

---

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送交買主或承讓人，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。

---



---

## 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. 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 .....	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	本公司謹訂於二零一九年五月三十一日(星期五)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	二零一九年四月十七日，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。



---

## 董事會函件

---

- (.) 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%；
- (.) 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

---

## 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7,924,346,362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1,584,869,272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( )本公司於股東週年大會後之下屆股東週年大會結束時；或( )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( )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、文小兵先生及王成華先生為執行董事；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》，王成華先生、黃樂先生及蔡澍鈞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。

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，( )授出購回授權；( )授出新發行授權；( )新發行授權之伸延；及( )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)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二零一九年五月二十四日(星期五)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零一九年五月二十四日(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二零一九年六月十日(星期一)至二零一九年六月十二日(星期三)(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二零一九年六月六日(星期四)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，末期股息預期於二零一九年六月二十八日(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

二零一九年四月二十六日

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

#### 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>二零一八年</b>		
三月*	2.019	1.413
四月*	1.926	1.671
五月*	1.956	1.681
六月*	1.691	1.936
七月*	1.900	1.717
八月*	1.857	1.697
九月*	1.790	1.590
十月*	1.660	1.280
十一月	1.620	0.390
十二月	1.340	1.010
<b>二零一九年</b>		
一月	1.330	1.060
二月	1.280	1.110
三月	1.200	1,030
四月(截至最後可行日期)	1.360	1.110

\* 股價已就於二零一八年十月二十二日生效之股份拆細作出調整。

#### 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。



王成華先生，41歲，於二零一八年三月加入本集團，現時為本集團總裁，負責本公司之收購合併、企業融資以及海外投資及業務拓展。彼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。王先生為澳洲會計師公會的會員(CPA)。於加入本公司前，彼在一間位列世界500強的企業擁有逾十一年於收購合併、企業融資及財務管理的工作經驗。

除上文所披露者外，王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。

根據證券及期貨條例第 部，於最後可行日期，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港幣2,210,000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。

黃樂先生，61歲，於二零零五年八月加入本公司出任執行董事，並於二零一九年一月調任非執行董事。黃先生擁有逾33年在於香港及中國經營房地產及一般貿易業務之企業擔任高級管理職位之工作經驗。

除上文所披露者外，黃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 部，於最後可行日期，黃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。

黃先生已與本公司訂立服務協議。彼就擔任非執行董事享有董事袍金每年260,000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。

蔡澍鈞先生，64歲，於二零零四年十二月加入本公司擔任獨立非執行董事。彼持有工商管理碩士學位，在銀行及投資管理方面擁有逾27年豐富經驗。蔡先生曾為香港之中信集團服務20年，彼於二零零七年退休前，為中信資本市場有限公司之董事總經理。彼現時為聯交所主板上市公司保利置業集團有限公司(股份代號：119)獨立非執行董事。在銀行業任職逾27年後，董事會認為蔡先生能夠於財務角度向董事會提供有關風險管理之意見，且其銀行業經驗可為董事會多元化作出貢獻。

除上文所披露者外，蔡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 部，於最後可行日期，蔡先生於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，蔡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。

蔡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。

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)( )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

---



---

## 股東週年大會通告

---

- ( ) 董事除根據( )供股(定義見下文);或( )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( )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( )《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( )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
- ( ) 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:

- ( ) 本公司下屆股東週年大會結束時;
- ( ) 《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
- ( ) 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：

- ( ) 在下文( )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；
- ( ) 本公司根據上文( )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
- ( ) 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：

- ( ) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- ( ) 《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
- ( ) 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%。」

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
公司秘書  
張蓮順

香港，二零一九年四月二十六日

---

## 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22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二零一九年六月十日(星期一)至二零一九年六月十二日(星期三)(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二零一九年六月六日(星期四)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，末期股息預期於二零一九年六月二十八日(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二零一九年五月二十四日(星期五)。所有本公司股份過戶文件連同有關股票，必須最遲於二零一九年五月二十四日(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、文小兵先生及王成華先生；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。