



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)

截至二零零六年六月三十日止六個月 未經審核綜合中期業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零零五年同期之比較數字。未經審核綜合中期業績已由本公司之外聘核數師德豪嘉信會計師事務所有限公司及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核 及重列)
		千港元	千港元
持續經營業務			
營業額	2	14,043	2,700
提供服務成本		(1,473)	—
毛利		12,570	2,700
其他收入		114	8
行政開支		(6,193)	(3,234)
營運溢利(虧損)		6,491	(526)
財務收入		1,311	—
財務費用		(595)	(33)
應佔聯營公司虧損		(3)	—
除所得稅前溢利(虧損)		7,204	(559)
所得稅開支	4	(775)	—
持續經營業務之期間 溢利(虧損)		6,429	(559)
已終止經營業務			
已終止經營業務之期間虧損		—	(5,033)
本公司股權持有人應佔 期間溢利(虧損)		6,429	(5,592)
股息	5	零	零
每股基本盈利(虧損)	6		
— 來自持續經營業務		0.83港仙	(0.77港仙)
— 來自已終止經營業務		不適用	(6.97港仙)
— 來自持續經營業務及 已終止經營業務		0.83港仙	(7.74港仙)

簡明綜合資產負債表

於二零零六年六月三十日

	二零零六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零五年 十二月 三十一日 (經審核) 千港元
非流動資產		
廠房及設備	1,702	163
於聯營公司之權益	154,817	165,807
	<u>156,519</u>	<u>165,970</u>
流動資產		
收購非上市公司股權之已付按金	10,000	—
預付款項、貿易及其他應收款項	4,306	403
現金及現金等值項目	86,493	83,747
	<u>100,799</u>	<u>84,150</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,689	1,773
應付所得稅	735	66
	<u>2,424</u>	<u>1,839</u>
流動資產淨值	<u>98,375</u>	<u>82,311</u>
資產總值減流動負債	<u>254,894</u>	<u>248,281</u>
非流動負債		
可換股票據	—	55,087
遞延稅負債	—	860
	<u>—</u>	<u>55,947</u>
資產淨值	<u>254,894</u>	<u>192,334</u>
資本及儲備		
股本	8,225	6,407
儲備	246,669	185,927
本公司股權持有人 應佔權益總值	<u>254,894</u>	<u>192,334</u>

附註：

1. 遵例聲明及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表乃按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務申報」編製而成。

2. 營業額

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
持續經營業務		
物業發展項目管理及室內裝修服務費	14,043	2,700
已終止經營業務		
網頁設計及開發服務費	—	450
租金收入	—	7
	—	457
	14,043	3,157

3. 以業務分類劃分之分類資料

持續經營業務

- (a) 項目管理分類指提供物業發展項目及室內裝修項目之顧問及管理服務；
- (b) 物業發展分類指發展及銷售物業；

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) 買賣及金融顧問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 千港元
	項目管理 千港元	物業發展 千港元	小計 千港元	在線 及電訊 千港元	買賣及 金融顧問 千港元	投資控股 千港元	小計 千港元	
截至二零零六年六月三十日止六個月 (未經審核)								
營業額	<u>14,043</u>	<u>—</u>	<u>14,043</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>14,043</u>
分類業績	<u>10,256</u>	<u>(12)</u>	<u>10,244</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>10,244</u>
未分類營運 收入及開支			<u>(3,753)</u>				<u>—</u>	<u>(3,753)</u>
營運溢利			<u>6,491</u>				<u>—</u>	<u>6,491</u>
財務收入			<u>1,311</u>				<u>—</u>	<u>1,311</u>
財務費用			<u>(595)</u>				<u>—</u>	<u>(595)</u>
應佔聯營公司虧損		<u>(3)</u>	<u>(3)</u>				<u>—</u>	<u>(3)</u>
除所得稅前溢利			<u>7,204</u>				<u>—</u>	<u>7,204</u>
所得稅開支			<u>(775)</u>				<u>—</u>	<u>(775)</u>
期間溢利			<u>6,429</u>				<u>—</u>	<u>6,429</u>

截至二零零五年六月三十日止六個月 (未經審核及重列)

營業額	<u>2,700</u>	<u>—</u>	<u>2,700</u>	<u>450</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>457</u>	<u>3,157</u>
分類業績	<u>2,688</u>	<u>—</u>	<u>2,688</u>	<u>130</u>	<u>(3,837)</u>	<u>(1,406)</u>	<u>(5,113)</u>	<u>(2,425)</u>
未分類營運 收入及開支			<u>(3,214)</u>				<u>150</u>	<u>(3,064)</u>
營運虧損			<u>(526)</u>				<u>(4,963)</u>	<u>(5,489)</u>
財務費用			<u>(33)</u>				<u>—</u>	<u>(33)</u>
除所得稅前虧損			<u>(559)</u>				<u>(4,963)</u>	<u>(5,522)</u>
所得稅開支			<u>—</u>				<u>—</u>	<u>—</u>
出售附屬公司之 虧損			<u>—</u>				<u>(70)</u>	<u>(70)</u>
期間虧損			<u>(559)</u>				<u>(5,033)</u>	<u>(5,592)</u>

4. 所得稅開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零零六年 (未經審核) 千港元	二零零五年 (未經審核) 千港元
持續經營業務：		
期間即期稅項撥備：		
— 香港利得稅	400	—
— 香港以外地區	479	—
遞延稅項	(104)	—
	<hr/>	<hr/>
所得稅開支總額	775	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港利得稅就本期間之估計應課稅溢利(截至二零零五年六月三十日止六個月：無)按稅率17.5%(截至二零零五年六月三十日止六個月：17.5%)計算。

本集團之香港以外地區業務之稅項就期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。

5. 股息

董事會並不建議派發截至二零零六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零五年六月三十日止六個月：無)。

6. 每股盈利(虧損)

每股基本盈利(虧損)

來自持續經營業務及已終止經營業務

每股基本盈利(虧損)乃根據期內本公司普通股股權持有人應佔溢利6,429,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月(重列)：虧損5,592,000港元)及按期內已發行普通股之加權平均股數772,310,882股(截至二零零五年六月三十日止六個月(重列)：72,266,100股)計算，經調整以反映期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盈利(虧損)乃根據溢利6,429,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月(重列)：虧損559,000港元)及上述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盈利(虧損)乃根據溢利及虧損零港元(截至二零零五年六月三十日止六個月(重列)：虧損5,033,000港元)及上述普通股之加權平均股數計算。

每股攤薄盈利(虧損)

由於期內並無攤薄事項，故並無計算每股攤薄盈利(虧損)。

7. 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(「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)以解決兌換13,584,905股兌換股份之錯誤。股本及股份溢價136,000港元及584,000港元其後已分別於二零零四年撥回。然而有關錯誤發行之股份於二零零五年十一月取得百慕達最高法院批准前不得註銷。因此，截至二零零五年六月三十日止六個月已記錄前期調整以改正有關錯誤。於二零零五年一月一日，本公司之已發行及繳足股本及已發行股份數目分別增加136,000港元及13,584,905股。此外，於二零零五年一月一日，本集團之股份溢價減少1,576,000港元，以就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，並透過撥回訴訟損失撥備2,160,000港元重列截至二零零五年六月三十日止六個月之淨虧損。於二零零五年一月一日，其他應付款項增加1,440,000港元。

8. 比較數字

若干比較數字已因前期調整(附註7)而作出調整或重新分類。

業務回顧

業績

本集團於回顧期內之持續經營業務之營業額為14,000,000港元，較去年同期之2,700,000港元增加420%。集團業務轉虧為盈，錄得純利6,400,000港元(二零零五年：淨虧損5,600,000港元)。每股基本盈利為0.83港仙(二零零五年：每股淨虧損7.74港仙)。此改進乃由於本集團透過精簡業務策略，並結束虧損業務，加上物業發展項目管理服務收入為本集團帶來穩定收入所致。

物業發展業務 — 天河北路項目

本集團於二零零五年十二月完成一項重大交易，收購天河北路物業發展項目的49%權益，現投資成本為155,000,000港元。天河北路物業項目的面積達7,217平方米，是目前少數位於廣州商業中心而又可供發展的優質地段之一。本集團計劃於該地段興建頂級服務式住宅及五星級酒店，預期落成後將成為廣州地標之一。

項目管理業務

本集團獲聘為中國廣州兩項物業發展項目之項目經理。有關合約為本集團帶來12,500,000港元收益，佔本集團總營業額89%。此外，本集團亦於期內展開內部裝修工程業務，這項收益有助加強本集團的現金流，以及締造固定的盈利來源。

轉讓及兌換可轉換債券

本集團主席余斌先生全資擁有之公司—Grand Cosmos Holdings Limited，於二零零六年二月十六日向票據持有人收購可換股票據，並行使兌換權以兌換本集團的181,818,181股股份。是次換股行動足顯大股東對本集團的前景感到非常樂觀，擴大資本後亦令本集團的財務狀況更趨穩健。

展望

公開發售

本集團於二零零六年八月三日完成公開發售267,324,486股每股面值0.01港元之普通股，每股發售價為0.90港元，以此價格為基準，每持有40股現有股份將獲發13股發售股份，另每接納13股發售股份，即獲發行10份紅利認股權證（「公開發售」）。集資淨額約達234,500,000港元。本集團擬利用集資淨額收購一間在中國成立之中外合作合營企業的51%間接權益，在中國廣州洲頭咀發展一幅面積達106,000平方米之土地。

另外，由公開發售所附奉發行的205,634,220份紅利認股權證，以每股1.10港元為認購價，可於截至二零零八年八月二日止兩年期間內隨時行使。假設該認股權證獲全數行使後，本集團將籌集所得款項淨額約225,000,000港元。

物業發展

展望未來，在中國政府收緊宏觀經濟調控措施之情況下，物業市場獲整固後，發展也更為穩健。本集團將會繼續實行審慎的土地儲備策略，並於中國，尤其是廣州開拓更多具有龐大發展潛力的優質高檔的地產及物業項目。

(a) 天河北路項目

天河北路項目將包括興建一家五星級酒店、服務式住宅，配備停車場及其他相關建設，預期整項工程將於二零零九年竣工，現位於該地段的天河區消防局也將於二零零七年第二季搬遷，而項目興建工程亦將緊隨其後於二零零七年第三季展開。

(b) 洲頭咀項目

本集團於二零零六年七月簽訂一項收購協議。據此，賣方有條件地同意出售銷售股份，相當於榮威(中國)集團有限公司（「榮威」）已發行股本之51%，及轉讓銷售債項，總代價不超過400,000,000港元。榮威的主要業務為擁有發展一幅位於中國廣州洲頭咀的地皮的權利。本集團預期收購交易將於發出土地使用權證後，在二零零六年十二月完成。

該項目的佔地面積約為106,000平方米，位於中國廣州海珠區洲頭咀。由於該幅土地位於三條珠江支流匯聚之白天鵝酒店對面，其獨特的地理位置正是項目的特點。洲頭咀項目將包括摩天大樓式建築，確保能一覽廣州著名的珠江美景。作為本集團第二項重大收購，此項目不僅為本集團開拓廣州高檔物業市場提供寶貴商機，更有助增加本集團的土地儲備。

根據現行計劃，洲頭嘴項目主要包括興建優質高層獨立式住宅、服務式住宅、五星級酒店、社區中心以及零售商場、博物館、會所、底層停車場等的其他配套設施。此項目開發之總地面面積約為212,546平方米。預期該項目將於二零零七年第二季取得項目之有關興建批文，興建工程亦將於其後展開。住宅物業之預售將約於二零零八年八月展開，預期部份工程將於二零零九年底竣工及入伙。估計發展項目之總成本及其他相關費用約為2,148,000,000人民幣（相等約2,084,000,000港元）。

憑藉在中國高檔物業發展領域的豐富經驗，管理層將致力擴大本集團業務，同時密切關注市場的變化，確保投資決策均能為集團帶來最大的效益。長遠而言，本集團將在廣州主力及審慎地在國內其他一線城市尋求優質的地皮及發展高質素物業，相信其極優質的房地產項目將為本集團帶來穩定的收入，並為股東帶來豐厚的回報。

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配售股份及供股於二零零五年完成所籌集之所得款項淨額約164,000,000港元而加以鞏固，於二零零六年六月三十日之銀行結餘約為86,500,000港元。本集團之流動資產及流動負債分別約為100,800,000港元及約2,400,000港元。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23.1%下跌至0.9%。本集團於二零零五年十二月三十一日之負債主要為於二零零六年二月全面兌換為股份之面值60,000,000港元之可換股票據。該兌換令本集團之負債近乎零。

銀行借款及資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團已抵押佔友邦有限公司之49%權益（該公司為本集團之聯營公司，並於天河北路從事物業發展項目）以作本集團委聘一間附屬公司為物業項目經理之保證。於二零零六年六月三十日，本集團並無銀行借款。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團並無或然負債。

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二零零六年中期報告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，主席與行政總裁之職務並無劃分，而由同一名人士擔任。

與本集團業務發展及增長一致，本集團現時為其日常營運維持一隊人數不多但具高效率之隊伍。由於隊伍規模不大，故本公司主席及行政總裁之職務現由余斌先生擔任。董事會認為，現時簡單但高效率之隊伍足以應付本集團之需要。然而，董事會將檢討本集團之業務發展，並在認為有需要時明確劃分董事會及日常管理層之責任，以確保本公司內之權責得到適當平衡。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則之標準守則所載有關董事進行證券交易之行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於回顧期間內一直遵守標準守則所載之規定標準。

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截至二零零六年六月三十日止六個月內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零零六年八月二十一日

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)、黃樂先生及文小兵先生四名執行董事，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香港經濟日報刊登的內容。