

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，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



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>

公佈

**涉及就收購一幅於香港的住宅用地
而發行新股份之
須予披露及關連交易**

收購事項

於二零一零年六月十八日，買方（本公司的間接全資附屬公司）、賣方（根據《上市規則》界定的本公司關連人士）與本公司（作為買方擔保人）訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤，代價為 624,175,000 港元，於成交時該地盤將不受任何產權負擔約束。

代價 624,175,000 港元，相等於該地盤於二零一零年六月四日的初步獨立估值減去地價未繳部份 120,825,000 港元，會按照下述方式繳清：

- (a) 買方須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金向賣方支付初步訂金 28,425,000 港元；以及
- (b) 本公司須於成交時按每股股份發行價 4.01 港元向賣方及/或其代理人配發及發行 148,566,084 股代價股份，以支付代價餘款 595,750,000 港元。

代價股份佔 (i) 本公司現時已發行股本約 7.34% 及 (ii) 本公司發行代價股份後的經擴大已發行股本約 6.84%。

根據《買賣協議》，直至契約修訂建議作實時應支付的地價未繳部份（即 120,825,000 港元），以及由簽訂《買賣協議》當日起因重新發展該地盤所產生的重建費用，將由買方承擔。

該地盤位於香港海天徑 1 號及春磡角道 44-50 號，目前已經空置，並正在拆卸該地盤上現有的建築物。完成契約修訂建議後及根據該地盤目前的重建方案，該地盤將會重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高獨立屋及一層停車場，每戶自設升降機、泳池花園及天台花園。該地盤面積約 2,964 平方米，根據契約最高可建建築面積約 2,223 平方米。按實用率 75% 計算，預計重建後物業的可銷售建築面積約 3,000 平方米。

《上市規則》的影響

由於根據《上市規則》第 14.07 條界定的若干適用百分比率超出 5% 但低於 25%，因此收購事項根據《上市規則》第十四章構成本公司須予披露的交易。

何鴻燊博士持有賣方 14.2% 的表決權，而何超瓊女士、何超鳳女士及何超邁女士則透過 Ranillo 公司於賣方持有間接權益（何超瓊女士、何超鳳女士及何超邁女士合共持有 Ranillo 公司 60% 權益，餘下 40% 權益由彼等的胞弟妹何超儀女士及何猷龍先生持有），Ranillo 公司持有賣方 71.5% 的表決權。賣方餘下 14.3 % 的表決權由藍瓊纓女士持有。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超邁女士為董事，而何鴻燊博士及何超瓊女士則身兼主要股東。因此，根據《上市規則》規定，賣方是本公司的關連人士，以及收購事項根據《上市規則》第十四 A 章構成本公司的關連交易。由於《上市規則》第 14.07 條界定的若干適用百分比率超出 5%，因此收購事項須遵守《上市規則》的申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般資料

董事（不包括放棄表決權之董事，亦不包括獨立董事委員會成員，該等成員在考慮獨立財務顧問的建議後所形成的意見，會載於預期將不遲於二零一零年七月十二日寄發給股東的通函內）認為收購事項是本公司在一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，以及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會已獲組成，負責考慮收購事項並向獨立股東提供意見。本公司將會委聘獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情、獨立董事委員會的意見及獨立財務顧問對《買賣協議》及據此擬進行交易的條款所提供的推薦建議、該地盤的物業估值報告，以及召開股東特別大會通告的通函，預期將不遲於二零一零年七月十二日寄發予股東。

《買賣協議》立約日

二零一零年六月十八日

立約方

買方：裕恩發展有限公司（本公司的間接全資附屬公司）

賣方：興利嘉地產有限公司

買方擔保人：本公司

何鴻燊博士持有賣方 14.2% 的表決權，而何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士則透過 Ranillo 公司於賣方持有間接權益（何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士合共持有 Ranillo 公司 60% 權益，餘下 40% 權益由彼等的胞弟妹何超儀女士及何猷龍先生持有），Ranillo 公司持有賣方 71.5% 的表決權。賣方餘下 14.3 % 的表決權由藍瓊纓女士持有。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士為董事，而何鴻燊博士及何超瓊女士則身兼主要股東。因此，根據《上市規則》規定，賣方是本公司的關連人士。

買方（作為買方）、賣方（作為賣方）與本公司（作為買方擔保人）於二零一零年六月十八日訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤，代價為 624,175,000 港元，於成交時該地盤將不受任何產權負擔約束。

截至本公佈當日，賣方已向政府支付 10% 的地價（即 13,425,000 港元），餘下 90%（即 120,825,000 港元）將於契約修訂建議作實時支付。根據《買賣協議》，該地價的未繳部份應由買方承擔。

本公司已就買方適當及依時履行其於《買賣協議》下的義務，向賣方作出無條件及不可撤回的擔保。

代價

代價 624,175,000 港元會按照下述方式繳清：

- (a) 買方須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金向賣方支付初步訂金 28,425,000 港元；以及
- (b) 本公司須於成交時向賣方及/或其代理人配發及發行代價股份，以支付代價餘款 595,750,000 港元。

買方及賣方按正常商業條款並考慮：(a) 該地盤於二零一零年六月四日的初步獨立估值（包含地價）745,000,000 港元；(b) 該地盤的發展潛力；以及 (c) 香港物業市場整體市況等因素之後，經過公平磋商釐定該地盤的購入價。

該地盤的估值工作由本公司委聘的獨立物業估值師負責，其已參考可取得的市場成交記錄及假定完成銷售後可即時提供交吉物業單位而達致初步估值。

契約修訂建議作實時應支付予政府的地價未繳部份，將由買方在到期應付時支付予政府。

此外，由簽訂《買賣協議》當日起賣方因重新發展該地盤所產生的重建費用（包括規劃、設計、契約修訂、提交圖則及建造方面的該等費用），將由買方承擔。根據目前的重建方案，預計賣方在直至成交為止應支付的該等重建費用不會高於 12,000,000 港元（不包括地價未繳部份）。即使將買方應付的上述重建費用及其應承擔的地價未繳部份計算在內，預料收購事項將不會根據《上市規則》第十四章由一項須予披露的交易演變成一項主要交易或一項非常重大的收購事項。

本集團會由內部資源及／或現有銀行備用信貸中撥付買方須承擔的代價現金部份、地價未繳部份及由簽訂《買賣協議》當日起直至成交為止的重建費用。

代價股份

於成交時，本公司會按每股股份發行價 4.01 港元向賣方及／或其代理人配發及發行 148,566,084 股代價股份，發行價乃由買方及賣方經參考股份現行市價，按公平磋商基準而釐定。

每股股份發行價 4.01 港元是參考直至及包括緊接《買賣協議》日期前兩個交易日為止二十個連續交易日股份按除淨基準的平均收市價後始行定出。發行價較：

- (a) 緊接《買賣協議》日期前一日，每股股份在聯交所所報收市價 4.20 港元折讓約 4.5%；
- (b) 直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後五個連續交易日，每股股份平均收市價約 4.11 港元折讓約 2.4%；
- (c) 直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後十個連續交易日，每股股份平均收市價約 4.09 港元折讓約 2.0%；
- (d) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後二十個連續交易日每股股份(除淨)平均收市價約 4.01 港元；以及
- (e) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後三十個連續交易日，每股股份(除淨)平均收市價約 4.01 港元。

代價股份包含 148,566,084 股股份，佔 (i) 本公司現時已發行股本約 7.34% 及 (ii) 本公司發行代價股份後的經擴大已發行股本約 6.84%。

代價股份待配發及發行後，會由配發及發行代價股份當日起與已發行股份在各方面均享有同等地位。

本公司會向聯交所申請批准代價股份於聯交所上市買賣。代價股份的配發及發行將根據獨立股東在股東特別大會上批准的特別授權進行。

先決條件

《買賣協議》的成交須待達成下述先決條件後，方為作實：

- (a) 本公司董事會批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (b) 獨立股東在股東特別大會上通過普通決議案，批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (c) 賣方股東在賣方的股東特別大會上批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (d) 政府已審批契約修訂建議；
- (e) 聯交所批准代價股份在聯交所上市買賣；
- (f) 賣方在成交前已解除現時用該地盤作為抵押擔保的全部債項；
- (g) 賣方已取得 (1) 就契約修訂建議發出的契約修訂書所載的經修訂條款，以確認《買賣協議》及據此擬進行的交易可毋須遵守須在訂立交易前提交已核准停車場圖則之規定；或 (2) 政府發出的豁免書或具有豁免作用的任何其他文件，豁免遵守須在訂立《買賣協議》前向政府提交已核准停車場圖則之規定；以及
- (h) 符合香港的全部監管規定。

於本公佈日期，上述先決條件 (a) 項已獲達成。《買賣協議》任何先決條件如未能在二零一零年十二月三十一日 (或《買賣協議》立約方另行同意的其他日期) 或之前達成，則《買賣協議》將告失效，以及收購事項將不會成交。買方根據《買賣協議》已支付的所有款項，在解決《買賣協議》條款的任何先前違約事項後，會由賣方退還予買方。

其他主要條款

- (a) 簽署《買賣協議》後，買方有權參與就契約修訂建議與政府之間的磋商，以及其後如對《買賣協議》當日契約修訂建議內已有的建議條款作出任何更改，須經買方事先同意。
- (b) 簽署《買賣協議》後及直至成交為止，現時用該地盤作抵押所擔保的金額不得超逾300,000,000 港元，以及賣方不得就該地盤作出任何其他抵押、押記、租約或特許，亦不得變賣該地盤。

成交

於《買賣協議》全部先決條件獲達成當日後五個營業日內，或於《買賣協議》立約方另行相互同意的其他日期，《買賣協議》將會進行成交。

對本公司股權架構的影響

假設本公司現時的股權架構沒有發生任何其他變動，於本公佈當日及緊隨成交後本公司的股權架構分別如下：

股東	註	於本公佈當日		緊隨成交後	
		股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
何鴻燊博士	(i)	289,957,750	14.33%	289,957,750	13.35%
信德船務有限公司及其附屬公司	(ii)	308,057,215	15.22%	308,057,215	14.18%
何超瓊女士	(iii)	239,019,265	11.81%	239,019,265	11.00%
何超鳳女士	(iv)	143,468,518	7.09%	143,468,518	6.60%
何超蓮女士	(v)	34,747,353	1.72%	34,747,353	1.60%
莫何婉穎女士	(vi)	342,627	0.02%	342,627	0.02%
賣方及/或其代理人		-	0.00%	148,566,084	6.84%
其他股東		1,008,118,075	49.81%	1,008,118,075	46.41%
合計		2,023,710,803	100.00%	2,172,276,887	100.00%

註：

- (i) 包括董事及主要股東何鴻燊博士的全資擁有公司所持有的股份。
- (ii) 何鴻燊博士擁有信德船務有限公司 30%以上的權益。
- (iii) 包括董事及主要股東何超瓊女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (iv) 包括董事何超鳳女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (v) 包括董事何超蓮女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (vi) 莫何婉穎女士為董事及何鴻燊博士的胞妹。

關於買方、賣方及該地盤的資料

賣方是一家在香港註冊成立的公司，並由 Ranillo 公司、何鴻燊博士及藍瓊纓女士分別直接持有該公司 71.5%、14.2%及 14.3%的表決權。Ranillo 公司是一家在英屬處女群島註冊成立的公司，何鴻燊博士的子女何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、何超儀女士及何猷龍先生各自擁有 20%權益。於本公佈當日，賣方的主營業務是持有及重建該地盤。賣方最初購入該地盤的成本約為 31,300,000 港元。

買方是一家在香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。於本公佈當日，買方除於《買賣協議》佔有權益外，並無任何業務運作。

該地盤位於香港海天徑 1 號及春磡角道 44-50 號，目前已經空置，並正在拆卸該地盤上現有的建築物。完成契約修訂建議後及根據該地盤目前的重建方案，該地盤將會重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高獨立屋及一層停車場，每戶自設升降機、泳池花園及天台花園。該地盤面積約 2,964 平方米，根據契約最高可建建築面積約 2,223 平方米。按實用率 75%計算，預計重建後物業的可銷售建築面積約 3,000 平方米。

根據截至二零一零年三月三十一日止年度賣方的管理層賬目顯示，該地盤應佔該年度的稅前、稅後虧損淨額同樣約為 400,000 港元。根據截至二零零九年三月三十一日止年度賣方的經審核財務報表顯示，該地盤應佔該年度的稅前、稅後虧損淨額分別約 149,900,000 港元及約 116,800,000 港元（包括該地盤的稅前公允值下跌約 148,700,000 港元）。

收購事項的背景資料及進行的理由

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括運輸、酒店消閒、物業發展及投資。

該地盤位於香港住宅用地黃金地段之一。本公司相信，收購事項既屬本集團現行業務之餘，納入一幅供應稀少的優質住宅用地可使本集團有更充實的土地儲備，並會使本集團有望受惠於展望蓬勃的香港豪宅市道。因此，預計該地盤完成重建後，將會為本集團帶來可觀的回報。

代價中超過 95%（即 624,175,000 港元中的 595,750,000 港元）以發行代價股份的形式支付，可保存本集團的現金儲備，投入日後可能出現的其他投資商機。

《上市規則》的影響

由於根據《上市規則》第 14.07 條界定的若干適用百分比率超出 5%但低於 25%，因此收購事項根據《上市規則》第十四章構成本公司須予披露的交易。

賣方由何鴻燊博士及家族成員實益擁有。因此，收購事項根據《上市規則》第十四 A 章亦構成本公司的關連交易。由於根據《上市規則》第 14.07 條界定的若干適用百分比率超出 5%，因此收購事項須遵守《上市規則》的申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般資料

董事（不包括放棄表決權之董事，亦不包括獨立董事委員會成員，該等成員在考慮獨立財務顧問的建議後所形成的意見，會載於預期將不遲於二零一零年七月十二日寄發給股東的通函內）認為收購事項是本公司在一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，以及符合本公司及股東的整體利益。

獨立董事委員會已獲組成，負責考慮收購事項並向獨立股東提供意見。本公司會委聘獨立財務顧問，就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

一份載有（其中包括）收購事項的進一步詳情、獨立董事委員會的意見及獨立財務顧問對《買賣協議》及據此擬進行交易的條款所提供的推薦建議、該地盤的物業估值報告，以及召開股東特別大會通告的通函，預期將不遲於二零一零年七月十二日寄發予股東。

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

釋義

「放棄表決權之董事」	指何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蓮女士，鑒於在本公佈中所披露彼等於賣方的權益，彼等並沒有以董事的身份就收購事項發表任何意見，亦已放棄就該事項表決；以及莫何婉穎女士，鑒於其與何鴻燊博士的兄妹關係，其亦沒有以董事的身份就收購事項發表任何意見，並且亦放棄就該事項表決
「收購事項」	指買方根據《買賣協議》條款及條件向賣方收購該地盤
「本公司」	指信德集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市（股份代號：242）
「成交」	指完成《買賣協議》
「代價」	指 624,175,000 港元，須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金支付初步訂金 28,425,000 港元（包括償付賣方已支付的 10%地價，即 13,425,000 港元），以及在成交時配發及發行代

	價股份
「代價股份」	指將於股東特別大會上批准的收購事項所發行及配發予賣方及/或其代理人的 148,566,084 股新股份，以作為部份代價
「董事」	指本公司董事
「股東特別大會」	指本公司將會召開的股東特別大會，藉以由獨立股東考慮並酌情批准收購事項（包括配發及發行代價股份）及據此擬進行的交易
「建築面積」	指建築面積
「政府」	指香港政府
「本集團」	指本公司及其附屬公司
「香港」	指中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指成員包括全體獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生的獨立董事委員會，成立之目的是就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指根據《上市規則》毋須在股東特別大會上就批准收購事項放棄表決的股東（(i) 賣方的實益擁有人；(ii) 莫何婉穎女士；及 (iii) 信德船務有限公司及其屬股東之附屬公司除外）
「地價」	指《買賣協議》日期前，政府就契約修訂建議提出要約並已獲賣方接納的應付地價 134,250,000 港元，賣方已向政府支付當中的 13,425,000 港元
「《上市規則》」	指聯交所證券上市規則
「契約修訂建議」	指賣方向政府提出該地盤契約修訂的申請，在三層獨立屋之下興建機電房、有蓋停車場及車道等
「買方」	指裕恩發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司

「Ranillo 公司」	指 Ranillo Investments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由何鴻燊博士的子女何超瓊女士、何超鳳女士、何超濶女士、何超儀女士及何猷龍先生各自擁有 20%權益
「股份」	指本公司股本中每股面值 0.25 港元的股份
「股東」	指股份之持有人
「該地盤」	指一幅位於香港海天徑 1 號及春磡角道 44-50 號的土地，連同建造在地塊上的宅院和建築物
「《買賣協議》」	指賣方（作為賣方）、買方（作為買方）與本公司（作為買方擔保人）之間就收購事項於二零一零年六月十八日訂立的有條件協議
「聯交所」	指香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指興利嘉地產有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，並由 Ranillo 公司、何鴻燊博士及藍瓊纓女士分別直接持有該公司 71.5%、14.2%及 14.3%的表決權
「港元」	指香港法定貨幣港元
「平方米」	指平方米

承董事會命
信德集團有限公司
 公司秘書
曾美珠

香港，二零一零年六月十八日

於本公佈日期，執行董事為何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超濶女士、岑康權先生及吳志文先生；非執行董事為拿督鄭裕彤博士及莫何婉穎女士；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生。