

---

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) LIM**

(於百慕達註冊)

(股份代號：00059)

---

---

## 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 .....	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	本公司謹訂於二零二二年六月八日(星期三)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	二零二二年四月十四日，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；

---

## 釋 義

---

「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；
「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。



**SKYFAME REALTY (HOLDINGS) LIMITED**

(

---

## 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二零二一年六月八日舉行之股東週年大會上授予董事，以購回794,594,407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，自二零二一年六月八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《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二零二一年六月八日舉行之股東週年大會上授予董事，以配發、發行及處理1,589,188,814股每股面值三分之一港仙之新股份。於二零二一年六月二十八日，配售代理已經將合共490,000,000股配售股份配售予不少於六名承配人。除上文所述者外，自二零二一年六月八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《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84(1)條及《上市規則》附錄十四內所載之《企業管治守則》，王成華先生(「王先生」)、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

提名委員會已審查王先生、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、專業經驗後認為，王先生、鄭先生及鍾女士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王先生、鄭先生及鍾女士為董事。

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。

### 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(i)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13至第16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)，以及購回授權及重選董事。

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。為保障股東的健康與安全，並預防冠狀病毒2019傳播，強烈建議股東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。

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二零二二年五月二十七日(星期五)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零二二年五月二十七日(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。

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

二零二二年四月二十日

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。

## 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二零二一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
二零二一年		
四月	1.07	0.95
五月	1.09	0.94
六月	1.11	0.94
七月	1.04	0.89
八月	1.04	0.88
九月	1.03	0.90
十月	0.95	0.87
十一月	0.97	0.82
十二月	0.94	0.84
二零二二年		
一月	0.94	0.81
二月	0.95	0.83
三月	0.85	0.70
四月(截至最後可行日期)	0.75	0.53

#### 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。

## 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5,844,731,722股股份，佔本公司已發行股份約69.20%。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76.89%。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)。

王成華先生，44歲，於二零一八年三月加入本集團，並於二零一八年十月獲委任為執行董事。王先生亦為集團總裁，負責本公司之收購合併、企業融資以及海外投資和業務探索。王先生持有經濟學碩士學位，於二零零三年取得國際項目管理協會(IPMA) C級證書。王先生亦為澳洲會計師公會的會員(CPA)。彼擁有逾14年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。於加入本集團之前，王先生曾於一間位列世界500強的企業任職超過十年。

除上文所披露者外，王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部所界定，於最後可行日期，王先生於2,994,000股本公司股份(包括1,000,000股尚未歸屬獎勵股份)中擁有實益權益。除本文所披露者外，王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。

王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。王先生可收取董事酬金每年2,210,000港元，該薪酬將由董事會每年檢討。此外，王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。

鄭永強先生，本公司獨立非執行董事，62歲，於二零零四年十二月加入本公司，已服務本公司17年。鄭先生為香港執業律師。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。鄭先生由二零一七年十月四日起獲終審法院前法官馬道立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至二零二一年三月期間，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。鄭先生於法律、企業融資、公司秘書及上市事務方面擁有逾34年經驗。鄭先生為香港另外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。

除上文所披露者外，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部所界定，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。

鍾麗芳女士，本公司獨立非執行董事，54歲，於二零零四年十二月加入本公司，已服務本公司17年。鍾女士為香港執業大律師。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。鍾女士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、英國特許治理公會及香港公司治理公會之會員。鍾女士在會計、稅務、公司秘書、法律、規管、企業管治方面擁有逾26年專業經驗。

除上文所披露者外，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858,000股本公司股份及1,284,000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)( )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

---

- (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) 《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。」

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  
公司秘書  
黃天波

香港，二零二二年四月二十日

---

## 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代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。為保障股東的健康與安全，並預防冠狀病毒2019傳播，強烈建議股東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。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. 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二零二二年五月二十七日(星期五)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零二二年五月二十七日(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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心54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、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。