

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。



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)

有關建議出售
FORTUNATE START INVESTMENTS LIMITED
之50%權益及其結欠之股東貸款之50%
之
諒解備忘錄

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09條而作出。

董事會謹公佈，於二零一一年八月二日（交易時段結束後），建議賣方（本公司之全資附屬公司）及建議買方簽訂諒解備忘錄，內容有關建議賣方建議出售目標公司之全部已發行股本之50%權益及其結欠之股東貸款之50%。目標公司之主要資產為其於洲頭咀項目之間接權益。

諒解備忘錄載有若干具法律約束力，有關保密及監管法例及司法權區之責任。然而，諒解備忘錄所載之其他條款並不具法律約束力。

建議出售事項倘落實進行，根據上市規則，或會構成本公司之須予公佈交易。當訂立有關建議出售事項之正式協議後，本公司將會遵照上市規則之規定，再度就此發表公佈。

董事會謹此鄭重聲明，於本公佈日期，本公司或建議賣方尚未就建議出售事項訂立任何具法律約束力之最終協議。由於現時未能確定建議出售事項是否必會落實進行，公眾投資者及股東在買賣股份時務須審慎行事。

本公佈乃本公司根據上市規則第13.09條而作出。

諒解備忘錄

日期

二零一一年八月二日(交易時段結束後)

訂約各方

- (i) Fine Luck Group Limited (本公司之全資附屬公司) 作為建議賣方。於本公佈日期，建議賣方實益擁有目標公司之全部股權。
- (ii) 海航商業控股有限公司作為建議買方。就董事所確知、得悉及相信，建議買方為海航酒店控股集團有限公司的同集團附屬公司(其為本集團以往兩項出售事項之買方(詳情請參閱本公司分別於二零零九年十月十六日及二零一零年八月十九日刊發之通函)) 董事確認，就彼等在作出一切合理查詢後所確知、得悉及相信、建議買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據諒解備忘錄，現建議由建議賣方出售目標公司已發行股本之50%權益及其結欠建議賣方之股東貸款之50%。

代價

建議出售事項之總代價為人民幣1,300,000,000元(相當於約1,560,000,000港元)，其中約人民幣200,000,000元(相當於約240,000,000港元)及人民幣300,000,000元(相當於約360,000,000港元)將會由建議買方分別於正式協議訂立日期起計五個營業日內及於完成日期支付。就代價餘額人民幣800,000,000元(相當於約960,000,000港元)而言，諒解備忘錄之訂約方將會繼續就此磋商有關之付款條款，並會載於正式協議之內。

代價乃經由建議賣方及建議買方公平磋商後，並根據(其中包括)：(i)已就開發洲頭咀土地及洲頭咀項目獲發給所有《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》；及(ii)洲頭咀土地之徙置遷拆工程

(包括土地成本、徙置遷拆成本及申領上述許可證及批准時所涉及並且已經付清之其他相關費用)將會完成而釐定。就本公佈日期，在上述四份證書及許可證之中，建議賣方已取得《國有土地使用證》及《建設用地規劃許可證》，而預期《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》將於二零一一年第四季取得。有關洲頭咀土地之徙置遷拆工程已經大部份完成，而在展開有關的建築工程之前，須支付約人民幣81,000,000元(相當於約97,200,000港元)之市政配套費用。

盡職審查

建議買方將有權對目標集團進行盡職審查，而建議買方亦已同意盡最大努力在訂立正式協議之前完成有關之盡職審查。訂約各方將會進一步磋商及決定盡職審查所涉及之範圍及所需之時間，而建議賣方將會向建議買方提供合理協助以順利完成盡職審查。

建議出售事項須待(除正式協議所載之其他條件外)建議買方信納盡職審查之結果後，方可完成。

正式協議

訂約各方將會合理盡力於二零一一年十月三十一日或之前(或在訂約各方同意之任何其他日期)訂立正式協議。建議出售事項倘落實進行，根據上市規則，或會構成本公司之須予公佈交易。當訂立有關建議出售事項之正式協議後，本公司將會遵照上市規則之規定，再度就此發表公佈。

目標集團之資料

目標公司於二零零五年八月五日在英屬處女群島註冊成立為有限責任公司。目標公司為一間投資控股公司，其主要資產為持有廣州洲頭咀之全部已發行股本，而廣州洲頭咀則持有廣州市譽城(一間共同控制實體)之100%權益。廣州市譽城之賬目已按比例綜合列入本集團之綜合財務報表。

廣州市譽城為一間由廣州洲頭咀、廣州越秀及廣州港共同控制之中外合營企業。廣州市譽城為一間項目公司，其主要業務為發展洲頭咀項目，亦為洲頭咀土地之土地使用權證持有人。

洲頭咀項目為一個位於廣州市中心區之河畔高層豪華住宅發展項目，其總樓面面積約為316,000平方米。洲頭咀土地之地盤面積約86,557平方米，位於中國廣東省廣州市著名之白天鵝賓館對面。計劃在該地盤上發展之物業包括住宅、辦公室及服務式住宅單位以及附設商場及泊車設備。於本公佈日期，待取得(預期將於二零一一年第四季取得)《建設工程規劃許可證》及《建設工程施工許可證》以及支付所需之施工前成本(主要包括市政配套費用)後，洲頭咀項目之建築工程將會隨即展開。

進行建議出售事項之理由

本公司認為建議出售事項乃一個把投資套現之上佳機會。建議出售事項將能加強本集團之財務狀況及流動現金狀況。預期建議出售事項倘能落實進行，所得之款項淨額將會作本集團之業務發展及一般營運資金用途。

一般資料

諒解備忘錄載有若干具法律約束力，有關保密及監管法例及司法權區之責任。然而，諒解備忘錄所載之其他條款並不具法律約束力。

董事會謹此鄭重聲明，於本公佈日期，本公司或建議賣方尚未就建議出售事項訂立任何具法律約束力之最終協議。由於現時未能確定建議出售事項是否必會落實進行，公眾投資者及股東在買賣股份時務須審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般於正常營業時間內開放進行業務之日(星期六及星期日除外) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「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，其已發行股份於聯交所上市 |

| | | |
|---------|---|---|
| 「完成」 | 指 | 建議出售事項根據正式協議之條款及條件完成 |
| 「完成日期」 | 指 | 落實完成之日期 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「正式協議」 | 指 | 有關建議出售事項之最終買賣協議 |
| 「總樓面面積」 | 指 | 總樓面面積 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「廣州港」 | 指 | 廣州港集團有限公司，其為一間中國國有企業，亦為廣州市譽城之合營企業夥伴之一 |
| 「廣州市譽城」 | 指 | 廣州市譽城房地產開發有限公司，為一間由廣州洲頭咀、廣州港及廣州越秀在中國成立之中外合作合營企業 |
| 「廣州越秀」 | 指 | 廣州越秀企業(集團)公司，一間在中國成立之國有企業，亦為廣州市譽城之合資企業夥伴之一 |
| 「廣州洲頭咀」 | 指 | 廣州洲頭咀發展有限公司，一間於香港註冊成立，由目標公司全資擁有之有限公司 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及本公司之關連人士(見上市規則之定義)，且與彼等概無任何關連之獨立第三方 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「諒解備忘錄」 | 指 | 建議賣方及建議買方於二零一一年八月二日訂立之諒解備忘錄，載列有關各方就建議出售事項之基本共識 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「建議出售事項」 | 指 | 建議賣方建議出售目標公司之已發行股本之50%權益以及其結欠之股東貸款之50% |
| 「建議買方」 | 指 | 海航商業控股有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司 |
| 「建議賣方」 | 指 | Fine Luck Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，亦為本公司全資擁有之附屬公司 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元之現有普通股份 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Fortunate Start Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司及共同控制實體 |
| 「洲頭咀項目」 | 指 | 將於洲頭咀土地上進行之物業發展項目 |
| 「洲頭咀土地」 | 指 | 位於中國廣東省廣州市海珠區洲頭咀馬冲北面、珠江東南面以及洪德路西面之土地 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港之法定貨幣 |

「人民幣」 指 人民幣，中國之法定貨幣

「%」 指 百分比

除本公佈另有指明外，於本公佈內，人民幣乃按人民幣1元兌1.2港元之匯率換算，惟僅供說明。並不表示任何人民幣金額原可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司*
主席
余斌

香港，二零一一年八月二日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)及黃樂先生；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。

* 僅供識別