



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：59)

截至二零零五年十二月三十一日止之
經審核全年業績

全年業績

天譽置業(控股)有限公司(前稱人人控股有限公司)(「天譽置業」或「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零五年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同去年同期之比較數字。全年業績已由本公司之審核委員會審閱。

經審核綜合收益表

截至二零零五年十二月三十一日止年度

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持續經營業務：			
營業額	3	4,757	—
其他收入	5	117	2
行政開支		(7,457)	(7,081)
其他營運開支		(17)	(105)
營運虧損	6	(2,600)	(7,184)
財務費用	7	(220)	(306)
財務收入	7	240	65
除所得稅前虧損		(2,580)	(7,425)
所得稅開支	8	(33)	—
持續經營業務之本年度虧損		(2,613)	(7,425)
已終止經營業務：			
已終止經營業務之本年度虧損	9	(2,234)	(40,063)
本年度虧損		(4,847)	(47,488)
應佔：			
— 本公司股權持有人		(4,847)	(47,487)
— 少數股東權益		—	(1)
		(4,847)	(47,488)
股息	10	無	無
本公司股權持有人應佔虧損之每股基本虧損			
— 來自持續經營業務		(0.025港元)	(0.119港元)
— 來自已終止經營業務		(0.022港元)	(0.643港元)
— 來自持續經營業務及已終止經營業務		(0.047港元)	(0.762港元)

經審核綜合資產負債表

於二零零五年十二月三十一日

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元 (重列)
非流動資產		
廠房及設備	163	213
投資物業	—	300
商譽	—	8
於聯營公司之權益	165,807	—
證券投資	—	900
應收賬款	—	3,900
應收承付票	—	1,422
	<u>165,970</u>	<u>6,743</u>
流動資產		
其他投資	—	435
按金、預付款項及其他應收款項	403	6,311
現金及現金等值項目	83,747	347
	<u>84,150</u>	<u>7,093</u>
流動負債		
應付貨款及其他應付款項	1,773	4,443
應付所得稅	66	1,359
	<u>1,839</u>	<u>5,802</u>
流動資產淨值	<u>82,311</u>	<u>1,291</u>
資產總值減流動負債	<u>248,281</u>	<u>8,034</u>
非流動負債		
應付可換股票據	55,087	—
遞延稅項負債	860	—
	<u>55,947</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>192,334</u>	<u>8,034</u>
資本及儲備		
股本	6,407	68,474
儲備／(虧絀)	185,927	(60,440)
本公司股權持有人應佔權益總值	<u>192,334</u>	<u>8,034</u>

經審核財務報表附註

截至二零零五年十二月三十一日止年度

1. 主要會計政策

(a) 遵例聲明

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（於下文統稱「新香港財務報告準則」）編製而成。

(b) 編製基準

除投資物業及若干金融工具按公平值或重估金額計量外，綜合財務報表乃按歷史成本常規法編製而成。

於本年度，本集團首次應用若干香港會計師公會頒佈並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間適用之新香港財務報告準則。應用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有變。尤其，少數權益之呈列已經改變。呈列方式之改變已作追溯應用。

二零零四年之綜合財務報表已於需要時根據相關規定重列。

採納香港會計準則第1、7、8、10、12、14、16、18、19、21、23、24、27、28、33、36、37、38號及香港會計準則詮釋第15及21號並無對本集團之會計政策構成重大變動。總括而言：

- 香港會計準則第1號影響綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之若干呈列方式。
- 香港會計準則第8、16、21及28號影響綜合財務報表之若干披露。
- 由於本集團之會計政策早已符合香港會計準則第7、10、12、14、18、19、23、27、33、36、37、38號及香港會計準則詮釋第15及21號，故該等準則並無構成任何影響。
- 香港會計準則第24號影響有關連人士之識別及有關連人士交易之披露。

2. 德豪嘉信會計師事務所有限公司對本集團財務報表之有保留意見概述如下

(i) 影響年初結餘之核數範圍限制

吾等未能取得充份及可靠證據，以讓吾等評估應收承付票之賬面淨額1,422,000港元（本金額2,844,000港元減呆賬撥備1,422,000港元）及於二零零五年一月一日結轉之應收賬款3,900,000港元（總額7,800,000港元減呆賬撥備3,900,000港元，現由應收承付票重新分類）。倘吾等取得充份及可靠證據必須就該等款額作出任何調整，將可能對 貴集團於二零零五年一月一日之應收承付票與應收賬款之賬面淨額、累計虧損及 貴集團之本年度業績以及於財務報表作出之相關披露構成連帶影響。

(ii) 應收承付票與應收賬款之減值虧損及出售附屬公司之收益

上文第(i)項所述之應收承付票及應收賬款已記入 貴公司全資附屬公司之賬冊。年內，應收承付票與應收賬款之進一步減值虧損合共4,682,000港元已於出售上述附屬公司前作出撥備，而該出售則產生收益2,348,000港元。基於並無充份及可靠證據可供吾等評估 貴集團於本年度作出之額外減值虧損撥備是否適當及 貴集團之本年度業績「已終止經營業務」分類項下之減值虧損確認4,682,000港元及出售收益2,348,000港元是否獲公平呈列及妥善分類，故吾等之工作範圍有所限制。倘吾等發現必須就上述款額作出任何調整，將可能對於財務報表作出之相關披露構成影響。

3. 營業額

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
持續經營業務		
物業發展項目管理費	4,757	—
已終止經營業務		
租金收入	7	16
出售貨品	—	1,593
金融顧問服務費	—	7,800
網頁設計及開發服務費	450	300
	457	9,709
	5,214	9,709

4. 分類資料

業務分類概述如下：

持續經營業務

(a) 物業發展分類指發展及銷售物業（附註：此分類於二零零五年並無產生任何收益及業績。）；及

(b) 項目管理分類指提供物業發展項目之顧問及項目管理服務；

已終止經營業務

(c) 投資控股分類指於證券及物業之投資；

(d) 在線及電訊分類指提供互聯網服務及電訊服務與產品；及

(e) 買賣及金融分類指一般買賣及提供金融顧問服務。

	持續經營業務				已終止經營業務				綜合			
	項目管理		在線及電訊		買賣及金融顧問		投資控股		總計		綜合	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
千港元												
收益表												
來自外界客戶之												
分類收益	<u>4,757</u>	<u>—</u>	<u>450</u>	<u>300</u>	<u>—</u>	<u>9,393</u>	<u>7</u>	<u>16</u>	<u>457</u>	<u>9,709</u>	<u>5,214</u>	<u>9,709</u>
分類業績	<u>4,190</u>	<u>—</u>	<u>130</u>	<u>(5,757)</u>	<u>(3,998)</u>	<u>856</u>	<u>(1,534)</u>	<u>(41,819)</u>	<u>(5,402)</u>	<u>(46,720)</u>	<u>(1,212)</u>	<u>(46,720)</u>
未分類營運收入 及開支	<u>(6,790)</u>	<u>(7,184)</u>							<u>178</u>	<u>4,403</u>	<u>(6,612)</u>	<u>(2,781)</u>
營運虧損	<u>(2,600)</u>	<u>(7,184)</u>							<u>(5,224)</u>	<u>(42,317)</u>	<u>(7,824)</u>	<u>(49,501)</u>
融資成本	<u>(220)</u>	<u>(306)</u>							<u>—</u>	<u>(90)</u>	<u>(220)</u>	<u>(396)</u>
融資收入	<u>240</u>	<u>65</u>							<u>—</u>	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>65</u>
除所得稅前虧損	<u>(2,580)</u>	<u>(7,425)</u>							<u>(5,224)</u>	<u>(42,407)</u>	<u>(7,804)</u>	<u>(49,832)</u>
所得稅開支	<u>(33)</u>	<u>—</u>							<u>—</u>	<u>(1,359)</u>	<u>(33)</u>	<u>(1,359)</u>
出售附屬公司 之收益	<u>—</u>	<u>—</u>							<u>2,990</u>	<u>3,703</u>	<u>2,990</u>	<u>3,703</u>
本年度虧損	<u>(2,613)</u>	<u>(7,425)</u>							<u>(2,234)</u>	<u>(40,063)</u>	<u>(4,847)</u>	<u>(47,488)</u>

5. 其他收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年	二零零五年	二零零四年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
佣金收入	—	2	—	58	—	60
上市投資股息收入	—	—	—	36	—	36
出售證券投資之收益	—	—	—	3,192	—	3,192
貿易及其他應付款項撤回	117	—	20	634	137	634
其他	—	—	158	483	158	483
	<u>117</u>	<u>2</u>	<u>178</u>	<u>4,403</u>	<u>295</u>	<u>4,405</u>

6. 營運虧損

營運虧損已扣除下列項目：

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
商譽攤銷	—	—	—	2,692	—	2,692
核數師酬金：						
— 本年度	452	320	—	—	452	320
— 以往年度撥備不足	120	—	—	—	120	—
壞賬撇銷	—	95	—	6,034	—	6,129
出售存貨及提供服務成本	—	—	280	1,617	280	1,617
投資物業公平值減少	—	—	—	643	—	643
按金撇銷	—	—	—	400	—	400
折舊	78	70	43	80	121	150
證券投資減值虧損	—	—	—	14,333	—	14,333
商譽減值	—	—	—	2,921	—	2,921
出售廠房及設備虧損	—	—	—	27	—	27
出售證券投資虧損	—	—	68	13,665	68	13,665
呆賬撥備	—	—	4,682	6,042	4,682	6,042
其他投資之未變現持有虧損	—	—	199	2,326	199	2,326
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>199</u>	<u>2,326</u>	<u>199</u>	<u>2,326</u>

7. 財務費用及收入

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
財務費用：						
於五年內全數償還之						
可換股票據／債券利息	187	31	—	—	187	31
一名董事短期貸款之利息	13	—	—	—	13	—
其他借款之利息	20	275	—	90	20	365
	<u>220</u>	<u>306</u>	<u>—</u>	<u>90</u>	<u>220</u>	<u>396</u>
財務收入：						
銀行利息收入	240	65	—	—	240	65
	<u>240</u>	<u>65</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>240</u>	<u>65</u>

8. 所得稅開支

	持續經營業務		已終止經營業務		綜合	
	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度即期稅項撥備：						
— 香港利得稅	62	—	—	1,359	62	1,359
— 香港以外地區	4	—	—	—	4	—
遞延稅項	(33)	—	—	—	(33)	—
所得稅開支總額	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,359</u>	<u>33</u>	<u>1,359</u>

香港利得稅稅項就其估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零四年：17.5%) 計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就年內於有關司法權區產生之估計應課稅溢利按適用即期稅率作出撥備。

9. 已終止經營業務

年內已終止經營業務之虧損分析如下：

	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
本年度已終止經營業務之虧損	(5,224)	(43,766)
出售附屬公司之收益	<u>2,990</u>	<u>3,703</u>
	<u>(2,234)</u>	<u>(40,063)</u>

已計入綜合收益表之已終止經營業務業績分析如下：

	附註	二零零五年 千港元	二零零四年 千港元
營業額	3	457	9,709
銷售及提供服務成本		<u>(280)</u>	<u>(1,617)</u>
毛利		177	8,092
其他收入	5	178	4,403
行政開支		(630)	(5,649)
其他營運開支		<u>(4,949)</u>	<u>(49,163)</u>
營運虧損	6	(5,224)	(42,317)
財務費用	7	<u>—</u>	<u>(90)</u>
除所得稅前虧損		(5,224)	(42,407)
所得稅開支	8	<u>—</u>	<u>(1,359)</u>
本年度虧損		<u>(5,224)</u>	<u>(43,766)</u>

10. 股息

董事並不建議就截至二零零五年十二月三十一日止年度宣派任何股息(二零零四年：無)。

11. 每股虧損

每股基本虧損

來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本虧損乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔虧損4,847,000港元(二零零四年：47,487,000港元)及按年內已發行普通股之加權平均股數102,746,254股(二零零四年：62,313,118股)計算，經調整以反映年內之股份合併及供股之影響。

來自持續經營業務

本公司普通股股權持有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據虧損2,613,000港元(二零零四年：7,425,000港元)及上述相同普通股之加權平均股數計算。

來自已終止經營業務

本公司普通股股權持有人應佔已終止經營業務之每股基本虧損乃根據虧損2,234,000港元(二零零四年：40,062,000港元)及上述相同普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄虧損

由於本公司之未兌換可換股票據具反攤薄效應，故並無呈列截至二零零五年及二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

12. 前期調整

二零零二年，總面值2,160,000港元之可換股債券在未取得債券持有人同意之情況下獲兌換為40,754,714股兌換股份。二零零四年，本公司向其中一名債券持有人支付720,000港元(即其中一部分可換股債券之面值)以解決錯誤兌換之13,584,905股股份。股本及股份溢價136,000港元及584,000港元已分別於2004年撥回。然而有關錯誤發行之股份不得註銷，直至於二零零五年取得百慕達最高法院批准。因此，本年度已記錄前期調整以改正有關錯誤。於二零零四年十二月三十一日，本公司之股本及股份數目分別增加136,000港元及13,584,905股。此外，於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日，本公司及本集團之股份溢價分別減少2,160,000港元及1,576,000港元，以對因錯誤兌換而兌換之所有可換股債券總額及所產生之相關溢價作出追溯調整。於二零零四年十二月三十一日，其他應付款項增加1,440,000港元。

13. 比較數字

於採納新香港財務報告準則及前期調整後，若干比較數字已予重新分類及作出修訂，以符合本期間之呈列方式。

業務回顧及展望

管理層已於年內完成重整本集團業務，從而強化本集團之盈利能力。因此，在線及電訊營運、一般買賣、金融顧問服務及證券及物業投資業務已經終止。由本年度起，管理層將本集團之資源投放於物業發展經營業務。本公司更改名稱反映本集團轉而重點投入物業發展及相關業務。

年內，本集團錄得營運虧損4,800,000港元，較二零零四年之虧損47,500,000港元有所收窄。董事於年內進行整頓措施，終止錄得虧損之營運，該等營運錄得虧損2,200,000港元。本年度，本集團獲聘為廣州兩項物業發展項目之項目經理。然而，此項新業務於本損益賬年度不及一整年，故管理層相信來年之營運業績將可轉虧為盈。

隨著國內經濟迅速發展，國民收入不斷增加、經濟能力持續提升，為地產市場帶來龐大商機，市場對優質地產項目的需求亦日益增長。廣州作為泛珠三角區域的經濟中心，經濟增長步伐快速，加上現時廣州優質樓盤的供應短缺，市場對高質素房地產的需求不斷提升，本集團對該地區之發展潛力非常樂觀，並計劃於未來數年主力發展廣州高檔物業市場，在廣州吸納優質的土地儲備以發展頂級物業。

本集團的首個發展項目乃位於廣州市中心天河北區一幢頂級的商住物業，該地區是目前少數可供發展的優質地段，發展潛力非常優厚，物業落成後可望成為廣州的地標之一。長遠而言，本集團期望可借助此地產項目的成功先例，積極在國內尋求其他優質的地產發展項目，不斷壯大業務基礎。

於二零零六年二月，本集團正式易名為天譽置業(控股)有限公司。『天譽』寓意天大的信譽，因為我們深信，誠信及穩健的作風是成功物業發展商的致勝之道；而『天譽置業』也充份反映了本集團的業務性質。管理層已定出清晰及具遠見的發展策略及藍圖，為本集團的長遠發展而努力，並期望於不久的將來為股東帶來理想的回報。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

本集團之流動資金狀況由於年內配售股份及供股所籌集之所得款項淨額現金165,000,000港元而有所改善，於結算日之銀行結餘為83,700,000港元。本集團之流動資產及流動負債分別為84,200,000港元及1,800,000港元，流動比率由於二零零四年十二月三十一日之1.2:1增加至於本年度結算日之45.8:1。此外，本集團之資產負債比率(按負債總值除以資產總值計算)由41.9%下跌至23.1%。

本集團之負債主要為於結算日後在二零零六年二月二十日全面兌換為股份之本金額60,000,000港元之可換股票據。兌換令本集團之負債近乎零。經考慮兌換後，備考資產負債比率為0.74%。

銀行借款及資產抵押

於二零零五年十二月三十一日，本集團已抵押佔49%Yaubond Limited之股份，該公司為本公司之聯營公司，於中國廣州從事物業發展業務。以取得本集團所提供委聘本集團一間附屬公司作為Yaubond Limited物業經理之保證。於二零零五年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

或然負債

於二零零五年十二月三十一日，本集團並無重大或然負債。

企業管治

本公司董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零零五年全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十四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。

由於現時管理隊伍人數不多，本公司主席與行政總裁之職務現由余斌先生擔任。然而，董事會將檢討本集團之業務發展，並在認為需要時明確劃分董事會及日常管理層之責任，以確保公司內之權責得到適當平衡。

購入、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購入、贖回或出售本公司之任何上市證券。

於聯交所網站刊登年報

本公佈所載財務資料並不構成本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之法定賬目，惟比較該等賬目並無重大變動。載有上市規則規定所有資料之截至二零零五年十二月三十一日止年度法定賬目將於稍後刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零零六年三月二十八日

於本公佈刊發日期，董事會包括余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)、黃樂先生及鄭健偉先生四名執行董事，以及蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士三名獨立非執行董事。

請同時參閱本公佈於信報刊登的內容。