

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)

須予披露交易
可能出售附屬公司股權

董事會謹此公告，於二零二二年六月十三日（交易時間後），借款人（本公司間接持有97%的附屬公司）與貸款人訂立貸款協議，據此，貸款人同意向借款人提供不超過人民幣500,000,000元的貸款融資，須於首次提取貸款融資之日起60個月內償還。根據貸款協議，貸款人享有期權（可由貸款人酌情行使）以人民幣140,000,000元購買項目公司51%股權。

《上市規則》的涵義

若貸款人行使期權，本公司在項目公司的實際股權將從77.60%減少至38.02%。因此，根據《上市規則》第14.74條，授出期權（可由貸款人酌情行使）構成可能出售項目公司39.58%股權。

由於期權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率高於5%但所有比率均低於25%，因此構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》的申報及公告規定。

貸款協議

二零二二年六月十三日，借款人（本公司間接擁有97%股權的附屬公司）與貸款人簽訂了貸款協議，根據該協議，貸款人同意向借款人提供貸款融資。貸款協議詳情概述如下：

日期

二零二二年六月十三日

有關各方

廣州融悅（作為貸款方）；及
天譽譽浚（作為借款方）

貸款額度及用途

不超過500,000,000元人民幣，僅用於項目公司承擔開發的廣州鳳尾村項目

還款

自提款之日起60個月內，但自首次提款之日起24個月內，超過140,000,000元人民幣的貸款，貸款人有權要求提前償還

利息

年化14.8%

期權

貸款人有權(由貸款人自行決定)以人民幣140,000,000元的對價購買項目公司51%的股權，該對價將以等額方式抵消未償還貸款金額。如果轉讓時貸款金額低於人民幣140,000,000元，雙方將協商結算方式和/或減少貸款人將收購獲得項目公司的權益。本公司將按規定遵守《上市規則》的規定。貸款人行使該期權的條件為鳳尾村經濟聯合社將項目公司51%的股權轉讓給天譽巨榮（為本公司間接持股97%的附屬公司），借款人持有其80%股權。

項目公司於二零二二年三月三十一日未經審計的資產淨值約為人民幣31,500,000元。根據貸款協議，借款人承諾促使天譽巨榮向項目公司追加注資人民幣244,000,000元（「追加注資」）。轉讓對價人民幣140,000,000元是參考項目公司於二零二二年三月三十一日未經審計淨資產（經追加出資調整後）人民幣275,500,000元（「經調整資產淨值」）確定。

於貸款人行使購股權後，由借款人（（本公司間接擁有97%股權的附屬公司））擁有80%股權的天譽巨榮，將其於項目公司51%的股權出售給借款人，其在項目公司的實際持股比例將由77.6%相應減少到38.02%。

先決條件

貸款協議須待（其中包括）完成借款人100%股權質押給貸款方及天譽巨榮若干應收賬款質押給貸款方的登記手續。

各方信息

本集團

本公司為聯交所主板上市公司，股份代號00059。本集團主要從事物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於在中國開發多種物業類型，包括住宅及商業物業、寫字樓、服務式公寓及酒店，以及物業投資及物業管理。集團紮根廣州，開拓內地具有高增長潛力的城市，尤其專注於開發為年輕購房者量身定制的社區項目。目前，本集團在大灣區的廣州、中山、珠海、深圳和惠州，南部地區的南寧和桂林，東部地區的徐州、南昌，以及西南地區的重慶、昆明和貴州，擁有一系列開發項目和土地儲備。

借款人

借款人為一間於中國註冊成立的有限責任公司，由本公司持有97%股權。借款人主要於中國從事投資控股及提供物業發展項目管理服務。

貸款方

廣州融悅為一間於中國註冊成立的有限責任公司，由(i) 王凱玲持有 49.5%；(ii) 由葉玲利持有 47.5%；(iii) 吳秀榮持有2.5%；及(iv) 潘宏持有 0.5%最終實益。廣州融悅主要從事投資活動。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及確信，貸款人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

項目公司信息

項目公司為於中國註冊成立的有限責任公司，主要於中國從事物業投資業務。於本公告日期，項目公司的主要資產為廣州鳳尾村項目。廣州鳳尾村項目毗鄰紅衛地鐵站，距廣州市中心天河區約一小時車程，靠近國際生物醫藥創新園。廣州鳳尾村項目占地總建築面積1,939,000平方米（總可售建築面積為 742,000 平方米）。2020年底，本集團接到鳳尾村經濟聯合社通知，經廣州市公共資源交易服務平台引進合作主體公開招標，本集團成為廣州鳳尾村項目的合作主體。土地上的拆除及建設工作已經開始。廣州鳳尾村項目預計於2024年至2027年完工。

截至本公告日，廣州鳳尾村項目土地上必要的拿地手續尚未完成，項目公司尚未取得土地使用權證。

於本公告日期，項目公司由鳳尾村經濟聯合社合法擁有51%，由天譽巨榮合法擁有49%。然而，天譽巨榮擁有項目公司100%的經濟權益。此外，鳳尾村經濟聯合社同意在完成安置區建設及完成相關產權登記後，將其在項目公司的51%的股權轉讓給天譽巨榮。

下文載列項目公司截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度的財務摘要：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二零	二零二一
	人民幣千元	人民幣千元
稅前利潤/（虧損）	-	(18,948)
稅前利潤/（虧損）	-	(18,948)

備註：

本集團於2020年12月接獲鳳尾村經濟合作社通知，本集團於2020年12月才成為廣州鳳尾村項目的合作實體。因此，項目公司於2021年度成立，截至2020年12月31日止年度尚未活躍。

截至二零二二年三月三十一日，項目公司未經審計的總資產和淨資產分別約為人民幣3,500,000,000元和人民幣31,500,000元。截至二零二二年三月三十一日，項目公司賬目中的廣州鳳尾村項目未經審計賬面價值為人民幣2,400,000,000元。

轉讓的財務影響

本次轉讓將具有處置本公司在項目公司中39.58%實際股權效果。轉讓後，預計項目公司將成為本公司的聯營公司，其財務業績將不再會併入本集團的財務報表。

轉讓後，根據項目公司51%股權應佔調整後資產淨值約人民幣140,500,000元及轉讓對價人民幣140,000,000元，預計本集團將因出售而錄得虧損人民幣500,000元。此外，在轉讓後，本集團預計將註銷與項目公司有關的所有已資本化的利息和費用，截至二零二二年三月三十一日約為人民幣340,400,000元。本集團擬記賬的本次轉讓的會計處理及實際損益有待審計，並在本次轉讓完成後進行評估。

訂立貸款協議的理由及裨益

根據貸款協議的條款，貸款融資將僅用於開發廣州鳳尾村項目。本公司截至二零二一年十二月三十一日止的年報披露，二零二一年下半年，隨著房地產調控政策的持續收緊和經濟的持續降溫，購房熱情驟然降溫，房地產市場迅速惡化，房地產開發商融資環境幾乎驟然凍結。鑒於當前市況的不確定性，本集團採取的策略為加快房地產項目剩餘單位的銷售，以控制市場風險，並加快廣州鳳尾村項目的發展節奏。年初，本集團採取了決定性的收縮業務策略，暫停所有土地收購和投資，集中資源推動廣州鳳尾村項目。

此外，如上文所披露，廣州鳳尾村項目的土地拆遷和建設工作已經開始，鳳尾村經濟聯合社同意在完成安置區建設及完成相關產權登記後，將其在項目公司的51%的股權轉讓給天譽巨榮。考慮到整個行業的房地產開發難度和廣州鳳尾村項目特有的風險，為廣州鳳尾村項目的開發取得必要的資金對本集團至關重要，本集團可籍此進一步推進該項目建設，使本集團有更多機會從項目公司收回成本和獲取經濟回報。

董事會在評估訂立貸款協議時已考慮以下因素：

- (i) 在房地產開發商難以獲得融資的市場環境下，貸款融資將用於滿足本集團重點關注的廣州鳳尾村項目資金需求；
- (ii) 比較市場上的貸款利率後，14.8%的固定年利率按一般商業條款計算，屬公平合理；及

(iii) 轉讓代價乃參考項目公司51%股權應佔經調整資產淨值厘定，屬公平合理。

基於以上所述，董事認為貸款協議（包括期權）的條款屬正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

若貸款人行使期權，本公司在項目公司的實際股權將從77.60%減少至38.02%。因此，根據《上市規則》第14.74條，授出期權（可由貸款人酌情行使）構成可能出售項目公司39.58%股權。

由於期權項下擬進行的交易的一項或多項適用百分比率高於5%但所有比率均低於25%，因此構成本公司的須予披露交易，須遵守《上市規則》的申報及公告規定。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「借款人」或 「天譽譽浚」	指	南寧天譽譽浚投資有限公司（Nanning Tianyu Yujun Investment Co., Ltd.*），一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司間接擁有97%的附屬公司
「公司」	指	Skyfame Realty (Holdings) Limited（天譽置業（控股）有限公司），一間於百慕達註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州鳳尾村項目」	指	廣州市黃埔區九佛街道鳳尾村舊村改造項目
「香港」	指	中國香港特別行政區

「貸款方」或 「廣州融悅」	指	廣州市融悅商業服務有限公司 (Guangzhou City Rong Yue Commercial Services Company Limited) *，一家在中國註冊成立的有限責任公司，由王凱玲、葉玲利、吳秀榮及潘宏實益擁有
「《上市規則》」	指	聯交所《證券上市規則》
「貸款協議」	指	借款人與貸款人於二零二二年六月十三日簽訂的貸款協議，根據該協議，貸款人同意向借款人提供最高人民幣500,000,000元的貸款融資
「貸款融資」	指	根據貸款協議提供不超過人民幣500,000,000元的貸款額度
「期權」	指	根據貸款協議以人民幣140,000,000元購買項目公司51%股權的期權（可由貸款人酌情行使）
「項目公司」	指	廣州天鳳有限公司 (Guangzhou Tianfeng Company Limited*)，一家於中國註冊成立的有限責任公司，借款人間接擁有其80%股權的附屬公司
「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
「天譽巨榮」	指	南寧天譽巨榮置業有限公司 (Nanning Tianyu Jurong Realty Company Limited*)，一間於中國註冊成立的有限公司，由借款人間接擁有其97%股權的附屬公司
「轉讓」	指	貸款人根據購股權的酌情權將項目公司51%的股權從天譽巨榮轉讓給貸款人
「%」	指	百分比

* 僅供識別

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
主席
余斌

香港，二零二二年六月十三日

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；以及六名獨立非執行董事：蔡澍鈞先生、鄭永強先生、鍾麗芳女士、溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。