因該等貨幣之匯率波動而產生之風險並不重大。由於預期未來期間人民幣兌港元及美元匯率上調對餘下集團財務狀況有利，故餘下集團並無重大不利外匯波動風險。鑑於可見之匯兌風險之不利影響屬輕微，餘下集團並無對沖其外幣風險。然而，人民幣兌港元及美元之匯率之任何恆常變動及美元與港元聯繫匯率制度之變動皆可能對餘下集團業績及財務狀況構成影響。



## 年內進行之重大收購事項

在截至二零零七年十二月三十一日止年度內，餘下集團完成收購若干附屬公司，詳情如下：

- (a) 於二零零七年三月二日，餘下集團分別與(i)本公司附屬公司之一主要股東保利(香港)投資有限公司(「保利香港」)之附屬公司及一名獨立第三方，及(ii)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩份獨立協議。該兩份協議均就收購越天及其於中國註冊成立之全資附屬公司(「越天集團」)之全部股權及股東貸款而訂立。兩份協議之總代價約為887,000,000港元。越天集團之業務為物業發展，包括威斯汀項目中一幢酒店大樓及一幢辦公室大樓。該收購事項已於二零零七年五月四日完成。

收購威斯汀項目以現金約629,000,000港元支付，乃由票據之所得款項、以及向余先生之聯繫人士發行190,447,209股面值約257,000,000港元之可換股優先股撥付。

- (b) 於二零零七年四月二十四日，餘下集團訂立協議，以總代價約321,000,000港元向賣方(其為保利香港之附屬公司)收購Bright Able Developments Limited (「Bright Able」)之全部權益。Bright Able為一間投資公司，持有洲頭咀項目之49%股權。此項收購事項已於二零零七年六月四日完成。收購洲頭咀項目一事所涉及之代價已經以現金約321,000,000港元支付，此筆款項由票據之所得款項撥付。

- (c) 根據一項於二零零七年五月二十八日訂立之協議，內容有關以代價約196,000,000港元向一間由余斌先生全資擁有之公司收購天譽花園二期之商業平台。就此而言，本公司145,537,077股可換股優先股已發行予余先生之聯繫人士作為支付代價。有關交易已於二零零七年七月十九日完成。

收購天譽花園二期一事已透過向余先生之聯繫人士發行面值約196,000,000港元可換股優先股之方式支付。

## 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，餘下集團並無任何重大或然負債。

## 僱員

為配合餘下集團之發展步伐，餘下集團繼續招聘及吸納優秀之能幹員工。於二零零七年十二月三十一日，除執行董事外，餘下集團僱用631名僱員，其中在其酒店營運方面僱用531名僱員而在物業發展及中央管理方面僱用105名僱員。年內，與發展項目有關之若干員工成本已資本化為物業發展成本，其餘則自損益賬扣除。

員工成本增加乃由於餘下集團在年內收購之項目發展業務之員工人數增加所致。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與業務所在地之人力市場薪酬水平一致。

## 截至二零零八年十二月三十一日止年度

### 業務回顧及展望

#### 業務及財務回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度內，餘下集團錄得總營業額約565,000,000港元，相當於去年之約4.5倍。營業額之增加乃來自酒店營運之收益約255,000,000港元，此乃廣州天譽威斯汀酒店自二零零七年十月隆重開幕以來首次整個公曆年之營運業績，以及售出天譽大廈約9,000平方米之辦公樓帶來售樓收益約257,000,000港元。

年內，營業額增加及加上經營成本漸趨穩定，使經營業務轉虧為盈。財務費用(包括票據之實際利息攤銷、就貸款而支付予銀行及金融機構而目前並未資本化為發展成本之利息)約為173,000,000港元。由於中國中央政府之調控措施導致物業價格在年內出現調整，餘下集團錄得重估虧損約119,000,000港元，所得稅抵免約29,000,000港元，以及撇減商譽。因本公司股價於年內大幅下跌，以本公司股價為估值基準釐定之票據所含金融衍生工具之公平價值亦因而下降，導致本年度出現特殊收益977,000,000港元。尚未兌換票據之票面值為192,000,000美元(相當於約1,500,000,000港元)，誠如綜合財務狀況表所示，票據之賬面值(負債及金融衍生工具部份之總和)為399,000,000港元。

自二零零七年多宗收購事項完成後，餘下集團已經完全轉型為中國內地物業發展商。餘下集團之目前收益主要包括來自酒店營運及出租投資物業之租金收入，以及銷售已發展物業之售樓收入。該等分類之營運業務如下：

### 酒店營運

餘下集團經營其獨特之廣州天譽威斯汀酒店，其營運業績令人鼓舞。基於其優越位置，於二零零八年，其在房價及入住率方面在廣州市之酒店業內均名列前茅，因此，預期有關物業將會繼續為餘下集團貢獻穩定而可觀之溢利。

### 投資及出售已落成物業

廣州天譽威斯汀酒店毗鄰之辦公大樓為天譽大廈，於二零零七年年底落成，餘下集團可供出售或租賃之物業組合加入地面以上約32,000平方米之未出售辦公室面積以及9,000平方米之商業平台面積。該辦公大樓目前約81%已經租出，租戶大部分均為跨國公司，租賃之平均月租為每平方米約人民幣162元，一般租賃期為3年。餘下集團亦經營租賃毗鄰天譽大廈之天譽花園二期約20,000平方米之商業平台，並獲得穩定性租金收入。該物業之現佔用率為63%，租戶包括著名企業及美國領事館，租賃期為1年至10年不等。

### 持作／在建中發展物業

#### 貴陽項目

餘下集團透過一間其持有55%權益之附屬公司於二零零八年一月之公開招標中收購土地權益，目前在貴州省省會貴陽市中心地區之邊緣發展為住宅發展項目。有關發展項目包括總樓面面積合共約480,000平方米之高級住宅公寓，以及多元化之一站式完備社區設施，附近為市立森林公園及水庫，山景優美，自然環境怡人。

#### 洲頭咀項目

年內，基於土地之地盤範圍已重新釐定，管理層已獲廣州市規劃局批准經修訂之發展規劃。餘下集團目前正在辦理轉移土地使用權證予項目公司之相關行政手續，同時進行其他許可證之準備手續，以計劃於二零一零年開展建造工程。

### 持續經營

本集團正面臨兩項違約事宜，分別為一間附屬公司未能根據票據持有人與本公司訂立之信託契據於二零零九年三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，及根據貸款人與本公司一間附屬公司就Sky Honest貸款訂立之貸款協議，該貸款已經於二零零九年一月二十九日到期償還。

本公司與票據持有人已經達成協議，將有關就洲頭咀項目取得業權契據及許可證之履行時間延遲至二零零九年五月三十一日。倘若依然未能履行，票據持有人有權提早贖回該票據之本金額75,000,000美元及其應計利息。

Sky Honest貸款貸方及票據持有人已經同意若干暫緩還款安排，於暫緩還款期屆滿前不對本公司及其附屬公司採取法律行動，惟分別須完成出售友邦之若干權益，以及達成票據之若干重組條款，而董事預期，這會引致於二零零九年五月三十一日或以前放寬該票據贖回條款及條件履行時限之若干條件。本公司與票據持有人正就重組票據進行商談，目前尚未達成任何確實條款。

### 展望

在二零零八年爆發金融危機，全球經濟尚未到達谷底，近期資本市場及當地中國物業市場之復甦跡象亦未確定，在經濟各行業全面復甦前，大陸市場在未來數月仍可能會進一步受挫。長遠而言，中國國內房屋之強勁基本需求將依然是推動市場復甦之主要動力。餘下集團對前景保持正面態度，但對其發展計劃依然審慎，並將會嚴密管理其現有項目，務求在具挑戰性及多變之環境中保持前進步伐。

### 流動資金及財務資源

#### 資本架構及流動資金

為提供於二零零七年所收購之多項發展項目所需之資金，本公司以發行200,000,000美元票據予數名機構投資者之方式籌集資金。有關票據按票面年利率4厘計息，並於二零一三年到期時年收益率為15厘，亦可以重訂兌換價每股1港元兌換本公司之普通股。

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團之總負債，包括從商業銀行借入之按揭貸款、Sky Honest貸款、附屬公司少數股東墊款、遞延稅項負債及應付發展成本及以公平價值列示之票據。

於二零零八年度報告期末，由於就收購項目發行票據，故本集團之資產負債比率44%（按負債淨額（包括銀行及其他借款、Sky Honest貸款、票據及金融衍生工具負債、少數股東貸款，以及長期其他應付款項，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）有所上升。餘下集團現正制定可行計劃變現資產，從而降低資產負債水平，以應付可能贖回票據所產生之流動資金需求。

年內收購貴陽項目已動用票據持有人託管賬戶內30,000,000美元之現金，故餘下集團之現金結餘減少。

### 借款及資產抵押

餘下集團之若干現金賬戶被限制作支付結欠票據持有人之利息。除託管款項外，餘下集團之物業發展附屬公司之若干仲介控股公司之股份已抵押予代表票據持有人及Sky Honest貸款貸方之抵押代理。廣州天譽威斯汀酒店、天譽大廈及天譽花園二期之產權已抵押予國內之商業銀行以取得銀行融資，以授予一間正在營運之附屬公司作為營運資金。

### 外幣管理

餘下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，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣計值，例如票據以美元及港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元升值，因此餘下集團之中國附屬公司之綜合資產及負債產生外匯儲備盈餘。該盈餘會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣兌換美元及港元於窄幅上落，餘下集團預期未來短期內並無重大外匯風險。但人民幣兌換港元匯率於可見將來將會上調。此波動將不會為餘下集團之財務狀況構成不利影響。因此，餘下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餘下集團業績及財務狀況構成影響。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

### 年內進行之重大收購事項

於二零零八年一月，餘下集團與第三方貴州協輝房地產開發有限公司成立一間附屬公司，餘下集團持有55%權益，以透過於二零零八年一月十一日之公開招標收購一幅位於中國貴州省貴陽市之土地。土地之總成本約為629,000,000港元(人民幣555,000,000元)。對附屬公司之注資部份乃以就票據所持託管賬戶內釋押之現金30,000,000美元支付，而餘額則由第三方提供之短期墊款支付，於二零零八年十二月三十一日，有關墊款尚餘32,000,000港元，並於二零零八年十二月三十一日後全數償還。

### 僱員

為配合餘下集團於收購項目後之發展步伐，餘下集團招聘合適之能幹員工。於二零零八年十二月三十一日，除執行董事外，餘下集團僱用659名僱員，其中在其酒店營運方面僱用569名僱員而在物業發展及中央管理方面僱用90名僱員。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與業務所在地之人力市場薪酬水平一致。

### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

#### 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，餘下集團錄得總營業額約305,000,000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，而於去年則呈列為物業發展項目之收益。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，下調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餘下集團之收益增至約61,000,000港元。

由於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，因此營運業績呈列EBITDA下跌(未扣除利息、稅項、折舊及攤銷之盈利)。



截至二零零九年十二月三十一日止年度，財務費用(包括票據之經攤銷實際利息、就貸款而支付予銀行及金融機構而目前並未資本化為發展成本之利息)約為1,883,000,000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的負債加速還款，以及可換股票據累計之複合實際利息支出約194,000,000港元。於二零零九年十一月二日，本公司接獲票據受託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全數應計之利息。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港元於報告日於餘下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財務費用約1,542,000,000港元。

為應付財政壓力，餘下集團按總代價人民幣2,200,000,000元(相當於約2,499,000,000港元)向第三方出售其於威斯汀項目之全部權益。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，餘下集團之資產組合價值亦見上升。因此，餘下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之賬面值。

### 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，據此，本公司已收取大部份銷售所得款項淨額約1,070,000,000港元，而餘額將於二零一零年年底收取。

### 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，為餘下集團帶來穩定之收益及盈利。



餘下集團亦出租位於天譽花園二期約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。

### 物業發展

#### 貴陽項目

餘下集團持有該發展項目55%權益，包括總樓面面積合共約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年底交付使用。於寄發本公司二零零九年年報日期，已預售總樓面面積約82,000平方米，成績理想。

#### 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。

### 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220,000,000港元Sky Honest貸款而構成票據條款之違反，因而導致餘下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託契據，因此票據受託人及Sky Honest貸款貸方委任接管人，以取代餘下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Sky Honest貸款貸方為受益人作出抵押。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，認為餘下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)分別成功實行與票據持有人及Sky Honest貸款貸方將訂立之清償協議所載之條款；(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)餘下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洲頭咀及貴陽項目之在建工程。

## 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之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。為符合清償協議之條款，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，受託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清償協議（其條款與第二份條款清單者相似）。

本公司正與Sky Honest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。

董事認為上述清償協議為恢復餘下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。鑑於實行票據債務重組及Sky Honest貸款將令債務責任大幅減少，餘下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

票據於本年度報告日期之未償還面值為192,000,000美元（相當於約1,500,000,000港元），而以每年收益率15厘計算及扣除已付票面利息之應計利息為約557,000,000港元。於接獲受託人之加速還款通知要求即時償還截至報告期末之全部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Sky Honest貸款外，餘下集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、建築貸款、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。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。

於二零零九年之報告期末，本集團之資產負債比率76%（按負債淨額（包括銀行及其他借貸、Sky Honest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）上升乃由於票據按其本金總額重列所致。假設成功實行債務重組，則資產負債比率將大幅降低。

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餘下集團之營運資金），故流動資產有所增加。流動比率下跌乃由於餘下集團於二零零九年十二月三十一日之流動負債因確認票據之全數未償還本金額及應計利息而產生之影響所致。

#### 借款及資產抵押

除限制只能用作在建工程建築成本之存款外，被限制作贖回票據及向票據持有人支付利息之現金賬戶合共約為17,000,000港元。除該託管款項外，餘下集團之物業發展附屬公司之若干仲介控股公司之股份已抵押予代表票據持有人之抵押品受託人。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。

#### 外幣管理

餘下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，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣計值，例如可換股票據以美元及港元計值。

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匯兌收益。外匯儲備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，餘下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，此波動將不會對餘下集團之財務狀況構成重大影響。因此，餘下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餘下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，餘下集團並無重大或然負債。

## 年內進行之重大出售事項

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廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)之全部股權及轉讓城建天譽應付越天之股東貸款，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，及城建天譽應付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(相當於約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天譽威斯汀酒店及天譽大廈之物業(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，以根據建議清償協議之條款清償票據。

## 僱員

為配合餘下集團於收購項目後之發展步伐，餘下集團招聘合適之能幹員工。於二零零九年十二月三十一日，除執行董事外，僱員人數包括138名僱員，聘用於物業發展及中央管理業務。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與業務所在地之人力市場薪酬水平一致。

## 截至二零一零年六月三十日止六個月

### 業務回顧及前景

#### 業務回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，餘下集團錄得總營業額9,000,000港元，較去年同期縮減94%，此乃由於餘下集團於二零零九年十二月出售餘下集團主要產生收益之資產廣州天譽威斯汀酒店及天譽大廈所致。然而，餘下集團憑著期內出租天譽花園二期而維持穩定之收入流量。

餘下集團之營運業績呈列為除利息、所得稅、300,000港元之折舊及攤銷前之虧損13,000,000港元。除持有投資物業以賺取穩定收入外，餘下集團繼續經營本身之物業發展業務，然而，由於貴陽項目在下半年將竣工物業交付予買方使用後，方會對收益表帶來貢獻，故此期內並無錄得收益。因此，已產生之經常性開支對本期間之收益表造成負擔，加上債務重組及臨時清盤產生之行政開支，導致錄得營運虧損。

此外，就貸款而支付予銀行及金融機構而目前並未資本化為發展成本之利息合共為8,000,000港元，為本期間造成進一步虧損。本期間之開支全部屬於餘下集團就營運資金需求及發展貴陽項目作出銀行融資而支付予銀行之利息，而去年同期之開支則包括票據及Sky Honest貸款之利息，此等利息於二零一零年六月與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成和解時獲豁免。

由於信託契據出現違約，票據受託人發出加速還款通知後，票據已於餘下集團二零零九年十二月三十一日之財務報表以未償還本金額192,000,000美元加應計利息呈列為負債；而於二零零九年同期，當調整264,000,000港元已入賬以確認衍生工具之公平價值增加時，票據內包含之金融衍生工具乃按公平價值呈報。基於在二零一零年六月與票據持有人及Sky Honest貸款貸方訂立延期償還安排，票據及Sky Honest貸款乃按妥協後之金額入賬。因此，就票據及Sky Honest貸款結欠之負債予以撇減，及將應計利息撥回，導致本期間確認收益。

物業價格自二零零九年末轉趨穩定，根據董事之估值，並無對餘下集團投資物業之重估或已收購投資之商譽撇減作出任何調整。

### 投資物業

於出售天譽大廈後，餘下集團仍持有廣州天河區天譽花園二期佔地約20,000平方米之商業平台。該物業之現佔用率為64%，租戶包括著名企業及美國領事館。



## 物業發展

### 貴陽項目

餘下集團持有該發展項目55%權益，包括總樓面面積合共約580,000平方米之高級住宅公寓及社區設備。第一期發展項目之總樓面面積合共為90,000平方米，已於二零零九年第二季度開始預售，截至二零一零年六月三十日，其中90%已訂約，並已向買方收取銷售所得款項370,000,000港元。所得款項將於今年七月初將已竣工住宅單位交付予買方使用時，於下半年確認為收入。總樓面面積合共約209,000平方米之第二期發展項目正在施工，並將於本年度稍後時間推出發售。

### 洲頭咀項目

管理層正在申請並將盡快完成所有程序，向政府取得所有必要之許可證及批文，令該土地之建築工程得以盡快展開，而且有望於本年度稍後時間動工。該物業為一幅佔地面積約86,557平方米之土地，計劃總樓面面積為316,141平方米，主要包括住宅、辦公樓及服務式公寓、以及商業配套設施及停車場。地盤與著名之白天鵝賓館相對，總樓面面積為146,077平方米，可興建河畔住宅單位，飽覽珠江全景。

## 期後事項

經與票據持有人及Sky Honest貸款貸方經過一連串磋商後，自二零一零年六月七日起取得突破性發展，本公司及若干附屬公司分別與(其中包括)受託人及代表票據持有人之抵押品受託人以及代表Sky Honest貸款貸方之融資及抵押代理人訂立票據持有人協議及重組協議。根據兩份協議，倘餘下集團可於二零一零年十月四日或之前履行付款責任，就票據及Sky Honest貸款而言，結欠兩組債權人之負債將分別減至153,600,000美元及176,000,000港元。於當日之後但於二零一一年一月四日前清償須支付附加費。然而，倘若無法於二零一一年一月四日前履行該等責任，票據持有人協議及重組協議將會失效。鑑於延期償付安排，清盤令之呈請人提出撤銷清盤令之申請，其後高等法院於二零一零年七月九日撤銷本公司之清盤令並撤回臨時清盤人。

根據與債權人訂立的兩份協議，於二零一零年七月二十三日，由債權人委任之接管人因信託契據及Sky Honest貸款出現違約而要求加速償還之抵押品已告恢復，而由票據持有人及Sky Honest貸款貸方委任之接管人亦已獲免除。同時，受接管之本公司附屬公司之董事會已恢復至於票據被要求加速償還前的原狀，而餘下集團營運亦已恢復正常。

於二零一零年七月二十六日，本公司就出售參與發展天河項目之附屬公司之全部股本權益與一名第三方訂立框架協議，總出售代價為人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)。出售事項預計於二零一零年十月完成，約566,000,000港元(海航酒店首筆付款人民幣600,000,000元(約690,000,000港元)就經調整資產淨值13,000,000港元(或根據完成賬目之相關經調整資產淨值)及交易成本及稅項之付款137,000,000港元後之總額)將充分用於支付根據票據持有人協議及重組協議結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之未償還餘額。倘出售事項如期進行且資金於二零一零年十一月中撥回香港，應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之承擔總額(包括附加費、成本及開支)預計為約493,000,000港元。悉數清償後，未償還本金額192,000,000美元(約1,500,000,000港元)之票據將註銷及220,000,000港元之Sky Honest貸款將全數視作被償付。應收海航酒店餘下各期付款合共人民幣370,000,000元(約425,000,000港元)，即第二筆付款人民幣350,000,000元(約402,000,000港元)加最後一期付款人民幣140,000,000元(約161,000,000港元)(扣除就未來設計開發費用項目管理費用人民幣20,000,000元(約23,000,000港元)及賣方將承擔之財務費用人民幣100,000,000元(約115,000,000港元)後估計為人民幣120,000,000元之若干出售代價調整)將由餘下集團保留作營運資金。

董事相信，與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成預期的償付，並於其後妥善完成債務重組，將大幅減少本集團負債及財務費用，而出售事項則能為本集團提供足夠財務資源，供管理層致力營運目前進行中的發展項目。

### 持續經營

前文段落所述之債務重組反映餘下集團之財務狀況已穩定下來。因此，財務報表乃按持續經營基準編製，即為呈列財務報表時所採用之基礎會計政策。董事經考慮對自二零一零年六月三十日起計未來十二個月之可預見期間可能具有重大影響之假設及限制後，認為餘下集團之業務為持續經營業務。持續經營之主要假設為：出售事項能順利進行、票據持有人協議及重組協議項下所有餘下集團責任獲履行、中國及房地產業務之整體經濟表現平穩，以及取得額外銀行融資(如有需要)為正進行之建築工程及將展開之建築工程項目提供資金。



## 前景

由於出售事項之已履行協議及落實票據持有人協議及重組協議，餘下集團之負債將減少，而資產負債比率將改善。餘下集團亦將完全解除過去一年或一年以上妨礙餘下集團業務活動之財務危機。由於出售事項帶來充裕資源，本公司預期來年前景秀麗。

於二零一零年之上一個季度，歐洲主權債務危機打擊投資市場之信心，對全球經濟之復甦造成下調風險，然而中國內地之經濟維持穩定增長。為延續經濟勢頭，中央政府在年初特別針對房地產板塊推出整頓措施，遏抑投機及泡沫後，維持寬鬆之貨幣政策。面對著如斯危機，憑著餘下集團在處理長達整年之財務危機之經驗，管理層具備卓越之能力，足以克服各種困難，並將集中全力，推動現有發展項目，同時物色擴展機會。董事相信，餘下集團具有雄厚基礎及充足之財政實力，能夠克服前面之困難。

## 流動資金及財務資源

### 資本架構及流動資金

於本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度之年報，可換股票據之尚未償還本金額為192,000,000美元(相當於約1,500,000,000港元)，已於財務狀況表呈列為負債，而所嵌入之金融衍生工具部份被撤銷確認。在與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成延期償付安排後，可換股票據乃按妥協價值153,600,000美元(相當於約1,198,000,000港元)及Sky Honest貸款176,000,000港元入賬，代表負債獲大幅減少，並於本期間在收益表確認為收益。

除票據及Sky Honest貸款外，餘下集團之負債還包括從商業銀行借入之按揭貸款、建築貸款、其他貸款及附屬公司少數股東墊款，合計約566,000,000港元。負債增長乃由於自二零零九年中起，已售予貴陽項目買方之預售物業單位所收取之所得款項持續增長所致。

於結算日(即二零一零年六月三十日)，本集團33%之資產負債比率(按負債淨額(包括銀行及其他借款、Sky Honest貸款、票據及少數股東貸款，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)大幅下降。負債大幅下降乃由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成妥協而令債務減少所致。

由於出售威斯汀項目之應收代價已到位，當中100,000,000美元(約777,000,000港元)已於二零一零年六月三十日根據票據持有人協議用作向票據持有人支付首期付款，故此導致流動資產大幅減少。其後，於七月二日，本集團遵照重組協議以116,400,000港元向Sky Honest貸款貸方支付首期付款及可報銷開支。餘下集團之低流動比率反映，就償還短期負債方面，特別在可換股票據及Sky Honest貸款於未來數月到期時作出還款方面，餘下集團仍然備受壓力。

### 借款及資產抵押

於二零一零年六月三十日，約32,000,000港元之現金被限制用作在建工程建築成本，而先前作為存款且被限制作支付票據持有人之利息之銀行賬戶現金17,000,000港元已根據票據持有人協議自存款中轉出，以支付部份應付予票據持有人之最後一期付款。除該託管存款外，餘下集團之物業發展附屬公司之若干仲介控股公司之股份已抵押予代表票據持有人及Sky Honest貸款貸方之抵押代理。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國內之商業銀行，以取得總值為人民幣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。於二零一零年六月三十日，除票據外，尚未償還之有抵押銀行借款總額為246,000,000港元，其中8,000,000港元將於一年內到期。

### 外幣管理

餘下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，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣計值，例如可換股票據以美元計值。

期內，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匯兌收益。於二零一零年六月三十日之匯兌儲備會撥入本公司股東應佔權益內。鑑於美元與港元掛鈎，而人民幣兌換美元及港元於窄幅上落，餘下集團預期於可預見將來並無重大外匯風險，而人民幣兌換港元之匯率可能會升值，此波動將不會對餘下集團之財務狀況構成不利影響。因此，餘下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餘下集團業績及財務狀況構成影響。

## 或然負債

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零一零年六月達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款已按根據清償協議及重組協議妥協之償付金額入賬。因此，於本期間就票據及Sky Honest貸款結欠之負債金額予以撇減，而應計利息予以撥回。截至最後可行日期，餘下集團已妥為履行對票據持有人及Sky Honest貸款貸方之首期付款責任，已支付金額合共約為894,000,000港元。待於二零一一年一月四日或之前妥為支付合計金額約480,000,000港元(另加上附加費(如適用)及可報銷成本)之餘下最後各期付款後，票據將予註銷，而Sky Honest貸款將予解除。倘最後各期付款未能在適當時間償付，票據及Sky Honest貸款涉及之負債(未償還本金額及應計利息)將按原有未償還結餘(扣除餘下集團已支付之款項)重列。在此情況，餘下集團將須承擔重列結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之本金額及截至二零一零年六月三十日止之應計利息產生之額外負債，合計約1,098,000,000港元。

## 僱員

為配合餘下集團於收購項目後之發展步伐，餘下集團招聘合適之能幹員工。於二零一零年六月三十日，除執行董事外，餘下集團僱用134名僱員，聘用於物業發展及中央管理。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與業務所在地之人力市場薪酬水平一致。

## 3. 債務聲明

於二零一零年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之尚未償還銀行及其他借款，以及長期負債約1,141,300,000港元，其中包括：

- (i) 有抵押銀行貸款人民幣214,000,000元(相當於約246,100,000港元)，乃以預付租賃款項、投資物業及在建中／持作發展物業之所有權業權之按揭作為抵押；
- (ii) 重組協議項下妥協價值為176,000,000港元之Sky Honest貸款，乃以若干附屬公司之股份按揭、轉讓借予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作為抵押；

- (iii) 票據持有人協議項下未償還妥協價值為約51,400,000美元(相當於約399,700,000港元)之票據，乃以本公司若干附屬公司(間接於若干物業發展項目持有股權)之股份作為抵押；
- (iv) 就有關於二零零六年收購洲頭咀項目51%股權之收購代價結餘約49,700,000港元之其他借款，該結餘由本公司作企業擔保，按年利率20%計息，並須於二零一零年十二月三十一日之前償還；
- (v) 無抵押短期貸款人民幣30,000,000元(相當於約34,500,000港元)，按年利率20%計息，並須於二零一一年六月一日之前償還；及
- (vi) 附屬公司少數股東之無抵押貸款約235,300,000港元。

由於與票據持有人及Sky Honest貸款貸方在二零一零年六月達成延期償還安排，票據及Sky Honest貸款已按根據票據持有人協議及重組協議妥協之償付金額入賬。因此，於本期間就票據及Sky Honest貸款結欠之負債賬面值予以撇減，而應計之利息予以撥回。截至最後可行日期，本集團已妥為履行對票據持有人及Sky Honest貸款貸方之首期付款責任，已支付金額合共約為894,000,000港元。待於二零一一年一月四日或之前妥為支付合計金額約480,000,000港元(另加上附加費(如適用)及可報銷成本)之餘下最後各期付款後，票據將予註銷，而Sky Honest貸款將予解除。倘最後各期付款未能在適當時間償付，票據及Sky Honest貸款涉及之負債(未償還本金額及應計利息)將按原有未償還結餘(扣除本集團已支付的款項)重列。在此情況，本集團將須承擔重列結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之本金額及截至二零一零年六月三十日止之應計利息產生之額外負債，合計約1,098,400,000港元。

此外，於二零一零年六月三十日，本集團就物業發展成本已訂約但未撥備之資本承擔約為1,099,100,000港元。

除上述者及除集團內公司間之負債及於日常業務過程之一般貿易及其他應付款項外，於二零一零年六月三十日，本集團並無任何已發行但尚未償還或同意將予發行及已授權或已設立但未發行之債務證券及有期貸款、尚未償還之銀行借款或負債，包括銀行透支、承兌債務、承兌信貸、按揭、押記、性質為借款的其他借款、融資租賃或租購承擔之其他債務、擔保或重大或然負債。

#### 4. 營運資金

由於本集團不符合有關票據之信託契據，原因為本公司一間附屬公司未能於二零零九年五月三十一日之經延長期限之前就洲頭咀項目取得土地使用權證及其他許可證，以及一間附屬公司未能償還Sky Honest貸款(有關貸款已於二零零九年一月二十九日到期)，票據之受託人及Sky Honest貸款貸方委任接管人，以取代本集團若干附屬公司董事會之現任董事，而該等附屬公司之股份以票據持有人及Sky Honest貸款貸方為受益人作出抵押。

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個別臨時清盤人。

經與票據持有人及Sky Honest貸款貸方經過一連串磋商後，自二零一零年六月七日起取得突破性發展，本公司及若干附屬公司分別與(其中包括)受託人及代表票據持有人之票據持有人之抵押品受託人以及代表Sky Honest貸款貸方之融資及抵押代理人訂立兩份協議。根據兩份協議，倘本集團可於二零一零年十月四日或之前履行付款責任，就票據及Sky Honest貸款而言，結欠兩組債權人之負債將分別減至153,600,000美元及176,000,000港元。於當日之後但於二零一一年一月四日前清償須支付附加費。然而，倘若無法於二零一一年一月四日前履行該等責任，票據持有人協議及重組協議將會失效。

鑑於延期償付安排，清盤令之呈請人提出撤銷清盤令之申請，其後高等法院於二零一零年七月九日撤銷本公司之清盤令並撤回臨時清盤人。

根據與債權人訂立的兩份協議，於二零一零年七月二十三日，由債權人委任之接管人因信託契據及Sky Honest貸款出現違約而要求加速償還之抵押品已告恢復，而由票據持有人及Sky Honest貸款貸方委任之接管人亦已獲免除。同時，受接管之本公司附屬公司之董事會已恢復至於票據被要求加速償還前的原狀，而本集團營運亦已恢復正常。

於二零一零年七月二十六日，本公司就出售參與發展天河土地之附屬公司之全部股本權益與一名第三方訂立框架協議，總出售代價為人民幣1,090,000,000元(相當於約1,253,000,000港元)。出售事項預計於二零一零年十月完成，約566,000,000港元(海航酒店首期付款人民幣600,000,000元(約690,000,000港元)就經調整資產淨值13,000,000港元(或根據完成賬目之相關經調整資產淨值)及交易成本及稅項之付款137,000,000港元後之總額)將充分用於支付根據票據持有人協議及重組協議結欠票據持有人及Sky Honest貸款貸方之未償還餘額。倘出售事項如期進行且資金於二零一零年十一月中撥回香港，應付票據持有人及Sky Honest貸款貸方之承擔總額(包括附加費、成本及開支)預計為約493,000,000港元。悉數清償後，



未償還本金額192,000,000美元(約1,500,000,000港元)之票據將被註銷及220,000,000港元之Sky Honest貸款將全數視作被償付。應收海航酒店之代價餘款合共人民幣370,000,000元(約425,000,000港元)，即第二筆付款人民幣350,000,000元(約402,000,000港元)加最後一期付款人民幣140,000,000元(約161,000,000港元)(扣除就未來設計開發費用及項目管理費用人民幣20,000,000元(約23,000,000港元)以及賣方將承擔之財務費用人民幣100,000,000元(約115,000,000港元)後估計為人民幣120,000,000元之若干價格調整)將由本集團保留作營運資金。

董事相信，與票據持有人及Sky Honest貸款貸方達成預期的償付，並於其後妥善完成債務重組將由出售事項之所得款項淨額支付及將會大幅減少本集團負債及財務費用。

前文段落所述之一連串重組計劃反映本集團之財務狀況已穩定下來。董事認為，經考慮(i)目前預期出售事項可完成；(ii)票據持有人協議及重組協議項下所有餘下集團責任獲履行；(iii)中國整體經濟表現並未出現任何重大變動，加上房地產業務物業消費維持穩定勢態，帶動貴陽落成預售物業之銷情；(iv)規管政策並未出現可導致銀行收緊向物業發展商放貸之任何重大變動；(v)出售事項為本集團提供充足營運資金，使其符合借款實體注資之現行銀行規定，並將取得必要之許可證及規管批文申請銀行貸款，為計劃於二零一一年動工之洲頭咀項目集資。目前，本公司正與數間銀行進行磋商，一旦取得有關許可證及批文即可取得必要集資款項。於最後可行日期，董事並未預見任何取得銀行貸款對洲頭咀項目進行集資之障礙；(vi)售出物業單位之預售所得款項及現有銀行信貸足以撥付貴陽項目在建工程之建築成本；及(vii)經考慮餘下集團之現有可運用之銀行融資，於並無不可預見之情況下，餘下集團將具有足夠營運資金，應付目前所需。

因此，董事認為本集團可供運用之營運資金足以應付本集團自本通函日期起計最少12個月所需。

## 5. 重大逆轉

截至及包括最後可行日期，董事確認，於二零零九年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）起本集團之財務或貿易狀況概無重大逆轉。

## 6. 餘下集團之財務及貿易前景

於二零一零年六月七日及二零一零年六月九日，本公司分別訂立票據持有人協議及重組協議，據此，本公司已向票據持有人及Sky Honest貸款之貸方支付首筆付款。於最後可行日期，本公司須支付未償還之第二筆付款61,600,000港元及約51,420,000美元（於抵銷託管賬戶內之現金結餘2,180,000美元後），兩者總和相等於票據持有人協議及重組協議項下未償還債務總額約463,000,000港元。有關款項須於二零一零年十月四日或之前支付而免息或於二零一一年一月四日或之前支付而計入額外利息費用。

完成後，本公司將取得出售事項之所得款項淨額約992,000,000港元，而所得款項淨額將主要用作洲頭咀及貴陽市發展項目之營運資金及履行其於票據持有人協議及重組協議項下之責任。

歐洲主權債務問題造成若干歐州國家出現不穩定狀況，而中國內地中央政府針對房地產板塊推出整頓措施以遏抑物業市場之投機及泡沫。面對著如斯危機，管理層借鑒去年處理其金融危機之經驗，並將專注於其目前項目，同時物色擴展機會。董事預期，物業市場將於未來2至3年保持平穩，與本集團之貴陽及洲頭咀項目之完成時間一致，董事認為，出售事項將改善餘下集團之資產負債狀況，提供充裕之財務支持為餘下集團之發展業務作好充分準備，為其股東賺取更佳回報。



以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就其對該物業於二零一零年六月三十日之估值而發出之函件及估值證書全文，乃編製以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

**關於：** 位於中華人民共和國廣東省廣州市天河區天河北路以北天譽四期項目土地及地上在建工程

#### 指示、目的及估值日

茲遵照天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)之指示對位於中華人民共和國(「中國」)之上述物業(「該物業」)之市值進行估值。吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一零年六月三十日(「估值日」)於其現況下(假設該物業為已拆平及空置地盤)之價值之意見。

#### 市值之定義

該物業之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零零五年第一版)所下之定義乃指物業應於自願買家與自願賣家於適當之市場推廣後基於公平交易原則，在各方均知情、審慎及並無脅迫之情況下於估值日交換之估計金額。

### 估值基準及假設

吾等對該物業之估值並不包括因特別條款或情況(如反常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別考慮因素或特許權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對位於中國之該物業進行估值時，吾等假定在支付象徵式土地使用年費後，已獲授有關該物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴公司所提供之資料及意見及由 貴公司之中國法律顧問廣東經綸律師事務所就關於該物業之業權及該物業之權益而提供之意見。於對該物業進行估值時，吾等已假設擁有人擁有該物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該物業。

吾等在本估值中，並無計及該物業之任何費用、按揭或所欠負之款項或出售成交時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，吾等假設該物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支。

### 估值方法

為於中國持作發展之該物業進行估值時，吾等乃根據該物業將按吾等所獲提供之最新發展計劃進行發展並竣工而對其估值。吾等假設已就發展計劃從有關政府當局獲得一切同意書、批文及許可證，且無任何繁瑣條件或延誤。吾等亦假設該等發展項目之設計及建設符合當地規劃條例，並已獲有關當局批准。在達致吾等之估值意見時，吾等乃經參考相關市場內可獲得作比較之銷售憑證採納直接比較法，並亦已計及已支出之建築成本及將會支出以完成發展項目之成本，藉以反映已竣工發展項目之品質。「猶如建議發展項目竣工之市值」指吾等對該物業總售價之意見，並假設其於估值日已經竣工。

為該物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號所載之規定以及由香港測量師學會所頒佈之香港測量師學會《物業估值標準》(二零零五年第一版)。

### 資料來源

就位於中國之該物業而言，吾等曾獲提供關於該物業之摘錄業權文件。然而，吾等並無查證文件正本以確認是否存在任何並未在吾等所獲之副本中呈列之修訂。

吾等在估值該物業之權益時，頗大程度上倚賴 貴公司所提供之資料及中國法律顧問廣東經綸律師事務所就中國法律而提供之意見。吾等已接納有關各方提供予吾等有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、樓宇辨識、樓宇落成日期、佔用詳請、租約詳情、運作現況、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料作出，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

### 業權調查

吾等已獲 貴公司提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以確定所有權或證實任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

### 實地視察

吾等已視察該物業之外觀，而在可能之情況下亦視察其內部。然而，吾等並無進行任何土壤調查，以決定土壤狀況及服務等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等未能進行詳細實地測量以核實該物業之地盤面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

貨幣

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之法定貨幣人民幣為單位。

茲隨附吾等之估值證書。

此致

香港  
夏慤道18號  
海富中心第一座  
2502B室  
天譽置業(控股)有限公司  
列位 董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
中國房地產估價師  
Msc, MRICS, MHKIS  
謹啟

二零一零年八月十九日

附註： 曾俊叡先生為註冊專業測量師，具有逾17年中國物業估值之經驗。

## 估值證書

## 於中國持作發展之該物業

該物業	概況及年期	估用詳情	於二零一零年 六月三十日 現況下之市值																								
中國廣東省廣州市天河區天河北路以北天譽四期項目土地及其上在建工程	<p>該物業包括一幅近似長方形之土地，土地面積為6,057平方米。</p> <p>該物業計劃發展為50層(包括4層商業裙樓及43層酒店樓宇)作商業、酒店及辦公室用途(連同六層地庫)，總樓面面積為112,490平方米。預期將於二零一三年落成。</p> <p>計劃總樓面面積之詳情列示如下：</p>	<p>於估值日，該物業已動工。</p> <p>僅有一幢2層高消防站及若干臨時構築物有待拆除。</p> <p>根據於二零零八年七月二十三日發出之發展方案申請覆函，廣州市城市規劃局已同意搬遷及於該物業之地盤外重建消防站之發展方案，而於拆除完成後，該物業之整個地盤可用作商業及／或辦公室用途。</p>	<p>人民幣 1,147,000,000元 (附註13)</p>																								
	<p>用途</p> <table border="1" data-bbox="416 800 831 1449"> <thead> <tr> <th data-bbox="416 832 459 859">用途</th> <th data-bbox="735 800 831 885">概約計劃 總樓面面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="416 906 459 934">酒店</td> <td data-bbox="778 906 831 934">25,941</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 938 480 966">辦公室</td> <td data-bbox="778 938 831 966">40,048</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 970 523 998">服務式公寓</td> <td data-bbox="778 970 831 998">13,779</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1002 459 1029">商業</td> <td data-bbox="791 1002 831 1029">4,204</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1034 568 1061">架空層及避難層</td> <td data-bbox="791 1034 831 1061">3,734</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1066 459 1093">其他</td> <td data-bbox="791 1066 831 1093">1,020</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1119 523 1146">地上總計：</td> <td data-bbox="778 1119 831 1146"><b>88,726</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1183 608 1210">酒店之地庫配套設施</td> <td data-bbox="791 1183 831 1210">1,001</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1247 687 1274">辦公室之地庫停車場(369個)</td> <td data-bbox="778 1247 831 1274">19,931</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1310 655 1338">酒店之地庫停車場(52個)</td> <td data-bbox="791 1310 831 1338">2,832</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1374 523 1402">地下總計：</td> <td data-bbox="778 1374 831 1402"><b>23,764</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1438 475 1466">總計：</td> <td data-bbox="767 1438 831 1466"><b>112,490</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(請參閱下文附註(9)。</p> <p>該物業獲授之土地使用權由二零零五年四月十二日起計為期70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，以及50年作其他用途。</p>	用途	概約計劃 總樓面面積 (平方米)	酒店	25,941	辦公室	40,048	服務式公寓	13,779	商業	4,204	架空層及避難層	3,734	其他	1,020	地上總計：	<b>88,726</b>	酒店之地庫配套設施	1,001	辦公室之地庫停車場(369個)	19,931	酒店之地庫停車場(52個)	2,832	地下總計：	<b>23,764</b>	總計：	<b>112,490</b>
用途	概約計劃 總樓面面積 (平方米)																										
酒店	25,941																										
辦公室	40,048																										
服務式公寓	13,779																										
商業	4,204																										
架空層及避難層	3,734																										
其他	1,020																										
地上總計：	<b>88,726</b>																										
酒店之地庫配套設施	1,001																										
辦公室之地庫停車場(369個)	19,931																										
酒店之地庫停車場(52個)	2,832																										
地下總計：	<b>23,764</b>																										
總計：	<b>112,490</b>																										

附註：

(1) 根據國有土地使用證(穗國用(2004)第10053號)，詳情載列如下：

- (i) 位置 : 天河區天河北路以北
- (ii) 土地使用權類型 : 協議出讓
- (iii) 土地使用權人 : 廣州寰城實業發展有限公司
- (iv) 土地面積 : 6,057平方米
- (v) 土地使用年期 : 由二零零五年四月十二日起計70年作住宅用途、40年作商業、旅遊及娛樂用途，及50年作其他用途
- (vi) 土地用途 : 商服用地
- (vii) 四至 : 東至廣東省社會科學院、南至天河北路、西至林和東路，以及北至天河區婦幼保健院。
- (viii) 備註 :
  - (a) 該土地已簽訂土地使用權出讓合同(穗國地出合(2003)385號)。
  - (b) 土地使用年期由二零零五年四月十二日起計算。土地使用權出讓金已悉數繳清。
  - (c) 土地使用權來源：於二零零四年十二月三十日向廣州東置房產有限公司購置。
  - (d) 該土地未實施拆遷。根據廣州市中級人民法院發出之通知第(2003)1534號，該土地之房屋拆遷安置工作由廣州寰城實業發展有限公司負責完成。

- (2) 根據廣州市國土資源和房屋管理局與廣州東置房產有限公司於二零零三年十二月二日訂立之土地使用權出讓合同(穗國地出合(2003)385號)，詳情載列如下：
- (i) 位置 : 天河區天河北路以北
  - (ii) 土地面積 : 7,217平方米(其中出讓土地面積6,057平方米)
  - (iii) 土地用途 : 綜合商務樓
  - (iv) 土地使用年期 : 70年作住宅用途、40年作商業及旅遊用途、50年作綜合用途
  - (v) 土地出讓金總額 : 人民幣45,196,084元
  - (vi) 容積率 : 13.74
  - (vii) 計劃總建築面積 : 96,105平方米(辦公室：67,308平方米；地庫：12,876平方米；展覽館及會所：10,521平方米；消防站：5,400平方米)
- (3) 根據日期為二零零四年十月二十一日之變賣土地使用權協議書，該物業之土地使用權已由廣州東置房產有限公司轉讓予廣州寰城實業發展有限公司，代價為人民幣35,000,000元。
- (4) 根據廣州市國土資源和房屋管理局於二零零五年七月十六日發出之《建設用地批准書》(穗國土建用字(2005)第250號)，詳情載列如下：
- (i) 建築商 : 廣州寰城實業發展有限公司
  - (ii) 建設工程名稱 : 綜合商務樓
  - (iii) 位置 : 天河北路以北
  - (iv) 土地面積 : 7,217平方米
  - (v) 土地用途 : 商服用地
- (5) 根據廣州市城市規劃局於一九九五年七月四日發出之《建設用地規劃許可證》(穗城規東片地字(1995)第259號)，詳情載列如下：
- (i) 建築商 : 廣州市公安局及廣州東亞房地產開發公司
  - (ii) 建設工程名稱 : 辦公、商住綜合樓
  - (iii) 位置 : 天河北路以北
  - (iv) 地盤面積 : 7,217平方米(其中道路面積為1,160平方米)



- (6) 根據兩份《關於申請變更建設用地單位名稱的覆函》「穗規函(2003)3584號」和「穗規函(2005)1731號」，廣州市城市規劃局同意將於《建設用地規劃許可證》(1995)第259號上所發出之建築商名稱由廣州市公安局及廣州東亞房地產開發公司轉為廣州東置房產有限公司；其後再轉為廣州寰城實業發展有限公司。
- (7) 根據廣州市城市規劃局於二零一零年一月二十日發出之《建設工程規劃許可證》(穗規建證(2010)191號)，詳情載列如下：
- (i) 建築商 : 廣州寰城實業發展有限公司
  - (ii) 建設工程名稱 : 一幢50層作商業、酒店及辦公室用途之樓宇(天譽四期項目)
  - (iii) 位置 : 林和東路以東，天河北路以北
  - (iv) 建設規模 : 地上50層(分為4層及43層): 88,726平方米；地下6層: 23,764平方米
- (8) 根據廣州市公安消防局與廣州寰城實業發展有限公司於二零零七年七月三十一日及二零一零年一月十三日訂立之拆除合同及協議，約5,400平方米之總樓面面積將予以拆除。吾等亦假設土地使用權出讓合同所訂明總樓面面積為5,400平方米之消防站已獲同意遷移出該物業。
- (9) 根據廣州建設委員會於二零一零年五月二十五日發出之《建築工程施工許可證》第440106201005240201號，一幢50層高作商業、酒店及辦公室用途，且總樓面面積為112,490平方米之樓宇符合工程施工規定並獲准施工。
- (10) 誠如 貴公司所告知，於估值日物業之已支付建築成本約為人民幣96,780,000元，而於估值日物業竣工之尚需投入建築成本約為人民幣1,210,000,000元。吾等已於估值內計入該金額。
- (11) 猶如發展項目(建議總樓面面積約112,490平方米)竣工之市值為人民幣2,901,000,000元。
- (12) 根據營業執照第008541號，廣州寰城實業發展有限公司於二零零四年十月十二日成立為有限公司，註冊資本為人民幣220,000,000元，經營期由二零零五年七月二十一日起至二零二零年七月二十一日止。

根據中國商務部於二零一零年八月十四日發出之股本增加之覆函，廣州寰城實業發展有限公司之註冊資本已獲批准增加至人民幣420,000,000元。

誠如 貴公司所告知，最近期繳足註冊資本為人民幣261,033,430元。

- (13) 於最後可行日期，友邦有限公司(分別由Sky Honest Investments Corp.及Nicco Limited擁有51%及49%權益)持有廣州寰城實業發展有限公司100%股權。

收購友邦有限公司之49%及51%股權以及債務已分別於二零零五年十二月十六日及二零零七年七月二十七日完成，收購成本分別約為166,000,000港元及204,000,000港元。

- (14) 根據 貴公司中國法律顧問廣東經綸律師事務所編製之中國法律意見：

- (i) 根據國有土地使用證(穗國用(2004)第10053號)，土地面積6,057平方米之土地使用權已授予廣州寰城實業發展有限公司，由二零零五年四月十二日起計，居住份額用地70年，商業、旅遊及娛樂份額用地40年，其他用地50年；
- (ii) 廣州寰城實業發展有限公司擁有該地塊之合法使用權及開發權，並有權轉讓該地塊而毋須向政府支付額外土地出讓金；
- (iii) 全部土地出讓金已清繳；及
- (iv) 該物業已取得建設用地批准書，且發展之建議用途及設計以及總建築面積112,490平方米符合當地之規劃並已獲相關政府的國土和規劃部門的批准。

- (15) 根據中國法律意見及 貴公司所提供資料，使用權狀況及主要批文及許可證之授出狀況如下：

國有土地使用證	有
土地使用權出讓合同	有
變賣土地使用權協議書	有
建設用地批准書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對本通函所載資料承擔全部責任。各董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導及欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函或其中所載任何內容產生誤導。

## 2. 權益之披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團證券之權益

於最後可行日期，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分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等規定被當作或視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)根據上市規則之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### (i) 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 數目(好倉)	概約持股 百分比
余斌先生	本公司	受控制公司之 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」）直接持有之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，其全部已發行股本由余斌先生持有。963,776,271股股份已於二零零七年五月四日簽訂之股份押記向抵押品受託人抵押。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

**(ii) 購股權所產生於相關股份之權益**

於最後可行日期，下列董事以實益擁有人身份擁有根據購股權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 股份數目	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最後可行日期之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司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(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等規定被當作或視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或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 董事於服務合約之權益**

於最後可行日期，各董事並無與本公司或本集團任何成員公司訂有或建議訂立任何服務合約(於一年內屆滿或本公司或本集團有關成員公司可於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約除外)。

## (c) 主要股東權益

於最後可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，下列人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中，擁有或被視作或當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益：

## (i) 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	概約百分比 (附註9)
Sharp Bright International Limited	受控制公司之權益	963,776,271 (好倉) (附註1)	65.22%
Grand Cosmos Holdings Limited	實益擁有人	963,776,271 (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%
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%

股東名稱	身份	股份及 相關股份數目	概約百分比 (附註9)
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%
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%

附註：

1. Grand Cosmos直接持有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向抵押品受託人抵押。
2. 該等股份包括(i) Grand Cosmos及余斌先生向抵押品受託人(以信託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 Asian Real 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。所有該等實體均由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及余斌先生向抵押品受託人(以信託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港元行使美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司(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。所有該等實體均由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及余斌先生向抵押品受託人(以信託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及余斌先生向抵押品受託人(以信託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及余斌先生向抵押品受託人(以信託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及余斌先生向抵押品受託人(以信託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。所有該等基金均由PMA Capital Management Limited控制。
9. 就本節而言，於本公司之持股百分比乃按於最後可行日期之1,477,687,450股已發行股份為基礎計算。



**(ii) 於本公司非全資附屬公司之股份權益**

本公司一間附屬公司之 少數股東名稱	本公司之 非全資附屬公司名稱	持股百分比
貴州協輝房地產有限公司	貴州譽浚房地產開發有限公司	45%

除上文所披露者外，於最後可行日期及就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(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任何根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接於附有權利可在任何情況下於本公司或本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益。

於最後可行日期，除余先生為Sharp Bright及Grand Cosmos之唯一董事，亦為Sharp Bright之唯一股東，而Sharp Bright為Grand Cosmos之唯一股東外，概無董事於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任任何董事或受聘職位。

**(d) 董事於資產／合約之權益及其他權益**

於最後可行日期，

- (i) 概無董事於自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目編製日期)以來由本公司或本集團任何成員公司(包括由於自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)收購或出售或租用之任何資產中，或於由本公司或本集團任何成員公司(包括由於自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)擬收購或出售或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及

- (ii) 概無董事於本公司或本集團任何成員公司(包括由於自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)訂立於最後可行日期仍然生效且與本集團(包括由於自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合賬目編製日期)以來已同意或建議收購事項而將成為本公司附屬公司之任何公司)之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 競爭權益

#### 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，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於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(而倘彼等各自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)。

余先生已向本公司承諾，只要彼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本集團任何業務(在中國從事有關豪華酒店及服務式公寓、豪華住宅及／或甲級商業樓宇之物業發展)之權益，惟綠景地產從事之業務除外。契據將於下列事項之較早日期終止，(其中包括)(i)所有票據根據信託契據之條件獲悉數贖回或註銷之日期；(ii)余先生與票據持有人書面協定終止契據；(iii)本公司面臨清盤、接管、結業、破產或解散；及(iv)票據持有人及／或彼等各自之聯屬人士共同擁有或(通過行使票據之兌換權)有權擁有不少於本公司不時已發行股本總額之10%。

#### 4. 重大合約

下文載列本集團任何成員公司於緊接最後可行日期前兩年內訂立之重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- a. 羅東亮先生與卓福有限公司於二零零八年十月二十日訂立之第二份補充協議，內容有關延長卓福有限公司支付未結清代價約63,600,000港元之時間至二零一零年十二月三十一日(由二零零九年一月一日起至結清日期按年利率20厘計息)；
- b. 本公司(作為借款人)與余先生(作為貸款人)於二零零九年四月一日訂立之貸款協議，內容有關余先生向本公司提供之無抵押貸款人民幣30,000,000元；
- c. Sky Honest、Nicco Limited、本公司、悅萃管理有限公司(「悅萃」)及General Fortune Investment Limited(「General Fortune」)於二零零九年五月二十日訂立之買賣協議，內容有關買賣友邦有限公司(本公司之全資附屬公司)之80%已發行股本及其結欠之股東貸款；
- d. 於二零零九年五月二十日訂立之託管協議，內容有關向General Fortune收取之人民幣4,600,000元之託管存款；
- e. 於二零零九年五月二十日訂立之託管協議，內容有關向悅萃收取之36,572,780港元之託管存款；
- f. Sky Honest、Nicco Limited、悅萃及General Fortune(統稱「有義務責任者」)於二零零九年五月二十九日訂立以受託人及美國雷曼兄弟亞洲商業有限公司(清盤中)(「雷曼兄弟」)為受益人之承諾契據，據此，每名有義務責任者承諾為受託人及雷曼兄弟之利益而採取若干行動；
- g. 悅萃、General Fortune、Sky Honest、Nicco Limited及本公司於二零零九年七月二十二日訂立之終止協議，內容有關終止第(c)段所述之買賣協議；
- h. 越天及海航酒店於二零零九年九月十四日訂立之協議以及於二零零九年十月十三日及二十八日訂立之兩份補充協議，內容有關出售廣州市城建天譽房地產開發有限公司(「城建天譽」)之全部股權及轉讓城建天譽結欠越天之股東貸款；

- i. 廣州譽浚諮詢服務有限公司、海航酒店及中國工商銀行天河支行於二零零九年九月十九日訂立之託管協議，內容有關存託誠意金；
- j. 本公司以統領控股有限公司（「統領」）為受益人於二零零九年十月二十八日簽立之公司擔保，就卓福有限公司（作為債務人）妥善履行有關未償還本金額49,600,000港元之債務另加應付統領應計利息之責任提供擔保；
- k. 越天及海航酒店於二零零九年十二月八日訂立之股份轉讓協議（用作辦理城建天譽之股份過戶登記），內容有關第(h)段所述之協議；
- l. 本公司與統領於二零一零年一月二十七日訂立之清償協議，據此，統領有條件同意撤銷有關本公司清盤之呈請；
- m. 寰城與廣利於二零一零年二月四日訂立之協議（「首份協議」），內容有關解決閒置土地問題及天河土地之未來發展；
- n. 寰城與廣利於二零一零年二月二十一日訂立之第二份協議，以取代第(m)段所述之首份協議；
- o. 越天、本公司、滙豐（作為受托人及抵押品受托人且代表票據持有人）、余先生、參與票據持有人及臨時清盤人於二零一零年六月七日訂立之票據持有人協議，內容有關償付票據項下本公司之債務責任；
- p. 本公司以臨時清盤人為受益人於二零一零年六月七日簽立之保證、承諾及彌償契據，以就因訂立票據持有人協議及重組協議引致及與此有關之臨時清盤人之損失及負債作出彌償保證；
- q. Sky Honest、Chain Up Limited、本公司、友邦及雷曼兄弟於二零一零年六月九日訂立之重組協議，內容有關清償Sky Honest貸款；
- r. 本公司或其若干附屬公司與抵押品受託人於二零一零年七月十六日訂立之所有19份抵押恢復協議，以恢復本公司或其若干附屬公司於二零零七年以抵押品受託人為受益人設立之抵押文件項下之抵押品受託人權益及撤銷接管人；

- s. 統領與本公司於二零一零年七月二十八日訂立之協議，以延長卓福有限公司應付貸款之償還日期至二零一零年十二月三十一日；
- t. 寰城與廣利於二零一零年七月三十日訂立之協議，以終止第(m)及(n)段所述之協議；及
- u. 該協議。

## 5. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團之任何成員公司並無涉及任何尚未了結或面臨重大訴訟或申索。

## 6. 專家資格及同意

於本通函所載提供意見之專家之資格載列如下：

名稱	資格
香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)	執業會計師
戴德梁行	獨立估值師
廣東經綸律師事務所(「廣東經綸」)	中國法律顧問

立信德豪、戴德梁行及廣東經綸已就刊發本通函連同如本通函所載以其分別所示形式及涵義收錄其函件及引述彼等名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，立信德豪、戴德梁行及廣東經綸自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之編製日期)以來，概無於本公司或本集團任何成員公司(包括自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合賬目編製日期)以來因已同意或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)已收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益，亦無於本公司或本集團任何成員公司(包括自二零零九年十二月三十一日(即本集團最近期之經審核綜合賬目編製日期)以來因已同意或建議之收購事項而將成為本公司之附屬公司之任何公司)擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，立信德豪、戴德梁行及廣東經綸概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利(不論是否可合法強制執行)。

## 7. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於中國之總辦事處及主要營業地點位於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。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。
- (d) 本公司之公司秘書為張蓮順女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 除天河土地之中國法律意見外，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 8. 備查文件

以下文件由即日起至股東特別大會之日(包括該日)止之一般辦公時間內在本公司之香港主要辦事處(地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室)可供查閱：

- (a) 該協議；
- (b) 本公司截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零一零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 立信德豪就寰城截至二零零七年、二零零八年及二零零九年十二月三十一日止三個年度及截至二零一零年六月三十日止六個月之財務資料於二零一零年八月十九日發出之審閱報告；
- (e) 立信德豪就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 本通函附錄四所載戴德梁行編製之天河土地估值報告；

- (g) 天河土地之中國法律意見；
- (h) 本附錄「專家資格及同意」一段所述立信德豪、戴德梁行及廣東經綸各自發出之函件；
- (i) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 本公司於二零零九年六月二十二日刊發之通函；及
- (k) 本公司於二零零九年十月十六日刊發之通函。



本附錄乃根據上市規則之規定作為說明函件，向閣下提供有關購回授權所需之資料，以供考慮。

## 1. 股本

於最後可行日期，已發行1,477,687,450股每股面值0.01港元之繳足股份。待有關批准購回授權之普通決議案獲得通過及以於股東特別大會日期前再無發行或購回股份為基準，本公司將獲授權購回最多達147,768,745股股份，佔本公司已發行股本總數10%。

## 2. 購回股份之原因

董事相信，股東授予董事一般授權令董事可於聯交所購回股份符合本公司及其股東之最佳利益。該等購回事宜可能會增加本公司之每股股份資產淨值及／或其每股股份盈利，惟須視乎當時之市場環境及資金安排而定，且僅會在董事相信該等購回事宜將會對本公司及其股東整體有利之情況下方會進行。

## 3. 購回股份之資金

建議根據購回授權而購回之股份所需資金將由本公司及其附屬公司之可動用現金流量或營運資金撥付。本公司僅可按照其公司細則及百慕達法例依法動用可撥作此用途之資金購回股份。百慕達法例規定有關股份購回所償付之資金數額，僅可以來自有關股份之繳足股本，或本公司原應撥作派付股息或分派之資金，或就購回事宜發行新股份所得款項撥付。就購回事宜所應付之溢價數額，僅可自本公司原應撥作派付股息或分派之資金或自購回股份前之本公司股份溢價賬撥付。

倘於建議購回期間內任何時間全面行使建議購回授權，將可能對本公司之營運資金或資產負債水平(相對本公司最近刊發截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核賬目所披露之狀況而言)構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權對董事不時認為本公司合適之營運資金所需或其資產負債水平構成重大不利影響時，董事將不會建議行使購回授權。

#### 4. 股價

截至最後可行日期前十二個月股份在聯交所每月之最高及最低買賣價格如下：

	每股股份	
	最高 港元	最低 港元
<b>二零零九年</b>		
八月	0.7000	0.4900
九月	0.6900*	0.4750*
十月	0.6000	0.4200
十一月	0.5300*	0.5300*
十二月*	—	—
<b>二零一零年</b>		
一月*	—	—
二月*	—	—
三月*	—	—
四月*	—	—
五月*	—	—
六月*	—	—
七月*	—	—
八月*(截至最後可行日期)	—	—

\* 股份於(i)二零零九年九月十五日至二零零九年九月十八日；及(ii)二零零九年十一月三日至最後可行日期期間暫停買賣。

#### 5. 權益披露

概無董事及(據董事於作出一切合理查詢後所深知)彼等之任何聯繫人士目前有意在股東批准購回授權之情況下向本公司出售任何股份。

概無本公司之關連人士知會本公司，表示彼目前有意在股東批准購回授權之情況下向本公司出售任何股份，或承諾不會向本公司出售任何股份。

#### 6. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾，倘彼等須行使本公司權力根據購回授權進行購回，彼等將按照上市規則及百慕達法例行使本公司權力進行購回。

## 7. 收購守則之影響

倘購回股份使股東於本公司之投票權之權益比例增加，則就收購守則而言，該項增加將被視為一項收購事項。因此，股東或一群一致行動之股東可取得或鞏固其對本公司之控制權，或須根據收購守則第26條提出強制性收購建議（視乎持股權益增加水平）。

於最後可行日期，余先生連同其控制之公司實益持有1,058,112,271股股份，佔本公司已發行股份約71.61%。假設並無發行或購回其他股份，倘全面行使購回授權及余先生連同其控制之公司所擁有之本公司股權並無變動，則余先生及其控制之公司所擁有之本公司股權將增至約79.56%。董事概不知悉根據購回授權可予進行之任何購回根據收購守則可能產生之任何影響。然而，悉數行使購回授權將導致公眾持有之股份數目跌至低於本公司已發行股本之25%。董事目前無意行使購回授權且不會進行購回以致本公司違反上市規則第8.08條須維持25%公眾持股量之規定。

## 8. 本公司購回股份

於最後可行日期前六個月內，本公司並無購回任何股份（不論是在聯交所或其他證券交易所）。



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)

茲通告天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年九月三日(星期五)下午三時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行股東特別大會，以便處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議」：

- (i) 一般及無條件在各方面批准本公司與友邦有限公司(「友邦」，本公司之全資附屬公司)(作為賣方)及海航酒店控股集團有限公司(作為買方)於二零一零年七月二十六日訂立之協議(「該協議」，註有「A」字樣之該協議副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)以及其項下擬進行之交易。該協議之內容有關友邦按代價人民幣1,090,000,000元(可根據該協議之規定予以調整)出售廣州寰城實業發展有限公司(「寰城」)之全部已發行股本以及按等額元值基準按相當於其於完成日之面值之代價轉讓寰城結欠之股東貸款；及
- (ii) 授權本公司董事(「董事」)在彼等認為必須、適當或權宜之情況下，就該協議及其項下擬進行之交易或與此有關及／或能使其生效而辦理及採取一切事務及行動，以及簽署一切文件，及在董事認為符合本公司利益之情況下同意作出有關之更改、修訂或豁免。」

2. 「動議待香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會批准因根據本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃(「購股權計劃」)(註有「B」字樣之購股權計劃副本已提呈本大會並由大會主席簽署以資識別)可能授出之購股權獲行使而可能配發及發行之本公司股份(即佔本公司於本決議案獲通過日期之已發行股份總數最高10%)上市及買賣後：

---

## 股東特別大會通告

---

- (i) 批准更新根據購股權計劃授出購股權之計劃上限(「更新授權上限」)，惟按經更新之上限計算，因根據購股權計劃及本公司及其附屬公司之任何其他購股權計劃將授出之所有購股權獲行使而可予配發及發行之本公司股份總數，不得超過於本決議案獲通過當日本公司已發行股份總數之10%。就計算更新授權上限而言，先前根據購股權計劃及本公司及其附屬公司之任何其他購股權計劃授出之購股權(包括根據購股權計劃或本公司及其附屬公司之任何其他購股權計劃之條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權)均不得計算在內；及
- (ii) 授權本公司董事或其正式授權委員會(a)不時根據購股權計劃之規則授出購股權，以認購更新授權上限內之本公司股份；及(b)在更新授權上限內，因根據購股權計劃授出之購股權獲行使而配發、發行及處理本公司股份以及作出就此而言所需或附帶之行動及簽立所需或附帶之文件。」

### 3(A). 「動議」：

- (i) 在下文(c)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內，根據所有適用法例及本公司之公司細則(「公司細則」)行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，並作出或授予可能需要行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證、債權證及其他可轉換為本公司股份之證券)；
- (ii) 上文(a)段之批准將額外授予董事任何權力並將授權董事於有關期間內作出或授予於有關期間結束後可能需要行使該等權力之建議、協議及購股權(包括債券、認股權證、債權證及其他可轉換為本公司股份之證券)；
- (iii) 董事除根據(i)供股(定義見下文)；或(ii)可認購本公司股份之未行使可換股票據或任何債券、認股權證、票據、債權證及可轉換為本公司股份之證券項下之認購權或轉換權獲行使而發行之本公司股份；或(iii)當時採納之任何購股權計劃或類似安排(以向本公司及／或其任何附屬公司之僱員(包括董事)授出可認購本公司股份之權利)而發行之本公司股份；或(iv)根據公司細則進行任何以股代息計劃或類似安排以配發本公司股份代替股份之全部或部分股息

---

## 股東特別大會通告

---

外，根據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或其他方式)及發行之股本面值總額，不得超過本公司於本決議案日期之已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及

(iv) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (b) 公司細則或任何適用於本公司之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (c) 於本公司股東大會上以通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載之授權。

「供股」乃指於董事指定之期間內向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等當時之持股比例發售本公司股份(惟董事可就零碎股份或按照適用於本公司之任何地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必要或權宜之豁免或其他安排)。」

3(B). 「動議：

- (i) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內，根據不時修訂之所有適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則之規定，行使本公司一切權力，以購回在聯交所或本公司股份上市並由證監會或聯交所認可的任何其他證券交易所之本公司已發行股份；

---

## 股東特別大會通告

---

(ii) 本公司根據上文(a)段之批准於有關期間購回之本公司股份面值總額，不得超過本公司於通過本決議案當日已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及

(iii) 就本決議案而言：

「有關期間」指本決議案通過當日至下列最早者之期間：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (b) 本公司之公司細則或任何適用於本公司之法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會之期限屆滿；或
- (c) 於本公司股東大會上以通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載之授權。」

3(C). 「動議於召開本大會之通告所載第3(A)及3(B)項決議案獲通過後，擴大上文第3(A)項決議案授予董事配發、發行及處理額外股份之一般授權，在其上另加相等於本公司根據上文第3(B)項決議案授予之權力所購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超過本公司於通過本決議案當日已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命  
公司秘書  
張蓮順

香港，二零一零年八月十九日



---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件必須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，或如委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
3. 委任代表文件及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，或通告或召開大會通告隨附之任何文件，必須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 交回委任代表文件後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回。
5. 就任何股份之聯名持有人而言，如超過一位該等聯名持有人出席任何大會，則在排名首位之持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
6. 於本通告刊發日期，董事會包括執行董事余斌先生、劉日東先生及黃樂先生；以及獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。