

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，概不對因本公告全部或任何  
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。

# 信德集團



SHUN TAK HOLDINGS

**SHUN TAK HOLDINGS LIMITED**

**信德集團有限公司**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

**公告**

**有關收購**

**PERENNIAL SOMERSET INVESTORS PTE. LTD.**

**30% 股權之**

**須予披露及關連交易**

## **買賣協議**

於二零二零年四月十六日(交易時段後)，明迅(作為買方)與賣方(作為賣方)訂立買賣協議，據此，在買賣協議條款及條件之規限下，明迅有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份(佔已發行之目標公司普通股總數30%及已發行之目標公司優先股總數30%)，以及待售債券(佔已發行之目標公司次級債券總數30%)，代價為現金155,141,889坡元(約相等於850,798,119港元)(惟須進行成交後賬目調整)。

## **上市規則之涵義**

由於買賣協議所擬進行之交易有一項或以上之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，訂立買賣協議構成本公司之須予披露交易，而須遵守上市規則第十四章之申報與公告規定。

由於賣方為目標公司之主要股東，因而為本公司附屬公司層面之關連人士，故訂立買賣協議亦構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准買賣協議及其所擬進行之交易；及(iii)獨立非執行董事已確認買賣協議之條款屬公平合理，其所擬進行之交易按一般或較佳商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益，故訂立買賣協議須遵守上市規則第十四A章之申報與公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

## 背景

茲提述本公司日期為二零一七年一月二十五日之公告，內容有關收購目標公司之70%股權。於二零一七年一月二十五日，明迅(本公司之間接全資附屬公司)收購目標公司之70%股權。於該交易成交後，目標公司成為本公司之間接非全資附屬公司，並由明迅及賣方分別持有70%及30%股權。

董事會欣然宣佈，於二零二零年四月十六日(交易時段後)，明迅訂立買賣協議，內容有關收購目標公司之餘下30%股權。目標公司為一家於新加坡註冊成立之公司，其主要資產即為該物業。該物業是位處新加坡烏節路附近之商業地標發展項目。

## 買賣協議

### 日期

二零二零年四月十六日

### 訂約方

- (1) 明迅(作為買方)
- (2) 賣方(作為賣方)

賣方持有目標公司(本公司之間接非全資附屬公司)之30%股權，故為本公司附屬公司層面之關連人士。

## 標的事項

在買賣協議條款及條件之規限下，明迅有條件同意購買及賣方有條件同意出售待售股份(佔已發行之目標公司普通股總數30%及已發行之目標公司優先股總數30%)，以及待售債券(佔已發行之目標公司次級債券總數30%)。

## 購買價

明迅根據買賣協議應付賣方之代價為基本代價155,141,889坡元(約相等於850,798,119港元)，其中(i) 86,441,889坡元(約相等於474,047,319港元)為待售股份之代價及(ii) 68,700,000坡元(約相等於376,750,800港元)則為待售債券之代價。有關代價將按下列方式以現金支付：

- (1) 成交後五個營業日內支付124,113,511坡元(約相等於680,638,494港元)，即基本代價之80%；及
- (2) 結算日後十個營業日內支付基本代價餘款(惟須進行成交後賬目調整)(「**尾期款**」)。

基本代價乃經過公平磋商後釐定，當中參考下列因素(其中包括)：(i) 該物業之現行市值及狀況以及其未來展望；(ii) 目標集團的資產負債總值(不包括該物業)；及(iii) 待售股份在目標公司之所佔股權。

預期代價將由本集團內部資源支付。

## 先決條件

成交須在下列條件達成後(或在適用情況下獲豁免後)，方告作實：

- (1) 明迅或本公司已經就完成買賣協議所擬進行之交易而取得香港任何政府機關可能規定之有關同意或批准；
- (2) 已經按照明迅合理信納之條款及條件，從該等向目標集團提供銀行融資的相關銀行取得履行買賣協議或成交而必要之所有同意或豁免，而有關同意或豁免在成交前並無遭撤回或修訂；及
- (3) 倘賣方在成交參照當時事實情況而重複所給之保證時，該等保證仍然真實準確，不在任何重大方面有所誤導。

第(1)段所載之條件不能豁免。明迅可透過書面通知賣方酌情(全部或部份及有條件或無條件)豁免第(3)段所載之條件。第(2)段所訂明之條件僅可在雙方給予書面同意下(全部或部份及有條件或無條件)豁免。

倘任何一項條件未能在二零二零年九月三十日或之前(或訂約方可能書面同意之較後日子)達成或獲豁免(如適用)，買賣協議將告終止，訂約方不得對其他訂約方提出申索，但對之前已經出現之任何違反買賣協議條款行為而提出者除外。

## 成交

買賣協議將於(i)二零二零年五月三十一日或(ii)所有條件獲達成或豁免(如適用)之日以後第五個營業日(兩者較後之日)進行成交，或在訂約方可能書面同意之其他日期進行成交。

成交時，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司，其財務業績將繼續於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

## 成交後賬目調整

根據買賣協議，於成交後，將在實際可行情況下盡快委聘一家國際認可之會計師事務所，委託其審核成交賬目，用以釐定成交時的資產淨值。成交時的資產淨值將計及(其中包括)該物業根據分層淨面積總數之價值及目標集團於成交時之其他資產負債。

根據買賣協議，代價須進行成交後賬目調整，其中規定倘成交時的資產淨值：

- (1) 超過基本代價，則明迅將向賣方按等值方式支付等同該超逾額，但最高不超過3,000,000坡元(約相等於16,452,000港元)之款項，該筆款項將加進尾期款中明迅應付賣方之基本代價餘款內；
- (2) 低於基本代價，則賣方將向明迅按等值方式支付等同該差額之款項，該筆款項將從尾期款中明迅應付賣方之基本代價餘款中扣除；或
- (3) 等同基本代價，則尾期款中明迅應付賣方之基本代價餘款金額不須作出調整。

## 本集團與明迅的資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事多種業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

明迅為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司的投資控股公司，亦為本公司之間接全資附屬公司。

## 賣方的資料

賣方為新加坡交易所證券交易有限公司主板上市公司鵬瑞利置地集團有限公司之全資附屬公司，為一家於新加坡註冊成立之有限公司，主要從事投資控股業務。

## 目標公司與該物業的資料

目標公司為一家於新加坡註冊成立之有限公司，其主要資產即為該物業。目標集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之綜合財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 (經審核) 千坡元	二零一九年 (未經審核) 千坡元
除稅前淨溢利	765	4,459
除稅後淨溢利	905	4,112
資產淨值(附註)	101,530	105,642

附註：目標集團的資產淨值，指其資產總值減去負債總值後之淨值。就會計目的而言，目標公司次級債券列作目標集團負債處理。

應付予賣方之待售股份及待售債券之原本收購成本合共為 97,485,300 坡元。

## 該物業的資料

該物業即「111 Somerset」，為一幢高 17 層之商業地標發展項目，位處新加坡索美塞路 111 號，在著名烏節路區內，毗鄰索美塞地鐵站。該物業總樓面面積約 766,550 平方呎，包括兩幢 15 層高級分層辦公室單位、2 層零售平台及 2 層地下停車場。於二零一九年十二月三十一日，辦公室、醫療與零售部份之平均租用率分別為 64.3%、39% 及 75.1%。該物業最近完成大規模資產優化計劃。

## 訂立買賣協議之理由與裨益

根據買賣協議之建議收購將使本集團於目標公司之權益增加至 100%，從而加強對目標公司及該物業之管理及營運控制，並為本集團之業務策略提供更大靈活性。預期目標公司將為本集團帶來經常性收入、長期資本增值及貨幣多元化之平衡。

董事(包括獨立非執行董事)在考慮進行建議收購之理由與裨益後，認為買賣協議之條款(包括應付代價)乃經訂約方公平磋商後達成，為一般或較佳商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於買賣協議所擬進行之交易中佔有重大利益，或須就董事會相關決議案放棄表決權。

## 上市規則之涵義

由於買賣協議所擬進行之交易有一項或以上之適用百分比率高於5%但低於25%，因此，訂立買賣協議構成本公司之須予披露交易，而須遵守上市規則第十四章之申報與公告規定。

由於賣方為目標公司之主要股東，因而為本公司附屬公司層面之關連人士，因此訂立買賣協議亦構成本公司之關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)賣方為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)董事會已批准買賣協議及其所擬進行之交易；及(iii)獨立非執行董事已確認買賣協議之條款屬公平合理，其所擬進行之交易按一般或較佳商業條款進行，並符合本公司及其股東之整體利益，故訂立買賣協議須遵守上市規則第十四A章之申報與公告規定，但獲豁免遵守通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

**成交受多項條件所限，未必一定會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時，務請審慎行事。**

## 釋義

本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「基本代價」 指 155,141,889坡元(約相等於850,798,119港元)

「董事會」 指 董事會

「營業日」	指	香港及新加坡結算銀行開門營業，以進行日常銀行業務交易之日子(星期六及星期日除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	信德集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)
「成交」	指	按照買賣協議之條款及條件，完成收購待售股份及待售債券
「成交賬目」	指	目標集團於成交日時之綜合資產負債表
「成交日」	指	成交當日
「成交時的資產淨值」	指	目標集團於成交時的資產淨值
「條件」	指	本公告「買賣協議 — 先決條件」一節所載之先決條件
「代價」	指	基本代價，惟須進行成交後賬目調整
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則



「成交後賬目調整」	指	參考成交時的資產淨值而調整代價，更多詳情載於本公告「買賣協議 — 成交後賬目調整」一節
「該物業」	指	名為「111 Somerset」之17層高發展項目，位於新加坡索美塞路111號
「坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「待售債券」	指	本金總額68,700,000坡元(約相等於376,750,800港元)之目標公司次級債券，佔已發行之目標公司次級債券總數30%，並包括該等目標公司次級債券於成交日之任何累計未付利息
「待售股份」	指	687,000股目標公司普通股及687,000股目標公司優先股，分別佔已發行之目標公司普通股總數30%及已發行之目標公司優先股總數30%
「高級貸款融資」	指	若干筆由新加坡若干財務機構向目標公司之間接全資附屬公司Perennial (Somerset) Pte. Ltd. 授出之銀行貸款融資
「結算日」	指	出具經審核成交賬目，且明迅與賣方已經參考經審核成交賬目而書面釐定及協定成交時的資產淨值之日
「明迅」	指	明迅有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國

「買賣協議」	指	明迅與賣方於二零二零年四月十六日所訂立關於購買待售股份及待售債券之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Perennial Somerset Investors Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司，亦為該物業之業主
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標公司次級債券」	指	目標公司所發行由229,000,000坡元次級債券所組成之不記名債券
「目標公司普通股」	指	目標公司股本之已發行普通股
「目標公司優先股」	指	目標公司股本之已發行可贖回優先股
「賣方」	指	Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」、「關連交易」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則(經聯交所不時修訂)所賦予之涵義。

就本公告而言，除文義另有所指外，新加坡元兌港元按1坡元兌5.484港元之匯率換算。該匯率是香港銀行公會在緊接本公告日期前一個營業日公佈之貨幣賣出價與

電匯買入價之中間匯率。該匯率僅供說明之用，不代表任何新加坡元或港元款項已經、應該已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
**信德集團有限公司**  
公司秘書  
**曾美珠**

香港，二零二零年四月十六日

於本公告日期，執行董事為何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士、岑康權先生及尹顯璠先生；及獨立非執行董事為何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生。