

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

關於收購兩項目公司各50%股權的 主要交易

股權收購交易

董事會欣然宣佈，上海潼信和上海蘇鑽(各為本公司持有80%的合資公司)在收到北交所通知，表示上海潼信和上海蘇鑽分別是華合待售股權和華筵待售股權公開掛牌中的唯一競價方後，於二零一九年十二月四日對華合待售股權和華筵待售股權的公開掛牌提出最後競價，分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元。按照公開掛牌的條款，在提出最後競價和取得華潤置地棄權確認後，上海潼信和上海蘇鑽須分別訂立華合股權收購交易和華筵股權收購交易，據此，(i)上海潼信將收購、而賣方將出售華合待售股權，佔上海華合股權的50%；和(ii)上海蘇鑽將收購、而賣方將出售華筵待售股權，佔上海華筵股權的50%，兩者代價為各自的最後競價。截至本公告發出之日，上海華合和上海華筵均由賣方和華潤置地各持50%，主要從事該等地塊的開發業務。

上市規則的涵義

由於華合股權收購交易及華筵股權收購交易合併計算時，有一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，因此股權收購交易合共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、刊發通函及取得股東批准的規定。

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，概無股東於股權收購交易中擁有任何重大權益，因此，如果本公司為批准股權收購交易而召開股東大會，亦沒有股東須放棄表決。

本公司已取得一批有密切聯繫且合共持有1,632,901,912股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股份總數約54.0%)的股東給予的書面批准，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會就批准股權收購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)股權收購交易其他詳情的通函，僅供參考之用。由於需要額外時間編製通函內的財務資料，預計通函將於二零二零年一月十七日或之前寄發。

引言

董事會欣然宣佈，上海潼信和上海蘇鑽(各為本公司持有80%的合資公司)在收到北交所通知，表示上海潼信和上海蘇鑽分別是華合待售股權和華筵待售股權公開掛牌中的唯一競價方後，於二零一九年十二月四日對華合待售股權和華筵待售股權的公開掛牌提出最後競價，分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元。按照公開掛牌的條款，在提出最後競價和取得華潤置地棄權確認後，上海潼信和上

海蘇鑽須分別訂立華合股權收購交易和華筵股權收購交易，據此，(i)上海潼信將收購、而賣方將出售華合待售股權；和(ii)上海蘇鑽將收購、而賣方將出售華筵待售股權，代價均為各自的最後競價。

股權收購交易

股權收購交易的主要條款如下：

華合股權收購交易

上海潼信將收購、而深圳華僑城將(以賣方身份)出售華合待售股權，佔上海華合股權的50%。華合地塊是上海華合擁有的主要資產。

華筵股權收購交易

上海蘇鑽將收購、而深圳華僑城將(以賣方身份)出售華筵待售股權，佔上海華筵股權的50%。華筵地塊是上海華筵擁有的主要資產。

截至本公告發出之日，兩項目公司均由賣方和華潤置地各持50%。董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，賣方和其最終母公司都屬於獨立第三方。

有關上海華合和上海華筵的背景資料，請參閱下文「兩項目公司和該等地塊的資料」一段。

對價和付款條款

華合股權收購交易和華筵股權收購交易的對價分別是人民幣2,228,000,000元和人民幣2,484,250,000元，各為華合待售股權和華筵待售股權公開掛牌的最後競價。根據公開掛牌的條款，華合股權對價和華筵股權對價在扣除上海潼信和上海蘇鑽之前分別支付的交易保證金後，餘額應在各自協議訂立後五(5)個工作日內向北交所支付。

董事會考慮到該等地塊的所在位置和發展潛力，以及獨立估值師對兩項目公司所持物業權益的初步估值後，認為華合股權對價和華筵股權對價是公平合理。本集團應佔的華合股權對價和華筵股權對價合共人民幣3,769,800,000元，本集團將以內部資源撥付。

成交

目前預期股權收購交易在下列各項(其中包括)獲履行當天或相近日子成交：(i)華合股權對價和華筵股權對價支付後；和(ii)根據相關的買賣交易協議完成先決條件。成交時，本公司在上海華合和上海華筵的權益將以權益會計法，在本集團的綜合財務報表內入賬。

目前預期上海潼信、上海蘇鑽、華潤置地和兩項目公司將於成交時簽訂股東協議，規管(其中包括)兩項目公司的事務、業務和管理工作，以及兩項目公司各股東之間的關係、權利和義務。

兩項目公司和該等地塊的資料

兩項目公司

上海華合和上海華筵都是根據中國法律註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發業務。上海華合和上海華筵分別擁有華合地塊和華筵地塊的土地使用權。該等地塊均位於中國上海市靜安區蘇河灣，是兩個目前正在開發的相鄰工地；落成後，總建築面積約達329,000平方米，包括辦公室、商業和住宅物業。

兩項目公司的財務資料

兩項目公司截至二零一七及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度按照中國一般公認會計原則編備的財務資料摘錄如下：

上海華合

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審核)
稅前淨虧損	387.1	5,744.5
稅後淨虧損	387.1	5,744.5

上海華筵

	截至二零一八年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零一七年 十二月三十一日止 財政年度 人民幣千元 (經審核)
稅前淨虧損	37,379.3	2,669.3
稅後淨虧損	28,441.9	2,011.9

截至二零一八年十二月三十一日，上海華合和上海華筵的經審核資產淨值分別約人民幣1,493,900,000元和人民幣1,967,600,000元。

該等地塊

該等地塊的詳細內容如下：

	華合地塊		華筵地塊	
地塊編號	33-02街坊地塊	44-01街坊地塊	46-01街坊地塊	46-02街坊地塊
編號：	滬(2018)靜字 不動產權 第019845號	滬(2019)靜字 不動產權 第010629號	滬(2019)靜字 不動產權 第010630號	滬(2018)靜字 不動產權 第015145號
位置：	北站街道6街坊 5/1丘	北站街道3街坊 1/920丘	北站街道4街坊 1/918丘	北站街道4街坊 17/1丘
土地面積 ^{附註} (概約平方米)：	14,845平方米	26,443平方米 (地下)	14,336平方米 (地下)	10,068平方米
建築面積 ^{附註} (概約平方米)：	82,950平方米 (地面)	不適用	不適用	103,550平方米 (地面)
	29,000平方米 (地下)	54,781平方米 (地下)	30,776平方米 (地下)	27,856平方米 (地下)
土地用途：	住宅、辦公 和商業	商業和街巷	商業和街巷	商業和辦公
開發項目落成後的 擬定用途：	出售住宅、 辦公和 商業物業		出租辦公和商業物業	

附註：按照建設工程規劃許可證等相關文件所示的建築面積

股權收購交易的理由及裨益

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及酒間、運輸及投資。至於物業發展和投資業務方面，本集團一直於大中華多個地區物色及尋求投資機遇，冀能締造收入，為股東爭取更佳回報。股權收購交易正好為本集團帶來極寶貴的投資良機，有助提升本集團在上海及大中華地區的地位。

兩項目公司主要從事的業務是開發中國上海市靜安區蘇河灣的該等地塊。該等地塊位於上海市核心商業區，毗鄰成熟的核心商圈，如南京西路及陸家嘴，短短路程即可到達外灘及人民廣場等主要觀光景點。目前預計該等地塊將主要包括辦公室、商業和住宅部份，直接接駁天潼路地鐵站。按照在該等地塊落成的物業的擬定用途，銷售華合地塊的物業短期可為本集團帶來銷售收入，而出租華筵地塊的物業則會長期為本集團帶來經常性租金收入。

此外，兩項目公司的另一名股東華潤置地是專注中國市場的領先物業發展商之一。本公司相信與華潤置地合作將可帶來協同效應，讓本公司保持競爭力，同時提高兩項目公司的財務回報；因此，董事相信股權收購交易是本集團的良機，可配合本集團的業務增長及策略。

董事(包括獨立非執行董事)考慮本公司進行股權收購交易的理由及對本公司的裨益後，認為股權收購交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於股權收購交易中擁有任何重大權益，亦不必放棄參與通過就批准股權收購交易之董事會決議案。

上市規則的涵義

由於華合股權收購交易及華筵股權收購交易合併計算時，有一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於100%，因此股權收購交易合共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、刊發通函及取得股東批准的規定。

根據上市規則第14.44條，如下述條件完全符合，可接受股東給予書面批准代替召開股東大會：(a)若本公司召開股東大會批准股權收購交易，沒有股東需要放棄表決權利；及(b)有關的股東書面批准，須由合共持有本公司賦予權利出席批准股權收購交易的股東大會並投票的已發行股本超過50%的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

董事在作出一切合理查詢後，盡其深知、盡悉及確信，概無股東於股權收購交易中擁有任何重大權益，因此，如果本公司為批准股權收購交易而召開股東大會，亦沒有股東須放棄表決。

本公司已取得下表所示的一批有密切聯繫且合共持有1,632,901,912股股份(相當於本公司於本公告日期已發行股份總數約54.0%)的股東給予的書面批准：

股東姓名／名稱	於本公告日期 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。何超瓊女士及何超鳳女士均為本公司董事，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，本公司將不會就批准股權收購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)股權收購交易其他詳情的通函，僅供參考之用。由於需要額外時間編製通函內的財務資料，預計通函將於二零二零年一月十七日或之前寄發。

本集團、上海潼信及上海蘇鑽的一般資料

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

上海潼信為一間在中國成立的有限公司，由本公司一間全資附屬公司擁有80%，上海中鴻擁有20%，純粹為參與華合待售股權之公開掛牌而成立，歸類為本公司的合資公司。

上海蘇鑽為一間在中國成立的有限公司，由本公司一間全資附屬公司擁有80%，上海中鴻擁有20%，純粹為參與華筵待售股權之公開掛牌而成立，歸類為本公司的合資公司。

賣方的資料

深圳華僑城為一間在中國成立的有限公司，由深圳證券交易所上市公司深圳華僑城股份有限公司(股份代號：000069)全資擁有。深圳華僑城主要從事中國房地產開發業務。

釋義

本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「股權收購交易」	指	華合股權收購交易和華筵股權收購交易
「交易保證金」	指	上海潼信和上海蘇鑽之前分別根據公開掛牌條款支付作為初步保證金的人民幣187,000,000元和人民幣211,000,000元款額
「董事會」	指	董事會
「北交所」	指	北京產權交易所，由北京市人民政府批准設立並可在中國進行國企股權交易的實體
「本公司」	指	信德集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)
「成交」	指	華合股權收購交易和華筵股權收購交易各自成交
「華潤置地」	指	華潤置地(上海)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由聯交所上市公司華潤置地有限公司(股份代號：1109)全資擁有，屬於獨立第三方
「華潤置地棄權確認」	指	華潤置地給予的確認，表示同意放棄本身在待售股權所享有的優先購買權
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「華合股權收購交易」	指	上海潼信根據相關的公開掛牌條款向賣方收購華合待售股權
「華合股權對價」	指	華合待售股權的應付對價人民幣2,228,000,000元，即相關公開掛牌的最後競價
「華合待售股權」	指	截至本公告發出之日，賣方所持的上海華合50%股權
「華合地塊」	指	上海華合所持一塊位於中國上海市靜安區蘇河灣的地塊(33-02街坊地塊)
「華筵股權收購交易」	指	上海蘇鑽根據相關的公開掛牌條款向賣方收購華筵待售股權
「華筵股權對價」	指	華筵待售股權的應付對價人民幣2,484,250,000元，即相關公開掛牌的最後競價
「華筵待售股權」	指	截至本公告發出之日，賣方所持的上海華筵50%股權
「華筵地塊」	指	上海華筵所持三塊位於中國上海市靜安區蘇河灣的地塊(44-01、46-01和46-02街坊地塊)
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士(定義見上市規則)無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，在本公告而言，不包括香港、澳門和台灣
「兩項目公司」	指	上海華合和上海華筵
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣

「待售股權」	指	華合待售股權和華筵待售股權
「上海華合」	指	上海華合房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，截至本公告發出之日，賣方和華潤置地各擁有50%
「上海華筵」	指	上海華筵房地產開發有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，截至本公告發出之日，賣方和華潤置地各擁有50%
「上海蘇鑽」	指	上海蘇鑽投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，本集團擁有80%，上海中鴻擁有20%
「上海潼信」	指	上海潼信投資有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，本集團擁有80%，上海中鴻擁有20%
「上海中鴻」	指	上海中鴻置業有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，是上海證券交易所上市公司中華企業股份有限公司(股份代號：600675)全資擁有，屬於獨立第三方
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳華僑城」	指	深圳華僑城房地產有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，由深圳證券交易所上市公司深圳華僑城股份有限公司(股份代號：000069)全資擁有，屬於獨立第三方

「該等地塊」	指	華合地塊和華筵地塊
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「公開掛牌」	指	華合待售股權及／或華筵待售股權在北交所公開掛牌出售
「賣方」	指	深圳華橋城
「書面批准」	指	本公司根據上市規則第14.44條的規定，為股權收購交易取得的股東書面批准
「%」	指	百分比

本公告內，除文義另有規定，「關連人士」和「附屬公司」具有上市規則(聯交所可不時修訂)所賦予的涵義。

承董事會命
信德集團有限公司
 公司秘書
曾美珠

香港，二零一九年十二月四日

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。