



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)

截至二零零六年十二月三十一日止年度之
全年業績公佈

全年業績

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」)截至二零零六年十二月三十一日止年度之綜合業績, 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。

綜合收益表

截至二零零六年十二月三十一日止年度

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務:			
營業額	2	23,456	4,757
提供服務成本		(1,841)	—
毛利		21,615	4,757
其他收入		114	117
行政開支		(17,980)	(7,457)
其他營運開支		—	(17)
營運溢利(虧損)	4	3,749	(2,600)
應佔聯營公司虧損		(112)	—
財務費用	5	(2,347)	(220)
財務收入	5	2,636	240
除所得稅開支前溢利(虧損)		3,926	(2,580)
所得稅開支	6	(1,062)	(33)
持續經營業務之本年度溢利(虧損)		2,864	(2,613)
已終止經營業務:			
已終止經營業務之本年度虧損		—	(2,234)
本年度溢利(虧損)		2,864	(4,847)

應佔：

— 本公司股權持有人		4,616	(4,847)
— 少數股東權益		(1,752)	—

		2,864	(4,847)
--	--	--------------	---------

股息	7	無	無
-----------	---	----------	----------

本公司股權持有人應佔每股基本盈利(虧損)	8		
— 來自持續經營業務		0.482港仙	(2.300港仙)
— 來自已終止經營業務		不適用	(1.967港仙)

— 來自持續經營業務及已終止經營業務		0.482港仙	(4.267港仙)
--------------------	--	----------------	-----------

本公司股權持有人應佔每股攤薄盈利(虧損)	8		
— 來自持續經營業務		0.474港仙	不適用
— 來自已終止經營業務		不適用	不適用

— 來自持續經營業務及已終止經營業務		0.474港仙	不適用
--------------------	--	----------------	-----

綜合資產負債表

於二零零六年十二月三十一日

	附註	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非流動資產			
廠房及設備		1,648	163
待發展物業		698,945	—
商譽		49,655	—
於聯營公司之權益		155,203	165,807
		<u>905,451</u>	<u>165,970</u>
流動資產			
貿易應收款項及其他應收款項	9	8,588	403
現金及現金等值項目		44,774	83,747
		<u>53,362</u>	<u>84,150</u>
流動負債			
貿易應付款項及其他應付款項	10	5,168	1,773
應付所得稅		367	66
		<u>5,535</u>	<u>1,839</u>
流動資產淨值		<u>47,827</u>	<u>82,311</u>
總資產減流動負債		<u>953,278</u>	<u>248,281</u>
非流動負債			
其他應付款項	10	63,573	—
少數股東貸款		244,936	—
可換股票據		—	55,087
遞延稅項負債		100,122	860
		<u>408,631</u>	<u>55,947</u>
資產淨值		<u>544,647</u>	<u>192,334</u>
資本及儲備			
股本		10,899	6,407
儲備		488,403	185,927
本公司股權持有人應佔權益總額		<u>499,302</u>	<u>192,334</u>
少數股東權益		<u>45,345</u>	<u>—</u>
權益總額		<u>544,647</u>	<u>192,334</u>

財務報表附註

截至二零零六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、香港會計準則及詮釋(於下文統稱「新香港財務報告準則」)以及公司條例之披露規定編製而成。此外，綜合財務報表亦已載列香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則所規定之適當披露。此等綜合財務報表所採納之會計政策及編製基準，與本公司之二零零五年年報所採納者一致。

(b) 編製基準

財務報表乃按歷史成本常規法編製而成。

於本年度，本集團首次應用所有由香港會計師公會頒佈而與其業務有關並於二零零六年一月一日開始之會計期間適用之新訂及經修訂香港財務報告準則。應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本會計期間及以往會計期間之業績及財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響。

2. 營業額

	二零零六年 千港元	二零零五年 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	23,456	4,757
已終止經營業務		
網頁設計及開發服務費	—	450
外牆廣告租金收入	—	7
	—	457
	<u>23,456</u>	<u>5,214</u>

3. 分類資料(按業務分類劃分)

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(附註：此分類於二零零五年及二零零六年並無產生任何收益。)

已終止經營業務

(c) 出租外牆廣告及持有證券分類指於證券之投資及出租外牆廣告；

(d) 在線分類指提供網頁設計及開發服務；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。

本集團按業務分類劃分之收益及分類業績分析如下：

	持續經營業務			已終止經營業務			已終止 總計 千港元	總計 千港元
	物業管理 千港元	物業發展 千港元	持續總計 千港元	在線業務 千港元	金融顧問 千港元	出租外牆 廣告及 持有證券 千港元		
截至二零零六年								
十二月三十一日止年度								
分類營業額	<u>23,456</u>	<u>—</u>	<u>23,456</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>23,456</u>
分類業績	<u>12,519</u>	<u>(104)</u>	<u>12,415</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,415</u>
未分類營運收入(開支)			<u>(8,666)</u>				<u>—</u>	<u>(8,666)</u>
營運溢利			<u>3,749</u>	<u>—</u>			<u>—</u>	<u>3,749</u>
財務費用			<u>(2,347)</u>				<u>—</u>	<u>(2,347)</u>
財務收入			<u>2,636</u>				<u>—</u>	<u>2,636</u>
應佔聯營公司虧損		<u>(112)</u>	<u>(112)</u>				<u>—</u>	<u>(112)</u>
除所得稅開支前溢利			<u>3,926</u>				<u>—</u>	<u>3,926</u>
所得稅開支			<u>(1,062)</u>				<u>—</u>	<u>(1,062)</u>
出售已終止經營業務之收益 (已扣除稅項)			<u>—</u>				<u>—</u>	<u>—</u>
年度溢利			<u>2,864</u>				<u>—</u>	<u>2,864</u>
截至二零零五年								
十二月三十一日止年度								
分類營業額	<u>4,757</u>	<u>—</u>	<u>4,757</u>	<u>450</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>457</u>	<u>5,214</u>
分類業績	<u>4,190</u>	<u>—</u>	<u>4,190</u>	<u>130</u>	<u>(3,998)</u>	<u>(1,534)</u>	<u>(5,402)</u>	<u>(1,212)</u>
未分配營運收入(開支)			<u>(6,790)</u>				<u>178</u>	<u>(6,612)</u>
營運虧損			<u>(2,600)</u>				<u>(5,224)</u>	<u>(7,824)</u>
財務費用			<u>(220)</u>				<u>—</u>	<u>(220)</u>
財務收入			<u>240</u>				<u>—</u>	<u>240</u>
應佔聯營公司虧損			<u>—</u>				<u>—</u>	<u>—</u>
除所得稅開支前虧損			<u>(2,580)</u>				<u>(5,224)</u>	<u>(7,804)</u>
所得稅開支			<u>(33)</u>				<u>—</u>	<u>(33)</u>
出售已終止經營業務之收益 (已扣除稅項)			<u>—</u>				<u>2,990</u>	<u>2,990</u>
年度虧損			<u>(2,613)</u>				<u>(2,234)</u>	<u>(4,847)</u>

4. 營運溢利(虧損)

	持續經營業務		已終止經營業務		總計	
	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
提供服務成本	2,454	—	—	280	2,454	280
員工成本(包括董事酬金)：						
— 基本薪金及其他福利	7,940	3,324	—	64	7,940	3,388
— 花紅	941	436	—	—	941	436
— 退休金計劃供款	103	70	—	—	103	70
— 以股份為基礎之酬金	1,386	—	—	—	1,386	—
	10,370	3,830	—	64	10,370	3,894
減：已資本化開支 至待發展物業	(521)	—	—	—	(521)	—
	9,849	3,830	—	64	9,849	3,894
以股份為基礎之酬金開支						
— 員工及董事	1,386	—	—	—	1,386	—
— 非僱員	2,198	—	—	—	2,198	—
	3,584	—	—	—	3,584	—
核數師酬金						
— 以往年度撥備不足	80	120	—	—	80	120
— 本年度	643	452	—	—	643	452
	723	572	—	—	723	572
廠房及設備之折舊	342	78	—	43	342	121
減：已資本化開支 至待發展物業	(4)	—	—	—	(4)	—
	338	78	—	43	338	121
土地及樓宇的經營租約 之最低租金	484	80	—	—	484	80
應收承兌票據及應收 賬款之減值虧損	—	—	—	4,682	—	4,682
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)	—	—	—	267	—	267
	—	—	—	267	—	267

5. 財務費用及收入

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務：		
財務收入：		
銀行利息收入	<u>2,636</u>	<u>240</u>
財務費用：		
於五年內全數償還之可換股票據利息	595	187
於五年內全數償還之少數股東貸款之應歸利息	1,752	—
一名董事短期貸款利息	—	13
其他借款利息	—	20
	<u>2,347</u>	<u>220</u>

6. 所得稅開支

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務：		
本年度即期稅項撥備：		
— 香港利得稅	—	62
— 香港以外地區	1,166	4
遞延稅項	(104)	(33)
所得稅開支總額	<u>1,062</u>	<u>33</u>

香港利得稅就其估計本年度應課稅溢利按稅率 17.5% (二零零五年：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。

7. 股息

董事並不建議就截至二零零六年十二月三十一日止年度宣派任何股息 (二零零五年：無)。

8. 每股盈利(虧損)

本公司普通股股權持有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按下列數據計算：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
盈利(虧損)		
— 來自持續經營業務	4,616	(2,613)
— 來自已終止經營業務	—	(2,234)
	<hr/>	<hr/>
— 來自持續經營業務及已終止經營業務， 用作計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之盈利(虧損)	4,616	(4,847)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
股份數目		
用作計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	957,052,369	113,604,879
潛在攤薄普通股之影響：		
— 紅利認股權證	16,502,568	—
	<hr/>	<hr/>
用作計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	973,554,937	113,604,879
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9. 貿易應收款項及其他應收款項

本集團之政策為向其貿易客戶提供60日之平均信貸期。貿易應收款項於申報日期之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
0至30日	1,176	—
31至90日	1,408	—
90日以上	2,720	—
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項總計	5,304	—
按金、預付款項及其他應收款項	3,284	403
	<hr/>	<hr/>
	8,588	403
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收款項總計包括應收聯營公司款項4,080,000港元。按金及其他應收款項預期將於一年內收回。按金、其他應收款項及應收短期貸款之年期較短，故其公平值與其各自於結算日之賬面值相若。

10. 貿易應付款項及其他應付款項

貿易應付款項於申報日期之賬齡分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
31至90日	3	—
90日以上	40	—
貿易應付款項總計	43	—
其他應付款項及應計款項	5,125	403
就收購一間附屬公司之應付代價餘額*	63,573	—
	68,741	403
一年後到期償還款項*	(63,573)	—
一年內到期償還款項	5,168	403

* 有關款額指就收購一間附屬公司而應付賣方的代價餘額。該等款額預計以兩年期之承兌票據支付，而該承兌票據將於取得有關洲頭咀項目之土地使用權證後予以發行，並以年利率8厘計息。

11. 結算日後事項

(a) 於二零零七年三月二日，本公司與六家機構投資者訂立一項票據購買協議，內容有關以本金額200,000,000美元發行及認購票據。該等票據於二零一三年到期、屬非上市性質、可兌換成本公司之普通股，並且抵押於本集團所持有之若干附屬公司及一家聯營公司之股份、以及本公司董事及控權股東余斌先生於本公司間接持有之全部持股作為押記（「票據」）。票據之抵押物將進一步增加至包括本集團於本公司擬收購之若干以公司內之全部權益。

票據之年息率為4%，於每半年期末支付。票據持有人有權以每股1.35港元之初步兌換價將票據兌換成本公司之兌換股份（惟須受價格重設下調機制（以每股1.00港元為限）所規限）。除非先前已被贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司於到期日將按票據本金額之201.33%贖回每張票據，預計到期日約為二零一三年五月十日。

票據之發行事項須待若干條件達成後方可作實，其中包括獨立股東於二零零七年四月二十六日召開之股東特別大會上予以批准。所得款項淨額扣除發行票據之相關開支後，將約為192,500,000美元（或約1,503,800,000港元）。

(b) 於二零零七年三月二日，本集團與(a)保利(香港)投資有限公司（屬於本公司旗下一家附屬公司一名主要股東）及一名獨立第三方，以及與(b)余斌先生全資擁有之公司Wise Gain Investment Limited訂立兩項獨立協議，兩項協議之內容均為有關收購越天發展有限公司之全數權益及股東貸款及其於中國之全資附屬公司（「越天集團」）。兩項協議之總代價約為886,553,000港元。越天集團目前從事之唯一業務是一個位於廣州天河區之物業發展項目，當中包括一家酒店及辦公大樓（「Westin項目」）。收購事項須待若干條件達成後方可完成，其中包括獨立股東於二零零七年四月二十六日召開之股東特別大會上予以批准。

業務回顧及展望

年內，本集團錄得除稅後溢利2,900,000港元及股東應佔溢利4,600,000港元。相比二零零五年錄得虧損4,800,000港元，業績有所改善全賴本集團重點投入物業發展項目管理，成功帶動營業額及利潤增長。年內，此項新業務為本集團帶來23,400,000港元之收入。為配合業務擴展，本集團亦相應增加人手及其他資源，導致行政開支較去年升近兩倍。儘管如此，惟本集團成功轉虧為盈，足以為來年取得更高的潛在盈利奠定基礎。

由二零零五年起，本集團開始集中投放資源在物業發展的項目管理業務上及已完成有關之轉型工作，而在線業務、貿易、金融、出租外牆廣告及持有證券等的所有過往業務均已經終止。

二零零六年是首年本集團從物業發展項目管理服務中獲利。本集團於二零零六年獲聘為中國若干項目承建商之建築合約項目經理。此外，本集團利用過往在業界所累積的管理經驗，於二零零六年十月在完成了收購洲頭咀項目的權益後，亦開始經營物業項目發展業務。本集團自此進軍中國廣州的物業發展業務。

雖然經營物業發展業務的收成期相對較長，且在年內仍未錄得任何營業額，但是本集團在新拓展的物業項目管理業務，仍然為股權持有人獲得應佔稅後溢利4,600,000港元。

於本年報日，本集團在廣州已參與兩項物業發展項目，即分別為本集團投資的49%權益的天河北路項目及本集團擁有管理權並持有51%權益的洲頭咀項目。天河項目落成後將包括一幢五星級酒店、服務式住宅與停車場。根據發展計劃，預期總樓面面積約84,000平方米，地庫面積約16,700平方米。洲頭咀項目將包括興建優質高層住宅、服務式住宅、酒店、社區中心以及其他配套設施。根據現行發展計劃，於完成發展計劃後，獲准的總樓面面積約212,000平方米，地庫面積約29,000平方米。該兩個項目預期於二零一零年竣工，可望為本集團帶來穩定的營業額及溢利。

誠如日期為二零零七年三月十二日之公佈所載，及如日期為二零零七年四月四日之通函進一步詳述，本集團計劃收購一項名為廣州Westin之酒店大樓及與此相連的一幢辦公大樓的全部權益，總樓面面積約137,315平方米。該酒店將為廣州天河區商業樞紐的首家國際五星級酒店，預計將於二零零七年七月正式開幕，辦公大樓亦同時出租。收購Westin項目之資金，主要來自本公司向多位著名機構投資者，發行本金200,000,000美元的可換股票據之所得款項。考慮到Westin項目之良好前景，董事有信心Westin項目將獲得可觀回報及擴大本集團的收入渠道。

誠如通函所述，董事亦正考慮收購洲頭咀項目之餘下49%權益及廣州港集團有限公司(為洲頭咀項目之合作合營企業訂約方之一)將於落成後物業之享有權。該兩項收購事項仍在進行中，將由可換股票據之所得款項撥付。為進一步擴大本集團之物業組合，董事亦正與本公司控股股東余斌先生磋商以達成協議，收購位於廣州Westin酒店毗鄰的天譽花園第二期面積約21,000平方米之商業綜合大樓。

管理層認為，發行可換股票據將可擴大本公司投資者層面，並可增加本公司的集資能力。由於發行而獲取所得款項，本公司因而可獲得充裕營運資金，以拓展及鞏固旗下物業發展業務。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

為撥付收購洲頭咀項目51%股本權益的資金，本公司已於二零零六年八月透過公開發售方式，按每股0.90港元之價格向本公司股東發售267,324,486股股份，據此所得的款項淨額為現金234,500,000港元。該項發售同時容許股東每接納13股發售股份即獲發10股認股權證。認股權證於二零零八年八月屆滿，持有人每持有一股認股權證可於屆滿前按每股1.10港元之行使價認購一股本公司股份。假設已發行之認股權證獲全面行使，本公司將可藉發行新股份額外獲得款項225,000,000港元。發行新股及認股權證已大大增強本公司之現有及潛在股本基礎。

因收購洲頭咀項目而動用之本集團現金資源，已於集團資產負債表之非流動資產項下入賬列作待發展物業。此投資項目亦導致流動資產減少。流動資產(主要包括現金及應收款項)為53,300,000港元，而流動負債(包括應付稅項及應計支出)為5,500,000港元，以致流動比率由二零零五年十二月三十一日之45.8:1下降至二零零六年十二月三十一日之9.6:1。

本集團之非流動負債總額為408,600,000港元，當中主要包括洲頭咀項目之少數股東貸款244,900,000港元、應付洲頭咀項目51%股本權益之賣方的餘下代價63,600,000港元，及因就一間已收購附屬公司之預付租賃款項確認公平值重估盈餘而確認之遞延稅項負債100,100,000港元。本集團之主要資產為年內收購之洲頭咀項目之待發展物業及天河北區項目49%股本權益之投資。收購洲頭咀項目而構成商譽49,700,000港元。所有此等非流動資產於資產負債表上列賬的金額合共為905,500,000港元。於二零零六年及二零零五年結算日之資產負債比率(按資產總值除以負債總額計算)分別為232%及433%。資產負債比率得以改善，乃歸因於年內公開發售股份導致本公司股本權益增加所致。

銀行借款及資本抵押

於二零零六年十二月三十一日，本集團已抵押佔49%Yaubond Limited之股份，該公司為本集團之聯營公司，於中國廣州從事物業發展業務，以作為本集團所提供委聘本集團一間附屬公司作為Yaubond Limited物業項目經理之保證。於二零零六年十二月三十一日，本集團並無銀行借款。

外幣管理

本集團乃於中國經營其物業發展業務。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二零零六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。

由於現時管理隊伍相對地人數不多，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二零零六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二零零六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)及本集團網站(www.sfr59.com)。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零零七年四月十八日

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。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於香港經濟日報刊登的內容。