

董事會謹此提呈本公司及本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報連同經審核財務報表。

更改公司名稱

根據於二零零六年二月十五日通過之特別決議案及百慕達公司註冊處於二零零六年二月十七日之批准，本公司之英文名稱由「renren Holdings Limited」更改為「Skyfame Realty (Holdings) Limited」及採用中文名稱「天譽置業(控股)有限公司」以作識別之用。

主要業務

本公司之主要業務繼續為投資控股，其附屬公司本年度之主要業務為物業發展、提供物業發展項目管理服務及提供網頁設計及開發服務。

於本年度，本集團展開其新業務活動，包括提供物業項目管理服務及物業發展，惟終止經營網頁設計及開發服務、一般買賣、金融顧問服務、證券及物業投資業務。詳情載於財務報表附註1。

分類資料

本集團本年度按業務及地區劃分之業績分析載於財務報表附註5。

業績及分派

本集團截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績載於第23頁之綜合收益表。

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。

股本

於二零零五年六月七日，本公司透過配售股份之方式按每股0.016港元向多名承配人發行1,355,000,000股新股份，籌集所得款項總額合共約21,680,000港元作一般營運資金。

於二零零五年八月五日，本公司進行股本重組計劃，涉及按每100股每股面值0.01港元之股份合併為一股每股面值1.00港元之合併股份之基準合併8,202,373,585股份、透過註銷每股合併股份0.99港元之繳足股本削減本公司之已發行股本、分拆每股法定但未發行每股面值1.00港元之合併股份為一百股每股面值0.01港元之普通股以及註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額（「股本重組」）。削減股本及註銷股份溢價所產生之進賬抵銷本公司於股本重組日期之全部累計虧絀。

股本 (續)

於二零零五年十一月九日，本公司註銷16,299股股份。該等股份數目乃按上述股本重組及二零零二年八月之股本重組所調整。此乃由於經百慕達最高法院批准更正之本公司股東名冊所致，詳情見財務報表附註29。

於二零零五年十二月十六日，本公司透過供股方式以每持有1股股份獲發6股供股股份之比例按每股0.30港元之認購價發行492,044,616股股份，及按每股0.30港元之發行價發行66,666,666股代價股份，以支付收購聯營公司之部份代價。

本公司本年度股本之變動詳情載於財務報表附註29。

購股權

根據於二零零五年八月四日通過之決議案，二零零零年購股權計劃經已終止，而新購股權計劃經已採納（「二零零五年計劃」）。

於本年度，本公司並無根據二零零五年計劃授出任何購股權以認購本公司股份。

購股權計劃之詳情載於財務報表附註29。

儲備／(虧絀)

本集團及本公司於本年度之儲備／(虧絀)之變動詳情載於財務報表附註30。

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。於二零零五年十二月三十一日，本公司根據香港普遍接納之會計原則所計算之可供現金分派及／或實物分派儲備約為25,387,000港元（包括本公司之繳入盈餘）。此外，本公司之股份溢價賬約156,007,000港元可以全數支付紅股之形式分派。

固定資產及投資物業

本集團固定資產及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註17及18。

於聯營公司之權益

本集團於聯營公司之權益詳情載於財務報表附註20。

可換股票據

本金額為60,000,000港元之3厘可換股票據經已發行，以支付收購聯營公司之部份代價。

本集團之可換股票據詳情載於財務報表附註27。

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66%及100%。

本集團最大及五大供應商之採購額分別佔本集團年內總採購額約82%及100%。

本公司各董事、其聯繫人士或任何股東(據董事所知持有本公司逾5%股本)，概無在本集團五大客戶或供應商中擁有任何權益。

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80頁。

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32。

優先購股權

本公司之公司細則或百慕達法例並無規定本公司向現有股東按比例提呈新股份之優先購股權條文。

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

本年度及截至本報告日期之董事如下：

執行董事

余斌先生	
麥志輝先生	(於二零零六年一月一日辭任)
劉日東先生	(於二零零五年五月六日獲委任)
黃樂先生	(於二零零五年八月二十九日獲委任)
鄭健偉先生	(於二零零六年一月十一日獲委任)

獨立非執行董事

蔡澍鈞先生
鄭永強先生
鍾麗芳女士

根據本公司之公司細則第86(2)條，劉日東先生、黃樂先生及鄭健偉先生(均於本年度及截至本報告日期獲委任)將於下屆股東週年大會(「股東週年大會」)輪值告退。

根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，余斌先生及蔡澍鈞先生將於股東週年大會輪值告退。所有退任董事將符合資格輪值告退，並符合資格，且願於下屆股東週年大會膺選連任。

擬於來屆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「關連交易」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合約中直接或間接擁有重大權益。

管理合約

年內概無訂立或存在關於本公司全部或任何重大部份業務之管理及行政之合約。

董事及行政總裁於股份及相關股份之權益

於二零零五年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁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、相關股份或債權證中擁有(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香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉（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」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質	普通股數目 (好倉)	持股量之 概約百分比
余斌先生（「余先生」）	受控制公司之權益（附註）	390,418,304	60.93%

附註：該等股份包括Grand Cosmos Holdings Limited（「Grand Cosmos」）所持有本公司股份390,418,304股，而Grand Cosmos之全部已發行股本由余先生持有。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司董事或行政總裁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香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉（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或淡倉，或(iii)根據上市規則之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司之權益或淡倉。

董事購入股份或債權證之權利

本年度任何時間內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，以致董事或彼等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股份或債權證而獲益。

董事於競爭業務之權益

本公司董事、控股股東或主要股東或任何彼等各自之聯繫人士概無從事任何與或可能與本集團業務競爭之業務或擁有任何其他與本集團衝突之權益。

主要股東

於二零零五年十二月三十一日，本公司獲告知，下列主要股東或其他人士根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文於本公司股份及／或相關股份中擁有好倉及淡倉，而須記入根據證券及期貨條例第336條第XV部須予存置之登記冊：

(a) 於股份之好倉

股東名稱	身分	所持有之已發行 普通股數目	持股量之 概約百分比
Grand Cosmos	實益擁有人	390,418,304 (附註1)	60.93%
Leader Gain Limited	實益擁有人	66,666,666 (附註2)	10.40%
東沙里奈女士(「東女士」)	所控制公司持有	66,666,666 (附註2)	10.40%
Sunny Billion Holdings Limited (「Sunny Billion」)	擁有抵押之人士	66,666,666 (附註3)	10.40%

(b) 於本公司相關股份之好倉 — 可換股票據

股東名稱	身分	所持有之已發行 普通股數目	持股量之 概約百分比
Ableway Group Limited	實益擁有人	181,818,181 (附註2)	22.10%
東女士	所控制公司持有	181,818,181 (附註2)	22.10%
Sunny Billion	擁有抵押之人士	181,818,181 (附註3)	22.10%

附註：

- 余先生因實益擁有Grand Cosmos全部已發行股本，而於Grand Cosmos所持有之本公司股份390,418,304股擁有權益。權益詳情於上文「董事及行政總裁於股份及相關股份之權益」一節披露。
- 東女士實益擁有Leader Gain Limited及Ableway Group Limited之全部權益，而Leader Gain Limited及Ableway Group Limited分別擁有本公司股份66,666,666股及本金額為60,000,000港元之3%可換股票據。181,818,181股相關股份為因行使根據3%可換股票據所附權利而按每股0.33港元之兌換價發行之新股份。

主要股東 (續)

(b) 於本公司相關股份之好倉—可換股票據 (續)

附註：(續)

3. Leader Gain Limited及Ableway Group Limited抵押其66,666,666股股份及可換股票據予Sunny Billion，以保證東女士履行東女士與Sunny Billion訂立之協議規定之責任，而東女士須根據該協議出售本公司聯營公司之全部權益予Sunny Billion。

除上文所披露者外，於二零零五年十二月三十一日，本公司獲告知，概無人士或公司於本公司股份及／或相關股份中擁有好倉或淡倉，而須記入本公司根據證券及期貨條例第336條第XV部須予存置之登記冊。

關連交易

除下文所述交易外，本公司董事、主要股東或控股股東及彼等各自之聯繫人士概無於本集團任何成員公司訂立之任何合約或安排中擁有重大權益或任何重大個人權益，而該等合約或安排於二零零五年十二月三十一日仍然存在及對本集團業務而言屬重大。

1. 根據本公司及其附屬公司United Prime Limited與本公司聯營公司訂立之委任契據，據此，本公司保證United Prime Limited履行項目經理之責任，而余先生則反彌償本公司。
2. 年內，本公司董事余先生提供無抵押短期貸款4,000,000港元予本公司，利息按年率5厘計算約為13,000港元。貸款於年內已全數償還。
3. 本公司與Grand Cosmos訂立包銷協議，以包銷本公司最多169,153,715股供股股份。因此，供股之包銷佣金1,269,000港元已支付予Grand Cosmos。
4. 本公司之附屬公司、廣州譽浚諮詢服務有限公司(「譽浚」)與廣州市創譽房地產開發有限公司(「創譽」)訂立租賃協議，以按一般商業條款租賃創譽擁有之辦公室物業，由二零零五年十一月一日至二零零六年十月三十一日止為期一年，月租為人民幣41,000元。此外，廣州市天譽物業管理有限公司(「天譽物業」)向譽浚收取樓宇管理及空調費用。本公司董事余先生為創譽及天譽物業之主要股東。年內向譽浚分別收取租金以及管理費及空調費用人民幣84,000元及人民幣114,000元。
5. 年內，本集團已向前董事麥志揚先生之配偶蘇笑顏女士出售於附屬公司Jet Concord Inc.之全部權益，代價為200,000港元。

關連交易 (續)

- 年內，本集團佔用一間辦公室作為其於香港之主要營業地點，而毋須繳付租金及所有其他有關該辦公室物業之開支。該物業現時之承租人為越天發展有限公司（「越天」），其29%股權由余斌先生持有，而余斌先生亦為越天之董事。

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。

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，確認於截至二零零五年十二月三十一日止年度整年遵守標準守則。

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。

根據上市規則之持續責任—給予一實體之貸款

根據上市規則第13.16條，於二零零五年十二月二十九日刊發之公佈披露本集團之成員公司給予聯營公司Yaubond Limited（「Yaubond」）之貸款（「該貸款」），該貸款於二零零五年十二月十六日超逾香港聯合交易所有限公司每日報價表所示本公司於二零零五年十二月二十一日至二零零五年十二月二十九日之五個交易日之市值總額8%。

於二零零五年十二月三十一日，產生根據第13.16條作出披露之情況持續存在。根據上市規則第13.20條，本集團於二零零五年十二月三十一日給予Yaubond之該貸款詳情如下：

根據上市規則之持續責任—給予一實體之貸款 (續)

於二零零五年十二月三十一日，本公司之已發行股份為640,718,718股股份。根據聯交所每日報價表所示本公司股份於二零零五年十二月二十二日至二零零五年十二月三十日(即緊接二零零五年十二月三十一日前之五個交易日)(包括首尾兩日)之平均收市價每股0.34港元計算，本公司於二零零五年十二月三十一日之市值約為217,844,000元(「該市值總額」)。給予Yaubond之該貸款於二零零五年十二月三十一日約為82,892,000港元。該貸款為無抵押、免息及須於要求時清還，並佔該市值總額約38.05%。

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維持足夠公眾持股量。

結算日後事項

於二零零六年二月十六日，東女士實益擁有之公司Ableway Group Limited與Grand Cosmos就轉讓本金額為60,000,000港元之可換股票據訂立買賣協議，該等可換股票據附有按每股0.33港元之價格兌換為每股面值0.01港元之普通股權利。於二零零六年二月二十日，Grand Cosmos行使兌換權，並獲配發合共181,818,181股本公司股份。

核數師

截至二零零二年至二零零四年十二月三十一日止年度，林聞深會計師事務所一直擔任本公司核數師，進行審核工作。於本年度，林聞深會計師事務所經已辭任，而德豪嘉信會計師事務所有限公司已獲委任為本公司核數師。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，以續聘德豪嘉信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，二零零六年三月二十八日