

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)

**須予披露之交易**  
**有關收購珠海地產全部股權及其股東借款**

**收購事項**

董事會欣然宣佈於二零一九年十二月三十日，天譽巨榮（作為交易標的指定接收方）與橡華投資（作為交易標的受讓方）及鶴山地產（作為交易標的出讓方）三方訂立《股權轉讓協議》。據此，天譽巨榮同意收購及鶴山地產同意出售珠海地產之全部股權及股東借款，代價為人民幣8.8億元。

珠海地產主要在中國珠海從事房地產開發、商品房銷售，其主要資產為中國廣東省珠海市的一幅住宅地塊。

**《上市規則》的涵意**

由於《股權轉讓協議》內有關收購事項之一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，收購事項構成本公司之一項須予披露交易，其須遵守《上市規則》第14章項下之通知及公告規定。

**緒言**

董事會欣然宣佈於二零一九年十二月三十日，天譽巨榮（作為交易標的指定接收方）與橡華投資（作為交易標的受讓方）及鶴山地產（作為交易標的出讓方）三方訂立《股權轉讓協議》。據此，天譽巨榮同意收購及鶴山地產同意出售珠海地產之全部股權及股東借款，代價為人民幣8.8億元。

**股權轉讓協議**

日期：二零一九年十二月三十日

有關各方：天譽巨榮，作為交易標的指定接收方

：橡華投資，作為交易標的受讓方

：鶴山地產，作為交易標的出讓方

珠海地產為一家於中國珠海市成立之有限公司，以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，珠海地產與橡華投資及其最終實益擁有人均是獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》），本公司與彼等亦並無關連之獨立第三方。

## 代價

收購交易標的之代價為人民幣8.8億元（「代價」）。

代價須按以下方式以現金支付：

- (i) 首期交易對價：天譽巨榮於協議生效日向鶴山地產指定帳戶支付人民幣3.5億元，向橡華投資指定帳戶支付人民幣0.5億元。天譽巨榮獲得鶴山地產對珠海地產約人民幣5.3億元之股東債權，及珠海地產之50%股權；
- (ii) 剩餘交易對價：鶴山地產完成以下全部事項後，天譽巨榮於2020年4月30日前（含當日）向鶴山地產指定帳戶支付人民幣4.3億元；同時向橡華投資指定帳戶支付人民幣0.5億元。天譽巨榮獲得珠海地產剩餘之50%股權：
  - (a) 已於2020年3月15日前提供資金給珠海地產清償完畢在一家中國信託公司之人民幣6.5億元借款本息，並將對珠海地產借款形成的該筆股東債權轉讓給天譽巨榮；及
  - (b) 于清償珠海地產與上述信託公司全部借款本息後的15個工作日內完成項目地塊抵押解除；及
  - (c) 若天譽巨榮決定要求珠海地產不再繼續履行未履行完畢的業務合同，鶴山地產應於2020年4月30日前完成以下事項：
    - (1) 付清項目地塊移交前珠海地產實際發生應付未付之工程款項及解約清場費；及
    - (2) 辦妥因解約需向相關政府部門辦理之全部相關手續；及
    - (3) 完成項目地塊之清場並移交給天譽巨榮。

代價乃經《股權轉讓協議》訂約各方經公平磋商後釐定，並參考珠海地產於二零一九年十月三十一日之總資產，並按一般商業條款進行。

## 違約責任及履約擔保

自本協定生效之日起，本協定任何一方未經協定各方同意，單方解除或終止本協議，則視該方為根本違約，違約方應向各守約方支付違約金人民幣24,000萬元（鶴山地產母公司為其履約責任提供擔保），但基於法定解除權或本合同另有約定的除外。

## 完成

該收購將在完成以下事項後方告落實：

- (i) 在相關工商行政管理機關將珠海地產全部股權轉讓給天譽巨榮完成註冊；
- (ii) 鶴山地產將在珠海地產之全部股東借款之債權轉讓給天譽巨榮；
- (iii) 珠海地產及鶴山地產協同解除項目地塊之人民幣6.5億元信託土地抵押借款；  
及
- (iv) 珠海地產取得新的營業執照。

## 將收購之資產

天譽巨榮將收購之資產為珠海地產之全部股權及鶴山地產向珠海地產借款形成之股東債權，而珠海地產持有的主要資產為一幅佔地面積約8萬平方米之土地使用權，該地塊位於中國珠海市高欄港經濟區平沙新城。截至目前，珠海地產已將該地塊抵押給一家中國信託公司以獲取人民幣6.5億元貸款。用地性質為其他普通商品房用地，建築總面積為不超過22萬平方米，土地使用權有效期限為70年，即2018年1月2日至2088年1月1日。同時在該地塊上需配建2.2萬平方米建築面積作為人才住房和公共租賃住房，並無償移交當地政府所有。

收購事項完成後，公司計劃將該地塊開發為商品房住宅。

## 有關珠海地產之資料

珠海地產於二零一七年十二月在中國廣東省珠海市成立，目前由鶴山地產100%持股。珠海地產註冊資本為人民幣1,000萬元，並已完全繳付。珠海地產主要在中國珠海從事房地產開發、商品房銷售。

珠海地產二零一七年度沒有建立會計記錄，於二零一八年十二月三十一日之未經審計管理賬目，其營業收入約為人民幣16萬元，稅前虧損與稅後虧損均約為人民幣44萬元。

珠海地產於二零一九年十月三十一日之未經審計管理賬目，總資產約為人民幣12.9億元，其主要資產為珠海地塊；淨資產約為人民幣負17萬元，其主要債務為向其股東鶴山地產借款及向一家中國信託公司抵押土地之人民幣6.5億元借款。截至二零一九年十月三十一日之十個月期間，珠海地產未經審計管理賬目顯示其營業收入約為人民幣3.7萬元，稅前虧損約為人民幣50萬元，稅後虧損約為人民幣37萬元。

收購事項完成後，珠海地產將成為本公司之全資子公司。

## 收購事項之原因

本公司是一家投資控股公司，其主要子公司從事房地產開發、房地產投資、物業管理和青創社區項目的商業營運。

公司採取雙輪驅動策略，即“區域深耕+城市更新”。區域深耕策略聚焦於公司已取得相對比較優勢的中國二線城市市場，例如南寧、重慶、昆明及徐州等。其中公司一個知名產品“青創社區產品”在以上市場自推出以來深受首次置業人士歡迎。同時城市更新策略聚焦於粵港澳大灣區，主要基於公司在過往 23 年之舊改經驗，已完成的地產項目及正在推進之城市更新項目，並擇機搶抓粵港澳大灣區土地二級市場並購機會，繼續增厚本公司在粵港澳大灣區之房地產業務組合。

考慮到上文所述以及代價乃經參考（其中包括）董事對珠海地塊之初步估值後釐定，董事會認為，透過收購事項以進行物業發展是在本集團之日常業務中進行，而《股權轉讓協議》的條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，以及收購事項是公司在粵港澳大灣區推行區域深耕戰略的具體行動。

## 《上市規則》的涵意

由於《股權轉讓協議》內有關收購事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過 5%但低於 25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，其須遵守《上市規則》第 14 章項下的通知及公告規定。

## 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：

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「珠海地產」 | 指 | 100%持有珠海地塊的項目開發公司，於中國廣東省珠海市成立之有限公司     |
| 「鶴山地產」 | 指 | 持有珠海地產100%股權，於中國成立之有限公司                |
| 「橡華投資」 | 指 | 橡華投資諮詢（廣州）有限公司，於中國成立之有限公司              |
| 「天譽巨榮」 | 指 | 南寧天譽巨榮置業有限公司，於中國成立之有限公司，其為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「收購事項」 | 指 | 於《股權轉讓協議》日收購鶴山地產持有之珠海地                 |

產全部股權及鶴山地產向珠海地產提供股東借款形成的股東債權

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「交易標的」     | 指 | 鶴山地產持有之珠海地產全部股權及向珠海地產提供股東借款形成的相應股東債權  |
| 「《股權轉讓協議》」 | 指 | 於2019年12月30日簽署協議，鶴山地產作為交易標的出讓方，橡華投資作為交易標的受讓方，及天譽巨榮作為交易標的指定接收方，天譽巨榮收購交易標的而簽訂之交易合同                          |
| 「珠海地塊」     | 指 | 珠海地產持有之位於中國珠海市高欄港經濟區平沙新城之一幅地塊，用地性質為其他普通商品房地，佔地面積約8萬平方米，建築總面積為不超過22萬平方米，土地使用權有效期限為70年，即2018年1月2日至2088年1月1日 |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事   |
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「《上市規則》」   | 指 | 聯交所《證券上市規則》   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國   |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣   |
| 「股東」       | 指 | 股份持有人   |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「平方米」      | 指 | 平方米   |
| 「%」        | 指 | 百分比   |

承董事會命  
天譽置業(控股)有限公司  
主席  
余斌

香港，二零一九年十二月三十日

於本公佈日期，董事會包括四名執行董事：余斌先生（主席）、文小兵先生、王成華先生及金志峰先生；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。