

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>

主要交易

收購目標公司之銷售股份

收購事項

於二零二零年六月二十九日，買方(本公司之間接全資附屬公司)、本公司(作為買方之擔保人)與賣方訂立協議，據此，(其中包括)根據協議之條款及條件，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款，基本代價為2,361,195,928港元(可予完成後調整)。銷售股份(450股A股及450股B股)分別按比例享有A基金應佔目標集團溢利及組成A基金之目標集團淨資產，其包括位於香港中環之物業及享有B基金。

上市規則的涵義

由於有一個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，因此協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、刊發公告及取得股東批准的規定。

根據上市規則第 14.44 條，倘 (a) 本公司召開股東大會批准協議及其項下擬進行之交易，概無股東需要放棄表決權利；及 (b) 已自合共持有本公司已發行股本超過 50% 且有權出席批准協議及其項下擬進行之交易的股東大會並於會上投票的一名股東或一批有密切聯繫的股東獲得書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故此，倘須召開股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一批有密切聯繫的股東所給予的書面批准，這批股東合共持有 1,632,901,912 股股份 (約佔本公司於本公告發出之日已發行股份總數的 54.0%)。

因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司不會就批准協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會。本公司將按照上市規則規定向股東寄發載有 (其中包括) 收購事項及物業估值報告其他詳情的通函，但僅供參考之用。通函預計將於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東。

於二零二零年六月二十九日，買方 (本公司之間接全資附屬公司)、本公司 (作為買方之擔保人) 與賣方訂立協議，據此，(其中包括) 根據協議之條款及條件，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售銷售股份及股東貸款。

協議之主要條款載列如下：

協議

日期

二零二零年六月二十九日

訂約方

- (1) 買方，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) 本公司，作為買方之擔保人；及
- (3) 賣方。

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，賣方及其最終控股公司均為獨立第三方。

標的事項

根據協議之條款及條件，買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售目標公司之銷售股份(450股A股及450股B股)及股東貸款。有關銷售股份之詳情，請參閱下文「有關目標公司及物業之資料」一節。

本公司同意無條件及不可撤回地就買方履行其於協議項下之義務及責任向賣方作出擔保。

代價

收購事項之總代價是2,361,195,928港元基本價款(「**基本代價**」)，當中包括銷售股份之基本代價2,337,609,400港元(「**銷售股份之基本代價**」)(可予完成後調整)及股東貸款23,586,528港元。買方將按以下方式向賣方支付總代價：

- (a) 779,203,133港元之款項(即銷售股份之基本代價約33%)及經扣除賣方所分擔轉讓銷售股份之預計印花稅款項後，將由買方於完成日期向賣方支付；

- (b) 779,203,133 港元之款項(即銷售股份之基本代價約 33%) (「**第二筆付款**」) 及經扣除(如適用)賣方所分擔轉讓銷售股份之任何費用、成本或開支後，將由買方於二零二一年六月三十日或之前向賣方支付；及
- (c) 經完成後調整(如適用)的銷售股份之基本代價餘款(「**第三筆付款**」)及股東貸款將由買方於二零二二年六月三十日或之前向賣方支付。

此外，買方須(i)於支付第三筆付款時支付就完成日期起至其相應實際付款日期期間的第二筆付款及第三筆付款中各自包含的銷售股份之基本代價金額按年率 2% 計算之款項(「**遞延金額**」)；及(ii)以賣方為受益人就 300 股 A 股訂立股份質押，作為支付第二筆付款、第三筆付款及遞延金額的擔保。

完成後調整

根據協議，將委任一家會計師事務所於完成後盡快在實際可行情況下按照賣方與買方協定之程序審核完成賬目，以計算實際資產淨值。倘實際資產淨值為：

- (a) 高於基本代價，則買方將向賣方支付相等於有關差額之金額，以最高金額 50,000,000 港元為限；
- (b) 低於基本代價，則賣方將向買方支付相等於有關差額之金額，以最高金額 50,000,000 港元為限；或
- (c) 相等於基本代價，則無須調整。

基本代價之基準

銷售股份之基本代價乃經買方與賣方公平磋商，且經參考多種因素，包括但不限於(a) A基金應佔物業之最新指標性估值(由獨立專業估值師進行估值)；(b) 根據目標集團於二零二零年四月三十日的未經審核綜合管理賬目，A基金應佔其他資產842,785,009港元及負債316,107,454港元；及(c) B基金所持現金4,500港元(即B基金於協議日期應佔之資產淨值)的相關部分。

股東貸款23,586,528港元為根據目標集團於二零二零年四月三十日的未經審核綜合管理賬目，目標公司於A基金下應付賣方之款項。

先決條件

完成須待以下條件於完成日期或之前獲達成，方可作實：

- (a) 協議所載之賣方保證如在緊接完成前依據當時事實及情況重複作出，則在重要方面上仍屬真實準確且並無誤導成分；及
- (b) 就協議及其項下擬進行之交易取得本公司股東之批准(倘上市規則要求須取得有關批准)。

賣方及買方均無權豁免上文(b)段所載之條件。買方可通過向賣方發出書面通知而自行決定豁免上文(a)段所載之條件。

上述條件預計於完成日期或之前獲達成。倘屆時有任何條件仍未獲達成，則協議終止且任何一方不得向其他方提出申索，惟任何先行違反協議之情況除外。

完成

待所有先決條件達成後，完成將於二零二零年六月三十日或買方與賣方書面協定之其他日期落實。完成後，買方、賣方、目標公司及目標公司現有股東須就由買方替代賣方於有關銷售股份之股東協議項下之權利及義務而訂立股東協議之守約契據，自完成起生效。

進行收購事項之理由及裨益

憑藉擔任信德中心商場之租賃兼物業管理人的30年以上經驗，本集團擁有發展信德中心商場租戶之最佳組合(為使該物業潛在價值最大化的關鍵因素)所需的行業專業知識及市場知識。因此，收購事項為本集團提供機會獲取穩定經常性租金收入，以及從位於香港核心地段的零售物業把握長期的潛在資本增長。

經考慮進行收購事項之理由及對本公司之裨益，董事認為，協議之條款及其項下擬進行之交易(包括計算經訂約方公平磋商後達致之基本代價之基準)乃按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，或須就批准協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關訂約方及目標公司之資料

有關本公司及買方之資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司從事多種業務活動，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司。買方主要從事投資控股。

有關賣方之資料

賣方為一間根據香港法例註冊成立之有限公司。賣方主要從事物業投資及投資控股，其於本公告日期直接持有銷售股份。於本公告日期，賣方為新世界發展有限公司之間接全資附屬公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：17)。

有關目標公司及物業之資料

目標公司為一間根據香港法例註冊成立之有限公司。於本公告日期，目標公司已發行股本包括1,000股A股、450股B股及550股C股。

根據目標公司之組織章程細則，A基金乃專門歸屬於A股持有人、目標公司之B基金乃專門歸屬於B股持有人，而目標公司之C基金乃專門歸屬於C股持有人。該等基金各自由目標公司區分其他基金獨立經營及維護，為此各項基金均存置獨立之記錄及賬簿。

銷售股份(450股A股及450股B股)分別按比例享有A基金及B基金應佔目標集團相應溢利及組成A基金及B基金之淨資產。於本公告日期，A基金包括代表或得自或歸屬於物業之目標集團物業及資產，包括若干位於香港中環信德中心之零售商舖、辦公室單位及停車位。於本公告日期，B基金主要由現金4,500港元組成。

A 基金及 B 基金以及整體目標集團之財務資料

基於 A 基金之經審核綜合賬目及 B 基金之賬目以及目標集團之綜合賬目，目標集團之財務資料載列如下：

	截至 二零一九年 六月三十日 止年度 (經審核) 百萬港元	截至 二零一八年 六月三十日 止年度 (經審核) 百萬港元
A 基金及 B 基金應佔除稅前淨溢利	302.5	825.3
整體目標集團之除稅前淨溢利	656.4	2,172.5
A 基金及 B 基金應佔除稅後淨溢利	270.9	794.3
整體目標集團之除稅後淨溢利	608.4	2,125.6

基於目標集團於二零二零年四月三十日之未經審核綜合管理賬目，A 基金及 B 基金應佔以及整體目標集團之資產總值分別約為 6,169 百萬港元及 10,805 百萬港元，而 A 基金及 B 基金應佔以及整體目標集團之資產淨值分別約為 5,853 百萬港元及 10,423 百萬港元。

本集團現時有於本公告日期已發行 A 股總數之 10%。收購事項完成後，本集團將持有已發行 A 股總數之 55% 及已發行 B 股總數之 100%。

上市規則的涵義

由於有一個適用百分比率(定義見上市規則第 14.07 條)超過 25% 但低於 100%，因此協議及其項下擬進行之交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第十四章有關申報、刊發公告及取得股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，倘(a)本公司召開股東大會批准協議及其項下擬進行之交易，概無股東需要放棄表決權利；及(b)已自合共持有本公司已發行股本超過50%且有權出席批准協議及其項下擬進行之交易的股東大會並於會上投票的一名股東或一批有密切聯繫的股東獲得書面批准，則可接受股東給予書面批准代替召開股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故此，倘須召開股東大會以批准協議及其項下擬進行交易，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一批有密切聯繫的股東(彼等各自之股權載列如下)所給予的書面批准，這批股東合共持有1,632,901,912股股份(約佔本公司於本公告發出之日已發行股份總數的54.0%)：

股東姓名／名稱	於本公告 發出之日 所持股份數目	持股概約 百分比
何超瓊女士	534,664,564	17.7%
Oakmount Holdings Limited (「Oakmount」) ⁽¹⁾	396,522,735	13.1%
信德船務有限公司(「信德船務」)及其附屬公司 ⁽²⁾	373,578,668	12.4%
何超鳳女士	223,999,816	7.4%
Renita Investments Limited (「Renita」) ⁽¹⁾	104,136,129	3.4%
總計	1,632,901,912	54.0%

附註：

- (1) Oakmount為Renita全資擁有的公司。董事何超瓊女士及何超鳳女士同時身兼Renita及Oakmount的董事，二人均持有Renita及Oakmount的實益權益。
- (2) 何超瓊女士及何超鳳女士均為信德船務的董事，二人均持有信德船務及其附屬公司的實益權益。

因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會就批准協議及其項下擬進行之交易而召開股東大會。本公司將按照上市規則規定向股東寄發載有(其中包括)收購事項及物業估值報告其他詳情的通函，但僅供參考之用。通函預計將於二零二零年七月二十一日或之前寄發予股東。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下賦予之涵義：

「A 基金」	指	由 A 股實益擁有代表或得自或歸屬於物業之目標集團物業及資產
「A 股」	指	目標公司資本中之 A 類股份
「收購事項」	指	買方根據協議之條款及條件向賣方收購銷售股份
「實際資產淨值」	指	根據協議參照完成賬目所計算之銷售股份於完成日期按應佔比例份額之資產淨值
「協議」	指	買方、本公司及賣方就收購事項訂立之日期為二零二零年六月二十九日之買賣協議
「B 基金」	指	由 B 股實益擁有之目標公司資產
「B 股」	指	目標公司資本中之 B 類股份
「基本代價」	指	2,361,195,928 港元
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港結算銀行開門營業，以進行日常銀行業務交易之日子(星期六或星期日或在上午九時正至下午五時正任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或發出「黑色」暴雨警告訊號之日子除外)
「買方」	指	悅雅有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「C股」	指	目標公司資本中之C類股份
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：242)
「完成」	指	根據協議之條款及條件完成收購事項
「完成賬目」	指	根據協議條款所編製A基金及B基金於完成日期之綜合財務狀況表
「完成日期」	指	二零二零年六月三十日，或買方及賣方共同書面協定之較後日期
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「完成後調整」	指	根據實際資產淨值及基本代價調整總代價，詳情載於本公告「完成後調整」一節
「物業」	指	位於香港干諾道中168-200號之(i)信德中心(平台)地庫及1至4樓之若干單位，以及4及8樓平台；(ii)信德中心5及6樓之85個停車位連同其各自毗鄰之位置(如有)；及(iii)信德中心西座38樓整層(除38樓3807-3811室外)
「銷售股份」	指	450股A股及450股B股，分別佔本公告日期已發行A股及B股總額之45%及100%
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東協議」	指	目標公司及其股東所訂立之股東協議
「股東貸款」	指	根據目標公司於二零二零年四月三十日之未經審核綜合管理賬目，目標集團於A基金下應付賣方之款項
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	信德中心有限公司，一家根據香港法律註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「總代價」	指	基本代價(視乎完成後調整而定)

「賣方」	指	新世界酒店(集團)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「書面批准」	指	本公司根據上市規則第14.44條的規定，為收購事項取得的股東書面批准
「%」	指	百分比

在本公告內，除非文義另有所指，否則「適用百分比率」、「關連人士」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則(聯交所不時修訂)賦予該詞之涵義。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。

承董事會命
信德集團有限公司
 公司秘書
曾美珠

香港，二零二零年六月二十九日

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。