

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

**有關
出售該等物業之
主要交易**

出售事項

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十一日之自願性公告，內容有關可能出售事項。

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按照買賣協議之條款及條件購買該等物業，即位於中國珠海之多個辦公室單位及一個零售單位，代價為人民幣724,200,000元(相當於約803,200,000港元)。

上市規則之涵義

由於一個或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第 14.44 條，倘(i)如本公司擬召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已自合共持有該股東大會之過半數表決權之一名股東或一組有密切聯繫之股東取得股東書面批准，則可接受以股東書面批准代替舉行股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此，倘本公司擬召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一組有密切聯繫之股東之書面批准，彼等於本公告日期合共持有 1,661,201,310 股股份（佔本公司已發行股份總數約 55.05%）。因此，根據上市規則第 14.44 條，本公司不會召開股東大會以批准出售事項。

載有（其中包括）出售事項進一步詳情及該等物業估值報告之通函將根據上市規則寄發予股東，僅供資訊用途。預計該通函將於二零二五年八月十八日（即由本公告刊發之日起不超過 15 個營業日後）或之前寄發。

緒言

茲提述本公司日期為二零二四年十二月十一日之自願性公告，內容有關可能出售事項。

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月二十八日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按照買賣協議之條款及條件購買該等物業，即位於中國珠海之多個辦公室單位及一個零售單位，代價為人民幣 724,200,000 元（相當於約 803,200,000 港元）。

買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

日期

二零二五年七月二十八日

訂約方

(a) 賣方，本公司一家間接全資附屬公司

(b) 買方

於本公告日期，本集團於澳娛擁有約15.8%之實際權益。澳娛(i)連同其間接全資附屬公司擁有澳博已發行股份總數約54.81%；及(ii)擁有澳博一間全資附屬公司所發行本金額為1,906,000,000港元之可換股債券。買方為澳博之間接附屬公司。董事何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生亦為澳博之董事。

除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及澳博均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意按照買賣協議之條款及條件出售，而買方已有條件同意購買該等物業。

買方擬收購該等物業以改造，有關之必要工程（以不超過250間客房為基礎）（「**改造工程**」）將由賣方根據買賣協議之條款及條件進行。

賣方同意於自相關建築工程施工許可證（「**施工許可證**」）日期起計12個月內完成改造工程，惟可能因不可抗力事件或買方或項目公司要求之設計變更而延遲完成。

根據買賣協議，買方將透過項目公司完成收購該等物業。買方將於項目公司註冊成立後五日內促使項目公司加入成為買賣協議之訂約方，猶如其為該協議之原始訂約方一般。

代價

該等物業之代價為人民幣724,200,000元（相當於約803,200,000港元），由買方（及／或項目公司）以現金分七期向賣方支付：

- (a) 人民幣30,800,000元（「**第一期代價**」），將於(i)項目公司註冊成立、開立銀行賬戶及完成外匯登記後的10個營業日內或(ii)於買賣協議日期起三個月內（以較晚者為準）支付；
- (b) 人民幣123,100,000元（「**第二期代價**」），將於(i)二零二六年六月三十日或(ii)賣方完成撤回申請之日後第10個營業日（以較晚者為準）支付；
- (c) 人民幣92,400,000元，將於(i)二零二六年七月十五日或(ii)訂約方完成網簽備案及向中國相關房地產登記當局提交房地產權證申請之日後第10個營業日（以較晚者為準）支付；
- (d) 人民幣92,400,000元，將於(i)二零二六年九月三十日或(ii)項目公司取得房地產權證之日後第10個營業日（以較晚者為準）支付；
- (e) 人民幣277,000,000元，將於(i)二零二七年一月三十一日或(ii)項目公司取得該等批文之日後第10個營業日（以較晚者為準）支付；
- (f) 人民幣54,250,000元，將於(i)二零二七年七月三十一日或(ii)改造工程開始後滿六個月當日（以較晚者為準）支付；及

- (g) 人民幣54,250,000元，即餘下代價，將於(i)二零二八年一月三十一日或(ii)完成改造工程及驗收並將該等物業移交予買方或項目公司後第10個營業日(以較晚者為準)支付。

代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並計及(i)根據獨立專業估值師採用市場法進行之初步估值，該等物業於二零二四年十二月三十一日之估值約人民幣534,400,000元(相當於約592,700,000港元)；(ii)將由賣方承擔之改造工程成本，預計為人民幣108,500,000元(相當於約120,300,000港元)；(iii)鄰近該等物業之可比較物業之當前市值；及(iv)中國房地產市場之現行市況。改造工程之估計成本乃由訂約方參考獨立市場基準及外部顧問之專業意見、改造工程之範圍、現行市況及類似項目一般所涉及之費用經討論後釐定。

預期買方(或項目公司)將動用內部資源、外部銀行借款及／或其他適當融資安排撥付代價。

網簽備案之先決條件

於簽署買賣協議後，賣方將向相關政府部門提交改造申請(及相關資料)(「**賣方改造申請**」)，當中將列明待取得必要批准後，賣方擬將該等物業出售予買方或項目公司，而買方或項目公司將成為改造後酒店之營運者。

根據買賣協議之條款完成網簽備案須待以下先決條件(「**條件**」)達成(或在適用情況下獲豁免)後方可作實：

- (a) 結清第一期代價及第二期代價；
- (b) 賣方已就出售事項取得所有必要批准並遵守上市規則之所有適用規定；
- (c) 買方及／或項目公司已就出售事項取得所有必要批准並遵守上市規則之所有適用規定；
- (d) 賣方已就出售事項取得現房銷售備案證明文件；

- (e) 賣方已就賣方改造申請取得相關政府部門之批准，並於合作區執行委員會就改造發出最終批准前，向相關政府部門提交撤回有關批准之申請（「**撤回申請**」）；
- (f) 於完成撤回申請後，合作區執行委員會及其他相關主管部門未曾發佈任何關於將閒置建築改作酒店使用之新政策或對現行政策作出變動，從而對出售事項產生重大影響；及
- (g) 買方（或其專業顧問）已就該等物業完成盡職調查，調查結果令買方合理滿意。

概無條件可獲豁免，惟賣方可豁免條件(a)，買方或項目公司可豁免條件(e)至(g)。

賣方已承諾將於(i)二零二六年六月三十日或(ii)買方及／或項目公司向賣方提供改造工程初步設計圖後滿10個月當日（以較晚者為準）履行條件(e)，惟倘賣方因相關審批程序延誤而未能於指定限期前履行條件(e)，則該限期須按相同延誤期延長。

出售事項之完成

出售事項之完成須待下列先決條件達成後方可作實：

- (i) 完成網簽備案；
- (ii) 買方或項目公司已向賣方支付相等於代價5%之增值稅；及
- (iii) 上文載列之網簽備案先決條件於(i)及(ii)時仍然達成，且適用法律或政策並無變更（或類似理由）而致使該等物業無法用作酒店。

預計出售事項之完成將於上述先決條件達成後60日內以及項目公司登記成為該等物業註冊業主身份並取得房地產權證後作實。

取得房地產權證後，賣方將協助買方及項目公司提交改造申請，並從包括合作區執行委員會在內之相關政府部門取得必要批文，以及有關改造工程之施工許可證(統稱「**該等批文**」)。訂約方致力於(i)二零二七年一月三十一日或(ii)房地產權證簽發日期後滿七個月當日(以較晚者為準)前取得該等批文。

升降機及停車場

根據買賣協議之條款及條件，賣方同意在項目公司為該等物業註冊業主之期間內，向項目公司免費提供位於該項目之4部升降機之獨家使用權及60個停車位之使用權。

終止

買賣協議可在以下情況下終止：

- (a) 倘(i)賣方未能於指定限期前履行條件(e)，或(ii)在項目公司取得房地產權證前，適用法律或政策出現任何變更(或類似理由)而致使該等物業無法用作酒店，可由訂約方任何一方向另一方發出書面通知終止協議，屆時(i)倘訂約方雙方均未違約或訂約方雙方均違約，則已支付之任何代價金額應予退還；(ii)倘終止僅因賣方違約而引致，則已支付之任何代價金額應予退還，且賣方應向買方支付金額相當於代價5%之算定損害賠償；及(iii)倘終止僅因買方或項目公司違約而引致，則已支付之任何代價金額(扣除應支付予賣方金額相當於代價5%之算定損害賠償後)應予退還；
- (b) 除(a)項所述情況外，可由訂約方任何一方在項目公司取得房地產權證前任何時間終止協議，屆時要求終止之訂約方應向另一方支付金額相等於代價5%之算定損害賠償，而已支付之任何代價金額應予退還；及

- (c) 倘完成出售事項之所有先決條件均已達成，在項目公司取得房地產權證前，除因適用法律或政策出現變更（或類似理由）而致使該等物業無法用作酒店用途外，買方以任何其他理由拒絕配合辦理房地產權證，則賣方可選擇：
- (i) 要求買方及／或項目公司繼續完成出售事項；或
 - (ii) 終止買賣協議，屆時買方或項目公司須就賣方所承受之全部損失作出金額最多為代價10%之賠償。

有關該等物業之資料

該等物業包括位於中國珠海橫琴新區之該項目寫字樓第21層至29層及第31層至33層之分層辦公室單位及商業裙樓第1層之一個零售單位。該等物業之總建築面積約為19,781平方米。

於本公告日期，該等物業處於空置狀態，自該項目立項以來並無產生任何租金收入。該項目與二十四小時運作之橫琴口岸相連，坐享廣珠城際鐵路及澳門輕軌車站交匯點之便。於本公告日期，該等物業由賣方擁有。

有關訂約方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資及酒店發展，乃該項目之控股公司。本公司為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：242）。

買方為一間於澳門成立之有限公司，並為澳博之間接附屬公司。其主要從事投資控股。於本公告日期，本集團於澳娛擁有約15.8%之實際權益。澳娛(i)連同其間接全資附屬公司擁有澳博已發行股份總數約54.81%，及(ii)擁有澳博一間全資附屬公司所發行本金額為1,906,000,000港元之可換股債券。澳博為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：880)。

出售事項之財務影響

本集團預計將從出售事項錄得除稅前收益約人民幣73,500,000元(相當於約81,500,000港元)(惟待審核)，乃按代價減(i)賣方之財務報表所載該等物業於二零二四年十二月三十一日之賬面值人民幣534,400,000元；(ii)改造工程之估計成本人民幣108,500,000元；及(iii)估計交易成本計算。實際從出售事項錄得之除稅前收益／虧損金額可能會因該等物業公平價值之變動、改造工程所產生之實際成本及交易成本而有所出入。

出售事項所得款項之擬定用途

出售事項之銷售所得款項將用於補充本集團一般營運資金。

進行出售事項之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事多項業務活動，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

於二零二四年七月，合作區執行委員會發佈政策，允許房地產開發商將合作區內之辦公樓或商業樓改造為酒店。本集團支持上述措施，待改造獲批准後，買方擬將該等物業轉型為三星級酒店，預期將為該項目吸引新旅客及帶來更多人流。因此，亦將有助於橫琴的酒店業及旅遊業發展。此外，出售事項將優化本集團之現金狀況。

經考慮進行出售事項之理由及裨益後，董事（包括獨立非執行董事，但不包括何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生）認為，買賣協議之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之整體利益。由於何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生均為董事，同時亦擔任澳博之董事，彼等已自願就批准買賣協議之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則之涵義

由於一個或以上適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(i)如本公司擬召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已自合共持有該股東大會之過半數表決權之一名股東或一組有密切聯繫之股東取得股東書面批准，則可接受以股東書面批准代替舉行股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此，倘本公司擬召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一組有密切聯繫之股東之書面批准，彼等於本公告日期合共持有1,661,201,310股股份（佔本公司已發行股份總數約55.05%）。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東大會以批准出售事項。

載有（其中包括）出售事項進一步詳情及該等物業估值報告之通函將根據上市規則寄發予股東，僅供資訊用途。預計該通函將於二零二五年八月十八日（即由本公告刊發之日起不超過15個營業日後）或之前寄發。

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涵義：

「該等批文」	指	具有本公告「買賣協議 — 完成」一段內所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及澳門銀行全面開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「一組有密切聯繫之股東」	指	一組有密切聯繫之股東，於本公告日期合共持有本公司已發行股份總數約55.05%，其中(i) 何超瓊女士持有約18.54%、(ii) Oakmount Holdings Limited (「 Oakmount 」) 持有約13.14%、(iii) 信德船務有限公司 (「 信德船務 」) 及其附屬公司持有約12.38%、(iv) 何超鳳女士持有約7.54%，及(v) Renita Investments Limited (「 Renita 」) 持有約3.45%。Oakmount為Renita全資擁有之公司。董事何超瓊女士及何超鳳女士為Oakmount、信德船務及Renita之董事，彼等均於Oakmount、信德船務(及其附屬公司)及Renita擁有實益權益
「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)
「條件」	指	具有本公告「買賣協議 — 網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義

「代價」	指 就該等物業應付之總代價，即人民幣724,200,000元（相當於約803,200,000港元）
「施工許可證」	指 具有本公告「買賣協議－出售事項」一段內所賦予之涵義
「改造」	指 將該等物業改造為酒店用途
「改造工程」	指 具有本公告「買賣協議－出售事項」一段內所賦予之涵義
「合作區」	指 橫琴粵澳深度合作區
「董事」	指 本公司董事（包括獨立非執行董事）
「出售事項」	指 根據買賣協議賣方向買方出售該等物業
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港之法定貨幣
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「網簽備案」	指 就該等物業簽署相應商品房買賣合同，並完成相應網上簽署及備案手續

「訂約方」	指 賣方及買方
「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
「該項目」	指 信德口岸商務中心，包含位於中國珠海市橫琴新區信德街28號之辦公室、酒店、商業及公寓單位
「項目公司」	指 買賣協議日期後兩個月內買方將於中國成立之全資公司
「該等物業」	指 該項目中位於中國珠海市橫琴新區吉臨路59號之寫字樓第21層至29層及第31層至33層之分層辦公室單位及位於中國珠海市橫琴新區信德街28號之一個零售單位，總建築面積約為19,781平方米
「房地產權證」	指 所有該等物業之房地產權證
「買方」	指 SJM — 投資有限公司(中文) SJM – Investimentos Limitada(葡萄牙文) SJM – Investment Limited(英文)，一家根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳博之間接附屬公司
「人民幣」	指 人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指 訂約方就出售事項所訂立日期為二零二五年七月二十八日之轉讓協議
「股份」	指 本公司之普通股
「股東」	指 股份之持有人

「澳博」	指	澳門博彩控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市(股份代號：880)
「澳娛」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一期代價」	指	具有本公告「買賣協議－代價」一段內所賦予之涵義
「第二期代價」	指	具有本公告「買賣協議－代價」一段內所賦予之涵義
「賣方」	指	珠海橫琴信德房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方改造申請」	指	具有本公告「買賣協議－網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義
「撤回申請」	指	具有本公告「買賣協議－網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義
「書面批准」	指	本公司就出售事項根據上市規則第14.44條取得之股東書面批准
「%」	指	百分比

於本公告內，除文義另有所指外，「關連人士」及「附屬公司」等詞語具有上市規則（經聯交所不時修訂）所賦予之涵義。

僅就本公告而言，除非另有說明，否則人民幣兌港元或港元兌人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1091港元之概約匯率換算。採納該匯率僅供說明之用，並不表明任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率進行兌換。

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零二五年七月二十八日

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、吳志文先生、葉家祺先生及尤妤心女士。