

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

(已委任臨時清盤人)

(以重組為目的)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00059及債券股份代號：5310, 5311, 5367, 5379,
5567, 5580, 5602, 5626, 5821 及 5855)

非常重大出售事項及關連交易一 建議出售於一間非全資附屬公司之73.73%實際股權

出售協議

董事會謹此宣佈，於二零二二年十二月三十日交易時段結束後，賣方（為本公司間接擁有97.02%股權之附屬公司重慶核盛及本公司間接擁有77.6%股權之附屬公司天譽巨榮）、買方及項目公司訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購項目公司之合共80%股權，代價約為人民幣542.1百萬元。於本公佈日期，項目公司的註冊及實繳資本為人民幣100,000,000元，由重慶核盛（本公司間接擁有97.02%股權之附屬公司）擁有60%股權、由天譽巨榮（本公司間接擁有77.6%股權之附屬公司）擁有20%股權及由買方擁有20%股權。本公司於項目公司擁有實際股權總額約為73.73%。完成後，本公司將不再擁有項目公司之任何股權，而項目公司將不再為本公司之附屬公司。

上市規則涵義

買方持有項目公司之20%股權，及其控股公司大唐集團間接持有廣西眾擎之30%股權，而廣西眾擎為本公司間接附屬公司。因此，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，鑒於(i)董事會已批准出售協議；及(ii)董事（包括所有獨立非執行董事）已確認出售協議乃按正常商業條款或更佳商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益，訂立出售協議須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故訂立出售協議亦構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

一般事項

一份通函載有（其中包括）(i)出售協議之詳情；(ii)項目公司之進一步資料；(iii)項目公司之財務資料；(iv)有關出售事項之備考財務資料；(v)項目公司持有的發展中物業之估值報告；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則所要求之其他資料，將於二零二三年二月二十八日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製以供載入通函之相關資料。

由於出售協議須以滿足下述「先決條件」一段所載之條件為前提，故出售協議未必會生效，而出售事項未必會落實。股東及投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售協議

於二零二二年十二月三十日，賣方、買方及項目公司訂立出售協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意收購項目公司之合共80%股權。出售協議的主要條款載列如下：

日期

二零二二年十二月三十日(交易時段結束後)

訂約各方

- (i) 重慶核盛及天譽巨榮作為賣方
- (ii) 重慶唐承作為買方
- (iii) 項目公司(出售事項之目標公司)

將予出售的資產

根據出售協議，賣方將向買方出售的資產為項目公司之合共80%股權。

代價

出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元。

該代價乃經出售協議訂約各方公平磋商達致及按正常商業條款釐定，並參考獨立估值師戴德梁行房地產顧問(廣州)有限公司於二零二二年九月三十日按市場比較法就項目公司於二零二二年九月三十日持有發展中物業之初步估值為人民幣1,059百萬元所釐定。根據項目公司於二零二二年九月三十日未經審核管理賬目，項目公司的資產淨值約為人民幣554.49百萬元，其中包括項目公司於二零二二年九月三十日持有發展中物業的賬面值約為人民幣1,058.95百萬元。項目公司持有發展中物業的市場價值較於二零二二年九月三十日的賬面值僅有約人民幣54,000元的微弱增長。根據上述項目公司持有發展中物業於二零二二年九月三十日的市場價值及賬面值，項目公司於二零二二年九月三十日經調整資產淨值約為人民幣554.54百萬元(「**經調整資產淨值**」)。於扣除項目公司之20%股權應佔之非控股權

益約為人民幣65.32百萬元後，出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元較項目公司之80%股權應佔之經調整資產淨值約為人民幣489.22百萬元溢價約10.8%。

誠如出售協議所載，(i)賣方應付項目公司的金額合共約為人民幣262.1百萬元（「負債」），將於完成後由買方承擔；及(ii)重慶核盛（即賣方之一）應付買方之金額為人民幣280.0百萬元。該負債主要產生自項目公司代表賣方支付的日常經營開支，而應付買方之金額則產生自買方向重慶核盛墊付的融資。

出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元將按以下方式支付／應用：

- (i) 約人民幣262.1百萬元以抵銷買方承擔負債之代價；及
- (ii) 人民幣280.0百萬元以抵銷重慶核盛應付買方之同等金額。

先決條件

出售協議之完成須待於股東特別大會上就出售協議及其項下擬進行之交易獲得股東批准方告作實。該條件不得獲豁免。

完成

完成須待出售協議所載之先決條件達成後，方告作實。於先決條件的履行日期起的一天內，買方應負責對項目公司進行與出售事項有關的工商變更登記手續，而賣方應提供必要的協助。完成日期應為項目公司完成工商變更登記手續的日期。在任何情況下，完成應於二零二三年六月三十日之前進行，否則出售協議將告終止及失效。

待出售事項完成後，本公司將不再擁有目標公司任何股權，而目標公司將不再為本公司之附屬公司。

聯合臨時清盤人將就出售事項與本公司債權人進行聯絡。

有關項目公司之資料

項目公司為一家於中國註冊成立之有限公司，主要於中國從事物業發展業務。於本公佈日期，項目公司的註冊及實繳資本為人民幣100,000,000元，由重慶核盛(本公司間接擁有97.02%股權之附屬公司)擁有60%股權、由天譽巨榮(本公司間接擁有77.6%股權之附屬公司)擁有20%股權及由買方擁有20%股權。本公司於項目公司擁有實際股權總額約為73.73%。

於本公佈日期，項目公司的主要資產為重慶天譽林溪府項目。該項目位於中國重慶市璧山區，為重慶市西邊之大門。該土地將發展為住宅及配套商業物業，總建築面積為448,000平方米(可售總建築面積為347,000平方米)。建造工程及預售已經展開，並預期將會於二零二四年左右竣工。

於二零二二年十一月三十日，重慶天譽林溪府項目已售出總建築面積合共為127,000平方米。重慶天譽林溪府項目之第一期已進入項目驗收的最後階段，正在準備交付。重慶天譽林溪府項目之第二期及第三期處於建造工程中期階段，重慶天譽林溪府項目之第四期處於建造工程前期階段。該項目仍需要進一步財務資源，以確保預售房屋按時交付。

以下為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之財務概要：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零二零年	二零二一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前虧損	(6,600)	(31,954)
除稅後虧損	(6,601)	(24,368)

根據項目公司於二零二二年九月三十日未經審核管理賬目，項目公司的資產總額、負債總額及資產淨值分別約為人民幣1,516.85百萬元、人民幣962.36百萬元及人民幣554.49百萬元。項目公司於二零二二年九月三十日資產總額主要包括其持有發展中物業約為人民幣1,058.95百萬元及應收同系附屬公司之款項約為人民幣287.43百萬元。項目公司於二零二二年九月三十日負債總額主要包括合同負債約為人民幣790.61百萬元及其他應付款項及應計費用約為人民幣171.75百萬元。

出售事項之財務影響

於出售事項後，根據項目公司於二零二二年九月三十日之80%股權應佔之未經審核資產淨值約為人民幣489.2百萬元（經考慮過往年度非控股權益應佔之20%之收購前影響）及出售事項之代價約為人民幣542.1百萬元，預計於公司層面將錄得出售收益約為人民幣52.9百萬元。此外，於出售事項後，根據香港會計準則就與項目公司於集團層面資本化的境外借款有關之累計融資成本約為人民幣247百萬元，將於損益表內撇銷。本集團將因出售事項而入賬之會計處理及實際收益或虧損有待審核，並將於出售事項完成後進行評估。

出售協議的理由及裨益

誠如本公司截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告（「**中期報告**」）所披露，於二零二二年上半年，中國房地產行業之宏觀環境出現嚴重不景氣。因此，自二零二二年初以來，本集團經歷了物業銷售急劇下降。本集團在取得新融資方面亦受到阻礙。自二零二二年六月底以來，本集團在履行其到期負債方面遇到財務困難。根據百慕達法庭於二零二二年八月十五日授予命令，聯合臨時清盤人獲委任，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組。誠如本公司日期為二零二二年十月十二日之公佈中所披露，本公司的一名債權人已向香港高等法院提出的針對本公司的清盤呈請（「**香港呈請**」）。於二零二二年十一月十日，本公司向香港高等法院提出申請撤銷或駁回香港呈請。本公司正與聯合臨時清盤人及其顧問緊密合作，以制定一個可行的重組計劃，旨在解決目前的流動性限制及保護所有持份者的利益。有關詳情，請參閱本公司日期為二零二二年七月五日、二零二二年七月七日、二零二二年七月十二日、二零二二年七月二十五日、二零二二年八月五日、二零二二年八月十五日、二零二二年八月十六日、二零二二年九月一日、二零二二年十月十二日、二零二二年十月三十一日、二零二二年十二月十四日及二零二二年十二月十九日之公佈。

誠如中期報告所述，儘管多個城市的地方政府在需求方面提供支持，以促進購買氣氛，並逐步放寬供應方面的限制，然而，管理層相信，恢復債權人及購房者的信心需要時間。短期而言，去庫存的壓力仍然存在，而受壓抑的購買氣氛將需要時間恢復。

在現階段，按時交付物業為本集團的首要目標。本集團採取在地理上專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區策略，提升項目經營效率，加快建造廣州城市更新項目，嚴格控制成本及開支，堅決採取措施以執行非核心資產處置以將業務縮小至最優規模，從而能夠與債權人進行債務重組成功。本集團相信，上述策略將可提升其韌性，以克服困難。

董事會認為，出售事項符合本集團專注於以廣州為中心的粵港澳大灣區策略。此外，董事會認為，出售事項為本公司提供了一個良好機會，以(i)改善本集團的財務狀況及債務比率；(ii)及時變現其於重慶天譽林溪府項目的投資；及(iii)節省寶貴的財務資源，可重新分配予本集團的其他項目，以協助確保預售房屋的按時交付。

出售協議之條款(包括參考項目公司持有發展中物業於二零二二年九月三十日之初步估值而釐定之代價)乃由賣方與買方經公平磋商達致。鑒於上述情況，尤其是代價較項目公司之80%股權應佔之經調整資產淨值溢價約10.8%，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售協議之條款及條件(包括代價)屬正常商業條款，及屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約各方之資料

本集團

本集團的主要業務為物業發展、物業投資、物業管理及商業營運。

本集團專注於發展的物業類型廣泛，包括中國的住宅及商業物業、辦公室、服務式公寓及酒店，以及物業投資及物業管理。本集團紮根於廣州，並尋求在內地具高潛力的城市發展，尤其專注於為年青購房者度身定造的社區項目。目前，本集團持有的發展項目及土地儲備組合遍及大灣區內的廣州、中山、珠海、深圳及惠州；華南地區的南寧及桂林、華東地區的徐州及南昌；以及西南地區的重慶、昆明及貴州。

重慶核盛

重慶核盛為一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有97.02%股權。重慶核盛主要於中國從事物業發展。於本公佈日期，重慶核盛直接擁有項目公司之60%股權。

天譽巨榮

天譽巨榮為一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有77.6%股權。天譽巨榮主要於中國從事物業發展。於本公佈日期，天譽巨榮直接擁有項目公司之20%股權。

買方

重慶唐承為一家於中國註冊成立之有限公司，由大唐集團間接全資擁有，大唐集團為一家於聯交所主板上市之公司(股份代號：2117)。重慶唐承主要從事物業發展。

大唐集團間接持有廣西眾擎(本公司間接附屬公司)之30%股權。

經董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，除買方於項目公司擁有之20%權益及大唐集團於廣西眾擎擁有之30%權益外，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司的第三方及本公司的關連人士。因此，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。

上市規則涵義

買方持有項目公司之20%股權，及其控股公司大唐集團間接持有廣西眾擎之30%股權，而廣西眾擎為本公司間接附屬公司。因此，買方為本公司於附屬公司層面的關連人士。因此，出售事項構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，鑒於(i)董事會已批准出售協議；及(ii)董事(包括所有獨立非執行董事)已確認出售協議乃按正常商業條款或更佳商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益，訂立出售協議須遵守上市規則第14A章項下之申報及公佈規定，惟可豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准規定。

由於有關出售事項之一項或多項百分比率根據上市規則第14.07條超過75%，故訂立出售協議亦構成本公司之非常重大出售事項，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈、通函及股東批准規定。

概無董事於出售協議中擁有任何重大利益。因此，概無董事須就董事會的相關決議案放棄投票。

一般事項

一份通函載有(其中包括)(i)出售協議之詳情；(ii)項目公司之進一步資料；(iii)項目公司之財務資料；(iv)有關出售事項之備考財務資料；(v)項目公司持有的發展中物業之估值報告；(vi)召開股東特別大會之通告；及(vii)上市規則所要求之其他資料，將於二零二三年二月二十八日或之前寄發予股東，以便有充足時間編製以供載入通函之相關資料。

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	董事會
「重慶核盛」	指	重慶核盛房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有97.02%股權，持有項目公司之60%股權
「重慶天譽林溪府項目」	指	位於中國重慶市璧山區之物業發展項目
「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主板上市(股份代號：59)
「完成」	指	出售事項完成

「大唐集團」	指	大唐集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：2117）
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據出售協議之條款及條件出售項目公司之合共80%股權
「出售協議」	指	買方、賣方及項目公司於二零二二年十二月三十日就有條件買賣項目公司之合共80%股權而訂立的有條件股權轉讓協議
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣西眾擎」	指	廣西眾擎易舉投資有限公司，本公司間接附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「聯合臨時清盤人」	指	位於百慕達之EY Bermuda Limited的Joel Edwards及位於香港之安永企業財務服務有限公司 (Ernst & Young Transactions Limited) 的So Kit Yee Anita及Lau Wun Man獲百慕達法庭委任為本公司之聯合臨時清盤人，以「低度干預」的方式及有限權力進行重組
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「項目公司」	指	重慶之遠地產有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，由賣方直接擁有合共80%股權
「中國」	指	中華人民共和國

「發展中物業」	指	發展中物業
「買方」或「重慶唐承」	指	重慶唐承房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，持有項目公司之20%股權，為大唐集團之間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以考慮酌情批准(其中包括)出售協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值三分之一港仙之普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「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，一家於中國註冊成立之有限公司，由本公司間接擁有77.6%股權之附屬公司，持有項目公司之20%股權
「賣方」	指	重慶核盛及天譽巨榮
「%」	指	百分比

* 僅供識別

承董事會命
天譽置業(控股)有限公司
(已委任臨時清盤人)
(以重組為目的)
主席
余斌

香港，二零二二年十二月三十日

於本公佈日期，董事會包括三名執行董事：余斌先生(主席)、王成華先生及金志峰先生；一名非執行董事：王凱玲女士；以及三名獨立非執行董事：溫曉靖先生、崔元先生及唐瑜女士。