



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)



中期報告

2006

目錄

	頁數
公司資料	02
管理層討論及分析	03
簡明綜合收益表	08
簡明綜合資產負債表	09
簡明綜合權益變動表	10
簡明綜合現金流量表	11
簡明綜合財務報表附註	12
獨立審閱報告	26
其他資料	28

公司資料

董事

執行董事：

余斌，主席
劉日東，副主席
黃樂
文小兵

獨立非執行董事：

蔡樹鈞
鄭永強
鍾麗芳

合資格會計師及公司秘書

張蓮順

審核委員會

蔡樹鈞（主席）
鄭永強
鍾麗芳

薪酬委員會

鍾麗芳（主席）
蔡樹鈞
鄭永強
余斌

提名委員會

余斌（主席）
蔡樹鈞
劉日東
黃樂

股份上市

香港聯合交易所有限公司
主板，股份代號：59

投資者關係

縱橫財經公關顧問有限公司
香港夏慤道18號海富中心
第1座二十九樓A室
李慧媛小姐／李惠兒小姐
電話：(852) 2527 0490
傳真：(852) 2804 2789

總辦事處暨主要營業地點

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

網址

www.sfr59.com

註冊辦事處

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股份過戶登記總處

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

股份過戶登記分處

雅柏勤證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司

核數師

德豪嘉信會計師事務所有限公司
執業會計師

法律顧問

香港法例：

張某司徒陳律師事務所

百慕達法例：

Conyers Dill & Pearman

管理層討論與分析

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。

展望 (續)

物業發展 (續)

(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，洲頭咀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)。

展望 (續)

物業發展 (續)

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。

外幣管理

本集團之主要投資為聯營公司友邦有限公司之權益，其附屬公司於中國從事物業發展業務。本集團與貨品及服務供應商之合約亦以人民幣為單位。由於港元兌人民幣之匯率受控制並維持於窄波幅，本集團並無對沖其外幣風險。然而，任何人民幣之外幣匯率之恆常變動可能對本集團之業績構成影響。

或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團並無重大或然負債。

僱員

於二零零六年六月三十日，連同4名執行董事，本集團於香港及中國僱用32名僱員。截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團之員工成本約為3,200,000港元。僱員酬金乃根據資歷及經驗、工作性質及表現、符合市況之薪酬標準釐定。

本集團已積極招聘合適之額外員工及高級管理人員，以應付本集團之業務擴展。

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

	附註	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)	3	6,491	(526)
財務收入	4	1,311	—
財務費用	4	(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	5	(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	18(a)	—	(5,033)
本公司股權持有人應佔 期間溢利(虧損)		6,429	(5,592)
股息	6	無	無
每股基本盈利(虧損)	7		
— 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

	附註	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	8	1,702	163
於聯營公司之權益	9	154,817	165,807
		156,519	165,970
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	10	4,306	403
現金及現金等值項目		86,493	83,747
		100,799	84,150
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	1,689	1,773
應付所得稅		735	66
		2,424	1,839
流動資產淨值		98,375	82,311
資產總值減流動負債		254,894	248,281
非流動負債			
可換股票據	12	—	55,087
遞延稅負債		—	860
		—	55,947
資產淨值		254,894	192,334
資本及儲備			
股本	13	8,225	6,407
儲備		246,669	185,927
本公司股權持有人應佔權益總值		254,894	192,334

簡明綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

本公司股權持有人應佔

附註	本公司股權持有人應佔						總計 (未經審核) 千港元
	股本 (未經審核) 千港元	股份溢價 (未經審核) 千港元	實繳盈餘 儲備 (未經審核) 千港元	可換股票據 權益儲備 (未經審核) 千港元	外匯儲備 (未經審核) 千港元	保留溢利/ 累計虧損 (未經審核) 千港元	
於二零零六年一月一日	6,407	156,007	15,497	4,207	1	10,215	192,334
綜合海外附屬公司所產生之 匯兌差額及直接於權益 確認之收入淨額	—	—	—	—	24	—	24
期間溢利淨額	—	—	—	—	—	6,429	6,429
期間已確認收入總額	—	—	—	—	24	6,429	6,453
兌換可換股票據	12	1,818	58,496	—	(4,207)	—	56,107
於二零零六年六月三十日	8,225	214,503	15,497	—	25	16,644	254,894
於二零零五年一月一日							
— 如前呈報	68,338	534,185	—	—	—	(593,049)	9,474
— 前期調整	16	136	(1,576)	—	—	—	(1,440)
— 重列	68,474	532,609	—	—	—	(593,049)	8,034
發行股份之開支及直接 於權益確認之開支淨額	—	(495)	—	—	—	—	(495)
期間虧損淨額	—	—	—	—	—	(5,592)	(5,592)
期間已確認開支總額	—	(495)	—	—	—	(5,592)	(6,087)
發行股份 — 股份配售	13	13,550	8,130	—	—	—	21,680
於二零零五年六月三十日， 重列	82,024	540,244	—	—	—	(598,641)	23,627

簡明綜合現金流量表

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
經營業務產生現金淨額	2,393	4,179
投資活動產生現金淨額	661	1,131
融資活動(所用)產生現金淨額	(331)	19,876
現金及現金等值項目增加淨額	2,723	25,186
匯率變動之影響	23	—
期初之現金及現金等值項目	83,747	347
期末之現金及現金等值項目	86,493	25,533
現金及現金等值項目結存分析 銀行結存及現金	86,493	25,533

簡明綜合財務報表附註

截至二零零六年六月三十日止六個月

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（「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。

本中期財務報表應與截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年財務報表一併閱覽。

編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與截至二零零五年十二月三十一日止年度之全年財務報表所採用者一致。

2. 營業額及分類資料

本集團之營業額分析如下：

	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)
	千港元	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 (附註18(b))		
網頁設計及開發服務費	—	450
租金收入	—	7
	—	457
	14,043	3,157

分類資料乃按本集團之業務分類呈列。由於業務分類資料更切合本集團之內部財務報告，故選擇以業務分類資料為主要報告形式。

本集團呈報其主要分類資料所依據之業務如下：

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。

2. 營業額及分類資料(續)

截至二零零六年六月三十日止六個月，本集團按業務分類劃分之收益及業績連同二零零五年同期之比較數字呈列如下：

業務分類

	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	14,043	—	14,043	—	—	—	—	14,043
分類業績	10,256	(12)	10,244	—	—	—	—	10,244
未分類營運 收入及開支			(3,753)				—	(3,753)
營運溢利			6,491				—	6,491
財務收入			1,311				—	1,311
財務費用			(595)				—	(595)
應佔聯營公司虧損		(3)	(3)				—	(3)
除所得稅前溢利			7,204				—	7,204
所得稅開支			(775)				—	(775)
期間溢利			6,429				—	6,429
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	2,700	—	2,700	450	—	7	457	3,157
分類業績	2,688	—	2,688	130	(3,837)	(1,406)	(5,113)	(2,425)
未分類營運 收入及開支			(3,214)				150	(3,064)
營運虧損			(526)				(4,963)	(5,489)
財務費用			(33)				—	(33)
除所得稅前虧損			(559)				(4,963)	(5,522)
所得稅開支			—				—	—
出售附屬公司之虧損			—				(70)	(70)
期間虧損			(559)				(5,033)	(5,592)

3. 營運溢利(虧損)

期間營運溢利(虧損)已扣除下列項目：

	持續經營業務		已終止 經營業務(附註18(b))		綜合	
	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)	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核 及重列)	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	千港元	千港元	千港元	千港元
提供服務成本	1,473	—	—	280	1,473	280
員工成本(包括董事酬金)：						
— 基本薪金及其他福利	3,076	1,360	—	52	3,076	1,412
— 退休金計劃供款	136	19	—	—	136	19
	3,212	1,379	—	52	3,212	1,431
核數師酬金						
— 以往年度撥備不足	80	120	—	—	80	120
— 本年度	290	250	—	—	290	250
	370	370	—	—	370	370
廠房及設備之折舊	99	82	—	—	99	82
土地及樓宇之經營租約之 最低租金	240	—	—	—	240	—
應收承付票及應收賬款 減值虧損	—	—	—	4,472	—	4,472
按公平價值計入收益或虧損之 金融資產之公平價值虧損 (包括出售虧損)	—	—	—	194	—	194

4. 財務收入及費用

	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)
	千港元	千港元
持續經營業務：		
財務收入：		
銀行利息收入	1,311	—
財務費用：		
於五年內全數償還之可換股票據利息	595	—
一名董事短期貸款之利息	—	13
其他借款之利息	—	20
	595	33

5. 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)	二零零五年 (未經審核)
	千港元	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)	—
所得稅開支總額	775	—

5. 所得稅開支(續)

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。

6. 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)。

7. 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。

7. 每股盈利(虧損)(續)

每股基本盈利(虧損)(續)

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)。

8. 廠房及設備

於本期間內,本集團以總成本1,637,000港元購入廠房及設備。

9. 於聯營公司之權益

	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
分佔商譽以外之資產淨值	151,125	79,223
商譽	3,692	3,692
給予聯營公司之貸款(附註a)	—	82,892
	154,817	165,807

9. 於聯營公司之權益 (續)

附註：

(a) 給予聯營公司之貸款為無抵押及免息，而於二零零六年六月二十八日，未償還結餘71,905,000港元乃轉換為該聯營公司之股本。

(b) 非上市聯營公司之詳情如下：

聯營公司 名稱	註冊成立/ 經營地點	已發行及繳足 資本詳情	本公司間接持有 之應佔股權	主要業務
友邦有限公司	英屬處女群島/ 香港	100股每股面值 1美元之普通股	49%	投資控股

(c) 聯營公司之財務資料如下：

	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
資產總值	407,632	429,913
負債總值	(99,214)	(268,234)

截至二零零六年六月三十日止六個月內，聯營公司尚未為本集團帶來任何收益，並產生虧損約3,000港元(截至二零零五年六月三十日止六個月：無)。

(d) 資產抵押

於二零零六年六月三十日，本集團已將其於聯營公司之股份(相當於聯營公司之49%權益)抵押予聯營公司其餘51%權益之持有人，以作為本集團就其附屬公司United Prime Limited出任聯營公司物業項目經理之表現所作保證之抵押品。

10. 預付款項、貿易及其他應收款項

本集團通常給予貿易客戶60日之平均信貸期。於申報日期，貿易應收款項之賬齡分析如下：

	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
貿易應收款項，賬齡為0-30日	1,155	—
按金、預付款項及其他應收款項	3,151	403
	4,306	403

11. 貿易及其他應付款項

於申報日期，貿易應付款項之賬齡分析如下：

	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
0-30日	202	—
31-90日	22	—
貿易應付款項總額	224	—
其他應付款項及應計款項	1,465	1,773
	1,689	1,773

12. 可換股票據

於二零零六年二月十六日，本集團主席余斌先生全資擁有之公司Grand Cosmos Holdings Limited向票據持有人收購面值為60,000,000港元之可換股票據，而於二零零六年二月二十日，該公司亦已行使兌換權，按每股股份0.33港元之兌換價兌換票據為181,818,181股每股面值0.01港元之本公司普通股。於二零零六年六月三十日，概無尚未兌換之可換股票據。

13. 股本

	二零零六年		二零零五年	
	股份數目	股本面值	股份數目	股本面值
附註	千股	千港元	千股	千港元
每股面值0.01港元之普通股				
法定：				
期初及期終	30,000,000	300,000	30,000,000	300,000
已發行及繳足：				
期初				
— 如前呈報	640,719	6,407	6,833,788	68,338
— 前期調整	16	—	13,585	136
— 重列	640,719	6,407	6,847,373	68,474
發行股份 — 股份配售	—	—	1,355,000	13,550
兌換可換股票據	12	181,818	—	—
期終	822,537	8,225	8,202,373	82,024

14. 關連人士交易

根據本公司及其附屬公司United Prime Limited與本公司一間聯營公司友邦有限公司訂立之委任契據，United Prime Limited作為友邦有限公司所持物業發展項目之項目經理之表現，乃由本公司所擔保，而該擔保由本公司董事余斌先生反彌償本公司。余斌先生亦為本公司聯營公司董事之一。

截至二零零六年六月三十日止六個月，已就United Prime Limited擔任友邦有限公司所持物業發展項目之項目經理而向友邦有限公司之附屬公司廣州寰城實業發展有限公司收取項目管理費人民幣4,200,000元（約4,080,000港元）。

本公司之附屬公司、廣州譽浚諮詢服務有限公司（「譽浚」）及廣州市創譽房地產開發有限公司（「創譽」）訂立租賃協議，以租賃創譽擁有之辦公室物業，於二零零六年十月三十一日屆滿，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。余斌先生為創譽及天譽物業之主要股東。截至二零零六年六月三十日止六個月向譽浚分別收取租金以及樓宇管理費及空調費用人民幣249,000元（約240,000港元）及人民幣249,000元（約240,000港元）。

期內，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。

15. 結算日後事項

於二零零六年八月三日，本集團完成按每股股份0.90港元公開發售267,324,486股每股面值0.01港元之普通股，比例為每持有40股現有股份獲發13股發售股份及每接納13股發售股份獲發行10份紅利認股權證（「公開發售」），並已籌集所得款項淨額約234,500,000港元。本公司計劃動用所得款項淨額以收購一間在中國成立之中外合作合營企業（「中國合營公司」）的51%間接股權，該中國合營公司乃從事中國廣州洲頭咀之物業發展。

本公司亦會就公開發售所附奉發行205,634,220份紅利認股權證，每份附有認購價為每股股份1.10港元，該等認股權證可於截至二零零八年八月二日止兩年期間內隨時行使。本集團將於認股權證獲全數行使後收到所得款項淨額約225,000,000港元。

於二零零六年七月六日，本集團訂立收購協議，據此，賣方羅東亮先生有條件同意出售51股榮威（中國）集團有限公司（「榮威」）已發行股本中每股面值1美元之股份，相當於榮威已發行股本之51%，及轉讓賣方於收購事項完成日期按其於榮威之51%持股權益提供之全部股東貸款，總代價不超過400,000,000港元。榮威從事投資控股及持有中國合營公司之全部股權。預期收購事項交易將於獲發土地使用權證後在二零零六年十二月完成。

16. 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。

17. 比較數字

若干比較數字已因前期調整（附註16）而作出調整或重新分類。

18. 已終止經營業務

截至二零零五年六月三十日止六個月，本集團訂立買賣協議，以出售其若干進行在線及電訊服務、一般買賣以及證券及物業投資業務之附屬公司。

(a) 已終止經營業務之期間虧損分析如下：

	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)
	千港元	千港元
期間已終止經營業務之虧損	—	(4,963)
出售附屬公司之虧損	—	(70)
	—	(5,033)

(b) 已計入簡明綜合收益表之已終止經營業務業績分析如下：

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零零六年 (未經審核)	二零零五年 (未經審核)
		千港元	千港元
營業額	2	—	457
提供服務成本		—	(280)
毛利		—	177
其他收入		—	150
行政開支		—	(624)
其他營運開支		—	(4,666)
除所得稅前虧損	3	—	(4,963)
所得稅開支		—	—
期間虧損		—	(4,963)

(c) 出售附屬公司之虧損並無產生稅項支出或抵免。

獨立審閱報告



BDO McCabe Lo Limited
Certified Public Accountants
25th Floor, Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong
Telephone: (852) 2541 5041
Telefax: (852) 2815 0002

德豪嘉信會計師事務所有限公司

香港干諾道中一百一十一號
永安中心二十五樓
電話:(八五二)二五四一 五〇四一
傳真:(八五二)二八一五 〇〇〇二

致天譽置業(控股)有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已按 貴公司之指示對第8至第25頁所載之中期財務報告進行審閱。

董事及核數師各自之責任

香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，編製中期財務報告須符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務申報」及其有關條文。編製中期財務報告為 貴公司董事之責任，而有關財務報告已經由彼等批准。

吾等之責任是根據審閱之結果，對中期財務報告提出獨立結論，並根據與吾等協定之委聘條款僅向 閣下整體呈報，除此之外，概無其他用途。吾等概不就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

已進行之審閱工作

吾等乃按照香港會計師公會所頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」進行審閱。審閱主要包括向集團管理人員作出查詢及對中期財務報告應用分析性程序，並據此評估會計政策及呈列方式是否已獲貫徹採用，惟已另行披露者除外。審閱並不包括監控測試及核實資產、負債及交易等審核程序。由於審閱之範圍遠較審核為小，故其所給予之保證程度亦較審核為低。因此，吾等不會對中期財務報告發表審核意見。

審閱結論

根據吾等之審閱（並不構成審核），吾等並未發現應對截至二零零六年六月三十日止六個月之中期財務報告作出之任何重大修訂。

德豪嘉信會計師事務所有限公司

執業會計師

歐陽兆球

執業證書編號P02289

香港，二零零六年八月二十一日

其他資料

中期股息

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)。

董事於股份及相關股份之權益

於二零零六年六月三十日，董事及行政總裁於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股本中擁有本公司根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊所記錄之權益；或根據上市規則所載之上市公司董事進行證券交易的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如下：

董事姓名	公司／相聯法團	身分	普通股數目 (好倉)	持股量之 概約百分比
余斌	公司	受控制公司 之權益	670,526,985 股股份 (附註1)	61.52 (附註2)
余斌	Grand Cosmos Holdings Limited(「Grand Cosmos」)	實益擁有人	10,000股 每股面值 1美元之股份	100

董事於股份及相關股份之權益 (續)

附註：

1. 該等股份包括(i) Grand Cosmos所持有之572,236,485股現有股份；(ii) Grand Cosmos根據本公司、Grand Cosmos Holdings Limited及大福證券有限公司於二零零六年六月二日訂立之包銷協議(「包銷協議」)承諾將予接納之55,555,500股股份；及(iii)將於公開發售完成後向Grand Cosmos發行之42,735,000份紅利認股權證。Grand Cosmos之全部已發行股本由余斌先生持有。
2. 就本節而言，於本公司持股量之百分比乃按緊隨公開發售完成後之1,089,861,385股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，董事或本公司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聯交所之權益或淡倉(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)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

於二零零六年六月三十日，就任何董事或本公司行政總裁所知，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有或被視作或當作擁有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所作出披露，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5%或以上之權益。

主要股東 (續)

(a) 於股份及相關股份之好倉

股東名稱	身分	股份數目	持股量之 概約百分比 (附註3)
Grand Cosmos	實益擁有人	670,526,985 (附註1)	61.52
大福證券有限公司 (「大福證券」)	實益擁有人	374,668,206 (附註2)	34.38
大福財務有限公司	受控制公司 之權益	374,668,206 (附註2)	34.38
Tai Fook (BVI) Limited	受控制公司 之權益	374,668,206 (附註2)	34.38
大福證券集團有限公司	受控制公司 之權益	374,668,206 (附註2)	34.38
PMA Capital Management Ltd.	投資經理	184,000,000	16.88
Diversified Asian Strategies Fund	實益擁有人	99,194,000	9.10
PMA Asian Opportunities Fund	實益擁有人	71,300,000	6.54

主要股東 (續)

(a) 於股份及相關股份之好倉 (續)

股東名稱	身分	股份數目	持股量之 概約百分比 (附註3)
Leader Gain Limited	實益擁有人	66,666,666 (附註4)	6.12
東沙里奈女士(「東女士」)	受控制公司 之權益	66,666,666 (附註4)	6.12
Sunny Billion Holdings Limited (「Sunny Billion」)	擁有抵押 之人士	66,666,666 (附註5)	6.12

附註：

1. 該等股份包括(i) Grand Cosmos所持有之572,236,485股現有股份；(ii) Grand Cosmos根據包銷協議承諾將予接納之55,555,500股股份；及(iii)將於公開發售完成後向Grand Cosmos發行之42,735,000份紅利認股權證。
2. 該等股份包括(i)大福證券根據包銷協議同意將予包銷之211,768,986股股份；及(ii)將於公開發售完成後向大福證券發行之162,899,220份紅利認股權證。大福證券之全部已發行股本由大福財務有限公司持有，而大福財務有限公司之全部已發行股本則由大福證券集團有限公司之全資附屬公司Tai Fook (BVI) Limited持有。根據證券及期貨條例，大福財務有限公司、Tai Fook (BVI) Limited及大福證券集團有限公司各自被視為於大福證券擁有權益之股份中擁有權益。
3. 就本節而言，持股量之百分比乃按緊隨公開發售完成後之1,089,861,385股已發行股份計算。

主要股東 (續)

(a) 於股份及相關股份之好倉 (續)

附註：

4. 東女士實益擁有 Leader Gain Limited 之全部權益，而 Leader Gain Limited 則擁有 66,666,666 股股份。
5. Leader Gain Limited 抵押 66,666,666 股股份予 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。

(b) 於股份及相關股份之淡倉

股東名稱	身分	股份數目	持股量之 概約百分比 (附註1)
大福證券	實益擁有人	325,538,461	29.87
大福財務有限公司	受控制公司之權益	325,538,461 (附註2)	29.87
Tai Fook (BVI) Limited	受控制公司之權益	325,538,461 (附註2)	29.87
大福證券集團 有限公司	受控制公司之權益	325,538,461 (附註2)	29.87

主要股東 (續)

(b) 於股份及相關股份之淡倉 (續)

附註：

1. 就本節而言，持股量之百分比乃按緊隨公開發售完成後之1,089,861,385股已發行股份計算。
2. 大福證券之全部已發行股本由大福財務有限公司持有，而大福財務有限公司之全部已發行股本則由大福證券集團有限公司之全資附屬公司Tai Fook (BVI) Limited持有。根據證券及期貨條例，大福財務有限公司、Tai Fook (BVI) Limited及大福證券集團有限公司各自被視為於本公司之股份或相關股份中擁有淡倉。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日及就董事或本公司行政總裁所知，概無其他人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司及聯交所作出披露，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5%或以上之權益。

購股權

期內，本公司並無根據本公司所採納之購股權計劃授出任何購股權以認購本公司股份。

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。

企業管治 (續)

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。

審核委員會

本公司之審核委員會及本公司外聘核數師已審閱二零零六年中期報告。

承董事會命
主席
余斌

香港，二零零六年八月二十一日