

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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。



# HUDSON HOLDINGS LIMITED 德信控股（亞太）有限公司\*

（於百慕達註冊成立之有限公司）

## 須予披露交易 及 恢復股份之買賣

本公司全資附屬公司德信發展與Manhattan Trading訂立該協議，以代價47,037,705港元收購Sycamore約17.95%股權。代價將由德信發展轉讓其於德信財務60%及其於德信財務股東貸款之60%權益予Manhattan Trading之方式支付。Manhattan Trading亦授予德信發展認沽權，可授權德信發展要求Manhattan Trading以4,472,468港元收購德信發展於德信財務餘下全部40%股權及以26,886,001港元收購其於德信財務股東貸款餘下約40%權益。

該協議之完成須待（其中包括）第一協議完成，方可作實。Sycamore現時由Manhattan Trading全資擁有。根據第一協議，Sycamore同意收購Shinhan Golden 65%股權（其主要資產為於合資公司之95%股權），而合資公司乃該等物業之註冊及實益擁有人。

Manhattan Trading間接擁有高富民證券已發行股本40%權益，而該公司則直接擁有本公司已發行股本約9.79%。Manhattan Trading或其實益擁有人並非本公司之關連人士。

根據上市規則，該協議構成本公司之一項須予披露交易。本公司將儘快向股東寄發載有該協議詳情之通函。

本公司股份已於二零零三年六月十二日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零三年六月十六日上午九時三十分恢復本公司股份之買賣。

謹此提述本公司於二零零三年六月六日發表之公佈。

於二零零三年六月十日訂立之該協議(經於二零零三年六月十三日訂立之補充協議修訂)

訂約各方

賣方： Manhattan Trading  
買方及代價股份與： 德信發展，本公司全資附屬公司  
代價貸款之賣方

德信發展之擔保人： 本公司

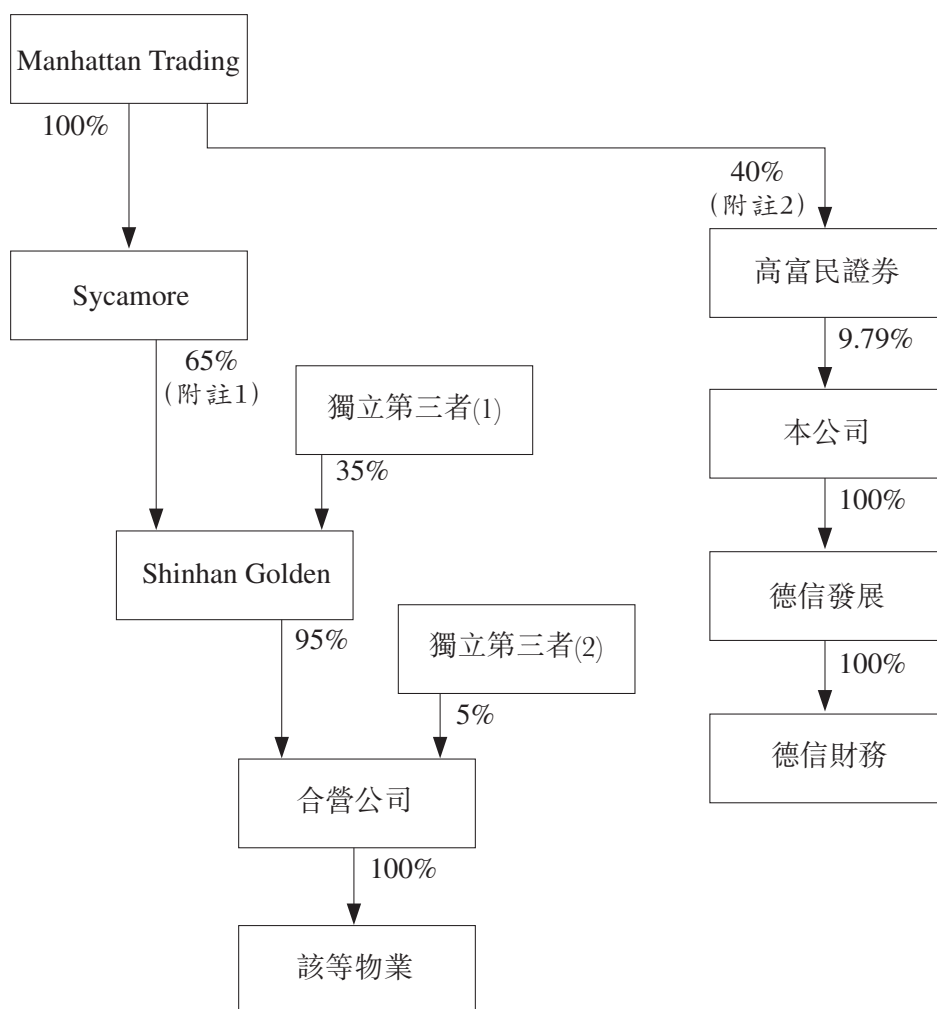
於本公佈發表日期，Manhattan Trading間接擁有高富民證券已發行股本40%權益，而該公司則直接擁有35,078,000股股份，佔本公司已發行股本9.79%。就董事所知，Manhattan Trading之主要業務為投資控股，而其附屬公司則以高富民之名稱經營金融業務。Manhattan Trading由于先生全資擁有。Manhattan Trading或于先生並非本公司之關連人士。

Manhattan Trading擬投資於中國物業市場，注意到本公司在中國經營物業及建築業務方面，有相當經驗與關係，遂向本公司建議以該協議之方式合作。

### 將予收購之資產

根據該協議，德信發展同意以代價47,037,705港元向Manhattan Trading收購銷售股份(佔Sycamore約17.95%股權)。Sycamore由Manhattan Trading全資擁有。該協議之完成須待(其中包括)完成第一協議及第一協議之賣方並無行使第一協議購股權，方可作實。根據第一協議，Sycamore同意向並非本公司之關連人士之獨立第三者收購Shinhan Golden之65%股權。於第一協議完成時，Sycamore之主要資產將為於Shinhan Golden之65%股權，而Shinhan Golden之主要資產則為於合資公司之95%股權。合資公司餘下5%權益由一方並非本公司之關連人士持有。合資公司乃該等物業之註冊及實益擁有人。在Manhattan Trading聯絡本公司及與本公司討論該協議擬進行交易前，本公司對第一協議並不知情。本公司未有直接聯絡第一協議之賣方。有關Sycamore、Shinhan Golden、合資公司及該等物業之詳情載於下文。

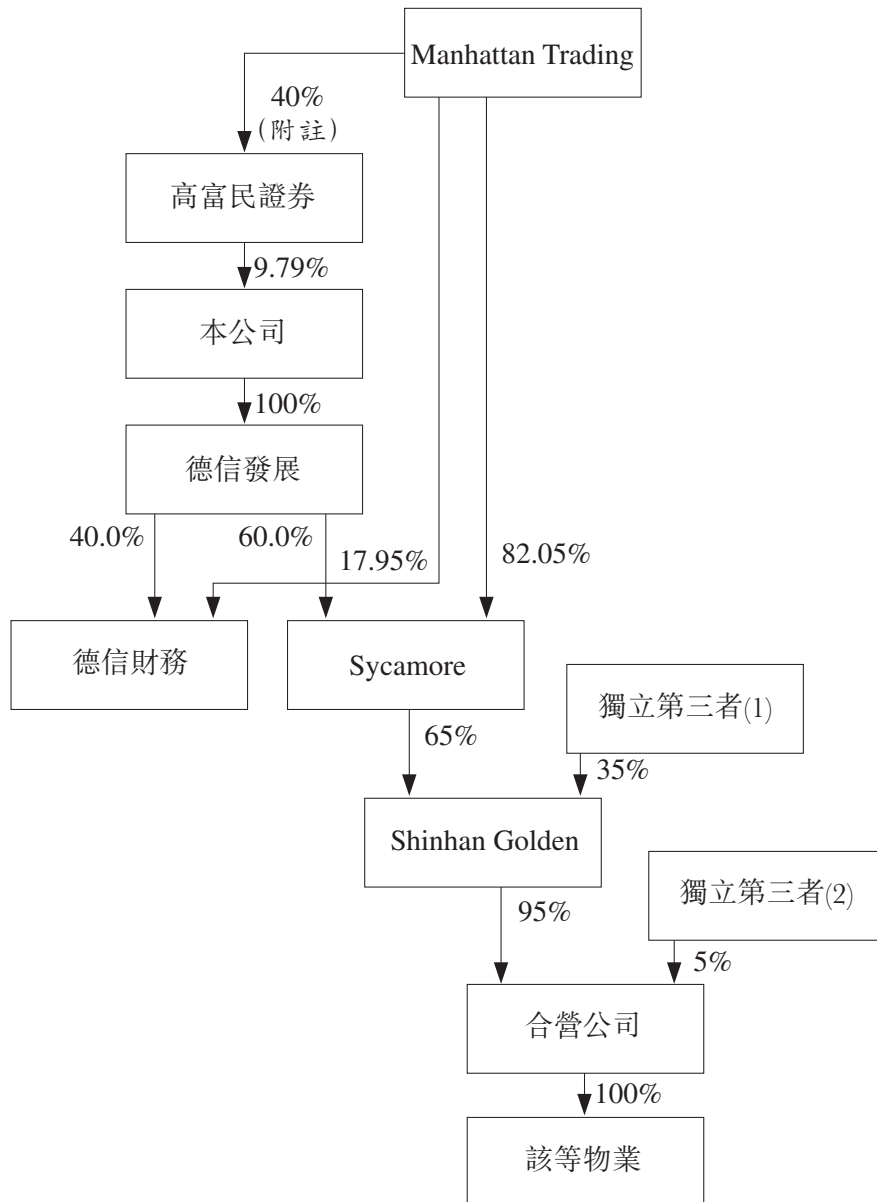
下述股權架構圖顯示訂約各方之關係：  
完成前



附註：

1. 待第一協議完成，方可作實，而該65%權益由獨立第三者(1)持有。
2. 間接權益

## 完成後



附註：間接權益

### 代價以轉讓德信財務及德信財務股東貸款之方式支付

根據該協議，德信發展同意支付47,037,705港元以收購35股Sycamore股份（佔其約17.95%股權）。代價乃參考銷售股份應佔Shinhan Golden之備考未經審核綜合有形資產淨值人民幣452,000,000元（約426,400,000港元）（根據於二零零三年四月三十日之未經審核綜合資產淨值約人民幣144,000,000元，並已就合資公司所持該等物業於二零零三年四月三十日之盈餘（根據估值師對該等物業之獨立估值人民幣884,400,000元而計算）人民幣308,000,000元作調整）而釐訂。代價較本集團應佔Shinhan Golden備考未經審核綜合有形資產淨值約49,700,000港元折讓約5%。

47,037,705港元代價將由德信發展以下列方式支付：(i)向Manhattan Trading轉讓代價股份（佔德信財務60%股權）；及(ii)向Manhattan Trading轉讓代價貸款（佔德信財務股東貸款60%）。德信財務現時由德信發展全資擁有。於完成時，德信財務將不再為本公司附屬公司，並成為本公司持有40%股權之聯營公司。

德信財務根據放債人條例持有放債人牌照，主要從事放債業務。根據德信財務於二零零三年四月三十日之未經審核管理賬目，德信財務主德信資產於二零零三年四月三十日為約78,400,000港元之應收貸款。於截至二零零三年四月三十日止四個月，德信財務錄得未經審核虧損約120,000港元。於截至二零零二年十二月三十一日止年度，德信財務錄得未經審核溢利約9,700,000港元，其中約8,900,000港元為對中間控股公司所欠款項撥備之撥回。於截至二零零一年十二月三十一日止年度，德信財務錄得經審核虧損約28,500,000港元。於二零零三年四月三十日，德信財務之未經審核淨資產約為11,200,000港元，而結欠德信發展之尚未償還股東貸款約為67,200,000港元。

德信財務於二零零三年四月就以代價4,000港元向一與Manhattan Trading或其聯繫人士無關且並非本公司關連人士之一方出售其於顯富發展有限公司之全部40%股權訂立一項協議。德信財務已於二零零一年十二月三十一日之賬目全面撇銷於顯富發展有限公司全部餘下40%權益。因此，除支付4,000港元代價外，完成顯富協議將不會對德信財務產生其他財務影響。該項出售並不構成本公司之一項須予披露交易。該協議之完成須待(其中包括)顯富協議完成，方可作實。

### 認沽權

於完成時，德信發展將持有德信財務少數股東權益。根據該協議，Manhattan Trading將(須遵守放債人條例或上市規則一切必需規定，指如有而言)授予德信發展認沽權，授權德信發展由該協議完成起直至及包括二零零四年三月三十一日下午三時正，隨時要求Manhattan Trading(a)以4,472,468港元收購全部(並非只收購部份)德信發展於德信財務餘下12,000,000股股份(於該協議訂立日期佔德信財務約40%股權)；及(b)以26,886,001港元收購全部(並非只收購部份)德信發展於部份德信財務股東貸款26,886,001港元之權益(於該協議訂立日期佔德信財務股東貸款約40%)。Manhattan Trading於認沽權獲行使時將支付之總代價為31,358,469港元。德信發展已保證於該協議訂立日期為26,886,001港元之40%德信財務股東貸款將在認沽權行駛期限屆滿前維持不變。

認沽權附有權利，令德信發展可出售其於德信財務餘下之少數股東權益，為德信發展就其於德信財務之少數投資提供底價。本公司將於認沽權獲行使時另行發表公佈。

### 股東協議

為了共同合作管理Sycamore集團各公司之業務及確保在該協議完成後之秩序及關係和諧，Manhattan Trading、德信發展及Sycamore同意在該協議完成後訂立股東協議，協調彼此在Sycamore集團各公司之擁有權、管理及運作上之權利、責任及安排。

### Sycamore之資料

Sycamore乃一間於二零零三年三月二十八日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司。Sycamore現時由Manhattan Trading全資擁有。除訂立第一協議外，自成立而來並無進行任何業務。自其註冊成立而來亦無編製經審核賬目。

待第一協議完成後，Sycamore將擁有Shinhan Golden之65%權益，其餘35%則由一方並非本公司關連人士所擁有。Shinhan Golden於一九九六

年四月二十六日於英屬處女群島註冊成立，Shinhan Golden之主要資產為於合資公司之95%股權。

合資公司於中國註冊成立，為一間中國中外合資股份合資公司，註冊股本為10,000,000美元，由Shinhan Golden擁有95%，一方並非本公司之關連人士擁有5%。合資公司之主要業務為物業發展及投資，而其主要資產為該等物業。

該等物業包括位於中國北京東城區貢院西街九號之建國公寓內179個住宅寓所、辦公室、零售店舖、177個泊車位及附屬大廈。建國公寓於二零零零年落成。建國大廈包括一幢主要大廈及一幢附屬大廈。主要大廈樓高19層，其下為三層地庫泊車位，總建築面積合共42,858.6平方米\*(不包括防空洞)，主要用作寓所、少量辦公室單位及零售店舖。附屬大廈樓高5層，其下為單層地庫，總建築面積合共3,951.37平方米(不包括防空洞)，主要用作會所，包括健身設施及練習室、游泳池、桑拿浴室及食肆，並有少量辦公室單位。

\* 數字輯錄自北京房地產統計局於二零零二年十一月六日發表之北京房地產登記表。

現時，第一層建築面積合共5,545.98平方米之28個寓所及零售店舖以短期形式租予獨立第三者，月租約人民幣700,000元。該等物業其他部份現時空置。該等物業將翻新為豪華寓所項目。本公司預計上述翻新工程將涉及約人民幣88,000,000元。

該等物業經估師評估於二零零三年四月三十日之估值為人民幣884,400,000元(或約834,300,000港元)。有關估值乃根據公開市場估值基準，假設該等物業之翻新計劃經已完成，並可即時交吉出售。

根據Shinhan Golden截至二零零二年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，Shinhan Golden並無錄得營業額，而稅後虧損則為1,624美元(或約12,667港元)。於截至二零零一年十二月三十一日止年度，Shinhan Golden並無錄得營業額，而稅後虧損則為4,707美元(或約36,715港元)。於二零零二年十二月三十一日，Shinhan Golden之經審核淨資產為9,738,451美元(或約75,959,918港元)。

根據Shinhan Golden於二零零三年四月三十日之未經審核綜合淨資產約人民幣144,000,000元及就合資公司所持該等物業之重估盈餘人民幣308,000,000元(根據估價師對該等物業於二零零三年四月三十日之獨立估值人民幣884,400,000元而計算)作調整後，Shinhan Golden之備考未經審核綜合淨資產約為人民幣452,000,000元(或約426,400,000港元)。因此，銷售股份應店Shinhan Golden備考未經審核綜合淨資產約為49,700,000港元。

### 該協議之條件

該協議須待下列各項條件獲履行後，方可作實：

- (i) Sycamore完成第一協議有關根據第一協議收購Shinhan Golden之65%股權；
- (ii) Manhattan Trading確認並無第一協議認購權之權利根據第一協議之條款獲行使及／或可行使；
- (iii) 就(其中包括) Sycamore、Shinhan Golden、合資公司及該等物業以德信發展滿意之形式及內容發出英屬處女群島法律及中國法律之法律意見；

- (iv) 取得所有關於向Manhattan Trading銷售代價股份之一切同意書、授權、許可、批准及授權文件、法定文件、管制文件或其他文件，包括放債人條例規定之結算文件；
- (v) Manhattan Trading作為銷售股份之實益擁有人，而銷售股份並無附帶任何留置權、抵押及繁重負擔，且任何銷售股份所附帶之任何權利並無何任差別；
- (vi) 德信發展作為德信財務之實益擁有人，而代價股份並無附帶任何留置權、抵押及繁重負擔，且任何代價股份所附帶之任何權利並無何任差別；
- (vii) 遵守適用法例及規定及聯交所之規則及規定與獲取所有必須之同意書，包括(但不限於)與德信財務訂立借貸安排之財務機構可能要求之同意書；及
- (viii) 顯富協議根據其條款於該協議完成時或之前完成

德信發展可隨時以書面通知Manhattan Trading全部或部份豁免條件(i)、(ii)、(iii)及(v)全部或部份。德信發展將不會豁免條件(i)及(ii)。Manhattan Trading可以書面通知德信發展全部或部份豁免條件(iv)、(vi)及(viii)全部或部份。

誠如上文所述，完成第一協議乃該協議先決條件之一。完成第一協議之最後限期為二零零三年六月三十日。第一協議之賣方不會根據第一協議行使第一協議購股權亦為完成該協議之條件。根據第一協議，倘若Sycamore未能於二零零三年六月三十日(或訂立第一協議各方可能以書面同意之其他日期)或之前履行第一協議所指定之若干條件，屆時第一協議之賣方有權隨時行使第一協議購股權。

倘若該協議之先決條件未能於二零零三年八月八日(或訂約各方可能以書面同意之其他日期)或之前獲履行或豁免(視情況而定)，則該協議將作廢。

### 完成

該協議將於該協議所有條件(包括上文所述獲履行或豁免者)獲履行日期後第五個營業日完成。

### 進行該協議之理由

本集團主要從事建築及物業發展、物業投資及零售及管理。本集團亦透過德信財務進行放債業務。董事認為該協議為本公司締造收購該等物業權益之機會，同時可令本集團削減其於財務表現欠佳之德信財務之權益。由於經濟前景持續不明朗，董事預期德信財務應收貸款之可收回率可能會受到影響，故議決削減本集團投資，從而面對財務業務。以代價股份支付部份代價有助本集團保存現金資源作營運資金用途。

該等物業部份正出租並賺取租金收入。建議將該等物業翻新為豪華寓所項目，引致之投資成本合共人民幣88,000,000元。本集團現正就取得翻新該等物業多項建築合約之可能性與合資公司展開磋商。憑藉本公司、Manhattan Trading、Sycamore、Shinhan Golden及合資公司在該協議完成後之潛在合作關係，董事對取得上述建築合約之前景抱樂觀態度。

在考慮上述理由，董事認為根據該協議擬進行之交易對本公司有利，而該協議之條款乃一般商業條款，並經公平磋商後始行訂定，對股東而言乃公平合理。

## 一般資料

根據上市規則，該協議構成本公司之一項須予披露交易。本公司將儘快向股東寄發載有(其中包括)該協議詳情之通函。

## 整停及恢復買賣

本公司股份已於二零零三年六月十二日上午九時三十分暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請於二零零三年六月十六日上午九時三十分恢復本公司股份之買賣。

## 釋義

「該協議」	指	於二零零三年六月十日由i)Manhattan Trading(銷售股份賣方)；ii)德信發展(銷售股份買方及代價股份與代價貸款賣方)；及iii)本公司(德信發展擔保人)就由德信發展收購銷售股份及出售代價股份與代價貸款而訂立之協議(經於二零零三年六月十三日訂立之補充協議修訂)
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「本公司」	指	德信控股(亞太)有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所上市
「完成」	指	該協議之完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「代價」	指	47,037,705港元，即銷售及購買銷售股份應付之代價，其總額將以轉讓代價股份與代價貸款予Manhattan Trading之方式支付
「代價貸款」	指	部份德信財務股東貸款40,329,002港元
「代價股份」	指	18,000,000股德信財務股本中每股面值1.00港元之股份，佔德信財務於該協議訂立日期及於完成時之全部已發行股本約60%
「董事」	指	本公司董事，包括本公司獨立非執行董事
「第一協議」	指	於二零零三年五月二十八日訂立之有條件買賣協議，據此Sycamore同意購買6,175,000股Shinhan Golden股份，佔Shinhan Golden於二零零三年五月二十八日全部已發行股本65%
「第一協議認購權」	指	根據第一協議授予第一協議賣方之認購權，獲行使時，第一協議之賣方可購回Shinhan Golden全部已發行股本65%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「顯富協議」	指	於二零零三年四月二十四日由德信發展、德信財務與一獨立第三者就(其中包括)由德信財務出售其於顯富發展有限公司全部40%股份權益而訂立之買賣協議
「香港」	指	中國香港特別行政區



「德信發展」	指	德信發展國際有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司全資附屬公司、銷售股份之買方及代價股份與代價貸款之賣方
「德信財務」	指	德信財務有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，該協議完成前為德信發展之全資附屬公司
「德信財務股東貸款」	指	由德信財務擁有由德信發展提供之股東貸款，於二零零三年四月三十日為67,215,003港元
「建國公寓」	指	位於中國北京東城區貢院西街九號之寓所，合資公司為其註冊及實益擁有人
「合資公司」	指	北京建國房地產開發有限公司，一間根據中國法律註冊成立之公司，並為Shinhan Golden擁有95%之附屬公司
「高富民證券」	指	高富民證券有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Manhattan Trading」	指	Manhattan Trading Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為銷售股份之賣方
「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例
「于先生」	指	于樹權先生
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於建國公寓內179個住宅寓所、辦公室、零售店舖、177個泊車位及附屬大廈
「認沽權」	指	Manhattan Trading授予德信發展之認沽權，德信發展有權(須遵守放債人條例或上市規則一切必須規定，指如有而言)由完成起直至及包括二零零四年三月三十一日下午三時正，隨時要求Manhattan Trading(a)以4,472,468港元收購全部(並非只收購部份)德信發展當時於德信財務餘下股權12,000,000股股份(佔德信財務40%股權)；及(b)以26,886,001港元收購部份德信財務股東貸款26,886,001港元(佔其中40%)
「銷售股份」	指	35股Sycamore股本中每股面值1.00美元之股份，佔其於該協議訂立日期及完成時之全部已發行股本約17.95%
「Shinhan Golden」	指	Shinhan Golden Faith International Development Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Sycamore」	指	Sycamore Asia Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「估值師」	指	戴德梁行有限公司，獨立專業估值公司

「港元」 指 港幣，香港法定貨幣  
「美元」 指 美元，美國法定貨幣  
「人民幣」 指 人民幣，中國法定貨幣

承董事會命  
德信控股(亞太)有限公司  
主席  
蔡維謙

香港，二零零三年六月十三日

\* 僅供識別

請同時參閱本公布於香港經濟日報刊登的內容。