
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。

閣下如已枋俵 ó 官○綑諄螞 單罄馭罄詮 鞞劣h生 京繹鷗 頌佃茂 唇銍椽 P 台皓 1 乃 宁栖溟害 泰諼 泰螭鞞鞞鞞

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7頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零二四年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓舉行股東週年大會，大會通告載於本通函第13至第16頁。會議期間不提供茶點。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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17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。

二零二四年四月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
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	5
4. 重選董事	5
5. 責任聲明	6
6. 推薦建議	6
7. 股東週年大會	7
附錄一 - 說明函件	8
附錄二 - 建議重選之退任董事詳情	11
股東週年大會通告	13

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	本公司謹訂於二零二四年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓召開及舉行之股東週年大會；
「董事會」	指	本公司董事會；
「細則」	指	本公司於二零二三年六月六日採納之第二次經修訂及重列之細則；
「緊密聯繫人」	指	《上市規則》所述之相同定義；
「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；
「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；
「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	二零二四年四月二十五日，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；

釋 義

「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；
「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V焜使包苔鈺丰辨囊涓



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

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(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, 5580, 5602, 5626, 5821 及 5855)

執行董事：

余斌先生(主席)

金志峰先生(行政總裁)

非執行董事：

王凱玲女士

獨立非執行董事：

溫曉靖先生

崔元先生

唐瑜女士

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：

香港灣仔

皇后大道東182號

順豐國際中心10樓

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

將於二零二四年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓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：

董事會函件

- (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；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二零二三年六月六日舉行之股東週年大會上授予董事，以購回844,633,136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，自二零二三年六月六日舉行之上屆股東週年大會以來，並無購回任何股份。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8,446,331,365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844,633,136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8至第10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二零二三年六月六日舉行之股東週年大會上授予董事，以配發、發行及處理1,689,266,273股每股面值三分之一港仙之新股份。於最後可行日期，自二零二三年六月六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8,446,331,365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1,689,266,273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，余斌先生及金志峰先生為執行董事；王凱玲女士為非執行董事；而溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士為獨立非執行董事。

根據細則第84(1)條及《上市規則》附錄C1內所載之《企業管治守則》，金志峰先生(「金先生」)及溫曉靖先生(「溫先生」)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

提名委員會已審查金先生及溫先生的履歷詳情(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、專業經驗後認為,金先生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。

獨立非執行董事方面,溫先生在房地產及城市更新、項目投資管理、資產併購、房地產項目開發管理等方面也擁有豐富的經驗。提名委員會認為,重選溫先生為獨立非執行董事將加強董事會的多元化。

提名委員會亦已根據溫先生發出之年度獨立性確認書而評估其獨立性,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金先生及溫先生為董事。

建議於股東週年大會上重選之董事詳情載於本通函第11至第12頁附錄二。

5. 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 隼叻 隼據湧 隼通

7. 股東週年大會

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8,446,331,365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844,633,136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。

董事目前無意購回任何股份，他們只會在他們認為購回符合本公司最佳利益的情況下行使購回授權。董事認為，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二零二三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。董事將不建議行使回購股份的授權，以致在這種情況下會對本公司的營運資金或其資產負債水平產生重大不利影響。

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。

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
二零二三年		
四月	0.033	0.021
五月	0.026	0.013
六月	0.023	0.013
七月	0.029	0.013
八月	0.021	0.014
九月	0.029	0.015
十月	0.022	0.016
十一月	0.020	0.014
十二月	0.018	0.013
二零二四年		
一月	0.015	0.011
二月	0.013	0.010
三月	0.012	0.010
四月(截至最後可行日期)	0.017	0.011

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(定義見《上市規則》)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。

董事確認(i)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；及(ii)《說明函件》及建議的購回股份均無異常之處。

6. 《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4,309,880,555股股份，佔本公司已發行股份約51.03%。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56.70%。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。

7. 本公司購回股份

於最後可行日期前六個月內，本公司或其附屬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)。

金志峰先生，60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及於二零二三年四月獲委任為行政總裁，負責監管本集團之策略規劃和企業發展。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。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。於二零一九年四月至二零二二年十二月期間，金先生曾擔任綠景控股股份有限公司(一家之前於深圳交易所上市的中國公司，前股份代號：000502.SZ，但於二零二二年六月退市)執行董事及董事長。

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。

金先生個人實益擁有2,994,000股股份。除前文所述外，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。

股東週年大會通告



天譽置業(控股)有限公司

SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(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, 5580, 5602, 5626, 5821 及 5855)

茲通告天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二四年五月三十一日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東182號順豐國際中心10樓舉行股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽並考慮截至二零二三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(A). 重選金志峰先生為本公司執行董事。
- 2(B). 重選溫曉靖先生為本公司獨立非執行董事。
- 2(C). 授權本公司董事(「董事」)會(「董事會」)釐定所有董事薪酬。
3. 續聘大華馬施雲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。

以及作為特別事項，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) 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細則(不時修訂)(「細則」)及在其規限下，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、協議及拜甫 夜隕錚齋軒 協孃 會辰羈鈺

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

股東週年大會通告

4(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) 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，伸延根據上述第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%。」

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
(已委任臨時清盤人)
(以重組為目的)
公司秘書
黃天波

香港，二零二四年四月三十日

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。股東週年大會上將不會提供茶點。
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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 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二零二四年五月二十四日(星期五)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零二四年五月二十四日(星期五)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，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，以便辦理登記手續。
5. 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。
6. 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。
7. 於本通告刊發日期，本公司董事會包括執行董事余斌先生及金志峰先生；非執行董事王凱玲女士；以及獨立非執行董事溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。