

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。



信德集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：242)

網址：<http://www.shuntakgroup.com>

公 告

有關出售 **Skamby Limited** 的須予披露及關連交易 及 建議場外股份購回 及 恢復買賣

出售事項

於二零零九年一月二十日，賣方(本公司的間接全資附屬公司)、買方(澳娛的全資附屬公司)、EHIL、本公司與澳娛訂立買賣協議，據此賣方有條件同意以總現金代價740,000,000港元(可予調整)出售及轉讓，而買方有條件同意購買銷售股份及銷售貸款。銷售股份為Skamby的全部股權，該公司擁有EHIL的50%股權。EHIL的主要資產為該物業。

本公司已無條件及不可撤回地向買方作出擔保，保證賣方如期妥善履行其根據買賣協議應盡的義務。澳娛已無條件及不可撤回地向賣方作出擔保，保證買方如期妥善履行其根據買賣協議應盡的義務。

除本公司核數師核實及參考Skamby與EHIL於完成日期的經調整資產淨值對代價將作出調整外，估計本集團將從出售事項獲取溢利約698,700,000港元，即代價（調整前）所超出於二零零八年十二月三十一日本集團於Skamby的權益（包括其於EHIL的50%權益）的賬面值41,300,000港元的金額。最終代價金額及出售事項的實際溢利將於Skamby完成賬目及EHIL完成賬目刊發後釐定。

同於二零零九年一月二十日，CGL（澳娛的全資附屬公司）、MOHCL（EHIL餘下50%權益的所有人）與EHIL訂立MOHCL買賣協議，據此CGL有條件同意購買而MOHCL有條件同意出售其於EHIL的50%直接權益。MOHCL買賣協議的代價及其他條款乃按與買賣協議類似的基準釐定。買賣協議與MOHCL買賣協議的完成是互為條件，且必須同時完成。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作一般營運資金以及為本集團日後可能出現的業務機遇及（如進行股份購回）股份購回提供資金。

買賣協議將於本公告「買賣協議－先決條件」一節所載條件獲完全達成或獲豁免之日後第三個營業日（或賣方與買方協定的其他日期）完成。

股份購回

於二零零九年一月二十一日，澳娛與Bluebell（澳娛的間接全資附屬公司）以本公司為受益人發出承諾契據，有條件承諾就本公司於場外購回澳娛與Bluebell所持有的263,667,107股股份（相當於本公告日期本公司已發行股本約11.68%）訂立購回合約（合約草稿已定）。

本公司為一間於香港註冊成立的公司。根據公司條例第49E條，上市公司在取得所需股東特別決議案前，不得就其股份訂立或然購回合約。儘管購回合約草稿的格式乃由澳娛、Bluebell與本公司經磋商後協定，本公司仍不得簽署購回合

約，除非及直至其已於股東特別大會上獲得親身或委任代表出席的獨立股東以投票方式表決的至少四分之三的票數批准。本公司擬於有關決議案獲通過後簽署該購回合約。

於根據購回合約轉讓購回股份後，有關股份將隨即被註銷，而澳娛與Bluebell將不再直接或間接於任何股份擁有權益。所有其他股東於本公司已發行股本的百分比權益將於註銷購回股份及已發行股份數目因此減少後按比例增加。

已發行股份數目將由現時的2,256,941,300股股份減少至1,993,274,193股股份。何博士一致行動人士持有的股份總數將減少至982,196,728股股份，相當於本公司於減少已發行股本後約49.28%權益（假設何博士一致行動人士持有的股份數目及已發行股份數目並無其他變動）。

購回合約須待（其中包括）買賣協議同時完成後，方告完成。購回合約的訂約方同意，本公司於購回合約所訂之有關購回代價的付款義務，可於買賣協議及購回合約同時完成後，將根據買賣協議以買方應付賣方的有關部分代價的付款義務抵銷。

一般事項

就出售事項而言，由於上市規則第14.07條所載的代價比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司的一項須予披露交易。

買方為主要股東澳娛的全資附屬公司，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項構成本公司的一項關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。

由於根據上市規則澳娛為本公司的關連人士，故股份購回（一旦進行）將構成本公司的一項關連交易。根據購回守則第2條，股份購回亦將構成場外股份購回，必須獲執行理事批准。有關批准（一旦作出）須於股東大會上獲親身或委任代表

出席的本公司無利害關係股東以投票方式表決的至少四分之三票數批准後方作有效。本公司將根據購回守則第2條向執行理事申請批准股份購回。

根據購回守則，何博士一致行動人士的成員及全體董事須於股東特別大會上就購回合約以及據此擬進行的交易放棄投票。根據收購守則，本公司所有董事均被假定為本公司之一致行動人士，故亦須於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則第14A章的規定，何博士一致行動人士的成員及全體董事，須於股東特別大會上就買賣協議及購回合約及據此擬進行的交易放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮出售事項及建議購回股份並就此向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就出售事項及建議購回股份向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容有關(其中包括)出售事項及建議股份購回的詳情、獨立財務顧問的意見、獨立董事委員會的推薦及批准出售事項及建議股份購回的股東特別大會通告。

購回合約的簽署及完成須待達成本公告所載若干條件後，方可作實。因此，建議股份購回不一定會進行。股東及本公司的潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份由二零零九年一月二十一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零零九年一月二十二日上午九時三十分起恢復買賣股份。

買賣協議

日期

二零零九年一月二十日

訂約方

賣方： Florinda Hotel Investment Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的本公司間接全資附屬公司，其實益擁有Skamby的全部已發行股本，而Skamby於本公告刊發日期擁有EHIL的50%直接權益)

買方： Current Time Limited (一家於英屬處女群島註冊成立的公司並為澳娛的全資附屬公司)

EHIL： Excelsior - Hoteis e Investimentos, Limitada (一家於澳門註冊成立的公司，其擁有該物業，以及於本公告刊發日期由Skamby及MOHCL各擁有50%權益)

本公司： 作為賣方擔保人

澳娛： 作為買方擔保人

本公司已無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方會妥善及準時履行其根據買賣協議應盡的義務。而澳娛已無條件及不可撤回地向賣方擔保，買方會妥善及準時履行其根據買賣協議應盡的義務。

將予出售的資產

賣方、買方、EHIL、本公司與澳娛於二零零九年一月二十日訂立買賣協議，據此賣方有條件地同意出售及出讓而買方亦有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，代價將以現金支付。

同日，CGL(澳娛的全資附屬公司)、MOHCL(EHIL餘下50%權益的擁有人)與EHIL訂立MOHCL買賣協議，據此CGL有條件地同意購買而MOHCL有條件地同意出售其於EHIL的50%直接權益。MOHCL買賣協議的代價及其他條款乃按照與買賣協議相似的基準釐定。

買賣協議及MOHCL買賣協議的完成是互為條件且必須同時完成。

代價

代價（即Skamby完成淨資產約零港元與50%的EHIL完成淨資產約740,000,000港元總和的估計金額）為740,000,000港元。代價被攤分為(i) 銷售貸款（約35,800,000港元），即於買賣協議日期銷售貸款的未償還餘額；及(ii) 銷售股份（約704,200,000港元），即代價的餘額。

代價調整

代價須：

(a) 參照Skamby完成淨資產及EHIL完成淨資產的50%予以調整。倘：

- a. Skamby完成淨資產超過20港元（即Skamby已發行股本的面值），則買方須向賣方支付相等於有關差額的額外金額，反之亦然；及
- b. EHIL完成淨資產的50%超過740,000,000港元，則買方須向賣方支付相等於有關差額的額外金額，反之亦然。及；

(b) 按照出售後增值（詳情載於本公告「物業的出售後增值」一段）予以調整。

預計經作出上文(a)及(b)項調整後的最終代價將處於25%代價比率之內，根據上市規則第14章的規定，高出此25%代價比率上限者將成為一項主要交易。就本公告而言，最終代價不會多於1,325,000,000港元。

倘經作出上文(a)及(b)項調整後的最終代價超出1,325,000,000港元，則本公司將須遵守有關上市規則。

代價的付款條款

代價須以下列方式支付：

- (a) 於簽署買賣協議時支付按金80,000,000港元；
- (b) 於完成日期支付完成付款；及
- (c) 於根據買賣協議調整代價後2個營業日內（目前預計為自完成日期起2個月內）支付最終付款。

代價乃由買賣協議的訂約方參考下列因素並按公平原則磋商釐定：—

- (a) 本公司所委任的獨立物業估值師於二零零九年一月十五日對該物業作出的初步估值1,500,000,000港元。該估值主要參考市場上現有的銷售資料及（如適用）經考慮本公司所提供有關過往表現的意見後，以其現有狀況持續經營酒店業務以評估其市場價值；
- (b) Skamby及EHIL的財務狀況；及
- (c) 澳門酒店及物業市場的整體狀況。

先決條件

買賣協議須待下列條件達成（或視乎若干條件獲豁免）後，方告完成：

- (a) 根據MOHCL買賣協議的條款完成MOHCL買賣協議；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議及據此擬進行的交易；
- (c) 澳娛股東於二零零九年六月三十日前或賣方釐定的其他日期在澳娛股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議及據此擬進行的交易；
- (d) 買方已於買賣協議日期向賣方支付按金；

- (e) 於續租後，澳門物業登記局根據適用法律正式登記該物業內度假區的土地租賃批授權；及
- (f) 根據澳門房地產註冊守則第41條以賣方為受益人暫時註冊有關該物業的按揭及買方支付相應註冊費。

於本公告刊發日期，賣方已收到買方的按金。

倘若上述任何條件於二零零九年十二月三十一日或之前未獲達成（或視乎若干條件獲豁免），買賣協議的任何訂約方有權透過向其他訂約方發出書面通知而終止買賣協議，據此：

- (a) 買賣協議將告失效（若干特定條款除外）且不會繼續完成；及
- (b) 賣方須於發出終止通知後七日內向買方退還按金。

完成

買賣協議將於上述條件達成或獲豁免之日起第三個營業日（或經賣方與買方協定的其他日期）完成。

於買賣協議完成後，本集團將不再擁有Skamby及EHIL的任何股權。因此，Skamby及EHIL將分別不再為本公司的附屬公司及聯繫人士，而澳娛實際上將擁有EHIL的100%股權。

有關EHIL的現有股東協議將於買賣協議完成時即時終止。

於完成日期，該酒店將由澳娛重樹品牌。

後決條件

誠如下文所述，買方支付出售後增值的責任將以賣方為受益人按揭EHIL所有位於物業內及周邊的權利、業權及權益方式作抵押。倘澳門物業登記局未於完成日期後30日內登記或接納登記按揭文件，則買方及EHIL須根據買賣協議於要求時採取

賣方要求的所有行動，還原有關交易，包括買方及EHIL向賣方重新轉讓銷售貸款及銷售股份，以及賣方向買方償還所有已收代價。

物業的出售後增值

待買賣協議完成後，倘發生以下任何事件或情況（「觸發事件」）（除非觸發事件根據買賣協議獲還原）：

- (a) 向澳門政府任何部門或分部提出申請或自其取得批准，重建或對該物業或其任何部分進行重大改善工程（「重建申請」）；
- (b) 澳門政府公報刊發有關重建申請的批准；
- (c) 該物業或EHIL的任何權益的所有權或控制權被出售、轉讓或以其他方式出售予澳娛或其聯屬公司以外的訂約方；
- (d) 對該物業上樓宇作出任何重大結構變更或增加；或
- (e) EHIL違反按揭文件的任何責任、契諾、承諾或保證，

則買方須向賣方支付出售後增值，即該物業的市場價值超過協定價值的金額的50%。市場價值將透過賣方、澳娛或MOHCL委聘的獨立估值師所發出之書面估值而釐定。

買方支付出售後增值的責任將以賣方為受益人按揭EHIL所有位於該物業內及周邊的權利、業權及權益方式作抵押。

有關本公司、SKAMBY、EHIL及該物業的資料

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司從事不同業務，包括運輸、酒店及消閒、物業發展及投資。

本公司間接全資附屬公司Skamby為一間於香港註冊成立的投資控股公司。於本公告日期，除持有EHIL 50%權益外，Skamby並無經營任何業務。

EHIL為一間於澳門註冊成立的公司，於本公告日期，由Skamby及MOHCL各自擁有50%權益。EHIL的主要資產為該物業。

該物業位於澳門友誼大馬路956-1110號。該酒店包括一幢內設416個房間的五星級酒店，經營名稱為「澳門文華東方酒店」，連同餐廳、一所運動及娛樂中心、商業店舖及一間賭場等配套設施。

Skamby根據香港公認會計原則所編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的主要財務資料(按其個體水平)概述如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬港元	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 百萬港元
除稅前溢利	53.3	31.5
除稅後溢利	53.3	31.5
資產淨值	—	0.7

EHIL根據澳門公認會計原則所編製截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的主要財務資料概述如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 百萬澳門元	截至 二零零七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 百萬澳門元
除稅前溢利	40.4	84.6
除稅後溢利	40.4	82.0
資產淨值	83.7	152.8

建議股份購回

於二零零九年一月二十一日，澳娛與Bluebell(澳娛的間接全資附屬公司)以本公司為受益人發出承諾契據，有條件承諾就本公司於場外購回澳娛與Bluebell所合共持

有的263,667,107股股份訂立購回合約(合約草稿已定) (「購回合約」)。該等股份相當於本公告日期本公司已發行股本約11.68%。詳情載於本公告「購回合約」一段。

本公司為一間於香港註冊成立的公司。根據公司條例第49E條，上市公司在取得所需股東特別決議案前，不得就其股份訂立或然購回合約。儘管購回合約草稿的格式乃由澳娛、Bluebell與本公司經磋商後協定，本公司仍不得簽署購回合約，除非及直至其已於股東特別大會上獲得親身或委任代表出席的獨立股東以投票方式表決的至少四分之三的票數批准。本公司擬於有關決議案獲通過後簽署該購回合約。

承諾契據

日期： 二零零九年一月二十一日

訂約方： 澳娛及Bluebell (澳娛間接全資附屬公司)

失效： 於買賣協議終止或失效時

承諾的條款：

除於承諾契據持續期間所作不出售承諾外，澳娛及Bluebell承諾於達成以下條件後1日內簽立該購回合約：

- (a) 召開股東特別大會，且於股東特別大會上親身出席的獨立股東或其委任代表以至少四分之三的表決票數通過所需的特別決議案，批准本公司簽立購回合約及據此擬進行的交易；
- (b) 獨立股東於股東特別大會上通過所需的決議案，批准本公司簽立買賣協議及據此擬進行的交易；
- (c) 澳娛股東於澳娛股東特別大會上通過普通決議案，批准購回合約及據此擬進行的交易；

- (d) 澳娛股東於澳娛股東特別大會上通過普通決議案，批准買賣協議及據此擬進行的交易；及
- (e) 執行理事根據購回守則批准股份購回（且有關批准未予撤銷），且有關批准的條件（如有）經已達成。

購回合約

訂約方： 本公司（作為買方）；及
澳娛及Bluebell（作為賣方）

將予購回的 263,667,107股股份
股份數目：

代價：

580,067,635.40港元，相等於每股股份2.20港元（「購回價」）。購回價乃由訂約方計及股份於一段時期的價格變動及現行市況後，經商業及公平磋商後釐定。經訂約方協定，購回價等於截至二零零九年一月二十日（包括該日）止的三十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股股份約2.20港元。

購回價：

- (a) 較於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份2.15港元溢價約2.3%；
- (b) 較股份於截至最後交易日（包括該日）止的最後十個交易日的每股平均收市價約2.43港元折讓約9.5%；
- (c) 面值相當於股份於截至最後交易日（包括該日）止的最後三十個交易日的每股平均收市價約2.20港元；及
- (d) 較於二零零八年六月三十日的每股資產淨值約5.4港元（根據股東應佔資產淨值約12,644,000,000港元（如本公司於二零零八年六月三十日的中期報告所載）及於該日期已發行2,341,843,300股股份計算）折讓約59.3%。

倘於購回合約完成（「購回完成」）或遞延轉讓（定義見下文）前發生不可抗力事件，阻止、阻礙或限制任何一方繼續履行購回合約（並非由於任何購回合約方的過錯），則訂約方須與對方商量終止購回合約或還原據此進行的交易（視乎情況而定）。

條件

購回完成須待(i) 同時達成（或正式豁免）買賣協議訂明的所有先決條件及完成買賣協議；及(ii) 本公司擁有公司條例第49B節及其他相關條文規定的可分派溢利足以進行股份購回，方可作實。

完成及抵銷

購回須待（其中包括）與買賣協議同時完成後，方可作實。在該等情況下，購回合約各方同意本公司於購回合約所訂之支付代價的責任可根據買賣協議由買方支付賣方的部分代價所抵銷。

於購回完成（與買賣協議同時完成）後，儘管根據購回合約應付的代價已以上述抵銷方式支付及結算，惟購回股份的實際轉讓及註銷將會遞延（「遞延轉讓」）至按揭文件在澳門物業登記局登記或獲接納登記的日期（必須於購回完成後三十日內辦妥）（「遞延轉讓日期」）。

進行遞延轉讓的原因，乃為避免一旦按揭文件未能於時限內登記而須註銷購回股份及於往後重新發行股份。購回股份的遞延轉讓提供了一個更靈活的方法促進根據購回合約可能進行的交易還原。澳娛及Bluebell已表明，除非交易因按揭文件未能於30日時限內登記而被還原（此乃不大可能出現的情況），否則彼等不會行使由購回完成起購回股份所隨附的投票權。

一旦須還原購回合約的交易，該項還原將會與還原買賣協議的交易同時進行。

股份按揭

作為澳娛及Bluebell於遞延轉讓日期確保遞延轉讓購回股份的責任的抵押，澳娛及Bluebell將各自於購回完成日期就購回股份訂立以本公司為受益人的股份按揭。

股份購回對本公司股權架構的影響

於本公告日期，澳娛及Bluebell合共持有263,667,107股股份，相當於本公司現有已發行股本約11.68%。

於本公告日期，何博士一致行動人士(包括澳娛及Bluebell)合共持有1,245,863,835股股份，相當於本公司已發行股本約55.20%。

於遞延轉讓日期遞延轉讓購回股份後，購回股份將被註銷，而澳娛與Bluebell將不再直接或間接於任何股份擁有權益。所有其他股東於本公司已發行股本的百分比權益將於註銷購回股份及已發行股份數目因此減少後按比例增加。

已發行股份數目將由2,256,941,300股股份減少至1,993,274,193股股份。何博士一致行動人士持有的股份總數將減少至982,196,728股股份，相當於本公司約49.28%權益(假設何博士一致行動人士持有的股份數目及已發行股份數目並無其他變動)。

表 1

下表說明本公司於截至本公告刊發日期及緊隨完成遞延轉讓後的股權架構：

股東	於本公告刊發日期		緊隨完成遞延轉讓後 (假設概無對相關持股作出 任何其他變動)		
	附註	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
何博士一致行動人士					
何鴻燊博士	(i)	289,957,750	12.85%	289,957,750	14.55%
澳娛	(ii)	263,667,107	11.68%	—	0.00%
信德船務	(iii)	308,057,215	13.65%	308,057,215	15.46%
何超瓊女士	(iv)	227,519,265	10.08%	227,519,265	11.41%
何超鳳女士	(v)	131,622,518	5.83%	131,622,518	6.60%
何超蕙女士	(vi)	24,697,353	1.09%	24,697,353	1.24%
莫何婉穎女士		342,627	0.02%	342,627	0.02%
小計		1,245,863,835	55.20%	982,196,728	49.28%
公眾股東：					
本公司其他董事		25,361,171	1.12%	25,361,171	1.27%
其他公眾股東		985,716,294	43.68%	985,716,294	49.45%
小計		1,011,077,465	44.80%	1,011,077,465	50.72%
總計		2,256,941,300	100.00%	1,993,274,193	100.00%

附註：

- (i) 何鴻燊博士持有的股份包括Sharikat Investments Limited持有的11,446,536股股份、Dareset Limited持有的24,838,987股股份及Lanceford Company Limited持有的2,736,067股股份，三者均由何鴻燊博士全資擁有。
- (ii) 澳娛為一家由何鴻燊博士控制(具有收購守則賦予該詞的涵義)的公司。
- (iii) 信德船務為一家由何鴻燊博士控制(具有收購守則賦予該詞的涵義)的公司。

(iv) 何超瓊女士持有的股份包括Beeston Profits Limited持有的97,820,707股股份及Classic Time Developments Limited持有的94,110,954股股份，二者均由何超瓊女士全資擁有。

(v) 何超鳳女士持有的股份為何超鳳女士全資擁有的St. Lukes Investments Limited所持有。

(vi) 何超蕙女士持有的股份為何超蕙女士全資擁有的LionKing Offshore Limited所持有。

表2

下表載列截至本公告刊發日期本公司的未發行股份及相關股份：

股東	權益性質	個人權益	普通股數目		佔已發行 股本的概約 百分比	
			附註	公司權益	附註	附註(i)
何鴻燊	於未發行股份中的權益	—		148,883,374	(iii)	6.60%
	於相關股份中的權益	1,587,300	(ii)	—		0.07%
何超瓊	於未發行股份中的權益	—		148,883,374	(iii)	6.60%
	於相關股份中的權益	10,157,740	(ii)	—		0.45%
何超鳳	於未發行股份中的權益	—		148,883,374	(iii)	6.60%
	於相關股份中的權益	12,157,740	(ii)	—		0.54%
何超蕙	於相關股份中的權益	20,157,740	(ii)	—		0.89%
蘇樹輝	於相關股份中的權益	20,157,740	(ii)	—		0.89%
禰永明	於相關股份中的權益	10,078,870	(ii)	—		0.45%
岑康權	於相關股份中的權益	5,000,000	(ii)	—		0.22%
本公司僱員	於相關股份中的權益	200,000	(ii)	—		0.01%

附註：

(i) 於本公告日期，本公司的已發行股份總數為2,256,941,300股。

(ii) 代表獲授本公司購股權的相關股份之權益。

(iii) 何鴻燊博士、何超瓊女士及何超鳳女士的148,883,374股未發行股份為同一批股份，為本公司二零零四年十二月十七日之通函所述的收購事項完成後配發予Alpha Davis Investments Limited的股份。Alpha Davis Investments Limited由Innowell Investments Limited擁有47%及由Megaprosper Investments Limited擁有53%。Innowell Investments Limited為何鴻燊博士全資擁有。Megaprosper Investments Limited由何超瓊女士擁有51%，何超鳳女士擁有39%。

有關澳娛、買方及BLUEBELL的資料

澳娛為一家在澳門註冊成立的公司，主要立足澳門從事娛樂、休閒、體育、旅遊及房地產等多種業務。

買方為一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為澳娛的全資附屬公司。

Bluebell為一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為澳娛的間接全資附屬公司。

進行出售事項及股份購回的理由

出售事項令到本集團能夠將其於該物業中的權益價值變現，並獲利頗豐。除本公司核數師核實及參考Skamby與EHIL於完成日期的完成資產淨值對代價作出調整外，估計本集團將從出售事項獲取溢利約698,700,000港元，即代價(調整前)所超出於二零零八年十二月三十一日本集團於Skamby的權益(包括其於EHIL的50%權益)的賬面值41,300,000港元的金額。出售事項的實際收益金額將於Skamby完成賬目及EHIL完成賬目刊發後最終釐定。

出售事項所得款項預期會提升本集團的流動資金及改善財務狀況。本公司現擬將所得款項淨額用作一般營運資金以及為本集團日後可能出現的業務機遇及(如進行股份購回)股份購回提供資金。

一直以來，本公司致力於盡量增加股東於本公司投資的總回報。為提升每股盈利及每股資產淨值，本公司一直以來不時從公開市場上購回股份。自二零零八年六月十九日召開的本公司股東週年大會以來，本公司已透過場內股份購回的方式購回並註銷約104,600,000股股份，平均購回價格約為每股2.99港元，佔本公司當時

已發行股本約4.5%。鑒於股份的交投量相對較低，本公司難以從市場上購回佔其已發行股本相當大比例數量的股份。

建議股份購回(有待取得必需的股東批准)為本公司帶來提升其每股盈利及資產淨值的良機，以盡量增加股東於本公司投資的總回報。

上市規則及購回守則的涵義

就出售事項而言，由於上市規則第14.07條所載的代價比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，出售事項構成本公司的一項須予披露交易。

買方為主要股東澳娛的全資附屬公司，並因此根據上市規則為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A.13(1)(a)條，出售事項亦構成本公司的一項關連交易，須於股東特別大會上獲獨立股東以投票表決方式批准。

由於根據上市規則澳娛為本公司的關連人士，故股份購回(一旦進行)將構成本公司的一項關連交易。根據購回守則第2條，股份購回亦將構成場外股份購回，必須獲執行理事批准。有關批准(一旦作出)須於股東大會上獲親身或委任代表出席的本公司無利害關係股東以投票方式表決的至少四分之三票數批准後方作有效。本公司將向執行理事申請批准股份購回。

根據購回守則的規定，何博士一致行動人士的成員及全體董事須於股東特別大會上就購回合約以及據此擬進行的交易放棄投票。根據收購守則，本公司所有董事均被假定為本公司之一致行動人士，故亦須於股東特別大會上放棄投票。

根據上市規則第14A章的規定，何博士一致行動人士的成員、全體董事與涉及或於出售事項及建議股份購回擁有權益的任何股東，須於股東特別大會上就買賣協議及購回合約及據此擬進行的交易放棄投票。

一般事項

董事(不包括獨立董事委員會成員，彼等(經考慮獨立財務顧問的意見後)的意見將載於在適當時候向股東寄發的通函內)認為，出售事項及股份購回均屬：(i)在本公司的一般及日常業務過程中進行；(ii)按一般商業條款；(iii)按公平合理條款；及(iv)符合本公司及其股東的整體利益。

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮出售事項及建議購回股份並就此向獨立股東提供意見。本公司亦將委任獨立財務顧問，以就出售事項及建議購回股份向獨立董事委員會及獨立股東作出推薦。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，內容有關(其中包括)出售事項及建議股份購回的詳情、獨立董事委員會的意見及本公司獨立財務顧問的推薦以及股東特別大會通告。

購回合約的簽署及完成須待達成本公告所載若干條件後，方可作實。因此，建議股份購回不一定會進行。股東及本公司的潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份由二零零九年一月二十一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請由二零零九年一月二十二日上午九時三十分起恢復買賣股份。

釋義

「協定價值」	指	1,600,000,000港元，即買賣協議及MOHCL買賣協議的訂約方協定的該物業價值
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港及澳門銀行正常開門營業的日子(星期六及星期日除外)
「Bluebell」	指	Bluebell Assets Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的公司，並為澳娛的間接全資附屬公司
「CGL」	指	Current Growth Limited，澳娛的全資附屬公司，即MOHCL買賣協議的買方
「本公司」	指	信德集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「完成日期」	指	買賣協議的完成日期
「EHIL完成淨資產」	指	EHIL完成賬目所示的EHIL資產淨值，並經計及(i)協定價值(包括該酒店的裝修、裝置及設備)及(ii)EHIL於一家澳門高爾夫俱樂部的公司會員資格投資的協定價值約700,000港元
「Skamby完成淨資產」	指	Skamby完成賬目所示的Skamby資產淨值(不計Skamby於EHIL中的投資及銷售貸款)
「完成付款」	指	660,000,000港元，即代價減按金
「代價」	指	740,000,000港元，可參照Skamby完成淨資產及50%的EHIL完成淨資產予以調整
「承諾契據」	指	澳娛及Bluebell簽立的以本公司為受益人的承諾契據，承諾(在達成若干條件的規限下)訂立購回合約
「按金」	指	80,000,000港元，於簽署買賣協議時由買方向賣方支付

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「何博士一致行動人士」	指	被認為與何鴻燊博士一致行動(定義見收購守則)的人士，包括澳娛、信德船務、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士(女兒)及莫何婉穎女士(胞妹)(即何鴻燊博士的家族成員)
「何鴻燊博士」	指	本公司的集團行政主席何鴻燊博士
「股東特別大會」	指	本公司為審議及酌情批准出售事項及建議股份購回而將予舉行的股東特別大會
「EHIL」	指	Excelsior - Hoteis e Investimentos, Limitada，一家在澳門註冊成立的公司，截至本公告刊發日期由Skamby及MOHCL各擁有50%，並擁有該物業100%權益
「EHIL完成賬目」	指	按照現時編製EHIL賬目時採納的會計原則、慣例、政策及程序編製的EHIL於截至完成日期的資產負債表。
「執行理事」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行理事或執行理事的任何授權代表
「最終付款」	指	經參考本公告「代價調整」一節所述EHIL完成賬目及Skamby完成賬目後相等於代價調整的金額
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「該酒店」	指	一間以Mandarin Oriental Macau (澳門文華東方酒店) 為名經營的五星級酒店，目前有416間客房，
「獨立董事委員會」	指	將予成立的獨立董事委員會，以就出售事項及建議股份購回向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則及購回守則毋須在股東特別大會上就批准出售事項及建議股份購回放棄投票的股東 (不包括何博士一致行動人士的成員及其他董事)
「最後交易日」	指	二零零九年一月二十日，即緊接本公告刊發日期前的最後交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	EHIL借入的銀行貸款 (包括應計利息)，該貸款透過對該物業設定以借入人為受益人的按揭提供擔保
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門物業登記局」	指	澳門物業登記局(Conservatória do Registo Predial, Macau)
「市場價值」	指	將予由一名獨立估值師估算的該物業的價值，即自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，在知情、審慎及自願的情況下，基於盡量提升該物業潛在價值的最高及最佳使用狀況 (包括透過修訂或更改地契而轉為其他更高使用價值的可能性 (如有))，於估值日買賣該物業的估計價值，並扣除獨立估值師認為為實現該物業的最高及最佳使用狀況所必需的有關該物業的全部開支 (如拆卸費用、建築費用、地價)

「MOHCL」	指	Mandarin Oriental Holding Company Limited，於買賣協議日期擁有EHIL50%直接權益
「MOHCL買賣協議」	指	MOHCL、CGL及EHIL於二零零九年一月二十日就MOHCL向CGL出售EHIL的50%權益訂立的有條件協議
「按揭」	指	將予在完成買賣協議後30天內對EHIL於該物業的全部權利、業權及權益設定的以賣方為受益人的第一固定法定按揭，註冊限額為2,000,000,000美元，以就買方向賣方支付出售後增值的責任作出擔保
「按揭文件」	指	EHIL為設定按揭而須簽立的一切契據、文件及文書
「資產淨值」	指	資產淨值，即一家公司的總資產減去總負債後的剩餘值
「出售後增值」	指	相等於該物業的市場價值超出協定價值金額的50%的金額
「中國」	指	中華人民共和國
「購回合約」	指	本公告「購回合約」一節所述的股份購回合約
「購回守則」	指	股份購回守則
「購回股份」	指	最多 263,667,107股股份，包括澳娛持有的9,860,000股股份及Bluebell持有的253,807,107股股份，佔本公司現有已發行股本約11.68%
「銷售貸款」	指	Skamby欠賣方的股東貸款，截至買賣協議日期為數約35,800,000港元
「銷售股份」	指	Skamby 2股每股面值10港元的股份，即其截至本公告刊發日期的全部已發行股本

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元的股份
「股東」	指	本公司股東
「股份購回」	指	本公司根據購回合約的條款及條件以場外股份購回方式購買購回股份
「該物業」	指	該酒店連同其坐落的土地，位於澳門友誼大馬路956-1110號(956 to 1110 Avenida da Amizade, Macau)
「Skamby」	指	Skamby Limited，一家在香港註冊成立的公司及賣方的全資附屬公司，其於截至本公告刊發日期擁有EHIL50%股權
「Skamby完成賬目」	指	按照現時編製Skamby賬目時採納的會計原則、慣例、政策及程序編製的Skamby於截至完成日期的資產負債表
「買賣協議」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)、EHIL、本公司(作為賣方的擔保人)及澳娛(作為買方的擔保人)於二零零九年一月二十日就出售事項訂立的有條件協議
「澳娛」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司(Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.)，一家在澳門註冊成立的公司及本公司的主要股東及關連人士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「信德船務」	指	信德船務有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「交易日」	指	聯交所開門經營證券買賣業務的日子
「觸發事件」	指	「該物業的出售後增值」一節所述的任何事件及情況

「賣方」	指	Florinda Hotel Investment Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣

本公告中澳門元金額乃按1.03澳門元 = 1港元的比率換算為港元。

承董事會命
信德集團有限公司
 公司秘書
曾美珠

香港，二零零九年一月二十一日

於本公告刊發日期，本公司的執行董事為何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、蘇樹輝博士、禰永明先生、陳偉能先生、何超蕙女士及岑康權先生。

本公司的非執行董事為拿督鄭裕彤博士及莫何婉穎女士。本公司的獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生。

董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據其深知及確信，在本公告內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後作出，其中並無遺漏任何其他事實，致使本公告的任何內容產生誤導。