

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的內容概不負責，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的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>

- (1) 中國建築對濠庭都會第五期的投資；及
- (2) 有關主合約中標函之須予披露交易

認購協議

董事會欣然宣佈，於2013年8月29日，Fast Shift與投資人(及其他訂約方)簽訂認購協議，據此，投資人將透過認購100%已發行的B股股份，享有第五期發展項目住宅部分29%的經濟利益或承擔或其損失。

投資協議

在認購成交時，Ace Wonder、信德發展、Nomusa、投資人、本公司、中國建築和Fast Shift將簽訂投資協議。信德發展、Nomusa、Ace Wonder和投資人已同意，其各自作為本項目投資方的權利和義務以及本項目的實施均受投資協議規管。Ace Wonder和投資人已同意，其各自作為Fast Shift股東的權利和義務以及Fast Shift的管理和經營在與本項目有關的範圍內均受投資協議的條款規管。

根據證券及期貨條例第XIVA部及上市規則第13.09(2)(a)條，本公司特此以本公告就中國建築對濠庭都會第五期的投資作出披露。

主合約的中標函

於2013年8月29日，項目公司為發展濠庭都會第五期（包括濠庭都會第五期的住宅部分和商用部分）授予了中國建築的間接全資附屬公司中建澳門一份主合約中標函。中標函待認購成交時方可落實。

因中標函項下商用部分根據上市規則第14.07條之其中一項的適用百分比率多於5%但少於25%，故中標函項下之商用部分構成本公司一項須予披露之交易並須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。根據上市規則第14.04(1)(g)條，中標函項下之住宅部分是在本集團日常業務中進行並屬收益性質的交易，因此無須遵守上市規則第十四章的要求。

認購協議

本節公告內容由本公司根據證券及期貨條例第XIVA部及上市規則第13.09(2)(a)條刊發。

董事會欣然宣佈，於2013年8月29日，Fast Shift與投資人（及其他訂約方）簽訂認購協議，據此，投資人將透過認購100%已發行的B股股份，享有第五期發展項目住宅部份29%的經濟利益或承擔或其損失。

日期

2013年8月29日

訂約方

- (1) 投資人（作為認購人）
- (2) Fast Shift（作為發行人）
- (3) Ace Wonder（作為現有股東）
- (4) 中國建築（作為投資人之擔保人）
- (5) 本公司（作為Ace Wonder之擔保人）

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於認購協議之日，投資人與中國建築及其各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士（定義見上市規則）之第三方。

主題事項

投資人已同意根據認購協議的條款認購且Fast Shift已同意根據認購協議的條款配發待認購股份（即100%的B股股份）。Ace Wonder已同意根據認購協議的條款轉讓且投資人已同意根據認購協議的條款獲得待出售貸款。

於認購協議之日，Fast Shift的100%股權由Ace Wonder持有。緊隨認購成交完成之後，Ace Wonder應持有100%的A股股份而投資人應持有100%的B股股份。

代價

待認購股份及待出售貸款的總代價應為：

- (a) 2,000,000,000港元；及
- (b) 相當於成交報表草案中所列之前期開發成本的港元等值金額之29%的款額。

為分攤之目的：

- (a) 1,821,220,256港元的現金款項應作為認購和配發待認購股份的對價（「股份對價」）；及
- (b) 買賣待出售貸款的代價應為相當於按總代價減去股份對價計算所得金額之款額。

在成交報表編製完成後，上述總代價應作下列調整：

- (a) 如果成交報表中所列的前期開發成本超出成交報表草案中所列的前期開發成本，則應透過在調整前對價基礎上加入該等超額部分的港元等值金額之29%的方式上調總代價；或

- (b) 如果成交報表中所列的前期開發成本低於成交報表草案中所列的前期開發成本，則應透過在調整前對價基礎上減去該等不足部分的港元等值金額之29%的方式下調總代價。

基於項目公司的會計記錄，於2013年7月31日的前期開發成本之29%約為51,000,000港元。

代價將以現金支付。在認購協議簽署之前，投資人已支付50,000,000港元作為誠意金。於認購協議簽署時投資人已支付4.5億港元。15億港元以及成交報表草案中所列的前期開發成本將於認購成交時支付。前期開發成本付款的調整將在成交報表出具後10個營業日內作出。

代價是認購協議的各訂約方基於第五期用地住宅部分的約定價值以及截至認購成交之日項目公司已支付的前期開發成本的金額經過公平協商後釐定的。

先決條件

成交需待下列條件於最終截止日期下午五時正或之前得到滿足（或根據認購協議予以豁免）：

- (a) Ace Wonder在認購協議項下作出的任何保證均未有發生將對本項目造成重大不利影響並將導致投資人有權根據認購協議提出索賠的重大違反；
- (b) 重組（詳見下文中標題為「重組」之段落）已根據英屬維爾京群島法律得到完成；
- (c) 在根據上市規則的要求在有必要的情況下，認購協議及其項下所擬進行之交易以及主合約的授予已得到本公司獨立股東的批准；

- (d) 已就認購協議及其項下所擬進行之交易(包括重組)的簽署和履行，獲得了向項目公司授予定期貸款融資之銀團貸款成員的同意或批准，條件是認購協議簽署之日的現有貸款協議及／或相關擔保文件將按原有條款和條件繼續有效或將採用與原有條款和條件實質相同的條款和條件；及
- (e) 為Ace Wonder、本公司和／或Fast Shift簽署和執行認購協議而必須從香港或其他地方的任何相關政府部門處獲得的一切(如有)同意和批准。

在投資人認為適當並且其依法享有該等權利的情況下，投資人可在任何時候經書面通知豁免上文中的(a)段相關先決條件。Ace Wonder和投資人可在任何時候經書面通知其他方面共同(並且只能共同)豁免上文中的(d)項先決條件。各方同意上文中(b)、(c)和(e)段所列的先決條件均不得豁免。

如果上文中任何一項條件(根據認購協議予以豁免的情況除外)未在最終截止日期之日或之前得到滿足，則Ace Wonder或投資人均可於該日自行選擇(但不影響其可能享有的任何其他權利或補償)經通知其他方後：

- (a) 將最終截止日期推遲至不超出最終截止日期後48天的一日(須為營業日)，同時，如果投資人或(視情況而定)Ace Wonder按上述規定選擇推遲最終截止日期，則認購協議的規定將繼續適用，如同其中就上述先決條件的滿足或豁免所規定的日期為推遲後的最終截止日期一樣；或
- (b) 根據認購協議的條款終止認購協議。

認購成交

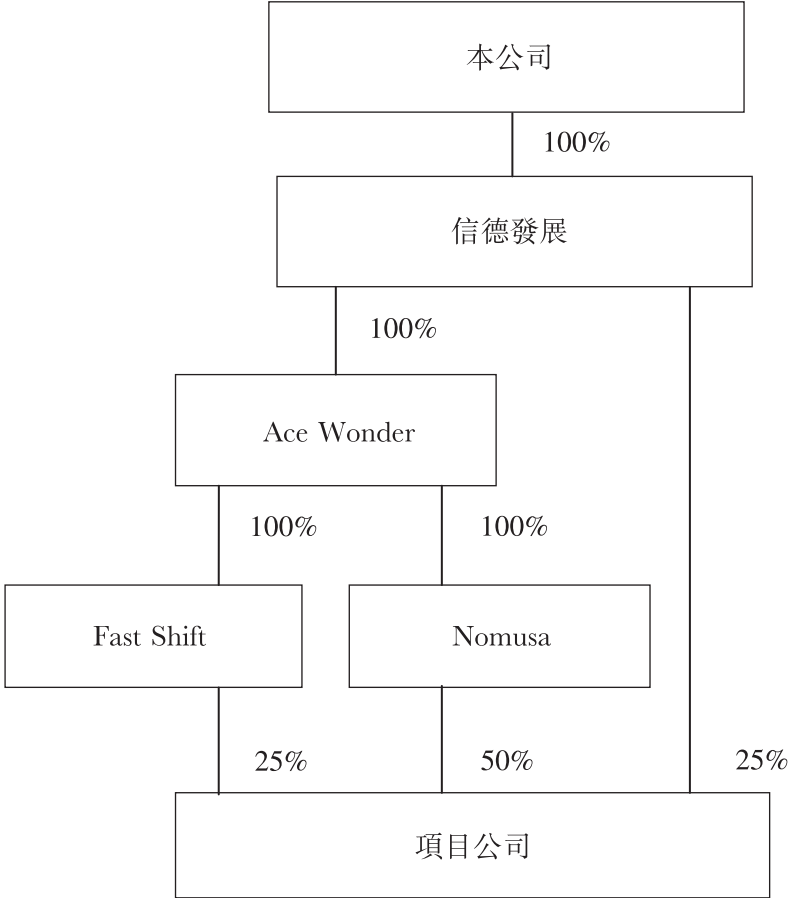
在先決條件得到滿足的前提下(根據認購協議予以豁免的情況除外)，認購成交將於上文(b)至(e)段所述條件得到滿足之日後(不含該日)的第十(10)個營業日或者Ace Wonder和投資人可能書面約定的其他日期之日或之前發生。

擔保

中國建築無條件且不可撤銷地就認購協議項下投資人義務的履行向Ace Wonder和Fast Shift做出擔保。該擔保是一項持續擔保，在認購協議項下投資人的全部義務履行完畢前將保持有效。

項目公司持股結構

於認購協議之日，項目公司的持股結構如下：

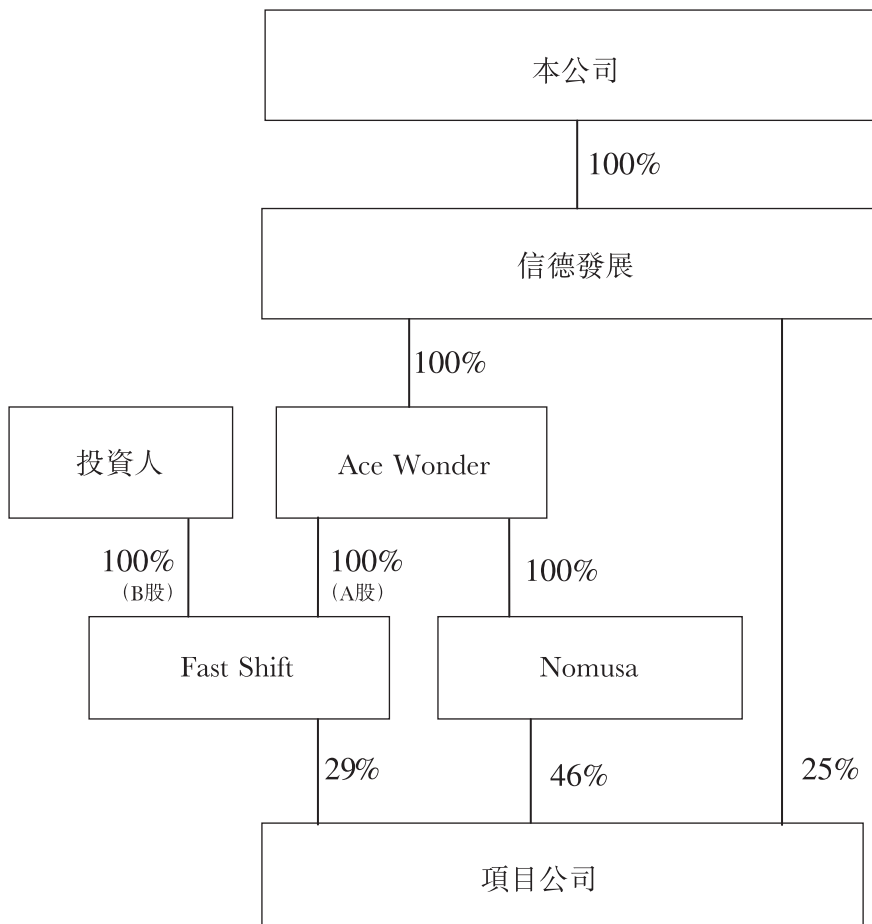


重組

根據認購協議，將於認購成交之時或之前進行的一項重組（「重組」），其中將包括（但不限於）下列步驟：

- (a) Nomusa將向Fast Shift轉讓和出售而Fast Shift將自Nomusa獲得項目公司股本的4%，使得Fast Shift將於認購成交之時持有項目公司股本的29%。
- (b) Fast Shift將創設兩類股份，即A股股份和B股股份；並會將目前以Ace Wonder之名義持有並由Ace Wonder實益擁有的一(1)股股份重新劃定為A股股份。

緊隨重組完成及認購成交之後，項目公司的股權結構如下：



認購協議對集團的財務影響

第五期用地是一幅規劃發展用地。除第五期發展項目住宅部分中可間接歸屬於B股的29%權益外，預計認購成交時將無其他重大資產可歸屬於B股。

視審計結果而定，預計本集團於認購成交之時將有約10.70億港元的收益入賬，該收益在本集團的綜合財務報表中將直接在權益中確認，而非利潤。

Fast Shift和項目公司在緊隨認購成交之後仍將為本公司的間接附屬公司。

投資協議

本節公告內容由本公司根據證券及期貨條例第XIVA部及上市規則第13.09(2)(a)條刊發。

認購成交時，Ace Wonder、信德發展、Nomusa、投資人、本公司、中國建築和Fast Shift將簽訂投資協議。信德發展、Nomusa、Ace Wonder和投資人已同意，其各自作為本項目投資方的權利和義務以及本項目的實施均受投資協議規管。Ace Wonder和投資人已同意，其各自作為Fast Shift股東的權利和義務以及Fast Shift的管理和經營在與本項目有關的範圍內均受投資協議的條款規管。

日期

應於認購成交之日簽署

訂約方

(1) Ace Wonder

(2) 信德發展

(3) Nomusa

(4) 投資人

(5) 本公司

(6) 中國建築

(7) Fast Shift

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於認購協議簽署之日，投資人和中國建築及他們的最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

Fast Shift的經營範圍

認購成交後，Fast Shift除作為項目公司29%的股額的擁有人以及作為資金輸送渠道，向項目公司提供開展本項目所需而來自Ace Wonder和投資人的資金之外，Fast Shift不得進行任何其他業務。

項目公司的經營範圍

除開發位於澳門氹仔島北岸，土地登記編號為23194的一幅土地並從事與之相關的業務外，項目公司不得有任何其他業務。

擔保

每一擔保人向其每一受償方(而非任何其他方)同意其將，並向其每一受償方(而非任何其他方)承諾其將：(i)在投資協議項下作為主要義務人與被擔保方一道承擔共同及個別責任；(ii)促使並確保其被擔保方充分遵守及履行投資協議項下的全部義務(無論為付款義務或其他義務)；及(iii)對於受償方由於該擔保人的被擔保方未充分遵守及履行投資協議項下義務而遭受或招致的一切損失，充分彌償其每一受償方並確保該受償方獲得充分彌償，前提是受償方應採取一切合理措施避免或減輕任何此等損失。

主合約的中標函

本節公告內容由本公司根據上市規則第十四章刊發。

日期

2013年8月29日

訂約方

(1) 項目公司(作為發標方)

(2) 中建澳門(作為中標方)

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於中標函授予之日，中建澳門及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士(定義見上市規則)之第三方。

主題事項

項目公司為發展濠庭都會第五期(包括濠庭都會第五期的住宅部分和商用部分)授予了中國建築的間接全資附屬公司中建澳門一份主合約中標函。中標函待認購成交時方可落實。

合約金額

工程總價約63.02億澳門元(約61.19億港元)，其中住宅部分46.12億澳門元(約44.78億港元)，商用部分約16.90億澳門元(約16.41億港元)。

與濠庭都會第五期裝修相關的價值約7.35億澳門元(約7.14億港元)的備選工程包含在上述工程總價中。僅在項目公司指定的建築師要求的情況下方會實施備選工程。

約39.84億澳門元(約38.68億港元)的主承包商工程合約金額(不含備選工程、暫定數量和暫估價項目)不得因一切將來的設計變化而進行價格調整，除非是項目公司指定的建築師指示的下述改變：(1)主合約中列明的任何貨物、材料或工藝的性質、建築面積、種類、質量或數量之實質改變，及(2)任何規定次序、時間(包括加快進度及相應措施)或建築方法的改變。

代價將由項目公司根據經項目公司指定建築師證明已妥善實施的工程進度和已運抵工程現場的材料及貨物，按月以現金支付給中建澳門，並且項目公司可從中扣除保留金。代價是依據對承建方工程、分包工程、備選工程及暫定金額項目的估計金額加上應急費用金額，考慮獨立工料測量師的意見後釐定的。

工程範圍

將為濠庭都會第五期實施及完成的工程應包括但不限於下列各項：

- (1) 下層結構，包括地基挖掘、樁基承台、梁板、升降機坑、地基圍封部分防水鋼筋混凝土結構的建設施工；
- (2) 地基、裙樓和住宅樓的上部結構，包括鋼筋混凝土結構、裝修、裝置和固定設備、外立面、窗、上下水渠及排水等；
- (3) 永久及臨時性排水系統和排水接駁工程；
- (4) 種植花木及園景建築和所有相關的外部工程；
- (5) 與政府部門和公共事業公司的聯絡協調；
- (6) 場地臨時工程和設施，包括圍板、橫撐板、作業平台、圍欄等的接管、建立、改建和維護，以及在工程完工後或按建築師的指示拆除圍板、橫撐板、作業平台、圍欄等；和
- (7) 全面管理指定分包商、專門承造商／供應商、法定承辦人和指定公共事業公司實施的所有工作。

中建澳門亦應負責就某些分包工程監督和協調分包商的工作。

合約期限

中標函成為無條件後，中建澳門將於收到建築師開工命令後的七日內開始工程，並於進駐工程現場之日(含該日)起1,155個曆日(含星期天及公眾假期)內完成並交付工程。

算定及確定的損害賠償

如中建澳門未依照主合約條款按時完成主合約下的工程，中建澳門應向項目公司支付每天70萬澳門元(約68萬港元)的款項，作為算定及確定的損害賠償。

履約保函

中建澳門將提供一份金額約為5.57億澳門元(約5.4億港元)(相等於主合約的合約金額(不含備選工程)的10%)的銀行保函，作為對中建澳門在主合約下義務履行的擔保。

簽訂認購協議和投資協議以及授予主合約中標函之原因及裨益

濠庭都會是澳門最大的豪宅發展項目之一。憑藉本集團在澳門取得的當地專長及成功的項目開發紀錄，本集團致力於打造綜合社區，並將繼續使濠庭都會第五期的住戶獲得更為美好的整體生活方式體驗。

中國建築是中國海外集團在建築行業的旗艦企業，歷史悠久，自1979年開始從事建築業務，為一間採用縱向綜合業務模式的領先建築企業，具有卓越的執行力，並在澳門擁有強大的人力資源。因此，將中國建築接納為第五期發展項目住宅部份的戰略合作夥伴並將主合約授予中建澳門(其亦為濠庭都會第一期至第四期的主承包商)會確保濠庭都會第五期以高質量標準按時建設及完工。

因此，這兩間公司的合作將使其能夠相互增強實力，提高整個濠庭都會第五期的價值。此外，這一戰略聯盟亦將使本集團能夠將其財力靈活部署到其他的多個增長領域。

各董事(包括獨立非執行董事)認為，認購協議、投資協議和中標函以及其中所述交易的條款公平、合理，符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

因中標函項下商用部分根據上市規則第14.07條之其中一項的適用百分比率多於5%但少於25%，故中標函項下之商用部分構成本公司一項須予披露之交易並須遵守上市規則第十四章有關申報及公告之規定。根據上市規則第14.04(1)(g)條，中標函項下之住宅部分是在本集團日常業務中進行並屬收益性質的交易，因此無須遵守上市規則第十四章的要求。

一般事項

本公司為投資控股公司，其附屬公司從事包括物業發展、投資及管理、酒店、運輸和投資在內的一系列業務活動。

信德發展是一家於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

Ace Wonder、Nomusa和Fast Shift均為依照英屬維爾京群島法律註冊成立的有限公司及信德發展的全資附屬公司，其主要業務均為投資控股。

項目公司是一家在澳門註冊成立的公司，於本公告刊發之日，其股權的25%由信德發展持有、50%由Nomusa持有，另外25%由Fast Shift持有；其主要業務為物業發展，並為濠庭都會的發展商。

投資人是一家依照英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，並為中國建築的間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。

中國建築是一家依照開曼群島法律註冊成立的公司，其股份於聯交所上市（股票代號：3311）。中國建築及其附屬公司主要從事樓宇建築、土木工程、基礎設施投資和項目顧問業務。

中建澳門是一家依照澳門法律註冊成立的公司。中建澳門是中國建築的間接全資附屬公司，主要業務為物業建設和開發投資。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下所載涵義：

「Ace Wonder」	指	Ace Wonder Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為信德發展之直接全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一家根據澳門法律註冊成立之有限公司，並為中國建築之間接全資附屬公司
「A股股份」	指	將根據認購協議下作為重組的一部分而發行的Fast Shift A股普通股股份
「B股股份」	指	將根據認購協議下作為重組的一部分而發行的Fast Shift不具表決權的B股股份
「商用部分」	指	將由中建澳門根據主合約履行的與零售有關的工程及其他工程(住宅部分除外)
「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，其股份於聯交所上市(股份代號：242)
「成交報表」	指	根據認購協議的條款編製，Fast Shift和項目公司各自與本項目有關的截至認購成交之日的最終及具約束力的資產負債表
「中國建築」	指	中國建築國際集團有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：3311)
「董事」	指	本公司董事

「成交報表草案」	指	由Ace Wonder編製的Fast Shift和項目公司各自與本項目有關的預計資產負債表
「Fast Shift」	指	Fast Shift Investments Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為Ace Wonder之直接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「被擔保方」	指	就投資協議而言，Ace Wonder、Nomusa和信德發展分別為本公司的「被擔保方」，投資人則為中國建築的「被擔保方」
「擔保人」	指	就投資協議而言，分別為本公司和中國建築
「港元等值金額」	指	在確定澳門元金額的「港元等值金額」時，或者將由某人進行的任何支付或認購協議的任何規定要求將澳門元換算為港元時，適用的匯率應為1港元 = 1.03澳門元 (或者Ace Wonder與投資人可能書面約定的其他匯率)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「受償方」	指	就投資協議而言，投資人為本公司的「受償方」，Ace Wonder、Nomusa、信德發展和本公司分別為中國建築的「受償方」
「投資協議」	指	將由Ace Wonder、信德發展、Nomusa、投資人、本公司、中國建築和Fast Shift於認購成交之時簽署的，以規定各方與Fast Shift和本項目有關的各自權利和義務的一項投資協議
「投資人」	指	City Universe Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為中國建築之間接全資附屬公司

「中標函」	指	日期為2013年8月29日、由項目公司(作為濠庭都會第五期之業主和發展商)向中建澳門(作為濠庭都會第五期建設的主承包商)授予的關於委任中建澳門為濠庭都會第五期建設的主承包商之主合約而具有法律約束力的中標函
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「最終截止日期」	指	2013年12月31日，或Ace Wonder與投資人可能書面約定的其他日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「主合約」	指	中標函及將按該中標函的規定簽署的建設合約
「Nomusa」	指	Nomusa Limited，一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立之有限公司，並為Ace Wonder之直接全資附屬公司
「濠庭都會第五期」	指	將在第五期用地上建造的混合用途物業發展項目，將包含八座總樓面面積合共約二百三十萬平方尺的住宅大廈及一座總樓面面積超過六十五萬平方尺並帶有停車位的大型時尚生活購物中心
「項目公司」	指	氹仔新城市發展有限公司，一家根據澳門法律註冊成立的有限責任公司，於本公告之日，信德發展在其中持股25%，Nomusa在其中持股50%，Fast Shift在其中持股25%
「第五期用地」	指	將用於建造濠庭都會第五期並構成位於澳門氹仔島北岸的一幅土地(土地登記編號為23194)之一部分的地塊

「前期開發成本」	指	成交報表草案或(在成交報表編製完成後)成交報表中所列的及根據認購協議的條款計算的，截至認購成交之日已由項目公司支付的歸屬於本項目的住宅部份的前期開發成本及費用
「本項目」	指	涉及(但不限於)(i)第五期發展項目住宅部分的建設；(ii)第五期發展項目住宅部分的裝修以及為第五期發展項目住宅部分提供家具、裝置和設備；及(iii)為上述活動提供和／或獲得融資(不論內部還是外部的)以及不時獲得再融資的一個項目
「住宅部分」	指	將由中建澳門根據主合約履行的與住宅大廈有關的工程
「第五期發展項目住宅部分」	指	濠庭都會第五期的住宅部份及附帶的停車場
「待出售貸款」	指	於認購成交之時Fast Shift對Ace Wonder所欠的無擔保、不計息貸款
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司資本中每股面值0.25港元之股份的持有人
「信德發展」	指	信德發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之直接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」	指	由投資人、Fast Shift、Ace Wonder、中國建築和本公司訂立的日期為2013年8月29日的認購協議，據此，投資人將透過認購待認購股份，享有第五期發展項目住宅部分29%的經濟利益或承擔或其損失
「認購成交」	指	根據認購協議完成待認購股份的認購以及待出售貸款的買賣
「待認購股份」	指	將由投資人根據認購協議條款認購之一(1)股B股股份
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門之法定貨幣
「%」	指	百分比

在本公告內，以澳門元列示的款額已經按照1.03澳門元兌1.00港元的匯率換算為港元，此僅作說明之用。該匯率只在適用情況下使用，且僅作說明之用，不代表任何款額已經或可能已按有關匯率或任何其他匯率進行匯兌。

承董事會命
信德集團有限公司
 公司秘書
曾美珠

香港，二零一三年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為何鴻燊博士、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；非執行董事為拿督鄭裕彤博士及莫何婉穎女士；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生、何柱國先生及吳志文先生。