

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，概不對因本公佈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。

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 佈

有 關

**收購中國上海一項酒店物業之
須予披露交易**

於二零一五年四月九日，皓智(本公司之間接全資附屬公司)與賣方(獨立第三方)訂立框架協議，據此，賣方同意出售，且皓智同意購買該物業，代價為人民幣700,000,000元(視乎調整而定)。於滿足若干條件後，框架協議隨後將由買賣協議替代，當中所載主要條款與框架協議所載者大致相同。

該物業位於由賣方正在開發之上海萬象城綜合商業開發項目。該物業現時正在規劃中，將開發為一幢八層酒店樓宇並根據框架協議及後續變更(如有)內所述之協定交付標準進行裝修。

根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司之須予披露交易。

框架協議

日期 二零一五年四月九日

訂約方

賣方： 上海通益置業有限公司

買方： 皓智國際有限公司(本公司之間接全資附屬公司)

賣方與皓智於二零一五年四月九日訂立框架協議，據此，賣方同意出售，且皓智同意購買該物業，代價為人民幣700,000,000元(視乎調整而定)。

本公司已無條件及不可撤回地向賣方保證皓智及外商獨資企業適當及準時履行其各自有關收購事項之責任。賣方之股東華潤置地及申通地鐵資產(各自分別(直接或間接)擁有賣方50%股權)已無條件及不可撤回地向買方保證賣方適當及準時履行其有關收購事項之責任。

於賣方取得該物業之預售許可證後，本公司將著手在中國成立外商獨資企業，以進行收購事項。於外商獨資企業成立後，皓智、賣方及外商獨資企業將訂立買賣協議，以代替框架協議，而外商獨資企業將於其後成為該物業之買方。買賣協議之主要條款將與框架協議所載者大致相同。

經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，於本公佈日期，賣方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之獨立第三方。

該物業

該物業現時正在規劃中，將開發成為位於上海萬象城之一幢8層酒店樓宇。上海萬象城為一項由賣方正在開發之綜合商業開發項目，位於中國上海市閔行區虹橋鎮(地段編號：閔行區虹橋鎮905街坊9/8丘)。於開發完成後，該物業之建築面積預計

約為 29,000 平方米。該物業之裝修將由賣方根據框架協議及後續變更(如有)內所述之協定交付標準進行。

代價

代價乃由賣方及皓智經商業及公平磋商後，並經考慮(a)該物業之位置；(b)協定交付標準；(c)該物業日後預計將產生之溢利及現金流入；及(d)上海之商業物業市場狀況後，而釐定。

代價須以下列方式支付予賣方(或中國大陸境外機構(「**境外機構**」)，視情況而定)：

- (a) 第一筆分期付款人民幣 140,000,000 元(相等於約港幣 175,000,000 元)須於框架協議日期後 15 個營業日內支付予境外機構，其中人民幣 70,000,000 元(相等於約港幣 87,500,000 元)之金額已於本公佈日期支付；
- (b) 第二筆分期付款人民幣 35,000,000 元(相等於約港幣 43,750,000 元)須於賣方取得該物業之建設工程規劃許可證後 15 個營業日內支付予境外機構；
- (c) 第三筆分期付款(連同第一筆分期付款及第二筆分期付款統稱為「**境外付款**」)人民幣 35,000,000 元(相等於約港幣 43,750,000 元)須於賣方取得該物業之建築工程施工許可證後 15 個營業日內支付予境外機構；
- (d) 第四筆分期付款人民幣 140,000,000 元須由外商獨資企業於達成以下各項條件(「**條件**」)後 15 個營業日內支付予賣方，其中包括：
 - (i) 賣方已取得該物業之預售許可證；
 - (ii) 外商獨資企業已根據中國法律成立；及
 - (iii) 賣方及外商獨資企業已簽訂買賣協議；

賣方須於若干條件(包括但不限於其收到第四筆分期付款)獲達成後15個營業日內促使境外機構將境外付款悉數歸還予皓智。外商獨資企業則須於皓智自境外機構收到境外付款後15個營業日內，支付金額相等於境外付款之款項予賣方；

- (e) 第五筆分期付款人民幣105,000,000元須於外商獨資企業委任之項目管理顧問就該物業發出幕牆完成驗收報告後15個營業日內支付予賣方；
- (f) 第六筆分期付款人民幣87,500,000元須於該物業實物移交予外商獨資企業後15個營業日內支付予賣方；

倘賣方未能於移交日期或之前根據協定交付標準及後續變更(如有)移交該物業，賣方將須向買方支付自緊隨移交日期後一日起計直至該物業實物移交之日止期間每日人民幣200,000元之延期費。倘有關延期延長至超過移交日期後20個營業日之寬限期，買方可在其不承擔任何責任之情況下終止收購事項並向賣方收取終止補償；

- (g) 第七筆分期付款人民幣87,500,000元須於外商獨資企業取得該物業之小產證後15個營業日內支付予賣方；

框架協議載有外商獨資企業取得小產證之時間(「目標所有權日期」)。倘因賣方之原因致使小產證無法於目標所有權日期或之前取得，賣方須向買方支付自緊隨目標所有權日期後一日起計直至外商獨資企業最終獲授該物業小產證之日止期間每日人民幣200,000元之延期費。倘有關延期延長至超過目標所有權日期後20個營業日之寬限期，買方可在其不承擔任何責任之情況下終止收購事項並向賣方收取終止補償；

- (h) 第八筆分期付款，即最終代價之95%減根據買賣協議已支付予賣方之所有付款，須於(i)取得根據當時中國適用法律經營該物業內該等酒店所須之所有必要酒店運營證照；及(ii)賣方已完成建設上海萬象城內所有寫字樓且賣方目前正於上海萬象城內開發之購物商場已經開門營業後15個營業日內支付予賣方；

買賣協議中須載列條文，規定賣方須盡一切合理努力協助買方為該等酒店之運營取得所有必要酒店運營證照。倘由於任何並非歸因於買方之原因導致外商獨資企業無法取得運營酒店所必須之酒店運營證照，買方可在其不承擔任何責任之情況下終止收購事項。倘由於賣方原因無法取得所有必要酒店運營證照，則在不損害買方終止收購事項之權利之情況下，賣方須向買方支付終止補償；及

- (i) 最終代價之5%餘額須於該物業內經營的首間酒店開業一週年時支付予賣方。

本集團將透過其內部資源及銀行融資撥付收購事項。

代價之調整

代價須進行下列調整：

- (A) 樓面面積調整指：

倘實際面積少於協定面積超過3.5%，則根據下列公式計算之樓面面積調整將自最終代價中扣除：

$$\text{人民幣 } 700,000,000 \text{ 元} \times (\text{協定面積} \times (100\% - 3.5\%) - \text{實際面積}) / \text{協定面積}$$

賣方及買方另協定，倘該物業之實際面積小於27,550平方米，則買方可在其不承擔任何責任之情況下終止收購事項並向賣方收取終止補償。

(B) 建築成本調整指：

應買方要求及經買方與賣方雙方書面協定，框架協議所載之協定交付標準變動導致該物業之建築成本增加或減少。

(C) 裝修成本調整指：

應買方要求及經買方與賣方雙方書面協定，框架協議所載之協定交付標準變動導致該物業之裝修成本增加或減少。

預期根據最終代價計算之上市規則第14.07條所界定之代價比率將高於5%但低於25%。倘根據上述經調整後之最終代價計算之代價比率相等於或高於25%，則本公司將遵守相關上市規則。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及收購事項各自均按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東整體利益。

收購事項之背景及理由

本公司為一家投資控股公司，而其附屬公司從事多種業務活動，包括地產發展、投資及管理、酒店、運輸及投資。

皓智為一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司。皓智之主要業務活動為投資控股。

賣方為一家於中國註冊成立之公司，並由華潤置地及申通地鐵資產各自擁有50%。賣方之主要業務為地產發展並為上海萬象城之開發商。

上海萬象城策略性位於上海浦西西南面的閔行區，總建築面積約為530,000平方米。該綜合體除了該等酒店外，還包括一個建築面積約240,000平方米之高級購物商場、11幢寫字樓及總部、地鐵博物館以及空中花園。上海萬象城享有策略性的地理優勢，與地鐵10號線紫藤路站相連，跟9號線星中路站也不過是徒步之隔；與上海虹橋國際機場亦僅相距約4公里，驅車只需約10分鐘。

該等酒店將由本集團旗下的酒店管理公司雅辰酒店集團(「雅辰」)營運及管理，提供合共478間客房的兩項酒店項目。雅辰的創立主要為把握亞洲地區(尤其是大中華地區)旅行及旅遊業之高速增長。

上市規則之涵義

由於根據預計最終代價計算之上市規則第14.07條項下之代價比率高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，因此須以公佈形式披露。

釋義

「收購事項」	指	根據框架協議及買賣協議收購該物業
「實際面積」	指	開發完成後該物業之實際建築面積
「調整」	指	根據框架協議及買賣協議調整代價之調整，即樓面面積調整、建築成本調整及裝修成本調整
「協定面積」	指	賣方及買方協定之該物業建築面積29,000平方米
「協定交付標準」	指	賣方與買方協定之樓宇及裝修交付標準，截至移交日期該物業應在所有方面符合該標準

「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，股份於聯交所上市(股份代號：242)
「代價」	指	買方就收購事項應付之代價人民幣700,000,000元(視乎調整而定)
「建築成本調整」	指	本公佈「代價之調整」一節所述之代價調整
「華潤置地」	指	華潤置地有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，股份於聯交所上市(股份代號：1109)
「董事」	指	本公司董事
「最終代價」	指	計及調整(如有)後收購事項之最終代價
「裝修成本調整」	指	本公佈「代價之調整」一節所述之代價調整
「樓面面積調整」	指	本公佈「代價之調整」一節所述之代價調整
「框架協議」	指	賣方與皓智就買賣該物業於二零一五年四月九日訂立之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「移交日期」	指	二零一七年八月三十一日或之前，後續變更(如有)可能導致延遲
「該等酒店」	指	本集團之酒店管理附屬公司(雅辰酒店集團)於該物業經營之兩間酒店

「皓智」	指	皓智國際有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	規劃中之八層酒店樓宇，將按照協定交付標準建設
「買方」	指	皓智及／或外商獨資企業(視情況而定)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海萬象城」	指	本公佈「收購事項之背景及理由」一節所述由賣方正 在開發且位於中國上海之綜合商業開發項目
「股東」	指	本公司股東
「申通地鐵資產」	指	上海申通地鐵資產經營管理有限公司，一家於中國 註冊成立之有限公司
「買賣協議」	指	就買賣該物業而成立外商獨資企業後，將由外商獨 資企業與賣方訂立之買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「後續變更」	指	應買方要求及經買方與賣方協定，於框架協議日期 後對該物業之建築及／或裝修工程進行之任何變更
「終止補償」	指	人民幣70,000,000元
「賣方」	指	上海通益置業有限公司，根據中國法律成立之公司

「外商獨資企業」	指	皓智將根據中國法律成立之外商獨資企業，為買賣協議項下該物業之買方
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零一五年四月九日

於本公佈日期，本公司執行董事為何鴻燊博士、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；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、何柱國先生及吳志文先生。