

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>

須予披露交易

(1) 收購錦思發展銷售股份

(2) 出售PTH銷售股份

收購事項

於二零二零年十二月二十二日，信德發展中國(本公司之全資附屬公司)與PHIG (鵬瑞利置地之非全資附屬公司)訂立錦思發展協議，據此，(其中包括)根據錦思發展協議之條款及條件，信德發展中國有條件同意收購，而PHIG有條件同意出售錦思發展銷售股份及股東貸款，收購代價為人民幣928,073,642元。錦思發展銷售股份(即300股錦思發展股份，佔已發行錦思發展股份總數之30%)將有權按比例分佔錦思發展之溢利及資產淨值，該公司間接全資擁有珠海項目公司，而珠海項目公司間接全資擁有橫琴發展項目，並為其發展商。

出售事項

於二零二零年十二月二十二日，崇新發展(本公司之全資附屬公司)、PCIH(鵬瑞利置地之全資附屬公司)及SFHL訂立PTH協議，據此，(其中包括)根據PTH協議之條款及條件，PCIH及SFHL分別有條件同意收購，而崇新發展分別有條件同意按出售代價I人民幣652,164,150元出售PTH銷售股份I(即61,796股PTH股份)及按出售代價II人民幣326,033,165元出售PTH銷售股份II(即30,894股PTH股份)。PTH銷售股份I(佔已發行PTH股份總數約25.8%及PTH銷售股份總數之約66.7%)及PTH銷售股份II(佔已發行PTH股份總數約12.9%及PTH銷售股份總數之約33.3%)各自有權按比例分佔PTH(透過通州項目公司(作為通州發展項目之發展商)持有通州發展項目之19.35%實際權益)之溢利及資產淨值。

上市規則之涵義

由於有關錦思發展協議各自項下擬進行交易之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立錦思發展協議構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

由於有關PTH協議各自項下擬進行交易之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故訂立PTH協議構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

收購事項

於二零二零年十二月二十二日，信德發展中國(本公司之全資附屬公司)與PHIG(鵬瑞利置地之非全資附屬公司)訂立錦思發展協議，據此，(其中包括)根據錦思發展協議之條款及條件，信德發展中國有條件同意收購，而PHIG有條件同意出售錦思發展銷售股份及股東貸款。

錦思發展協議之主要條款載列如下：

錦思發展協議

日期

二零二零年十二月二十二日

訂約方

- (1) 信德發展中國，本公司之間接全資附屬公司；及
- (2) PHIG。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，PHIG 及其最終控股公司均為獨立第三方。

標的事項

根據錦思發展協議之條款及在其條件規限下，信德發展中國有條件同意收購，而 PHIG 有條件同意出售錦思發展銷售股份（即 300 股錦思發展股份）及股東貸款。有關錦思發展銷售股份之詳情，請參閱下文「有關錦思發展及橫琴發展項目之資料」一節。

收購代價

收購代價合共為人民幣 928,073,642 元，包括錦思發展銷售股份之代價人民幣 550,073,642 元及股東貸款人民幣 378,000,000 元。收購代價須由信德發展中國於完成時支付予 PHIG（經扣除 PHIG 就轉讓錦思發展股份應付之中國預扣稅之估計金額）。

收購代價之基準

錦思發展銷售股份之收購代價乃由信德發展中國與 PHIG 經公平磋商後釐定，並參考多項因素，包括但不限於 (i) 橫琴發展項目之現時市值及狀況以及其未來前景；(ii) 錦思發展集團之資產及負債總額（除橫琴發展項目外）；(iii) 錦思發展之股權（即錦思發展銷售股份）；及 (iv) 股東貸款金額。

股東貸款人民幣378,000,000元為錦思發展於錦思發展協議日期應付PHIG之款項。

先決條件

收購事項須待下列條件達成或豁免後，方告完成：

- (a) 錦思發展協議所載PHIG之保證於任何重大方面仍屬真實準確且並無誤導成分，猶如該等保證乃參考當時存在之事實及情況後於錦思發展完成時重複作出；及
- (b) PTH協議之所有先決條件已根據PTH協議之條款獲達成或豁免(惟要求錦思發展協議成為無條件之條件除外)。

信德發展中國可酌情向PHIG發出書面通知豁免上文(a)段所載條件，而上文(b)段所載條件僅可在獲得信德發展中國及PHIG書面協定之情況下獲豁免(完全或部分及有條件或無條件)。

上述條件預期將於錦思發展截止日或之前達成。倘任何條件於當時尚未達成，則錦思發展協議將告終止，而任何一方概不得向其他方提出任何申索，惟有關任何先前違反錦思發展協議者除外。

完成

收購事項將於(i)二零二零年十二月二十八日或(ii)所有先決條件獲達成或豁免當日後下一個營業日(以較後者為準)或信德發展中國與PHIG可能書面協定之其他日期完成。

出售事項

於二零二零年十二月二十二日，崇新發展(本公司之全資附屬公司)、PCIH(鵬瑞利置地之全資附屬公司)及SFHL訂立PTH協議，據此，(其中包括)根據PTH協議之條款及條件，PCIH及SFHL分別有條件同意收購，而崇新發展分別有條件同意按出售代價I人民幣652,164,150元出售PTH銷售股份I及按出售代價II人民幣326,033,165元出售PTH銷售股份II。

PTH協議

日期

二零二零年十二月二十二日

訂約方

- (1) 崇新發展，本公司之間接全資附屬公司；
- (2) PCIH；及
- (3) SFHL。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，PCIH、SFHL及彼等各自之最終控股公司均為獨立第三方。

標的事項

根據PTH協議之條款及在其條件規限下，PCIH及SFHL分別有條件同意收購，而崇新發展分別有條件同意出售PTH銷售股份I(即61,796股PTH股份)及PTH銷售股份II(即30,894股PTH股份)。有關PTH銷售股份之詳情，請參閱下文「有關PTH及通州發展項目之資料」一節。

代價

出售事項之代價將為PTH銷售股份I之總額人民幣652,164,150元及PTH銷售股份II之總額人民幣326,033,165元。出售代價I及出售代價II須由PCIH及SFHL分別按以下方式支付予崇新發展：

- (a) PCIH及SFHL須分別於PTH完成日期向崇新發展支付人民幣608,746,197元及人民幣304,327,445元之款項(經扣除崇新發展就轉讓PTH銷售股份應付之中國預扣稅之估計金額)；及
- (b) PCIH及SFHL須分別於二零二三年十二月二十二日(或PCIH及SFHL可能釐定及通知崇新發展之有關較早日期)向崇新發展支付人民幣43,417,953元及人民幣21,705,720元之款項，相當於出售代價I及出售代價II之餘額。

出售代價之基準

PTH銷售股份I之出售代價I及PTH銷售股份II之出售代價II乃分別由崇新發展、PCIH及SFHL經公平磋商後釐定，並參考多項因素，包括但不限於(i)通州發展項目之現時市值及狀況以及其未來前景；(ii) PTH集團之資產及負債總額(除通州發展項目外)；及(iii) PTH之股權(即PTH銷售股份)之相關比例。

先決條件

出售事項須待下列條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 崇新發展已根據合營協議自PTH其他股東取得簽立及履行PTH協議及其項下擬進行交易所需之所有必要同意，且有關同意於PTH完成前並無被撤銷、撤回或修改；

- (b) PTH協議所載崇新發展之保證在重大方面仍屬真實準確且並無誤導成分，猶如該等保證乃參考當時存在之事實及情況後於PTH完成時重複作出；及
- (c) 根據錦思發展協議之條款，錦思發展協議之所有先決條件已獲達成或豁免(惟要求PTH協議成為無條件之條件除外)。

PCIH及SFHL可酌情透過向崇新發展發出書面通知豁免上文(b)段所載之條件(完全或部分及有條件或無條件)，上文(a)段所載之條件僅可在獲得崇新發展及PCIH全部書面同意之情況下獲豁免(完全或部分及有條件或無條件)，而上文(c)段所載之條件僅可在獲得崇新發展、PCIH及SFHL全部書面同意之情況下獲豁免(完全或部分及有條件或無條件)。

上述條件預期將於PTH截止日或之前達成。倘任何條件於當時尚未達成，則PTH協議將告終止，而任何一方概不得向任何其他方提出任何申索，惟有關任何先前違反PTH協議者除外。

完成

出售事項將於(i)二零二零年十二月二十八日或(ii)所有先決條件獲達成或豁免當日後下一個營業日(以較後者為準)或崇新發展、PCIH及SFHL可能書面協定之有關其他日期完成。由於PTH協議及錦思發展協議互為條件，預期出售事項及收購事項將同時完成。

進行收購事項及出售事項之理由及裨益

橫琴發展項目為本公司於中國之主要發展項目之一，透過其於錦思發展之股權用作綜合用途發展，該發展項目於二零一四年十二月由珠海項目公司展開。橫琴區是廣東自由貿易試驗區及大灣區之一部分，明確專注於休閒旅遊、商業服務、金融服務、發展創新業務及文化創意，預期將與澳門之擴張相輔相成，共同為各類遊客打

造全方位之生活方式及商務目的地。橫琴發展項目毗鄰橫琴港，可直接連接橫琴與澳門之間邊境之港口及商業設施，位於交通樞紐，結合廣州及其他地區、珠海及澳門之多個鐵路網絡(規劃中)。

本公司相信，透過收購錦思發展之餘下30%股權，本集團可全權酌情管理橫琴發展項目作為目標明確之綜合物業之發展，憑藉本集團於中國及澳門之零售發展及資產管理、酒店管理、商業租賃、市場網絡及動態方面之行業專業知識及市場知識，盡量發揮其潛在價值，並透過引入辦公室、酒店、公寓及商業元素之綜合組合，充分利用樞紐交通。

通州發展項目自二零一三年起一直為本集團之投資。本公司相信，出售事項可讓本集團變現通州發展項目之累計資本增值，並集中資源發展其現有之中國項目，以及發掘其他新潛在投資機會。

經考慮進行收購事項及出售事項之理由及對本公司之裨益後，董事認為，錦思發展協議及PTH協議之條款以及相關協議項下擬進行之交易(包括收購代價及出售代價之計算基準)乃由訂約方經公平磋商後達致，且按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

概無董事於錦思發展協議及PTH協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，且概無董事已就批准錦思發展協議及PTH協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

錦思發展集團之財務資料

以下載列根據錦思發展集團之綜合賬目編製之財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 百萬港元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 百萬港元
除稅前純利	69.3	25.2
除稅後純利	69.1	25.1

於二零二零年九月三十日，錦思發展集團之未經審核負債淨額約為15,700,000港元。

於本公告日期，本集團(透過信德發展中國)擁有已發行錦思發展股份總數之70%，而錦思發展為本集團之非全資附屬公司。於收購事項完成後，本集團將持有全部已發行錦思發展股份，而錦思發展將成為本公司之間接全資附屬公司。錦思發展集團之財務業績將繼續於本集團之財務報表綜合入賬。

PTH集團之財務資料

下文載列根據PTH集團之綜合賬目編製之財務資料：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 新加坡百萬元	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 新加坡百萬元
除稅前純利／(純損)	0.01	(0.01)
除稅後純利／(純損)	0.01	(0.01)

於二零二零年九月三十日，PTH集團之未經審核資產淨值約為239,400,000新加坡元。

於本公告日期，本集團(透過崇新發展)擁有已發行PTH股份總數約38.7%。於出售事項完成後，本集團將不再擁有任何PTH股份。

有關訂約方之資料

有關本公司、信德發展中國及崇新發展之資料

本公司為一家投資控股公司，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。

信德發展中國為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。信德發展中國主要從事投資控股。

崇新發展為一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司。崇新發展主要從事投資控股。

有關 PHIG、PCIH 及鵬瑞利置地之資料

PHIG 為一家於新加坡註冊成立之有限公司。PHIG 主要從事投資控股，為鵬瑞利置地之非全資附屬公司(於本公告日期由鵬瑞利置地及 SFHL 分別擁有約 66.7% 及約 33.3% 權益)。

PCIH 為一家於新加坡註冊成立之有限公司。PCIH 主要從事投資控股，為鵬瑞利置地之全資附屬公司。

鵬瑞利置地為一家於新加坡註冊成立之有限公司。鵬瑞利置地為一家總部設於新加坡之綜合性房地產及醫療保健公司。

有關錦思發展及橫琴發展項目之資料

錦思發展為一家於香港註冊成立之有限公司。於本公告日期，信德發展中國及 PHIG 分別擁有已發行錦思發展股份總數之 70% 及 30%。於錦思發展完成後，PHIG 將不再擁有任何已發行錦思發展股份，而信德發展中國將成為錦思發展之唯一股東。

橫琴發展項目包括於中國珠海橫琴新區珠橫國土儲 2013-04 號宗地上將興建之辦公室、酒店、零售及公寓部分。

有關 SFHL 之資料

SFHL 為一家於新加坡註冊成立之有限公司。SFHL 主要從事物業投資。於本公告日期，其於 PHIG 已發行股份總數中擁有約 33.3% 權益。

有關 PTH 及通州發展項目之資料

PTH 為一家於新加坡註冊成立之有限公司。PTH 主要從事投資控股。於本公告日期，崇新發展及 PCIH 分別擁有已發行 PTH 股份總數之約 38.7% 及約 46.6%。於 PTH 完成後，崇新發展將不再擁有任何已發行 PTH 股份，而 PCIH 及 SFHL 將擁有 PTH 之約 72.4% 及約 12.9% 權益。

通州發展項目包括於中國北京通州區運河核心區 10、11 及 12 號宗地上將興建之住宅、辦公室及零售物業，其根據合營協議於二零一三年展開。

上市規則之涵義

由於有關錦思發展協議各自項下擬進行交易之一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故訂立錦思發展協議構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

由於有關 PTH 協議各自項下擬進行交易之一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故訂立 PTH 協議構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下賦予之涵義：

「收購事項」 指 信德發展中國根據錦思發展協議之條款及條件向 PHIG 收購錦思發展銷售股份

「收購代價」	指	人民幣928,073,642元
「崇新發展」	指	崇新發展有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及新加坡結算銀行開門辦理一般銀行業務交易之日(星期六、星期日或公眾假期除外)
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：242)
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	崇新發展根據PTH協議向鵬瑞利置地出售PTH銷售股份
「出售代價」	指	出售代價I及出售代價II
「出售代價I」	指	人民幣652,164,150元
「出售代價II」	指	人民幣326,033,165元
「橫琴發展項目」	指	位於中國珠海橫琴新區之珠橫國土儲2013-04號宗地上將興建之綜合用途發展項目，包括辦公室、酒店、零售及公寓部分，地盤面積約為23,834平方米，建築面積約為135,659平方米(不包括公共區域、停車場及機電地庫區域)
「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
「獨立第三方」	指	與本公司或其關連人士並無關連之獨立第三方
「合營協議」	指	鵬瑞利置地、崇新發展、PTH及其他股東於二零一三年四月十五日訂立之合營協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「錦思發展」	指	錦思發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司
「錦思發展協議」	指	信德發展中國與PHIG就收購事項訂立日期為二零二零年十二月二十二日之買賣協議
「錦思發展完成」	指	根據錦思發展協議之條款及條件完成收購事項
「錦思發展截止日」	指	二零二零年十二月三十日或信德發展中國與PHIG可能書面協定之較後日期
「錦思發展集團」	指	錦思發展及其附屬公司
「錦思發展銷售股份」	指	300股錦思發展股份，佔於本公告日期已發行錦思發展股份總數之30%
「錦思發展股份」	指	錦思發展股本中之股份
「PCIH」	指	Perennial China Investment Holdings Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司，為鵬瑞利置地之全資附屬公司
「PHIG」	指	Perennial Hengqin Investment Group Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司，為鵬瑞利置地之非全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣

「鵬瑞利置地」	指	鵬瑞利置地集團有限公司，一家於新加坡註冊成立之有限公司
「PTH」	指	Perennial Tongzhou Holdings Pte. Ltd.，一家於新加坡註冊成立之有限公司
「PTH協議」	指	崇新發展、PCIH與SFHL就出售事項訂立日期為二零二零年十二月二十二日之買賣協議
「PTH完成」	指	根據PTH協議之條款及條件完成出售事項
「PTH完成日期」	指	(i)二零二零年十二月二十八日或(ii)PTH協議之所有先決條件獲達成或豁免當日後下一個營業日(以較後者為準)或崇新發展、PCIH與SFHL可能書面協定之較後日期
「PTH截止日」	指	二零二零年十二月三十日或崇新發展、PCIH與SFHL可能書面協定之較後日期
「PTH集團」	指	PTH及其附屬公司
「PTH銷售股份I」	指	61,796股PTH股份，佔於本公告日期(i)已發行PTH股份總數約25.8%；及(ii)PTH銷售股份總數約66.7%
「PTH銷售股份II」	指	30,894股PTH股份，佔於本公告日期(i)已發行PTH股份總數約12.9%；及(ii)PTH銷售股份總數約33.3%
「PTH股份」	指	PTH股本中之股份
「PTH銷售股份總數」	指	PTH銷售股份I及PTH銷售股份II(即合共92,690股PTH股份，佔於本公告日期已發行PTH股份總數約38.7%)，即崇新發展根據PTH協議將予出售之PTH股份總數
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「SFHL」	指	Shun Fung Holdings (Private) Limited，一家於新加坡共和國註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	股份之持有人
「股東貸款」	指	錦思發展於錦思發展協議日期應付PHIG之款項
「新加坡」	指	新加坡共和國
「信德發展中國」	指	信德發展(中國)有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司及崇新發展之直接控股公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「通州發展項目」	指	位於中國北京通州區運河核心區之10、11及12號宗地上將興建之綜合用途發展項目，包括住宅、辦公室及零售物業，總建築面積約為368,625平方米，包括所有部分
「通州項目公司」	指	鵬瑞利通州開發(4)有限公司、通州濱海灣開發有限公司及通州運河開發有限公司，為於新加坡註冊成立之有限公司
「珠海項目公司」	指	珠海橫琴信德房地產開發有限公司，橫琴發展項目之發展商，一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司，於本公告日期由本公司透過錦思發展間接擁有70%權益
「%」	指	百分比

在本公告內，除非文義另有所指，否則「適用百分比率」、「關連人士」及「附屬公司」等詞彙具有上市規則(聯交所不時修訂)賦予該詞之涵義。

本公告所載若干金額及百分比數字已予約整。

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零二零年十二月二十二日

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。