

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下天譽置業(控股)有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，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本通函全部或任何部份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

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：00059)

建議發行及購回股份之  
一般授權、  
重選退任董事  
及  
股東週年大會通告

---

天譽置業(控股)有限公司之董事會函件載於本通函第3至第6頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一一年五月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第11至第14頁。無論閣下是否擬出席該大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於該大會指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席該大會或任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一一年四月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 購回股份之一般授權 .....	4
3. 發行新股份之一般授權 .....	4
4. 重選董事 .....	5
5. 推薦意見 .....	5
6. 股東週年大會 .....	5
<b>附錄一 – 說明函件 .....</b>	<b>7</b>
<b>附錄二 – 建議重選之退任董事詳情 .....</b>	<b>10</b>
<b>股東週年大會通告 .....</b>	<b>11</b>

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司謹訂於二零一一年五月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號召開及舉行之股東週年大會；
「聯繫人士」	指	上市規則所述之相同定義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「公司細則」	指	本公司之公司細則(經不時修訂)；
「本公司」	指	Skyfame Realty (Holdings) Limited (天譽置業(控股)有限公司)*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區法定貨幣；
「最後可行日期」	指	二零一一年四月六日，即本通函付印前之最後可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新發行授權」	指	建議按照通告所載之條款授予董事行使本公司權力以配發、發行及處理新股份之一般授權；
「通告」	指	召開股東週年大會之通告；
「購回授權」	指	建議按照通告所載之條款授予董事行使本公司權力以購回股份之一般授權；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「股東」	指 股份持有人；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則；
「%」	指 百分比。



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：00059)

執行董事：

余斌(主席)  
劉日東(副主席)  
黃樂

獨立非執行董事：

蔡澍鈞  
鄭永強  
鍾麗芳

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

中國總辦事處暨主要營業地點：

中國廣東省廣州  
天河區林和中路8號  
海航大廈32樓至33樓

香港主要營業地點：

香港  
夏慤道18號  
海富中心  
第1座2502B室

敬啟者：

建議發行及購回股份之  
一般授權、  
重選退任董事  
及  
股東週年大會通告

1. 緒言

將於二零一一年五月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行之應屆股東週年大會上，將會提呈決議案，其中包括：

- (a) 授予董事一般授權，授權彼等配發、發行及處理額外股份及作出或授出建議、協議、購股權及認股權證不得超逾本公司於通過有關決議案當日之已發行股本面值總額之20%；

\* 僅供識別

- (b) 授予董事一般授權，授權彼等購回股份不得超逾本公司於通過有關決議案當日之已發行股本面值總額之10%；
- (c) 待批准新發行授權及購回授權之建議普通決議案在股東週年大會上獲通過後，本公司根據上文(b)段所載之購回授權而購回之股份數目加入上文(a)段所載之新發行授權；及
- (d) 重選董事。

## 2. 購回股份之一般授權

現有購回股份之一般授權於本公司於二零一零年九月三日舉行之股東特別大會上授予董事，以購回147,768,745股本公司股本中每股面值0.01港元之股份。自二零一零年九月三日舉行之股東特別大會以來，並無根據現有購回授權來購回股份。該授權將於股東週年大會結束後失效。

於股東週年大會上將提呈一項普通決議案，授予董事一般及無條件授權，以行使本公司一切權力，在聯交所購回最多達於通過該項授予一般授權之普通決議案當日之已發行股份10%之股份。於最後可行日期，共有1,477,687,450股已發行股份。待批准購回授權之有關普通決議案獲得通過及本公司於最後可行日期至股東週年大會日期期間再無發行或購回股份為基準，根據購回授權，本公司將獲授權購回最多147,768,745股股份。

購回授權(倘授出)將一直有效，直至(a)本公司於股東週年大會後之下屆股東週年大會結束時；或(b)本公司之公司細則或任何適用於本公司之法律規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或(c)於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該授權之時為止。

根據上市規則規定載有有關購回授權資料之說明函件載於本通函第7至第9頁附錄一。

## 3. 發行新股份之一般授權

現有發行新股份之一般授權於二零一零年九月三日舉行之股東特別大會上授予董事，以配發、發行及處理295,537,490股新股份。自二零一零年九月三日舉行之股東特別大會以來，並無根據現有發行新股份之一般授權發行股份。該授權將於股東週年大會結束後失效。

---

## 董事會函件

---

於股東週年大會上亦將提呈一項普通決議案，授予董事一般及無條件授權，以行使本公司一切權力，配發、發行及處理最多達本公司於通過該項普通決議案當日之已發行股本面值總額20%之新股份。於最後可行日期，已發行1,477,687,450股股份。待有關批准新發行授權之普通決議案獲得通過及以於最後可行日期至股東週年大會日期期間再無發行或購回股份為基準，本公司將獲授權配發、發行及處理最多達295,537,490股股份。

此外，亦另行提呈一項普通決議案，伸延新發行授權，以給予董事一般授權，發行面值總額相等於根據購回授權所購回本公司股本面值總額之額外股份。

新發行授權（倘授出）將一直有效，直至(a)本公司於股東週年大會後之下屆股東週年大會結束時；或(b)本公司之公司細則或任何適用於本公司之法律規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或(c)於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂該授權之時為止。

#### 4. 重選董事

於最後可行日期，余斌先生、劉日東先生及黃樂先生為執行董事；而蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士為獨立非執行董事。

根據本公司之公司細則第87(1)條及企業管治常規守則，黃樂先生及蔡澍鈞先生將於股東週年大會上輪席告退。所有退任之董事均符合資格，並願意於應屆股東週年大會上膺選連任。建議於股東週年大會上重選之董事詳情載於本通函第10頁附錄二。

#### 5. 推薦意見

董事認為，(i)授出購回授權、(ii)新發行授權、(iii)新發行授權之伸延及(iv)重選退任董事均符合本公司及其股東之整體最佳利益，並建議股東投票贊成將於股東週年大會上提呈之有關決議案。

#### 6. 股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第11至第14頁。股東週年大會上將提呈普通決議案，以批准（其中包括）授出新發行授權（包括伸延新發行授權）、購回授權以及重選董事。

---

## 董事會函件

---

本通函隨附股東週年大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格填妥，儘快並無論如何須於大會或其任何續會舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席大會或其任何續會，並於會上投票。

於股東週年大會上提呈以供批准之所有決議案將以票選方式進行表決，而本公司將於股東週年大會後就股東週年大會之投票表決結果作出公佈。

本公司之組織章程大綱及公司細則之副本將由本通函日期起至二零一一年五月二十三日止(包括首尾兩日)之一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地點於香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室可供查閱。

此致

列位股東 台照

代表董事會

主席

余斌

謹啟

二零一一年四月十三日



本附錄為上市規則所規定之說明函件，旨在各閣下提供所需的資料，以便閣下考慮購回授權。

## 1. 股本

於最後可行日期，已發行1,477,687,450股每股面值0.01港元之已繳足股款的股份。待批准購回授權之有關普通決議案獲得通過及以於股東週年大會前再無發行或購回股份為基準，本公司將授權購回最多達147,768,745股股份，佔本公司已發行股本總數10%。

## 2. 購回股份之原因

董事相信，股東授予董事一般授權令董事可於聯交所購回股份符合本公司及其股東之最佳利益。該等購回事宜可能會增加本公司之每股股份資產淨值及／或其每股股份盈利，惟須視乎當時之市場環境及資金安排而定，且僅會在董事相信該等購回事宜將會對本公司及其股東整體有利之情況下方會進行。

## 3. 購回股份之資金

建議根據購回授權而購回之股份所需資金將由本公司及其附屬公司之可動用流動現金或營運資金撥付。本公司僅可按照其公司細則及百慕達法例依法動用可撥作此用途之資金購回股份。百慕達法例規定有關股份購回所償付之資金數額，僅可以來自有關股份之繳足股本，或本公司原應撥作派付股息或分派之資金，或就購回事宜發行新股份所得款項撥付。就購回事宜所應付之溢價數額，僅可自本公司原應撥作派付股息或分派之資金或自本公司於購回股份前之股份溢價賬撥付。

倘於建議購回期間內任何時間全面行使建議購回授權，購回股份將可能對本公司之營運資金或其資產負債水平（相對本公司最近刊發截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核賬目所披露之狀況而言）構成重大不利影響。然而，倘行使購回授權對董事不時認為本公司合適之營運資金所需或其資產負債水平構成重大不利影響時，董事將不會建議行使購回授權。

#### 4. 股價

截至最後可行日期前十二個月股份在聯交所每月之最高及最低買賣價格如下：

	每股股份	
	最高 港元	最低 港元
二零一零年四月至二零一一年二月*	—	—
二零一一年三月*	1.10	0.61
二零一一年四月(截至最後可行日期)	0.68	0.62

\* 股份於二零零九年十一月三日至二零一一年三月二十三日期間暫停買賣。

#### 5. 權益披露

概無董事及(據董事於作出一切合理查詢後所深知及確信)彼等之任何聯繫人士目前有意在股東批准購回授權之情況下向本公司出售任何股份。

概無本公司關連人士(定義見上市規則)知會本公司,表示彼目前有意在股東批准購回授權之情況下向本公司出售任何股份,或承諾不會向本公司出售任何股份。

#### 6. 董事之承諾

董事已向聯交所承諾,倘彼等須行使本公司權力根據購回授權進行購回,彼等將按照上市規則及百慕達法例,行使本公司權力進行購回。

#### 7. 收購守則之影響

倘購回股份使股東於本公司之投票權之權益比例增加,則就收購守則而言,該項增加將被視為一項收購事項。因此,股東或一群一致行動之股東可取得或鞏固其對本公司之控制權,或須根據收購守則第26條提出強制性收購建議(視乎持股權益增加水平)。

於最後可行日期,余斌先生連同其控制之公司實益持有1,058,112,271股股份,佔本公司已發行股份約71.61%。假設並無發行或購回其他股份,倘全面行使購回授權及余斌先生連同其控制之公司所擁有之本公司股權並無變動,則余斌先生及其控制之公司所擁有之本公司股權將增至約79.56%。倘若出現上述增加之情況,由於余斌先生連

同其控制之公司所持股權持有本公司已發行股份逾50%，其將毋須根據收購守則第26條之規定提出強制性收購建議。然而，董事目前無意行使購回授權亦將不會購回股份至某程度而導致本公司違反上市規則第8.08條須維持25%公眾持股量之規定。

## 8. 本公司購回股份

於最後可行日期前六個月內，本公司並無購回任何股份（不論是在聯交所或其他證券交易所）。

黃樂先生，本公司執行董事，53歲，於二零零五年八月加入本公司，彼在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位逾25年之工作經驗。

黃先生在過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職位。黃先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部，於最後可行日期，黃先生並無於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有及被視作擁有任何權益或淡倉。

黃先生已與本公司訂立服務協議。黃先生就擔任執行董事享有年度薪金260,000港元連同酌情激勵花紅，固定服務任期為一年，可自動續任。彼之薪酬將每年由董事會在股東於本公司股東週年大會上授出之授權下經參考彼於本公司之職責、本公司之表現及現行市況後檢討及釐定。

蔡澍鈞先生，本公司獨立非執行董事，56歲，於二零零四年十二月加入本公司，彼持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於二零零七年辭任前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼亦為保利(香港)投資有限公司之獨立非執行董事。

除上文所述者外，蔡先生在過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職位。蔡先生與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東並無任何關係。

根據證券及期貨條例第XV部，於最後可行日期，蔡先生於600,000份本公司購股權中擁有實益權益。除本文所披露者外，蔡先生並無於本公司及其相聯法團之任何股份、相關股份或債權證中擁有及被視作擁有任何權益或淡倉。

蔡先生已與本公司訂立服務協議。蔡先生就擔任獨立非執行董事享有董事袍金每年200,000港元，固定服務任期為一年，可自動續任。彼之董事袍金將每年由董事會在股東於本公司股東週年大會上授出之授權下經參考彼於本公司之職責、本公司之表現及現行市況後檢討及釐定。

就重選董事一事，概無任何資料根據主板上市規則第13.51(2)(h)至13.51(2)(v)段條文之任何規定須予以披露，亦無其他事宜須為本公司股東注意。

---

## 股東週年大會通告

---



# 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：00059)

茲通告天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一一年五月二十三日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道33號灣仔皇悅酒店M樓皇悅廳一號舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽並考慮截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表、董事會報告書及獨立核數師報告。
2. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
3. 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師，並授權董事會釐定其酬金。

作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案(不論有否作出修訂)：

### 普通決議案

#### 4(A).「動議」：

- (a) 根據下文(c)段，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)，根據所有適用法律及本公司之公司細則(「公司細則」)及其規限下，於有關期間(定義見下文)內，行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中之額外股份，及作出或授出會或可能需要行使該等權力之建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證、債權證及其他證券)；
- (b) 上文(a)段之批准為給予董事之任何授權額外的授權，並將授權董事在有關期間內作出或授予有關期間結束後會或可能需要行使該等權力之建議、協議及購股權(包括可轉換為本公司股份之債券、認股權證、債權證及其他證券)；
- (c) 董事除根據(i)供股(定義見下文)；或(ii)可轉換為本公司股份之任何債券、認股權證、票據、債權證及證券項下之認購權或換股權獲行使而發行之任何本公司股份；或(iii)根據當時採納之任何購股權計劃或類似

\* 僅供識別

---

## 股東週年大會通告

---

安排(以向本公司及／或其任何附屬公司之僱員(包括董事)授出認購本公司股份之權利)而發行之任何本公司股份；或(iv)根據公司細則，進行任何以股代息計劃或類似安排以配發本公司股份，代替股份之全部或部份股息外，根據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論是否根據購股權或其他方式配發)及發行之股本面值總額，不得超逾本公司於本決議案當日之已發行股本面值總額之20%，而上述批准亦須受此數額限制；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指通過本決議案起至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 公司細則或任何適用於本公司之法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或
- (iii) 於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載之授權時。

「供股」乃指於董事訂定之期間內向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之本公司股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例配售本公司股份之建議(惟董事可就零碎股份或按照適用於本公司的任何地區之法例或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定而產生之任何限制或責任，作出彼等認為必要或權宜之豁免或其他安排)。」

4(B).「動議：

- (a) 根據下文(b)段，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內，根據不時修訂之所有適用法例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則或任何其他證券交易所的有關規則之規定及在其規限下，行使本公司一切權力，以在聯交所，或在本公司股份可能上市及證券及期貨事務監察委員會及聯交所為此而認可的任何其他證券交易所購回本公司之已發行股份；

---

## 股東週年大會通告

---

(b) 本公司根據上文(a)段之批准於有關期間購回之本公司股份面值總額，不得超逾本公司於通過本決議案當日已發行股本面值總額之10%，而上述批准亦須受此數額限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指通過本決議案起至下列最早者之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 公司細則或任何適用於本公司之法例規定本公司下屆股東週年大會須予舉行之期限屆滿時；或
- (iii) 於本公司股東大會上通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所載之授權時。」

4(C).「**動議**於召開本大會之通告所載第4(A)及4(B)項決議案獲通過後，伸延上述第4(A)項決議案授予董事配發、發行及處理額外股份之一般授權，在其上另加相等於本公司根據上述第4(B)項決議案授予之權力所購回本公司股份之面值總額，惟此數額不得超逾本公司於通過本決議案當日已發行股本面值總額之10%。」

承董事會命  
公司秘書  
張蓮順

香港，二零一一年四月十三日



---

## 股東週年大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席上述通告之大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任另一位人士作為其代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 委任代表文件必須由委任人或其以書面正式授權之授權人親筆簽署，如委任人為公司，則必須加蓋公司印鑑或由負責人、授權人或獲授權之其他人士親筆簽署。
3. 委任代表文件及(如董事會要求)經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經證明之該等授權書或授權文件副本，須於文件所述人士擬投票之大會或續會指定舉行時間不少於四十八(48)小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 交回委任代表文件後，本公司股東仍可親身出席召開之大會，並於會上投票，在此情況下，委任代表文件將被視為撤回。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，如超過一位該等聯名持有人出席任何大會，則在排名首位之持有人親身或委派代表投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按照股東名冊內有關聯名持有人之排名次序而定。
6. 於本通告刊發日期，董事會包括執行董事余斌先生、劉日東先生及黃樂先生；以及獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。