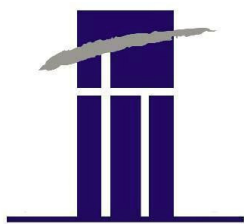


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈之全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

股東特別大會通告

茲通告天譽置業（控股）有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年七月十日（星期五）上午十一時正假座香港灣仔告士打道72號六國酒店地庫富萊廳一號舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之決議案（不論有否作出修訂）：

普通決議案

(1) 「動議，

- (i) 在各方面一般及無條件批准Sky Honest Investment Corp.（「Sky Honest」）及Nicco Limited（「Nicco」）（作為賣方（「賣方」，均為本公司之全資附屬公司））與悅萃管理有限公司（「悅萃」）及General Fortune Investment Limited（作為買方）（「買方」）及本公司（作為擔保人）於二零零九年五月二十日訂立之買賣協議（「該協議」，其副本已提交大會，註有「A」字樣並經大會主席簽署以資識別），內容有關賣方出售友邦有限公司（「友邦」）已發行股本（其中40.8%由Sky Honest持有，39.2%由Nicco持有）中合共80%及友邦結欠賣方之全部股東貸款（其中40.8%乃結欠Sky Honest，39.2%乃結欠Nicco）中合共80%，總代價為352,098,086港元及人民幣58,000,000元及其項下擬進行之交易，包括：
 - a. 賣方、買方及友邦於該協議完成後訂立股東協議（「股東協議」）；
 - b. 悅萃向賣方授出（如適用，可由香港上海滙豐銀行有限公司或Lehman Brothers Commercial Corporation Asia Limited 行使）清拆前認沽期權（定義見本公司於二零零九年六月二十二日

* 僅供識別

刊發之通函)及清拆後認沽期權(定義見本公司於二零零九年六月二十二日刊發之通函),以及賣方向悅萃授出認購期權(定義見本公司於二零零九年六月二十二日刊發之通函);及

- (ii) 授權本公司董事(「董事」)作出及簽署彼等認為就該協議及其項下擬進行之交易或/使其得以實行及/或生效屬必要、適宜或適當之一切事宜及行為及一切文件,以及同意作出董事認為符合本公司利益之有關更改、修訂或豁免。」

(2) 「動議,

- (i) 待上文第1項決議案通過後,批准(a)透過按預先釐定價格(定義見本公司於二零零九年六月二十二日刊發之通函)行使清拆前認沽期權或(b)透過按公平價值(定義見本公司於二零零九年六月二十二日刊發之通函)或預先釐定價格兩者之較高者行使清拆後認沽期權或(c)根據行使認購期權,出售賣方於友邦之剩餘權益(包括友邦於當時結欠賣方之所有股東貸款),並授權董事於彼等認為適當時行使清拆前認沽期權或清拆後認沽期權;及
- (ii) 授權董事於彼等認為適當時行使清拆前認沽期權或清拆後認沽期權,以及作出及簽署彼等認為就行使清拆前認沽期權或清拆後認沽期權及其項下以及認購期權項下各自擬進行之交易或/使該等交易得以實行及/或生效屬必要、適宜或適當之一切事宜及行為及一切文件,以及同意作出董事認為符合本公司利益之有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
公司秘書
張蓮順

香港,二零零九年六月二十二日

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代其出席及投票。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，或如委任人為公司，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，必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28 號金鐘匯中心26 樓，否則委任代表文件會被視為無效。
4. 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。
5. 就任何股份之聯名持有人而言，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的排名次序而定。
6. 於本通告刊發日期，董事會包括執行董事余斌先生、劉日東先生及黃樂先生；以及獨立非執行董事蔡澍鈞先生、鄭永強先生、鍾麗芳女士及吳捷瑞先生。