

---

## 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轉交買主或承讓人，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； 資本重組 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8頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零二零年六月十六日(星期二)下午三時正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週年大會，大會通告載於本通函第16至第20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54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。

#### 股東週年大會之預防措施

有關為了希望防止及控制冠狀病毒2019(COVID-19)於股東週年大會上散播而採取之措施，請參閱本通函第21頁，包括但不限於：

- (1) 強制量度體溫
- (2) 強制佩戴外科口罩
- (3) 不設茶點招待

任何人士如違反有關預防措施或受到香港政府任何隔離措施所約束，均可能遭拒絕進入大會場地。股東可考慮委任股東週年大會主席為彼等之受委代表，以就相關決議案投票而毋須親身出席股東週年大會。

二零二零年四月二十九日

---

## 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. 建議資本重組 .....	6
6. 責任聲明 .....	7
7. 推薦建議 .....	7
8. 股東週年大會 .....	8
9. 暫停股東登記 .....	8
附錄一 — 說明函件 .....	9
附錄二 — 建議重選之退任董事詳情 .....	12
股東週年大會通告 .....	16
股東週年大會之預防措施 .....	21

---

## 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	本公司謹訂於二零二零年六月十六日(星期二)下午三時正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及舉行之股東週年大會；
「董事會」	指	本公司董事會；
「《公司細則》」	指	本公司《經修訂及重列之公司細則》(經不時修訂)；
「資本重組」	指	建議將股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元以及將由此產生之貸方款額轉撥至實繳盈餘賬，其將以百慕達法律及《公司細則》所允許之有關方式應用
「緊密聯繫人」	指	《上市規則》所述之相同定義；
「《公司法》」	指	百慕達《1981年公司法》(經不時修訂)
「本公司」	指	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；
「實繳盈餘賬」	指	《公司法》所指本公司之實繳盈餘賬；
「核心關連人士」	指	《上市規則》所述之相同定義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	(在本通函內「資本重組之條件」一節內所載之條件獲履行的規限下)資本重組生效之日期，其預期將為二零二零年七月十七日左右；
「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；

---

## 釋 義

---

「最後可行日期」	指	二零二零年四月二十三日，即本通函付印前為確定當中若干資料之最後可行日期；
「《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；
「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；
「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三分之一港仙之股份；
「股東」	指	股份持有人；
「股份溢價賬」	指	本公司之股份溢價賬；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	《上市規則》所述之相同定義；
「《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:

余斌先生(主席兼行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
王成華先生  
金志峰先生

註冊辦事處:

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

非執行董事:

黃樂先生

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

獨立非執行董事:

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

香港主要營業地點:

香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心14樓1401室

敬啟者:

**建議發行及購回股份之一般授權；  
重選退任董事；  
資本重組  
及  
股東週年大會通告**

**1. 緒言**

將於二零二零年六月十六日(星期二)下午三時正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之應屆股東週年大會上，將會提呈以下決議案，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、協議及期權(包括債券、認股權證、債權證及可轉換為股份之其他證券)不得超逾於通過有關決議案當日之已發行股份總數之20%；

- (b) 授予董事一般授權，授權彼等購回股份不得超逾於通過有關決議案當日之已發行股份總數之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)項所載之購回授權而購回之股份數目加入上文(a)項所載之新發行授權；
- (d) 重選董事；及
- (e) 批准資本重組，方式為根據適用之百慕達法律及《公司細則》將股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元及將由此產生之貸方款額轉撥至實繳盈餘賬

## 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二零一九年五月三十一日舉行之股東週年大會上授予董事，以購回792,704,906股本公司股本中每股面值三分之一港仙之股份。根據現有購回授權及於最後可行日期，自二零一九年五月三十一日舉行之上屆股東週年大會以來，已購回及註銷總計25,078,000股股份。該授權將於股東週年大會結束時失效。

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7,927,028,537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792,702,853股股份。

購回授權(倘授出)將一直有效，直至(i)本公司於股東週年大會後之下屆股東週年大會結束時；或(ii)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(iii)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9至第11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二零一九年五月三十一日舉行之股東週年大會上授予董事，以配發、發行及處理1,585,409,812股每股面值三分之一港仙之新股份。自二零一九年五月三十一日舉行之上屆股東週年大會以來，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時失效。

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、發行及處理最多達於通過該項普通決議案當日之已發行股份總數20%之新股份。於最後可行日期，已發行7,927,028,537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，根據新發行授權，本公司將獲授權配發、發行及處理最多達1,585,405,707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，發行總數相等於根據購回授權所購回股份總數之額外股份。

新發行授權（倘授出）將一直有效，直至(i)本公司於股東週年大會後之下屆股東週年大會結束時；或(ii)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(iii)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、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生為執行董事；黃樂先生為非執行董事；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《公司細則》第83(2)及84(1)條及《上市規則》附錄十四內所載之《企業管治守則》，余斌先生（「余先生」）、金志峰先生（「金先生」）、鄭永強先生（「鄭先生」）及鍾麗芳女士（「鍾女士」）將於即將舉行之股東週年大會退任，並符合資格及願意於股東週年大會上膺選連任。

#### 提名委員會之推薦建議

提名委員會已審查余先生、金先生、鄭先生及鍾女士的履歷詳情（包括但不限於品格及誠信、專業資格、技能、與本公司業務及公司策略有關的知識及經驗、願意投入時間有效地履行作為董事會成員之職責），並經考慮多元化準則（包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務任期）後認為，彼等一直以來有效地為本集團作出貢獻並恪盡職守其董事職務。

提名委員會亦已根據鄭先生及鍾女士發出之年度獨立性確認書而評估彼等各自的獨立性，並在參考《上市規則》第3.13條所載準則後信納其獨立性。

董事會接納提名委員會之建議，推薦股東於股東週年大會上重選余先生及金先生為執行董事及鄭先生及鍾女士為獨立非執行董事。

建議於股東週年大會上重選之董事詳情載於本通函第12至第15頁附錄二。

### 5. 建議資本重組

董事會擬向股東提呈一項建議，將股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元以及將由此產生之貸方款額轉撥至實繳盈餘賬，並授權董事會以百慕達法律及《公司細則》所允許之有關方式應用有關款額。

根據本公司之經審核綜合財務報表，於二零一九年十二月三十一日，股份溢價賬之貸方款額為1,792,383,048港元。建議在「資本重組之條件」一節內所載之條件的規限下，根據《公司法》第46(2)條及《公司細則》將股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元以及將由此產生之貸方款額轉撥至實繳盈餘賬。

在實繳盈餘賬及股份溢價賬於二零一九年十二月三十一日與資本重組生效日期之間並無任何變動之基礎上，實繳盈餘賬及股份溢價賬之貸方款額將分別為1,215,496,625港元及592,383,048港元。

#### 進行資本重組的原因

根據《公司法》，倘若本公司以溢價發行股份（無論是否換取現金），則等於該等股份之溢價總額的款額須轉入股份溢價賬。根據《公司法》，由於股份溢價被視為如同本公司之繳足股本，因此，本公司不得從股份溢價賬中宣佈派發或支付股息或作出分派。然而，倘若本公司在股東大會上獲得授權，則在其組織章程大綱及公司細則的規限下，可以資本重組之方式按本公司可能決定之有關條款，透過資本減少行動減少其股本。實繳盈餘賬為可供分派儲備，可供本公司以董事會可能認為合適的更一般方式運用，包括（但不限於）向股東支付股息、發行紅股、消除累計虧損以及購回股份。

經考慮股份溢價賬與實繳盈餘賬之不同性質，資本重組實際上擴大了本公司之可供分派儲備，其可用作股息分派之替代來源，相比之下，本公司之現行做法為透過其在中國註冊成立及經營之附屬公司分派股息來引導資金。因此，董事會認為，資本重組就未來股息分派而言將為本公司提供更大之靈活性，並相信此舉符合本公司及股東的整體最佳利益。



### 資本重組之影響

實行資本重組並不涉及減少本公司之法定或已發行股本，亦不涉及對股份之面值或有關股份之買賣安排作出任何更改。

董事會認為，實行資本重組本身將不會對本公司之相關資產、負債、業務營運、管理或財務狀況或股東的整體利益產生任何重大不利影響。

### 資本重組之條件

資本重組須待以下條件獲履行後，方可作實：

1. 股東於股東週年大會上通過批准資本重組之特別決議案；
2. 根據有關協議條款(如有)取得第三者債權人之同意；及
3. 遵照《公司法》第46(2)條，包括(i)於生效日期前不多於30天及不少於15天之一天，在百慕達之指定報章上刊登有關資本重組之通知；及(ii)董事會信納，於生效日期，並無任何合理理由相信本公司當時或於生效日期後將會無能力償付其到期債項。

在上述條件獲履行的規限下，預期資本重組將會於二零二零年七月十七日左右生效。資本重組之詳情於日期為二零二零年四月二十一日之本公司公告披露。

## 6. 責任聲明

本通函載有遵照《上市規則》之規定提供有關之本公司資料。董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事實，以致當中或本通函所載之任何陳述有所誤導。

## 7. 推薦建議

董事認為，(i)授出購回授權；(ii)授出新發行授權；(iii)新發行授權之伸延；(iv)重選退任董事及(v)資本重組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。

## 8. 股東週年大會

召開股東週年大會通告載於本通函第16至第20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)、購回授權及重選董事，以及提呈特別決議案以批准資本重組。

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183號合和中心54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。

釐定本公司股東出席股東週年大會及於會上投票權利之記錄日期將為二零二零年六月九日(星期二)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零二零年六月九日(星期二)下午四時三十分送達本公司之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54樓，以便辦理登記手續。

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。

## 9. 暫停股東登記

為釐定股東享有擬派末期股息之權利，本公司之股東名冊登記將由二零二零年七月二十九日(星期三)至二零二零年七月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停，於該期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須最遲於二零二零年七月二十八日(星期二)下午四時三十分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54樓，以便辦理登記手續。待股東批准後，末期股息預期於二零二零年八月二十八日(星期五)派付。

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  
謹啟

二零二零年四月二十九日

本附錄為《上市規則》所規定之說明函件，旨在向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7,927,028,537股已繳足股款的股份。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日期前再無發行或購回股份為基準，本公司將獲授權購回最多達792,702,853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情況（相對本公司最近刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核賬目所披露之情況而言）構成重大不利影響。倘對本公司之營運資金或資產負債水平構成重大不利影響，董事將不會建議行使購回授權。

#### 4. 股價

截至最後可行日期止過去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
<b>二零一九年</b>		
三月	1.15	1.05
四月	1.29	1.12
五月	1.30	1.18
六月	1.26	1.18
七月	1.23	1.17
八月	1.17	1.04
九月	1.11	1.03
十月	1.13	1.04
十一月	1.11	1.01
十二月	1.06	1.03
<b>二零二零年</b>		
一月	1.06	1.01
二月	1.03	1.00
三月	1.02	0.99
四月(截至最後可行日期)	1.04	0.99

#### 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)彼等之任何緊密聯繫人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。

概無本公司核心關連人士(定義見《上市規則》)已知會本公司，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，或已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以根據購回授權購回股份，彼等將按照《上市規則》及百慕達法例，行使本公司權力以購回股份。

## 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5,751,983,221股股份，佔本公司已發行股份約72.56%。假設並無發行或購回額外股份，倘全面行使購回授權及余斌先生及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80.62%。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超過本公司已發行股份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條有關上市公司已發行股份總額必須維持25%公眾持股量之規定。

## 8. 本公司購回股份

於二零一九年十一月二十八日至二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日至二零二零年一月十七日期間，已根據於二零一九年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會上由本公司股東授予本公司之一般授權分別購回17,590,000及7,488,000股股份。上文所述已購回股份其後於二零二零年二月七日註銷。年內，根據於二零一八年七月三日採納之本公司股份獎勵計劃的條款，該計劃之受託人於公開市場購買合計32,738,000股本公司股份，總代價約為37,584,160港元。除上文所述者外，本公司或其任何附屬公司於最後可行日期前六個月內概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券。

余斌先生，本公司主席及行政總裁，55歲，於中國開發高級住宅、商業及酒店項目擁有逾30年經驗。彼為著名房地產公司廣州天譽控股集團有限公司之創辦人，該公司於一九九七年七月成立，本公司於二零零七年從其收購若干項目。彼負責監管本集團之策略規劃及企業發展。

余先生於二零二零年三月六日不再為綠景控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市之中國公司，股份代號：0000502.SZ）（「綠景」）之主要股東。彼於二零一九年四月二十五日不再擔任綠景之董事。除上文所述者外，余先生在過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職位，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。

於最後可行日期，余先生於736,150,000股股份中擁有個人實益權益（包括下文所披露9,500,000股獎勵股份），並被視為於余先生所控制公司所持之5,015,833,221股股份中擁有權益。除此之外，於最後可行日期，余先生並無於本公司之股份及相關股份（定義見《證券及期貨條例》第XV部）中擁有任何其他權益。

余先生與本公司已訂立服務合約。彼與本公司並無訂明任何指定任期，惟彼須根據《公司細則》退任及重選連任。余先生獲享年度薪酬2,530,970港元，惟須由董事會每年檢討。余先生獲享酌情獎勵花紅、購股權或董事會可能決定之其他福利。彼之薪酬將每年由董事會在股東於股東週年大會上授出之授權下經考慮彼於本公司之表現及職責、本公司之表現以及現行市況後檢討及釐定。根據本公司於二零一八年七月三日採納之購股權計劃，於二零一九年四月二十六日，董事會已有條件獎勵9,500,000股本公司股份予余先生以表揚其為本集團所作貢獻。

金志峰先生，56歲，於二零一九年四月加入集團，並已於二零一九年十月獲委任為本公司執行董事。金先生持有工商管理博士学位。彼為中華人民共和國財政部認證之估值師、中國資產評估協會會員及持有高級經濟師證書。彼自二零一九年四月至今擔任綠景之執行董事兼董事長。金先生曾於中國一家全國性資產管理公司擔任高級執行要職，在投資銀行及資產管理方面擁有豐富經驗。此外，彼曾於二零一七年八月至二零一九年三月任天利控股集團有限公司（股份代號：00117.HK）執行董事兼行政總裁。

除上文所披露者外，金先生於過去三年內並無在其他上市公眾公司出任任何董事職位或在本公司或本集團其他成員公司出任任何職位，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。

金先生與本公司已訂立服務合約。彼與本公司並無訂明指定任期，惟須按照公司細則退任及重選連任。金先生可收取董事酬金每年2,340,000港元，該薪酬將由董事會每年檢討。此外，金先生可收取由董事會可能釐定的酌情花紅、購股權或其他福利。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及職務、本公司之表現及盈利能力以及現行市況後檢討及釐定。根據本公司於二零一八年七月三日採納之購股權計劃及於金先生獲委任為董事後，董事會已有條件獎勵6,000,000股本公司股份予金先生以作為彼加入董事會之獎勵。

除上文所述之6,000,000股獎勵股份外，於最後可行日期，金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《證券及期貨條例》第XV部所界定之任何權益或淡倉。

鄭永強先生，本公司獨立非執行董事，60歲，為香港執業律師。鄭先生持有倫敦大學之法學榮譽學士學位及蘇格蘭斯特拉斯克萊大學之工商管理碩士學位。鄭先生亦持有中國政法大學中國法律專業文憑。彼由二零一七年十月四日起獲終審法院馬道立首席法官委任為律師紀律審裁團的執業律師成員。此外，鄭先生亦由二零一八年一月一日起，獲香港特別行政區政府委任為稅務上訴委員會（稅務條例）小組成員。彼於法律、企業、公司秘書及上市事務方面擁有逾32年經驗。鄭先生目前於香港執業。彼能夠以其擔任本公司獨立非執行董事之身份而貢獻合理及足夠之時間以處理本公司事務，並一直以來於董事會擔當積極角色。董事認為鄭先生之專業知識對加強本公司在技能及經驗方面之適當平衡有著非常寶貴貢獻。鄭先生現時為香港一間上市公司易生活控股有限公司（股份代號：223）之獨立非執行董事。

除上文所述者外，鄭先生在過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職位。彼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，鄭先生於3,000,000份本公司購股權中擁有實益權益。除本文所披露者外，鄭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。

鄭先生已與本公司訂立服務協議。彼就擔任獨立非執行董事享有董事袍金每年240,000港元，固定服務任期為一年，惟可自動續任及彼須符合《公司細則》內有關退任的規定。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及職務、本公司之表現及現行市況後檢討及釐定。



鍾麗芳女士，本公司獨立非執行董事，52歲，為香港執業大律師。鍾女士持有法學榮譽學士學位、會計學(榮譽)文學學士學位及中國法學碩士學位。彼亦為英國特許公認會計師公會資深會員以及香港會計師公會、英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管、企業管治以及民事與刑事訴訟方面擁有逾24年專業經驗。鍾女士目前任職於一家律師事務所。彼全職工作之性質令其於處理董事會事務時更具備靈活性。彼能夠就擔任本公司獨立非執行董事之職位而貢獻合理及足夠之時間，以及展現其為處理董事會一切事務之貢獻。彼經常對在董事會會議中提出之事項運用其知識及法律背景。作為董事會唯一女性，鍾女士在董事會之參與有助董事會成員之性別多元化。

除上文所述者外，鍾女士在過去三年並無在其他上市公司擔任任何董事職位。彼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部所界定，於最後可行日期，鍾女士於2,142,000份本公司購股權中擁有實益權益。除所披露者外，鍾女士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。

鍾女士與本公司已訂立服務協議。彼就擔任獨立非執行董事享有董事袍金每年240,000港元，固定服務任期為一年，惟可自動續任及彼須符合《公司細則》內有關退任的規定。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及職務、本公司之表現及現行市況後檢討及釐定。

就上述重選董事一事，概無任何其他資料根據主板《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。



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」)謹訂於二零二零年六月十六日(星期二)下午三時正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週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽並考慮截至二零一九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書。
  2. 宣派截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.023港元。
  - 3(A). 重選余斌先生為本公司執行董事。
  - 3(B). 重選金志峰先生為本公司執行董事。
  - 3(C). 重選鄭永強先生為本公司獨立非執行董事。
  - 3(D). 重選鍾麗芳女士為本公司獨立非執行董事。
  - 3(E). 授權本公司董事(「董事」)會(「董事會」)釐定所有董事薪酬。
  4. 續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，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

5(A).「動議」：

- (a) 在下文(c)段之規限下，一般無條件批准董事根據所有適用法律及本公司之《經修訂及重列之公司細則》(「《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每股面值三分之一港仙的股份(「股份」)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、協議及期權(包括債券、認股權證、債權證及可轉換為股份之其他證券)；

---

## 股東週年大會通告

---

- (b) 上文(a)段之批准為給予董事之任何授權的額外授權，並將授權董事在有關期間(定義見下文)內作出及授出於有關期間結束後會或可能需要行使該等權力之建議、協議及期權(包括債券、認股權證、債權證及可轉換為股份之其他證券)；
- (c) 董事除根據(i)供股(定義見下文)；或(ii)任何債券、認股權證、票據、債權證及可轉換為股份之證券項下之認購權或換股權獲行使而發行之任何股份；或(iii)當時採納之任何購股權計劃或類似安排(以向本公司及／或其任何附屬公司之僱員(包括董事)授出認購股份之權利)而發行任何股份；或(iv)《公司細則》進行任何以股代息計劃或類似安排以配發股份，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)及發行之股份總數，不得超逾於本決議案當日之已發行股份總數之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股份持有人按彼等當時持有該等股份之比例提呈發售股份之建議(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)。

---

## 股東週年大會通告

---

### 5(B).「動議」：

- (a) 在下文(b)段之規限下，一般及無條件批准董事於有關期間(定義見下文)內，行使本公司一切權力，以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，在聯交所，或在股份可能上市及證券及期貨事務監察委員會或聯交所為此而認可的任何其他證券交易所購回已發行股份；
- (b) 本公司根據上文(a)段之批准於有關期間購回之股份總數，不得超逾於通過本決議案當日已發行股份總數之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。」

5(C).「動議」於召開本大會之通告所載第5(A)及5(B)項決議案獲通過後，伸延根據上述第5(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5(B)項決議案授予之權力所購回之股份總數，惟此數額不得超逾於通過本決議案當日已發行股份總數之10%。」

---

## 股東週年大會通告

---

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）：

### 特別決議案

6. 「動議待符合及達成百慕達《1981年公司法》（「《公司法》」）第46(2)條及《公司細則》有關下文所述將股份溢價賬減少之影響之規定後，並由通過此項特別決議案之日起或於日期為二零二零年四月二十九日之本公司通函「資本重組之條件」一節載列之條件達成之日起（以較後者為準）（「生效日期」）；
- (a) 將本公司於生效日期之股份溢價賬之貸方款額減少1,200,000,000港元，而由此產生之貸方款額將轉撥至《公司法》所界定之實繳盈餘賬（「實繳盈餘賬」）；
- (b) 授權董事會或其委員會按彼等不時認為適當之方式應用於實繳盈餘賬之全部貸方款額，而毋須本公司股東進一步授權，以及批准、確認及追認與其有關之一切有關行動；及
- (c) 一般授權董事進行彼等可能認為適當、必要或適宜之一切行動及事宜以使上述事項生效或實行。」

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
公司秘書  
黃天波

香港，二零二零年四月二十九日

---

## 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183號合和中心54樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 為釐定股東享有擬派末期股息之權利，本公司之股東名冊登記將由二零二零年七月二十九日(星期三)至二零二零年七月三十一日(星期五)(包括首尾兩天)暫停，於該期間將不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格收取擬派末期股息，所有過戶文件連同有關股票必須最遲於二零二零年七月二十八日(星期二)下午四時三十分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54樓，以便辦理登記手續。待股東批准後，末期股息預期於二零二零年八月二十八日(星期五)派付。
5. 釐定本公司股東出席大會及於會上投票權利之記錄日期將為二零二零年六月九日(星期二)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零二零年六月九日(星期二)下午四時三十分送達本公司之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54樓，以便辦理登記手續。
6. 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。
7. 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。
8. 於本通告刊發日期，本公司董事會包括執行董事余斌先生、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；非執行董事黃樂先生；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。

---

## 股東週年大會之預防措施

---

為了遵守香港政府就保持社交距離、個人及環境衛生所發出指令以及衛生署之衛生防護中心就防止冠狀病毒2019(COVID-19)所發出指引，本公司將於股東週年大會上執行多項預防措施，以保障股東、投資者、董事、員工及其他參與人士之健康及安全，免受感染風險，有關措施包括及不限於：

- (1) 於大會場地入口處為每位股東、受委代表或其他出席人士進行強制體溫量度。任何人士之體溫如超過攝氏37.4度將遭拒絕進入大會場地。
- (2) 每名出席人士須於股東週年大會之舉行期間一直佩戴其自備之外科口罩及與其他出席人士之座位保持安全距離。
- (3) 不設茶點招待。
- (4) 每名出席人士可能被問及(a)其於緊接股東週年大會前14天期間內是否曾離港外遊；及(b)其是否受到香港政府的任何指定隔離措施約束。任何人士如對任何有關問題之答案為是，則可能遭拒絕進入大會場地。

此外，本公司謹此提醒股東，就行使投票權而言，親身出席大會並非必須。股東可從香港聯合交易所有限公司的網頁([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網頁([www.skyfame.com.cn](http://www.skyfame.com.cn))下載代表委任表格並將其填妥及交回，以委任大會主席為彼等之受委代表，以於大會上就相關決議案投票而毋須親身出席大會。