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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公告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

（清盤中）

（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：5311、5379、5567、5602及5855

（統稱「債項」））

(1) 上市委員會有關取消上市地位之決定；
(2) 要求上市覆核委員會覆核上市委員會的決定；及
(3) 繼續暫停買賣

本公告乃由天譽置業（控股）有限公司（清盤中）（「本公司」）根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第13.09條及香港法例第571章《證券及期貨條例》第XIVA部項下的內幕信息條文而發出。

茲提述(i)本公司日期為二零二五年三月十三日、二零二五年三月三十一日及二零二五年五月十九日的公告，內容有關（其中包括）延遲刊發二零二四年年度業績及本公司股份暫停買賣；(ii)本公司日期為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日、二零二六年一月九日、二零二六年四月八日、二零二六年六月三十日及二零二六年十月一日的公告，內容有關（其中包括）復牌進展之季度更新；(iii) 本公司日期為二零二五年十一月二十四日之公告，內容有關本公司清盤；(iv)本公司日期為二零二五年六月二十五日、二零二五年九月二日、二零二五年十月二十八日及二零二五年十二月五日的公告，內容有關（其中包括）聯交所向本公司發出之復牌指引；(v)本公司日期為二零二六年四月十三日有關獨家協議的公告；(vi)本公司日期為二零二六年九月十八日有關復牌進度更新的公告及(vii)本公司與Lion Wealth Management Limited日期為二零二六年十一月四日根據收購守則規則3.5就重組方案刊發的聯合公告（統稱「該等公告」）。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

（1）上市委員會有關取消上市地位之決定

於二零二六年十月三十日，本公司接獲聯交所函件，當中載述聯交所上市委員會（「**上市委員會**」）已決定拒絕本公司將復牌期限延至二零二六年十二月三十一日的要求（「**延期要求**」），並根據上市規則第6.01A條取消本公司的上市地位

（「**除牌決定**」）。上市委員會在作出除牌決定時考慮以下各項：

(1) 本公司股份已自二零二五年四月一日起暫停買賣。根據上市規則第6.01A(1)條，本公司須於二零二六年九月三十日或之前恢復買賣，否則聯交所有權根據該條取消本公司的上市地位。

(2) 本公司對其未能於復牌期限前達成全部復牌指引一事並無異議。本公司於期限屆滿前不久提交有關重組方案的復牌呈請，並申請延長期限以落實相關步驟。然而，重組方案仍處於初步階段，重大交易文件尚待簽立，且所需批准亦尚未取得。因此，清盤令（「**清盤令**」）仍然有效，而本公司仍處於無力償債狀況。此外，重組方案以股份恢復買賣為條件，而股份恢復買賣須待完成達成復牌指引所需的重組步驟後，方獲准進行。此等互為條件的安排妨礙本公司及時完成各項重組步驟、解決財務困難及達成復牌指引。

(3) 此外，本公司若干前附屬公司取消綜合入賬（「**取消綜合入賬**」）後，本集團的營運規模大幅縮減，而本公司尚未證明餘下的物業管理業務，尤其是在擬委任的新管理層領導下，可於重組方案完成後持續可行地營運。因此，本公司尚未證明其符合上市規則第13.24條，亦未具備恢復買賣的條件。鑑於重組方案須待股份恢復買賣方可作實，此情況進一步增加了重組方案能否完成以及所有復牌指引能否達成的不確定性。

(4) 鑑於本公司未能於復牌期限前達成全部復牌指引，亦未能證明存在符合指引信（GL95-18）所載延期準則的特殊情況，聯交所有權取消本公司的上市地位。上市委員會的詳細分析載列如下：

(i) 上市委員會未能信納本公司已達成復牌指引1（「RG1」），即撤回或駁回清盤令及解除臨時清盤人的委任。清盤令仍然有效，臨時清盤人的委任亦未獲解除。

(ii) 上市委員會未能信納本公司已達成復牌指引2（「RG2」），即刊發尚未公佈的財務業績及處理審計修改意見。本公司已刊發所有尚未公佈的財務業績，惟尚未處理審計修改意見，尤其是與取消綜合入賬有關的不發表意見（「取消綜合入賬不發表意見」）所涉事項仍未解決。

(iii) 上市委員會未能信納本公司已達成復牌指引3（「RG3」），即證明其遵守上市規則第13.24條。清盤令仍然有效，而本公司仍處於無力償債狀況。本集團仍錄得負債淨額及流動負債淨額，並依賴重組方案改善其財務狀況。

(iv) 於二零二四年七月取消綜合入賬後，本集團的業務及資產規模大幅縮減，餘下業務為物業管理業務。即使假設重組方案得以完成且清盤令獲解除，餘下物業管理業務的可行性及可持續性仍存在以下疑慮：

(a) 本公司雖已提供物業管理業務的歷史及規模資料，但尚未證明其客戶基礎的穩定性，以及其可獨立於原有物業發展及物業投資業務營運的程度，亦未能證明其盈利預測所依據的主要假設。

(b) 此外，新董事會僅會於重組方案完成後獲委任，且並無管理本集團物業管理業務的既往紀錄。儘管一名擬委任的執行董事具備相關物業管理經驗，本公司尚未證明董事會及高級管理層整體具備足夠經驗，以發展該業務及落實業務計劃。

(v) 上市委員會未能信納本公司已達成復牌指引4（「RG4」），即重新遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、3.27A、3.28及13.92條。新任董事（包括三名獨立非執行董事）的委任及Lee Sze Hau先生出任本公司公司秘書的委任尚未生效，本公司仍未遵守上市規則第3.10(1)、3.10(2)、3.10A、3.21、3.25、3.27A、3.28及13.92條。

(vi) 上市委員會未能信納本公司已達成復牌指引5（「RG5」），即向市場發放重大資料。是否達成此項復牌指引，須待本公司達成其他復牌指引後方予評估。此外，取消綜合入賬所涉附屬公司佔取消綜合入賬前本集團總資產的99%。取消綜合入賬自二零二四年七月一日起生效，惟直至二零二六年九月刊發尚未公佈的財務業績時才首次公開披露，當時已臨近復牌期限。

(vii) 儘管年度業績已披露取消綜合入賬的概括原因及整體財務影響，有關資料未能充分說明本公司失去對該等主要營運附屬公司的控制權及查閱其賬簿和記錄權限的情況，以及長時間延遲向市場披露該等重大資料的原因。

就延期要求而言，上市委員會基於下列理由，認為本公司的情況不符合指引信（GL95-18）第22及23段所載延長復牌期限的準則：

I. 本公司的情況不屬於指引信（GL95-18）第22段所述情況。具體而言：

(a) 本公司依賴重組方案處理清盤令（RG1）及不發表意見（RG2）所涉事項，並證明其遵守上市規則第13.24條（RG3）。然而，落實重組方案所需的實質步驟尚未完成，包括簽立重大交易文件、取得債權人及獨立股東批准、取得法院批准，以及獲證券及期貨事務監察委員會授予清洗豁免及同意特別交易。

(b) 迄今，本公司未能按其建議時間表完成若干關鍵事項，且仍有重大步驟尚未完成。債權人計劃仍須獲債權人及法院批准。此外，本公司已獲得債權人不具約束力的支持意向，按估計申索數目及金額計分別佔30%及26.3%。由於該等意向不具約束力，仍無足夠把握可取得所需的債權人批准。

(c) 就RG2而言，本公司為處理審計修改意見而擬採取的行動仍基於其自身預期。具體而言，本公司並無取得核數師書面確認，確認按擬議方式處理取消綜合入賬附屬公司及完成相關重組步驟後，取消綜合入賬不發表意見將如預期般不再影響審計意見。

(d) 誠如聯交所上市科報告第39段所述，除清盤令仍然有效外，就證明遵守上市規則第13.24條而言，本公司亦未能充分證明物業管理業務的可行性及可持續性。

(e) 完成重組方案與股份恢復買賣互為條件。鑑於重組方案仍處於初步階段，且RG2及RG3所涉事項尚未解決，建議重組能否完成，以及所有復牌指引能否於二零二六年十二月三十一日前，或最終能否達成，仍存在高度不確定性。

(f) 因此，上市委員會認為，本公司不符合指引信（GL95-18）第22段所載延期條件，原因是若干實質步驟尚未完成，而本公司亦未能證明有足夠把握於二零二六年十二月三十一日或之前達成所有復牌指引並恢復買賣。

II. 本公司的情況亦不符合指引信（GL95-18）第23段所載準則。

(a) 本公司未能證明其未能於復牌期限前達成復牌指引是由其控制範圍以外的因素所致。本公司並無詳細說明未能於補救期內完成重組方案餘下步驟的原因，亦無說明此情況如何由其控制範圍以外的因素造成。

(b) 本公司亦未能證明其已於糾正期內及時採取充分措施。儘管本公司有完整18個月的補救期以達成復牌指引，其在落實重組方案方面的實質進展有限。於復牌期限屆滿時，重大交易文件仍未簽立，實質性批准尚未取得，其他條件亦尚未達成。

(c) 上市委員會認為，建議重組能否完成、所有復牌指引能否達成，以及股份能否於二零二六年十二月三十一日前恢復買賣，均欠缺足夠的確定性。

(2) 要求上市覆核委員會覆核上市委員會的決定

根據上市規則第2B章，本公司有權於除牌決定發出之日起計七個營業日內（即二零二六年十一月十日或之前）將除牌決定提交聯交所上市覆核委員會覆核（「**上市覆核委員會覆核**」）。倘本公司決定不提出覆核要求，股份的最後上市日期將為二零二六年十一月十三日，而股份的上市地位將自二零二六年十一月十六日上午九時正起取消。

經考慮有關除牌決定的專業意見後，本公司已於二零二六年十一月十日提交申請，要求將除牌決定提交上市覆核委員會進行覆核。本公司接獲聯交所確認，上市覆核委員會覆核的聆訊已定於二零二六年十二月十七日舉行。

本公司謹提醒股東及本公司潛在投資者，覆核結果尚未確定，且概不保證股份可恢復買賣。股東如對股份除牌的影響有任何疑問，務請尋求適當的專業意見。

本公司將於適當時候就覆核事宜另行刊發公告。

(3) 繼續暫停買賣

本公司債項及股份已分別於二零二二年六月二十八日及二零二五年四月一日上午九時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至另行通知。

代表
天譽置業（控股）有限公司
（清盤中）

MICHAEL PENROSE
蘇潔儀
劉韻文
JOEL EDWARDS
共同及各別臨時清盤人
（作為代理人行事，毋須承擔任何個人責任）

香港，二零二六年十一月十一日

於本公告日期，董事會由一名執行董事張國成先生及一名非執行董事李建文先生組成。