

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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或對有關要約的招攬，又或有關訂立協議進行上述任何事宜的邀請，亦並非旨在邀請有關收購、購買或認購任何證券的任何要約。

本公佈並非供於美國或美國境內直接或間接派發。本公佈及其所載資料並不構成或組成在美國購買、認購或出售證券的要約的一部分。除非根據《證券法》登記或獲適用豁免登記規定，否則證券不得在美國要約發售或出售。在美國公開發售任何證券將通過載有與本公司及管理層有關的詳細資料以及財務報表的招股章程的方式進行。本公佈所述證券並無及將不會根據《證券法》登記，且不會在美國公開發售任何證券。本公佈所述證券將根據所有適用法律法規出售。本公佈或其所載資料並非用以招攬任何金錢、證券或其他代價，而倘為回應本公佈或其所載資料而寄出金錢、證券或其他代價，亦不會獲接納。

本公佈及有關據此提呈發行證券之任何其他文件或資料並非由英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並非向英國公眾人士分發，亦不得傳予英國公眾人士。有關文件及／或資料僅作為金融推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(金融推廣)令(經修訂)(「**金融推廣令**」)第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於金融推廣令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據金融推廣令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱「**有關人士**」)發佈。於英國，據此提呈發售之證券僅針對有關人士作出，而本公佈涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公佈或其任何內容採取行動或加以依賴。



# 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)

## 發行105,000,000美元於二零二二年到期的13.0%優先票據 及 有關由關連人士認購部分票據之關連交易

### 票據發行

於二零一九年六月二十八日，本公司與中投證券國際、東興證券(香港)有限公司、光大新鴻基、新城晉峰、滙生、中民金融及萬基證券有限公司就票據發行訂立購買協議。

本公司擬將票據所得款項淨額主要用作其若干現有離岸債務再融資及用作其他一般公司用途。

本公司已經收到新加坡證券交易所原則上批准票據於新加坡證券交易所上市及掛牌。新加坡證券交易所對本公佈內所作出之任何陳述、表達之任何意見或所載之任何報告的正確性概不承擔任何責任。票據原則上獲批准、獲納入正式名單及於新加坡證券交易所上市及掛牌不得被視作本公司或本公司任何其他附屬公司或聯營公司是否可取的指標。

本公司並無亦將不會尋求票據在香港上市。

**無PRIIPs重要資訊文件**—由於不可於歐洲經濟區提呈予散戶，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

### 關連交易

有鑑於宏宇已經認購本金為20,000,000美元之票據，因此，根據《上市規則》第14A章，認購事項構成一項關連交易。

認購事項之認購價與其他投資者於票據發行時所支付之認購價相同。進行認購事項乃顯示余先生繼續支持本公司及其對本公司充滿信心。認購事項為票據發行之一部分，並將讓本公司可籌集資金。

## 《上市規則》之含意

宏宇為一家由本公司董事兼控股股東余先生間接全資擁有之公司。宏宇亦為本公司之主要股東，就《上市規則》第14A章而言，其亦被視為本公司之關連人士。認購事項構成本公司一項關連交易。由於票據乃根據一般商務條款發行，票據由本集團資產作為抵押，有關認購事項之所有適用百分比率（盈利比率除外）均超過0.1%，但所有該等百分比率均低於5%，因此，認購事項須遵守《上市規則》第14A.76條有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關刊發通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

除余先生在票據發行中佔有重大利益，並在為批准票據發行及認購事項而舉行之董事會會議上就有關決議案放棄表決權利外，概無任何其他董事在票據發行中佔有重大利益而須就有關認購事項之相關董事會決議案放棄表決權利。

## 票據發行

### 購買協議

董事會欣然宣佈，於二零一九年六月二十八日，本公司與中投證券國際、東興證券（香港）有限公司、光大新鴻基、新城晉峰、滙生、中民金融及萬基證券有限公司就票據發行訂立購買協議。

中投證券國際、東興證券（香港）有限公司及光大新鴻基為票據發行的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而新城晉峰、滙生、中民金融及萬基證券有限公司則為票據發行的聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦為票據的初步買方。經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，中投證券國際、東興證券（香港）有限公司、光大新鴻基、新城晉峰、滙生、中民金融及萬基證券有限公司各自均為獨立第三者，且並非本公司的關連人士。

票據並無亦將不會根據《證券法》登記，其不得在美國境內要約發售、出售或交付。因此，票據將根據《證券法》S規例及根據任何其他適用法律僅在美國境外要約發售及出售。本公司將不會向香港公眾要約發售任何票據，亦不會將任何票據配售予本公司的任何關連人士（余先生及／或宏宇除外）。

## 票據的主要條款

以下為票據主要條款的簡略概要。

### *所要約發售的票據*

在完成的若干條件的規限下，本公司將會發行本金總額為105,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於二零二二年七月八日到期。

### *要約價*

票據的要約價將為票據本金額的100%。

### *利息*

票據將按13.0%之年利率計算利息，其由二零二零年一月八日起，每半年於期末於每年一月八日及七月八日支付。

### *票據的地位*

票據(1)為本公司的一般責任；(2)在受償權利方面比明文在受償權利方面較票據後償的本公司任何現有及未來責任較為優先；(3)在受償權利方面至少與本公司所有無抵押及非後償債務享有同等權益(惟受根據適用法律所規定有關無抵押及非後償債務之任何優先權利所規限)；(4)實際上較本公司的有抵押責任(如有)後償，惟以充當有關抵押的資產價值為限(所提供的抵押品除外)；及(5)實際上較本公司附屬公司的所有現有及未來責任後償。

### *將授予之抵押品*

本公司已經同意為票據持有人的利益於完成日期將抵押品質押。

### *違約事件*

票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息且持續拖欠達連續30天；(c)未有履行或違反契約有關吸收、合併及出售資產的若干契諾條文、本公司未有按契約所述方式提出或完成要約購買或本公司未有根據契約的相關契諾就抵押品創設或致使其若干附屬公司創設留置權；(d)本公司或其若干附屬公司未有履行或違反契約或票據的任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)條所指定的違約事件除外)，而有關失責或違反事項於票據當時尚未償還本金合共25%或以上之持有人或受託人在有關持有人指示下發出書面通知後繼續為期連續30天；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠償還尚未償還本金總額超過10,000,000美元的債務；(f)對本公司或其若干附屬公司作出有關付款的一項或多項最終裁決或命令而其未有支付或有關人士未有獲解除有關裁決或命令，而有關總額超過10,000,000美元；(g)針對本公司或其若干附屬公司提出非自願破產或無力償債訟案或其他法律程序；(h)本公司或其若干附屬公司展開自願破產或無力償債程序或

同意展開類似行動或以其債權人為受益人實行全面轉讓；(i)本公司未有履行其於根據票據提供之抵押品的任何責任，而其在任何重大方面對根據票據就抵押品創設的適用留置權的強制執行、有效性、完成或優先權構成不利影響或對有關抵押品之整體狀況或價值構成不利影響；或(j)本公司拒認或否認其於根據票據提供之抵押文件的責任或(根據契約及根據票據提供的相關抵押文件除外)任何該等相關抵押文件不再為或現時已非具有十足效力及作用，又或抵押品代理於根據票據給予的抵押品中不再擁有抵押權益(惟任何獲准許的留置權除外)。

倘若違約事件(上文(g)及(h)條所指明者除外)出現及持續存在，在契約下，受託人或當時尚未償還票據本金總額至少25%的持有人可宣佈票據的本金加任何應計而未支付的利息以及溢價(如有)即時到期及應付。

### 契諾

票據及契約將限制本公司及其若干附屬公司有關(其中包括)以下各項的能力：

- (a) 招致額外的債務及發行不合資格股份或優先股；
- (b) 作出投資或其他指明受限制付款；
- (c) 發行或出售其若干附屬公司的股本；
- (d) 擔保其若干附屬公司的債務；
- (e) 出售資產；
- (f) 創設留置權；
- (g) 進行售後租回交易；

- (h) 訂立限制其若干附屬公司派息、轉讓資產或提供公司間貸款的能力的協議；
- (i) 與股東或聯屬人士進行交易；及
- (j) 進行整合或合併。

#### *選擇性贖回*

本公司可於二零二二年七月八日之前隨時選擇按相等於票據本金額的100%另加於贖回日期適用的溢價及截至贖回日期(但不包括該日)止應計而未支付之利息(如有)的贖回價，贖回票據之全部(而不得只贖回部分)。受託人及付款代理概不會負責計算或核實適用溢價。

本公司可於二零二二年七月八日之前隨時及不時以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的現金所得款項淨額，按票據本金之113.0%另加截至贖回日期(但不包括該日)止的應計而未支付利息(如有)的贖回價，贖回票據本金總額最多35%；但於各次有關贖回後，於票據原發行日期發行的票據本金總額最少65%須仍未償還，而任何有關贖回須於有關股本發售結束後60日內進行。

#### *由票據持有人選擇購回*

於票據持有人選擇時，本公司須於認沽期權結算日期按票據本金之100%加應計利息購回由有關持有人所持有之所有票據或其本金之任何部分。

#### **票據發行的原因**

本集團之主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本公司擬將票據所得款項淨額主要用作為其若干現有離岸債務再融資及用作其他一般公司用途。認購事項顯示余先生繼續支持本公司及其對本公司充滿信心，此舉讓本公司可籌集更多資金，董事(包括獨立非執行董事)認為，發行票據(包括認購事項)乃按照一般商務條款進行，屬公平合理，並且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市

本公司已經收到新加坡證券交易所原則上批准票據於新加坡證券交易所上市及掛牌。新加坡證券交易所對本公佈內所作出之任何陳述、表達之任何意見或所載之任何報告的正確性概不承擔任何責任。票據原則上獲批准、獲納入正式名單及於新加坡證券交易所上市及掛牌不得被視作本公司或本公司任何其他附屬公司或聯營公司是否可取的指標。

本公司並無亦將不會尋求票據在香港上市。

## 關連交易

有鑑於宏宇已經認購本金為20,000,000美元之票據，因此，根據《上市規則》第14A章，認購事項構成一項關連交易。

認購事項之認購價與其他投資者於票據發行時所支付之認購價相同。

## 《上市規則》之含意

宏宇為一家由本公司董事兼控股股東余先生間接全資擁有之公司。宏宇亦為本公司之主要股東，就《上市規則》第14A章而言，其亦被視為本公司之關連人士。由於有關認購事項之所有適用百分比率（盈利比率除外）均超過0.1%，但所有該等百分比率均低於5%，因此，認購事項構成本公司一項關連交易，須遵守《上市規則》第14A章有關申報及公佈的規定，但獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

除余先生在票據發行中佔有重大利益，並在為批准票據發行及認購事項而舉行之董事會會議上就有關決議案放棄表決權利外，概無任何其他董事在票據發行中佔有重大利益而須就有關認購事項之相關董事會決議案放棄表決權利。

## 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「中投證券國際」 指 中投證券國際經紀有限公司

「抵押品」	指	就票據作保證的抵押品，其將包括本公司直接全資附屬公司Winprofit Investments Limited之全部股權之股份押記
「本公司」	指	天譽置業(控股)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「中民金融」	指	中民證券(香港)有限公司
「關連人士」	指	《上市規則》所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「光大新鴻基」	指	中國光大證券(香港)有限公司
「新城晉峰」	指	新城晉峰證券有限公司
「宏宇」	指	宏宇控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，及由余先生間接全資擁有
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「契約」	指	管限票據的契約
「獨立股東」	指	余先生及其聯繫人以外之股東
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「余先生」	指	余斌先生，為本公司主席、執行董事及控股股東
「票據」	指	本公司將予發行本金總額為105,000,000美元於二零二二年到期的13.0%優先票據



「票據發行」	指	本公司發行票據
「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
「購買協議」	指	本公司、中投證券國際、東興證券(香港)有限公司、光大新鴻基、新城晉峰、滙生、中民金融與萬基證券有限公司就票據發行訂立的協議
「認沽期權結算日期」	指	二零二一年七月八日
「《證券法》」	指	美國《1933年證券法》(經修訂)
「新加坡證券交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	由余先生透過宏宇認購本金為20,000,000美元之票據
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「滙生」	指	滙生證券有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
執行董事  
文小兵

香港，二零一九年七月八日

於本公佈日期，本公司董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、文小兵先生及王成華先生；一名非執行董事：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。