

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告之全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



天譽置業(控股)有限公司
SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(清盤中)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059 及債券股份代號：5310, 5311,
5367, 5379, 5567, 5602 及 5855)

截至二零二六年六月三十日止六個月
之中期業績公告
及繼續暫停買賣

茲提述(i)本公司日期為二零二五年三月十三日、二零二五年三月三十一日及二零二五年五月十九日之公告，內容有關(其中包括)延遲刊發二零二四年度業績及暫停買賣本公司股份；(ii)本公司日期為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日、二零二六年一月九日、二零二六年四月八日及二零二六年六月三十日之公告，內容有關(其中包括)復牌狀況之季度更新；(iii)本公司日期為二零二五年十一月二十四日之公告，內容有關本公司清盤；(iv)本公司日期為二零二五年六月二十五日、二零二五年九月二日、二零二五年十月二十八日及二零二五年十二月五日之公告，內容有關(其中包括)聯交所發出的復牌指引；(v)本公司日期為二零二六年四月十三日之公告，內容有關獨家協議；及(vi)本公司日期為二零二六年九月十四日及二零二六年九月十五日之公告，內容分別有關截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合年度業績及截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績(統稱「該等公告」)。除另有指明外，本公告所用之詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

未經審核中期業績

天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)(清盤中)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事(「董事」)會(「董事會」)及聯合及個別臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)謹此宣佈本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績，連同二零二五年同期之比較數字。

簡明綜合全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	51,073	51,683
銷售及服務成本		(22,209)	(25,525)
毛利		28,864	26,158
其他(虧損)/收益—淨額		(773)	168
銷售及市場推廣開支		(102)	(101)
行政及其他開支		(23,233)	(27,311)
應收取消綜合入賬附屬公司款項之 減值虧損(撥備)/撥回		(5,705)	101,709
取消綜合入賬附屬公司的貿易 應收款項減值虧損撥回		196	—
貿易應收款項、按金及其他應收款項 (取消綜合入賬附屬公司除外) 之減值虧損		(10,069)	(11,435)
經營(虧損)/溢利		(10,822)	89,188
財務費用—淨額	5	(242,864)	(265,991)
除所得稅前虧損	4	(253,686)	(176,803)
所得稅抵免	6	182	2,627
本期間虧損		(253,504)	(174,176)
應佔本期間虧損：			
—本公司擁有人		(253,473)	(174,155)
—非控制性權益		(31)	(21)
		(253,504)	(174,176)
每股虧損	7		
—基本及攤薄(人民幣)		(0.030)	(0.021)

	二零二六年 人民幣千元 (未經審核)	二零二五年 人民幣千元 (未經審核)
其他全面收益：		
其後將不會重新分類至損益之項目：		
本公司財務報表換算呈列貨幣 產生之匯兌差額	<u>4,013</u>	<u>4,760</u>
本期間其他全面收益，扣除所得稅	<u>4,013</u>	<u>4,760</u>
本期間全面虧損總額	<u>(249,491)</u>	<u>(169,416)</u>
以下人士應佔本期間全面虧損總額：		
本公司擁有人	(249,460)	(169,395)
非控制性權益	<u>(31)</u>	<u>(21)</u>
	<u>(249,491)</u>	<u>(169,416)</u>

簡明綜合財務狀況表
於二零二六年六月三十日

		於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
附註			
非流動資產			
		1,593	1,706
物業、廠房及設備		8,358	5,841
遞延稅項資產			
		9,951	7,547
流動資產			
		12,291	15,712
貿易應收款項	9	3,780	3,199
其他應收款項、按金及預付款項	9		
應收取消綜合入賬附屬公司款項	12(a)	—	—
受限制現金		1,659	3,007
現金及現金等值項目		8,856	18,326
		26,586	40,244
流動負債			
		36,680	35,147
貿易應付款項	10	83,509	86,603
應計費用及其他應付款項	10		
應付取消綜合入賬附屬公司款項	12(b)	2,469,497	2,470,245
銀行及其他借貸	11	5,481,298	5,242,498
應付所得稅		67,542	65,796
		8,138,526	7,900,289
流動負債淨額		(8,111,940)	(7,860,045)
總資產減流動負債及負債淨額		(8,101,989)	(7,852,498)

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益		
股本	26,092	26,092
其他儲備	2,011,612	2,007,599
累計虧損	<u>(10,141,024)</u>	<u>(9,887,551)</u>
本公司擁有人應佔權益	<u>(8,103,320)</u>	<u>(7,853,860)</u>
非控制性權益	<u>1,331</u>	<u>1,362</u>
資本虧絀	<u><u>(8,101,989)</u></u>	<u><u>(7,852,498)</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 一般資料

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司股份買賣自二零二五年四月一日起暫停。

其註冊辦事處位於3 Bermudiana Road, Hamilton, HM08, Bermuda，而其於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點位於中國廣東省廣州市天河區林和中路8號海航大廈32至33樓。其於香港的主要營業地點及註冊辦事處位於香港鰂魚涌英皇道979號太古坊一座27樓。

於二零二三年八月二十二日，根據本公司最終控股公司樹輝國際有限公司(「樹輝」)作為押記人以中國證券有限公司(「中國證券」)為受益人簽訂的股份押記，誠駿法証及企業重整有限公司的陳良利先生及袁子俊先生獲中國證券委任為本公司直接控股公司宏宇天譽控股有限公司(「宏宇天譽」)全部已發行股份(統稱「已押記股份」)的聯席及個別接管人。

接管押記股份可能導致押記股份出售予其他第三方買方。本公司董事及聯合及個別臨時清盤人認為，於二零二四年十二月三十一日，其直接控股公司為宏宇天譽(一間於英屬處女群島註冊成立之私人公司)，而最終控股公司為樹輝(一間於香港註冊成立之私人公司，由余斌先生(「余先生」)控制)。

其後於二零二五年十一月二十八日，中國證券停止業務，而相關貸款及相關抵押品之全部所有權及相關權利已出售及轉讓予梁偉基先生(即中國證券的董事)。

本公司及其附屬公司統稱為「本集團」。本公司之主要業務繼續為投資控股。本公司之附屬公司主要於中國從事提供物業管理服務及商業營運。

2. 編製基準及重要會計政策

本簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」,以及聯交所證券上市規則之適用披露規定而編製。

本簡明綜合財務報表乃按照香港會計準則第34號編製。香港會計準則第34號要求管理層就影響會計政策之應用以及按年初至今基準呈報之資產及負債、收入及開支金額作出判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計有所不同。於編製本簡明綜合財務報表時,管理層於應用本集團會計政策時所作出的重大判斷及估計不確定性之主要來源,與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度綜合財務報表時所採用者相同。

中期財務報表包括簡明綜合財務報表及選定之解釋附註。該等附註包括對理解本集團自二零二五年十二月三十一日以來財務狀況及表現之變動而言屬重大之事件及交易之解釋。本簡明綜合財務報表並不包括按照香港財務報告準則會計準則編製之完整財務報表所需之全部資料,並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

簡明綜合財務報表所載截至二零二五年十二月三十一日止年度之相關財務資料作為比較資料,並不構成本公司該財政年度之法定年度綜合財務報表,而乃摘錄自該等綜合財務報表。核數師已於日期為二零二六年九月二十一日之報告中就該等綜合財務報表發表不發表意見。

本簡明綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

除另有指明外,本簡明綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

除另有指明外,所有數值均四捨五入至最接近之千位數。

本簡明綜合財務報表未經審核，惟已由本公司董事會及聯合及個別臨時清盤人(「聯合臨時清盤人」)審閱。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表所採用之會計政策及計算方法，與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所呈列者相同，惟因應用於二零二六年一月一日或之後開始之會計期間生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則而導致之會計政策變動除外。

香港會計師公會已頒佈多項於本集團本會計期間首次生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。該等發展概無對本集團於本簡明綜合財務報表中編製或呈列本期間或過往期間之業績及財務狀況產生重大影響。本集團並未應用任何於本會計期間尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則。

(b) 清盤令、董事重大變動及聯合臨時清盤人

根據於二零二二年七月五日發佈的公告，鑒於本集團現金狀況惡化至難以償還到期債務的水平，前董事(「前董事」)於二零二二年七月自願議決向百慕達最高法院商事法庭(「百慕達法院」)申請清盤，並申請為本公司委任「低度干預」臨時清盤人以進行債務重組，該申請於二零二二年八月十五日(百慕達時間)獲百慕達法院批准。法院作出有利於本公司的命令，委任EY Bermuda Ltd.之Joel Edwards、香港安永交易諮詢服務有限公司之蘇潔儀及劉韻文為聯合臨時清盤人，以低度干預方式及有限權力進行債務重組。本公司與債權人保持積極溝通，並採取切實措施凝聚債權人共識，以推動債務重組計劃(「債務重組建議」)的實施。

於二零二三年九月二十九日，本公司與本公司的相關債權人(包括附註11所載的借款)就債務重組的條款訂立重組支持協議(「重組支持協議」)。於二零二四年六月二十七日，本公司根據重組支持協議的條款將最後截止日期由二零二四年六月三十日延長至二零二五年三月三十一日，以留出更多時間推進債務重組建議。

儘管本集團於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度作出努力，本集團仍未能取得任何資金以支持重組及解決本集團的財務問題。更甚者，即使能夠取得重組所需資金，在中國房地產市場持續低迷的情況下，本集團的業務已經惡化，將無法產生預期銷售所得款項，以履行其於債務重組建議項下的付款責任，從而為本集團債權人提供更佳回報。

基於上述原因，本公司認為，在二零二三年九月二十九日訂立的重組支持協議的最後截止日期前成功完成相關建議並無合理可能，而最後截止日期其後由二零二四年六月三十日延長至二零二五年三月三十一日。因此，於二零二五年一月二十四日，通過決議議決並據此知會聯合臨時清盤人，前董事不反對聯合臨時清盤人不再向百慕達法院申請進一步押後聆訊（「聆訊」），亦不會反對百慕達法院於聆訊中作出任何清盤令。

於二零二五年一月三十一日，EY Bermuda Limited駐百慕達的Michael Penrose獲進一步委任為聯合臨時清盤人。

於二零二五年二月三日，前董事據此決定終止重組支持協議。

於二零二五年二月十八日，若干新董事（「前屆董事」）獲委任為執行董事，而余先生於二零二五年二月十九日辭任本公司董事及主席。於有關委任後，前屆董事確認本公司對重組及清盤呈請的立場有所改變。此改變反映彼等重新承諾支持並積極推進建議重組。然而，該等人士全體於二零二五年九月一日辭任本公司執行董事。

本公司現任董事會（「現任董事會」）於二零二五年八月二十八日獲委任，由一名執行董事張國成先生及一名非執行董事李建文先生組成。

於二零二五年十一月十四日，本公司被百慕達法院頒令清盤。現有聯合臨時清盤人根據《一九八一年公司法》第175條獲賦予權力。於百慕達法院於二零二五年十一月十四日作出清盤令後，聯合臨時清盤人繼續根據《一九八一年公司法》第175條所賦予的權力履行職責。然而，現任董事會仍維持其職能，以在聯合臨時清盤人的監督及監管下，按照香港財務報告準則會計準則的規定負責編製綜合財務報表。

聯合臨時清盤人現已獲賦予全面的法定權力，包括收回、變現及維護本公司的資產，旨在制定、提出並執行本公司的財務重組或有序處理本公司的清盤事務。具體而言，聯合臨時清盤人獲授權（其中包括）接管或控制本公司有權或似乎有權享有的一切財產及訴訟權利，在有利於本公司清盤之必要範圍內繼續經營本公司的業務，以及以本公司的名義及代表本公司提起或抗辯法律程序。因此，儘管現任董事會繼續協助聯合臨時清盤人了解本集團的事務及日常營運，惟本公司的最終管治、控制權及法定權力均歸屬於聯合臨時清盤人。因此，聯合臨時清盤人一直積極探索重組機會，以期制定可行的建議，為本公司利益相關者爭取最大價值。

截至簡明綜合財務報表獲批准之日，聯合臨時清盤人已就經修訂債務重組建議與債權人進行第二輪磋商。為取得債權人的必要支持，聯合臨時清盤人已向香港高等法院申請作出指示，以召開債權人會議。申請聆訊已於二零二六年九月十八日進行，並已獲准召開債權人會議。

針對本公司的清盤令將以下文附註2(e)所述的安排計劃成功實施為條件，並於該安排計劃成功實施後予以撤回。

(c) 本公司股份暫停買賣及上市地位

自二零二五年四月一日起，本公司股份於聯交所暫停買賣。根據日期為二零二五年三月三十一日的公告，本公司未能根據上市規則第13.49(1)條於二零二五年三月底前刊發二零二四年度業績公告。

根據日期為二零二五年六月十八日、二零二五年九月二日、二零二五年十月二十八日及二零二五年十二月五日的公告，聯交所就本公司施加以下復牌指引(「復牌指引」)：

- (i) 根據上市規則的規定，刊發所有尚未公佈的財務業績並處理任何審計修改意見；
- (ii) 證明本公司遵守上市規則第13.24條；
- (iii) 將所有重要信息告知市場，供本公司股東及其他投資者評估本公司的狀況；
- (iv) 撤銷或駁回針對本公司的清盤令，並解除任何清盤人；及
- (v) 重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、3.27A、3.28及13.92條。

聯交所要求本公司糾正導致其股份暫停買賣的問題，並全面遵守上市規則，以令聯交所信納，方可恢復其證券買賣，而就此而言，本公司主要負責制定其復牌行動計劃。聯交所亦表示，如本公司的情況有所變化，其可能修改或補充復牌指引。根據上市規則第6.01A(1)條，聯交所可取消任何已連續停牌18個月的證券的上市地位。就本公司而言，18個月期限將於二零二六年九月三十日屆滿。倘本公司未能糾正導致其股份暫停買賣的問題、履行復牌指引並全面遵守上市規則以令聯交所信納，以及未能於二零二六年九月三十日或之前恢復其股份買賣，聯交所上市科將建議聯交所上市委員會取消本公司的上市地位。根據上市規則第6.01及6.10條，在適當情況下，聯交所亦有權施加較短的特定補救期限。

本公司將採取適當措施，全面遵守上市規則以令聯交所信納，以恢復本公司股份的買賣。本公司將於適當時候刊發進一步公告，讓公眾知悉有關事宜的發展。

本公司已於二零二六年九月十七日向聯交所提交恢復本公司股份買賣(「復牌」)的建議(「復牌建議」)。倘復牌建議未能進行，聯交所將取消本公司股份的上市地位，而本公司很可能被清盤。

(d) 持續經營基準

於截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損約人民幣253.50百萬元。於二零二六年六月三十日，本集團分別有流動負債淨額約人民幣8,111.94百萬元及負債淨額約人民幣8,101.99百萬元。本集團銀行及其他借貸(統稱「借款」)以及應付取消綜合入賬附屬公司的款項分別約為人民幣5,481.30百萬元及人民幣2,469.50百萬元，且均已逾期，而本集團的銀行結餘及現金總額約為人民幣8.86百萬元。

該等情況，連同附註2(b)所述針對本公司作出的清盤令，顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營的能力構成重大質疑。

本集團一直積極與其法律及財務顧問合作，並與境內及境外債權人進行磋商，以制定及實施一項針對本集團現有債務的切實可行債務重組建議。該計劃包括：(i) 物色投資者，以提出本公司的經修訂債務重組建議(「經修訂債務重組建議」)並向本公司提供貸款，有關詳情載於下文；及(ii)以安排計劃(「安排計劃」)的方式向本公司債權人提出經修訂債務重組建議；(iii)加快應收款項的收款程序；及(iv)如下文附註2(e)所載，通過削減成本及資本開支收緊經營現金流出。

截至該等簡明綜合財務報表獲批准之日，該等措施仍在實施過程中。本集團繼續尋求新的商機，以改善其盈利能力及業務前景、整合或精簡其現有業務、加強其未來業務發展及鞏固其收入基礎。

經審閱及考慮本集團及本公司的重振業務及事務後，現任董事會及聯合臨時清盤人(統稱「現任管理層」)認為，於經修訂債務重組建議完成後，債權人於清盤日期針對本公司的全部申索(包括銀行及其他借貸、稅項負債以及應付本公司取消綜合入賬附屬公司的款項)將根據安排計劃的條款達成和解及悉數解除。此舉代表本公司恢復償付能力及繼續發展及提升其業務的最佳可行方式。因此，現任管理層認為，按持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製，所依據的假設為本公司的安排計劃將獲所需多數債權人支持並獲法院批准，以及於經修訂債務重組建議實施後，本集團將於可見未來繼續悉數履行其財務責任。

倘本集團未能成功完成重組及持續以持續經營方式經營，則須對簡明綜合財務報表作出調整，以將資產價值調整至其估計可收回金額、就可能產生的任何進一步負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整的影響並未反映於簡明綜合財務報表內。

(e) 本集團的經修訂債務重組建議

茲提述本公司日期為二零二六年四月十三日及二零二六年六月三十日的公告。

於二零二六年四月十日，本公司、以本公司代理人身份行事且不承擔任何個人責任的聯合臨時清盤人及Lion Wealth Management Limited（「投資者」）訂立獨家協議（「獨家協議」）。本公司已自獨家協議日期起向投資者授予為期六個月的獨家專有期限，以促進實施本公司的經修訂債務重組（「經修訂債務重組」），從而使本公司股份於聯交所恢復買賣。

有關詳情載於簡明綜合財務報表附註2(e)。

(f) 附屬公司取消綜合入賬

誠如本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表附註2(g)所載，於編製截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表時，發生若干觸發對附屬公司控制權進行重新評估（「重新評估」）的事件。經重新評估後，現任管理層認為，本集團無法行使其作為主要股東的權利以控制該等附屬公司（「取消綜合入賬附屬公司」）的資產及營運，或對其行使決策權，原因為本集團不再擁有：(a)權力；(b)因參與而面臨可變回報的風險或享有可變回報的權利；或(c)使用其權力影響本集團回報金額的能力。

此外，現任管理層未能取得及查閱該等附屬公司的完整賬簿及記錄以及佐證文件。現任管理層並無足夠的賬簿及記錄以及佐證文件，使其能夠編製取消綜合入賬附屬公司截至各自失去控制權日期的綜合賬目。

據此，現任管理層決定自二零二四年七月一日起，將取消綜合入賬附屬公司從截至二零二四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表中剔除（「取消綜合入賬」）。此項決定乃基於已取得取消綜合入賬附屬公司截至二零二四年六月三十日止六個月期間之未經審核管理賬目，該等賬目已併入本集團截至二零二四年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內。現任管理層認為，鑒於上述取消綜合入賬附屬公司之賬簿及記錄不完整，按前述基準編製之本集團於二零二四年十二月三十一日及截至該日止年度之綜合財務報表乃更公允地呈列本集團業績及財務狀況之最適合且切實可行之方式。

有關進一步詳情，請參閱本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表附註2(g)。

3. 收入及分類報告

經營分類的會計政策與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度財務報表附註4所述本集團會計政策相同。前任執行董事作為本集團的前首席營運決策者(「首席營運決策者」)，審閱本集團的內部報告，以評估表現及分配資源。前首席營運決策者乃根據該等報告釐定經營分類。本集團的經營分類為提供不同服務的策略性業務單位。由於各業務所需的行銷策略各不相同，因此該等分類均獨立管理。

本集團的財務表現已由現任管理層(即現任首席營運決策者)進行整體審視，包括本集團向客戶提供的物業管理服務及商業營運服務，並根據本集團的會計政策進行釐定，以供資源分配及績效評估之用。本集團並無編製獨立分類資料。

地域資料

本集團所有綜合收益及業績乃來自中國市場，而本集團的綜合資產絕大部分位於中國，故並無呈列地域資料。

主要客戶資料

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的客戶來源廣泛，沒有任何客戶的交易額佔本集團收入的10%或以上(二零二五年：相同)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
隨時間確定		
— 物業管理服務	50,717	51,234
— 商業營運	356	449
	<u>51,073</u>	<u>51,683</u>

本集團應用香港財務報告準則第15號第21段的實際權宜方法，並無披露有關原預期期限為一年或以下的剩餘履約責任的資料。

4. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
直接成本(包括清潔費、維修及保養、保安服務費等)	22,209	25,525
法律及專業費用	2,020	6,352
物業、廠房及設備的折舊支出	113	116
員工成本(包括董事酬金)包括：		
基本薪金	16,450	16,843
花紅及其他福利	841	804
定額供款退休金計劃供款	2,709	2,800
	<u>20,000</u>	<u>20,447</u>
短期租賃付款	<u>278</u>	<u>20</u>

5. 財務費用—淨額

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
財務費用：		
銀行及其他借貸的利息開支	212,211	222,843
違約利息	196,955	188,068
	<u>409,166</u>	<u>410,911</u>
融資活動的匯兌(收益)/虧損—淨額	<u>(166,251)</u>	<u>(144,916)</u>
	242,915	265,995
財務收入：		
銀行利息收入	<u>(51)</u>	<u>(4)</u>
財務費用—淨額	<u>242,864</u>	<u>265,991</u>

6. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅		
中國企業所得稅開支	2,335	207
過往年度撥備不足		
— 中國企業所得稅	—	16
遞延所得稅		
中國企業所得稅抵免	<u>(2,517)</u>	<u>(2,850)</u>
所得稅抵免總額，淨額	<u>(182)</u>	<u>(2,627)</u>

本集團須就本集團實體註冊及營運所在司法管轄區產生或取得的溢利，按實體基準繳納所得稅。

中國企業所得稅

本集團就中國業務作出的所得稅撥備乃根據現行有關法律、詮釋及慣例，就本期間的估計應課稅溢利按適用稅率計算。適用於在中國的集團實體的企業所得稅稅率為25%。

本集團若干附屬公司(為中國企業所得稅法項下的小型微利企業)有權就其年度應課稅所得額中首人民幣3百萬元的一部分，享有5%的實際中國企業所得稅率，生效期間為二零二三年一月一日至二零二七年十二月三十一日。

中國預扣所得稅

根據中國企業所得稅法，於二零零八年一月一日起，就中國附屬公司所賺取溢利而宣派的股息須繳納預扣稅。相關海外控股公司須取得中國稅務當局批准，自本集團中國附屬公司所收取股息享有5%預扣所得稅稅率的條約優惠。

海外所得稅

根據開曼群島及英屬處女群島之規則及條例，本集團在該等司法管轄區內無須繳納任何所得稅。

香港利得稅

由於本公司及本集團於本期間在香港並無應課稅溢利，故並無於中期財務資料中計提香港利得稅撥備(截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)：相同)。

7. 每股虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
用以計算每股基本及攤薄虧損的虧損	<u>(253,473)</u>	<u>(174,155)</u>
	股份數目	
	千股	千股
用以計算每股攤薄虧損的普通股加權平均數	<u>8,446,331</u>	<u>8,446,331</u>
每股虧損		
基本及攤薄(以人民幣元列示)	<u>(0.030)</u>	<u>(0.021)</u>

每股基本虧損乃將本公司擁有人應佔虧損除以期內已發行普通股的加權平均數而計算得出。

每股攤薄虧損乃假設所有具攤薄潛力的普通股均已轉換，並據此調整發行在外普通股的加權平均數而計算得出。

截至二零二六年六月三十日止六個月並無每股攤薄虧損，原因是並無已發行潛在普通股。

於二零二六年六月三十日，本公司的具攤薄潛力的普通股為購股權(二零二五年六月三十日(未經審核)：相同)。購股權的計算乃根據尚未行使購股權所附認購權的貨幣價值，按公平價值(按本公司股份的年度平均市價釐定)可購得的股份數目而定。按上述方法計算的股份數目，會與假設購股權獲行使時將予發行的股份數目進行比較。

截至二零二六年六月三十日止六個月，每股攤薄虧損金額之計算，乃基於本公司擁有人應佔期內虧損，以及經調整本公司尚未行使購股權獲行使的影響後之普通股加權平均數(截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)：相同)。

由於本集團於截至二零二六年六月三十日止六個月產生本公司擁有人應佔虧損，故在計算每股攤薄虧損時，並未將潛在普通股納入計算，因將其納入將產生反攤薄效果(截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核)：相同)。

8. 股息

本公司現任管理層並無建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派發任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月(未經審核):無)。

9. 貿易及其他應收款項、按金及預付款項

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項		
— 第三方, 總額	45,916	39,268
減: 虧損撥備	(33,625)	(23,556)
	<u>12,291</u>	<u>15,712</u>
— 取消綜合入賬附屬公司, 總額	47,485	47,681
減: 虧損撥備	(47,485)	(47,681)
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>12,291</u>	<u>15,712</u>
其他應收款項及按金	18,238	19,444
減: 虧損撥備	(16,483)	(16,483)
	<u>1,755</u>	<u>2,961</u>
預付款項	<u>2,025</u>	<u>238</u>
其他應收款項、按金及預付款項總計	<u>3,780</u>	<u>3,199</u>

本集團大部分銷售均來自物業管理服務。物業管理服務所得款項將根據合約條款收取。所有貿易應收款項均應收獨立第三方及取消綜合入賬附屬公司。

於各報告日期，根據提供服務日期及已確認收益的貿易應收款項總額賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30天內	3,825	3,675
超過30天但於90天內	12,438	6,016
超過90天但於365天內	11,410	17,386
超過365天	65,728	59,872
	<u>93,401</u>	<u>86,949</u>

10. 貿易應付款項、應計費用及其他應付款項

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項		
— 取消綜合入賬附屬公司	15,519	14,008
— 第三方	21,161	21,139
	<u>36,680</u>	<u>35,147</u>
應計費用及其他應付款項		
項目完工結算前之應計稅項及附加費	321	827
其他應付款項及應計費用		
— 第三方	20,748	24,600
來自住戶及租戶之預收款、租金及其他按金		
— 取消綜合入賬附屬公司	27	22
— 第三方	50,857	49,470
應計員工薪金及花紅	11,556	11,684
	<u>83,509</u>	<u>86,603</u>

附註：於各報告日期，貿易應付款項按交易日期劃分的賬齡分析如下：

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
30天內	5,254	7,876
超過30天但於90天內	1,099	3,610
超過90天但於365天內	9,744	3,037
超過365天	20,583	20,624
	<u>36,680</u>	<u>35,147</u>
貿易應付款項總額	<u>36,680</u>	<u>35,147</u>

11. 銀行及其他借貸

	於 二零二六年 六月 三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行借貸		
— 有抵押	372,095	369,130
票據		
— 有抵押	2,332,325	2,300,076
債券		
— 無抵押	2,765,937	2,562,384
其他借貸		
— 無抵押	10,941	10,908
總計	<u>5,481,298</u>	<u>5,242,498</u>

12. 附屬公司取消綜合入賬

(a) 應收取消綜合入賬附屬公司之款項

	於 二零二六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於 二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收取消綜合入賬附屬公司之款項總額	7,444,246	7,438,541
減：虧損撥備	(7,444,246)	(7,438,541)
	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

(b) 應付取消綜合入賬附屬公司之款項

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，該等結餘為無抵押、免息及須按要求償還。

13. 附屬公司

本公司於各報告日期之附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行普通股/繳足股本詳情		本公司所持股權百分比				主要業務
		二零二六年	二零二五年	二零二六年 直接	二零二六年 間接	二零二五年 直接	二零二五年 間接	
Skyfame Inno Youth Smart Link Services Limited	開曼群島	1美元	1美元	100%	-	100%	-	投資控股
Skyfame Inno Youth Limited	英屬處女群島	1美元	1美元	-	100%	-	100%	投資控股
Skyfame Services Limited	香港	1港元	1港元	-	100%	-	100%	投資控股
廣州譽創投資控股有限公司	中國	人民幣2,334,500元	人民幣2,334,500元	-	99%	-	99%	投資控股
廣州市天譽物業管理有限公司	中國	人民幣53,000,000元	人民幣53,000,000元	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
廣州市天譽科技創新投資有限公司	中國	人民幣800,000元	人民幣800,000元	-	99%	-	99%	中國物業管理服務

附屬公司名稱	註冊成立/ 成立/ 營運地點	已發行普通股/繳足股本詳情			本公司所持股權百分比			主要業務
		二零二六年	二零二五年	二零二六年 直接	二零二六年 間接	二零二五年 直接	二零二五年 間接	
廣州市天譽房產經紀有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
廣州市譽享家生活服務有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
南寧魚窩企業孵化器有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國商業營運
廣州魚窩孵化器管理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國商業營運
重慶魚窩企業孵化器管理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國商業營運
重慶魚先生商業運營管理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
重慶市家譽物業管理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
徐州市天譽物業管理有限公司	中國	-	-	-	99%	-	99%	中國物業管理服務
廣東天譽物業管理有限公司(已於 二零二五年十一月二十一日註冊成立)	中國	-	-	-	99%	-	99%	非活躍

管理層討論與分析

截至二零二六年六月三十日止六個月

業務回顧

隨著重組過程中物業發展及物業投資分類取消綜合入賬，本集團日後將專注於物業管理業務及商業營運分類。物業管理服務業務扎根於廣州，業務遍及大灣區及中國其他主要地區，包括廣西壯族自治區、重慶直轄市及雲南省。該業務於二零零零年在廣州成立，在中國物業管理服務行業有超過26年營運經驗。

本集團主要向物業業主、住戶及物業開發商提供以下類型之物業管理服務：

- 保安服務 — 包括巡邏、電子門禁、保安員崗位、視頻監控、停車場管理、訪客管理及緊急應變，由經重組集團之自有員工及分包商提供；
- 清潔、園藝及綠化服務 — 包括公共區域及公共設施之一般清潔、廢物清理及蟲害防治，以及公共區域之園藝及綠化，由經重組集團之自有員工及第三方分包商提供；及
- 維修及保養服務 — 涵蓋公共區域設施及輔助設備(如升降機、自動梯及中央空調)、消防及安全設施、保安設施及公用設施，由經重組集團之自有員工及第三方分包商提供。

於二零二六年六月三十日，本集團之物業管理服務合約覆蓋中國7個城市(二零二五年十二月三十一日：8個城市)，已訂約總建築面積合計約為4.0百萬平方米(二零二五年十二月三十一日：約4.5百萬平方米)，在管總建築面積合計約為2.9百萬平方米(二零二五年十二月三十一日：約3.2百萬平方米)。本集團之在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業(包括商業物業及辦公大樓)。

下表載列於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本集團在管物業之數量及總建築面積，以及已訂約管理之物業數量及總建築面積：

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
在管物業數量	15	16
已訂約管理物業數量	15	16
在管總建築面積(千平方米)	2,893	3,166
已訂約總建築面積(千平方米)	3,989	4,518

本集團在大灣區、廣西壯族自治區、重慶直轄市及雲南省保持廣泛均衡的地域分佈。下表載列本集團於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日按地區劃分之在管總建築面積明細。

	於二零二六年 六月三十日 (千平方米)	於二零二五年 十二月三十一日 (千平方米)
大灣區	583	583
廣西壯族自治區	1,682	1,682
重慶直轄市	515	515
雲南省	113	386
在管總建築面積	2,893	3,166

物業管理業務在大灣區、重慶、南寧及昆明設有辦事處。於二零二六年六月三十日，約332名(於二零二五年十二月三十一日：353名)本集團全職員工派駐該等物業管理辦事處。

財務回顧

收益及毛利

本集團持續經營業務於截至二零二六年六月三十日止六個月(「本期間」)產生之收益約為人民幣51.1百萬元，較去年同期約人民幣51.7百萬元減少約1.2%。此乃主要由於物業管理服務所得收益減少，原因為在管物業數目由截至二零二五年六月三十日止六個月的16項減少至本期間的15項。

毛利率由截至二零二五年六月三十日止六個月的50.7%上升至本期間的56.6%，此乃由於嚴格成本控制(例如改善供應商聘用流程)所致。

經營開支

銷售及市場推廣開支維持穩定，截至二零二五年六月三十日止六個月為人民幣0.1百萬元，而本期間為人民幣0.1百萬元。

行政及其他開支為人民幣23.2百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣27.3百萬元)，較去年同期減少15.0%。行政及其他開支減少主要由於嚴格的成本及開支控制。

應收取消綜合入賬附屬公司款項之減值虧損撥備

本期間內有合共人民幣5.7百萬元之應收取消綜合入賬附屬公司款項之減值虧損撥備。有關取消綜合入賬之討論，請參閱上文附註2(f)。

財務費用－淨額

財務費用淨額主要為銀行及其他借貸之利息開支、違約利息及融資活動之匯兌收益。本期間財務費用淨額為人民幣242.9百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣266.0百萬元)。財務費用淨額減少主要由於銀行及其他借貸之利息開支以及債權證及債券之利息開支減少。本期間與以港元及美元計值並按期末匯率入賬的離岸貸款有關的匯兌收益為人民幣166.3百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣144.9百萬元)，乃由於本期間人民幣兌港元及美元升值所致。

所得稅抵免

所得稅抵免主要包括就本期間應課稅盈利作出的企業所得稅撥備人民幣2.3百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣0.2百萬元)及遞延稅項抵免人民幣2.5百萬元(截至二零二五年六月三十日止六個月：人民幣2.9百萬元)。

本期間虧損

本公司擁有人應佔虧損約為人民幣253.5百萬元，而截至二零二五年六月三十日止六個月則約為人民幣174.2百萬元。虧損增加主要由於本期間並無就應收取消綜合入賬附屬公司款項作出的一次性減值虧損撥回(截至二零二五年六月三十日止六個月：約人民幣101.7百萬元)。

流動資金、財務資源及資本結構

本集團總資產為人民幣36.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣47.8百萬元)，較去年相應期間減少23.6%，主要由於現金及現金等值項目減少。

本集團於二零二六年六月三十日之現金及現金等值項目(不包括受限制現金及定期存款)約為人民幣8.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣18.3百萬元)。

總負債由二零二五年十二月三十一日人民幣7,900.2百萬元增加至二零二六年六月三十日之人民幣8,138.5百萬元，主要由於銀行及其他借貸增加。

本集團錄得流動負債淨額人民幣8,111.9百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,860.0百萬元)。流動比率0.003倍(二零二五年十二月三十一日：0.005倍)乃按流動資產人民幣26.6百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣40.2百萬元)除以流動負債人民幣8,138.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,900.2百萬元)計算。

本集團於二零二六年六月三十日之借貸對資產比率為150.2(二零二五年十二月三十一日：109.9)，乃按當日借貸總額人民幣5,481.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,242.5百萬元)除以總資產人民幣36.5百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣47.8百萬元)計算。

本集團於二零二六年六月三十日之槓桿比率為-67.7%(二零二五年十二月三十一日：-66.8%)，乃按當日借貸總額人民幣5,481.3百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣5,242.5百萬元)除以總虧絀人民幣8,102.0百萬元(二零二五年十二月三十一日：人民幣7,852.5百萬元)計算。

於二零二六年六月三十日及二零二五年十二月三十一日，本公司之已發行股本約為人民幣26.1百萬元。

展望

本公司將繼續根據經修訂債務重組建議尋求重組，並爭取撤銷清盤令。

於重組完成後，本集團擬推行以下主要策略，以恢復及發展物業管理業務：

- 鞏固及擴展其於大灣區及中國其他地區之地域據點，並從獨立第三方物業開發商承接新的物業管理委託，以使其物業管理項目來源多元化，並減少過往對剝離集團成員公司之依賴；
- 持續提升其物業管理服務之質素及效率，以加強其在管物業組合之客戶滿意度及保留率；
- 持續應用及升級其智能生活服務平台及其他技術，以提升營運效率及服務質素；及
- 透過招聘、培訓及留任員工加強人力資源，以支持本集團之持續營運。

展望未來，本公司將把握行業從「增量擴張」向「存量深耕」轉型的戰略機遇，深度對接「十五五規劃」期間物業服務提質增效的政策浪潮。在行業在管總建築面積超過340億平方米、市場規模接近人民幣2.5萬億元的背景下，本公司將堅持「品質與效率優先」策略，持續優化在管項目組合，提升營運效率及服務質素。

本公司將積極捕捉增值服務快速增長的市場機遇。隨著行業增值服務收益佔比預期於二零二六年超過40%，本公司將憑藉現有社區場景，將服務鏈延伸至居家養老、社區醫療及家政服務等高附加值領域，從而構建能抵禦市場週期的第二增長曲線。

本公司將加速科技賦能及智能化轉型。隨著人工智能應用成為行業標準，本公司將加大對智能物業管理平台的投資，運用數字化工具實現降本增效及服務升級。

本公司將深度參與城市更新及基層治理的國家戰略。本公司將把握「十五五城市更新規劃」，將「物業服務提質行動」列為重大項目的契機，積極拓展城市服務及公共設施管理等新業務業態，從傳統住宅物業服務供應商轉型為綜合城市服務營運商。

本公司將密切關注政策動向，積極把握《物業管理條例》納入國務院二零二六年立法工作計劃所帶來的機遇，以及「好房子」倡議從概念走向實踐所帶來的服務品質升級需求。本公司將始終堅持以高質量發展為核心原則，為股東創造可持續的長期價值。

風險管理

作為前中國內地房地產開發商，現時純粹專注於物業管理服務，我們仍面臨一系列業務風險。目前，最重大的風險為充滿挑戰的房地產市場環境所帶來的收益壓力風險，以及我們過往物業發展業務所遺留的剩餘清盤相關風險。

購房者及業主在房價下跌、監管政策演變及對市場前景信心低迷的背景之下，對整體物業市場維持審慎情緒。市況疲弱可能影響業主的付款行為、合約續約率及新業務獲取，對本集團從物業管理服務產生穩定經營現金流入構成挑戰。同時，隨著本公司繼續推進其就遺留債務的離岸債務重組工作，其面臨投資者就歷史債務提起清盤相關法律程序的間歇性風險。

為緩解上述因素所產生的風險，管理層對物業管理分類的財務資源分配及業務發展計劃實施嚴密監督。我們亦與投資者保持積極溝通，以推動就遺留負債的離岸債務重組建議。

管理層對持續經營假設之立場及基準

誠如附註2(b)及2(e)所詳述，有關清盤令、委任聯合臨時清盤人及本集團經修訂債務重組建議，於二零二六年六月三十日存在若干情況，顯示存在重大不確定因素，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑慮。本公司管理層正與聯合臨時清盤人及法律及財務顧問積極磋商，以順利實施經修訂債務重組建議。

於中期財務資料刊發日期，經修訂債務重組建議尚未實施，且債務重組計劃之最終結果無法合理確定。假設建議債務重組計劃成功實施，董事會認為本集團將有足夠營運資金以應付其於可預見未來到期之財務責任。因此，簡明綜合財務報表已按持續經營基準編製。

企業管治常規

本公司著重於透明度、獨立性、問責性、負責任及公平性，從而致力於提升其企業管治準則。本公司透過董事會及多個具備指定職能之委員會履行其企業管治職責。

董事概不知悉任何資料合理顯示本公司現時並無或於二零二六年中期財務報表所涵蓋之會計期間內任何時間並無遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄C1所載之《企業管治守則》之守則條文（「守則條文」），惟以下除外：

1. 守則條文C.1.7 — 發行人應就其董事可能面對之法律訴訟安排適當的保險保障。

由於股份自二零二五年四月一日起暫停買賣，故並無就其董事可能面對之法律訴訟投保。本公司將於適當時候安排適當的保險保障。

2. 守則條文D.2.2 — 發行人應設有內部審計功能。

由於股份自二零二五年四月一日起暫停買賣，故並無內部審計功能。本公司已於二零二六年下半年委聘外部服務供應商對本集團之內部控制系統進行獨立審閱。

董事進行證券交易

本公司已採納其本身之《本公司董事及相關僱員進行證券交易的行為守則》(「守則」)，其條款之嚴謹程度不遜於上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》所載之規定標準，而本公司亦會根據上市規則之規定不時更新守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於整個本期間一直遵守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本期間概無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

或然負債、撥備及訴訟

除簡明綜合財務報表他處所披露者外，於二零二六年六月三十日，本集團涉及數宗訴訟，並已根據管理層對訴訟結果之評估就本集團可能蒙受之虧損作出撥備，而預期該等訴訟均不會對本集團之簡明綜合財務報表產生重大影響。除財務報表其他內容所披露者外，本集團並無其他重大或然負債。

截至簡明綜合財務報表批准日期為止，有關日常營運應付款項及其他事項的未決訴訟案件有關總金額約為人民幣4,245,000元。經諮詢內部法律意見後，本集團亦正在與有關債權人積極溝通，尋求不同方法解決該等訴訟。

外匯風險

本集團於中國從事提供物業管理服務及商業營運，並以人民幣(本公司主要附屬公司之功能貨幣)計值。然而，若干公司融資、物業租賃、投資控股及行政活動乃於香港進行及以港元或美元計值。於二零二六年六月三十日，本集團有以港元及美元計值之借貸相等於人民幣5,481.3百萬元，佔借貸總額100.0%。所有具有實質價值之其他資產及負債均以人民幣計值。以非人民幣計值之該等資產及負債於綜合計入本集團之財務賬目時，均按期末人民幣兌美元及港元之匯率轉換為人民幣。

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，人民幣兌港元及美元分別升值約5%及5%。因此，當以外幣計價的資產及負債在財務賬目中換算為人民幣時，錄得未變現匯兌收益淨額約人民幣166.3百萬元。

人民幣兌美元及港元匯價反覆將令本集團之盈利出現波動，並會就此計算未變現虧損或溢利。由於本集團之業務大部分在中國進行，故並無針對人民幣可能貶值之自然對沖。管理層將不時衡量對沖之效益及將產生之成本，以及所觀察之人民幣波動幅度。我們亦會探討其他自然對沖方法，例如投資於美元及港元為功能貨幣之不同地區等，以減少人民幣貶值對本集團之財務業績及狀況之影響。

僱員政策

於二零二六年六月三十日，連同本公司之一名執行董事，本集團共聘有333名全職員工。僱員薪酬按照僱員資歷及經驗、工作性質及表現釐定。彼等透過現金獎金及可購買本公司股份之購股權獲得激勵。此外，本集團為管理培訓生及各級職員籌辦培訓課程。薪酬組合與員工所在業務地區之就業市場一致。

報告期後事項

除本公告其他內容所披露者外，本集團於報告期後及截至本公告日期止並無重大事項。

所持重大投資

除本公告其他內容所披露者外，於二零二六年六月三十日並無持有其他重大投資。

重大收購及出售

除本公告其他內容所披露者外，本集團於本期間內並無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業之重大收購或出售。

股息

於本期間內並無派付、宣派或建議派發中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。現任管理層不建議就本期間派付任何中期股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

借貸及資產抵押

於二零二六年六月三十日，若干投資物業、自用物業、使用權資產、持作出售物業及發展中物業已抵押予商業銀行及金融機構，以獲取授予本集團之融資額度，作一般營運資金及收購用途。此外，若干附屬公司之股權已抵押作為若干借貸之擔保。於二零二六年六月三十日，該等有抵押借貸之未償還結餘總額為人民幣2,704.4百萬元。

未能遵守上市規則有關董事會組成之規定

1. 獨立非執行董事總人數佔董事會成員不足三分之一，未達上市規則第3.10A條之規定；
2. 獨立非執行董事人數及審核委員會成員人數已少於三名，分別低於上市規則第3.10(1)及3.21條所規定之最低人數要求；
3. 由於並無獨立非執行董事，故概無獨立非執行董事具備上市規則第3.10(2)條所規定之適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識；
4. 薪酬委員會僅由一名並非獨立非執行董事之成員組成，因此本公司未能符合上市規則第3.25條之所有規定，原因是薪酬委員會並非以獨立非執行董事佔成員大多數；
5. 薪酬委員會主席職位懸空，導致未能遵守上市規則第3.25條所規定之要求；
6. 提名委員會僅由一名並非獨立非執行董事之成員組成，因此本公司未能符合上市規則第3.27A條之所有規定，原因是提名委員會並非以獨立非執行董事佔成員大多數；

7. 公司秘書職位懸空，導致未能遵守上市規則第3.28條所規定之要求；及
8. 繼張穎家女士辭任本公司獨立非執行董事(自二零二五年八月二十六日起生效)後，本公司未能符合上市規則第13.92條之規定，該條規定訂明聯交所不會視單一性別董事會為已達到多元化。張穎家女士辭任後，本公司並無其他女性董事。

上述不合規情況乃因若干董事辭任所致。根據上市規則第3.11及3.27條，本公司應於未能符合上市規則規定之日起(即董事辭任日期起)計三個月內委任合適人選以填補空缺。

然而，由於本公司於二零二五年十一月十四日被頒令清盤，故物色合適人選以填補空缺從而重新遵守上市規則之工作經已中止。

審閱未經審核中期財務報表

本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料未經本公司核數師審閱或審核。董事會組成變動後，審核委員會並無成員。本公告所載中期業績未經審核委員會審閱。

附屬公司取消綜合入賬

請參閱上文附註2(f)。

法院作出的公司清盤令

於二零二五年十一月十四日，百慕達最高法院商業法庭頒布命令本公司清盤。EY Bermuda Limited之Michael Penrose先生、安永企業財務服務有限公司之蘇潔儀女士及劉韻文女士以及EY Cayman Ltd之Joel Edwards先生繼續作為本公司的聯合及個別臨時清盤人行使根據《一九八一年公司法》第175條所賦予的權力。

本公司之復牌建議

本公司已於二零二六年九月十七日向聯交所提交復牌建議。本公司將於需要時就復牌計劃提供最新進展。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告已於本公司網站(<https://www.irasia.com/listco/hk/Skyfame>)及香港聯合交易所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。載有上市規則要求的所有有關資料之二零二六年中期報告，亦將於適當時候分發予本公司股東(按要求)及在上述網站上登載。

繼續暫停買賣

本公司債項及股份已分別於二零二二年六月二十八日及二零二五年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至進一步通知。

本公司股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如有疑問，可向彼等本身之專業或財務顧問尋求專業意見。

代表
天譽置業(控股)有限公司
(清盤中)

MICHAEL PENROSE

蘇潔儀

劉韻文

JOEL EDWARDS

聯合及個別臨時清盤人
(作為代理人毋需承擔任何個人責任)

香港，二零二六年九月二十一日

於本公告日期，董事會包括一名執行董事：張國成先生；以及一名非執行董事：李建文先生。