

---

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。

---



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)

建議股份拆細  
及  
股東特別大會通告

財務顧問

**BALLAS**  
CAPITAL

---

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一八年十月十九日(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舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第10至第11頁。隨函奉附適用於股東特別大會之代表委任表格。

無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於股東特別大會指定舉行時間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，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

二零一八年十月三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
預期時間表 .....	3
董事會函件 .....	5
股東特別大會通告 .....	10

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港之持牌銀行於其整段正常營業時間一般開門營業之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「現有股票」	指	股份之證書形式
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零一八年九月二十七日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新股票」	指	拆細股份之證書形式
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一八年十月十九日(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舉行之股東特別大會，旨在考慮並酌情批准股份拆細

---

## 釋 義

---

「股份」	指	於股份拆細前，本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人或拆細股份之持有人(視情況而定)
「購股權」	指	本公司根據購股權計劃所授出可認購股份之購股權
「購股權計劃」	指	(i)本公司自二零零五年八月四日採納並已於二零一五年八月三日屆滿之舊購股權計劃，於最後實際可行日期有11,767,981份購股權尚未行使；及(ii)本公司於二零一五年六月九日採納之新購股權計劃，於最後實際可行日期有51,258,000份購股權尚未行使
「股份拆細」	指	建議將每一(1)股每股面值0.01港元之已發行及未發行股份拆細為三(3)股每股面值三分之一港仙之拆細股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「拆細股份」	指	於股份拆細完成後，本公司股本中每股面值三分之一港仙之普通股份
「%」	指	百分比

---

## 預期時間表

---

有關股份拆細及相關交易安排之預期時間表載列如下：

二零一八年

遞交股東特別大會之代表委任表格之最後時限  
(股東特別大會前48小時) 十月十七日  
(星期三) 下午三時正

股東特別大會之舉行日期及時間 十月十九日  
(星期五) 下午三時正

刊發股東特別大會投票表決結果之公佈 十月十九日(星期五)  
下午五時正前

下列事項須待下文「股份拆細之條件」一節所載實行股份拆細之條件獲達成後，方可作實：

股份拆細之生效日期 十月二十二日(星期一)

以現有股票免費換領拆細股份之新股票之首日 十月二十二日(星期一)

開始買賣拆細股份 十月二十二日  
(星期一) 上午九時正

暫時關閉以每手買賣單位2,000股股份買賣之  
原有櫃位 十月二十二日  
(星期一) 上午九時正

開放以每手買賣單位6,000股拆細股份買賣拆細股份  
(以現有股票之形式) 之臨時櫃位 十月二十二日  
(星期一) 上午九時正

重開以每手買賣單位2,000股拆細股份買賣拆細股份  
(以新股票之形式) 之原有櫃位 十一月五日  
(星期一) 上午九時正

---

## 預期時間表

---

拆細股份(以現有股票及新股票之形式)並行買賣開始  
十一月五日  
(星期一)上午九時正

關閉以每手買賣單位6,000股拆細股份買賣拆細股份  
(以現有股票之形式)之臨時櫃位  
十一月二十三日  
(星期五)下午四時十分

拆細股份(以現有股票及新股票之形式)並行買賣結束  
十一月二十三日  
(星期五)下午四時十分

結束以現有股票免費換領拆細股份之新股票  
十一月二十七日(星期二)

本通函所指定之日期及時間乃指香港當地日期及時間。



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)

執行董事：

余斌先生(主席兼行政總裁)  
文小兵先生(行政副總裁)  
黃樂先生

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton, HM 11  
Bermuda

非執行董事：

李偉景先生

香港主要營業地點：

香港灣仔  
告士打道151號  
資本中心14樓1401室

獨立非執行董事：

蔡澍鈞先生  
鄭永強先生  
鍾麗芳女士

敬啟者：

建議股份拆細  
及  
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司日期為二零一八年九月十二日之公佈，內容有關(其中包括)股份拆細。於二零一八年九月十二日，董事會宣佈建議實行建議股份拆細，據此，本公司股本中每一(1)股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份將拆細為三(3)股每股面值三分之一港仙之拆細股份。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)股份拆細之詳情；及(ii)召開股東特別大會之通告。

建議股份拆細

董事會建議實行建議股份拆細，據此，本公司股本中每一(1)股每股面值0.01港元之現有已發行及未發行股份將拆細為三(3)股每股面值三分之一港仙之拆細股份。

### 股份拆細之條件

股份拆細須待下列條件達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東特別大會上通過一項普通決議案以批准股份拆細；
- (ii) 聯交所批准拆細股份上市及買賣；及
- (iii) 遵守百慕達法例之相關法律程序及規定以實行股份拆細。

股份拆細將會在上述有關股份拆細之條件獲達成後生效。

### 上市申請

本公司已會向聯交所申請批准拆細股份上市及買賣。

待拆細股份獲批准在聯交所上市及買賣後，拆細股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自拆細股份在聯交所開始買賣日期起或香港結算釐定之任何其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者之間之交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內交收。於中央結算系統進行之所有活動均須依據不時之中央結算系統有效的一般規則及中央結算系統運作程序進行。

除於二零一八年八月三十一日所公佈於新加坡證券交易所有限公司買賣30,000,000美元於二零一九年到期之10.0%計息債券外，本公司概無股本或任何其他證券之任何部份於聯交所以外之任何其他證券交易所上市或買賣或正在或擬尋求上市或買賣。

### 股份拆細之影響

於最後實際可行日期，本公司之法定股本為300,000,000港元，分為30,000,000,000股每股面值0.01港元之股份，其中2,637,133,985股股份經已發行並已繳足股款或入賬列作繳足股款。假設在最後實際可行日期起至股東特別大會舉行日期止的期間內，並無股份被進一步發行或購回，則緊隨股份拆細生效後，本公司之法定股本將為300,000,000港元，分為90,000,000,000股每股面值三分之一港仙之股份，其中7,911,401,955股每股面值三分之一港仙之拆細股份於股份拆細生效後將為已發行及已繳足股款或入賬列作繳足股款。



---

## 董事會函件

---

於股份拆細生效後，所有拆細股份在各方面將會在彼此之間及與股份拆細前之已發行股份享有同等權益，而股份拆細將不會影響拆細股份所附之權利。

### 每手買賣單位

於最後實際可行日期，股份按每手買賣單位2,000股買賣。在股份拆細生效後，拆細股份於聯交所買賣之每手買賣單位將會維持不變，亦即每手為2,000股拆細股份。預期股份拆細不會導致產生任何零碎股份（惟任何已經存在之零碎股份除外）。

### 免費換領股份之股票及買賣安排

待股份拆細生效（預期將於二零一八年十月二十二日（星期一））後，股東可於二零一八年十月二十二日（星期一）起至二零一八年十一月二十七日（星期二）止期間（首尾兩日包括在內）任何營業日的上午九時正至下午四時三十分向本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）提交淺藍色現有股票，以換領拆細股份之淺綠色新股票，費用由本公司承擔。在上述期間屆滿後，每張現有股票僅會在就拆細股份而發行之每張新股票或已提交以供註銷之每張現有股票（以已發行或被註銷之較高股票數目為準）支付2.50港元（或聯交所可能不時指定之有關較高金額）之費用後，方獲接納換領。

現有股票將僅於截至二零一八年十一月二十三日（星期五）下午四時十分止期間方可有效作交付、買賣、交收及登記用途，而此後將不獲接納作交付、買賣、交收及登記用途。然而，現有股票將繼續為拆細股份法定所有權之良好憑證，基準為每一(1)股股份換領三(3)股拆細股份。

預期新股票將會於現有股票被交回本公司之香港股份過戶登記分處作換領用途後十(10)個營業日期間內可供領取。

### 可兌換或可交換為股份之證券

於最後實際可行日期，本公司有63,025,981份根據購股權計劃授出之尚未行使購股權。根據購股權計劃之有關條款及條件，股份拆細或會引致須對行使價及／或在購股權獲行使時須予發行之股份數目作出調整。本公司將會在適當時就有關調整另行發表公佈。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何根據本公司之購股權計劃授出但尚未行使之購股權，或任何可兌換或轉換為股份之其他衍生工具、購股權、認股權證及換股權或其他類似權利。

## 進行股份拆細之理由

於股份拆細生效後，本公司每股股份之面值將會減少，而本公司已發行股份總數則將會增加。因此，預期股份拆細將會導致本公司每股股份之交易價格相應地下調，此現象將會吸引更多投資者。根據股份於最後實際可行日期之收市價每股4.96港元，(i) 每手買賣單位2,000股股份之市場價值為9,920港元；(ii) 假設股份拆細已經生效，根據每股拆細股份之理論經調整價格約1.6533港元，每手買賣單位2,000股拆細股份之價值將約為3,306港元。由於股份拆細會減少股份每手買賣單位之最低購買價，因此，董事會相信，股份拆細將改善本公司股份之流通性，並擴大大公司之股東基礎。

於最後實際可行日期，董事謹此確認，於未來十二(12)個月內，本公司(i)並無就任何潛在股本集資活動訂立任何協議、安排、諒解、意向、磋商(不論達成與否)；及(ii)無意進行其他企業行動；而該等活動可能對股份拆細之擬定目的造成削弱或否定影響。然而，本公司並不排除在日後適當時候進行股本集資活動，為發展及擴充本公司之業務提供所需資金。

除本公司因實行股份拆細而引致之開支外，股份拆細對本集團之綜合資產淨值並無任何重大影響，亦不會改變本公司之基本資產、業務、營運、管理或財務狀況或股東之利益。董事相信股份拆細將不會對本集團之財務狀況產生任何重大不利影響。

鑑於上文所述，董事會認為股份拆細屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。

## 股東特別大會

天譽置業(控股)有限公司謹訂於二零一八年十月十九日(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舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第10至第11頁。

隨函奉附股東於股東特別大會上適用之代表委任表格。無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按表格上列印之指示填妥，儘快並無論如何須於股東特別大會指定舉行時間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，閣下仍可依願出席股東特別大會或任何續會，並於會上投票。

遵照上市規則的規定，普通決議案將會在股東特別大會上投票表決。就董事在作出一切合理查詢後所確知、盡悉及相信，概無股東須在股東特別大會上就批准股份拆細而提呈之普通決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

董事認為，本通函所指擬提呈之決議案及股東特別大會通告均符合本公司及股東之整體最佳利益。董事建議股東投票贊成股東特別大會通告所載之決議案。

### 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事共同及個別就本通函承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及並無遺漏任何其他事項，致使本通函當中任何陳述或本通函有誤導成份。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌  
謹啟

二零一八年十月三日

---

## 股東特別大會通告

---



# 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)

## 股東特別大會通告

茲通告天譽置業(控股)有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十月十九日(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舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司之普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議待香港聯合交易所有限公司的上市委員會批准拆細股份(定義見下文)可上市及買賣後，批准由緊隨本決議案通過日期後的營業日開始，把本公司每一(1)股面值0.01港元之已發行及未發行普通股份分拆為本公司每股面值三分之一港仙的三(3)股普通股份(「拆細股份」)；此等拆細股份在各方面將會彼此之間享有同等權益，並擁有本公司組織章程大綱及細則所載本公司普通股應擁有的權利，亦須受有關的限制；並授權本公司任何單獨行動董事簽署及落實有關文件及採取與辦理一切有關的行動及事務，令有關董事能夠使上文所述的全部或任何事宜生效、落實及完成而必須、適宜或權宜採取的一切所有行動生效。」

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零一八年十月三日

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東（「股東」），均有權委任他人作為其受委代表，代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- (2) 請填上以 閣下名義登記之股份數目。倘未有填上股份數目，則代表委任表格將被視為與以 閣下名義登記之所有股份有關。
- (3) 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格須視作撤銷論。
- (4) 如屬聯名股東，該等聯名股東當中任何一人可親自或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；倘超過一名該等聯名股東出席上述會議，僅排名較先之聯名持有人（不論親身或委任受委代表）之投票可獲接納，其他聯名股東之投票一概不獲接納，而就此而言，排名先後乃按聯名持有人於本公司股東名冊之排名先後次序釐定。
- (5) 代表委任表格連同（如董事會要求）經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經簽署證明之授權書或授權文件副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。
- (6) 本公司將於二零一八年十月十五日（星期一）至二零一八年十月十九日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理登記過戶手續，以釐定股東出席股東特別大會及投票的資格，期間將不會辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會及投票，所有過戶文件連同相關股票須於二零一八年十月十二日（星期五）下午四時三十分前送抵本公司股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (7) 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。