

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

主 要 交 易

收 購 中 國 上 海 前 灘 土 地 使 用 權

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月一日，本公司全資附屬公司譽良及合營企業夥伴透過公開市場競拍以人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)共同成功競得上海市浦東新區規劃和土地管理局提呈出售之土地之土地使用權。上海市土地交易事務中心與譽良及合營企業夥伴已訂立成交確認書。

譽良與合營企業夥伴將訂立合營企業協議，據此，一家合營企業將予成立，以共同開發土地。上述合營企業將分別由譽良及合營企業夥伴擁有50%及50%權益。預期有關收購事項之土地使用權出讓合同將於二零一七年二月一日前訂立。

上市規則涵義

就上市規則第 14.07 條而言，由於有關交易事項之適用百分比率均超過 25%，但全部該等比率均低於 100%，故交易事項構成上市規則項下本公司之主要交易。由於交易事項涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌出售(定義見上市規則第 19A.04 條)向中國政府機關(定義見上市規則第 19A.04 條)收購中國政府土地，故被視為上市規則第 14.04(10C) 條項下之合資格地產收購。董事會確認，交易事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且交易事項屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。交易事項須遵守申報及公告規定，且根據上市規則第 14.33A 條，獲豁免遵守股東批准規定。

載有上市規則項下規定有關交易事項之資料之通函將盡快(預期為二零一六年十一月二十二日或之前)寄發予股東。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，於二零一六年十一月一日，本公司全資附屬公司譽良及合營企業夥伴透過公開市場競拍以人民幣 1,949,630,000 元(相當於約 2,242,000,000 港元)共同成功競得上海市浦東新區規劃和土地管理局提呈出售之土地之土地使用權。上海市土地交易事務中心與譽良及合營企業夥伴已訂立成交確認書。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，上海市浦東新區規劃和土地管理局、上海市土地交易事務中心及合營企業夥伴為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

有關土地之土地使用權之主要條款

- 成交確認書之訂約方 : 上海市土地交易事務中心、譽良及合營企業夥伴
- 土地 : 上海浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元31-01地塊
- 土地位置 : 浦東新區三林鎮，四至範圍東至濟陽路，西至東育路，南至高青西路，北至海陽西路
- 土地總面積 : 26,707.3平方米
- 總樓面面積 : 133,536.5平方米
- 土地使用權性質 : 商辦，餐飲旅館業用地，當中商業部份將包含一所文化演藝中心；以及辦公室部份可於自項目綜合驗收通過之日起十年後以分層形式出售
- 地價 : 人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)
- 付款條款 :
 - 於土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內應付地價20% (「首期款項」)。
 - 於土地使用權出讓合同日期起計三十個營業日內應付地價餘下80% (「第二期款項」)。

於本公告日期，譽良及合營企業夥伴已按各自於合營企業的持股比例支付合共人民幣975,000,000元的訂金(相當於約1,121,000,000港元)。而該訂金將用以抵銷首期款項及部份第二期款項。

地價

地價人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)乃於上海市土地交易事務中心舉行之公開市場競拍釐定。

譽良與合營企業夥伴將訂立合營企業協議，據此，一家合營企業將予成立，以共同開發土地。上述合營企業將分別由譽良及合營企業夥伴擁有50%及50%權益。預期有關收購事項之土地使用權出讓合同將於二零一七年二月一日前訂立。

合營企業協議之主要條款

訂約方	:	(i) 譽良；及 (ii) 合營企業夥伴
股權架構	:	譽良：50%；及 合營企業夥伴：50%
註冊資本	:	人民幣3,000,000,000元(相當於約3,450,000,000港元)
資本承擔總額	:	人民幣6,000,000,000元(相當於約6,900,000,000港元) 譽良及合營企業夥伴將按各自於合營企業的持股比例支付資本承擔。
資金來源	:	訂約雙方應盡力向銀行及／或其他金融機構就項目開發取得借款。土地使用權及在建物業應用作抵押品。除非訂約雙方另行書面協定，否則任何一方均無義務就借款提供各自之擔保。
董事會	:	董事會須包括八名成員，其中四名成員須由譽良委任，而另外四名成員須由合營企業夥伴委任。

董事會決策：所有重大決策均須經全體董事一致批准，包括但不限於項目設計方案、商業成分定位、文化演藝中心營運方案、年度預算、融資方案及年度業務計劃、酒店管理公司委任及酒店管理費、商業及辦公物業租賃方案、服務供應商委任以及利潤分配方案。

本公司於交易事項中的估計資本承擔為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,450,000,000港元)，並將以本集團內部資源以及透過項目融資方式解決。

進行收購事項之理由

本公司為一家投資控股公司，且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。

譽良為一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。譽良之主要業務活動乃與合資企業夥伴成立聯合體競投土地，並於成功競得後根據合營企業協議與合營企業夥伴共同持有及開發土地。

合營企業夥伴為上海陸家嘴(集團)有限公司之附屬公司。合營企業夥伴之主要業務活動乃發展前灘商務區。上海陸家嘴(集團)有限公司為上海市政府管理下之最大國有企業之一，主要從事地產發展，並負責開發陸家嘴金融貿易區。

土地位於坐落於上海市浦東區之前灘商務區之東南部及構成中國(上海)自由貿易試驗區之一部份。

訂約雙方擬將該項目打造成為包括約70,000平方米辦公物業、約14,000平方米商業零售區域、約20,000平方米酒店物業以及約30,000平方米文化演藝中心的項目。本項目當中之酒店將由本集團之酒店管理附屬公司雅辰酒店集團進行管理。

本集團已於北京、上海及橫琴發展多個綜合性發展項目，策略性地拓展其於中國的投資組合。預期項目將受惠於其優越的地理位置，而長遠而言本集團亦能提高其經常性收入並把握資本增值潛力。

上市規則涵義

就上市規則第 14.07 條而言，由於有關交易事項之適用百分比率均超過 25%，但全部該等比率均低於 100%，故交易事項構成上市規則項下本公司之主要交易。

由於交易事項涉及透過受中國法律規管之招標、拍賣或掛牌出售(定義見上市規則第 19A.04 條)向中國政府機關(定義見上市規則第 19A.04 條)收購中國政府土地，故被視為上市規則第 14.04(10C) 條項下之合資格地產收購。董事會確認，交易事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且交易事項屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。交易事項須遵守申報及公告規定，且根據上市規則第 14.33A 條，獲豁免遵守股東批准規定。

載有上市規則項下規定有關交易事項之資料之通函將盡快(預期為二零一六年十一月二十二日或之前)寄發予股東。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	透過公開市場競拍之競標程序收購土地之土地使用權
「公開市場競拍」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局舉行提呈出售土地之競標程序
「董事會」	指	董事會
「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)

「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「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
「譽良」	指	譽良發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「合營企業協議」	指	譽良將與合營企業夥伴就設立及規管土地開發事務若干方面所訂立之合營企業協議
「合營企業夥伴」	指	上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司
「土地」	指	上海浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元31-01地塊
「地價」	指	譽良及合營企業夥伴根據土地使用權出讓合同就收購事項應付之人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)
「土地使用權出讓合同」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局及一家根據合營企業協議將予成立之合營企業就收購事項訂立之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「上海市浦東新區規劃和土地管理局」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局(中國政府部門)，負責(其中包括)監管基本土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓上海市浦東區國有土地使用權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心(中國的公共機構)，負責(其中包括)上海市的土地使用權交易，並獲上海市浦東新區規劃和土地管理局委託進行有關土地的出讓
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成交確認書」	指	上海市土地交易事務中心、譽良與合營企業夥伴於二零一六年十一月一日簽訂之確認透過公開市場競拍成功競得之成交確認書
「交易事項」	指	收購事項及訂立合營企業協議的統稱
「%」	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，二零一六年十一月一日

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。