

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
買方投資濠庭都會
及
成立合資公司

緒言

董事會欣然宣佈，在二零一六年六月二十二日交易時間後，本公司(作為股份擁有人的擔保人)、股份擁有人(本公司的間接全資附屬公司)，以及買方簽訂了買賣協議，根據該協議，買方應通過向股份擁有人收購出售股份(佔目標公司已發行股本的50%)與本公司共同投資和擁有物業，投資總額為3,230,200,000港元，包括1,850,000,000港元的股份代價和向目標公司提供的初始金額為1,380,200,000港元的股東貸款。股份擁有人應同時向目標公司提供相當金額的股東貸款。

作為買賣協議交割的前提條件，本集團將進行內部重組，據此物業業主(物業當前的擁有人，為本公司的非全資附屬公司，且僅為本集團持有物業全部權益)將物業轉讓給項目公司。

在最終交割後，本公司在目標公司的持股權益將從100%降至50%，且目標公司將成為由股份擁有人和買方按50:50的比例持股的合資公司，以根據股東協議持有和經營物業。

根據股東協議的條款，買方可在某些情況下向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，代價均按股東協議的條款釐定。該等買方處置和收購權構成買方而非股份擁有人可自行決定行使的選擇權，其代價截至本公告之日無法確定。

上市規則的涵義

由於買方處置和收購權的行權價格截至本公告之日無法確定，根據上市規則第14.76(1)條，買方處置和收購權將構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。由於餘下的交易最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(考慮到調整後的預計最高投資總額)超過25%但低於75%，因此餘下的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。

一般規定

根據上市規則第14章項下適用於主要交易的規定，載有交易的進一步詳細資料的通函以及股東大會通知應在本公告發佈後15個營業日內(即二零一六年七月十四日或之前)發給股東。

交易亦按照《證券及期貨條例》第XIVA部和上市規則第13.09(2)(a)條通過本公告進行披露。

股東和潛在投資者應注意，交易受諸多前提條件的約束，而該等前提條件可能滿足或可能無法滿足。股東和潛在投資者在進行本公司的證券交易時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，在二零一六年六月二十二日交易時間後，本公司(作為股份擁有人的擔保人)、股份擁有人(本公司的間接全資附屬公司)，以及買方簽訂了買賣協議，根據該協議，股份擁有人有條件地同意出售且買方有條件地同意購買出售股份(佔目標公司已發行股本的50%)，投資總額為3,230,200,000港元，包括1,850,000,000港元的股份代價和初始金額為1,380,200,000港元的股東貸款。股份擁有人應同時向目標公司提供相當金額的股東貸款。

作為買賣協議交割的前提條件，本集團將進行內部重組，據此物業業主(物業當前的擁有人，為本公司的非全資附屬公司，且僅為本集團持有物業全部權益)將物業轉讓給項目公司。

在最終交割後，本公司在目標公司的持股權益將從100%降至50%，且目標公司將成為由股份擁有人和買方按50:50的比例持股的合資公司，以根據股東協議持有和經營物業。

根據股東協議的條款，買方可在某些情況下向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，代價均按股東協議的條款釐定。該等買方處置和收購權構成買方而非股份擁有人可自行決定行使的選擇權，其代價截至本公告之日無法確定。

買賣協議

日期

二零一六年六月二十二日

各方

- (a) 股份擁有人作為賣方；
- (b) 買方作為買方；及
- (c) 本公司作為股份擁有人的擔保人。

以董事經過所有合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人，除買方聯繫人擁有678,000股股份的權益(約佔截至本公告之日已發行股份總數約0.02%)外，均是獨立於本公司及其關聯人士的第三方，並與本公司及其關聯人士無聯繫。

買賣協議的標的事項

出售股份，由A批出售股份和B批出售股份組成，合共佔目標公司已發行股本的50%。

股份擁有人和買方應分別向目標公司提供等額的股東貸款。

作為買賣協議交割的前提條件，本集團將進行內部重組，據此物業業主(物業當前的擁有人，僅為本集團持有物業全部權益並為本公司的一家非全資附屬公司)將物業轉讓給項目公司。

買方對目標公司的投資總額

根據買賣協議，買方對目標公司的初始投資總額為3,230,200,000港元，由以下部份組成：

- (a) 股份代價1,850,000,000港元；
- (b) 預計金額為80,200,000港元的A批買方股東貸款，用於在首次交割時及之後為項目公司的初始設立和開業前費用提供資金；及
- (c) 1,300,000,000港元(受限於下述調整)的B批買方股東貸款，用於為約定買賣協議項下的物業收購提供資金。

股份擁有人將與買方共同探索第三方銀行融資，用於為購買物業提供資金，如果在香港和／或澳門取得任何銀行貸款，則B批買方股東貸款和股份擁有人股東貸款將相應減少。

支付

買方應按照以下安排以現金方式支付投資總額：

- (a) 在買賣協議簽署之日後的六天內向託管代理人支付作為股份代價一部份的金額為157,500,000港元的款項，並於首次交割日向股份擁有人解付；
- (b) 在首次交割日向股份擁有人支付作為股份代價一部份的金額為472,500,000港元的款項，並向目標公司支付A批買方股東貸款中用於支付目標公司已付或應付的初始設立和開業前費用的部份，目前預計約為72,700,000港元；
- (c) 在(i)首次交割日；(ii)二零一七年十二月三十一日；(iii)按照買賣協議開始物業裝修時；及(iv)按照買賣協議條款確定的某些物業租賃事先約定條件得到滿足時，四者中較遲發生之日，向股份擁有人支付作為股份代價一部份的金額為315,000,000港元的款項；
- (d) 在最終交割日向股份擁有人支付股份代價餘款905,000,000港元，並向目標公司支付B批買方股東貸款；及
- (e) 由A批買方股東貸款提供資金的相關初始設立和開業前費用到期時，支付A批買方股東貸款的餘款。

股份擁有人應在買方向目標公司支付A批買方股東貸款及B批買方股東貸款的同時，向目標公司支付相關各股份擁有人股東貸款。待由買方和股份擁有人繳付的股東貸款將用於為目標集團初始設立和開業前費用及按照約定買賣協議收購物業提供資金。

投資總額是由本公司、股份擁有人和買方經公平協商並參照以下三項確定的：(i) 由本公司委任的獨立房地產估值師確定的物業總開發價值的初步估值6,230,000,000港元；(ii) 經營目標集團和物業所需的預計初始設立和開業前費用；及(iii) 當時市場狀況。

前提條件

買方對目標公司的投資應分為首次交割及最終交割兩次進行。

A 批出售股份的首次交割受限於各項前提條件，包括：

- (a) 物業業主已為物業進行暫時分契業權登記；
- (b) 物業業主和項目公司已從相關機構取得預售許可及簽訂約定買賣協議(根據該協議物業將由物業業主轉讓給項目公司)的所有必要內部審批；
- (c) 已取得上市規則規定的股東對交易(包括買方處置和收購權)的批准；及
- (d) 目標集團和／或物業業主已取得轉讓物業所需的所有政府及監管批准、授權、許可及執照，不包含買賣協議中提及的任何不可接受的條件，並於截至首次交割日持續有效及處於良好存續狀態。

B 批出售股份的最終交割受限於各項前提條件，包括：

- (a) 首次交割已完成；
- (b) 約定買賣協議所有相關印花稅已支付並已在約定買賣協議簽署後30日內在相關機構完成約定買賣協議的登記；

- (c) 已取得開發及建設物業所需的所有政府及監管批准、授權、許可及執照，不包含買賣協議中提及的任何不可接受的條件，並持續有效及處於良好存續狀態；
- (d) 相關機構已簽發入伙紙，並於截至首次交割日持續有效及處於良好存續狀態；
及
- (e) 已按照買賣協議條款完成物業裝修。

交割

首次交割應於首次交割日(目前預計在二零一六年第四季度或前後)發生，買方將購買A批出售股份並向目標公司支付部份A批買方股東貸款。同時，股份擁有人應向目標公司支付股東貸款，金額與買方向目標公司所支付的A批買方股東貸款相同。

最終交割應於最終交割日(目前預計在二零一八年第四季度或前後)發生，買方將購買B批出售股份並向目標公司支付B批買方股東貸款。同時，股份擁有人應向目標公司支付股東貸款，金額與買方向目標公司所支付的B批買方股東貸款相同。

終止

在某些情況下可終止買賣協議，包括出現某些不可抗力事件或目標集團的任何重大資產已被破壞或被政府機關強制收購，或前提條件在最後截止日之前未得到滿足或未被放棄。如果在某些情況下由於前提條件在最後截止日或之前未得到滿足或未被放棄而導致買賣協議被終止，則有可能須對已支付的股份代價總額支付每年8%的違約利息。如果買賣協議未能成為無條件的或在首次交割後及最終交割前終止，股份擁有人應(其中包括)回購已按1港元的面值處置的A批出售股份並退回股份代價總額並促使向買方返還其已支付的任何股東貸款。

財務影響及收益的使用

截至二零一五年十二月三十一日，物業在本公司合併財務報表中的帳面價值約為二十億港元。預計本集團從交易獲得的淨收益，即從股份代價及B批買方股東貸款中扣除交易費用後，約為三十億港元並擬用作一般營運資金以及為本集團未來可獲得的潛在商業機會提供資金。

在完成審計的前提下並參照交易淨收益減去物業預計開發費用，本公司預計交易的稅前淨潛在收益約為十三億港元，且待於最終交割後予以確認。

在最終交割後，目標公司將被視為是本公司的合資公司而不再是本公司的附屬公司。

成立合資公司

按照買賣協議的條款，本公司、股份擁有人、買方和目標公司應於首次交割日簽訂目標公司股東協議。

目標集團業務

購買、持有及經營物業。

資金提供

由股份擁有人和買方向目標集團提供的任何資金原則上將根據其各自最終交割後在目標集團的持股情況按比例提供。

董事會的組成

在股東協議期限內，目標公司的董事會應由四名董事組成，且在任何情況下不應超過五名董事。在首次交割時，買方應提名一名董事且股份擁有人應提名至多三名董事，並且在最終交割後，股份擁有人和買方應各提名兩名董事。

董事長應由股份擁有人任命，但是其在董事會會議上不應擁有第二次投票權或有權投決定票。

鎖定期

股份擁有人和買方在最終交割日起四年期限內不得處置其在目標公司持有的任何股份或向目標公司提供的任何股東貸款或創設任何產權負擔。

買方處置和收購權

根據股東協議的條款，股份擁有人已向買方授予買方處置和收購權如下：

- (a) 如果在股東協議簽署之日後的十年期限結束時或在此之後的每五年未能就物業退出策略達成一致意見，則除非股份擁有人事先通知將向買方回購其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求買方向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，買方可按照其確定的價格向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，股份擁有人可按照買方確定的價格接受轉讓或進行反向轉讓。
- (b) 如果在澳門土地工務運輸局簽發物業入伙紙後的四年內，物業的轉讓契據尚未以項目公司名義在澳門物業登記局正式登記或任何影響物業的抵押尚未解除，則買方可要求股份擁有人以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的價格及以相關股東貸款100%的價格，購買其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；及
- (c) 在發生如下各項違約事件之時，買方可要求股份擁有人以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的80%價格及以相關股東貸款80%的價格，向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款：
 - (i) 本公司或股份擁有人對股東協議有重大違約行為；

- (ii) 債權人取得本公司或股份擁有人全部或任何部份業務的管有權等；
- (iii) 本公司或股份擁有人未能支付其到期債務；
- (iv) 本公司或股份擁有人進行清算；
- (v) 本公司或股份擁有人的控制權發生變更；
- (vi) 股份擁有人轉讓股東協議中所列明的其全部或大部份資產；及
- (vii) 本公司或股份擁有人犯有導致對其在股東協議項下義務造成重大違反的欺詐行為、嚴重疏忽或故意不當行為。

除向買方授予買方處置和收購權外，買方還向股份擁有人授予以下權利：

- (1) 如果各方未能就本段上述標題項下 (a) 分段中提及的退出策略達成一致意見，則有權按照股份擁有人確定的價格向買方回購其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求買方向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款 (除非買方事先通知將向股份擁有人回購其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款)，且買方可按照股份擁有人確定的價格接受轉讓或進行反向轉讓；及
- (2) 如果買方遭受了與本段上述標題項下 (c)(i) 至 (iv) 及 (vi) 及 (vii) 分段中所述違約事件性質相同的事件或買方的最終實益擁有人控制權發生變更，則有權要求買方以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的 80% 價格及以相關股東貸款 80% 的價格，向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款。

股份擁有人在按要求行使股東協議條款項下的該等權利時，本公司會遵守上市規則的規定。

目標集團資料及合資安排的進一步資料

目標公司是一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，並且是本公司的間接全資附屬公司，在截至本公告之日並未開展任何業務經營。目標公司的主要營業活動是在項目公司中持股。

項目公司是一家將在澳門註冊成立並作為目標公司的間接全資附屬公司。項目公司的主要營業活動將是購買物業並持有及經營物業。

作為買賣協議及股東協議項下安排的一部份，信德港澳地產有限公司(本公司的全資附屬公司)和目標公司將在首次交割後簽署資產管理協議，按照該協議，信德港澳地產有限公司將在首次交割日被委任為目標公司的資產管理人，以管理物業。

交易原因及利益

本集團認為引入嶄新的國際視野及資源，將有效為項目注入長遠發展活力。

買方將結合自身的優勢和本集團打鑄多年的本地營運基礎，協力把澳門氹仔打造為最全面的優質住宅社區。

董事認為買賣協議、約定買賣協議及股東協議(包括投資總額及授予買方處置和收購權)的條款均公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團資料

本公司為一家投資控股公司，而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。

股份擁有人是一家依據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，並且是本公司的間接全資附屬公司。股份擁有人的主要營業活動為投資控股。

物業業主是一家在澳門註冊成立的公司，並且是本公司的非全資附屬公司，僅為本集團持有物業的全部權益。物業業主的主要營業活動是房地產投資及開發。

關於買方的資料

買方是一家由阿布扎比投資局全資擁有的投資控股公司，阿布扎比投資局作為一個獨立的投資機構是由阿布扎比酋長國政府於一九七六年設立的一個公共機構。阿布扎比投資局管理全球化的投資組合，該多元化的投資組合擁有超過二十餘個資產類別和子類別。

關於物業的資料

物業業主(為本集團非全資附屬公司，並僅為本集團持有物業)持有的物業(屬於濠庭都會第五期)是一個大型時尚生活購物中心，總建築面積超過655,000平方尺。濠庭都會位於澳門氹仔，是澳門最大型的豪華住宅發展項目之一，由時尚的住宅單位、世界級的園林和會所設施構成。濠庭都會第五期正在興建中，定於二零一八年下半年竣工，其包括物業頂上八座面積合共逾230萬平方呎的住宅大廈。物業將匯集多元化的商戶，包括戲院、超級市場，以及一系列嶄新時尚品牌與餐飲設施，將為濠庭都會的居民帶來無可比擬的生活便利，並滿足整個澳門本土社區的殷切需求。

上市規則的涵義

由於買方處置和收購權的行權價格截至本公告之日無法確定，根據上市規則第14.76(1)條，買方處置和收購權將構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。如果股東在股東大會上批准了買方處置和收購權，則買方處置和收購權在行使時將豁免遵守上市規則項下之任何進一步股東批准規定。

由於餘下的交易最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(考慮到調整後的預計最高投資總額)超過25%但低於75%，因此餘下的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。

根據上市規則第14章項下適用於主要交易的規定，載有交易的進一步詳細資料的通函以及股東大會通知應在本公告發佈後15個營業日內(即二零一六年七月十四日之前)發給股東。

交易亦按照《證券及期貨條例》的第XIVA部和上市規則第13.09(2)(a)條通過本公告進行披露。

股東和潛在投資者應注意，交易受諸多前提條件的約束，而該等前提條件可能滿足或可能無法滿足。股東和潛在投資者在進行本公司的證券交易時務請審慎行事。

釋義

在本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「資產管理協議」	指	目標公司和信德港澳地產有限公司於首次交割日訂立的資產管理協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	阿布扎比和香港的銀行通常對外開放營業的日期，不包括星期五、星期六和星期日
「通函」	指	本公司根據上市規則就(其中包括)交易發出的通函

「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，公司股份在聯交所上市(股份代號：242)
「交割」	指	首次交割及最終交割
「前提條件」	指	買賣協議所述交割的前提條件
「關聯人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「最終交割」	指	B 批出售股份買賣的交割
「最終交割日」	指	滿足或放棄最終交割的所有前提條件後第二十個營業日當天或之前，或股份擁有人與買方書面約定的其他日期
「首次交割」	指	A 批出售股份買賣的交割
「首次交割日」	指	滿足或放棄首次交割的所有前提條件後第五個營業日，或股份擁有人與買方書面約定的其他日期
「股東大會」	指	本公司將要召集以考慮及在認為適當的情況下批准(其中包括)交易的股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「成立合資公司」	指	股份擁有人和買方根據股東協議按 50:50 比例成立合資公司，即目標公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「最後截止日」	指	最初為二零一八年十二月三十一日，各方可根據買賣協議的條款延至二零一九年十二月三十一日，或較遲的日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「項目公司」	指	將在澳門註冊成立的公司，作為目標公司的間接全資附屬公司
「約定買賣協議」	指	物業業主和項目公司簽訂的約定買賣協議，據此物業業主應按買賣協議的條款作為本集團內部重組的一部份將物業轉讓給項目公司
「物業」	指	物業業主持有位於澳門氹仔地塊BT2/3、濠庭都會第五期的整個商業綜合體（「AR/C」和「BR/C」單位），總建築面積約60,899平方米，附帶609個停車位，包括8幢住宅大樓、1個商業綜合體及配套車位，截至本公告日期尚在建設中
「物業業主」	指	氹仔新城市發展有限公司，一家根據澳門法律註冊成立的有限公司，本公司的非全資附屬公司，截至本公告日期為物業的合法土地受讓人兼開發商
「買方」	指	HIP Company Limited，一家根據澤西法律註冊成立的有限公司，且為阿布扎比投資局的全資附屬公司
「買方處置和收購權」	指	股份擁有人授予買方並可由買方行使向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款的權利

「買賣協議」	指	本公司、股份擁有人和買方於二零一六年六月二十二日就(其中包括)買賣目標公司股本訂立的買賣協議
「出售股份」	指	目標公司的5股已發行股份，佔目標公司所有已發行股份的50%
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法律第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	本公司、股份擁有人、買方和目標公司於首次交割日就目標公司訂立的股東協議，其主要條款載於本公告內「成立合資公司」段落中
「股份代價」	指	買方就出售股份應支付的代價總額，其詳細資料載於本公告內「買方對目標公司的投資總額」段落中
「股份擁有人」	指	Ace Promise Investments Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，本公司的全資附屬公司
「各股份擁有人股東貸款」	指	股份擁有人向目標公司提供的股東貸款，每筆金額分別等於A批買方股東貸款以及B批買方股東貸款，各稱為「股份擁有人股東貸款」
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Nextor Holdings Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司與項目公司，以及其不時的附屬公司

「投資總額」	指	股份代價、A批買方股東貸款以及B批買方股東貸款
「A批買方股東貸款」	指	買方向目標公司提供的無抵押、最初不計息的股東貸款，金額為80,200,000港元
「A批出售股份」	指	目標公司已發行股本的一股股份，佔目標公司出售股份的20%以及已發行股本的10%
「B批買方股東貸款」	指	買方向目標公司提供的無抵押、最初不計息的股東貸款，金額為1,300,000,000港元(可能調整)
「B批出售股份」	指	目標公司已發行股本的四股股份，佔目標公司出售股份的80%以及已發行股本的40%
「交易」	指	買賣協議下買賣出售股份(包括在買賣協議終止時回購A批出售股份及授予買方處置和收購權)，約定買賣協議下轉讓物業，成立合資公司(包括向目標公司提供各股份擁有人股東貸款)以及據此擬進行的其他交易
「%」	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，二零一六年六月二十二日

於本公告日期，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；非執行董事為莫何婉穎女士；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。