

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公佈之內容概不負責，  
對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部  
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。

本公佈只供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



## 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)

### 根據一般授權配售新股份

唯一賬簿管理人



聯席管理人



#### 配售協議

於二零二一年六月十八日(交易時段後)，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意按盡力基準透過配售代理以配售價每股配售股份0.877港元，向目前預期為不少於六名承配人(其為獨立於本公司及其關連人士之第三方之專業、機構或其他投資者)配售最多490,000,000股配售股份。配售股份將根據一般授權配發及發行。

假設本公司之已發行股本於本公佈日期至配售事項完成之期間內並無變動，配售事項項下之最多490,000,000股配售股份相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約6.17%及經發行配售股份擴大後之已發行股本約5.81%。

配售價每股配售股份0.877港元較：(i)於配售協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.96港元折讓約8.65%；及(ii)緊接配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.974港元折讓約9.96%。

### 發行新股份之一般授權

配售股份將根據一般授權配發及發行，據此，董事會獲授權配發、發行及處理最多1,589,188,814股股份。於本公佈日期，本公司並無動用一般授權，而配售事項下最多490,000,000股配售股份相當於全部一般授權約30.83%。配發及發行配售股份毋須獲得任何股東批准。

### 所得款項用途

假設所有配售股份均獲悉數配售，配售事項之估計所得款項總額及所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關開支與專業費用後）將分別為約429,730,000港元及約427,300,000港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額之約90%（約384,570,000港元）用於償還貸款及約10%（約42,730,000港元）用作一般營運資金。

鑒於配售事項可能會或不會完成，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

## 配售協議

### 日期

二零二一年六月十八日（交易時段後）

### 訂約方

發行人： 本公司

配售代理： 建銀國際金融有限公司  
意博資本亞洲有限公司  
豐華證券有限公司  
新城晉峰證券有限公司  
國聯證券國際金融有限公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，配售代理及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 配售事項

配售代理已有條件同意按盡力基準以配售價每股配售股份0.877港元配售或促使配售最多490,000,000股配售股份。

### 承配人

配售代理將向屬獨立於本公司及其關連人士之第三方之專業、機構或其他投資者配售配售股份。目前預期配售股份將配售予不少於六名承配人。

預期概無承配人或彼等之聯繫人將因為配售事項而成為本公司之主要股東。

### 配售股份數目

假設本公司之已發行股本於本公佈日期至配售事項完成之期間內並無變動，配售事項項下之最多490,000,000股配售股份相當於本公司於本公佈日期之已發行股本約6.17%及經發行配售股份擴大後之已發行股本約5.81%。配售事項項下之配售股份最高總面值將約為1,630,000港元。

### 配售價

配售價每股配售股份0.877港元較：

- (a) 於配售協議日期在聯交所所報收市價每股股份0.96港元折讓約8.65%；及
- (b) 緊接配售協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約0.974港元折讓約9.96%。

配售價乃由本公司與配售代理經參考現行股份市價後按公平基準釐定。根據目前市況，董事認為配售價屬公平合理。

### 一般授權

配售股份將根據一般授權配發及發行，據此，董事會獲授權配發、發行及處理最多1,589,188,814股股份。於本公佈日期，本公司並無動用一般授權，而配售事項項下最多490,000,000股配售股份相當於全部一般授權約30.83%。

因此，配發及發行配售股份毋須獲得任何股東批准。

### 配售股份之地位

配售事項項下之配售股份於發行後，將在所有方面與於配發及發行配售股份當日之已發行股份享有同等地位。

### 申請上市

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

### 先決條件

配售事項須待(其中包括)以下條件獲履行或豁免(僅就下文第(ii)項至第(v)項而言)後，方可完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准配售股份在聯交所上市及買賣(無條件或受本公司及配售代理均無合理反對之條件所規限)，而有關上市及買賣批准其後並無被撤銷；
- (ii) 以配售代理感到滿意之形式及實質交付批准配售協議及據此擬進行之交易的董事會決議案副本；
- (iii) 並無任何相關政府、政府機構、半政府、法定或監管機構、法院或機構發出任何命令或作出任何決定，而會使配售事項變成無效、不可強制執行或非法，又或限制或禁止配售事項實行，或就配售事項施加任何額外條件或義務(不會對本公司進行配售事項在法律上的能力產生重大不利影響之有關命令或決定除外)；
- (iv) 本集團並無出現對本集團任何成員之流動性及償債能力狀況產生重大不利影響，且根據任何法律及規例須公開披露之情況；及
- (v) 配售代理並無終止配售協議。

倘若上述任何條件未有於截止日期上午八時正（香港時間）或本公司與配售代理可能協定之有關較後時間或之前獲履行或豁免（視屬何情況而定），配售事項將不會進行，而配售代理及本公司於配售事項之義務及法律責任將屬無效，任何一方概無權就費用、損害賠償、補償或其他事宜向對方提出任何申索。

## 完成

配售事項將於有關條件獲履行或豁免（視屬何情況而定）日期後之營業日（惟無論如何須不遲於二零二一年六月二十八日或本公司與配售代理可能以書面方式協定之有關其他日期）（「截止日期」）完成。

## 終止配售協議

於截止日期上午八時正（香港時間）前任何時間，倘若發生以下任何事件，配售代理可以向本公司發出書面通知的方式終止配售協議而並無任何法律責任：

- (i) 發生以下任何事件，而配售代理全權絕對酌情認為，其對本公司或本集團整體之業務或財務狀況或前景或配售事項之成功有或可能會有重大不利影響，或使或可能會使繼續進行配售事項變成不切實可行或不可取或不適宜：
  - (a) 任何新法律或規例又或現有法律或法規或任何法院或其他主管當局對其之詮釋或應用出現任何更改或發展；
  - (b) 涉及香港、中華人民共和國、聯合王國、歐洲聯盟或美利堅合眾國而超出配售代理合理控制範圍之任何事件（包括不可抗力事件），或彼等中任何一方宣佈進入戰爭或緊急狀態或災難或危機；
  - (c) 本地、國家或國際金融、政治、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況之任何更改或發展；
  - (d) 涉及本地、國家或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯管制預期改變之任何改變或發展（無論是否永久性）；或
  - (e) 針對本集團任何成員公司提出任何訴訟或申索；或
- (ii) 股份於配售協議日期至截止日期上午八時正（香港時間）之間之任何暫停買賣（配售事項所導致者除外）；
- (iii) 於截止日期前任何時間，特殊之金融狀況或其他原因導致股份或證券在聯交所之買賣一般性地中止、暫停或受限制；

- (iv) 任何執行董事被控犯有可公訴罪行或被適用法律禁止參與本公司管理或另行被取消資格；
- (v) 任何國際認可的評級機構給予對本公司或其任何附屬公司之債務證券的評級有任何下調或建議下調，而並無任何有關機構曾經公開宣佈其正在對本公司或其任何附屬公司之任何債務證券的評級進行監察或審視，並可能產生負面影響；
- (vi) (a)本公司已經在聯交所或另行宣佈本公司再融資或償還其任何現有債項，又或任何國際認可的評級機構給予對本公司或其任何附屬公司之任何有關證券的評級有任何改變或建議改變，或(b)有關評級機構宣佈打算實施任何有關本公司或其任何附屬公司的證券的評級改變或建議改變，或(c)在公共領域中可得的有關上述各項的任何新聞報道、媒體報道或任何其他類似訊息，而配售代理全權絕對酌情認為，其對本公司或本集團整體之業務或財務狀況或前景或配售事項之成功產生或可能會產生重大不利影響，或使或可能會使繼續進行配售事項變成不切實可行或不可取或不適宜；
- (vii) (a)配售代理得悉本公司違反配售協議內所載之任何陳述、保證及承諾，而配售代理認為，其對本集團或根據配售協議擬進行之交易會產生或可能會產生重大不利影響；或(b)於配售協議日期或之後及截止日期前發生任何事件或出現任何事宜，而倘若其於配售協議日期前發生或出現，會導致任何該等陳述、保證及承諾變成不實或不正確；或(c)本公司在任何重大方面違反或未有履行配售協議之任何其他條文；或
- (viii) 本集團整體業務、一般事務、管理、前景、資產及負債、股東權益、經營業績或財務或其他狀況出現任何變化或出現影響到以上各項之變化，又或出現涉及以上各項的預期變化或影響到以上各項的預期變化之任何發展(已經以在聯交所之網站刊登正式公佈之方式向公眾人士披露者除外)，而配售代理全權絕對酌情認為，其對配售事項之成功產生或可能會產生影響，或使或可能會使繼續進行配售事項變成不切實可行或不可取或不適宜。

倘若任何配售股份未有於完成後根據配售協議由或代表本公司交付，則配售代理可隨時以向本公司發出書面通知的方式終止配售協議。

### **進行配售事項之理由及所得款項用途**

本集團主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及本集團完成的青年社區項目的營運。

假設所有配售股份均獲悉數配售，配售事項之估計所得款項總額及所得款項淨額（經扣除配售佣金及其他相關開支與專業費用後）將分別為約429,730,000港元及約427,300,000港元。每股配售股份之淨配售價將約為0.872港元。

本公司擬將配售事項所得款項淨額之約90%（約384,570,000港元）用於償還貸款及約10%（約42,730,000港元）用作一般營運資金。董事認為，配售協議之條款（包括配售價及配售佣金）為公平合理，而配售事項將增強本集團之財務狀況、擴大本公司之股東基礎以及符合本公司及股東之整體利益。

### 本公司於過去十二個月之股本集資活動

本公司於緊接本公佈日期前之十二個月並無進行任何股本集資活動。

### 配售事項完成時之本公司股權架構

本公司(i)於本公佈日期；及(ii)緊接配售事項完成後（假設配售股份最高數目獲配售及本公司股本自本公佈日期直至配售事項完成期間概無變動）之股權架構載列如下：

	(i)於本公佈日期		(ii)緊接配售事項完成後	
	所持股份數目	佔已發行股份 總數之概約%	所持股份數目	佔已發行股份 總數之概約%
余斌先生（「余先生」）(附註)	5,763,869,721	72.54	5,763,869,721	68.33
承配人	-	-	490,000,000	5.81
其他公眾股東	2,182,074,353	27.46	2,182,074,353	25.86
<b>總計</b>	<b>7,945,944,074</b>	<b>100.00</b>	<b>8,435,944,074</b>	<b>100.00</b>

附註：該5,763,869,721股股份包括(a)余先生作為實益擁有人擁有的748,036,500股股份；及(b)宏宇天譽控股有限公司直接持有的5,015,833,221股股份，該公司由樹輝國際有限公司持有100%，而余先生則持有樹輝國際有限公司的100%。因此，根據證券及期貨條例，余先生亦被視為於宏宇天譽控股有限公司持有的5,015,833,221股股份中擁有權益。

鑒於配售事項可能會或可能不會完成，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時，務須審慎行事。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於二零二一年六月八日舉行之股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日或八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」在香港於上午九時正至下午五時正之間任何時間生效的日子)
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	《上市規則》所述之相同定義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	根據股東於股東週年大會上通過之決議案而授予董事之一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「承配人」	指	配售代理或彼等之代理根據配售協議促使認購任何配售股份之任何個人、公司、機構或其他投資者
「配售事項」	指	根據配售協議之條款配售最多490,000,000股配售股份



「配售代理」	指	建銀國際金融有限公司、意博資本亞洲有限公司、豐華證券有限公司、新城晉峰證券有限公司及國聯證券國際金融有限公司，彼等均為根據配售協議進行配售事項之配售代理以及為獨立於及與本公司及其關連人士並無關連之第三方
「配售協議」	指	本公司與配售代理訂立日期為二零二一年六月十八日之有條件配售協議，內容有關配售事項
「配售價」	指	每股配售股份0.877港元
「配售股份」	指	根據配售協議將予配售之最多490,000,000股新股份
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零二一年六月二十日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生(主席)、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：黃樂先生；以及三名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生及鍾麗芳女士。