

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)

**非常重大收購事項  
有關  
收購中國永州市之土地使用權  
及  
恢復股份買賣**

**框架協議**

於二零一一年六月三十日，本公司與永州市政府訂立框架協議，內容有關收購事項及管理永州政府項目之發展工程。根據框架協議，訂約各方已同意永州天譽將代表本公司履行於框架協議項下之責任。永州天譽為一間合營企業，分別由本公司間接擁有70%及合營夥伴擁有30%股權。根據框架協議，本公司已同意透過永州市政府分階段進行之公開招標收購永州土地。根據框架協議，本公司將收購最多1,000畝（相當於約666,670平方米）永州土地之土地使用權。本公司將予收購永州土地之實際面積將須視乎公開招標之結果。因此，1,000畝永州土地之總代價將不少於人民幣800,000,000元（相等於約960,000,000港元），而實際上將不多於人民幣1,040,000,000元（相等於約1,248,000,000港元），更多詳情載於本公佈下文「代價」一段。

除由永州天譽發展天譽永州項目（將為住宅及商用物業發展項目）外，永州土地將會興建一幢五星級酒店及根據永州市政府規定為安置永州政府項目所涉及土地之居民而興建之物業。

根據框架協議，作為永州市政府透過公開招標方式提供永州土地之代價，永州天譽將負責管理永州市政府之永州政府項目（包括風景區及商貿城區）之發展工程。根據框架協議，永州政府項目之估計發展總成本將不少於人民幣800,000,000元（相等於約960,000,000港元）及不多於人民幣1,040,000,000元（相等於約1,248,000,000港元），並將以永州市政府就永州土地公開招標所收取之銷售所得款項提供資金。於完成興建風景區後，永州市政府已同意向本公司授出風景區為期五十年之經營權。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項及根據框架協議擬進行之交易構成本公司之非常重大收購事項。根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟倘上市規則第14.33A條所述之所有條件獲達成，則可豁免遵守股東批准之規定。

### **寄發通函**

載有（其中包括）(i)收購事項之詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)經計及收購事項之影響之本集團之備考財務資料；及(iv)永州土地之估值報告之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

現時預期本公司及各專業人士將需要約五個星期編製載入通函之相關資料，包括未經審核財務資料及估值報告。因此，預期通函之寄發日期將為二零一一年八月十五日或之前。

### **暫停及恢復股份買賣**

應本公司之要求，股份已於二零一一年六月三十日下午一時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零一一年七月十一日上午九時正起恢復股份買賣。

茲提述本公司於二零一一年五月十一日發表之公佈（「該公佈」），內容有關（其中包括）本公司已贏得招標，並確認本公司與永州市政府就可能進行永州政府項目發展工程訂立合約關係。該公佈亦載列，透過有關承諾，總面積1,000畝之多幅土地（即本公佈所界定之永州土地）之土地使用權將授予永州天譽以發展天譽永州項目，而永州市政府及永州天譽將於刊登招標結果後兩個月內訂立一份協議，以劃撥及收

購永州土地之土地使用權。因此，於二零一一年六月三十日，本公司與永州市政府已訂立框架協議，載列收購永州土地及管理永州政府項目發展工程之主要條款。有關框架協議之詳情已載於本公佈下文。

## **框架協議**

### **日期**

二零一一年六月三十日

### **訂約各方**

- (i) 本公司；
- (ii) 永州市政府，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，為中國政府機構(定義見上市規則第19A.04條)及獨立第三方。

框架協議具有法律約束力。根據框架協議，訂約各方已同意永州天譽將代表本公司履行於框架協議項下之責任。永州天譽為一間合營企業，分別由本公司及合營夥伴擁有70%及30%股權。

## **將予收購之資產**

永州土地之土地使用權，即位於中國湖南省永州市零陵區總面積最多為1,000畝(約666,670平方米)之若干幅土地。本公司將予收購之永州土地實際面積須視乎公開招標之結果。

根據框架協議，本公司已同意收購全部1,000畝永州土地，惟須視乎永州市政府將分階段進行之公開招標結果而定。就1,000畝永州土地方面，其中395畝將位於風景區及405畝將位於商貿城區，而餘下之200畝則位於零陵區陽明大道東面。全部1,000畝永州土地(包括位於風景區及商貿城區之面積)將劃撥作天譽永州項目。

## 代價

根據框架協議之條款，本公司須就拍賣之各幅土地以最少每畝人民幣1,000,000元（相等於約1,200,000港元）之價格進行投標，而本公司須於投標成功後支付土地補價。就餘下200畝永州土地而言，框架協議之訂約各方已同意，於投標成功後，本公司或其附屬公司可動用共同管理賬戶（定義見下文「框架協議之其他條款」一段）之款項償付土地補價。鑑於框架協議之條款為永州市政府於公開招標所收取之全部土地補價將存入共同管理賬戶，以作為永州政府項目之發展成本，本公司就全部1,000畝永州土地之收購成本將為其成功投得風景區及商貿城區800畝土地後之付款總額。

根據框架協議，如有其他投標者，本公司已同意參與拍賣及就永州土地風景區及商貿城區800畝之任何部份遞交每畝不少於人民幣1,000,000元（相等於約1,200,000港元）及每畝最多人民幣1,300,000元（相等於約1,560,000港元）之投標價。因此，全部1,000畝永州土地之最低土地成本為人民幣800,000,000元（相等於約960,000,000港元）（即800畝乘以每畝人民幣1,000,000元（相等於約1,200,000港元））。倘若有其他投標者參與永州市政府就永州土地任何部份進行之公開招標，而本公司投標成功之投標價超過每畝人民幣1,300,000元（相等於約1,560,000港元），則有關多出款項將從存放永州土地所有銷售所得款項之共同管理賬戶（定義見下文「框架協議之其他條款」一段）中還退予本公司，用作發展天譽永州項目。鑑於框架協議所載有關上文所述之機制，於本公佈日期，以假設拍賣之土地有其他投標者，本公司擬遞交每畝超過人民幣1,300,000元（相等於約1,560,000港元）之投標價，因此，全部1,000畝永州土地之實際最高土地成本為人民幣1,040,000,000元（相等於約1,248,000,000港元）（即800畝乘以每畝人民幣1,300,000元（相等於約1,560,000港元））。

本公司已尋求中國法律顧問之意見，並確認框架協議所規定之上述投標機制屬合法，並遵照中國大陸有關轉讓土地之法律規定。

經考慮永州土地之位置及可帶來之潛在回報，以及獨立物業估值師所示全部1,000畝永州土地之初步估值約為人民幣1,150,000,000元(相等於約1,380,000,000港元)後，董事(包括獨立非執行董事)認為永州土地之實際最高代價人民幣1,040,000,000元(相等於約1,248,000,000港元)屬公平合理。

本公司擬透過內部資源、銀行貸款及銷售天譽永州項目已發展物業所收取之預售所得款項，為應佔土地成本提供資金。

## 完成

根據框架協議，永州市政府將於框架協議日期起計三個月內透過公開招標之方式提供首105畝永州土地，而永州市政府將於框架協議日期起計三年內分階段提供餘下之895畝永州土地。

## 框架協議之其他條款

### **管理永州政府項目發展工程之承諾**

根據框架協議，作為永州市政府透過公開招標方式提供永州土地之代價，永州天譽將負責管理永州政府項目之發展工程，包括風景區及商貿城區。根據框架協議，永州政府項目之估計發展總成本將不少於人民幣800,000,000元(相等於約960,000,000港元)及不多於人民幣1,040,000,000元(相等於約1,248,000,000港元)，當中包括徵地拆遷(包括徵地開支)以及基礎設施建設及改造風景區及商貿城區之建造成本。本公司、永州天譽及永州市政府將以永州政府項目管理委員會之名義開立共同管理銀行賬戶(「**共同管理賬戶**」)，以投資及發展永州政府項目之風景區及商貿城區。根據框架協議，訂約方亦同意，永州市政府就永州土地任何部份公開招標所收取之土地補價後，將於收取有關款項起計十五日內將所收取之土地補價存入共同管理賬戶內，以作為永州政府項目風景區及商貿城區之發展成本。倘若風景區及商貿城區徵地所產生之費用超過議定之合共人民幣640,000,000元(相等於約768,000,000港元)，永州市政府將為有關溢價提供資金。

永州政府項目涵蓋下列各項之發展工程：(i)風景區方面，將包括修復廟宇、古董及文物、發展景觀、安裝供水及供電分配系統以及綠化工程以恢復自然景觀，務求將風景區發展成為獲國旅局認可為國家4A級或以上之旅遊景點；及(ii)商貿城區方面，將包括發展基建設施，例如修改高壓電力電纜及擴充安康廣場，令商貿城區將包含商業、文化、住宅及消閒元素。風景區及商貿城區將展現古代建築風格和湘南特色，以及零陵區之歷史和文化。永州政府項目之發展工程將於永州市政府轉移105畝土地以發展天譽永州項目日期起計六年內完成。

本公司已向永州市政府遞交風景區及商貿城區之初步設計藍圖，並已獲永州市政府批准。

### **風景區之經營權**

永州市政府已同意授予本公司有關風景區為期五十年之經營權，有關經營權將分三期租予本公司，首兩期分別為二十年，最後一期為十年。由於本公司將指派永州天譽履行本公司於框架協議之一切權利及責任，預期經營權將授予永州天譽。所有租賃付款將退還予本公司以用作風景區之維修及保養、宣傳及市場推廣、營運及改造。本公司認為，基於上文所述之租賃退還安排，風景區之經營權實際上以無償方式授予本公司。有關經營權租賃條款之詳情將由訂約各方於風景區建築工程接近竣工時另行訂立合約。

風景區之經營權將賦予經營者權利收取風景區之門票收入及經營飲食及零售業務之分租收入。除來自發展天譽永州項目之收益外，經營權將為本集團之次要收入來源。

### **興建一幢五星級酒店及安置物業之承諾**

根據框架協議，本公司已向永州市政府承諾，其將投資不少於人民幣200,000,000元（相等於約240,000,000港元）於永州土地上興建一幢五星級酒店，惟實際地點尚未落實。五星級酒店將於本公司取得開展酒店建築工程之有關批文日期起計三年內開始營運。此外，本公司須興建多項物業以供安置風景區及商貿城區之現有居民，估計建築成本為人民幣90,000,000元（相等於約108,000,000港元）。為釋疑慮，興建五星級酒店及安置物業之投資成本為本公司之承諾，誠如本節「管理永州政府項目發展工程之承諾」一段所述，不會構成永州政府項目發展工程之任何成本部份。

由於本公司將指派永州天譽履行本公司於框架協議之一切權利及責任，永州天譽擬將於建築工程竣工後擁有及經營五星級酒店。

### **已付押金之應用**

於本公佈日期，本公司已支付可退還誠意金人民幣2,000,000元（相等於約2,400,000港元）予永州市政府，並進一步將人民幣100,000,000元（相等於約120,000,000港元）押金存放於永州天譽之銀行賬戶。誠如框架協議各訂約方所議定，本公司須於框架協議日期起計三個營業日內向永州市政府支付人民幣10,000,000元（相等於約12,000,000港元）作為訂立框架協議之誠意金。本公司已於二零一一年七月五日向永州市政府支付餘額人民幣8,000,000元（相等於約9,600,000港元）。根據框架協議之條款，永州市政府將於本公司就800畝永州土地作出投標後向本公司退還誠意金人民幣5,000,000元（相等於約6,000,000港元），並於風景區獲國旅局認可為國家4A級或以上旅遊景點後退還誠意金人民幣5,000,000元（相等於約6,000,000港元）。

就存放於永州天譽銀行賬戶之人民幣100,000,000元（相等於約120,000,000港元）而言，其將轉移至共同管理賬戶，而本公司可於成功投得永州土地任何部份後動用該筆款項償付土地補價及支付擔保押金作為本公司妥善履行酒店建築工程責任之擔保，永州市政府將會分別於酒店建築工程開展後、主要建築工程竣工後及酒店開始營運時分三個階段退還有關款項。

### 向永州市政府作出之彌償保證

根據框架協議，本公司已向永州市政府作出多項彌償保證，包括：

- (a) 倘本公司未能參與永州土地之招標或未能成功獲國旅局認可將風景區之評級提升至國家4A級旅遊景點，本公司將就有關違反向永州市政府賠償人民幣80,000,000元（相等於約96,000,000港元）以及放棄誠意金人民幣10,000,000元（相等於約12,000,000港元）及風景區及商貿城區之不動產（天譽永州項目之已發展物業除外）；
- (b) 倘本公司未能於取得政府批文日期起計三年內完成五星級酒店之建築工程或於投資期間完成用作安置之物業之建築工程，本公司需就酒店及安置物業所座落之土地支付土地補價，或將土地上之物業交還予永州市政府；及
- (c) 倘本公司未能按框架協議之指定投資期間（即取得首105畝永州土地之土地使用權日期起計六年）及成本完成永州土地之發展項目，永州市政府有權沒收本公司所收購之土地。

### 永州土地

於1,000畝永州土地中，395畝將劃撥為風景區及405畝將劃撥為商貿城區。除於1,000畝永州土地上興建一幢五星級酒店及根據永州市政府之要求於風景區及商貿城區為居民興建安置地外，永州天譽亦計劃於永州土地發展天譽永州項目，天譽永州項目為一個住宅及商用物業發展項目。根據框架協議，本公司須分別於風景區及商貿城區投資不少於人民幣1,000,000,000元（相等於約1,200,000,000港元）發展天譽永州項目。目前，本公司計劃分四期將天譽永州項目發展成為商住綜合發展項目，計劃總樓面面積約為1,700,000平方米。發展項目將提供公寓及低密度別墅作住宅用途以及商業綜合大樓作零售及商業用途。整個發展項目之總建築成本估計為人民幣2,452,000,000元（相等於約2,942,400,000港元），將透過合營夥伴之注資、銀行貸款及分階段預售已發展物業所收取之銷售所得款項撥付資金。



根據現有發展計劃，天譽永州項目之第一期發展工程將於二零一一年第三季開展，而最後一期將於二零一五年底竣工。除酒店業務（建設工程將於二零一六年竣工）外及撇除預留興建安置物業之估計80,000平方米地方，餘下將作銷售之總樓面面積約為1,500,000平方米，將於二零一二年起至二零一五年止每年推出預售，總樓面面積分別為117,000平方米、271,000平方米、461,000平方米及674,000平方米。

## 有關永州天譽之資料

### 訂約各方

永州天譽之合營企業已於二零一一年六月二十七日成立，以管理永州政府項目之發展工程及收購永州土地以發展天譽永州項目。合營夥伴為一間於中國成立之有限公司，其主要業務為旅遊投資、發展及諮詢服務。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，合營夥伴及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 註冊資本

永州天譽分別由譽浚及合營夥伴擁有70%及30%權益。永州天譽之註冊資本為人民幣100,000,000元（相等於約120,000,000港元），當中人民幣70,000,000元（相等於約84,000,000港元）由譽浚出資及人民幣30,000,000元（相等於約36,000,000港元）由合營夥伴出資。於本公佈日期，永州天譽之註冊資本已由譽浚及合營夥伴繳足。框架協議之訂約各方已同意，將委任永州天譽履行本公司於框架協議項下之責任及義務，包括其有關(i)按實際最高代價人民幣1,040,000,000元（相等於約1,248,000,000港元）收購永州土地；(ii)就發展一幢五星級酒店投資不少於人民幣200,000,000元（相等於約240,000,000港元）；(iii)興建安置物業，發展成本估計約為人民幣90,000,000元（相等於約108,000,000港元）；(iv)就分別於風景區及商貿城區發展天譽永州項目投資不少於人民幣1,000,000,000元（相等於約1,200,000,000港元）之承擔。本公司及合營夥伴將根據彼等於永州天譽之股權按比例承擔永州天譽之資本承擔。

### 經營年期

永州天譽之經營年期由註冊成立日期起計五十年。

## 董事會成員

永州天譽之董事會由五名成員組成。永州天譽董事會之四名成員由譽浚委任，永州天譽董事會之一名成員由合營夥伴委任。

## 分佔溢利／虧損

譽浚及合營夥伴將根據彼等各自於永州天譽註冊資本之注資額按比例分佔永州天譽之溢利或承擔虧損。永州天譽將宣派股息，並將根據於宣派股息時其持有人各自於永州天譽註冊資本之注資額按比例分派予彼等。

## 財務及資本承擔

如需要，譽浚及合營夥伴將根據彼等各自於永州天譽註冊資本之注資額按比例透過股東貸款或增加於永州天譽之資本權益之方式，為永州天譽提供資金。

## 更改業務範疇及訂立交易之限制

除非得到譽浚及合營夥伴之一致同意，否則永州天譽不能(i)更改其業務性質或範疇，倘若其後作出更改，則需仍然符合拍賣或投標文件所指定之範疇或目的；或(ii)按非公平原則基準訂立任何交易。

## 進行收購事項及成立永州天譽之理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司之主要業務為物業發展、房地產投資、酒店業務及提供相關輔設服務。

本公司之業務策略為尋求收購機會或投資，務求提升本集團之業務前景及溢利潛力。誠如本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報所述，本公司將繼續擔當值得信賴的發展商，為其客戶提供高水準的表現。本公司認為收購事項為一個獨有的投資機會，並符合本公司之業務策略。

由於天譽永州項目將於風景點及商貿城區毗鄰興建，且地盤面積龐大，董事認為天譽永州項目將擁有龐大投資潛力，為本集團帶來寶貴機會擴充其物業發展項目組合及長遠而言增加其收益及盈利基礎。

成立永州天譽之主要目的為參與管理永州政府項目之發展工程及發展天譽永州項目。由於合營夥伴為永州市信譽昭著之房地產發展商，並與永州市有關機關建立良好聯繫，且於中國改造風景點及物業發展方面具有經驗，因此本公司認為合營夥伴擁有類似永州政府項目方面之相關項目經驗及物業發展之專業知識，故透過成立永州天譽與合營夥伴合作發展天譽永州項目及管理永州政府項目之發展工程乃符合本集團之利益。

基於上文所述，董事會確認，收購事項乃於本公司之日常及正常業務過程中進行，而收購事項及成立永州天譽(包括其財務及溢利貢獻安排)屬一般商業條款，公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

### **上市規則之涵義**

根據上市規則第14.06(5)條，收購事項及根據框架協議擬進行之交易構成本公司之非常重大收購事項。根據上市規則第14.33A條，收購事項須遵守申報及公佈之規定，惟倘上市規則第14.33A條所述之所有條件獲達成，則可豁免遵守股東批准之規定。

### **寄發通函**

載有(其中包括)(i)收購事項之詳情；(ii)本集團財務資料；(iii)經計及收購事項之影響後本集團之備考財務資料；及(iv)永州土地之估值報告之通函將於可行情況下盡快寄發予股東。

現時預期本公司及各專業人士將需要約五個星期編製載入通函之相關資料，包括未經審核財務資料及估值報告。因此，預期通函之寄發日期將為二零一一年八月十五日或之前。

### **暫停及恢復股份買賣**

應本公司之要求，股份已於二零一一年六月三十日下午一時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零一一年七月十一日上午九時正起恢復股份買賣。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，本公佈所採用之詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購事項」	指	本公司或永州天譽根據框架協議之條款收購永州土地
「董事會」	指	董事會
「國旅局」	指	中國國家旅遊局，就國家旅遊景點給予「5A」至「A」評級之發證機構
「商貿城區」	指	將予發展之商貿城區，將位於中國湖南省永州市零陵區南津中路以東，北起黃古山東路，南至沿江大道
「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上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「框架協議」	指	本公司與永州市政府於二零一一年六月三十日訂立之合作原則協議，當中載有收購事項及永州政府項目發展工程之架構及原則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方

「合營夥伴」	指	永州澳業旅遊有限公司，於永州天譽擁有30%股權之合營夥伴
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「風景區」	指	將予發展之風景區，將位於中國湖南省永州市零陵區，東起南津南路，南至羊角山路，西至中山路，北至芝山路，面積約1平方公里
「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
「天譽永州項目」	指	永州天譽將於永州土地上發展之住宅及商用物業發展項目
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「永州土地」	指	若干幅位於中國湖南省永州市零陵區總地盤面積1,000畝之土地
「永州政府項目」	指	發展位於中國湖南省永州市零陵區之風景區及商貿城區，當中涉及於風景區及商貿城區改造若干遊客風景點、建造若干公眾文娛康樂設施及基建設施
「永州天譽」	指	永州天譽旅遊發展有限公司，於中國成立之合營企業，分別由譽浚及合營夥伴持有70%及30%權益

「譽浚」	指	廣州譽浚諮詢服務有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	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港元之匯率換算為港元，僅供說明。並不表示任何人民幣金額可能已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，二零一一年七月八日

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