

兆盧柿
次了柿
拚柿 搵熄等社億茸律 凡兆盧
各mm紹冬爵 爵柿
啤柿 危柿
吋 凡央 柿 設腐等鵝儂茸襠
各mm凡回

類熄容庸

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申蟬重港海關增設特派總辦 紹襪顾編采函

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7頁。

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一八年五月三十一日(星期四)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14至第17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，並於會上投票。

二零一八年四月二十七日

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	4
4. 重選董事	5
5. 責任聲明	5
6. 推薦建議	6
7. 股東週年大會	6
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	14

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	本公司謹訂於二零一八年五月三十一日(星期四)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)；
「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	二零一八年四月二十日，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；

釋 義

「《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	《香港公司收購及合併守則》；
「%」	指	百分比。

董事會函件

(於百

- (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二零一七年六月一日舉行之股東週年大會上授予董事，以購回261,653,117股本公司股本中每股面值0.01港元之股份。自二零一七年六月一日舉行之上屆股東週年大會以來，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2,630,097,175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263,009,717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二零一七年六月一日舉行之股東週年大會上授予董事，以配發、發行及處理523,306,235股新股份。自二零一七年六月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。

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2,630,097,175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526,019,435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F

關 茹閱數伸

6. 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；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。

7. 股東週年大會

召開股東週年大會通告載於本通函第14至第17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)及購回授權以及重選董事。

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22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二零一八年五月二十四日(星期四)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零一八年五月二十四日(星期四)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記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，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。

8. 暫停股東登記

為釐定本公司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二零一八年六月二十日至二零一八年六月二十二日(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二零一八年六月十九日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22樓，以便辦理登記手續。待股東批准後，末期股息預計將於二零一八年七月二十日派發。

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

二零一八年四月二十七日

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2,630,097,175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263,009,717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二零一七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
二零一七年		
三月	1.080	0.900
四月	1.080	0.870
五月	1.000	0.830
六月	1.150	0.870
七月	1.400	1.060
八月	1.600	1.140
九月	2.360	1.450
十月	2.620	1.570
十一月	3.830	2.010
十二月	4.200	3.000
二零一八年		
一月	4.330	3.710
二月	4.640	3.310
三月	6.100	4.270
四月(截至最後可行日期)	5.820	5.050

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1,909,028,407股股份，佔本公司已發行股份約72.58%。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80.65%。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)。

文小兵先生，本集團行政副總裁，49歲，於二零一三年十一月獲委任為執行董事。彼亦為廣州總部總裁，負責中國人力資源、設計及拓展功能組的整體管理。文先生畢業於北京大學獲歷史學士學位，並持中國經濟師專注於勞動經濟之專業資格。彼在中國擁有逾27年之企業管理工作經驗。

除文先生為(i)廣州天譽控股集團有限公司(前稱「廣州市天譽房地產開發有限公司」，一間於中國註冊成立之公司)之董事；及(ii)綠景控股股份有限公司(一間於深圳證券交易所上市之中國註冊成立公司)之主席(本公司主席余斌先生為此兩間公司之控股股東)外，文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。

根據證券及期貨條例第XV部，於最後可行日期，文先生於12,843,097份本公司購股權中擁有實益權益及實益持有370,000股本公司股份。除本文所披露者外，文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。

文先生已與本公司訂立服務合約，但並無與本公司訂明任何指定任期，惟彼須根據公司細則退任及重選連任。文先生現時可收取董事袍金每年120,000港元，該金額將由董事會每年檢討。彼亦與本公司一間中國附屬公司簽訂服務合約，合約無指定任期，彼於截至二零一七年十二月三十一日止年度享有基本年薪人民幣1,725,000元。此外，文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股東週年大會上授出之授權下經考慮彼之表現及職責、本公司之表現及盈利能力以及當期市況後檢討及釐定。

李偉景先生，30歲，於二零一七年八月獲委任為非執行董事。李先生畢業於香港中文大學，獲工商管理(主修會計)甲級榮譽學位，彼通過中國國家司法考試，具有中國法律從業資格；李先生於二零一七年通過及取得中國註冊會計師全國統一考試全科合格證；彼亦通過香港會計師公會《專業資格課程》考試。自二零一四年起，李先生於中國華融國際控股有限公司出任投資銀行部聯席董事，現職該公司資本市場部常務董事。

除上文所述者外，李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。

根據《證券及期貨條例》第XV部，於最後可行日期，李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。

李先生已與本公司訂立委任函，任期為兩年，可自動續任，並須按照《公司細則》退任及重選連任。李先生無權就擔任非執行董事收取任何酬金。

鍾麗芳女士，本公司獨立非執行董事，50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、規管及企業發展方面擁有逾22年專業經驗。於二零零四年十二月加入本公司。

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，於最後可行日期，鍾女士於714,000份本公司購股權中擁有實益權益。除本文所披露者外，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。

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。

股東週年大會通告

(於百慕達註冊)

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，以根據久瑋皇^取規蛟腕 佛 權文

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22樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 為釐定之本公司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二零一八年六月二十日至二零一八年六月二十二日(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二零一八年六月十九日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22樓，以便辦理登記手續。待本公司股東批准後，末期股息預計將於二零一八年七月二十日。
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二零一八年五月二十四日(星期四)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零一八年五月二十四日(星期四)下午四時三十分送達本公司之股份過戶登記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，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、文小兵先生及黃樂先生；非執行董事李偉景先生；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。