

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分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)

**二零一三年到期200,000,000港元之20厘有抵押及擔保債券及  
發行非上市認股權證**

於二零一一年九月二日（交易時段後），本公司與（其中包括）認購人及Grand Cosmos訂立該協議，據此，本公司有條件同意向認購人發行二零一三年到期200,000,000港元之20厘有抵押及擔保債券。

待先決條件達成後，本公司將向認購人發行認股權證，認股權證可於認購期內行使，以認購最多達本金額10,000,000港元之該等數目之股份。認股權證將不會於聯交所上市。

本公佈乃根據上市規則第13.09(1)條、第13.17條、第13.18條及第13.28條作出。

### 緒言

董事會謹此宣佈，於二零一一年九月二日，本公司(i)與（其中包括）認購人及Grand Cosmos訂立該協議，據此，本公司有條件同意發行二零一三年到期200,000,000港元之20厘有抵押及擔保債券；及(ii)簽署文據，其賦予認股權證持有人權利可按每股初步認購價每股0.7187港元（可予調整）認購最多達本金額10,000,000港元之股份，該權利可於認購期內任何時間全部或部份行使。

### 該協議

日期： 二零一一年九月二日（交易時段後）

訂約方：

- (1) 本公司（作為債券發行人）
- (2) 認購人
- (3) 余先生（作為擔保人）
- (4) Grand Cosmos（連同本公司及余先生作為義務人）

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，認購人為建銀國際資產管理有限公司之全資附屬公司，而認購人及其最終實益擁有人為獨立於本公司，且並非本公司之關連人士（按上市規則所界定）。

### **該協議之先決條件**

認購人認購債券及付款之責任須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司取得聯交所批准發行認股權證及取得聯交所上市委員會批准認股權證股份上市及買賣；及
- (b) 余先生及Grand Cosmos將彼等各自持有之全部股份寄存於在建銀國際證券有限公司開立之經紀賬戶。

除上文第(a)項外，認購人可全權酌情以書面豁免其他先決條件。

### **債券之主要條款**

#### **將予發行之債券**

待該協議所載之先決條件達成後及在該協議之條款及條件規限下，認購人同意認購本金總額200,000,000港元之債券，該債券將於到期日到期。

#### **發行價**

債券將以債券本金總額之全數面值發行。

#### **利息**

債券將以未贖回本金額按年利率20厘計息。除20,000,000港元之首期利息將由本公司於發行債券當日支付予債券持有人外，利息將每半年計算及於到期後支付。

#### **擔保**

余先生無條件及不可撤回地擔保及承諾（其中包括），倘本公司因任何理由而未能於指定日期（無論是於一般到期日、加速履行或其他情況）支付其根據債券及有關之交易文件應付之任何款項，彼將於緊隨債券持有人要求時向債券持有人支付（不可抵銷或扣減）有關款項。

## 抵押

余先生(透過其於Grand Cosmos之間接權益)將以第一固定押記方式將其不時於抵押股份之一切權利、所有權及權益以認購人為受益人作押記。

倘於任何時間抵押股份之價值(按抵押股份數目乘以任何過去連續五(5)個交易日聯交所發出每日報價單所報之加權平均收市價計算)少於540,000,000港元,則余先生將於可行情況下盡快且無論如何於認購人作出書面要求起計三個營業日內以認購人為受益人訂立股份押記契據,其條款應與抵押股份之抵押大致相同。

不論上文所述,由Grand Cosmos及余先生向認購人抵押之股份之總數無論如何不得多於1,058,112,271股股份。

## 限制質押及契諾

本公司契諾及同意(其中包括)只要有任何債券尚未贖回:

### 限制質押:

在債券之條款及條件規限下,本公司將不會就目前或未來之全部或任何部分業務、資產或收益設立或允許存在任何產權負擔以抵押任何相關債務,除非當時或此前本公司在債券項下之責任亦受惠於該產權負擔,惟限制質押始終並不適用於本公司在發行債券日期前訂立之任何其他協議項下之履約責任。

### 其他重大契諾:

- (a) 本集團之綜合淨資產總值不得少於1,500,000,000港元(按當前匯率計算);及
- (b) 本集團可在該協議容許下產生債務及抵押,惟本公司將維持財務槓桿比率(按本集團於某指定日期根據本公司最近期的綜合財務報表所顯示之綜合負債總額對於該日期根據本公司最近期的綜合財務報表所顯示之綜合資產總值計算)於0.75或以下。

### 有關控股股東特定履約責任之契諾:

- (a) 使余先生仍留任董事;及
- (b) Grand Cosmos於任何時間均擁有及控制51%或不少於本公司全部已發行股本之51%。

## 贖回

### (a) 本公司自願贖回

本公司可於債券發行日期後十二(12)個月內任何時間但到期日期前自行全權酌情透過向債券持有人發出贖回書面通知贖回債券(全部但並非其任何部份)，而於贖回完成時，本公司須以港元現金向債券持有人悉數支付債券之未贖回本金額連同截至支付債券本金額當日所有應計但未付之利息。

### (b) 發生違約事件時贖回

在發生債券之條款及條件所載之任何違約事件時持有不少於當其時債券未贖回本金額三分之二之大部份債券持有人要求下，本公司須於大部份債券持有人向本公司發出贖回債券之書面通知時，贖回債券之未贖回本金額連同利息，利息按截至實際付款日期以年息30厘計算再減以於強制贖回當年內已支付之利息。

## 違約事件

在發生債券及該協議之條款及條件所載之任何違約事件(當中包括並無支付債券款項、違反該協議所載之聲明及保證、拖欠償還本集團其他貸款及借款、針對本公司、余先生及Grand Cosmos進行清盤及破產程序、余先生不再出任董事及不再控制本公司51%或以上的投票權)之時或其後任何時間，大部份債券持有人(即一名或多名持有不少於當其時之債券未贖回本金額三分之二之債券持有人)可向本公司發出書面通知，聲明所有債券連同應計利息及所有其他根據抵押文件應計或未償還金額為即時到期及須以港元現金支付。

## 所得款項用途

債券之全部所得款項將用作本集團營運資金所需、支付本公司於國內負責發展廣州洲頭咀項目的項目公司之註冊資本的差額，以及償還本公司結欠之現有貸款。

## 文據

本公司將於完成日期簽署文據，文據將賦予認購人(或認股權證持有人)權利可按初步認購價每股0.7187港元(可予調整)認購合共最多達10,000,000港元之股份，該權利可於認購期內任何時間全部或部份行使。本公司將於完成日期向認購人發行認股權證。

## 認購價

每股認股權證股份之初步認購價為0.7187港元，即該協議日期前30個交易日股份之加權平均收市價，並較(i)於二零一一年九月二日股份於聯交所所報之收市價每股0.66港元溢價約8.9%；及(ii)二零一一年九月二日前五日股份於聯交所所報之平均收市價每股0.676港元溢價約6.3%。

認購價乃由本公司與認購人經公平磋商後釐定，並已參考現時之市場氣氛、股份過往於市場之交投量及過往股價。

董事認為，認購價乃屬公平合理。

## 對認購價調整

認購價可就(其中包括)以下事項作出調整：(i)股份合併或拆細；(ii)以溢利或儲備資本化之方式發行入賬列作繳足股份；(iii)向股東分派資本；(iv)授予股東權利收購本公司或其任何附屬公司之現金資產；(v)以供股之方式提呈股東認購新股份，或向股東授出任何期權或認股權證以低於市場價90%之價格認購新股份；(vi)悉數為現金發行任何可兌換或轉換為新股份或附帶權利可認購新股份之證券，其每股新股份之總實際代價低於市場價90%；(vii)悉數為現金發行股份，而價格少市場價90%；及(viii)本公司購回任何股份或可兌換為股份或附帶任何權利可購買股份之證券。

## 認購期

認股權證持有人將有認購權，該認購權可全部或部份(但不得就一股股份之部份)於文據日期起計首個周年日開始一年內任何時間行使，並於緊接文據日期第二個周年日前當日屆滿(包括首尾兩日)。

## 認股權證股份

認股權證股份數目乃按行使認股權證之相關認購表格所列明之金額除以當其時適用之認購價計算。行使認購權之行使款項可以本公司根據債券不時結欠債券持有人於金額抵銷。

根據初步認購價0.7187港元計算，於行使認購權時，將發行合共大約13,914,000股認股權證股份。認股權證股份一經繳足及配發，將與本公司當其時之現有已發行股份在各方面享有同等地位。

於本公佈日期，本公司之已發行股份為1,477,687,450股。假設因悉數行使認購權而配發及發行認股權證股份，認股權證股份將相當於本公司現有已發行股本1,477,687,450股股份約0.94%，並相當於經配發及發行認股權證股份擴大之本公司已發行股本1,491,601,450股股份約0.93%。

## 根據一般授權發行股份

根據一般授權，本公司獲授權發行最多295,537,490股股份。於本公佈日期，概無根據一般授權發行任何股份。於認股權證持有人行使認購權時，認股權證股份將根據一般授權發行。因此，文據以及配發及發行認股權證股份毋須於股東大會上取得股東批准。

## 轉讓

認股權證可以指定之轉讓表格轉讓。本公司將因而於香港（或董事認為合適之該等其他地方）存置一份認股權證持有人登記冊。認股權證之轉讓文件必須同時由轉讓人及承讓人簽署。在未取得本公司事先書面同意前，認股權證不得轉讓予本公司任何關連人士（按上市規則所界定）。

### 發行認股權證之條件

發行認股權證須待下列條件於二零一一年九月三十日(或認購人與本公司可能書面協定之有關較後日期)前達成後，方可作實：

- (a) 該協議完成；及
- (b) 本公司取得聯交所批准發行認股權證及取得聯交所上市委員會批准認股權證股份上市及買賣。

### 上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准認股權證股份上市及買賣。

概不會尋求認股權證於聯交所或任何其他證券交易所上市。

### 發行債券及認股權證之理由

本公司為一家投資控股公司。本集團主要於中國從事(i)物業發展；(ii)物業投資；及(iii)酒店業務及提供相關輔設服務。

董事會認為，在資本市場及銀行業缺乏流動資金之情況下，發行債券所籌集之所得款項淨額可提供其營運資金所需。除債券籌集之所得款項外，於發行認股權證股份時將籌集額外資金。此外，發行認股權證股份將為本集團提供機遇，可擴闊本公司之股東基礎及擴大其已發行股本。董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議及文據之條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東整體之利益。

### 所得款項用途

假設悉數行使認購權，預期所得款項淨額將約為10,000,000港元(發行開支甚少)，將用作本集團之一般營運資金。

## 對股權架構之影響

於本公佈日期，本公司之已發行股份為1,477,687,450股。本公司(i)於本公佈日期；及(ii)緊隨悉數行使認購權後之股權架構(假設本公司之股權架構由本公佈日期起至緊接悉數行使認購權之前概無變動)如下：

股東	於本公佈日期		假設悉數行使認購權 (附註1)	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
主要股東：				
余先生(附註2)	1,058,112,271	71.61	1,058,112,271	70.94
董事：				
肖恩先生	4,538,000	0.31	4,538,000	0.30
認股權證持有人	—	—	13,914,000	0.93
其他公眾股東	415,037,179	28.08	415,037,179	27.83
	<u>1,477,687,450</u>	<u>100.00</u>	<u>1,491,601,450</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 僅供說明，假設認購權獲悉數行使。
2. 該等股份包括(i) 94,336,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos直接持有之963,776,271股現有股份。Grand Cosmos全部已發行股本由Sharp Bright International Limited持有，其全部已發行股本由余先生持有。

根據上市規則第15.02(1)條，認股權證股份與行使任何其他認購權(假定所有該等權利即時予以行使)而發行之所有其他股本證券合併計算時，並未超逾認股權證股份發行時本公司已發行股本之20%。就前述上限而言，符合上市規則第十七章規定之本公司於二零零五年八月四日採納之購股權計劃而授出之期權不會計算在內。

於本公佈日期，除賦予持有人權利可認購合共71,900,000股股份尚未行使之購股權外，本公司並無其他證券附有已發行而尚未行使之認購權。假設悉數行使認購權，將發行合共大約13,914,000股認股權證股份（相當於本公司現有已發行股本約0.94%）。

### 本公司於本公佈日期前十二個月進行之集資活動

緊接本公佈日期前十二(12)個月內，本公司並無進行任何集資活動。

### 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：

「該協議」	指	本公司、認購人、余先生與Grand Cosmos所訂立日期為二零一一年九月二日之認購協議（經各訂約方不時修改、修訂、更改、補充或更替）
「董事會」	指	本公司之董事會
「債券」	指	本公司將根據該協議於完成日期以認購人為受益人發行本金總額200,000,000港元年利率20厘於到期日期到期之有抵押及擔保債券連同債券所賦予之權益並受債券之條款及條件所限
「債券持有人」	指	當其時名列本公司之債券持有人中登記為任何債券之持有人之任何人士
「本公司」	指	Skyfame Realty (Holdings) Limited (天譽置業(控股)有限公司)*，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市

「完成日期」	指	以下兩者之較早日期：(i)所有先決條件達成或豁免當日後第三個營業日；及(ii)認購人發出確認通知當日後第二個營業日（或發行人與認購人可能書面協定之該等其他日期）
「一般授權」	指	股東於二零一一年五月二十三日舉行之股東週年大會上向董事授出配發、發行及處理股份之一般授權，上限為股東週年大會日期本公司當其時之已發行股本之20%
「董事」	指	本公司董事
「Grand Cosmos」	指	Grand Cosmos Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由余先生間接全資擁有，於本公佈日期持有本公司已發行股本之65.22%
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「文據」	指	本公司將於完成日期以平邊契據方式設立之認股權證文據，據此，本公司設立及授予認股權證持有人權利可於認購期內隨時及不時按認購價認購最多10,000,000港元之股份
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「到期日期」	指	發行債券當日起兩年期的最後一日或本公司與認購人書面協定之任何其他日期

「余先生」	指	本公司執行董事兼主席余斌先生，為透過(i) Sharp Bright International Limited (其全資擁有持有963,776,271股股份之Grand Cosmos) 之100%權益；及(ii)直接持有94,336,000股股份，合共持有1,058,112,271股股份(於本公佈日期相當於本公司已發行股本約71.61%)之控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國特別行政區及台灣
「抵押股份」	指	963,776,271股股份，於完成日期其價值不少於600,000,000港元，將根據股份抵押以認購人為受益人作抵押
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之現有普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」	指	Lang Xing Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為建銀國際資產管理有限公司之全資附屬公司
「認購期」	指	文據日期起計首個周年日開始至緊接文據第二個周年日前當日止期間(包括首尾兩日)
「認購價」	指	每股認股權證股份之認購價為0.7187港元，即該協議日期前30個交易日股份之加權平均收市價，而就多於一股股份而言，為就所有相關股份應付之總款項

「認購權」	指	認股權證所代表認股權證持有人可根據認股權證認購最多10,000,000港元之股份之權利，而就每份認股權證而言，指相關認股權證持有人可根據該認股權證認購認股權證股份之權利
「認股權證」	指	文據及任何補充平邊契據所設立之權利，賦予認股權證之登記持有人可按文據及認股權證證書所載之條款及條件行使認購權
「認股權證股份」	指	於行使認購權時可予發行之股份
「認股權證持有人」	指	就任何認股權證而言，指當其時名列認股權證持有人登記冊為該認股權證之持有人或聯名持有人之一名或多名人士

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司\*  
主席  
余斌

香港，二零一一年九月二日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生(主席)、劉日東先生(副主席)、肖恩先生及黃樂先生；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