

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。

本公佈僅供說明用途，並不構成獲得、購買或認購本公司任何證券之任何邀請或建議。



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)

298,000,000港元有抵押貸款
及
根據一般授權發行非上市認股權證

於二零一二年十一月六日（交易時段後），本公司（作為借方）與貸方訂立該協議，據此，貸方向本公司提供一筆為數合共298,000,000港元之有期信貸額。

作為提供信貸額之前必須達成的先決條件，本公司將向貸方發行認股權證，認股權證可於行使期間內的任何時間按行使價全部或部份行使，以認購最多達本金額29,800,000港元之有關數目股份。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)及13.28條作出。

根據該協議擬進行之交易須待該協議所載之先決條件達成後方可進行。因此，現時未能確定有關交易是否將會落實進行。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一二年十一月六日，本公司（作為借方）與貸方訂立該協議，據此，貸方向本公司提供信貸額。在該協議完成後，本公司將會簽立該文據，據此賦予貸方權利可在行使期間內的任何時間按初步認購價每股股份0.7217港元（可予調整）全部或部份行使，以認購最多達本金額29,800,000港元之股份。

投資協議

日期：二零一二年十一月六日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司(作為借方)
(2) 貸方(作為貸方)

於本公佈發表日期，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，貸方及其最終實益擁有人為獨立第三方，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

貸方向本公司提供信貸額之責任須待(其中包括)下列條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司獲聯交所批准因認股權證被行使而須予配發及發行之認股權證股份上市及買賣；及
- (b) Fortunate Start(作為押記授方)已簽立股份押記。據此，Fortunate Start將會把其持有之廣州洲頭咀全部股份權益抵押予貸方(作為押記受方)，作為股份押記所載支付及履行有抵押責任之保證；
- (c) 廣州洲頭咀之董事會批准委任一名由貸方任命之人士作為廣州洲頭咀之董事；及
- (d) 在該協議訂立日期起計一(1)個月內，由貸方任命之一名人士將獲委聘為廣州市譽城房地產開發有限公司(其為本公司之間接全資附屬公司)之董事。

信貸額之主要條款

信貸額

待該協議所載之先決條件達成後，貸方將會向本公司提供該筆一次整筆付款之信貸額。

利息

該筆貸款將由提用日期開始至提用日期起計滿十二個月之日(但不包括該日)止期間內，按年息率7厘計息，其後直至最終到期日為止，按年息率13厘計息，每滿三個月付息一次。在提用日期起計滿三(3)個營業日之日或之前，須支付一筆為數17,880,000港元(按信貸額的6%計算)之顧問費。

抵押

Fortunate Start (作為押記授方) 將會以第一固定押記之方式，並以貸方 (押記受方) 為受益人，向其抵押Fortunate Start所擁有於廣州洲頭咀之一切權利、所有權及權益。

還款

(a) 於最終到期日還款

(i) 借方必須於最終到期日償還其所獲提供之貸款。

(ii) 借方不可重新商借信貸額之任何已償還或預先償還之部份。

(b) 自願預先償還貸款

除非事先獲得貸方以書面同意及根據貸方之要求而行事，否則，借方不可預先償還全部或部份貸款。

限制質押及契諾

本公司契諾及同意 (其中包括)，在尚有任何貸款未償還的情況下：

限制質押：—

(a) 借方不可，並須確保本集團任何其他成員公司一概不可設立有關其任何資產之抵押或容許上述情況存在。

(b) 借方不可，並須確保本集團任何其他成員公司一概不可：

(i) 出售、轉讓或以其他方式處置其任何資產 (泛指由本公司或Fortunate Start或本集團任何其他成員公司現時 (或將來可能) 租賃或重新收回之資產)；

(ii) 出售、轉讓或以其他方式處置其任何附有追索條款之應收款；

(iii) 訂立任何保留所有權之安排或容許上述情況存在；

(iv) 訂立任何安排，以致令到銀行或其他賬戶內之金錢或利益可以運用、對銷或併入合併賬戶或容許上述情況存在；

(v) 作出任何其他具相同影響力之優先安排或容許上述情況存在，

就此而言，泛指作出有關安排或交易之目的乃主要為着籌集債務資金或因收購資產而提供資金所作出之融資安排或交易。

上文第(a)及(b)段並不適用於(其中包括)本公司或Fortunate Start因進行日常業務而進行(或因此而產生)之任何活動或安排。

財務契諾：—

就該協議訂立日期當日或其後截止之每個有關期間而言，本公司承諾，將會確保本集團於該有關期間結束時之綜合負債總額相對本集團當時之綜合資產總額之比率在任何時間均不會超逾百分之七十五(75%)。

違約事件

在發生該協議所載之任何違約(且持續進行中)事件(當中包括並無支付根據該協議須支付之任何款項、違反該協議所載之聲明及保證、針對本集團任何成員公司而提出之若干破產法律程序)之時或其後的任何時間，貸方可向本公司發出書面通知，聲明(其中包括)：(i)貸款之全部或部份，連同其累計利息及根據該協議累計或未償還的所有其他金額皆即時到期；及(ii)根據股份押記而設立之抵押可即時由貸方依法執行。

所得款項用途

貸款將會用作：(i)根據一份日期為二零一一年十一月一日，由(其中包括)譽華有限公司(本公司之全資附屬公司)與工銀亞洲簽立之信貸函件，償還一部份由工銀亞洲提供之現有貨幣市場貸款；(ii)本集團之營運資金；及(iii)有關該協議及其相關文件之費用及開支。

該協議之條款(包括息率)乃經本公司與貸方參考現行市場息率後，公平磋商而釐定。董事認為該協議之條款(包括息率)乃公平合理，亦符合本集團之整體企業利益。

認股權證文據

作為提供信貸額之前必須達成的先決條件及根據該協議，本公司須簽立該文據，據此，本公司同意設立並授予貸方若干認股權證，據此可在行使期間內任何時間按行使價每股認股權證股份0.7217港元(可根據該文據予以調整)全部或部份行使，最多可認購合共達29,800,000港元之股份。該行使價相較股份在二零一二年十一月六日於聯交所所報之收市價每股0.66港元溢價約9.35%。

倘若貸方在行使期間結束時尚未行使全部認股權證，則該等認股權證之未行使部份將會在行使期間屆滿之時自動註銷，惟本公司須在行使期間屆滿後十四日之內，向貸方支付回報的差額（即就該筆貸款由提用日期起計至最終到期日為止（減去：(a)累計及已收取之利息；(b)已收取之顧問費；及(c)因認股權證被行使而變現之總收益），按年息率18厘計算）。

行使價

行使價為股份在該協議訂立日期前三十(30)個連續交易日之加權平均收市價，亦即每股認股權證股份0.7217港元，或根據該文據之條款在當時適用之經調整價格。

行使價乃根據本公司與貸方參考現時之市場投資氣氛、股份過往在市場內的成交量以及過往的股價記錄後，經公平磋商而釐定。

董事認為行使價乃公平合理。

對認股權證股份的行使價之調整

行使價可根據（其中包括）以下事項作出調整：(i)股份合併或拆細；及(ii)股份以溢利或儲備資本化之方式發行並入賬列作繳足股款。

行使期間

認股權證由該文據簽立日期起生效，並可在提用日期起至最終到期日為止期間內隨時及不時行使其全部或部份。

行使認股權證所享有之權益

每份認股權證均附有權利可按行使價認購一(1)股認股權證股份。認股權證被全數行使後，將引致合共發行達41,291,395股認股權證股份。認股權證股份一經繳足股款及配發之後，在各方面將會與本公司當時之現已發行股份享有同等權益。

於本公佈發表日期，本公司之已發行股份數目為2,216,531,175股。假設認股權證被全數行使，則認股權證股份將約相當於本公司現已發行股本2,216,531,175股股份之1.86%，亦約相當於本公司經配發及發行認股權證股份而擴大之已發行股本2,257,822,570股之1.83%。

根據一般授權發行股份

在本公司於二零一二年五月十六日舉行之股東週年大會上，股東通過一項決議案授予董事可配發、發行及處置股份之一般授權（「一般授權」），惟以本公司於該股東週年大會舉行日期當時之已發行股本之20%為上限。根據一般授權，本公司有權發行最多達295,537,490股股份。於本公佈發表日期，至今並無根據一般授權而發行任何股份。在貸方行使認股權證後，認股權證股份將會根據一般授權配發及發行。因此，該文據以及配發及發行認股權證股份均毋須在股東大會上敦請股東批准。

轉讓

貸方在向本公司發出書面通知後，可以把認股權證全部或部份轉讓予任何人士或實體，惟在任何情況下，貸方概不可向所經營之主要業務與本集團業務性質相同的任何人士或實體作出上述之發行、配發或授讓。

認股權證之發行條件

認股權證只會在根據該協議提用信貸額之情況下方會發行及生效。

上市申請

本公司將向聯交所上市委員會申請批准因認股權證被行使而須予配發及發行之股份上市及買賣。

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。

認股權證之發行理由

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。

董事會認為，除透過信貸額而籌集之所得款項淨額外，亦可透過認股權證被行使而籌集進一步之資金。此外，發行認股權證股份將為本集團提供機遇，可擴闊本集團之股東基礎及增添股本。董事（包括獨立非執行董事）認為，該文據之條款乃屬公平合理，且符合本集團之整體企業利益。

所得款項用途

視乎信貸額可供提用的情況，並假設認股權證被全數行使，預期所得款項淨額將約為29,800,000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

於本公佈發表日期，本公司之已發行股份數目為2,216,531,175股。本公司：(i)於本公佈發表日期；及(ii)緊隨認股權證之認購權被全數行使後之股權架構(假設本公司之股權架構由本公佈發表日期起至緊接認股權證之認購完成之前概無變動)如下：

股東	於本公佈發表日期		假設認股權證之 認購權被全數行使 (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：				
余斌先生(附註2)	1,587,168,407	71.61%	1,587,168,407	70.30%
董事：				
肖恩先生	6,238,000	0.28%	6,238,000	0.27%
貸方	—	—	41,291,395	1.83%
其他公眾股東	623,124,768	28.11%	623,124,768	27.60%
	<u>2,216,531,175</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,257,822,570</u>	<u>100.00%</u>

附註：

1. 僅供說明，假設認股權證被全數行使。
2. 該等股份包括：(i) 141,504,000股現有股份；及(ii)由Grand Cosmos直接持有之1,445,664,407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斌先生持有。

根據上市規則第15.02(1)條，認股權證被行使時須予發行之股份在與任何其他認購權被行使(假定所有該等權利被即時行使)而須予發行之所有其他股本證券合併計算時，不可超逾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而根據僱員或行政人員股份計劃授出之購股權不會計算在內。

於本公佈發表日期，除賦予若干購股權的持有人權利可認購合共61,410,279股股份之尚未行使的購股權，以及於二零一一年九月二十日發行予Lang Xing Investments Limited之認股權證（其持有人據此可按經調整認購價每股股份0.6527港元認購合共達10,000,000港元之股份）外，本公司並無其他已發行並附有尚未行使之認購權的證券。假設認股權證被全數行使，則將會發行合共41,291,395股認股權證股份（相當於本公司現已發行股本約1.86%）。

本公司於本公佈發表日期前十二個月內進行之集資活動

於二零一二年六月，本公司按每股股份之認購價0.50港元發行738,843,725股股份，集資約369,000,000港元（未扣除開支）（請參閱本公司刊發日期為二零一二年六月六日之通函所載之有關詳情）。除上文披露者外，緊接本公佈發表日期前十二(12)個月內，本公司並無進行任何集資活動。

一般事項

根據該協議擬進行之交易須待該協議所載之先決條件達成後方可進行。因此，現時未能確定有關交易是否將會落實進行。股東及有意投資者在買賣股份時務請審慎行事。

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：

「該協議」	指	本公司（作為借方）及貸方（作為貸方）就提供信貸額而訂立日期為二零一二年十一月六日之投資協議
「董事會」	指	本公司之董事會
「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
「董事」	指	本公司董事
「行使期間」	指	由提用日期起至最終到期日為止之期間
「行使價」	指	每股認股權證股份之認購價0.7217港元（可予調整），亦即股份在該協議訂立日期之前三十(30)個連續交易日之加權平均收市價

「信貸額」	指	根據該協議提供總額達298,000,000港元之有期信貸額
「最終到期日」	指	由提用日期起計滿二十四(24)個月之日
「Fortunate Start」	指	Fortunate Start Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「Grand Cosmos」	指	Grand Cosmos Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由余斌先生間接全資擁有
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州洲頭咀」	指	廣州洲頭咀發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「工銀亞洲」	指	中國工商銀行(亞洲)有限公司
「該文據」	指	本公司與貸方就認股權證而簽立之有條件認股權證文據
「貸方」	指	中國東方資產管理(國際)控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	根據該協議已提供或將予提供之貸款，或該筆貸款當時之尚未償還本金額

「有關期間」	指	截至六月三十日或十二月三十一日止十二(12)個月的每個期間
「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以及台灣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份押記」	指	Fortunate Start (作為押記授方) 及貸方 (作為押記受方) 就廣州洲頭咀之股份而簽立之股份押記
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「提用日期」	指	提供貸款之日期
「認股權證」	指	該文據所設立之權利，賦予貸方權力，可在行使期間內任何時間按行使價 (可根據該文據予以調整) 以現金合共達29,800,000港元認購認股權證股份
「認股權證股份」	指	本公司在認股權證被行使時須予配發及發行之新股份
「%」	指	百分比率

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司*
主席
余斌

香港，二零一二年十一月六日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生 (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