
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的信德集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣的持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部份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。

本通函僅作為提供資料用途，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED
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>

涉 及 就 收 購 一 幅 於 香 港 的 住 宅 用 地
而 發 行 新 股 份 之
須 予 披 露 及 關 連 交 易

信 德 集 團 有 限 公 司 獨 立 董 事 委 員 會
及 獨 立 股 東 的 獨 立 財 務 顧 問



百 德 能
證 券

董事會函件載於本通函第4頁至第14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15頁。百德能證券函件載於本通函第16頁至第26頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的建議及推薦意見。

本公司謹訂於二零一零年七月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43頁至第45頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按照其所印列的指示填妥，並儘早交回本公司的註冊辦事處，地址為香港中環干諾道中200號信德中心西座39頂樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一零年七月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	15
百德能證券函件	16
附錄一 — 該地盤的物業估值報告	27
附錄二 — 一般資料	32
股東特別大會通告	43

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「放棄表決權之董事」	指	何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士，鑒於在本通函中所披露彼等於賣方的權益，彼等並沒有就收購事項發表任何意見，亦已放棄就該事項的董事會決議案表決；以及莫何婉穎女士，鑒於其與何鴻燊博士的兄妹關係，其亦沒有就收購事項發表任何意見，並且亦放棄就該事項的董事會決議案表決
「收購事項」	指	買方根據《買賣協議》的條款及條件向賣方收購該地盤
「聯繫人」	指	按《上市規則》所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	信德集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市(股份代號：242)
「成交」	指	完成《買賣協議》
「代價」	指	624,175,000港元，須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金支付初步訂金28,425,000港元(包括償付賣方已支付的10%地價，即13,425,000港元)，以及在成交時配發及發行代價股份
「代價股份」	指	本公司就將於股東特別大會上批准的收購事項所發行及配發予賣方及／或其代理人的148,566,084股新股份，以作為部份代價
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一零年七月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓會議室舉行股東特別大會，藉以由獨立股東考慮並酌情通過一項普通決議案以批准收購事項(包括配發及發行代價股份)及據此擬進行的交易，而股東特別大會通告載於本通函第43至第45頁

釋 義

「建築面積」	指	建築面積
「政府」	指	香港政府
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生的獨立董事委員會，成立之目的是就收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據《上市規則》毋須在股東特別大會或其任何續會上就批准收購事項放棄表決的股東 (i) 身為股東的賣方實益擁有人 (即何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及藍瓊纓女士) 以及彼等各自的聯繫人 (包括莫何婉穎女士以及信德船務有限公司及其該等屬股東之附屬公司)；及(ii)於收購事項中擁有重大權益的任何其他股東及其聯繫人均除外)
「地價」	指	《買賣協議》日期前，政府就契約修訂建議提出要約並已獲賣方接納的應付地價134,250,000港元，賣方已向政府支付當中的13,425,000港元
「最後實際可行日期」	指	二零一零年七月九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「契約修訂建議」	指	賣方向政府提出該地盤契約修訂的申請，在三層洋房之下興建機電房、有蓋停車場及車道等

釋 義

「百德能證券」	指	百德能證券有限公司，一家根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其獲委任為獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「買方」	指	裕恩發展有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Ranillo公司」	指	Ranillo Investments Limited，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由何鴻燊博士的子女何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士、何超儀女士及何猷龍先生各自擁有20%權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元的股份
「股東」	指	股份之持有人
「該地盤」	指	一幅位於香港海天徑1號及春磡角道44-50號並已於土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第811號的土地，連同建於該土地上的宅院及建築物
「《買賣協議》」	指	賣方(作為賣方)、買方(作為買方)與本公司(作為買方擔保人)之間就收購事項於二零一零年六月十八日訂立的有條件協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	興利嘉地產有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，並由Ranillo公司、何鴻燊博士及藍瓊纓女士分別直接持有其71.5%、14.2%及14.3%的表決權
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「平方米」	指	平方米



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

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>

董事：

何鴻燊博士 (集團行政主席)

羅保爵士**

何厚鏘先生**

何柱國先生**

拿督鄭裕彤博士*

莫何婉穎女士*

吳志文先生*

何超瓊女士 (董事總經理)

何超鳳女士 (副董事總經理)

何超蕙女士

岑康權先生

註冊辦事處：

香港中環

干諾道中200號

信德中心

西座39頂樓

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

敬啟者：

涉及就收購一幅於香港的住宅用地
而發行新股份之
須予披露及關連交易

1. 緒言

本公司於二零一零年六月十八日的公佈內宣佈，於二零一零年六月十八日，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方(根據《上市規則》界定的本公司關連人士)與本公司(作為買方擔保人)訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤，代價為624,175,000港元，該地盤將不受任何產權負擔約束。

董事會函件

代價624,175,000港元，相等於該地盤於二零一零年六月四日的獨立估值減去地價未繳部份120,825,000港元，會按照下述方式繳清：

- (a) 買方須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金向賣方支付初步現金訂金28,425,000港元；及
- (b) 本公司須於成交時按每股股份發行價4.01港元向賣方及／或其代理人配發及發行148,566,084股代價股份，以支付代價餘款595,750,000港元（連同餘款淨額3.16港元將以現金方式向賣方支付）。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付28,425,000港元（即初步現金訂金）。

代價股份佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約7.34%及(ii)本公司發行代價股份後的經擴大已發行股本約6.84%。

根據《買賣協議》，直至契約修訂建議作實時應支付的地價未繳部份（即120,825,000港元），以及由簽訂《買賣協議》當日起因重新發展該地盤所產生的重建費用，將由買方承擔。

該地盤位於香港海天徑1號及春籬角道44-50號，目前已經空置，並正在拆卸該地盤上現有的建築物。完成契約修訂建議後及根據該地盤目前的重建方案，該地盤將會重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高洋房及一層停車場，每戶自設升降機、花園連泳池及天台花園。該地盤面積約2,964平方米，根據契約最高可建建築面積約2,223平方米。按實用率75%計算，預計重建後物業的可銷售建築面積約3,000平方米。

由於根據《上市規則》第14.07條界定的若干適用百分比率超出5%但低於25%，因此收購事項根據《上市規則》第十四章構成本公司須予披露的交易。

何鴻燊博士持有賣方14.2%的表決權，而何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士則透過Ranillo公司於賣方持有間接權益（何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士合共持有Ranillo公司60%權益，餘下40%權益由彼等的胞弟妹何超儀女士及何猷龍先生持有），Ranillo公司持有賣方71.5%的表決權。賣方餘下14.3%的表決權由藍瓊纓女士持有。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士為董事，而何鴻燊博士及何超瓊女士則身兼主要股東。因

董事會函件

此，根據《上市規則》，賣方為本公司的關連人士，以及收購事項根據《上市規則》第十四A章構成本公司的關連交易。由於《上市規則》第14.07條界定的若干適用百分比率超出5%，因此收購事項須遵守《上市規則》的申報、公告及獨立股東批准的規定。

2. 《買賣協議》

《買賣協議》立約日 二零一零年六月十八日

立約方

賣方： 興利嘉地產有限公司

買方： 裕恩發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)

買方擔保人： 本公司

何鴻燊博士持有賣方14.2%的表決權，而何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士則透過Ranillo公司於賣方持有間接權益(何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士合共持有Ranillo公司60%權益，餘下40%權益由彼等的胞弟妹何超儀女士及何猷龍先生持有)，Ranillo公司持有賣方71.5%的表決權。賣方餘下14.3%的表決權由藍瓊纓女士持有。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士為董事，而何鴻燊博士及何超瓊女士則身兼主要股東。因此，根據《上市規則》，賣方為本公司的關連人士。

買方(作為買方)、賣方(作為賣方)與本公司(作為買方擔保人)於二零一零年六月十八日訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤，代價為624,175,000港元，該地盤將不受任何產權負擔約束。

截至最後實際可行日期當日，賣方已向政府支付10%的地價(即13,425,000港元)，餘下90%(即120,825,000港元)將於契約修訂建議作實時支付。根據《買賣協議》，該地價的未繳部份應由買方承擔。

本公司已就買方適當及依時履行其於《買賣協議》下的義務，向賣方作出無條件及不可撤回的擔保。

代價

收購事項的代價為624,175,000港元，會按照下述方式繳清：

- (a) 買方須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金向賣方支付初步現金訂金28,425,000港元；及

董事會函件

(b) 本公司須於成交時向賣方及／或其代理人配發及發行代價股份，以支付代價餘款595,750,000港元(連同餘款淨額3.16港元將以現金方式向賣方支付)。

買方及賣方按正常商業條款並考慮：(a)該地盤於二零一零年六月四日的初步獨立估值(包含地價)745,000,000港元；(b)該地盤的發展潛力；以及(c)香港物業市場整體市況等因素之後，經過公平磋商釐定該地盤的購入價。

該地盤的估值工作由本公司委聘的獨立物業估值師負責，其已參考市場上可取得之銷售憑證及假定完成銷售後可即時提供交吉物業而達致估值。該地盤的物業估值報告載於本通函附錄一。

於最後實際可行日期，買方已向賣方支付28,425,000港元(即初步現金訂金)。

契約修訂建議作實時應支付予政府的地價未繳部份，將由買方在到期應付時支付予政府。

此外，由簽訂《買賣協議》當日起賣方因重新發展該地盤所產生的重建費用(包括規劃、設計、契約修訂、提交圖則及建造方面的該等費用)，將由買方承擔。根據目前的重建方案，預計賣方在直至成交為止應支付的該等重建費用不會高於12,000,000港元(不包括地價未繳部份)。即使將買方應付的上述重建費用及其應承擔的地價未繳部份計算在內，預料收購事項將不會根據《上市規則》第十四章由一項須予披露的交易演變成一項主要交易或一項非常重大的收購事項。

本集團已經／將會由內部資源及／或現有銀行備用信貸中撥付買方須承擔的代價現金部份、地價未繳部份及由簽訂《買賣協議》當日起直至成交為止的重建費用。

代價股份

於成交時，本公司會按每股股份發行價4.01港元向賣方及／或其代理人配發及發行148,566,084股代價股份，發行價乃由買方及賣方經參考股份現行市價，按公平磋商基準而釐定。

董事會函件

每股股份發行價4.01港元是參考直至及包括緊接《買賣協議》日期前兩個交易日為止二十個連續交易日股份按除淨基準的平均收市價後始行定出。發行價較：

- (a) 於最後實際可行日期，每股股份在聯交所所報收市價4.12港元折讓約2.7%；
- (b) 緊接《買賣協議》日期前一日，每股股份在聯交所所報收市價4.20港元折讓約4.5%；
- (c) 直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後五個連續交易日，每股股份平均收市價約4.11港元折讓約2.4%；
- (d) 直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後十個連續交易日，每股股份平均收市價約4.09港元折讓約2.0%；
- (e) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後二十個連續交易日每股股份(除淨)平均收市價約4.01港元；
- (f) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後三十個連續交易日，每股股份(除淨)平均收市價約4.01港元；及
- (g) 於二零零九年十二月三十一日每股股份資產淨值約6.97港元(按截至最後實際可行日期的已發行股份計算)折讓約42.5%。

代價股份包含148,566,084股股份，佔(i)本公司於最後實際可行日期已發行股本約7.34%及(ii)本公司發行代價股份後的經擴大已發行股本約6.84%。

代價股份待配發及發行後，將由配發及發行代價股份當日起與已發行股份在各方面均享有同等地位。

本公司已向聯交所申請批准代價股份於聯交所上市買賣。代價股份的配發及發行將根據獨立股東在股東特別大會上批准的特別授權進行。

董事會函件

先決條件

《買賣協議》的成交須待達成下述先決條件後，方為作實：

- (a) 本公司董事會批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (b) 獨立股東在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) 賣方股東在賣方的股東特別大會上批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (d) 政府已審批契約修訂建議；
- (e) 聯交所批准代價股份在聯交所上市買賣；
- (f) 賣方在成交前已解除現時用該地盤作為抵押擔保的全部債項；
- (g) 賣方已取得(1)就契約修訂建議發出的契約修訂書所載的經修訂條款，以確認《買賣協議》及據此擬進行的交易可毋須遵守須在訂立交易前提交已核准停車場圖則之規定；或(2)政府發出的豁免書或具有豁免作用的任何其他文件，豁免遵守須在訂立《買賣協議》前向政府提交已核准停車場圖則之規定；及
- (h) 符合香港的全部監管規定。

於最後實際可行日期，上述先決條件(a)及(c)項已獲達成。上述任何先決條件如未能在二零一零年十二月三十一日(或《買賣協議》立約方另行同意的其他日期)或之前達成，則《買賣協議》將告失效，以及收購事項將不會成交。買方根據《買賣協議》已支付的所有款項，在解決《買賣協議》條款的任何先前違約事項後，會由賣方退還／補償予買方。

其他主要條款

- (a) 簽署《買賣協議》後，買方有權參與就契約修訂建議與政府之間的磋商，以及其後如對《買賣協議》當日契約修訂建議內已有的建議條款作出任何更改，須經買方事先同意。

董事會函件

(b) 簽署《買賣協議》後及直至成交為止，現時以該地盤作抵押所擔保的金額不得超逾300,000,000港元，以及賣方不得就該地盤作出任何其他抵押、押記、租約或特許，亦不得變賣該地盤。截至最後實際可行日期，就該地盤根據現有按揭所抵押的金額約為56,000,000港元。

成交

於《買賣協議》全部先決條件獲達成當日後的五個營業日內，或於《買賣協議》立約方可能另行相互同意的其他日期，《買賣協議》將會進行成交。

3. 對本公司股權架構的影響

假設本公司現時的股權架構沒有發生其他變動，於最後實際可行日期及緊隨成交後本公司的股權架構分別如下：

股東	註	於最後實際可行日期		緊隨成交後	
		股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
何鴻燊博士	(i)	289,957,750	14.33%	289,957,750	13.35%
信德船務有限公司 及其附屬公司	(ii)	308,057,215	15.22%	308,057,215	14.18%
何超瓊女士	(iii)	239,019,265	11.81%	239,019,265	11.00%
何超鳳女士	(iv)	143,468,518	7.09%	143,468,518	6.60%
何超蕙女士	(v)	34,747,353	1.72%	34,747,353	1.60%
莫何婉穎女士	(vi)	342,627	0.02%	342,627	0.02%
賣方及／或其代理人		—	0.00%	148,566,084	6.84%
其他股東		1,008,118,075	49.81%	1,008,118,075	46.41%
合計		<u>2,023,710,803</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,172,276,887</u>	<u>100.00%</u>

註：

- (i) 包括董事及主要股東何鴻燊博士的全資擁有公司所持有的股份。
- (ii) 何鴻燊博士擁有信德船務有限公司逾30%的權益。
- (iii) 包括董事及主要股東何超瓊女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (iv) 包括董事何超鳳女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (v) 包括董事何超蕙女士的全資擁有公司所持有的股份。
- (vi) 莫何婉穎女士為董事及何鴻燊博士的胞妹。

4. 關於買方、賣方及該地盤的資料

賣方是一家在香港註冊成立的公司，並由Ranillo公司、何鴻燊博士及藍瓊纓女士分別直接持有其71.5%、14.2%及14.3%的表決權。Ranillo公司是一家在英屬處女群島註冊成立的公司，並由何鴻燊博士的子女何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士、何超儀女士及何猷龍先生各自擁有其20%的權益。於最後實際可行日期，賣方的主營業務是持有及重建該地盤。

根據賣方所提供的資料，賣方最初購入該地盤的成本約為31,300,000港元，而該地盤於截至一九八三年三月三十一日止年度（即該地盤於賣方賬冊內的最早記錄）已被列入賣方的賬目內。

由於賣方最初購入該地盤的成本約31,300,000港元乃於逾20年前釐定，該地盤的價值已因各種不同理由大幅上升，包括香港於過去二十年對豪華住宅物業的需求上升而導致該等物業價格上升、經濟大幅增長及通脹環境等影響。

買方是一家在香港註冊成立的公司，並為本公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，買方除於《買賣協議》佔有權益外，並無任何業務運作。

該地盤位於香港海天徑1號及春籬角道44-50號，目前已經空置，並正在拆卸該地盤上現有的建築物。完成契約修訂建議後及根據該地盤目前的重建方案，該地盤將會重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高洋房及一層停車場，每戶自設升降機、花園連泳池及天台花園。該地盤面積約2,964平方米，根據契約最高可建建築面積約2,223平方米。按實用率75%計算，預計重建後物業的可銷售建築面積約3,000平方米。

根據截至二零一零年三月三十一日止年度賣方的管理層賬目顯示，該地盤應佔該年度的稅前、稅後虧損淨額同樣約為400,000港元。根據截至二零零九年三月三十一日止年度賣方的經審核財務報表顯示，該地盤應佔該年度的稅前、稅後虧損淨額分別約為149,900,000港元及約為116,800,000港元（包括該地盤的稅前公允值下跌約148,700,000港元，其主要由於在二零零八年底爆發環球金融海嘯，對全球經濟構成不利影響，包括對香港物業市場的物業價格）。

5. 收購事項的背景資料及進行的理由

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括運輸、酒店消閒、物業發展及投資。

該地盤位於香港住宅用地黃金地段之一。本公司相信，收購事項既屬本集團現行業務之餘，納入一幅供應稀少的優質住宅用地將可使本集團有更充實的土地儲備，並會使本集團有望受惠於展望蓬勃的香港豪宅市道。因此，預計該地盤完成重建後，將會為本集團帶來可觀的回報。

代價中超過95% (即624,175,000港元中的595,750,000港元) 以發行代價股份的形式支付，可保存本集團的現金儲備，投入日後可能出現的其他投資商機。

6. 《上市規則》的影響

由於根據《上市規則》第14.07條界定的若干適用百分比率超出5%但低於25%，因此收購事項根據《上市規則》第十四章構成本公司須予披露的交易。

賣方由何鴻燊博士及其家族成員實益擁有。因此，收購事項根據《上市規則》第十四A章亦構成本公司的關連交易。由於根據《上市規則》第14.07條界定的若干適用百分比率超出5%，因此收購事項須遵守《上市規則》的申報、公告及獨立股東批准的規定。

何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士均為董事並為賣方的實益擁有人。因此，彼等被視為於收購事項中擁有重大權益，及已放棄就收購事項的董事會決議案表決。鑒於董事莫何婉穎女士與何鴻燊博士的兄妹關係，莫女士亦已放棄就收購事項的董事會決議案表決。

根據《上市規則》第14A.54條，於收購事項中擁有重大權益的任何關連人士及任何股東及彼等的聯繫人，均須於股東特別大會上就將提呈以批准該事項的普通決議案放棄投票。根據《上市規則》所規定，(i)身為股東的賣方實益擁有人(即何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及藍瓊纓女士以及彼等各自的聯繫人(包括莫何婉穎女士以及信德船務有限公司(為何鴻燊博士擁有逾30%權益的公司)及其該等屬股東之附屬公司)；及(ii)於收購事項中擁有重大權益的任何其他股東及其聯繫人，均須於股東特別大會或其任何續會上就有關批准根據《買賣協議》進行收購事項(包括配發及發行代價股份)及據此擬進行的交易而提呈的普通決議案放棄投票。

董事會函件

於最後實際可行日期，何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及藍瓊纓女士(均為賣方的實益擁有人)、莫何婉穎女士(為何鴻燊博士之胞妹)以及信德船務有限公司(為何鴻燊博士的聯繫人)及其該等屬股東之附屬公司，合共持有本公司已發行股本約50.39%，均須於股東特別大會上就批准收購事項(包括配發及發行代價股份)而將提呈的普通決議案放棄投票。

7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由三名獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生組成的獨立董事委員會，以考慮收購事項及就此向獨立股東提供意見。

百德能證券已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。此項委任已獲獨立董事委員會批准。

8. 推薦建議

經考慮本文所載原因後，董事(不包括放棄表決權之董事)認為收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且其條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項(包括配發及發行代價股份)的普通決議案。

閣下在考慮贊成或反對本通函中股東特別大會通告所載將於股東特別大會上提呈以批准收購事項(包括配發及發行代價股份)的普通決議案前，務請垂注獨立董事委員會函件(全文載於本通函第15頁，當中載有其至獨立股東的推薦建議)、百德能證券函件(全文載於本通函第16頁至第26頁)及附錄一—該地盤的物業估值報告。

9. 股東特別大會

本公司謹訂於二零一零年七月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓會議室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第43頁至第45頁。

一項普通決議案將於股東特別大會上提呈，以批准收購事項(包括配發及發行代價股份)。

董事會函件

為遵守《上市規則》第13.39(4)條的規定，於股東特別大會上提呈以批准收購事項(包括配發及發行代價股份)的普通決議案將以投票方式表決。

隨本通函附奉供股東特別大會或其任何續會使用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上所印列的指示填妥，並儘早交回本公司的註冊辦事處，地址為香港中環干諾道中200號信德中心西座39頂樓，惟在任何情況下不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

此致

列位股東 台照

代表董事會
信德集團有限公司
董事總經理
何超瓊
謹啟

二零一零年七月十二日



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

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>

敬啟者：

涉及收購一幅於香港的住宅用地
而發行新股份之
須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一零年七月十二日刊發之通函(「通函」)，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮收購事項之條款及條件，並就以上事項向獨立股東提供意見。百德能證券已獲委任為獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬希閣下垂注載於通函第4頁至第14頁之董事會函件，當中載有收購事項之詳情，及載於通函第16頁至第26頁之百德能證券函件，當中載有其就有關收購事項致獨立董事委員會之意見及推薦建議。

經考慮百德能證券之意見及推薦建議，吾等認為收購事項乃(i)在本公司一般及日常業務過程中訂立；(ii)按正常商業條款進行；(iii)條款屬公平合理；及(iv)符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成就批准收購事項(包括配發及發行代價股份)而將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

信德集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生

謹啟

二零一零年七月十二日

百德能證券函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。



百德能證券有限公司

香港中環德輔道中4號

渣打銀行大廈22樓

電話 (852) 2841 7000

傳真 (852) 2522 2700

網址 www.platinum-asia.com

敬啟者：

涉及就收購一幅於香港的住宅用地 而發行新股份之 須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述 貴公司於二零一零年六月十八日刊發的公告。於二零一零年七月十二日， 貴公司向股東寄發通函（「通函」）。收購事項（「交易」）的詳情載於通函內的董事會函件。務請 閣下細閱包括董事會函件在內的通函。

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就交易是否在 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行、是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東的整體利益，並就獨立股東是否應在股東特別大會上投票贊成交易而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者應具有相同涵義。

吾等獨立於且與 貴公司、參與交易的任何其他方或彼等各自的任何聯繫人、關連人士或與彼等任何人士一致行動者概無關連，因此吾等視為符合資格就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等將就交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問向 貴公司收取費用。除就此項委任應付予吾等的正常專業費用外，並無存在任何安排致使吾等可向 貴公司或參與交易的任何其他方或彼等各自的任何聯繫人、關連人士或與彼等任何人士一致行動者收取任何費用或利益。

於達致吾等的意見時，吾等以 貴公司所提供的資料及事實為依據。吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴集團於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的年報(「二零零九年報」)；及(ii)通函附錄一所載由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「估值師」)於二零一零年七月十二日就該地盤編製的物業估值報告(「估值報告」)。

吾等假設通函所載全部資料、事實、意見及陳述在各重大方面均為真實、完整及準確，吾等亦以上述所有資料、事實、意見及陳述為依據。董事確認彼等對通函的內容承擔全部責任，並於作出所有合理查詢後確認，提供予吾等的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等並無理由懷疑 貴公司有隱瞞任何重大事實或資料或質疑通函所載全部事實的資料及 貴公司提供予吾等的資料及陳述的真實性、準確性或完整性。吾等亦無理由懷疑 貴公司及／或董事所表達及提供予吾等的意見及陳述的合理性。然而，按照正常慣例，吾等並無對提供予吾等的資料進行核實，或對 貴公司的業務及事務進行獨立深入調查。吾等認為，吾等所審閱的資料足以使吾等達致知情意見並為吾等就交易達致的意見提供合理依據。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生組成的獨立董事委員會，以就交易向獨立股東提供意見。

主要考慮因素及理由

於達致吾等就交易的意見及向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的獨立財務意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 交易的背景

於二零一零年六月十八日，買方(貴公司的間接全資附屬公司)、賣方(根據《上市規則》界定的 貴公司關連人士)與 貴公司(作為買方擔保人)訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤。

2. 交易的主要條款

《買賣協議》

(a) 日期

二零一零年六月十八日

(b) 立約方

賣方 : 興利嘉地產有限公司

買方 : 裕恩發展有限公司 (貴公司的間接全資附屬公司)

買方擔保人 : 貴公司

買方 (作為買方)、賣方 (作為賣方) 與 貴公司 (作為買方擔保人) 於二零一零年六月十八日訂立《買賣協議》，據此，買方同意有條件收購及賣方同意有條件出售該地盤，代價為624,175,000港元，於成交時該地盤將不受任何產權負擔約束。

截至最後實際可行日期當日，賣方已向政府支付10%的地價 (即13,425,000港元)，餘下90% (即120,825,000港元) 將於契約修訂建議作實時支付。根據《買賣協議》，該地價的未繳部分應由買方承擔。

貴公司已就買方適當及依時履行其於《買賣協議》下的義務，向賣方作出無條件及不可撤回的擔保。

該地盤

該地盤位於香港海天徑1號及春籐角道44-50號，目前已經空置，並正在拆卸該地盤上現有的建築物。完成契約修訂建議後及根據該地盤目前的重建方案，該地盤將會重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高獨立屋及一層停車場，每戶自設升降機、泳池花園及天台花園。該地盤面積約2,964平方米，根據契約最高可建建築面積約2,223平方米。按實用率75%計算，預計重建後物業的可銷售建築面積約3,000平方米。

代價

收購事項的代價為624,175,000港元，會按照下述方式繳清：

- (a) 買方須於簽署《買賣協議》後三個營業日內以現金向賣方支付初步訂金28,425,000港元；以及
- (b) 本公司須於成交時向賣方及／或其代理人配發及發行代價股份，以支付代價餘款595,750,000港元 (連同餘款淨額3.16港元將以現金方式向賣方支付)。

契約修訂建議作實時應支付予政府的地價未繳部份，將由買方在到期應付時支付予政府。

貴集團已經／將會由內部資源及／或現有銀行備用信貸中撥付買方須承擔的代價現金部份、地價未繳部份及由簽訂《買賣協議》當日起直至成交為止的重建費用。

先決條件

《買賣協議》的成交須待達成下述先決條件後，方為作實：

- (a) 貴公司董事會批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (b) 獨立股東在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) 賣方股東在賣方的股東特別大會上批准《買賣協議》及據此擬進行的交易；
- (d) 政府已審批契約修訂建議；
- (e) 聯交所批准代價股份在聯交所上市買賣；
- (f) 賣方在成交前已解除現時用該地盤作為抵押擔保的全部債項；
- (g) 賣方已取得(1)就契約修訂建議發出的契約修訂書所載的經修訂條款，以確認《買賣協議》及據此擬進行的交易可毋須遵守須在訂立交易前提交已核准停車場圖則之規定；或(2)政府發出的豁免書或具有豁免作用的任何其他文件，豁免遵守須在訂立《買賣協議》前向政府提交已核准停車場圖則之規定；以及
- (h) 符合香港的全部監管規定。

於最後實際可行日期，上述先決條件(a)及(c)項已獲達成。上述任何先決條件如未能在二零一零年十二月三十一日(或《買賣協議》立約方另行同意的其他日期)或之前達成，則《買賣協議》將告失效，以及收購事項將不會成交。買方根據《買賣協議》已支付的所有款項，在解決《買賣協議》條款的任何先前違約事項後，會由賣方退還／償付予買方。

其他主要條款

- (a) 簽署《買賣協議》後，買方有權參與就契約修訂建議與政府之間的磋商，以及其後如對《買賣協議》當日契約修訂建議內已有的建議條款作出任何更改，須經買方事先同意。
- (b) 簽署《買賣協議》後及直至成交為止，現時用該地盤作抵押所擔保的金額不得超逾300,000,000港元，以及賣方不得就該地盤作出任何其他抵押、押記、租約或特許，亦不得變賣該地盤。於最後實際可行日期，根據現有按揭就該地盤抵押的金額約為56,000,000港元。

成交

於《買賣協議》全部先決條件獲達成當日後五個營業日內，或於《買賣協議》立約方另行相互同意的其他日期，《買賣協議》將會進行成交。

3. 貴集團的業務

誠如通函內董事會函件所載，貴公司是一家投資控股公司，其附屬公司從事多項業務，包括運輸、酒店消閒、物業發展及投資。

4. 進行交易的理由

誠如通函內董事會函件所載，該地盤位於香港住宅用地黃金地段之一。貴公司相信，收購事項既屬貴集團現行業務之餘，納入一幅供應稀少的優質住宅用地可使貴集團有更充實的土地儲備，並會使貴集團有望受惠於展望蓬勃的香港豪宅市道。因此，預計該地盤完成重建後，將會為貴集團帶來可觀的回報。

根據吾等與估值師之間的討論及估值師提供的資料，吾等注意到豪宅市場於二零零九年強勁反彈並於二零一零年首季因低利率及流動資金強勁而繼續反彈後，豪宅市場於二零一零年第二季的價格出現適度升幅及交投量放慢。吾等明白交投量放慢乃主要由於賣方對豪宅市場充滿信心，堅守放盤價且不願降價所致。

特別是，由於獨立屋供應少及具備重建潛質，故本地巨賈及區內富裕買家均對其趨之若鶩。整體而言，香港的獨立屋平均售價較二零一零年首季升15.5%至平均售價每平方呎

31,000港元；而該地盤所處的港島南，其獨立屋的平均售價則分別於二零一零年首季及二零零九年全年上升13.6%及54.2%。鑑於香港之獨立屋供應有限且現時可預見下跌因素有限，故豪宅的展望正面，且預期房價將穩步上揚。

因此，吾等認為交易乃於 貴集團的一般日常業務過程中進行且符合 貴集團策略。

5. 代價基準

買方及賣方按正常商業條款並考慮：(a)該地盤於二零一零年六月四日的初步獨立估值(包含地價) 745,000,000港元；(b)該地盤的發展潛力；以及(c)香港物業市場整體市況等因素之後，經過公平磋商釐定該地盤的購入價。

該地盤的估值工作由 貴公司委聘的估值師負責，其已參考可取得的市場成交記錄及假定完成銷售後可即時提供交吉物業單位而達致初步估值。

吾等自 貴公司管理層及估值師知悉該地盤的估值乃經考慮地價後達致，賣方已向政府支該筆地價中的13,425,000港元，而餘額120,825,000港元將於契約修訂建議落實前由 貴集團向政府應付。因此，於該地盤估值中除扣該筆應付地價後，代價將為624,175,000港元。

此外，由簽訂《買賣協議》當日起賣方因重新發展該地盤所產生的重建費用(包括規劃、設計、契約修訂、提交圖則及建造方面的該等費用)，將由買方承擔。根據目前的重建方案，預計賣方在直至成交為止應支付的該等重建費用不會高於12,000,000港元(不包括地價未繳部分)。

根據與 貴公司管理層進行的討論，吾等注意到將由買方承擔的該等重建成本僅包括賣方於直至完成為止產生或將產生的實際重建開支成本。

誠如通函內董事會函件所述，賣方最初購入該地盤的成本約為31,300,000港元。根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等知道該地盤乃於截至一九八三年三月三十一日止財政年度在賣方賬目中記錄，即該地盤在賣方賬目中的最早記錄。由於自此樓市大幅增長及樓價大幅上升，故吾等認為最初購入成本的相關性不足以評估代價是否公平合理。

考慮到上述各項，吾等認為代價屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

6. 代價股份

誠如通函中董事會函件所述，於成交時， 貴公司會按每股股份4.01港元（「發行價」）向賣方及／或其代理人配發及發行148,566,084股代價股份，而發行價乃由買方與賣方經參考股份現行市價，按公平磋商基準而釐定。

每股股份發行價4.01港元是參考直至及包括緊接《買賣協議》日期前兩個交易日為止二十個連續交易日股份按除淨基準的平均收市價後始行定出。

代價股份於配發及發行後將於所有方面與於配發及發行代價股份日期起已發行的股份享有同等地位。

A. 發行價與 貴集團每股股份的資產淨值（「資產淨值」）的比較

為評估發行價是否公平合理，吾等已將發行價與 貴集團每股股份的資產淨值進行比較。

按最後實際可行日期已發行股份數目計算，發行價4.01港元較 貴集團於二零零九年十二月三十一日每股股份資產淨值約6.97港元折讓約42.5%（「發行價折讓」）。

吾等注意到於截至及包括緊接《買賣協議》日期前三十個連續交易日，股份按除淨基準以較 貴集團每股股份資產淨值折讓介乎約39.7%至約46.6%的比率（「歷史折讓範圍」）買賣，而平均折讓率則約為42.5%（「平均歷史折讓」）。因此，發行價折讓介乎歷史折讓範圍且亦相等於平均歷史折讓。

B. 發行價與股份的歷史收市價的比較

為比較 貴集團的每股股份資產淨值，吾等亦已將發行價與每股股份的歷史收市價進行比較。

發行價較：

- (a) 於最後實際可行日期，每股股份在聯交所所報收市價4.12港元折讓約2.7%；
- (b) 緊接《買賣協議》日期前一日，每股股份在聯交所所報收市價4.20港元折讓約4.5%；

百德能證券函件

- (c) 直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後十個連續交易日，每股股份平均收市價4.09港元折讓約2.0%；
- (d) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後二十個連續交易日每股股份(除淨)平均收市價約4.01港元；及
- (e) 相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後三十個連續交易日每股股份(除淨)平均收市價約4.01港元。

吾等注意到上述分析，發行價與股份不同歷史收市價的差距介乎同值至折讓約4.5%。吾等認為將發行價與公佈交易前的股份收市價比較更具意義。此外，根據吾等與貴公司管理層的討論，吾等知道貴公司曾考慮除發行代價股份償還部分代價外的其他付款方式。經考慮貴集團現時財務狀況及日後的潛在投資後，吾等認同貴公司管理層的觀點，認為通過發行代價股份而部分償還代價，貴集團將能保持其財務靈活性，方式為保持其現金結餘作營運資本及供未來投資用途。

考慮到上述各項，特別是：

- (i) 發行價折讓介乎歷史折讓範圍且亦相等於平均歷史折讓；
- (ii) 發行價相當於直至及包括緊接《買賣協議》日期前一日的最後二十個及三十個連續交易日每股股份(除淨)平均收市價；
- (iii) 通過發行代價股份償還部分代價有助貴集團維持其財務靈活性；及
- (iv) 如「財務影響」一節所討論，通過發行代價股份償還部分代價對貴集團有整體正面的財務影響，

吾等認為通過發行代價股份償還部分代價乃屬合理，且發行價屬可接受水平。

7. 財務影響

A. 對資產淨值的影響

根據二零零九年報，貴集團的資產淨值於二零零九年十二月三十一日為約14,096,000,000港元。按於最後實際可行日期已發行的股份約為2,023,700,000股計算，貴集團於二零零九年十二月三十一日的每股股份資產淨值約為6.97港元。如通函內董事會函件所載，於完成後，已發行股份數目將增至約2,172,300,000股。此外，假設股份的公平值為4.01港元，則代價股份的價值將約為596,000,000港元。連同28,000,000港元的現金代價，總代價將達624,000,000港元。因此，交易將對貴集團資產淨值有正面影響，惟於完成後將對每股股份的資產淨值有輕微負面影響。

B. 對盈利的影響

根據二零零九年報，股東應佔溢利約為2,874,000,000港元。如通函中董事會函件所載及按與貴公司管理層進行的討論，吾等注意到交易預期將為貴集團帶來可觀的回報並將於完成後對貴集團的盈利有正面影響。由於該地盤現正空置待未來發展，故吾等現階段無法釐定交易對完成後每股股份盈利的影響。

C. 對淨槓桿比率的影響

根據二零零九年報，貴集團的淨槓桿比率於二零零九年十二月三十一日約為27.5%。儘管已以現金償還部分代價並繼而減低貴集團的現金水平，但交易仍將對貴集團的資產淨值有正面影響，並繼而改善貴集團的淨槓桿比率。

考慮到上述各項，特別是交易將：

- (i) 對貴集團資產淨值有正面影響，惟將對每股股份的資產淨值有輕微負面影響；
- (ii) 對貴集團盈利有正面影響；及
- (iii) 改善貴集團的淨槓桿比率，

吾等認為交易將對貴集團有整體正面財務影響。

8. 潛在攤薄

下表一載列 貴公司於最後實際可行日期的股權架構及完成後的潛在攤薄。

表一：貴公司的股權架構及潛在攤薄

股東	於最後實際可行日期		緊隨成交後	
	股份數目	%	股份數目	%
何鴻燊博士	289,957,750	14.33%	289,957,750	13.35%
信德船務有限公司 及其附屬公司	308,057,215	15.22%	308,057,215	14.18%
何超瓊女士	239,019,265	11.81%	239,019,265	11.00%
何超鳳女士	143,468,518	7.09%	143,468,518	6.60%
何超蕙女士	34,747,353	1.72%	34,747,353	1.60%
莫何婉穎女士	342,627	0.02%	342,627	0.02%
賣方及／或其代理人	—	0.00%	148,566,084	6.84%
其他股東	1,008,118,075	49.81%	1,008,118,075	46.41%
合計	2,023,710,803	100.00%	2,172,276,887	100.00%

上表一顯示，其他股東的股權於最後實際可行日期的約49.81%減至緊隨完成後的約46.41%，相當於攤薄約3.40%。

考慮到：

- (i) 賣方連同其一致行動人士已擁有 貴公司的絕大多數擁有權並將共同保持為 貴公司最大股東；
- (ii) 如上文「代價股份」一節所討論，發行價屬可接受水平；及
- (iii) 如上文「代價股份」一節所討論，通過發行代價股份償還部分代價有助 貴集團維持其財務靈活性，

故吾等認為緊隨完成後的股權潛在攤薄屬可接受水平。

推薦意見

吾等已考慮上述主要因素及理由，且特別是於達致吾等意見時已考慮到下列因素：

- (i) 交易乃於 貴集團的一般日常業務過程中進行且符合 貴集團策略；
- (ii) 代價屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益；
- (iii) 通過發行代價股份償還部分代價乃屬合理，且發行價屬可接受水平；
- (iv) 交易將對 貴集團有整體正面財務影響；及
- (v) 緊隨完成後的股權潛在攤薄屬可接受水平。

經考慮上述各項，吾等認為交易乃於 貴集團一般日常業務過程中以一般商業條款進行，與 貴集團策略一致，屬公平合理且符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東且吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案以批准交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東台照

代表

百德能證券有限公司

董事兼企業融資主管

溫仕林

董事

李瀾

謹啟

二零一零年七月十二日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就其對該地盤於二零一零年六月四日之估值所編製之函件全文及估值報告，以供載入本通函。



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：香港春磡角海天徑1號

吾等遵照閣下向吾等發出的指示，對信德集團有限公司(稱為「貴公司」)及其附屬公司(此後統稱為「貴集團」)擬收購作重建用途的上述物業進行估值，吾等確認吾等已進行視察、進行土地查冊及查詢，以向閣下提供吾等對該物業於二零一零年六月四日的市值的意見，以供載入通函。

吾等對該物業的市值估值乃為吾等對其市值的意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方經適當市場推銷後基於公平原則，在雙方均為知情、審慎及自願的情況下於估值日買賣物業所得的估計金額」。

市值乃賣方於市場上可合理獲得之最高價格及買方於市場上可合理獲得的最優惠價格。此估計尤其不包括特別條款或情況包括特殊的融資、售後租回安排、合資經營、管理

協議、任何人就銷售所授予的特殊代價或優惠、或任何具特殊價值的事項而引致的估計價格升跌。評估物業的市值時亦無考慮買賣的成本及並無抵銷任何相關稅項。

吾等乃根據香港測量師學會出版的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈上市規則第5章的規定，編製吾等的估值。

吾等已參考於市場上可取得之銷售憑證，及假定完成銷售後可即時提供交吉物業。

吾等並無獲提供與該物業有關的任何業權文件，但吾等已於土地註冊處進行查冊。然而，吾等並無查閱文件正本以核實有關業權，亦未查核是否有任何未載於吾等所獲提供副本的修訂。吾等概不就吾等對該等資料所作出的任何詮釋承擔任何責任，此乃閣下的法律顧問責任範圍。

吾等在頗大程度上依賴閣下所提供的資料，且已接納吾等獲提供的有關規劃批准或法定通告、地役權、年期、獲審批的樓宇圖則、地盤面積、樓面面積及所有其他有關事項的意見。估值證書所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等獲提供的文件及租約所載的資料為基準，故僅為約數。

吾等已視察物業的外部。然而，吾等並無進行現場調查，以確定土壤狀況及設施等是否適合任何未來發展用途。吾等編製估值時乃假設該等方面的情況令人滿意及於建築期間將不會招致特殊開支或延誤。吾等未能進行詳細現場量度，以核實該物業的地盤面積是否正確，吾等假設吾等獲提供的文件內所列地盤面積乃屬正確。

吾等的報告並無就任何押記、按揭或就該物業結欠的款項作出撥備，亦無考慮在出售成交時可能導致的任何開支或稅項。除另行註明外，吾等假設該物業概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等隨函附奉估值證書。

此致

香港
干諾道中200號
信德中心西座
39頂樓
信德集團有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事總經理
陳超國
MSc FRICS FHKIS MCI Arb RPS(GP)
謹啟

二零一零年七月十二日

附註：陳超國先生，特許產業測量師、MSc、FRICS、FHKIS、MCI Arb、RPS(GP)，自一九八七年
起為合資格估值師，於評估香港物業價值方面累積約25年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一零年 六月四日 現況下的市值
香港 春籐角 海天徑1號 鄉郊建屋地段 第811號	<p data-bbox="496 472 863 584">該物業包括一幅約呈梯形的地塊，地盤面積約31,900平方呎(2,963.58平方米)。</p> <p data-bbox="496 618 863 685">該物業現以圍板包圍，而現有樓宇已部分拆除。</p> <p data-bbox="496 719 863 999">根據所獲提供資料，該物業計劃重建成為豪宅發展項目，計劃興建六幢三層高洋房及一層停車場。每戶自設升降機，私人泳池花園及天台花園連按摩浴池，及於停車間設有兩個泊車位。</p> <p data-bbox="496 1032 863 1144">該建議發展項目的總建築面積約23,922平方呎(2,222.45平方米)。</p> <p data-bbox="496 1178 863 1326">鄉郊建屋地段第811號乃根據賣地條款第9765號持有，由一九七零年十月十二日起為期75年，地租每年為586港元。</p>	該物業現正空置。	745,000,000港元

附註：

- (1) 該物業的登記業主為興利嘉地產有限公司。
- (2) 吾等已獲提供於二零一零年四月二十二日獲屋宇署就建議重建而批准的一系列建築圖則。
- (3) 該物業受日期分別為一九八八年八月二十三日及二零零九年五月六日的兩封契約修訂函件及日期為二零零九年八月二十五日的一封同意函件所限。
- (4) 該物業已按揭予創興銀行有限公司。
- (5) 根據賣地條款第9765號，該物業的發展項目的主要條款如下：

用途：(2) 除私人住宅用途外，該地段不得用作其他用途。

- 層數及地盤
覆蓋率 : (12) 於該地段或其任何部分經發展或重新發展後，已興建或興建的一幢或多幢樓宇不得超過三層高，並須在所有方面符合建築物條例，而其覆蓋率不能使

100/30乘一幢1或2層高樓宇的有蓋面積。

加上100/25乘一幢3層高樓宇的有蓋面積，大於該地段或有關部分的面積。
- 停車位 : (14) 該地段內應提供工務署署長滿意的空間供停泊機動車輛，比率為每單位或每樓層不少於1.5輛車之停車位。除上述特定賣地條款第(12)條所述樓層數目外，會容許在樓宇下設有停車位。
- (6) 根據地政總署於二零一零年五月十日發出的契約修訂建議函件（「建議修訂函件」），該物業獲准興建一個住宅發展項目，其主要條款如下：
- 土地補價 : 134,250,000港元
- 用途 : 私人住宅用途
- 建築面積 : 總建築面積：最少1,334平方米；最多2,222.7平方米
- 最高覆蓋率 : 地段面積的25%
- 最高層數 : 3層建於1層停車場上
- 泊車位 : 就每所建築面積不少於160平方米的屋宇提供兩個泊車位
- (7) 於吾等估值過程中，吾等就該物業估值時已考慮建議重建方案，並假設建議重建項目將遵守賣地條款第9765號、隨後之契約修訂及同意函件及修訂建議函件所明列的發展條件。吾等進一步假設修訂建議函件已獲該物業的業主接納，而有關土地補價亦已付清。
- (8) 根據赤柱分區計劃大綱圖，該物業位於劃撥作「住宅(丙類)」地帶內。

1. 責任聲明

本通函載有遵照《上市規則》的規定所提供之詳情，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，就彼等所知及所信，確認本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏其他事項，致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員與彼等之聯繫人於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據該等證券及期貨條例條文被視為或視作為擁有之權益及淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目				概約佔已發行股份總數之百分比 附註(i)
		個人權益	附註	公司權益	附註	
何鴻燊博士	於已發行股份之權益	250,936,160		39,021,590	(iv)	14.33%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	1,587,300	(ii)	—		0.08%
羅保爵士	—	—		—		—
何厚鏘先生	—	—		—		—
何柱國先生	—	—		—		—
拿督鄭裕彤博士	—	—		—		—
莫何婉穎女士	於已發行股份之權益	342,627		—		0.02%
吳志文先生	於相關股份之權益	5,380,228	(iii)	—		0.27%

董事姓名	權益性質	所持股份數目				概約佔已發行股份總數之百分比 附註(i)
		個人權益	附註	公司權益	附註	
何超瓊女士	於已發行股份之權益	47,087,604		191,931,661	(vi)	11.81%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	10,157,740	(ii)	—		0.50%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	45,647,811		97,820,707	(vii)	7.09%
	於未發行股份之權益	—		148,883,374	(v)	7.36%
	於相關股份之權益	12,157,740	(ii)	—		0.60%
何超邁女士	於已發行股份之權益	11,680,435		23,066,918	(viii)	1.72%
	於相關股份之權益	20,157,740	(ii)	—		1.00%
岑康權先生	於相關股份之權益	5,000,000	(ii)	—		0.25%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為2,023,710,803股。
- (ii) 該等為本公司授出購股權所涉及之相關股份之權益，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露。
- (iii) 該等於相關股份之權益包括(a)涉及本公司授出之購股權之5,000,000股相關股份，有關詳情於下文分段(2)「購股權」內披露；及(b)按於最後實際可行日期之經調整兌換價每股股份7.89港元計算，由吳志文先生所持有面值總額為3,000,000港元之可換股債券(定義見下文(1)(d)分段「董事於本公司之附屬公司之債券之權益」)於轉換時應向彼發行之380,228股股份，有關詳情於下文(1)(d)分段「董事於本公司之附屬公司之債券之權益」內披露。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何鴻燊博士擁有權益之39,021,590股股份，包括由Sharikat Investments Limited(「SIL」)持有之11,446,536股股份、由Dareset Limited(「DL」)持有之24,838,987股股份及由Lanceford Company Limited(「LCL」)持有之2,736,067股股份。SIL、DL及LCL均由何鴻燊博士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何鴻燊博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表於本公司二零零四年十二月十七日之通函內所述之收購事項完成後將配發予Alpha Davis Investments Limited(「ADIL」)之股份。ADIL由Innowell Investments Limited(「IIL」)佔百分之四十七及由Megaprospers Investments Limited(「MIL」)佔百分之五十三。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一及由何超鳳女士佔百分之三十九。

(vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之191,931,661股股份，包括由Beeston Profits Limited (「BPL」) 持有之97,820,707股股份及由Classic Time Developments Limited (「CTDL」) 持有之94,110,954股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。

(vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益之97,820,707股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St. Lukes Investments Limited所持有。

(viii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蕙女士擁有權益之23,066,918股股份乃由何超蕙女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司之附屬公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	附屬公司名稱	公司權益	概約佔 已發行股份 總數之百分比 附註(i)
何鴻燊博士	信德文化廣場有限公司	4股普通股	40%

附註：

(i) 於最後實際可行日期，信德文化廣場有限公司已發行合共普通股10股。

(c) 董事於本公司之其他相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	相聯法團名稱	公司權益	概約佔 已發行股份 總數之百分比 附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運 股份有限公司	750股	15%

附註：

(i) 於最後實際可行日期，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共5,000股股份。

(d) 董事於本公司之附屬公司之債券之權益

董事姓名	附屬公司名稱	個人權益	概約佔已發行 可換股債券 面值總額 之百分比 附註(i)
吳志文先生	京熹集團有限公司	3,000,000港元 附註(ii)	0.19%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，面值總額1,550,000,000港元列值孳息3.3厘二零一四年到期有擔保可換股債券（「可換股債券」）乃由本公司之全資附屬公司京熹集團有限公司發行。
- (ii) 於最後實際可行日期，吳志文先生所持有面值總額為3,000,000港元之可換股債券，於二零一零年十月二十二日起至二零一四年十月十五日止期間可按經調整兌換價每股股份7.89港元轉換為380,228股股份，佔本公司之已發行股本約0.02%，惟須受到可換股債券之條款及條件所約束。有關權益與吳志文先生於上文(1)(a)分段所披露於相關股份之權益重疊。

上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露之權益均代表於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券之好倉權益。

除上文(1)(a)至(1)(d)分段所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據該等證券及期貨條例條文被視為或視作為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 購股權

於最後實際可行日期，根據本公司於二零零二年五月三十一日採納之購股權計劃由董事持有之未行使購股權詳情如下：

董事名稱	附註	授出日期	行使期	每股股份 之行使價 (港元)	於最後實際 可行日期 未行使之 購股權數目
何鴻燊博士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	1,587,300
何超瓊女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	10,157,740
何超鳳女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	12,157,740
何超蕙女士	(i)	二零零四年五月二十五日	二零零四年五月二十五日至 二零一四年五月二十四日	3.15	20,157,740
岑康權先生	(i)	二零零四年九月二十二日	二零零四年九月二十二日至 二零一四年九月二十一日	4.20	5,000,000
吳志文先生	(ii)	二零一零年二月一日	二零一零年二月一日至 二零一五年一月三十一日	4.68	5,000,000

附註：

- (i) 該等未行使購股權可於其各自之授出日期起計十年內行使。該等購股權已於其各自之授出日期當日全數歸屬。
- (ii) 該等購股權須予歸屬，當中2,500,000份購股權已於二零一零年四月一日歸屬，而餘下2,500,000份購股權則將於二零一一年四月一日歸屬，惟倘吳志文先生之委任於二零一一年四月一日前遭終止(有原因之終止除外)，則餘下將於二零一一年四月一日歸屬之購股權將按彼於截至二零一一年三月三十一日止年度內已完成任職之月份數目按比例計算。

(3) 主要股東及其他人士

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定作出披露：

股東名稱	附註	權益性質	身份	好倉／淡倉	所持 股份／相關 股份數目	總數	概約佔已發行 股份總數之 百分比 附註(i)
信德船務有限公司 （「信德船務」）及 其附屬公司	(ii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	308,057,215	308,057,215	15.22%
Alpha Davis Investments Limited（「ADIL」）	(iii)	於未發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	148,883,374	148,883,374	7.36%
Innowell Investments Limited（「IIL」）	(iii)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	148,883,374	7.36%
Megaprospers Investments Limited（「MIL」）	(iii)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	148,883,374	7.36%
興利嘉地產有限公司 （「興利嘉」）	(iv)	於未發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	148,566,084	148,566,084	7.34%
Ranillo Investments Limited （「Ranillo公司」）	(iv)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,566,084	148,566,084	7.34%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，已發行股份總數為2,023,710,803股。
- (ii) 何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、何超瓊女士及何超鳳女士擁有信德船務之實益權益及為其董事。莫何婉穎女士及岑康權先生擁有信德船務之實益權益。
- (iii) ADIL擁有148,883,374股未發行股份之權益，該等股份將於本公司二零零四年十二月十七日之通函所述之收購事項完成後予以發行。ADIL由IIL佔百分之四十七及MIL佔百分之五十三。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士佔百分之五十一、何超鳳女士佔百分之三十九及何超蕙女士佔百分之十。因此，上文所述IIL及MIL於本公司之權益與ADIL於本公司之權益重疊。何鴻燊博士為ADIL及IIL之董事。何超瓊女士及何超鳳女士為ADIL、IIL及MIL之董事。

- (iv) 待收購事項(包括配發及發行代價股份)獲獨立股東於股東特別大會上批准後,148,566,084股股份將於收購事項成交時配發及發行予興利嘉及/或其代理人,有關詳情已於本通函第4頁至第14頁所載之董事會函件內披露。何鴻燊博士及Ranillo公司於興利嘉分別擁有14.2%及71.5%的投票權。Ranillo公司則由何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士各自擁有20%的權益。因此,上文所述Ranillo公司於本公司之權益與興利嘉於本公司之權益重疊。何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士均為興利嘉之董事。何超瓊女士及何超鳳女士均為Ranillo公司之董事。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,就董事或本公司最高行政人員所知,概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定向本公司披露。

3. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期,下文所示之董事被視為於下列與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之業務中擁有權益。

何鴻燊博士擁有新濠國際發展有限公司、信德中心有限公司(「信德中心公司」)及澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)之實益權益,該等公司亦參與物業投資、物業發展及/或酒店消閒業務;及擁有澳門博彩控股有限公司(「澳博」)(除其主要的博彩業務外,亦從事酒店消閒業務。澳博(其控股股東為澳娛的附屬公司)於聯交所主板上市。何鴻燊博士為信德中心公司、澳娛及澳博之董事。何超瓊女士乃本公司作為澳娛之企業董事所委任之代表。何超鳳女士乃澳娛另一企業董事所委任之代表。岑康權先生亦為本公司非全資附屬公司Interdragon Limited作為澳娛之企業董事所委任之代表。岑康權先生亦為澳博之董事。

拿督鄭裕彤博士為新世界發展有限公司、周大福企業有限公司、萬邦投資有限公司及利福國際集團有限公司(該等公司亦參與物業投資及物業發展、物業管理、運輸服務及/或酒店消閒業務)以及澳博之董事。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心公司之董事,該公司亦參與物業投資業務。

何超瓊女士為美高梅金殿超濠(香港)有限公司(「美高梅香港」)之董事及擁有其實益權益,該公司亦參與酒店消閒業務。何超鳳女士為美高梅香港之董事。

何超瓊女士為澳門航空股份有限公司之董事,該公司亦參與澳門運輸服務業務。

上述競爭業務均由擁有獨立管理及行政人員之個別公司負責管理。董事認為本集團有能力與該等公司彼此獨立地按公平基準經營各自之業務。有關董事於決策時已經並將會繼續履行其作為本公司董事之職責，並按本集團之最佳利益行事。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人於與本集團構成或可能構成競爭之任何公司或業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有任何不會於一年內屆滿或不可由僱主於一年內毋須給予補償(法定賠償除外)終止之服務合約。

5. 董事於資產之權益及其他權益

- (a) 根據本公司與澳娛(為何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士及岑康權先生擁有實益權益之公司)於二零一零年二月四日訂立之總租賃協議(「《澳娛總租賃協議》」)，本集團同意向澳娛集團繼續租賃若干物業及可能進一步租賃額外物業。本公司已於二零一零年二月四日就前述事項刊發公佈。自二零零九年十二月三十一日(即本集團最新近已刊發之經審核財務報表之編製日期)起，在澳娛總租賃協議項下由本集團作為租客與澳娛集團作為業主已訂立一份新租賃協議。
- (b) 根據本公司與信德中心公司(為何鴻燊博士、拿督鄭裕彤博士及澳娛擁有實益權益之公司)於二零一零年二月四日訂立之總租賃協議(「《信德中心公司總租賃協議》」)，本集團同意向信德中心公司繼續租賃若干物業及可能進一步租賃額外物業。本公司已於二零一零年二月四日就前述事項刊發公佈。自二零零九年十二月三十一日(即本集團最新近已刊發之經審核財務報表之編製日期)起，在信德中心公司總租賃協議項下由本集團作為租客與信德中心公司作為業主已訂立兩份新租賃協議。

除上文及本通函所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最新近已刊發之經審核財務報表之編製日期)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約及安排中之權益

- (a) 根據本公司之非全資附屬公司信德中旅船務投資有限公司（「信德中旅船務投資」）與澳娛（為董事兼主要股東何鴻燊博士之聯繫人）訂立之燃料安排協議（經修訂協議修訂），澳娛在澳門外港碼頭為信德中旅船務投資之船舶供應及載入燃料。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，信德中旅船務投資向澳娛集團購入澳門船務營運所需之燃料約241,700,000港元。燃料之價格乃經參考燃料市價加上少許手續費後釐定。
- (b) 根據信德中旅船務投資與澳娛訂立之代理協議（經修訂協議修訂），於截至二零零九年十二月三十一日止年度，澳娛擔任信德中旅船務投資之船票銷售代理，因而收取佣金17,200,000港元。此佣金以澳娛作為代理所產生之總售票收入淨額（經扣減信德中旅船務投資同意就船票作出之任何折扣及優惠，以及就此向任何政府或渡輪碼頭經營者支付之任何稅項、費用或徵費）之百分之五計算。根據上述協議，澳娛作為自用向信德中旅船務投資購買船票可享受最高百分之十二之折扣（視乎大批購票量而定）。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，澳娛向信德中旅船務投資共購買約191,200,000港元（扣除折扣後）之船票。
- (c) 根據本公司與董事兼主要股東何超瓊女士擁有50%權益之美高梅金殿超濠股份有限公司（「美高梅」）訂立之總服務協議，本集團可不時按非獨家基準向／獲美高梅集團提供／要求服務，當中包括但不限於向美高梅集團出售船票、向美高梅集團提供洗衣服務及本集團獲提供於澳門美高梅金殿之酒店租賃客房。於截至二零零九年十二月三十一日止年度，根據該總服務協議項下所訂立之各項協議，本集團向美高梅集團收取之收益及支付之開支總額分別約為49,200,000港元及3,000,000港元。
- (d) 根據本公司與澳娛於二零一零年二月四日訂立之總物業服務協議，本集團向澳娛集團就不時由澳娛集團指定及獲本集團同意之物業提供物業相關服務，包括銷售、租賃、項目管理、物業管理、物業清潔及其他物業相關服務。

除本通函所披露者外，概無董事於最後實際可行日期仍然生效並對本集團業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概無知悉本集團自二零零九年十二月三十一日（即本集團最新近已刊發之經審核財務報表之編製日期）以來之財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

- (a) 提供本通函所載之意見、函件或建議之專家之資格如下：

名稱	資格
百德能證券	根據證券及期貨條例獲准進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

- (b) 於最後實際可行日期，百德能證券或第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司概無於本集團任何成員公司擁有任何股份權益，或可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)。
- (c) 於最後實際可行日期，百德能證券或第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司並無於本集團任何成員公司自二零零九年十二月三十一日(即本集團最新近已刊發之經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有權益。
- (d) 百德能證券及第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司各自已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義，轉載其函件、報告及／或估值證書(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函日期起至股東特別大會(或其任何續會)日期(包括該日)止期間,星期一至星期五(公眾假期除外)早上十時正至下午一時正以及下午二時正至下午五時三十分止,於香港中環干諾道中200號信德中心西座39頂樓本公司之註冊辦事處可供查閱:

- (a) 《買賣協議》;
- (b) 《澳娛總租賃協議》;
- (c) 《信德中心公司總租賃協議》;
- (d) 信德中旅船務投資與澳娛於二零零四年十二月二十三日訂立之燃料安排協議及於二零零七年十一月十二日訂立之續期函件;
- (e) 信德中旅船務投資與澳娛於一九九九年六月三日訂立之銷售代理協議以及分別於二零零二年四月二十九日、二零零四年十二月十四日及二零零七年十一月十二日訂立之修訂協議;
- (f) 本公司與美高梅於二零零八年三月四日訂立之總服務協議;及
- (g) 本公司與澳娛於二零一零年二月四日訂立之總物業服務協議。

10. 一般事項

- (a) 本公司之秘書為曾美珠女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (b) 本通函備有中文及英文版本。如有任何歧異,本通函概以英文版本為準。

股東特別大會通告



SHUN TAK HOLDINGS LIMITED

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>

股東特別大會通告

茲通告信德集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一零年七月二十七日(星期二)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

批准根據由裕恩發展有限公司(本公司的間接全資附屬公司)作為買方(「買方」、興利嘉地產有限公司作為賣方(「賣方」)與本公司作為買方擔保人(「擔保人」)於二零一零年六月十八日訂立的有條件買賣協議(「《買賣協議》」)的條款及條件收購該地盤(定義見本公司於二零一零年七月十二日刊發並已向本公司股東寄發的通函，而本通告為該通函的一部份(「該通函」))(一份經股東特別大會主席簽署，並註有「A」字樣以資識別的副本已提交股東特別大會)(「收購事項」)，據此買方同意收購而賣方同意出售該地盤，惟須根據《買賣協議》所載的條款及條件並受其所限以及本公司同意就買方於《買賣協議》項下的責任及債項作出擔保並按每股股份4.01港元的發行價配發及發行本公司股本中每股面值0.25港元的新股份148,566,084股(「代價股份」)作為該通函內所述收購事項的部份代價，以及授權本公司董事(「董事」)(不包括放棄表決權之董事(定義見該通函))或董事會就收購事項而正式成立的委員會採取一切有關步驟以落實及完成收購事項及/或《買賣協議》以及據此擬進行的交易(包括簽立彼等可能認為就此而言屬必要或適當的所

股東特別大會通告

有文件或契據並對該等條款及條件作出彼等認為合適的任何變動、修改、修訂、豁免、改動或延續)，以及授權董事(不包括放棄表決權之董事(定義見該通函))或董事會就收購事項而正式成立的委員會行使本公司一切權力以配發及發行代價股份，從而履行本公司於《買賣協議》項下擬進行的發行股份責任。」

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零一零年七月十二日

註冊辦事處：

香港中環
干諾道中200號
信德中心
西座39頂樓

附註：

- (i) 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名或兩名受委代表代其出席，並於投票表決時代其投票，惟僅持有一股股份之股東無權委任多於一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東。
- (ii) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明真確之該授權書或其他授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之註冊辦事處，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。於此情況下，其代表委任表格將被視為經已撤回。
- (iii) 倘屬股份之聯名持有人，則排名較優先之人士不論親身或委任代表所作出之投票將獲接納，其他聯名持有人之投票則不會受理，及就此而言，優先次序將按照聯名持有人就有關股份於本公司股東名冊上之排名先後而定。
- (iv) 本公司將於二零一零年七月二十六日(星期一)起至二零一零年七月二十七日(星期二)止(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東出席股東特別大會之權利。為符合出席股東特別大會之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一零年七月二十三日(星期五)下午四時三十分前，交回本公司之股票註冊及過戶辦事處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，辦理過戶登記手續。

股東特別大會通告

(v) 為遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則第56(a)條行使其權力，要求對上述將於股東特別大會上提呈之普通決議案進行投票表決。

(vi) 倘本通告之英文版本與中文譯本有任何衝突，概以英文版本為準。

於本通告日期，本公司之執行董事為何鴻榮博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蓮女士及岑康權先生；非執行董事為拿督鄭裕彤博士、莫何婉穎女士及吳志文先生；及獨立非執行董事為羅保爵士、何厚鏘先生及何柱國先生。