
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，應諮詢閣下之股票經紀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*之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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，並明確表示概不就因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)

非常重大出售事項
有關出售一間附屬公司之權益
及
股東特別大會通告

財務顧問
CROSBY
高誠證券有限公司

天譽置業(控股)有限公司*之董事會函件載列於本通函第1至11頁。

天譽置業(控股)有限公司*謹訂於二零一四年六月十日(星期二)下午三時四十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至第SGM-2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183號合和中心22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(視情況而定)，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一四年五月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	i
董事會函件	1
附錄一 – 本集團之財務資料	I-1
附錄二 – 目標公司之財務資料	II-1
附錄三 – 餘下集團之未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 – 該等物業之估值報告	IV-1
附錄五 – 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司*(股份代號：00059)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司不時之董事
「出售事項」	指	廣州譽浚(作為賣方)根據出售協議向貴州凱創(作為買方)銷售目標公司55.00%權益
「出售協議」	指	賣方與買方所訂立日期為二零一四年四月二十三日之有條件協議，內容有關買賣出售股份
「出售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州灝城」	指	廣州市灝城裝飾有限公司，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連之第三方
「廣州譽浚」	指	廣州譽浚諮詢服務有限公司，一間於中國註冊成立之外商投資企業，於最後可行日期由本公司間接全資擁有
「貴州協輝」	指	貴州協輝房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為出售協議項下之賣方之一
「貴州眾佳」	指	貴州眾佳和力房地產信息諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之公司，為出售協議項下之賣方之一
「貴州凱創」	指	貴州凱創貿易有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為出售協議項下之買方之一

* 僅供識別

釋 義

「貴州百川」	指	貴州百川實業有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為出售協議項下之買方之一
「廣州譽浚股東貸款」	指	股東貸款中由廣州譽浚於二零一四年四月二十三日墊付予目標公司之部份，金額約為人民幣93,000,000元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後可行日期」	指	二零一四年五月二十日，即本通函付印前確定其所載若干資料之最後實際可行日期
「該貸款」	指	廣州灝城墊付予目標公司本金額為人民幣17,000,000元之貸款，連同應計利息
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	位於中國貴州省貴陽市雲岩區小關貓冲天譽城一期及二期(第3至9座)之未售出及已預售住宅單位、未售出之商業單位及停車位以及三期(第1至2座及第10至第12座)之在建中物業，天譽城之地盤面積約為156,208平方米，其中136,447平方米乃指定為商住用途之授出面積，餘下19,761平方米乃指定作公用道路用途
「買方」	指	貴州凱創及貴州百川，即根據出售協議出售股份之買方
「餘下集團」	指	緊隨出售協議完成後之本集團
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一四年六月十日(星期二)下午三時四十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號召開之股東特別大會，以就出售協議及其項下擬進行之交易尋求股東批准

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款」	指	賣方向目標公司墊付之股東貸款，於二零一三年四月二十三日之總金額約為人民幣167,100,000元，當中包括(a)廣州譽浚股東貸款約人民幣93,000,000元；及(b)貴州協輝及貴州眾佳墊付之股東貸款合共約人民幣74,100,000元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「貴州譽浚」	指	貴州譽浚房地產開發有限公司，其於二零零八年一月十七日在中國註冊成立
「賣方」	指	廣州譽浚、貴州協輝及貴州眾佳，即根據出售協議出售股份之賣方
「平方米」	指	平方米
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「%」	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(主席兼行政總裁)
文小兵(行政副總裁)
黃樂

非執行董事：

鍾國興

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

廣東省廣州市
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：

非常重大出售事項
有關出售一間附屬公司之權益

緒言

於本公司日期為二零一四年四月二十九日之公佈中，董事會宣佈，於二零一四年四月二十三日(交易時段後)廣州譽浚(本公司間接全資附屬公司)、貴州協輝及貴州眾佳(作為賣方)與貴州凱創及貴州百川(作為買方)訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售出售股份(相當於目標公司全部已發行股本)，總代價為人民幣50,000,000元。

於最後可行日期，目標公司由廣州譽浚、貴州協輝及貴州眾佳分別擁有55.00%、20.25%及24.75%權益。根據出售協議，廣州譽浚已有條件同意按廣州譽浚代價(定義

董事會函件

見下文) 人民幣27,500,000元向貴州凱創轉讓其於目標公司之55%權益。於完成出售事項後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

本通函旨在向閣下提供出售事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料，以及向閣下發出股東特別大會通告，會上將提呈一項普通決議案尋求閣下批准出售協議。

出售協議

日期：

二零一四年四月二十三日(交易時段後)

訂約方：

- 賣方：
- (i) 廣州譽浚，本公司間接全資附屬公司，於最後可行日期為目標公司全部已發行股本55.00%之實益擁有人；
 - (ii) 貴州協輝，於最後可行日期為目標公司全部已發行股本20.25%之實益擁有人；及
 - (iii) 貴州眾佳，於最後可行日期為目標公司全部已發行股本24.75%之實益擁有人
- 買方：
- (i) 貴州凱創；及
 - (ii) 貴州百川

貴州協輝為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為開發及銷售物業。貴州眾佳為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為提供物業、投資及建築諮詢服務以及物業代理服務。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除貴州協輝及貴州眾佳各自於目標公司之權益外，彼等均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連之第三方。

貴州凱創為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為銷售建材及裝修材料、消防設備及進出口代理。貴州百川為一間於中國註冊成立之公司，主要業務為銷售建材、家用電器及電子產品。就董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與彼等概無關連之第三方。

將予出售之資產

在出售協議之條款及條件規限下，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售出售股份，相當於目標公司全部已發行股本。

此外，廣州譽浚將向貴州凱創轉讓55.00%出售股份，而貴州協輝及貴州眾佳將分別向貴州百川轉讓20.25%及24.75%出售股份。

代價

出售出售股份之總代價為人民幣50,000,000元，其中人民幣27,500,000元（「廣州譽浚代價」）須向廣州譽浚支付，作為其向貴州凱創轉讓55%出售股份之代價。

廣州譽浚代價須按下列方式以現金支付：

- (i) 人民幣2,750,000元之款項須於簽立出售協議起計七日內作為按金（「按金」）支付，可於完成日期（定義見下文）用作抵銷部份廣州譽浚代價；及
- (ii) 餘款須於償還股東貸款及該貸款以及作出股息分派（定義見下文「股息分派」一節）當日支付。

廣州譽浚代價為人民幣27,500,000元，乃由廣州譽浚及貴州凱創經公平磋商後，參考目標公司於出售協議日期之註冊資本釐定，當中已考慮目標公司過往之財務表現，以及本公司對中國貴陽物業市場於可見將來之前景之預期。

廣州譽浚於出售協議完成時將收取之所得款項總額（計及下文「股息分派」一節所披露將收取之股息）約為人民幣67,500,000元，當中包括(a)廣州譽浚代價人民幣27,500,000元；及(b)股息人民幣40,000,000元（見下文「股息分派」一節所述）。有關所得款項總額較本集團應佔目標公司之經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）約人民幣84,800,000元折讓約20.4%。本集團應佔之經調整資產淨值乃根據本集團應佔之目標公司於二零一三年十二月三十一日之未經審核資產淨值約人民幣47,700,000元釐定，並就本集團應佔之目標公司該等物業升值作出調整（有關升值乃根據獨立物業估值師所估計該等物業於二零一四年四月三十日之公平價值人民幣748,000,000元較該等物業於二零一四年四月三十日之賬面值約人民幣658,200,000元上升額之55%，以及有關物業升值所產生之估計企業所得稅負債約人民幣22,500,000元之55%估算）。

董事會函件

儘管代價較經調整公平淨值有所折讓，但基於：(i)獨立物業估值師對該等物業所評定之價值乃根據該等物業各個單位將分開售予個別買家之假設計算。然而，出售事項為一次性將該等物業所有單位出售。大宗物業銷售中個別單位之售價一般會較其單獨出售時之售價有所折讓；(ii)獨立估值師之估值中所引伸該等物業第三期之住宅單位之單位價格較目標公司出售該等物業第三期之住宅單位之實際平均售價為高。倘將該等物業第三期之住宅單位之實際平均售價應用於估值中，根據本公司之最佳估計，代價較目標公司經調整資產淨值之折讓將會下降約人民幣7,300,000元（或7.5%）；及(iii)下文「進行出售事項之理由及益處」所載之因素，董事認為代價仍屬合理。

股息分派

於出售協議日期，目標公司之未經審核保留盈利約為人民幣72,700,000元，將按出售協議完成前賣方各自於目標公司之持股比例向彼等作出分派。廣州譽浚可就其於目標公司之55%持股權獲目標公司支付約人民幣40,000,000元之股息。

先決條件

買方須於下列事件獲達成當日起計60日內，取得不少於人民幣300,000,000元之完成前融資（「前期融資」），以用作(i)償還股東貸款；(ii)償還該貸款；及(iii)股息分派：

- (i) 賣方及買方正式簽立出售協議；
- (ii) 支付按金；
- (iii) 就貴陽項目（定義見下文）第11及12座取得預售許可證；及
- (iv) 廣州譽浚及本公司就出售協議及其項下擬進行之交易遵守香港相關法例及上市規則項下之監管規定（詳情請參閱下文「上市規則之涵義」一節）。

倘未能以出售協議訂明之方式取得前期融資，廣州譽浚有權終止出售協議並沒收按金。

此外，出售協議將於（其中包括）下列事件獲達成（或獲賣方一致豁免）後成為無條件：

- (i) 出售協議及一份向中國國家工商行政管理總局相關地方機關遞交之標準格式協議已由賣方及買方正式簽立並生效；

董事會函件

- (ii) 取得上述前期融資；
- (iii) 償還股東貸款及該貸款，以及派發上文「股息分派」一節所述之股息；
- (iv) 支付出售出售股份之總代價人民幣50,000,000元；及
- (v) (如適用) 買方就出售協議及其項下擬進行之交易取得所有必要批准及／或就上述事項取得第三方之書面同意。

完成

完成將於相關中國政府機關向目標公司發出顯示買方為出售股份持有人之新營業執照當日(「完成日期」)達致。

出售事項之財務影響及所得款項用途

於最後可行日期，目標公司為本公司擁有55%權益之附屬公司。於完成出售事項後，本公司將不再擁有目標公司之任何權益，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

為供參考，本集團預期將蒙受虧損約人民幣6,200,000元，有關金額乃按廣州譽浚代價人民幣27,500,000元、廣州譽浚股東貸款還款約人民幣93,000,000元，加廣州譽浚自目標公司收取之股息約人民幣40,000,000元計算，當中扣除(i)於二零一三年十二月三十一日本集團應佔目標公司之未經審核資產淨值約人民幣47,700,000元；(ii)於公司層面撥充目標公司該等物業項目發展成本之財務成本約人民幣25,000,000元(經扣除廣州譽浚截至二零一三年十二月三十一日所產生並由目標公司補償之地盤開支約人民幣1,200,000元後)；(iii)於二零一四年四月二十三日之廣州譽浚股東貸款約人民幣93,000,000元；及(iv)出售事項之估計交易成本約人民幣1,000,000元。本集團就出售事項所蒙受之實際虧損金額將根據本公司及目標公司於完成日期(定義見上文)之財務狀況釐定。餘下集團的未經審核備考財務報表及相關財務影響載於本通函附錄三。

出售事項之所得款項淨額(扣除與出售事項相關之交易開支約人民幣1,000,000元後)估計約為人民幣66,500,000元(計及上文所披露將予收取之股息)，本公司擬將有關款項用作餘下集團之一般營運資金。

進行出售事項之理由及益處

本集團主要從事物業發展及物業投資業務。

目標公司之主要業務為於貴陽發展一項名為天譽城之物業項目（「貴陽項目」）。貴陽項目首兩期經已竣工並出售大部份單位，有關項目餘下之第三期正在興建中，預期將於二零一四年及二零一五年陸續落成。因此，餘下之第三期仍需一段時間方能產生現金流。

於考慮出售事項時，董事已考慮以下因素：

- (i) 貴陽項目過往數年之表現遜於預期，其可從下列因素反映得知，包括：(a) 自貴陽項目展開以來，貴陽項目物業之實際售價一直低於本公司設定之目標售價。在貴陽項目於二零零八年動工時，管理層參考當時之平均市場價格每平方米約人民幣5,345元將目標售價定為每平方米約人民幣5,000元。然而，目標公司於過去數年就貴陽項目頭兩期已訂約的實際售價平均僅為每平方米約人民幣4,375元，董事認為此乃主要由於貴陽物業市場供應過剩所致；及(b)自目標公司註冊成立以來，於計及公司層面之資本化利息約人民幣26,900,000元後，本集團就貴陽項目所蒙受之累計虧損約人民幣6,700,000元；
- (ii) 按照正常時間表，物業發展項目之投資僅會於項目落成時兩至三年後退還股東，而出售事項則可讓本公司於較早階段以現金收取所得款項總額約人民幣67,500,000元，並可獲償還廣州譽浚股東貸款約人民幣93,000,000元。目標公司已全數收到來自貴陽項目第三期住宅單位已訂約銷售額之所得款項約人民幣430,000,000元，惟於建築工程竣工前，有關款項僅限用作支付相關物業之建築成本。第三期餘下兩幢大廈正在興建中，當中住宅單位將於二零一四年第二季取得預售許可證後開始預售。然而，目標公司之股東僅可於建築工程竣工並向客戶交付物業而確認收益（現時預計於二零一四年年底及二零一五年確認）時，方可以股息、股東貸款還款及資本分派之方式將其投資回報變現。因此，預計本集團將貴陽項目之回報變現之時間將為於二零一六年之後。此外，本公司亦認為於交易完成時自出售事項即時取得之現金有助本公司節省財務費用。誠如本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報（「二零一三年年報」）所披露，本集團財務費用混合年化率約為12.7%；

董事會函件

- (iii) 董事認為，由於貴陽物業市場在建中發展物業之數量處於前所未見之高位令供應過剩，繼而拖低售價及利潤，當地物業市場之前景並不理想，因此，將財務資源轉投其他地區在商業上將更為有利。誠如大公報網站日期為二零一二年十二月一日之報導（「報導」）所披露，貴陽市的住宅及商業單位存量為34,900,000平方米，而於二零一二年九月貴陽市的人口不足5,000,000人。根據二零一二年上半季度的消耗率，至少需要四年時間方能消化有關存量。此乃主要由於貴陽市之經濟發展過度依賴物業發展業，根據報導，貴陽的樓市已出現泡沫；及
- (iv) 預期貴陽項目之回報將低於本集團其他位於廣州及南寧的物業發展項目，因此出售事項將可讓本集團集中資源於規模較大及前景更佳之項目。

董事會認為訂立出售協議符合本公司及股東整體之利益，而出售協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

有關目標公司之資料

貴陽項目包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、約132,000平方米為商場、社區設施及停車位。建築面積約253,000平方米的第一及第二期發展物業已完工，當中總建築面積約250,000平方米之住宅單位已接近全部售出及交付予顧客，而餘下總建築面積約6,300平方米之商業單位及約67,000平方米之停車位目前正持作出售。項目最後的第三期（包括五幢住宅大廈、商用單位及停車位，建築面積約為244,000平方米）現時正在興建。在建中物業預期於二零一四年及二零一五年陸續落成，截至二零一四年三月底，當中三期總建築面積合共約92,000平方米之三座大樓經已全數售出，已訂約銷售額（「已訂約銷售額」）約為人民幣430,000,000元。目標公司已經全數收取來自己訂約銷售額之所得款項約人民幣430,000,000元，於竣工前有關款項僅限用作支付相關物業之建築成本。在該等物業於二零一四年底及二零一五年竣工及交付予客戶後，已訂約銷售額將確認為目標公司之收益。第三期餘下總建築面積約106,000平方米之兩座住宅大樓、總建築面積約6,600平方米之商業單位及總建築面積約36,000平方米之停車位正在興建。約106,000平方米可供銷售面積之住宅單位將於取得預售許可後，在二零一四年第二季開始進行預售。

董事會函件

在二零一三年年報內所披露之目標公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核除稅及非經常項目前及後(虧損)/溢利淨額及於所示報告期末之目標公司未經審核資產淨值，其載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年	二零一三年
	人民幣	人民幣
	(百萬)	(百萬)
除稅及非經常項目前(虧損)/溢利	(84.1)	145.0
除稅及非經常項目後(虧損淨額)/溢利淨額	(85.1)	121.5
	於十二月三十一日	
	二零一二年	二零一三年
	人民幣	人民幣
	(百萬)	(百萬)
(負債淨額)/資產淨值	(34.8)	86.8

根據目標公司的未經審核財務報表，於二零一三年十二月三十一日，目標公司的主要資產包括該等物業，而該等物業則包括發展中物業約人民幣484,600,000元及持作出售物業約人民幣172,500,000元，及現金及現金等值項目約人民幣94,300,000元。目標公司於二零一三年十二月三十一日的主要負債包括貿易及其他應付款項約人民幣124,600,000元、物業預售訂金約人民幣426,200,000元，及應付廣州譽浚款項約人民幣109,500,000元。

有關餘下集團之資料

於完成出售事項後，餘下集團將於中國進行下文所載之四個房地產發展項目。餘下集團亦將於廣州及香港持有兩項投資物業，以賺取定期租賃收入。現時，本公司並無意縮減餘下集團的規模。餘下集團之項目為正在或將於二零一四年進行預售。董事預期該等項目產生之溢利將於未來數年增加，因此認為出售事項產生之虧損將不會對餘下集團之溢利及虧損及其財務狀況造成重大不利影響。

I. 洲頭咀項目

該項目由一間中外合作企業持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業建築面積的28%，該合營協議亦訂明，餘下集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年三月底，該項目A1座1樓、A2/A3/A4座地下2層及A5/A6/A7座3樓正在興建中。A3/A6/A7座之陳列室及展示空間預期將於二零一四年十月開放，並可隨時進行預售。

II. 永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，本公司的兩間附屬公司獲訂約發展位於永州之項目，獲提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。

項目第一期名為「天譽·華府」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖，項目正處於施工的全面推進期。截至二零一四年三月底止，地盤上所有物業正進行預售，而建築面積79,325平方米經已訂約，產生總訂約銷售額約人民幣250,000,000元，整體平均售價為每平方米人民幣3,200元。

在發展天譽·華府項目的同時，餘下集團在保留永州歷史遺產方面不遺餘力，並重建一座面積超過20,000平方米於明朝建成的大型歷史廟宇，預期將於二零一四年第二季完工。

III. 天河項目

項目的股本權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定應由本集團承擔的財務及其他成本）。經計及於二零一三年十二月以位於廣州市天河區海航大廈32樓及33樓辦公室物業的擁有權權利置換逾期債務人民幣130,100,000元，即已收買方代價款合共人民幣995,300,000元。根據交易協議，建築成本由買方承擔，而餘下集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於餘下集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，故出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部份有關成本能被可靠地確定。

董事會函件

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至二零一四年三月底止，儘管進度因買方延遲支付應付予承包商的建築成本而延誤，雙子塔已建至四十一層。本公司管理層認為買家須為延誤負上責任，而餘下集團已恰當地履行其責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及買方已於近日就建築工程自一間商業銀行獲得融資且建築成本預期將會及時支付，加上預期樓宇將於二零一四年六月平頂，董事預期整個建築工程能按餘下集團的最新工程時間表於二零一五年第三季完工，屆時銷售交易將全數錄入餘下集團賬目。根據我們目前對餘下集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，本集團將於項目完成時確認估計收益人民幣222,200,000元。

IV. 南寧項目

於二零一四年一月，餘下集團成功在兩次投標中投得兩塊位於廣西省南寧市內新區五象新區的土地。該名為「南寧天譽花園」的項目將發展成建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的回建安置房及商用物業。建築工程經已展開，而管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出預售。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售協議之一個或多個適用百分比率超逾75%，出售事項構成本公司之非常重大出售事項，因而須遵守上市規則第十四章之申報、公佈及股東批准之規定。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁，會上將提呈一項普通決議案，並將以投票方式酌情通過批准出售協議及其項下擬進行之交易。

任何於收購事項中擁有重大利益之股東及其聯繫人將就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。於最後可行日期，在董事於作出合理查詢後所深知，概無股東須放棄投票。全體股東均符合資格在股東特別大會上就批准出售協議及其項下擬進行之交易之決議案投票。

董事會函件

本通函隨附供股東於股東特別大會使用之代表委任表格。股東務請閱讀大會通告，並按照隨附於股東特別大會上使用代表委任表格上印列的指示填妥該表格，並儘快且無論何於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）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183號合和中心22樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會，並於會上投票。

建議

董事會認為，訂立出售協議符合本公司及股東整體之利益，而出售協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准出售協議及其項下擬進行之交易。

額外資料

謹請閣下垂注載於本通函各附錄之資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
天譽置業(控股)有限公司*
主席
余斌

二零一四年五月二十三日

* 僅供識別

1. 財務概要

本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之經審核財務資料分別可於本公司截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日止各年度之年報內查閱。

上述財務資料已刊發於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.sfr59.com)。本公司核數師並無就本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止財政年度之財務報表發表任何保留意見。

2. 債項聲明

於二零一四年三月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有未償還銀行及其他借貸約人民幣1,800,100,000元，包括：

- (i) 有抵押銀行貸款約人民幣535,200,000元(包括人民幣2,000,000元以目標公司貴州譽浚之發展中物業及持作出售物業之部份擁有權作抵押，而有關按揭已在貴州譽浚於二零一四年四月悉數償還貸款後解除)，以發展中物業、持作出售物業及投資物業之擁有權按揭作抵押。此外，本公司就合共約人民幣68,900,000元之銀行貸款之責任提供公司擔保作為償還銀行貸款之抵押。人民幣339,300,000元之銀行貸款亦由余斌先生及其配偶提供之個人擔保作抵押；
- (ii) 信託貸款約人民幣500,000,000元，以位於天譽花園二期之投資物業單位及海航大廈之辦公室物業擁有權的按揭作抵押。該貸款額度亦以本公司、若干附屬公司及一間由余斌先生控制之公司提供之公司擔保以及由余斌先生提供之個人擔保作抵押；
- (iii) 本金總額596,000,000港元(相當於約人民幣472,600,000元)將於二零一四年之有抵押貸款及將於二零一五到期之有抵押債券，分別為借自及發行予同一間金融機構，以廣州洲頭咀發展有限公司之全部已發行股本向貸款人及債券持有人作出之押記作抵押。有抵押貸款連同本公司發行具保證回報之認股權證授出，其賦予貸款人權力認購本金額合共最多達29,800,000港元(相當於約人民幣23,600,000元)之股份；
- (iv) 向若干債券持有人發行於二零一六年到期之兩年期無抵押債券，本金總額為50,000,000港元(相當於約人民幣39,600,000元)；
- (v) 應付一名第三方之無抵押貸款，本金額約為人民幣180,200,000元；及

- (vi) 應付貴州譽浚非控股股東(即貴州協輝及貴州眾佳)之無抵押款項合共約人民幣72,500,000元。

此外，於二零一四年三月三十一日，本集團就物業發展成本及收購土地使用權有已訂約但未撥備之承擔約人民幣1,303,700,000元及約人民幣598,700,000元，及就物業發展成本及收購土地使用權有已批准但未訂約承擔約人民幣1,815,400,000元及約人民幣931,600,000元。

於二零一四年三月三十一日，若干銀行已經為本集團若干物業買家安排按揭貸款而授予銀行融資，而本集團則就此提供為數約人民幣775,200,000元之擔保。根據擔保條款，當該等買家欠繳按揭還款，本集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及違約買家應付銀行之罰金，而在該情況下，本集團則有權接手有關物業之法定所有權及管有權。有關擔保會於買家獲發有關物業擁有權證時終止。

除前述者及集團內公司間之負債及於日常業務過程中之正常貿易及其他應付款項外，於二零一四年三月三十一日，本集團並無任何已發行但及未償還或已同意將予發行之債務證券、未償還銀行借貸、銀行透支、承兌負債、承兌信貸、按揭、抵押、其他借貸性質之債務、融資租賃或租購承擔、擔保或重大或然負債。

3. 營運資金

本公司董事認為，經考慮本集團可動用之財政資源(包括現有信貸融資及內部資源)，且出售事項可如目前預期完成，在並無不可預見之情況下，本集團將會擁有充裕營運資金，足以撥付其現時及自本通函日期起未來至少十二個月之資金所需。

4. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或貿易狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之結算日)至最後可行日期(包括該日)以來的任何重大不利變動。

5. 餘下集團之財務及貿易前景

於出售事項完成後，餘下集團將進行四個項目，當中兩個位於廣州、一個位於南寧及一個位於永州，有關詳情載於本通函董事會函件「有關餘下集團之資料」一節。南寧項目的土地出讓金已按投地條件如期繳付，而所有其他項目均以銀行貸款及將於二零一四年開始預售之洲頭咀項目、南寧項目及永州項目之銷售所得款項自行撥付。該等項目於二零一四年至二零一七年間完成。基於該等項目之發展進度，並假設營商環境不會出現不可預見之不利變動，從面對發展時間表及物業市場需求造成重大影響，餘下集團之經營業務產生之現金將足以應付其對貸款人及債券持有人之責任。餘下集團於可預見年度之淨現金狀況將呈正面上行趨勢，使其得以為日後擴展收購額外土地及項目。

6. 餘下集團之管理層討論及分析

截至二零一三年十二月三十一日止年度

業務回顧及展望

業務回顧

本年度，餘下集團來自租賃物業之收入乃由租賃廣州天譽花園二期的商業平台及香港灣仔安盛中心中產生，貢獻除稅後收益人民幣18,400,000元，較去年有所減少。即使新收購位於香港灣仔的安盛中心辦公室物業於年內租出，租賃收入仍因年內天譽花園二期一重大租戶於租期屆滿後遷出而出現暫時空置舖位而減少。

本年度租賃收入之毛利率為84.6%，與去年相比保持平穩。

在營運開支方面，由於永州項目一期於本年度繼續預售，餘下集團產生廣告及宣傳和代理佣金成本，銷售及市場推廣開支達8,400,000港元。整體行政及其他經營開支達人民幣59,300,000元已計入作為最大開支項目的員工成本，並因管理層執行精簡員工數目策略且同時向具合適資歷的員工提供具競爭力的薪酬待遇而維持平穩。

年內，由於人民幣兌港元及美元升值，而部份企業貸款乃以港元及美元計值，餘下集團錄得匯兌收益淨額人民幣8,000,000元，而去年則因人民幣兌該兩種貨幣貶值而錄得匯兌虧損淨額人民幣2,300,000元。

餘下集團增加借貸以為項目建設提供資金並以較高財務費用獲取企業貸款，致使年內產生的財務費用上升至人民幣67,500,000元。鑒於融資主要用於發展所有項目，故大部份產生的財務費用資本化為發展成本。其中之財務費用總額人民幣800,000元於年度溢利中扣除，餘下人民幣66,700,000元資本化。財務收入為人民幣27,700,000元，增長是由於年內因天河項目股權的買家未能支付應付出售代價之逾期分期付款而向其收取利息收入人民幣18,400,000元。

非經營項目包括投資物業公平價值變動人民幣36,100,000元以及就提早贖回本金96,000,000港元之無抵押承兌票據確認收益人民幣4,200,000元。有關收益被本公司於二零一二年就一項29,800,000港元（相當於約人民幣23,600,000元）的保證回報向一筆有抵押貸款的貸款人發行的認股權證內含的衍生金融負債以及本公司於二零一三年向一間金融機構發行面值為298,000,000港元（相當於約人民幣236,300,000元）之可換股債券所附帶的權利（賦予債券持有人以債券兌換廣州洲頭咀發展有限公司（「廣州洲頭咀」）的股權之權利、向本公司沽出股份的權利及本公司回購股份的權利）兩者的公平價值增加淨額人民幣4,000,000元所抵銷。

本公司年內錄得本公司股東應佔除稅後溢利人民幣22,900,000元。

發展中物業及土地儲備

除於二零一四年一月收購用於發展南寧天譽花園的土地外，年內，餘下集團於中國大陸正進行四項房地產開發項目。截至二零一四年三月二十四日（即二零一三年年報的日期）止，餘下集團現有項目的物業發展土地儲備總建築面積合共約1,900,000平方米，全部處於建造階段。

洲頭咀項目

該項目由一間中外合作公司持有，該企業由本公司及第三方廣州港集團有限公司共同控制。廣州港集團有限公司為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立的合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積的28%，該合營協議亦訂明，餘下集團須承擔整個發展項目的全部建造成本。

地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。該面積為43,609平方米的發展項目包括七幢總建築面積約320,000平方米的住宅公寓、辦公室、服務式公寓及一個商場和總建築面積約102,000平方米的地下停車場設施。截至二零一四年二月底，建築工程正全面進行，而截至該月底，三座樓宇已建至二樓，其他樓宇亦已建至地庫。鑒於工程進度良好，管理層預期部份樓宇可於二零一四年下半年開始預售。

永州項目

根據與湖南省永州市政府於二零一一年訂立的框架協議，餘下集團的兩間附屬公司獲訂約發展永州項目，提供總地盤面積1,000畝，當中建築面積約1,600,000平方米將發展為住宅、商場及臨街店舖。作為獲授發展權的條件，項目公司須承建永州東山區若干風景點的改造工程。整個項目的發展期為六年。

項目第一期名為「天譽·華府」，主要位於面積為106畝的地盤上建造總建築面積212,000平方米包括別墅及公寓的住宅區及零售店舖，項目正處於施工的全面推進期。截至二零一四年二月底止，地盤上所有物業正進行預售，而建築面積70,814平方米經已訂約，產生約人民幣224,000,000元的總訂約銷售額，整體平均售價為每平方米人民幣3,200元。

在發展天譽·華府的同時，餘下集團在保留永州歷史遺產方面不遺餘力，並重建一座面積超過20,000平方米於明朝建成的大型歷史廟宇，預期將於二零一四年第二季完工。

天河項目

項目的權益已於二零一零年年底出售予一名第三方，總代價為人民幣1,090,000,000元（未扣除有待確定應由餘下集團承擔的財務及其他成本）。經計及於二零一三年十二月以位於廣州市天河區海航大廈32樓及33樓辦公室物業的擁有權權利置換逾期債務人民幣130,100,000元，已收買家合共人民幣995,300,000元的代價付款。根據交易協議，建築成本由買家承擔，而餘下集團作為項目經理須負責確保物業按議定的時間表及建築成本準時完工。

由於餘下集團須負責建築成本的超支部份，以及就物業的建築工程能準時完成作出彌償保證，因此並不符合載列於香港會計準則有關確認收益的標準，現時出售產生的收益被遞延及未獲確認，直至建築工程接近完工及大部份有關成本能被可靠地確定。

項目包括建築面積約113,000平方米的兩座雙子塔，將會發展為座落於廣州中心城市商業中心天河區的酒店、服務式公寓及辦公室。截至二零一四年二月底止，儘管進度因買家延遲支付應付予承包商的建築成本付款而延誤，雙子塔已建至三十七層。管理層認為買家須為延誤負上責任，而餘下集團已恰當地履行其責任，因此預期不會被買家索賠。考慮到目前的建築進度及買家已於近日就建築工程自一間商業銀行獲得融資且建築成本預期將會及時支付，董事預期建築工程能按餘下集團的最新工程時間表於二零一五年第三季完工，屆時銷售交易將全數錄入餘下集團賬目。根據我們目前對餘下集團將按相關出售協議承擔的成本所作的評估，我們將於項目完成時確認人民幣222,200,000元的估計收益。

南寧項目

於二零一四年一月，餘下集團成功在兩次投標中投得兩塊位於廣西省南寧市內新區五象新區的土地。近日定名為「南寧天譽花園」的項目將發展建築面積約1,177,000平方米的住宅發展項目，當中包括建築面積約888,000平方米的住宅及配套商業及其他設施，以及建築面積約289,000平方米用作安置原居民的補償房屋及商用物業。建築工程經已展開，而管理層預期項目第一期將於二零一四年下半年推出並預售。

投資物業

餘下集團亦持有兩項投資物業以取得定期租賃收入，詳情如下：

廣州市天河區天譽花園二期一個面積為20,000平方米的商業平台，於二零一三年十二月三十一日的公開市場價值為人民幣530,000,000元。於二零一四年三月二十四日（即二零一三年年報的日期），該物業的租用率為63.4%，由著名企業租用。由於美國領事館（為該物業的重大租戶）因租期屆滿遷出，令該物業於本年度的租用率因空置樓面面積而受影響。

餘下集團於二零一三年四月收購位於香港灣仔的安盛中心一個總面積為14,500平方英尺的整層辦公室物業。該物業在前租戶於二零一三年十二月租約期滿遷出後目前空置，並正尋找新租戶。該物業於二零一三年十二月三十一日經重估，公開市場價值為230,000,000港元（約人民幣180,800,000元）。

展望

隨著中國國內出現經濟放緩現況及新興市場的投資氣氛因資本流出而低靡不振，中國以及多個新興市場的經濟增長前景頓添陰霾。然而，大陸物業市場的表現繼續優於其他地區，此於二零一三年的物業成交價及土地拍賣價創歷史新高可見一斑。另一方面，由於帳外借貸激增使央行大受影響，故央行收緊借予商業銀行的資金，令於大陸借貸的難度增加。為應付就項目收購融資所依賴的融資市場的不明朗因素，餘下集團致力維持穩健的財務狀況，以使餘下集團能夠為收購項目籌集足夠資金，進而擴大餘下集團的土地儲備並確保業務的可持續性。於二零一四年三月二十四日（即二零一三年年報的日期），餘下集團已取得商業銀行融資信貸及信託貸款合共人民幣1,719,300,000元（其中已提取借貸人民幣440,600,000元）及自一間金融機構於二零一二年授予本公司之有抵押貸款及本公司於二零一三年向同一集團發行的有抵押債券取得融資合共596,000,000港元。此外，隨著永州項目預售表現理想，為永州項目的持續建築成本提供充裕的營運資金，故項目定必能夠完成。

管理層計劃維持銷售及本公司股東盈利持續增長，故積極補充土地儲備以供未來數年發展之用，但仍會以審慎的態度物色收購成本相對較低並具有可觀盈利的潛力項目。南寧項目顯示出本集團的華南擴展計劃再次取得良好開端。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於回顧年度，本公司向一間金融機構發行本金為298,000,000港元（相當於約人民幣236,300,000元）的有抵押債券。該等債券連同一間金融機構內的同一實體集團所授出本金為298,000,000港元的現有貸款，乃以廣州洲頭咀（持有洲頭咀項目的項目公司之直接控股公司）的全部已發行股份作為抵押。此外，該等有抵押債券內含衍生金融負債，包括賦予債券持有人換取廣州洲頭咀部份已發行股份的權利及隨後向本公司沽出股份以獲贖回的權利及本公司回購的權利。發行所得款項已用作餘下集團的一般營運資金以及償還貨幣市場貸款18,600,000美元及年內為收購灣仔安盛中心的辦公室物業而發行的承兌票據的未償還餘額。為餘下集團正在進行的項目發展（除天河項目外）及收購安盛中心提供資金，於年內已提取

額外銀行貸款合共人民幣413,900,000元，並扣除銀行貸款及其他借貸的還款總額人民幣196,600,000元。於年末，餘下集團結欠商業銀行兩項有期貸款未償還總額為人民幣368,500,000元（作為餘下集團項目的建築成本撥資）、結欠一間商業銀行一項總額人民幣72,100,000元的有期貸款及循環貸款（用以收購安盛中心及本公司的一般營運資金撥資）、未償還債務合共人民幣452,800,000元的有抵押貸款及債券以及按公平價值呈列的一名貸款人所授出的有抵押貸款及向一名債券持有人發行的債券兩者內含的衍生金融負債總額人民幣27,800,000元。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團的該等債務合共為人民幣921,200,000元。於年度結束日的債務比率（以債務總額減現金及現金等價物（「債務淨額」）再除以本公司股東應佔權益加債務淨額計算）為22.6%。債務比率上升反映餘下集團增加債務以應付業務發展擴充。儘管如此，管理層相信債務仍處於可承擔的低水平且餘下集團能夠於相關債務到期時償還債務。

本年度內，所有發展項目正處於建造階段，令發展中物業的發展成本累增至人民幣1,754,000,000元。於年度結束日，流動資產合共為人民幣2,545,600,000元。除發展中或持作出售物業外，流動資產包括給予承包商之交易訂金及其他訂金及應收款項人民幣405,000,000元，以及銀行結餘合共人民幣382,200,000元。

於年度結束日，總流動負債為人民幣657,900,000元。流動負債包括預售訂金人民幣145,100,000元、二零一二年有抵押貸款未償還金額人民幣228,800,000元及銀行貸款之即期部份人民幣72,100,000元、衍生金融負債之即期部份合共人民幣24,000,000元貿易應付款項、應計費用及應付所得稅中的其他項目）合共人民幣187,900,000元。

流動比率進一步改善，於二零一三年十二月三十一日為3.9倍。

借貸及資產抵押

永州項目及洲頭咀項目的土地及在建工程和安盛中心辦公室物業已抵押予商業銀行，以取得授予從事發展項目及持有投資物業的附屬公司之融資信貸。未償還本金總額為596,000,000港元的有抵押貸款及可換股債券亦以廣州洲頭咀全部已發行股份的股份押記作為抵押。此外，天譽花園二期的物業單元及海航大廈的辦公室物業已按揭予一間金融機構以取得授予一間附屬公司的信託貸款融資人民幣500,000,000元。於二零一三年十二月三十一日，銀行貸款總額人民幣440,600,000元仍未償還，而信託貸款融資則仍未獲提取。

外幣管理

餘下集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，餘下集團若干融資、投資控股業務及行政活動乃以港元計值。

本年度內，人民幣兌換港元及美元均有溫和升值。本集團已於進行港元計值債券相關交易及以港元交易的香港投資物業租賃活動時確認外幣匯兌溢利。在綜合以港元記賬的數間在香港營運的附屬公司於二零一三年十二月三十一日之資產及負債時，錄得匯兌收益人民幣300,000元，則撥入外匯儲備，構成本公司權益之一部份。董事認為人民幣相對港元長期仍呈逐步向上的趨勢，預期餘下集團未來並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑒於現時以港元記賬的債務及活動水平偏低，此波動將不會對餘下集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，餘下集團並無對沖外幣風險。然而，管理層將會不時密切監察貨幣風險，考慮人民幣兌港元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對餘下集團業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一三年十二月三十一日，若干銀行對餘下集團為若干物業買家安排的按揭貸款授出按揭融資，而餘下集團就此提供為數人民幣46,500,000元的擔保。根據擔保條款，倘若該等買家欠繳按揭還款，餘下集團須負責償還尚未支付按揭本金連同應計利息及違約買家應付銀行之罰金，而餘下集團則有權接收有關物業之管有權。相關擔保將於向買家交付物業及有關房地產權證發出予物業買家時終止。

僱員

為配合本集團之發展步伐，餘下集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一三年十二月三十一日，餘下集團僱用232全職僱員（不包括執行董事），於若干物業發展地盤辦事處及在香港及廣州的後勤辦公室工作，以提供支援服務及中央管理。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。為激勵員工，餘下集團視乎達到表現指標之情況而發放獎金。薪酬組合與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

業務回顧及展望

業務回顧

年內，餘下集團亦繼續從出租天譽花園二期商業樓層收取相對穩定之收入，達人民幣20,700,000元。

本年度毛利率為74.6%。年內，整體經營開支(包括銷售及市場推廣開支、行政及其他開支)達人民幣73,100,000元。增加主要反映員工人數及薪酬水平上升，導致員工成本增加。

年內，重估餘下本集團之投資物業導致出現公平價值收益人民幣18,000,000元。與去年相比，餘下集團須承擔較高之財務費用，本年度合共為人民幣57,100,000元，其中人民幣47,000,000元已資本化為在建中發展物業項目之發展成本，致使淨財務費用人民幣10,100,000元在本年度之經營溢利中扣除。年內，餘下集團錄得除稅後虧損人民幣35,600,000元及本公司股東應佔虧損為人民幣32,000,000元。

於本年度結算日，餘下集團之持作發展土地及物業組合，其總建築面積合共約為700,000平方米，全部均在發展當中。現有項目及未來項目之物業發展詳情如下：

持作發展或在建中發展物業

洲頭咀項目

該項目由一個中外合作企業持有，由本公司與兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司(其正從合營安排退出)及廣州港集團有限公司，其為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合作協議規定，餘下集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已經取得該地盤之土地使用權證以及第一期(總建築面積合共為97,000平方米)之建造許可證。有關地基工程正在進行中。預期其餘總建築面積約223,000平方米之建造許可證將會於二零一三年第二季度取得。

永州項目

於二零一一年後期，本公司與湖南省永州市政府訂立協議，賦予餘下集團持有70%股本權益之若干附屬公司權力可在永州市發展綜合物業發展項目。整個項目之地盤總面積為1,000畝，總建築面積約為1,600,000平方米，計劃發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。作為發展條件之一，項目公司須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。

發展項目第一期稱為「天譽·華府」，建於市內面積106畝之土地上，供發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共約212,000平方米。建造工程已於本年度第二季度展開，並於第三季度作市場推廣。截止本年度結算日為止，已簽約銷售額達人民幣50,000,000元，佔已推出市場預售總建築面積之65%，平均售價為每平方米約人民幣3,220元。第一期之餘下物業計劃於二零一三年整年內當取得有關預售許可證時推出市場。

天河項目

項目之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元（未計及由餘下集團承擔而有待確定的財務及其他發展成本）。該項目之建造成本須由買家承擔，而餘下集團則擔任項目經理之角色。截至目前為止，已從買家收到合共人民幣845,000,000元之付款。交易協議亦訂明，餘下集團須負責屬餘下集團控制的元素所導致之建造成本超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出彌償保證。在此情況下，儘管有關交易已經於二零一零年完成，惟尚未達成香港財務報告準則所載之確認出售交易所產生收益之標準。相關成本目前未能確定，出售事項所產生之收益尚未確認，而須遞延至大部份相關成本可予以可靠地確定時，方會確認。

該項目之建造工程於二零一一年開始，地基工程現已經完成，現正在地塊上建造兩座大樓，其包括總建築面積合共約113,000平方米之酒店、服務式住宅及辦公室。由於項目建設期受到買家延遲支付予承包商的建設費用而令工程節點比原先協議為遲。然而，管理層認為餘下集團正在及已按合約要求行使其責任，確信不會有任何違約事件而導致買家提出追索。董事預期，餘下集團將不會面臨重大建造成本及財務費用超支，考慮到現時的進展及預期買家由本報告日期起按時支付，建造工程將於二零一五年完成，屆時將可記錄銷售交易及確認出售收益。

南寧項目

於二零一二年後期，餘下集團與廣西省南寧市五象新區政府訂立框架協議，內容有關總建築面積約為1,134,000平方米之住宅發展項目，包括總建築面積約為825,000平方米之住宅及配套商業及其他設施以供出售，以及總建築面積約為277,000平方米之補償房屋及商用單元，以安置該土地之原有佔用者。土地拍賣過程正在進展階段中。

持作出租物業

本集團持有廣州天河區天譽花園二期，佔地約20,000平方米之商業平台。該物業於二零一三年三月十五日之佔用率為82%，租戶包括著名企業及美國領事館。

展望

於二零一二年，環球經濟繼續面臨對市場氣氛構成不利影響之歐洲主權債務危機，而變得非常波動。加上中國中央政府繼續對房地產發展商採取嚴峻的緊縮措施，於本年度內，發展商一般難以取得所需融資，但餘下集團仍因其偏低之負債比率而未有受到嚴重不利影響，並成功完成發行供股股份，籌集所得款項淨額約364,000,000港元（相當於人民幣297,000,000元），及取得有期貸款298,000,000港元（相當於人民幣242,000,000元）。此等集資活動導致本公司之股本基礎得以擴大，並為收購新項目提供資金。此外，營運附屬公司已取得為數人民幣1,216,000,000元的銀行融資額度，以協助建造兩個在進行中之項目。

於二零一二年最後一季，中國經濟開始回復經濟增長，同時，美國經濟亦出現復甦跡象，而歐元區經濟表現變壞的威脅則有所減退，市場氣氛有所改善。加上本年度後期國內物業售價及銷售量均有所上升，顯示中國房地產市場對物業有穩固需求，本集團相信，最壞情況將不會出現，而較光明的業務前景卻可預期。由於資本市場之流動性改善，本集團相信，未來一年為項目收購籌集新資金將會較為容易。然而，在繼續擴大餘下集團土地儲備以確保其業務在未來年度穩步增長的同時，董事在物色合適而可承擔的具盈利能力項目時，仍會採取審慎但積極的態度。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團之債項包括因營運資金貸款及建造貸款而應付中國商業銀行合共人民幣97,000,000元（其以土地及物業按揭作為抵押）、一筆貨幣市場貸款18,600,000美元（相當於人民幣117,000,000元）（其以短期銀行存款合共人民幣126,000,000元作為質押）、具保證回報承諾的有抵押貸款本金298,000,000港元（相當於人民幣241,600,000元）的公平價值為人民幣214,000,000元及連帶向貸款人發行的認股權證及保證的追溯公平價值分別人民幣6,100,000元及人民幣11,900,000元、應付第三者之其他無抵押借貸人民幣14,400,000元以及向前債券持有人發行之認股權證公平價值人民幣1,200,000元。債項（包括以背對背方式以銀行存款作為抵押之貨幣市場貸款）合共人民幣461,400,000元。

假設出售事項於二零一二年十二月三十一日完成，而已收所得款項為現金，則餘下集團於二零一二年十二月三十一日之負債淨額為人民幣259,400,000元（包括銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、有抵押貸款及認股權證之總債項人民幣461,400,000元，減現金及銀行結餘及為貨幣市場貸款作抵押的銀行存款）。

於二零一二年十二月三十一日，總流動資產為人民幣2,288,800,000元。流動資產包括洲頭咀及永州之持作發展物業人民幣1,311,800,000元、有關出售天河項目之應收代價款人民幣116,700,000元、手頭現金及銀行結餘人民幣594,800,000元、受限制銀行結餘人民幣126,000,000元（用作貨幣市場之抵押），以及給予洲頭咀項目承包商之訂金及其他訂金合共人民幣139,500,000元。

於二零一二年十二月三十一日，總流動負債為人民幣377,400,000元，主要包括預售訂金人民幣23,200,000元、貨幣市場貸款、應付第三者之無抵押貸款及應付商業銀行營運資金貸款之流動部份合共人民幣138,300,000元以及其他項目，包括貿易及其他應付款項、衍生金融負債及應付所得稅合共人民幣215,700,000元。

流動比率於本年度結算日為6.1倍。

借貸及資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，為取得國內之商業銀行授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本的銀行融資，本集團將天譽花園二期物業權益及發展中項目之在建工程及其土地之產權按揭給予貸款銀行。有關18,600,000美元之貨幣市場貸款融資，為取得中國大陸當地一間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，將約人民幣126,000,000元之銀行存款存入中國大陸銀行賬戶作為質押。年內借入本金為298,000,000港元之具保證回報承諾的有抵押貸款，乃以廣州市譽城房地產開發有限公司之控股公司廣州洲頭咀全部已發行股份之股份押記作為抵押。

外幣管理

餘下集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款、具保證回報承諾的有抵押貸款及有抵押債券以美元或港元計值。

年內，人民幣兌換港元及美元只有輕微變動。餘下集團因綜合計算香港附屬公司之資產及負債產生輕微匯兌虧損人民幣20,000元，其已經在外匯儲備扣除，儲備於二零一二年十二月三十一日之結餘為人民幣400,000元，會撥入本公司權益內。董事認為人民幣相對美元及港元將繼續呈逐步向上的趨勢，預期未來在有關貸款及債券之年期內並無重大不利的外幣風險。倘若人民幣相對該等外幣出現貶值，有鑑於貸款水平偏低，此波動將不會對餘下集團之財務狀況構成重大不利影響。因此，餘下集團並無對沖其外幣風險。然而，管理層將會不時監察貨幣風險，考慮人民幣相對港元及美元之匯率之任何恆常或重大之變動是否可能對餘下集團業績及財務狀況構成不利影響。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

僱員

為配合餘下集團於較多發展中項目時之發展步伐，餘下集團不時招聘合適之優秀員工。於二零一二年十二月三十一日，餘下集團僱用202名僱員（不包括本公司執行董事），聘用於物業發展業務下發展中項目地盤及廣州市及香港辦事處之多個職位。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。提供予僱員之薪酬組合具競爭力，與員工所在地之人力市場薪酬水平一致。

截至二零一一年十二月三十一日三十一日止年度

業務回顧及展望

業務回顧

年內，餘下集團錄得總營業額人民幣18,200,000元，來自出租天譽花園二期商業樓層。

本年度毛利率為76.4%。年內，整體經營開支（銷售及市場推廣開支，以及行政及其他開支）增加至人民幣104,400,000元，既反映員工人數及薪酬水平上升，導致員工成本增加，而員工成本為主要的間接費用；另外，還有主要因出售廣州寰城實業發展有限公司（「寰城」）權益產生之代理佣金的非經常性費用人民幣38,000,000元。

年內，除稅後虧損為人民幣51,700,000元，其中包括投資物業重估收益人民幣15,000,000元及財務費用人民幣8,700,000元。

物業發展

永州項目

為擴大餘下集團之土地儲備以供未來發展之用，本公司與湖南省永州市政府訂立協議，賦予餘下集團持有70%股本權益之若干附屬公司權力可在永州市發展綜合物業發展項目。該項目之地盤總面積為1,000畝，總建築面積約為1,600,000平方米，將發展為住宅、商業綜合大樓及零售店舖。發展項目第一期將建於面積106畝之土地上，有關土地業權已經於二零一一年底取得，以供發展住宅物業，包括別墅、公寓及零售店舖，總建築面積合共212,000平方米。作為發展條件之一，項目公司須負責管理發展項目地盤的周邊若干風景點的改造工程。

除新的永州項目外，餘下集團於一個發展項目及一個已售出項目（該項目之建造責任仍有待完成）中亦持有發展權。該等項目之情況如下：

洲頭咀項目

該項目由一個中外合作合營企業持有，由餘下集團與另外兩名獨立第三者共同控制，該等獨立第三者分別為廣州越秀企業(集團)公司(其權益於二零一二年撤銷)及廣州港集團有限公司，前者為原有土地使用權持有人，其於項目中並無既得利益，而後者則為有關土地的原來使用者，根據於二零零一年訂立之合營協議，其有權分佔落成物業總建築面積之28%。該合營協議規定，餘下集團須提供整個發展項目之全部建造成本所需的資金。

該發展項目將於佔地43,609平方米的土地上興建7座樓宇，包括住宅公寓、辦公室、酒店、服務式公寓、地下停車場設施及商場，有關總建築面積合共約320,000平方米。地盤與著名的白天鵝賓館相對，飽覽珠江河畔全景。項目公司已經取得該地盤之土地使用權證以及第一期(總建築面積為97,000平方米)之建造許可證。有關初步建造工程已經展開。

天河項目

於項目公司寰城之股本權益已於二零一零年後期出售予第三者，有關總代價為人民幣1,090,000,000元(未扣除有待確定的財務及其他成本)。截至目前為止，已經從買家收到合共人民幣858,100,000元之付款。由於餘下集團須承擔建造成本超支，並就該等物業之建造工程根據協定時間適時完成作出彌償保證，因此，尚未達成香港財務報告準則所載之確認收益之標準。收益目前未能確定，因此並無於本年度內確認，而須遞延至大部份收益可予以可靠確定時，方會確認。該項目之建造工程於二零一一年開始，地基工程現已接近完成。

餘下集團亦持有投資物業，有關詳情如下：

投資物業

本集團持有廣州天河區天譽花園二期，佔地約20,000平方米之商業平台。該物業於二零一二年三月二十三日之佔用率為86%，租戶包括著名企業及美國領事館。

展望

去年，歐洲主權債務危機及中國中央政府對房地產發展商所採取之嚴峻的緊縮措施使業者財務資源緊絀，境內物業需求受壓。然而，由於槓桿水平下降，餘下集團仍能為旗下的發展項目取得額外融資，從而對抗威脅。憑藉低槓桿水平之競爭優勢，餘下集團更能在其業務中維持穩定增長。

近月來，環球市場漸趨穩定，而希臘債務危機已暫時解決。我們十分相信，倘中央政府對發展商採取較溫和之調控措施，市場前景將會較為明朗。然而，儘管如此，董事不會忽視市場風險，其業務策略將會維持審慎，但與此同時，董事將會繼續尋找合適而可承擔之機會，使餘下集團未來業務得以持續增長。除新取得之永州項目外，於回顧年度內，餘下集團競投並贏得在廣西省南寧一個新市鎮發展一個項目的權利，有關住宅發展項目之估計總建築面積約為1,000,000平方米。於二零一二年稍後時間與南寧區政府磋商有關發展項目之詳細條款後，如磋商成功，將會訂立具約束力之協議，進一步提升餘下集團未來幾年之現金流及盈利。

流動資金及財務資源

資本架構及流動資金

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團之債項包括因營運資金及建造成本而應付商業銀行合共人民幣73,500,000元、兩筆貨幣市場貸款合共67,700,000美元（相當於人民幣425,400,000元）（其以兩筆短期銀行存款合共人民幣487,600,000元作為抵押）、本金200,000,000港元（相當於人民幣151,600,000元）之有抵押債券連帶向債券持有人發行認股權證（賬面金額為人民幣4,400,000元）及應付第三者之其他無抵押借貸人民幣80,000,000元。

總債項不包括遞延收入人民幣977,400,000元，其為出售天河項目之有關收益將會於有關餘下集團履行責任之收益可以確定時，確認的已收及應收估計淨代價。

假設出售事項於二零一一年十二月三十一日完成，而已收所得款項為現金，則餘下集團於二零一一年十二月三十一日之負債淨額為人民幣189,900,000元（包括銀行及其他借貸、貨幣市場貸款、債券之總債項人民幣734,900,000元，減現金及銀行結餘及作為貨幣市場貸款之抵押的銀行存款）。

年內，各項目之建造工程均已展開，因此，就該等項目所發生之有關發展成本已經重新分類為流動資產。於二零一一年十二月三十一日，流動資產合共人民幣2,273,600,000元。除發展中物業為數人民幣1,116,000,000元外，於本年度結算日，流動資產主要包括有關出售寰城之應收代價人民幣111,800,000元、受限制及已抵押存款人民幣487,600,000元，用作貨幣市場貸款融資之抵押的受限制存款，以及給予洲頭咀項目承包商之訂金及其他訂金合共人民幣115,900,000元。

總流動負債為人民幣651,500,000元。於本年度結算日，除上述的有抵押貨幣市場貸款，以及應付商業銀行營運資金貸款及建造成本貸款之流動部份及應付第三者無抵押貸款外，流動負債包括其他項目，包括貿易應付款項、其他應付款項及應計費用共人民幣34,000,000元及應付所得稅人民幣100,600,000元。

在流動資產急升之影響下，流動比率於本年度結算日為3.5倍。

借貸及資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，天譽花園二期物業權益之產權按揭已給予提供貸款的一間國內之商業銀行，以取得銀行融資，授予正在營運之附屬公司作為營運資金及建築成本。有關67,700,000美元之貨幣市場貸款融資，為取得中國大陸當地兩間銀行向一間以香港為基地之銀行給予背對背擔保，約人民幣487,600,000元之存款存入中國大陸銀行賬戶。年內發行本金為200,000,000港元之債券，乃以963,776,271股本公司股份（相當於由本公司控股股東余斌先生間接持有之本公司已發行股本總額的65.2%）及余先生之個人擔保作為抵押。

外幣管理

餘下集團主要從事物業發展業務，全部均於中國進行及以本公司主要附屬公司之功能貨幣人民幣計值。同時，餘下集團若干融資活動乃以其他貨幣結算，例如，貨幣市場貸款及有擔保債券分別以美元及港元計值。

年內，由於人民幣兌換港元及美元穩步升值，因此香港附屬公司之綜合資產及負債產生匯兌收益，導致於二零一一年十二月三十一日之外匯儲備人民幣300,000元會撥入本公司權益內。鑑於美元與港元掛鉤，而人民幣相對美元及港元呈逐步向上的趨勢，餘下集團預期於可預見將來並無可能出現重大不利的外幣風險，只有人民幣兌換港元及美元之匯率升值機會。此波動將不會對餘下集團之財務狀況構成不利影響。因此，餘下集團並無對沖其外幣風險。然而，人民幣兌換港元及美元之匯率及美元與港元聯繫匯率制度之任何恆常或重大之變動皆可能對餘下集團業績及財務狀況構成影響。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，餘下集團並無重大或然負債。

僱員

為配合餘下集團於收購項目後之發展步伐，餘下集團招聘了合適之優秀員工。於二零一一年十二月三十一日，除執行董事外，餘下集團僱用147名僱員，聘用於物業發展及中央管理。僱員薪酬乃根據資歷及經驗、工作性質及表現釐定。薪酬組合與所在地之人力市場薪酬水平一致。

未經審核財務資料概要

下文載列目標公司貴州譽浚截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度（「有關期間」）之未經審核損益表及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表、貴州譽浚於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表（摘錄自貴州譽浚之財務資料）以及若干說明附註（「未經審核財務資料」）。未經審核財務資料已按附註2所載基準呈列，且依照截至二零一三年十二月三十一日止年度年報所示本公司所採納之會計政策如其及上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製。未經審核財務資料乃由董事僅就出售事項載入本通函而編製。本公司申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司已獲委聘，以根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱」及參照實務說明第750號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱附錄二所載貴州譽浚之財務資料。審閱之範圍遠少於根據香港審計準則進行之審核，故申報會計師不能保證其可得悉在審核中可能發現之一切重大事宜。因此，申報會計師不會發表審核意見。申報會計師已經發出未經修改之審閱報告。

(a) 貴州譽浚於有關期間之損益表及其他全面收益表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
收益	14,733	33,101	657,295
銷售及提供服務成本	(12,894)	(24,599)	(517,386)
毛利	1,839	8,502	139,909
其他收入	223	321	806
銷售及市場推廣開支	(10,472)	(8,891)	(10,760)
行政開支	(10,001)	(7,070)	(9,130)
(撇減)／撥回撇減持作出售物業	—	(77,375)	23,572
財務收入	702	408	638
除所得稅開支前(虧損)／溢利	(17,709)	(84,105)	145,035
所得稅開支	(1,716)	(1,040)	(23,500)
本年度(虧損)／溢利及全面收益總額	(19,425)	(85,145)	121,535

(b) 貴州譽浚於二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日之財務狀況表如下：

	於十二月三十一日		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	437	313	206
流動資產			
在建中發展物業	777,018	366,486	484,637
持作出售物業	106,717	640,007	172,537
預付稅項	17,560	26,391	18,073
貿易及其他應收款項	42,599	64,302	48,955
受限制及已抵押存款	68,628	126,320	53,233
現金及現金等值項目	49,477	54,368	94,315
	<u>1,061,999</u>	<u>1,277,874</u>	<u>871,750</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	91,722	136,664	124,638
物業預售訂金	476,955	783,205	426,240
銀行及其他借貸－流動部份	55,000	—	—
應付直接控股公司款項	219,973	219,497	109,519
非控制性股東提供之貸款	168,420	163,600	84,803
	<u>1,012,070</u>	<u>1,302,966</u>	<u>745,200</u>
流動資產／(負債)淨值	<u>49,929</u>	<u>(25,092)</u>	<u>126,550</u>
總資產減流動負債	50,366	(24,779)	126,756
非流動負債			
銀行及其他借貸－非流動部份	—	10,000	40,000
資產／(負債)淨值	<u>50,366</u>	<u>(34,779)</u>	<u>86,756</u>
資本及儲備			
股本	50,000	50,000	50,000
儲備	366	(84,779)	36,756
權益／(虧絀)總額	<u>50,366</u>	<u>(34,779)</u>	<u>86,756</u>

(c) 貴州譽浚於有關期間之權益變動表如下：

	貴州譽浚之權益持有人應佔			
	股本 人民幣千元	資本 儲備 人民幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一一年十二月三十一日止年度				
於二零一一年一月一日	50,000	13,366	6,425	69,791
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(19,425)	(19,425)
於二零一一年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>13,366</u>	<u>(13,000)</u>	<u>50,366</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度				
於二零一二年一月一日	50,000	13,366	(13,000)	50,366
本年度虧損及全面收益總額	—	—	(85,145)	(85,145)
於二零一二年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>13,366</u>	<u>(98,145)</u>	<u>(34,779)</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度				
於二零一三年一月一日	50,000	13,366	(98,145)	(34,779)
本年度溢利及全面收益總額	—	—	121,535	121,535
於二零一三年十二月三十一日	<u>50,000</u>	<u>13,366</u>	<u>23,390</u>	<u>86,756</u>

(d) 貴州譽浚於有關期間之現金流量表如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一一年 人民幣千元	二零一二年 人民幣千元	二零一三年 人民幣千元
經營業務			
除所得稅開支前(虧損)/溢利	(17,709)	(84,105)	145,035
經調整以下各項：			
財務收入	(702)	(408)	(638)
物業、廠房及設備之折舊	156	146	86
出售物業、廠房及設備之虧損	-	-	2
撇減/(撥回撇減)持作出售物業	-	77,375	(23,572)
營運資金變動前之經營(虧損)/溢利	(18,255)	(6,992)	120,913
在建中發展物業增加	(180,269)	(218,556)	(138,795)
持作出售物業減少	12,347	23,697	516,041
貿易及其他應收款項(增加)/減少	(31,496)	(21,703)	17,902
貿易及其他應付款項增加/(減少)	7,587	45,022	(12,105)
物業預售訂金增加/(減少)	417,761	306,250	(356,965)
經營業務產生現金	207,675	127,718	146,991
已付所得稅	(16,156)	(9,872)	(15,182)
已付其他借貸成本	-	-	(4,053)
已付利息	(5,931)	(860)	(2,759)
經營業務所得現金淨額	185,588	116,986	124,997
投資活動			
已收取利息	702	408	638
購入物業、廠房及設備	(73)	(60)	-
受限制及已抵押存款(增加)/減少	(16,224)	(57,692)	73,087
投資活動(所用)/產生現金淨額	(15,595)	(57,344)	73,725
融資活動			
新增銀行借貸	-	10,000	30,000
償還銀行借貸	(70,700)	(55,000)	-
償還直接控股公司提供之貸款	(26,875)	(476)	(109,978)
償還非控制性股東提供之貸款	(27,380)	(9,275)	(78,797)
融資活動所用現金淨額	(124,955)	(54,751)	(158,775)
現金及現金等值項目增加淨額	45,038	4,891	39,947
年初之現金及現金等值項目	4,439	49,477	54,368
年末之現金及現金等值項目	49,477	54,368	94,315
— 銀行存款及手頭現金	49,477	54,368	94,315

未經審核財務資料附註**截至二零一三年十二月三十一日止三個年度****1. 一般資料**

貴州譽浚為本公司間接持有55%股本權益之附屬公司，於二零零八年一月十七日在中國註冊成立為有限公司。貴州譽浚之主要業務為物業發展。

於二零一四年四月二十三日，廣州譽浚（本公司間接全資附屬公司）、貴州協輝及貴州眾佳（作為賣方）與買方（作為買方）訂立出售協議，據此，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售出售股份（相當於目標公司全部已發行股本），總代價為人民幣50,000,000元。於最後可行日期，貴州譽浚由廣州譽浚、貴州協輝及貴州眾佳分別擁有55.00%、20.25%及24.75%權益。根據出售協議，廣州譽浚已有條件同意按代價人民幣27,500,000元向貴州凱創轉讓其於貴州譽浚之55%權益。於完成出售事項後，本公司將不再擁有貴州譽浚之任何權益，而貴州譽浚將不再為本公司之附屬公司。

2. 未經審核財務資料之編製基準

貴州譽浚截至二零一三年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務資料已依照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第十四章第68(2)(a)(i)段編製，僅供載入本公司就出售貴州譽浚已發行股本55%權益而將予刊發之通函。

未經審核財務資料已依照本公司在編製其截至二零一三年十二月三十一日止年度之簡明綜合財務報表時所採納之有關會計政策編製，與香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則一致。未經審核財務資料所載資料並不足以構成香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第1號「財務報表之呈列」所界定之完整綜合財務報表或香港會計準則第34號「中期財務報告」所界定之簡明綜合財務報表。

A. 餘下集團之未經審核備考綜合財務資料

編製基準及簡介

下文所呈列之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)乃按照上市規則第四章第29段編製，旨在顯示倘出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成，餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表；及倘出售事項已於二零一三年一月一日完成，餘下集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表以及現金流量表。本未經審核備考財務資料乃僅作說明用途編製，且由於其假設性質使然，其未必能真實反映餘下集團於二零一三年十二月三十一日或未來任何日期(假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日完成)之財務狀況或餘下集團截至二零一三年十二月三十一日止年度或未來任何期間(假設出售事項已於二零一三年一月一日完成)之業績及現金流量。

未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29及14.68(2)(a)(ii)條，根據本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表、本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及其他全面收益表及經審核綜合現金流量表(摘錄自二零一三年年報所載本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表)，以及貴州譽浚之未經審核財務資料而編製，並已作出附註所述之備考調整。

(a) 餘下集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	有關出售事項		餘下集團
	二零一三年 十二月三十一日	之備考調整		未經審核 備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	159,450	(206)	–	159,244
投資物業	710,826	–	–	710,826
在建中之天河項目物業	768,130	–	–	768,130
商譽	13,554	–	–	13,554
衍生金融資產	2,076	–	–	2,076
應收代價款	105,000	–	–	105,000
	<u>1,759,036</u>	<u>(206)</u>	<u>–</u>	<u>1,758,830</u>
流動資產				
在建中發展物業	2,262,709	(508,730)	–	1,753,979
持作出售物業	173,395	(173,395)	–	–
貿易及其他應收款項	453,931	(48,955)	–	404,976
受限制及已抵押存款	57,660	(53,233)	–	4,427
現金及現金等值項目	300,516	(94,315)	27,500 (1,000) 40,002 92,989 16,500	382,192
	<u>3,248,211</u>	<u>(878,628)</u>	<u>175,991</u>	<u>2,545,574</u>
流動負債				
貿易及其他應付款項	228,740	(124,668)	–	104,072
物業預售訂金	571,377	(426,240)	–	145,137
銀行及其他借貸—流動部份	300,885	–	–	300,885
衍生金融負債—流動部份	23,963	–	–	23,963
直接控股公司廣州譽浚提供之貸款 一間附屬公司非控制性股東提供 之貸款	– 84,803	(109,489) (84,803)	109,489 –	–
應付所得稅	65,801	18,073	–	83,874
	<u>1,275,569</u>	<u>(727,127)</u>	<u>109,489</u>	<u>657,931</u>

	本集團於	有關出售事項		餘下集團
	二零一三年 十二月三十一日	之備考調整		未經審核 備考
	人民幣千元 (附註1)	人民幣千元 (附註2)	人民幣千元 (附註3)	人民幣千元
流動資產淨值	1,972,642	(151,501)	66,502	1,887,643
總資產減流動負債	3,731,678	(151,707)	66,502	3,646,473
非流動負債				
銀行及其他借貸－非流動部份	632,542	(40,000)	–	592,542
衍生金融負債－非流動部份	3,829	–	–	3,829
出售天河項目的代價款	990,360	–	–	990,360
遞延稅項負債	179,298	–	–	179,298
	1,806,029	(40,000)	–	1,766,029
資產淨值	1,925,649	(111,707)	66,502	1,880,444
資本及儲備				
股本	21,068	–	–	21,068
儲備	1,828,913	–	(6,165)	1,822,748
本公司擁有人應佔權益	1,849,981	–	(6,165)	1,843,816
非控制性權益	75,668	(39,040)	–	36,628
權益總額	1,925,649	(39,040)	(6,165)	1,880,444

(b) 餘下集團之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表

	本集團截至				餘下集團 未經審核 備考 人民幣千元
	二零一三年				
	十二月三十一日				
	止年度				
	有關出售事項之備考調整				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註4)	(附註5)	(附註6及7)	(附註8)	
收益	675,706	(657,295)	-	-	18,411
銷售及提供服務成本	(545,994)	517,386	25,774	-	(2,834)
毛利	129,712	(139,909)	25,774	-	15,577
其他收入及收益，淨額	9,667	(806)	1,895	-	10,756
銷售及市場推廣開支	(19,143)	10,760	-	-	(8,383)
行政及其他開支	(66,497)	9,130	(1,895)	-	(59,262)
投資物業之公平價值變動	36,102	-	-	-	36,102
出售一間附屬公司之溢利， 扣除稅項	-	-	-	45,981	45,981
撥回撤減持作出售物業	23,572	(23,572)	-	-	-
商譽減值虧損	(313)	-	-	-	(313)
提早贖回承兌票據之收益	4,152	-	-	-	4,152
衍生金融資產／負債 之公平價值變動	(3,957)	-	-	-	(3,957)
財務費用	(758)	-	-	-	(758)
財務收入	28,374	(638)	-	-	27,736
除所得稅前溢利	140,911	(145,035)	25,774	45,981	67,631
所得稅開支	(28,238)	23,500	-	-	(4,738)
本年度溢利	112,673	(121,535)	25,774	45,981	62,893

	本集團截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考
	有關出售事項之備考調整				
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6及7)	人民幣千元 (附註8)	
其他全面收益，其後可重新 分類至損益之項目：					
綜合海外業務所產生匯兌差額	284	-	-	-	284
本年度全面收益總額	112,957	(121,535)	25,774	45,981	63,177
應佔本年度溢利：					
— 本公司擁有人	63,989	(66,844)	25,774	45,981	68,900
— 非控制性權益	48,684	(54,691)	-	-	(6,007)
	112,673				62,893
應佔本年度全面收益總額：					
— 本公司擁有人	64,273	(66,844)	25,774	45,981	69,184
— 非控制性權益	48,684	(54,691)	-	-	(6,007)
	112,957				63,177

(c) 餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至				餘下集團 未經審核 備考 人民幣千元
	二零一三年				
	十二月三十一日				
	止年度				
	有關出售事項之備考調整				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(附註4)	(附註5)	(附註6及7)	(附註8及9)	
經營業務					
除所得稅前溢利	140,911	(145,035)	25,774	45,981	67,631
經調整以下各項：					
財務費用	758	-	-	-	758
財務收入	(28,374)	638	-	-	(27,736)
權益結算以股份為基礎					
之酬金開支	1,275	-	-	-	1,275
物業、廠房及設備之折舊	1,871	(86)	-	-	1,785
租賃土地攤銷	246	-	-	-	246
匯兌收益，淨額	(7,492)	-	-	-	(7,492)
金融衍生資產／負債					
之公平價值變動	3,957	-	-	-	3,957
提早贖回承兌票據之收益	(4,152)	-	-	-	(4,152)
貿易及其他應收款項					
之減值虧損	14	-	-	-	14
收回壞賬	(55)	-	-	-	(55)
出售一間附屬公司之溢利，					
扣除稅項	-	-	-	(45,981)	(45,981)
出售物業、廠房及設備之虧損	22	(2)	-	-	20
投資物業之公平價值變動	(36,102)	-	-	-	(36,102)
撥回撇減持作出售物業	(23,572)	23,572	-	-	-
商譽減值虧損	313	-	-	-	313

	本集團截至				餘下集團 未經審核 備考
	二零一三年				
	十二月三十一日				
止年度	有關出售事項之備考調整				
人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6及7)	人民幣千元 (附註8及9)	人民幣千元	
營運資金變動前之經營					
溢利／(虧損)	49,620	(120,913)	25,774	–	(45,519)
天河項目物業增加	(3,066)	–	–	–	(3,066)
在建中發展物業增加	(591,803)	138,795	–	–	(453,008)
持作出售物業減少	541,815	(516,041)	(25,774)	–	–
應收代價款增加	(6,366)	–	–	–	(6,366)
貿易及其他應收款項增加	(227,475)	(17,902)	–	–	(245,377)
貿易及其他應付款項增加	56,341	12,105	–	–	68,446
物業預售訂金(減少)／增加	(234,978)	356,965	–	–	121,987
經營業務所用現金	(415,912)	(146,991)	–	–	(562,903)
已付所得稅	(20,285)	15,182	–	–	(5,103)
已付其他借貸成本	(32,564)	4,053	–	–	(28,511)
已付利息	(45,450)	2,759	–	–	(42,691)
經營業務所用現金淨額	(514,211)	(124,997)	–	–	(639,208)
投資活動					
已收取利息	7,959	(638)	–	–	7,321
收購一間附屬公司之現金流入淨額	4,170	–	–	–	4,170
出售一間附屬公司之現金流入淨額	–	–	–	231,601	231,601
收購投資物業	(86,288)	–	–	–	(86,288)
購入物業、廠房及設備	(6,412)	–	–	–	(6,412)
出售物業、廠房及設備之所得款項	59	–	–	–	59
受限制及已抵押存款減少	194,660	(73,087)	–	–	121,573
投資活動產生現金淨額	114,148	(73,725)	–	231,601	272,024

	本集團截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度				餘下集團 未經審核 備考 人民幣千元
	有關出售事項之備考調整				
	人民幣千元 (附註4)	人民幣千元 (附註5)	人民幣千元 (附註6及7)	人民幣千元 (附註8及9)	
融資活動					
新增銀行及其他借貸	664,539	(30,000)	-	-	634,539
償還銀行及其他借貸	(257,576)	-	-	-	(257,576)
貴州譽浚償還廣州譽浚提供 之股東貸款	-	109,978	-	(109,978)	-
償還一間附屬公司非控制性股東 提供之貸款	(78,797)	78,797	-	-	-
附屬公司非控制性股東出資	8,500	-	-	-	8,500
	<u>336,666</u>	<u>158,775</u>	<u>-</u>	<u>(109,978)</u>	<u>385,463</u>
現金及現金等值項目					
(減少)/增加淨額	(63,397)	(39,947)	-	121,623	18,279
匯率變動之影響	710	-	-	-	710
年初之現金及現金等值項目	363,203	-	-	-	363,203
	<u>300,516</u>	<u>(39,947)</u>	<u>-</u>	<u>121,623</u>	<u>382,192</u>

附註：

- (1) 該等數字均摘錄自二零一三年年報所載本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表。
- (2) 該等調整反映不再綜合計入貴州譽浚於二零一三年十二月三十一日之資產及負債(如本通函附錄二內有關貴州譽浚之財務資料所示)，並已經計及下述若干綜合調整，並假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日進行：

	綜合調整			本集團應佔 綜合結餘 人民幣千元
	貴州譽浚 賬冊所示 人民幣千元	對銷集團內 公司間交易 人民幣千元	本集團產生 之資本化 財務費用 人民幣千元	
物業、廠房及設備	206	-	-	206
在建中發展物業	484,637	(1,209)	25,302	508,730
持作出售物業	172,537	-	858	173,395
預付稅項	18,073	-	-	18,073
貿易及其他應收款項	48,955	-	-	48,955
受限制及已抵押存款	53,233	-	-	53,233
現金及現金等值項目	94,315	-	-	94,315
	<u>871,956</u>	<u>(1,209)</u>	<u>26,160</u>	<u>896,907</u>
貿易及其他應付款項	(124,638)	(30)	-	(124,668)
物業預售訂金	(426,240)	-	-	(426,240)
非控制性股東提供之貸款	(84,803)	-	-	(84,803)
銀行及其他借貸	(40,000)	-	-	(40,000)
	<u>(675,681)</u>	<u>(30)</u>	<u>-</u>	<u>(675,711)</u>
除集團內公司間即期賬戶前 之資產淨值	196,275	(1,239)	26,160	221,196
廣州譽浚提供之貸款	(109,519)	30	-	(109,489)
	<u>86,756</u>	<u>(1,209)</u>	<u>26,160</u>	<u>111,707</u>
非控制性權益	(39,040)	-	-	(39,040)
本集團應佔資產淨值	<u>47,716</u>	<u>(1,209)</u>	<u>26,160</u>	<u>72,667</u>

綜合調整指截至二零一三年十二月三十一日止，計入本集團於公司層面所產生並資本化為在建中發展物業及未出售已落成物業之發展成本的財務費用合共約人民幣26,200,000元，及對銷廣州譽浚向貴州譽浚收取之工地開支約人民幣1,200,000元。

- (3) 該等調整反映出售事項之影響，其包括貴州譽浚償還廣州譽浚提供之股東貸款約人民幣93,000,000元（於二零一三年十二月三十一日約為人民幣109,500,000元，其中人民幣16,500,000元已於二零一四年二月償還）及收取股息約人民幣40,000,000元（均為出售協議項下之先決條件），及買方須取得不少於人民幣300,000,000元之完成前融資以支付上述金額。假設出售事項已於二零一三年十二月三十一日進行，出售事項將會產生作出調整估計虧損約人民幣6,200,000元。估計虧損乃經計及下列因素後達致：
- 出售貴州譽浚55%股權權益所收取之代價人民幣27,500,000元；及
 - 出售成本約人民幣33,700,000元，包括：(i)貴州譽浚之資產淨值約人民幣111,700,000元，已就本集團在公司層面產生並資本化為在建中發展物業及持作出售物業之發展成本的財務費用，以及廣州譽浚向貴州譽浚收取之工地開支作出調整，減於二零一三年十二月三十一日非控制性股東分佔貴州譽浚資產淨值之權益約人民幣39,000,000元，令本集團應佔資產淨值約為人民幣72,700,000元；(ii)貴州譽浚向廣州譽浚支付股息約人民幣40,000,000元；及(iii)有關出售事項之交易成本約人民幣1,000,000元。
- (4) 該等數字均摘錄自二零一三年年報所載本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合損益表及其他全面收益表以及現金流量表。
- (5) 該等調整反映不再綜合計入貴州譽浚截至二零一三年十二月三十一日止年度之業績及現金流量（如本通函附錄二內有關貴州譽浚之財務資料所示），當中假設出售事項已於二零一三年一月一日進行，而綜合損益表及其他全面收益表並不包括本集團及非控制性股東於貴州譽浚經營業績中所分佔之權益。
- (6) 該等調整反映不包括資本化為持作出售物業成本之財務費用約人民幣25,800,000元，有關金額於截至二零一三年十二月三十一日止貴州譽浚於貴陽項目之已落成物業交付客戶後確認為銷售額時計入銷售成本內。
- (7) 該等調整反映不包括截至二零一三年十二月三十一日止年度有關廣州譽浚向貴州譽浚收取工地開支約人民幣1,900,000元之集團內公司間費用。
- (8) 該等調整反映出售事項之影響，其包括於二零一三年一月一日貴州譽浚償還廣州譽浚提供之股東貸款約人民幣219,500,000元及收取股息約人民幣40,000,000元。假設出售事項已於二零一三年一月一日進行，出售事項將會產生估計收益約人民幣46,000,000元。估計收益乃經計及下列因素後達致：
- 出售貴州譽浚55%股權權益所收取之代價人民幣27,500,000元；及
 - 於二零一三年一月一日出售負資產之成本約人民幣18,500,000元，假設與二零一二年十二月三十一日之金額相同，有關金額指：(i)貴州譽浚之資產淨值約人民幣4,900,000元，已就本集團在公司層面產生並資本化為在建中發展物業及持作出售物業之發展成本的財務費用，以及廣州譽浚向貴州譽浚收取之工地開支作出調整，減於二零一二年十二月三十一日非控制性股東分佔貴州譽浚資產淨值之權益約人民幣15,600,000元，令本集團應佔資產淨值約為人民幣20,500,000元；(ii)貴州譽浚向廣州譽浚支付股息約人民幣40,000,000元；及(iii)有關出售事項之交易成本約人民幣1,000,000元。

貴州譽浚於二零一二年十二月三十一日之資產及負債(如本通函附錄二內有關貴州譽浚之財務資料所示)已計及下述若干綜合調整，並假設出售事項已於二零一三年一月一日進行：

	綜合調整			本集團應佔 綜合結餘 人民幣千元
	貴州譽浚 賬冊所示 人民幣千元	對銷 集團內公司 間交易 人民幣千元	本集團產生 之資本化 財務費用 人民幣千元	
物業、廠房及設備	313	-	-	313
在建中發展物業	366,486	(1,209)	14,225	379,502
持作出售物業	640,007	-	26,633	666,640
預付稅項	26,391	-	-	26,391
貿易及其他應收款項	64,302	-	-	64,302
受限制及已抵押存款	126,320	-	-	126,320
現金及現金等值項目	54,368	-	-	54,368
	<u>1,278,187</u>	<u>(1,209)</u>	<u>40,858</u>	<u>1,317,836</u>
貿易及其他應付款項	(136,664)	-	-	(136,664)
物業預售訂金	(783,205)	-	-	(783,205)
非控制性股東提供之貸款	(163,600)	-	-	(163,600)
銀行及其他借貸	(10,000)	-	-	(10,000)
	<u>(1,093,469)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,093,469)</u>
除集團內公司間即期賬戶 前之資產淨值	184,718	(1,209)	40,858	224,367
廣州譽浚提供之貸款	(219,497)	-	-	(219,497)
	<u>(34,779)</u>	<u>(1,209)</u>	<u>40,858</u>	<u>4,870</u>
非控制性權益	15,651	-	-	15,651
本集團應佔(虧絀)／ 資產淨值	<u>(19,128)</u>	<u>(1,209)</u>	<u>40,858</u>	<u>20,521</u>

綜合調整指截至二零一二年十二月三十一日止，計入本集團於公司層面所產生並資本化為在建中發展物業及未出售已落成物業之發展成本的財務費用合共約人民幣40,900,000元，及對銷廣州譽浚向貴州譽浚收取之工地開支約人民幣1,200,000元。

- (9) 出售一間附屬公司產生之現金流入淨額之對賬如下：

	人民幣千元	人民幣千元
於二零一三年一月一日出售實體之現金及現金等值項目		(54,368)
出售事項所得款項，扣除交易成本		<u>26,500</u>
		(27,868)
已收一間附屬公司股息		40,002
償還股東貸款		
— 二零一三年度之還款	109,978	
— 完成時之還款	<u>109,489</u>	<u>219,467</u>
		<u>231,601</u>

- (10) 以上調整預期不會對餘下集團之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表以及餘下集團之未經審核備考綜合現金流量表造成持續影響。

B. 餘下集團未經審核備考財務資料報告

以下為香港執業會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司發出之報告全文，以供載入本通函：



電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號
永安中心25樓

有關編製載入通函內之未經審核備考財務資料之獨立申報會計師核證報告

致天譽置業(控股)有限公司*之董事

吾等已完成就董事僅就說明用途而編製之天譽置業(控股)有限公司*(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」，倘不包括貴州譽浚房地產開發有限公司(「目標公司」)，統稱「餘下集團」)未經審核備考財務資料提交報告之核證工作。未經審核備考財務資料包括於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表及其他全面收益表、截至二零一三年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表以及相關附註(「未經審核備考財務資料」)，全部載於 貴公司就 貴公司建議出售目標公司(「該交易」)所發出日期為二零一四年五月二十三日之通函第III-1至第III-11頁。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於第III-9至第III-11頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，以說明該交易對 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量之影響，猶如該交易已分別於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日進行。作為此程序之一部份，有關 貴集團財務狀況、財務表現及現金流量之資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務報表，並已就此刊發審核報告。

董事就未經審核備考財務資料之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號(「會計指引第7號」)「編製備考財務資料以供載入投資通函」而編製未經審核備考財務資料。

* 僅供識別

申報會計師之責任

吾等之責任為按照上市規則第4.29(7)段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等之前就編製未經審核備考財務資料所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除了對該等報告在發出當日之收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3420號「就編製載入發售章程之未經審核備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執执行程序，以合理確保董事有否根據上市規則第4.29段，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此項委聘工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，而吾等在此委聘工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料。

通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明重要事件或交易對有關實體之未經調整財務資料之影響，猶如有關事件或交易已於選定之較早日期出現或發生，以供說明用途。因此，吾等概不保證該交易於二零一三年十二月三十一日及二零一三年一月一日之實際結果與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製作報告而進行之合理核證委聘涉及進程序，以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否為事件或交易直接產生之重大影響提供合理依據，以及就下列事項取得充足合適證據：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，當中涉及到申報會計師對貴公司性質、有關編製未經審核備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況之了解。委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等已所取得足夠及合適之憑證為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按所列基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零一四年五月二十三日

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對本集團於中國所持之該等物業於二零一四年四月三十日之市值之意見發出之函件、估值概要及估值證書全文，乃為供載入本通函而編製。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

指示、目的及估值日

吾等已遵照天譽置業(控股)有限公司(「貴公司」)之指示，對天譽置業(控股)有限公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)於中華人民共和國(「中國」)持有之物業(「該等物業」)之市值進行估值，吾等確認吾等已進行視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之其他資料，以便向貴公司提供吾等對該等物業於二零一四年四月三十日(「估值日」)於其現況下之市值之意見。

市值之定義

該等物業各自之估值乃其市值，所謂市值，根據香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)之定義，乃指「一項資產或負債於進行適當之市場推廣後，在自願買家與自願賣家在各方均在知情、審慎及自願之情況下於估值日進行之公平交易中可交換之估計金額」。

估值基準及假設

吾等對該等物業之估值並不包括因特別條款或情況(如不尋常融資、售後租回安排、由任何與銷售有關人士批授之特別代價或特許權或任何特別價值因素)所引致之估計價格升值或貶值。

在對 貴集團於中國持有之該等物業進行估值時，吾等假定在支付名義土地使用年費後，已獲授有關該等物業於其指定年期內之可轉讓土地使用權，而任何應付地價亦已全數支付。吾等倚賴 貴集團所提供之資料及意見及由 貴公司中國法律顧問廣東國鼎律師事務所就關於該等物業之業權及該等物業之權益所提供之中國法律意見。於對該等物業進行估值時，吾等已假設擁有人擁有該等物業之強制執行業權，且於整段未屆滿之獲批年期內，有權在自由及不受干擾之情況下，使用、佔用或轉讓該等物業。

吾等在估值中並無計及該等物業之任何押記、質押或所欠負之款項或進行出售時可能產生之任何支出或稅項。除另有註明外，估值乃以該等物業不附帶任何可能影響其價值之繁重產權負擔、限制及開支為基準而進行。

估值方法

為第一組內之該物業(即 貴集團於中國持作出售之物業)進行估值時，吾等已參考相關市場內可獲得之相若銷售憑證採納直接比較法。

為第二組內之該物業(即 貴集團於中國持作發展之物業)進行估值時，吾等已按該物業將按吾等所獲提供之 貴集團最新發展計劃進行發展並竣工之基準對其估值。吾等已參考相關市場內可獲得之相若銷售憑證採納直接比較法，並已計及預售面積及代價以及估計之總建築成本及已付之建築成本。

為該等物業進行估值時，吾等乃遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)所載之規定。

資料來源

吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供之資料及中國法律顧問就中國法律而提供之意見。吾等已接納吾等就規劃批准或法定通告、地役權、年期、該等物業之辨識、樓宇竣工日期、建築成本、佔用詳請、發展計劃、租戶資料、地盤及樓面面積，以及其他所有相關事項所獲提供之意見。

本估值報告所載之尺寸、量度及面積乃以提供予吾等之資料為依據，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供與估值有重大關係之資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所獲提供之資料並無遺漏重大事實。

吾等謹指出，提供予吾等之文件副本主要以中文編製，而其英文翻譯反映吾等對有關內容之理解。因此，吾等建議 貴公司參考有關文件之中文原文並就此等文件之合法性及詮釋諮詢 閣下之法律顧問。

業權調查

吾等確定獲 貴集團提供文件副本或撮要。然而，吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或確定任何修訂。所有文件僅作參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

實地視察

戴德梁行有限公司中國辦事處之估值師解慶生於二零一四年五月視察該物業之外部，並在可能之情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，吾等並無注意到任何嚴重缺陷。然而，吾等無法就該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構性損壞作出報告。吾等並無對任何設施進行測試。然而，吾等並無進行任何土壤調查，以決定土壤狀況及設施等是否適合作任何未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面均符合要求，且於建設期間將不會產生任何非經常開支或延誤。

除非另有註明，否則吾等未能進行詳細實地測量以核實該等物業之地盤及樓面面積，惟吾等假設吾等獲提供之文件副本所示之面積乃屬正確。

貨幣

除非另有註明，否則吾等之估值所列之全部金額均以中國之官方貨幣人民幣為單位。

茲隨附吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
夏慤道18號
海富中心第一座
2502B室
天譽置業(控股)有限公司
列位董事 台照

代表
戴德梁行有限公司
董事
曾俊勳
註冊專業測量師(產業測量組)
註冊中國房地產估價師
MSc, MRICS, MHKIS
謹啟

二零一四年五月二十三日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，具有逾二十一年中國物業估值之經驗。

估值概要

物業	於二零一四年 四月三十日 現況下之市值 人民幣	本集團 應佔權益 %	本集團應佔 於二零一四年 四月三十日 現況下之市值 人民幣
第一組 — 貴集團於中國持作出售之該物業			
1. 中國	<u>214,000,000</u>	55%	<u>117,700,000</u>
貴州省			
貴陽市			
雲岩區			
小關貓冲			
天譽城			
一期及二期 (第3至9座)			
第一組以人民幣計值之小計：	<u>214,000,000</u>		<u>117,700,000</u>
第二組 — 貴集團於中國持作發展之該物業			
2. 中國	534,000,000	55%	293,700,000
貴州省			
貴陽市			
雲岩區			
小關貓冲			
天譽城			
三期 (第1至2座及第10至12座)			
第二組以人民幣計值之小計：	<u>534,000,000</u>		<u>293,700,000</u>
總計：	<u><u>748,000,000</u></u>		<u><u>411,400,000</u></u>

估值證書

第一組－貴集團於中國持作出售之該物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 四月三十日 現況下之市值
1.	中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 小關貓冲 天譽城 一期及二期 (第3至9座)	<p>天譽城包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。</p> <p>天譽城建於一幅總地盤面積為136,477平方米之土地，分為三期進行。天譽城首兩期已於二零一零年至二零一二年期間落成，大部份經已售出。天譽城餘下之第三期現時正在興建中。</p>	<p>於估值日，一期及二期實質上經已落成。</p> <p>一期及二期未售出之住宅單位為空置，而未售出之零售單位及停車位則已租出。</p>	<p>人民幣 214,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 55%權益： 人民幣 117,700,000元)</p>
		<p>根據 貴集團提供之資料，該物業包括首兩期中總建築面積為1,084.13平方米之未售住宅單位及總建築面積為1,683.08平方米已預售住宅單位。</p>		
		<p>天譽城位於貴陽市雲岩區小關貓冲。附近發展主要為住宅及商業發展。根據 貴集團告知，該物業乃作住宅及商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；並無翻新、出售或改變該物業用途之計劃。</p>		
		<p>該物業獲授之土地使用權為期40年作商業用途，為期70年作住宅用途，分別於二零四九年二月十四日及二零七九年二月十四日屆滿。</p>		

附註：

(1) 根據日期為二零零八年一月十七日之國有土地使用權出讓合同(第[2008]04號)，詳情概要如下：

批授人	:	貴陽市國土資源局
承授人	:	貴州協輝房地產開發有限公司 廣州譽浚諮詢服務有限公司
位置	:	貴陽市雲岩區小關貓冲
地盤面積	:	136,447平方米
土地出讓金	:	人民幣41,000,000元
土地用途	:	商住
土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
容積率	:	3.5
覆蓋率	:	25%
額外代價	:	承授人須於二零零八年一月十七日(土地使用權出讓合同之簽署日期)前完成有關原有樓宇拆遷重置之磋商。

(2) 根據貴陽雲岩鄉村體育俱樂部有限公司(甲方)與貴州協輝房地產開發有限公司及廣州譽浚諮詢服務有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月十一日之拆遷重置補償合約，乙方已向甲方支付一筆總額人民幣495,000,000元之補償。

(3) 根據日期為二零零九年一月十四日之國有土地使用權預登記證(第[2009]002號)，詳情概要如下：

承授人	:	貴州譽浚房地產開發有限公司
位置	:	雲岩區小關貓冲G(07)38號
地盤面積	:	60,156平方米
用途	:	商住
土地使用年期	:	由二零零九年二月十四日起至二零四九年二月十四日作商業用途；及 由二零零九年二月十四日起至二零七九年二月十四日作住宅用途

- (4) 根據日期為二零零八年四月二十一日之建設用地規劃許可證第520000200801053 ([2008]009)號，詳情概要如下：

承授人	:	貴州譽浚房地產開發有限公司
項目名稱	:	商住
位置	:	雲岩區小關貓冲
土地用途	:	商住
地盤面積	:	156,208平方米(包括道路)
建築規模	:	477,564.50平方米

- (5) 根據三份建設工程規劃許可證，346,150.16平方米之建設工程已符合當地條例，詳情如下：

編號	發出日期	建築名稱	建築規模 (平方米)
520000200910121 2009 (006)	二零零九年二月十六日	天譽城一期第3、4及9座	133,018.37
520000201023082 2010 (009)	二零一零年四月一日	天譽城第5、6及7座、 小學及幼稚園	158,478.36
520000201023128 2010 (006)	二零一零年三月十七日	天譽城第8座	54,653.43
總計			346,150.16

- (6) 根據五份建築工程施工許可證，346,150.16平方米之建築工程獲准施工，詳情如下：

編號	發出日期	建築名稱	建築規模 (平方米)
520101200902170101	二零一一年三月二十五日	天譽城第3及4座(一期)	86,583.64
520101200902170201	二零一一年三月十七日	天譽城第9座(一期)	46,434.73
520101201007270101	二零一零年九月二十日	天譽城第5座、小學及幼稚園	68,675.56
520101201007300101	二零零九年三月二十三日	天譽城第6及7座	89,802.80
520101201004190801	二零一零年六月二十一日	天譽城第8座	54,653.43
總計			346,150.16

(7) 根據六份預售許可證，295,409.44平方米獲准預售，詳情如下：

編號	建築名稱	獲准預售的總建築面積 (平方米)
2009-022	天譽城第3及4座(一期)	84,312.75
2009-026	天譽城第9座(一期)	48,531.52
2010-166	天譽城第6座	56,787.49
2010-133	天譽城第7座	28,971.95
2010-098	天譽城第8座	50,952.75
2011-009	天譽城第5座	25,852.98
總計		295,409.44

(8) 如 貴集團所告知，該物業一期及二期於二零一零年六月至二零一二年九月期間實質上已經落成。根據七份商品房銷售現房證明書，詳情如下：

編號	發出日期	位置	單位數目	停車場數目	總建築面積 (平方米)
2011-0437	二零一一年十二月二十九日	雲岩區小關貓冲天譽城第3座	231	-	21,748.90
2011-0436	二零一一年十二月二十九日	雲岩區小關貓冲天譽城第4座	242	-	57,289.67
2011-0438	二零一一年十二月二十九日	雲岩區小關貓冲天譽城第9座	448	-	49,122.22
2014-0081	二零一四年四月十八日	雲岩區小關貓冲天譽城第6座	530	-	55,500.71
2014-0082	二零一四年四月十八日	雲岩區小關貓冲天譽城第7座	318	-	29,288.25
2014-0083	二零一四年四月十八日	雲岩區小關貓冲天譽城第8座	404	-	51,210.09
2014-0084	二零一四年四月二十二日	雲岩區小關貓冲天譽城第5座	226	280	42,678.81
總計			2,399	280	306,838.65

(9) 根據 貴集團提供之資料，1,683.08平方米之住宅部份已於估值日預售，總代價為人民幣8,417,620元。在吾等進行估值時，吾等已計及上述預售代價。

(10) 根據日期為二零一一年十二月二十七日之營業執照第5201031270556(1-1)號，貴州譽浚房地產開發有限公司於二零零八年一月十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期由二零零八年一月十七日起至二零三八年一月四日止。

(11) 根據中國法律意見：

- (i) 貴州譽浚房地產開發有限公司已遵照中國法律取得營業執照；
- (ii) 貴州譽浚房地產開發有限公司已就佔地面積136,447平方米之土地取得土地使用權。貴州譽浚房地產開發有限公司是其中一名法定土地使用權擁有人，受中國法律保障；及
- (iii) 貴州譽浚房地產開發有限公司已就第3至9座取得商品房銷售現房證明書，貴州譽浚房地產開發有限公司可銷售該物業。

(12) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，主要許可證與執照的所有權及批授情況如下：

國有土地使用權預登記證	有
國有土地使用證	無
國有土地使用權出讓合同	有
拆遷補償合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
預售許可證	有
商品房銷售現房證明書	有
營業執照	有

估值證書

第二組－貴集團於中國持作發展之該物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一四年 四月三十日 現況下之市值
2.	中國 貴州省 貴陽市 雲岩區 小關貓冲 天譽城 三期 (第1至2座以及第 10至12座)	<p>天譽城包括高級住宅公寓，其中約460,000平方米的總建築面積為住宅公寓、132,000平方米為商場、社區設施及停車位。</p> <p>天譽城建於一幅地盤面積為136,447平方米之土地，分為三期進行。天譽城首兩期已於二零一零年至二零一二年期間落成，大部份經已售出。天譽城餘下之第三期現時正在興建中。</p>	於估值日，該物業正在興建中。	<p>人民幣 534,000,000元</p> <p>(貴集團應佔 55%權益： 人民幣 293,700,000元)</p>
		<p>根據 貴集團提供之資料，該物業指天譽城餘下之第三期，包括五棟住宅樓宇、商用單位及停車位，總建築面積約244,000平方米。該物業正在興建中，預期將於二零一四年及二零一五年逐步落成。</p>		
		<p>天譽城位於貴陽市雲岩區小關貓冲。附近發展主要為住宅及商業發展。根據 貴集團告知，該物業乃作住宅及商業用途；並無環境問題及訴訟糾紛；並無翻新、出售或改變該物業用途之計劃。</p>		
		<p>該物業獲授之土地使用權為期40年作商業用途，為期70年作住宅用途，分別於二零四九年六月十八日及二零七九年六月十八日屆滿。</p>		

附註：

(1) 根據日期為二零零八年一月十七日之國有土地使用權出讓合同(第[2008]04號)，詳情概要如下：

批授人	:	貴陽市國土資源局
承授人	:	貴州協輝房地產開發有限公司 廣州譽浚諮詢服務有限公司
位置	:	貴陽市雲岩區小關貓冲
地盤面積	:	136,447平方米
土地出讓金	:	人民幣41,000,000元
土地用途	:	商住
土地使用年期	:	40年作商業用途，70年作住宅用途
容積率	:	3.5
覆蓋率	:	25%
額外代價	:	承授人須於二零零八年一月十七日(土地使用權出讓合同之簽署日期)前完成有關原有樓宇拆遷重置之磋商。

(2) 根據貴陽雲岩鄉村體育俱樂部有限公司(甲方)與貴州協輝房地產開發有限公司及廣州譽浚諮詢服務有限公司(乙方)所訂立日期為二零零八年一月十一日之拆遷重置補償合約，乙方已向甲方支付一筆總額人民幣495,000,000元之補償。

(3) 根據日期為二零零九年五月二十五日之國有土地使用權預登記證(第[2009]032號)，詳情概要如下：

承授人	:	貴州譽浚房地產開發有限公司
位置	:	雲岩區小關貓冲
地盤面積	:	76,291平方米
用途	:	商住
土地使用年期	:	由二零零九年六月十八日起至二零四九年六月十八日作商業用途；及 由二零零九年六月十八日起至二零七九年六月十八日作住宅用途

- (4) 根據日期為二零零八年四月二十一日之建設用地規劃許可證第520000200801053 ([2008]009)號，詳情概要如下：

承授人	:	貴州譽浚房地產開發有限公司
項目名稱	:	商住
位置	:	雲岩區小關貓冲
土地用途	:	商住
地盤面積	:	156,208平方米(包括道路)
建築規模	:	477,564.50平方米

- (5) 根據兩份建設工程規劃許可證，244,319.04平方米之建設工程已符合當地條例，詳情如下：

編號	發出日期	建築名稱	建築規模 (平方米)
520000201112793 2011 (042)	二零一一年十月九日	天譽城三期第1、2及10座	124,423.32
520000201300087 2014 (002)	二零一四年一月十三日	天譽城三期第11及12座	119,895.72
總計			244,319.04

- (6) 根據三份建築工程施工許可證，244,319.04平方米之建築工程獲准施工，詳情如下：

編號	發出日期	建築名稱	建築規模 (平方米)
520101201110250401	二零一二年一月二十日	天譽城第1及2座	91,784.94
520101201206260301	二零一二年十一月六日	天譽城第10座	32,638.38
520101201401201201	二零一四年三月十一日	天譽城第11及12座	119,895.72
總計			244,319.04

- (7) 根據兩份預售許可證，98,643.35平方米獲准預售，詳情如下：

編號	建築名稱	獲准預售總建築面積 (平方米)
2012-026	天譽城第1及2座	69,993.74
2013-027	天譽城第10座	28,649.61
總計		98,643.35

- (8) 誠如 貴集團所告知，該物業於估值日之已付總建築成本約為人民幣248,000,000元，而於估值日就完成該物業尚需投入之建築成本約為人民幣257,000,000元。吾等已於估值內計入上述金額。
- (9) 根據 貴集團所提供資料，於估值日91,945.65平方米之住宅部份已作預售，涉及總代價為人民幣426,407,862元。於估值過程中，吾等已計入上述預售代價。
- (10) 猶如建議發展項目於二零一四年四月三十日竣工之估計市值約為人民幣1,072,000,000元。
- (11) 根據日期為二零一一年十二月二十七日之營業執照第5201031270556(1-1)號，貴州譽浚房地產開發有限公司於二零零八年一月十七日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元，經營期由二零零八年一月十七日起至二零三八年一月四日止。
- (12) 根據中國法律意見：
- (i) 貴州譽浚房地產開發有限公司已遵照中國法律取得營業執照；
- (ii) 貴州譽浚房地產開發有限公司已就佔地面積136,447平方米之土地取得土地使用權。貴州譽浚房地產開發有限公司是其中一名法定土地使用權擁有人，受中國法律保障；
- (iii) 貴州譽浚房地產開發有限公司已就該物業第10座取得預售許可證，因此獲准進行預售；
- 由於第1及2座之預售許可證已逾期，且大部份住宅單位已售出，因此直至取得延期之預售許可證或落成後獲取商品房銷售現房證明書前，未售部份仍不能進行預售或出售；及
- 貴州譽浚房地產開發有限公司在預售該物業第11及12座前應先取得相關預售許可證。
- (13) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，主要許可證與執照的所有權及批授情況如下：
- | | |
|-------------|-------|
| 國有土地使用權預登記證 | 有 |
| 國有土地使用證 | 無 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有 |
| 拆遷補償合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建設工程規劃許可證 | 有 |
| 建築工程施工許可證 | 有 |
| 預售許可證 | 有(部份) |
| 營業執照 | 有 |

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，各董事共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成分，本通函亦無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

董事及主要行政人員

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員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、相關股份或債權證中，擁有(a)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於股份或相關股份之權益

董事姓名	公司／相聯 法團	身份	股份或相關 股份數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
余斌先生	本公司	受控制法團之 權益及／或 實益擁有人	1,587,168,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉)	71.61% 2.35%

附註：

- 該等股份包括(i)141,504,000股現有股份；及(ii)由宏宇控股有限公司（「宏宇」）直接持有之1,445,664,407股現有股份。宏宇全部已發行股本由Sharp Bright International Limited（「Sharp Bright」）持有，而Sharp Bright之全部已發行股本則由余斌先生持有。1,587,168,407股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky Enterprises Holdings Inc.（「Magic Sky」）。此外，宏宇已向Magic Sky發行認股權證以按0.57497港元之購買價向宏宇購買52,176,635股合共30,000,000港元之股份。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

(ii) 購股權所產生於相關股份之權益

於最後可行日期，下列董事以實益擁有人身份擁有根據本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃（「二零零五年計劃」）所授出可認購股份之購股權權益：

董事姓名	行使價 (經調整) (港元) (附註1)	行使期	相關股份 數目 (附註1)	概約持股 百分比 (附註2)
文小兵先生	1.2565	二零零七年三月十三日 至二零一五年 七月三十一日	5,213,097	0.24%
	0.6714	二零一二年八月十一日 至二零二一年 八月十日	5,213,097	0.24%
蔡澍鈞先生	1.2565	二零零七年三月十三日 至二零一五年 七月三十一日	625,571	0.03%
鄭永強先生	1.2565	二零零七年三月十三日 至二零一五年 七月三十一日	625,571	0.03%
鍾麗芳女士	1.2565	二零零七年三月十三日 至二零一五年 七月三十一日	625,571	0.03%

附註：

- 由於按於二零一二年五月三十一日每持有兩股已發行股份可獲發一股供股股份的基準發行738,843,725股股份（「供股」）及遵照《上市規則》第17.03(13)條之規定，尚未行使購股權之行使價及據此將予發行之股份數目已根據二零零五年計劃之條款作出調整，並於供股於二零一二年六月二十八日完成時生效。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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、相關股份或債權證中，擁有(a)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須記入根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

主要股東

就董事所知，於最後可行日期，下列人士（並非本公司之董事或主要行政人員）各自於股份或相關股份（視情況而定）中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益及／或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值中擁有10%或以上之權益：

於股份或相關股份之權益

股東名稱	身份	股份及相關 股份數目	概約持股 百分比 (附註3)
Sharp Bright	受控制法團之權益	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
宏宇	實益擁有人	1,445,664,407 (好倉) 52,176,635 (淡倉) (附註1)	65.22% 1.93%
中國東方資產管理公司 (「中國東方資產管理公司」)	受控制法團之權益	1,680,636,437 (好倉) (附註2)	75.82%
Magic Sky	實益擁有人及／或 在股份中擁有 抵押權益的人	1,639,345,042 (好倉) (附註2)	73.95%

附註：

- 宏宇直接持有1,445,664,407股現有股份，而宏宇已向Magic Sky發行認股權證以按0.57497港元之購買價向宏宇購買52,176,635股合共30,000,000港元之股份。由於宏宇之全部已發行股本由Sharp Bright持有，故根據《證券及期貨條例》，Sharp Bright被視為於宏宇擁有權益之股份中擁有權益。由於Sharp Bright之全部已發行股本由余斌先生持有，故根據《證券及期貨條例》，余斌先生被視為於SharpBright擁有權益之股份中擁有權益。宏宇持有之1,445,664,407股股份連同余斌先生持有之141,504,000股股份已藉日期為二零一三年十月十日之股份押記而押記予Magic Sky。
- 該等股份包括：(i)宏宇押記予Magic Sky之1,587,168,407股股份；(ii)將於宏宇發行予Magic Sky之認股權證所附帶之購買權按0.57497港元之購買價獲行使後轉讓的52,176,635股相關股份；及(iii)本公司按0.727港元之認購價發行予中國東方資產管理(國際)控股有限公司(「中國東方資產管理國際控股」)之41,291,395份認股權證。中國東方資產管理國際控股由東銀發展(控股)有限公司(「東銀」)及Wise Leader Assets Limited(「Wise Leader」)持有相等權益。Magic Sky為Taiping Orient Funds SPC(「Taiping OFSPC」)之全資附屬公司，Taiping OFSPC為Taiping Orient Fund Management Limited(「Taiping OFML」)之全資附屬公司，Taiping OFML為Success Link Enterprises Holdings Inc.(「Success Link」)之全資附屬公司，Success Link為Wise Leader之全資附屬公司，Wise Leader為東銀之全資附屬公司，東銀則為中國東方資產管理公司之全資附屬公司。因此根據《證券及期貨條例》，中國東方資產管理公司被視為於東銀、Wise Leader、Success Link、Taiping OFML、Taiping OFSPC、中國東方資產管理國際控股及Magic Sky擁有權益之股份中擁有權益。
- 就本節而言，於本公司之持股百分比是以於最後可行日期之2,216,531,175股已發行股份為基礎計算。

除上文所披露者外及就董事所知，於最後可行日期，概無其他人士（董事及主要行政人員除外），於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，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10%或以上之權益。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後可行日期，本公司主席余斌先生亦是一家在深圳證券交易所上市公司綠景控股股份有限公司之董事及主要股東，該公司在中國從事項目及礦產資源投資、物業發展、園藝項目及綠化工程業務。除上文所述者外，董事及其各自之聯繫人概無於與本公司業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有任何權益（須根據《上市規則》第8.10條作出披露者）。

余斌先生已向本公司承諾，只要彼仍為董事或控股股東，余斌先生會將其（及／或其聯繫人）所獲得有關中國物業發展、項目管理及物業投資之一切查詢及實際或潛在商機（「該等商機」）及時轉介至本公司，而該等商機必須先向本集團提出或提供。

4. 董事於本集團資產或合約或安排（對本集團而言屬重大的）之權益

於最後可行日期，概無董事於自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

於最後可行日期，概無董事於本通函日期仍然生效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

5. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員訂有或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內不作任何賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

6. 訴訟

於最後可行日期，就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或仲裁。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 重大合約

下列重大合約（為並非於本集團日常業務中訂立之合約）為本集團成員公司於緊接最後可行日期前兩年內所訂立屬或可能屬重大之合約：

- (a) 本公司、海航酒店控股集團有限公司（「海航酒店」）、友邦有限公司*、廣州市城建天譽房地產開發有限公司（海航酒店之同系附屬公司，作為「轉讓人」）及廣州譽浚（作為「受讓人」）就轉讓人於二零一三年四月三十日或之前向受讓人轉讓位於中國廣東省廣州市天河區海航大廈第32及33層之物業所訂立日期為二零一二年十一月三日之補充協議，總代價約為人民幣148,530,000元，將以本集團應付之現金約人民幣18,392,000元，以及海航酒店就購買廣州寰城實業發展有限公司（原為本公司之附屬公司）全部股權而結欠本集團之債項之到期部份約人民幣130,138,000元支付，而倘轉讓物業出現延遲，該等代價將以海航酒店須支付之違約利息抵銷；
- (b) 本公司（作為借方）及中國東方資產管理（國際）控股有限公司（「中國東方」）（作為貸方）就授出為數298,000,000港元之有期信貸額所訂立日期為二零一二年十一月六日之投資協議（「投資協議」），該款項以股份押記（詳見下文第(d)項）及發行認股權證（詳情見下文第(c)項）作抵押；
- (c) 本公司以中國東方為受益人所簽訂日期為二零一二年十一月十六日之認股權證文據，認股權證持有人將有權於二零一二年十一月二十二日至二零一四年十一月二十一日止認購期間以每股0.7217港元之初步認購價認購總額最高為29,800,000港元之股份；

* 僅供識別

- (d) Fortunate Start Investments Limited (作為押記人) 及中國東方 (作為受押記人) 所訂立日期為二零一二年十一月十六日之股份押記，據此廣州洲頭咀之全部已發行股份已押記予中國東方，作為本公司妥善履行於投資協議項下之責任之抵押；
- (e) 偉萬投資有限公司 (「偉萬」，本公司之全資附屬公司) 與Everleap Limited (「Everleap」) 就以215,000,000港元之代價收購位於香港灣仔安盛中心14樓及停車位307號及308號 (「安盛物業」) 所訂立日期為二零一二年十二月十九日之買賣協議；
- (f) 偉萬及Everleap就將上文第(e)項所提述買賣安盛物業之完成日期延後至二零一三年二月二十二日或之前所訂立日期為二零一三年一月十一日之延期函件，以及相同訂約方就將完成日期進一步延後至二零一三年十二月三十一日或之前所訂立另一份日期為二零一三年二月二十二日之延期函件；
- (g) 偉萬與Everleap所訂立日期為二零一三年三月十三日之補充協議，由偉萬向Everleap支付額外按金2,000,000港元，作為上文第(e)項所述收購安盛物業之部份代價；
- (h) 偉萬與Everleap所訂立日期為二零一三年三月二十六日之第二份補充協議，據此雙方同意通過由本公司發行承兌票據之方式支付上文第(e)項所述收購安盛物業之部份代價共101,500,000港元；
- (i) 本公司以Everleap為受益人所簽立日期為二零一三年四月五日之承兌票據，據此本公司同意於二零一四年十月二日或之前向票據持有人支付合共96,000,000港元；
- (j) 本公司與Ultimate Advice Investments Limited (上文第(i)項所述承兌票據之受讓方) 就分三批提前償還承兌票據 (最後一批為二零一三年十月二十九日或之前) 所訂立日期為二零一三年七月二十九日之補充協議，導致應付款項金額減少至76,800,000港元；
- (k) 本公司與Express Target Capital Investments Limited (「Express Target」) 就 (其中包括) 本公司向Express Target發行本金額為298,000,000港元之可轉換債券 (「該等債券」) 所訂立日期為二零一三年八月二十一日之認購協議 (「認購協議」)；
- (l) 本公司以Express Target為受益人所簽立日期為二零一三年十月十八日之文據，賦予債券持有人有權以認購協議所載價格換取廣州洲頭咀之股份；

- (m) Fortunate Start Investments Limited就廣州洲頭咀全部已發行及未註銷之股份以Express Target為受益人所簽立日期為二零一三年十月十八日之第二股份押記；及
- (n) 出售協議。

9. 同意書

香港立信德豪會計師事務所有限公司(「立信德豪」)及戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)各自已就本通函之刊發發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載彼等各自之報告以及引述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

10. 專家資格

以下為於本通函內提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
立信德豪	執業會計師
戴德梁行	獨立估值師

於最後可行日期，立信德豪及戴德梁行各自並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何證券，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論可否依法執行)。

於最後可行日期，立信德豪及戴德梁行各自於自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來，概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

11. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於中國之總辦事處及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。
- (c) 本公司於香港之主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室。

- (d) 本公司之公司秘書為張蓮順女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (f) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 備查文件

以下文件由本通函日期起計14日內之一般辦公時間內在本公司之辦事處（地址為香港夏慤道18號海富中心第1座2502B室）可供查閱：

- (a) 本通函；
- (b) 出售協議；
- (c) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (d) 本公司截至二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之已刊發經審核綜合財務報表；
- (e) 本附錄內「同意書」一節所提述立信德豪及戴德梁行之同意書；
- (f) 立信德豪就貴州譽浚截至二零一一年、二零一二年及二零一三年十二月三十一日止三個年度之未經審核財務資料發出之審閱報告；
- (g) 立信德豪就餘下集團之未經審核備考財務資料發出之報告，報告全文載於本通函附錄三；
- (h) 戴德梁行就該等物業所編製之函件及估值證書，其全文載於本通函附錄四；及
- (i) 本附錄內「重大合約」一節所提述之重大合約。

股東特別大會通告



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」)謹定於二零一四年六月十日(星期二)下午三時四十五分假座香港灣仔軒尼詩道33號港島皇悅酒店一樓皇悅會議宴會廳一號舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (i) 一般及無條件在各方面批准廣州譽浚諮詢服務有限公司(本公司之間接全資附屬公司)、貴州協輝房地產開發有限公司、貴州眾佳和力房地產信息諮詢有限公司(統稱「賣方」)(作為賣方)與貴州凱創貿易有限公司及貴州百川實業有限公司(作為買方)就賣方按總代價人民幣50,000,000元出售貴州譽浚房地產開發有限公司(一間由本公司間接持有55%權益之附屬公司)之全部已發行股本所訂立日期為二零一四年四月二十三日之協議(「出售協議」，註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簽署以資識別)；以及其項下擬進行之交易；及
- (ii) 授權本公司董事(「董事」)在彼等認為必須、適當或權宜之情況下，就出售協議及其項下擬進行之交易或與落實及／或使其生效作出一切事宜及行動，以及簽署一切文件，及同意作出董事認為符合本公司利益之有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司*
公司秘書
張蓮順

香港，二零一四年五月二十三日

* 僅供識別

股東特別大會通告

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，或如委任人為公司，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，或通告或召開大會通告隨附之任何文件，必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183號合和中心22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. 就任何股份之聯名持有人而言，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. 於本通告日期，本公司董事會包括執行董事余斌先生、文小兵先生及黃樂先生；非執行董事鍾國興先生；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。