

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告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **S&T Holdings Limited**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3928)

### **須予披露交易**

#### **出售該物業**

##### **出售事項**

董事會欣然宣佈，於二零二二年十一月三日(聯交所交易時段結束後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)向買方授予日期為二零二二年十一月三日之選購權，據此，賣方同意以代價3.72百萬新元將該物業售予買方，而買方則有權購買該物業。

##### **上市規則涵義**

上市規則第14.73條規定，凡上市發行人授予、購買、轉讓或行使一項選擇權，將被視作一項交易處理，並按各種百分比率分類。上市規則第14.74條規定，在授予選擇權時(而其行使並非由上市發行人決定)，有關交易將會被分類，如同該選擇權已被行使一樣。

由於就出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為5%以上但全部低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

##### **選購權**

董事會欣然宣佈，於二零二二年十一月三日(聯交所交易時段結束後)，賣方(為本公司之間接全資附屬公司)向買方授予日期為二零二二年十一月三日之選購權，據此，賣方同意以代價3.72百萬新元將該物業售予買方，而買方則有權購買該物業。

選購權之主要條款概述如下：

- 日期：二零二二年十一月三日
- 訂約方：(i) 昇德發展(作為賣方)  
(ii) 劉超先生(作為買方)
- 就董事會經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為獨立第三方人士。
- 標的物：出售該物業，有關更多詳情載於本公告「該物業」一段。
- 選購權屆滿日期：買方須於二零二二年十一月十七日(即授出選購權日期起計第14日)下午四時正前接納。
- 代價：3.72百萬新元
- 購買條款：(i) 37,200新元(即代價之1%)為選購權費用，已於二零二二年十月二十五日以現金償付。倘選購權獲行使，則該項選購權費用將被當作部分支付代價。倘選購權未獲行使，則該項選購權費用將由賣方沒收；  
(ii) 148,800新元(即代價之4%)將於行使選購權後以現金償付；及  
(iii) 餘額3,534,000新元將於完成日期以現金償付。
- 完成：買賣須行使選擇權日期起計12個星期內完成。

## 該物業

下表載列有關選購權項下待出售之該物業之詳情：

描述	用途	建築面積	代價
一個3層高帶屋頂平台的中間排屋	住宅	約2,920平方呎	3.72百萬新元

代價乃由各方經參考(包括但不限於)可資比較物業之現行市價、當前市況及由估值師(定義見下文)編製該物業之估值報告(定義見下文)後進行公平磋商及按正常商業條款釐定。

於二零二二年九月三十日，該物業按成本減累計折舊及減值計量的賬面值約為1.6百萬新元(未經審核)。

## 該物業之估值

賣方已委聘獨立第三方估值師GB Global Pte. Ltd. (「估值師」)編製該物業的估值報告(「估值報告」)。該估值師乃經新加坡測量師及估價師協會認證，並擁有十餘年實踐經驗。根據估值報告，經考慮當前市況及相關因素，估值師認為該物業於二零二二年十月二十六日(即估值報告日期)的市值為3.7百萬新元(「估值金額」)。

估值金額乃根據直接比較法得出，即與同一地區類似物業交易進行比較。估值師根據該物業與其他類似物業在地段、規模、年期、樓齡／狀況、裝修水準、使用情況、所提供設施、交易日期以及影響物業市場的當前經濟情況等方面的差異作出調整。由於該物業為住宅用途且有充足市場數據供估值師參考，估值師認為並無必要採納替代估值法。

估值金額乃基於賣方在市場上以其現狀出售該物業的假設釐定。估值師亦假設賣方擁有可自由及不受干預地使用該物業的權利。

## 該物業所佔淨溢利

於緊接出售事項前兩個財政年度，該物業所佔淨溢利如下：

	截至 二零二二年 九月三十日 止財政年度 (新元) (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止財政年度 (新元) (經審核)
租金收入	10,000	60,000
出租成本	<u>(6,717)</u>	<u>13,091</u>
除稅前溢利	3,283	46,909
稅項	<u>(558)</u>	<u>(7,975)</u>
<b>該物業所佔淨溢利</b>	<b><u>2,725</u></b>	<b><u>38,934</u></b>

## 出售事項之財務影響及所得款項擬訂用途

於截至二零二二年九月三十日止年度，該物業產生10,000新元(未經審核)的租金收入。

本集團預計將於出售事項完成後錄得出售事項收益約2.1百萬新元(即代價與該物業於二零二三年二月九日(即最遲完成日期)之估計賬面總值約1.6百萬新元之差額)。

本集團預期會將出售事項之所得款項淨額用作一般營運資金。

## 出售事項之理由及裨益

鑒於本集團目前的財務狀況及業務營運，董事認為，出售事項讓本集團能藉此良機以合理價格實現該物業的價值，而出售事項之所得款項將會改善本集團財務狀況及增加一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項之條款屬公平合理，且出售事項乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東整體利益。

## 有關本集團及賣方資料

本集團主要於新加坡從事建築服務及物業投資業務。

賣方(為本公司之間接全資附屬公司)主要於新加坡從事提供土木工程、樓宇建築工程及物業投資業務。

## 上市規則涵義

上市規則第14.73條規定，凡上市發行人授予、購買、轉讓或行使一項選擇權，將被視作一項交易處理，並按各種百分比率分類。上市規則第14.74條規定，在授予選擇權時(而其行使並非由上市發行人決定)，有關交易將會被分類，如同該選擇權已被行使一樣。

由於就出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)為5%以上但全部低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

## 釋義

於本公告內，除非另有所指或文義另有界定，以下詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	S&T Holdings Limited (股份代號：3928)，一間於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	3,720,000新元，即買方就出售事項應付賣方的代價總額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據選購權向買方出售該物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方人士」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連之第三方人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「選購權」	指	由賣方訂立條款並授予買方日期為二零二二年十一月三日之選購權，據此，買方有權收購該物業
「該物業」	指	位於39 Pavilion Rise, Singapore 658375之物業
「買方」	指	劉超先生，為一名獨立第三方人士
「新元」	指	新加坡元，新加坡之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	昇德發展私人有限公司，一間於二零零四年十月四日在新加坡註冊成立的私人股份有限公司，且為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
**S&T Holdings Limited**  
主席兼執行董事  
方順發

香港，二零二二年十一月三日

於本公告日期，董事會包括兩名執行董事方順發先生及許洲昌先生；以及三名獨立非執行董事陳國榮先生、譚漢輝先生及黃家寶先生。