
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、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售出或轉讓，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，或經手買賣的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，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，概不對因本通函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。



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>

主 要 交 易
買 方 投 資 濠 庭 都 會
及
成 立 合 資 公 司

信德集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年八月三十日(星期二)下午十二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行股東大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。

無論閣下是否擬親身出席股東大會或其任何續會，務請將隨附的代表委任表格按其上印備的指示填妥，並交回本公司的註冊辦事處，地址為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓，惟須不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間48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大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年七月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 物業估值報告	II-1
附錄三 – 一般資料	III-1
股東大會通告	GM-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零一六年六月二十二日，內容有關(其中包括)買賣協議及交易的公告
「資產管理協議」	指	目標公司和信德港澳地產有限公司於首次交割日訂立的資產管理協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	阿布扎比和香港的銀行通常對外開放營業的日期，不包括星期五、星期六和星期日
「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，公司股份在聯交所上市(股份代號：242)
「交割」	指	首次交割及最終交割
「前提條件」	指	買賣協議所述交割的前提條件
「關聯人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「最終交割」	指	B 批出售股份買賣的交割
「最終交割日」	指	滿足或放棄最終交割的所有前提條件後第二十個營業日當天或之前，或股份擁有人與買方書面約定的其他日期
「首次交割」	指	A 批出售股份買賣的交割
「首次交割日」	指	滿足或放棄首次交割的所有前提條件後第五個營業日，或股份擁有人與買方書面約定的其他日期

釋 義

「股東大會」	指	本公司將要召集以考慮及在認為適當的情況下批准交易的股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「成立合資公司」	指	股份擁有人和買方根據股東協議按 50:50 比例成立合資公司，即目標公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年七月二十二日，即本通函付印前為確定其中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
「最後截止日」	指	最初為二零一八年十二月三十一日，各方可根據買賣協議的條款延至二零一九年十二月三十一日，或較遲的日期
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門的法定貨幣
「項目公司」	指	將在澳門註冊成立的公司，作為目標公司的間接全資附屬公司
「約定買賣協議」	指	物業業主和項目公司簽訂的約定買賣協議，據此物業業主應按買賣協議的條款作為本集團內部重組的一部份將物業轉讓給項目公司
「物業」	指	物業業主持有位於澳門氹仔地塊BT2/3、濠庭都會第五期的整個商業綜合體（「AR/C」和「BR/C」單位），總建築面積約 60,899 平方米，附帶 609 個停車位，包括 8 幢住宅大樓、1 個商業綜合體及配套車位，截至該公告日期尚在建設中

釋 義

「物業業主」	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公司，本公司的非全資附屬公司，截至該公告日期為物業的合法土地受讓人兼開發商
「物業估值報告」	指	本通函附錄二所載由物業估值師按照上市規則的規定刊發的物業估值報告
「物業估值師」	指	萊坊測計師行有限公司
「買方」	指	HIP Company Limited，一家根據澤西法律註冊成立的有限公司，且為阿布扎比投資局的全資附屬公司
「買方處置和收購權」	指	股份擁有人授予買方並可由買方行使向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款的權利，其行使並非由本公司酌情決定，而有關詳情載於本通函「董事會函件」一節內標題為「不由本公司酌情決定的退出權利的涵義」一段項下分段(I)、(II)、(III)及(IV)之中
「買賣協議」	指	本公司、股份擁有人和買方於二零一六年六月二十二日就(其中包括)買賣出售股份訂立的買賣協議
「出售股份」	指	目標公司的五股已發行股份，佔目標公司所有已發行股份的50%
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法律第571章)
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	本公司、股份擁有人、買方和目標公司於首次交割日就目標公司訂立的股東協議，其主要條款載於本通函「董事會函件」一節內標題為「成立合資公司」段落中

釋 義

「股份代價」	指	買方就出售股份應支付的代價總額，其詳細資料載於本通函「董事會函件」一節內標題為「買方對目標公司的投資總額」段落中
「股份擁有人」	指	Ace Promise Investments Limited ，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，本公司的全資附屬公司
「股份擁有人處置和收購權」	指	由買方向股份擁有人授出且可由股份擁有人行使的權利，以向買方回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求買方向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，有關詳情載於本通函「董事會函件」一節內標題為「股份擁有人退出權利」段落中
「各股份擁有人股東貸款」	指	股份擁有人向目標公司提供的股東貸款，每筆金額分別等於A批買方股東貸款以及B批買方股東貸款，各稱為「股份擁有人股東貸款」
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Nextor Holdings Limited ，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司
「目標集團」	指	目標公司與項目公司，以及其不時的附屬公司
「投資總額」	指	股份代價、A批買方股東貸款以及B批買方股東貸款
「A批買方股東貸款」	指	買方向目標公司提供的無抵押、最初不計息的股東貸款，金額為80,200,000港元
「A批出售股份」	指	目標公司已發行股本的一股股份，佔目標公司出售股份的20%以及已發行股本的10%
「B批買方股東貸款」	指	買方向目標公司提供的無抵押、最初不計息的股東貸款，金額為1,300,000,000港元(可能調整)

釋 義

「B 批出售股份」	指	目標公司已發行股本的四股股份，佔目標公司出售股份的 80% 以及已發行股本的 40%
「交易」	指	買賣協議下買賣出售股份(包括在買賣協議終止時回購 A 批出售股份)，約定買賣協議下轉讓物業，成立合資公司(包括向目標公司提供各股份擁有人股東貸款及授予買方處置和收購權)以及據此擬進行的其他交易
「%」	指	百分比

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>

董事：

何鴻燊博士(集團行政主席)

何厚鏘先生**

何柱國先生**

吳志文先生**

葉家祺先生**

莫何婉穎女士*

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

尹顯璠先生

* 非執行董事

** 獨立非執行董事

註冊辦事處：

香港

干諾道中200號

信德中心

西座39頂樓

敬啟者：

主要交易 買方投資濠庭都會 及 成立合資公司

緒言

茲提述於二零一六年六月二十二日有關(其中包括)由股份擁有人、買方及本公司所訂立買賣協議的該公告，根據該協議，股份擁有人有條件地同意出售且買方有條件地同意購買出售股份(佔目標公司已發行股本的50%)，投資總額為3,230,200,000港元，包括1,850,000,000港元的股份代價和初始金額為1,380,200,000港元的股東貸款。

董事會函件

本通函目的乃旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關買賣協議及交易的進一步資料；(ii)本集團財務資料；(iii)物業估值報告；及(iv)召開股東大會以考慮及酌情批准買賣協議及交易的通告。

買賣協議

日期

二零一六年六月二十二日

各方

- (a) 股份擁有人作為賣方；
- (b) 買方作為買方；及
- (c) 本公司作為股份擁有人的擔保人。

以董事經過所有合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人，除買方聯繫人擁有678,000股股份的權益(約佔截至最後實際可行日期已發行股份總數約0.02%)外，均是獨立於本公司及其關聯人士的第三方，並與本公司及其關聯人士無聯繫。

買賣協議的標的事項

出售股份，由A批出售股份和B批出售股份組成，合共佔目標公司已發行股本的50%。股份擁有人和買方應分別向目標公司提供等額的股東貸款。作為買賣協議交割的前提條件，本集團將進行內部重組，據此物業業主(物業當前的擁有人，僅為本集團持有物業全部權益並為本公司的一家非全資附屬公司)將物業轉讓給項目公司。

買方對目標公司的投資總額

根據買賣協議，買方對目標公司的初始投資總額為3,230,200,000港元，由以下部份組成：

- (a) 股份代價1,850,000,000港元；

董 事 會 函 件

- (b) 預計金額為80,200,000港元的A批買方股東貸款，用於在首次交割時及之後為項目公司的初始設立和開業前費用提供資金；及
- (c) 1,300,000,000港元(受限於下述調整)的B批買方股東貸款，用於為約定買賣協議項下的物業收購提供資金。

股份擁有人將與買方共同探索第三方銀行融資，用於為購買物業提供資金，如果在香港和／或澳門取得任何銀行貸款，則B批買方股東貸款和股份擁有人股東貸款將相應減少。

支付

買方應按照以下安排以現金方式支付投資總額：

- (a) 在買賣協議簽署之日後的六天內向託管代理人支付作為股份代價一部份的金額為157,500,000港元的款項，並於首次交割日向股份擁有人解付；
- (b) 在首次交割日向股份擁有人支付作為股份代價一部份的金額為472,500,000港元的款項，並向目標公司支付A批買方股東貸款中用於支付目標公司已付或應付的初始設立和開業前費用的部份，目前預計約為72,700,000港元；
- (c) 在(i)首次交割日；(ii)二零一七年十二月三十一日；(iii)按照買賣協議開始物業裝修時；及(iv)按照買賣協議條款確定的某些物業租賃事先約定條件得到滿足時，四者中較遲發生之日，向股份擁有人支付作為股份代價一部份的金額為315,000,000港元的款項；
- (d) 在最終交割日向股份擁有人支付股份代價餘款905,000,000港元，並向目標公司支付B批買方股東貸款；及
- (e) 由A批買方股東貸款提供資金的相關初始設立和開業前費用到期時，支付A批買方股東貸款的餘款。

股份擁有人應在買方向目標公司支付A批買方股東貸款及B批買方股東貸款的同時，向目標公司支付相關各股份擁有人股東貸款。待由買方和股份擁有人繳付的股東貸款將用於為目標集團初始設立和開業前費用及按照約定買賣協議收購物業提供資金。

董事會函件

投資總額是由本公司、股份擁有人和買方經公平協商並參照以下三項確定的：(i)由本公司委任的獨立房地產估值師確定並假設物業已完全落成的物業總開發價值的初步估值為6,230,000,000港元；(ii)經營目標集團和物業所需的預計初始設立和開業前費用；及(iii)當時市場狀況。

前提條件

買方對目標公司的投資應分為首次交割及最終交割兩次進行。

A批出售股份的首次交割受限於各項前提條件，包括：

- (a) 物業業主已為物業進行暫時分契業權登記；
- (b) 物業業主和項目公司已從相關機構取得預售許可及簽訂約定買賣協議(根據該協議物業將由物業業主轉讓給項目公司)的所有必要內部審批；
- (c) 已取得上市規則規定的股東對交易(包括買方處置和收購權)的批准；及
- (d) 目標集團和／或物業業主已取得轉讓物業所需的所有政府及監管批准、授權、許可及執照，不包含買賣協議中提及的任何不可接受的條件，並於截至首次交割日持續有效及處於良好存續狀態。

B批出售股份的最終交割受限於各項前提條件，包括：

- (a) 首次交割已完成；
- (b) 約定買賣協議所有相關印花稅已支付並已在約定買賣協議簽署後30日內在相關機構完成約定買賣協議的登記；
- (c) 已取得開發及建設物業所需的所有政府及監管批准、授權、許可及執照，不包含買賣協議中提及的任何不可接受的條件，並持續有效及處於良好存續狀態；

- (d) 相關機構已簽發入伙紙，並於截至首次交割日持續有效及處於良好存續狀態；及
- (e) 已按照買賣協議條款完成物業裝修。

交割

首次交割應於首次交割日(目前預計在二零一六年第四季度或前後)發生，買方將購買A批出售股份並向目標公司支付部分A批買方股東貸款。同時，股份擁有人應向目標公司支付股東貸款，金額與買方向目標公司所支付的A批買方股東貸款相同。

最終交割應於最終交割日(目前預計在二零一八年第四季度或前後)發生，買方將購買B批出售股份並向目標公司支付B批買方股東貸款。同時，股份擁有人應向目標公司支付股東貸款，金額與買方向目標公司所支付的B批買方股東貸款相同。

首次交割與最終交割之間的時間差距，是由於建造物業所需時間，物業現時計劃於二零一八年底落成。

終止

在某些情況下可終止買賣協議，包括出現某些不可抗力事件或目標集團的任何重大資產已被破壞或被政府機關強制收購，或前提條件在最後截止日之前未得到滿足或未被放棄。如果在某些情況下由於前提條件在最後截止日或之前未得到滿足或未被放棄而導致買賣協議被終止，則有可能須對已支付的股份代價總額支付每年8%的違約利息。如果買賣協議未能成為無條件的或在首次交割後及最終交割前終止，股份擁有人應(其中包括)回購已按1港元的面值處置的A批出售股份並退回股份代價總額並促使向買方返還其已支付的任何股東貸款。

財務影響及收益的使用

於二零一五年十二月三十一日，物業在本公司合併財務報表中的賬面價值約為20億港元。預計本集團從交易獲得的淨收益，即從股份代價及B批買方股東貸款中扣除交易費用後，約為30億港元並擬用作一般營運資金以及為本集團未來可獲得的潛在商業機會提供資金(其可能包括資產投資)。本集團不時審視其業務機遇，但目前所得款項概無劃撥予正在審視之任何特定投資良機。

董事會函件

在完成審計的前提下並參照交易淨收益減去物業預計開發費用，本公司預計對盈利的影響(即交易的稅前淨潛在收益)約為13億港元，且待於最終交割後予以確認。本集團的資產將因交易而增加約相等於交易收益的金額，而本集團的負債將無重大變動。

最終交割後，目標公司將由股份擁有人持有50%，而目標公司將不再為本公司附屬公司並將被視為本公司合資公司。目標公司的此等50%權益擬由本集團根據股東協議條款予以保留。最終交割後，目標集團的財務業績將使用權益會計法計入。因此，物業未來經營業績僅50%將被計入本集團的財務報表。

成立合資公司

按照買賣協議的條款，本公司、股份擁有人、買方和目標公司應於首次交割日簽訂目標公司股東協議。

目標集團業務

購買、持有及經營物業。

資金提供

由股份擁有人和買方向目標集團提供的任何資金原則上將根據其各自最終交割後在目標集團的持股情況按比例提供。

董事會的組成

在股東協議期限內，目標公司的董事會應由四名董事組成，且在任何情況下不應超過五名董事。在首次交割時，買方應提名一名董事且股份擁有人應提名至多三名董事，並且在最終交割後，股份擁有人和買方應各提名兩名董事。

董事長應由股份擁有人任命，但是其在董事會會議上不應擁有第二次投票權或有權投決定票。

鎖定期

股份擁有人和買方在最終交割日起四年期限內不得處置其在目標公司持有的任何股份或向目標公司提供的任何股東貸款或創設任何產權負擔。

買方退出權利

根據股東協議的條款，股份擁有人已向買方授予以下退出權利：

- (a) 如果在股東協議簽署之日後的十年期限結束時或在此之後的每五年未能就物業退出策略達成一致意見，除非股份擁有人事先通知將向買方回購其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求買方向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款(即股份擁有人的退出要求)，否則買方可藉向股份擁有人發出通知(「買方的退出要求」)：
- (i) 按買方確定的價格向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款(「買方的退出及沽售要求」)。股份擁有人可在未來90日向買方發出反通知，逆轉買方的退出及沽售要求的作用，以至買方被取代沽售的權利，反被要求按前述價格向股份擁有人購買其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；或
- (ii) 要求股份擁有人按買方確定的價格向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款(「買方的退出及買入要求」)。股份擁有人可在未來90日向買方發出反通知，逆轉買方的退出及買入要求的作用，以至買方被取代買入的權利，反被要求按前述價格向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；及
- (iii) 倘若股份擁有人未能在收到買方的退出及沽售要求或買方的退出及買入要求後90日指定期間發出任何該反通知，則股份擁有人必須接受買方的退出及沽售要求或買方的退出及買入要求(視適用者而定)。

雖然送遞買方的退出要求不由股份擁有人酌情決定，但送遞反通知以逆轉買方的退出要求的作用卻僅將由股份擁有人遵守適用上市規則要求(包括上市規則要求的任何股東批准)酌情決定，而當送遞反通知時，買方的退出要求將根據上市規則予

董 事 會 函 件

以歸類。由於股份擁有人將有90日作決定及管理該反通知的行使，本公司認為，關於送遞反通知，其具有充份時間遵守上市規則有關適用的披露及股東批准規定。

- (b) 如果在澳門土地工務運輸局簽發物業入伙紙後的四年內，物業的轉讓契據尚未以項目公司名義在澳門物業登記局正式登記或任何影響物業的抵押尚未解除，則買方可要求股份擁有人以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的價格及以相關股東貸款100%的價格，購買其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；及
- (c) 在發生如下各項違約事件之時，買方可要求股份擁有人以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的80%價格及以相關股東貸款80%的價格，向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款：
- (i) 本公司或股份擁有人對股東協議有重大違約行為；
 - (ii) 債權人取得本公司或股份擁有人全部或任何部份業務的管有權等；
 - (iii) 本公司或股份擁有人未能支付其到期債務；
 - (iv) 本公司或股份擁有人進行清算；
 - (v) 股份擁有人的控制權發生變更；
 - (vi) 股份擁有人轉讓股東協議中所列明的其全部或大部份資產；及
 - (vii) 本公司或股份擁有人犯有導致對其在股東協議項下義務造成重大違反的欺詐行為、嚴重疏忽或故意不當行為。

股份擁有人退出權利

除向買方授予退出權利(有關詳情載於上述標題「買方退出權利」一段)外，買方還向股份擁有人授予以下股份擁有人處置和收購權：

- (a) 倘若訂約方未能協定如上述標題「買方退出權利」一段項下(a)分段所述的任何退出策略，除非買方已向股份擁有人發出買方的退出要求，否則股份擁有人可向買方發出通知(「**股份擁有人的退出要求**」)，
 - (i) 按股份擁有人確定的價格向買方沽售股份擁有人在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款(「**股份擁有人的退出及沽售要求**」)。買方可於未來90日內向股份擁有人發出反通知，逆轉股份擁有人的退出及沽售要求的作用，以至股份擁有人被取代沽售的權利，反將被要求按前述價格向買方購買其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；或
 - (ii) 要求買方按股份擁有人確定的價格向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款(「**股份擁有人的退出及買入要求**」)。買方可於未來90日內向股份擁有人發出反通知，逆轉股份擁有人的退出及買入要求的作用，以至股份擁有人被取代買入的權利，反將被要求按前述價格向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款；及
 - (iii) 倘若買方未能在接獲股份擁有人的退出及沽售要求或股份擁有人的退出及買入要求(視適用者而定)的90日指定期間發出該反通知，則買方必須接受股份擁有人的退出及沽售要求或股份擁有人的退出及買入要求(視適用者而定)，
- (b) 如果買方遭受了與上述標題「買方退出權利」一段項下(c)(i)至(iv)及(vi)及(vii)分段中所述違約事件性質相同的事件或買方的最終實益擁有人控制權發生變更，則有權要求買方以股份擁有人和買方各自委任的會計師所確定的等同於目標公司股份的「公平價值」平均值的80%價格及以相關股東貸款80%的價格，向股份擁有人出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款。

根據上文(a)及(b)段，行使股份擁有人權利要求買方向股份擁有人出售其在目標公司持有的股份及向目標公司提供的股東貸款，兩者均由股份擁有人酌情決定，並且當有關權利根據股東協議行使時，將就上市規則而予以歸類。如有規定時，本公司將遵守上市規則有關適用的披露及股東批准規定。

不由本公司酌情決定的退出權利的涵義

以下如上述標題「買方退出權利」一段項下所述的退出權利並非由本公司酌情行使：

- (I) 在股份擁有人未能如上述標題「買方退出權利」一段項下 (a)(iii) 分段所述發出反通知的情況下，買方的退出及沽售要求；
- (II) 在股份擁有人未能如上述標題「買方退出權利」一段項下 (a)(iii) 分段所述發出反通知的情況下，買方的退出及買入要求；
- (III) 上述標題「買方退出權利」一段項下 (b) 分段所述的買方處置權；
- (IV) 上述標題「買方退出權利」一段項下 (c) 分段所述的買方收購權。

請參閱下述標題「上市規則的涵義」一段以上各項出售權利的有關上市規則涵義。

目標集團資料及合資安排的進一步資料

目標公司是一家根據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，並且是本公司的間接全資附屬公司，在截至最後實際可行日期並未開展任何業務經營。目標公司的主要營業活動是在項目公司中持股。

項目公司是一家將在澳門註冊成立並作為目標公司的間接全資附屬公司。項目公司的主要營業活動將是購買物業並持有及經營物業。

作為買賣協議及股東協議項下安排的一部份，信德港澳地產有限公司(本公司的全資附屬公司)和目標公司將在首次交割後簽署資產管理協議，按照該協議，信德港澳地產有限公司將在首次交割日被委任為目標公司的資產管理人，以管理物業。

交易原因及利益

本集團認為引入嶄新的國際視野及資源，將有效為項目注入長遠發展活力。買方將結合自身的優勢和本集團打鑄多年的本地營運基礎，協力把澳門氹仔打造為最全面的優質住宅社區。

董事認為買賣協議、約定買賣協議及股東協議(包括投資總額及授予買方處置和收購權)的條款均公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本集團資料

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

股份擁有人是一家依據英屬維爾京群島法律註冊成立的公司，並且是本公司的間接全資附屬公司。股份擁有人的主要營業活動為投資控股。

物業業主是一家在澳門註冊成立的公司，並且是本公司的非全資附屬公司，僅為本集團持有物業的全部權益。物業業主的主要營業活動是房地產投資及開發。

關於買方的資料

買方是一家由阿布扎比投資局全資擁有的投資控股公司，阿布扎比投資局作為一個獨立的投資機構是由阿布扎比酋長國政府於一九七六年設立的一個公共機構。阿布扎比投資局管理全球化的投資組合，該多元化的投資組合擁有超過二十餘個資產類別和子類別。

關於物業的資料

物業業主(為本集團非全資附屬公司，並僅為本集團持有物業)持有的物業(屬於濠庭都會第五期)是一個大型時尚生活購物中心，總建築面積超過655,000平方呎。濠庭都會位於澳門氹仔，是澳門最大型的豪華住宅發展項目之一，由時尚的住宅單位、世界級的園林和會所設施構成。濠庭都會第五期正在興建中，定於二零一八年下半年落成，其包括物業頂上八座面積合共逾230萬平方呎的住宅大廈。物業將匯集多元化的商戶，包括戲院、超級市場，以及一系列嶄新時尚品牌與餐飲設施，將為濠庭都會的居民帶來無可比擬的生活便利，並滿足整個澳門本土社區的殷切需求。

上市規則的涵義

倘買方行使買方處置和收購權，股份擁有人可能被迫使出售或收購目標公司的股份及股東貸款(有關詳情載於標題為「不由本公司酌情決定的退出權利的涵義」一段項下(I)、(II)、(III)及(IV)分段之中)，買方處置和收購權將有待進行分類，猶如股份擁有人已於授出當日予以行使及接受。由於買方處置和收購權的行權價格截至該公告之日無法確定，根據上市規則第14.76(1)條，買方處置和收購權將構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。如果股東在股東大會上批准了買方處置和收購權，則買方處置和收購權在行使時將豁免遵守上市規則項下之任何進一步股東批准規定。

由於餘下的交易最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(考慮到調整後的預計最高投資總額)超過25%但低於75%，因此餘下的交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告和股東批准規定。

股東大會

股東大會將於二零一六年八月三十日(星期二)下午十二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣舉行，以供股東考慮及酌情批准交易。

為遵守上市規則，決議案將於股東大會以投票方式表決。

根據上市規則，於交易擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人須於股東大會批准交易的決議案投票中棄權。於最後實際可行日期，若干買方的聯繫人於678,000股股份(即已發行股份總數約0.02%)中擁有權益。因此，上述股東將於股東大會獲提呈決議案以批准交易的投票中棄權。除上述所披露者外，據董事進行所有合理查詢後所知、所悉及所信，並無其他股東或其各自的任何緊密聯繫人於交易擁有任何重大權益並須於股東大會批准交易的決議案投票中棄權。

何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士、Oakmount Holdings Limited、信德船務有限公司及其附屬公司、Renita Investments Limited及Business Dragon Limited(統稱「承諾股東」)各自己向本公司承諾於股東大會上投票贊成相關決議案以批准交易，並批准(其中包

董 事 會 函 件

括)本公司日後可能向股東提呈以供考慮及批准的任何決議案內根據股份擁有人處置和收購權擬進行的任何交易。於最後實際可行日期，承諾股東合計持有1,750,700,127股股份，即已發行股份總數約57.5%。

隨函附上股東大會適用之代表委任表格。無論閣下擬否出席股東大會或其任何續會，務請按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥該表格，並最遲須於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的註冊辦事處，地址為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席股東大會或其任何續會並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將由二零一六年八月二十六日(星期五)起至二零一六年八月三十日(星期二)止(包括首尾兩天)期間，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年八月二十五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

推薦建議

董事認為交易條款屬公平合理且交易乃以一般商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東於股東大會上就批准交易的相關決議案以及買方處置和收購權(屬於與交易之間的互為條件，乃前提條件之一及不獲豁免)投贊成票。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄的其他資料及載於本通函末的股東大會通告。

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

二零一六年七月二十六日

本集團的債務

於二零一六年五月三十一日，即本通函付印前就債務聲明目的而言的最後實際可行日期，本集團尚未償還(i)中期票據約3,129百萬港元；(ii)銀行借貸約7,767百萬港元，當中包括有抵押銀行借貸約2,497百萬港元及無抵押銀行借貸約5,270百萬港元；以及(iii)非控股權益的無抵押貸款約829百萬港元。有抵押銀行借貸由本集團的若干資產及本集團的若干附屬公司的股份作抵押。本集團並無為非控股權益的無抵押貸款提供任何擔保。

除上述者外，本集團已就一家合營企業根據一項特許協議於二零一六年五月三十一日結欠第三方的款項向該第三方提供約3百萬港元的擔保。

除上述者外及除集團內債務外，於二零一六年五月三十一日營業日結束時本集團並無任何尚未償還的貸款資本及／或已發行及尚未償還的債務證券或已同意將予發行或以其他方式建立但尚未發行的銀行透支、貸款或其他類似的債務、承兌負債(一般商業票據除外(如有))或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、分期付款承諾、擔保或其他重大或然負債。

本集團的營運資金

董事認為，計及交易影響及本集團可用的內部財務資源與現有銀行融通額後，在無任何不可預見之情況下，本集團將擁有足夠營運資金應付其現時所需及自本通函日期起計未來最少十二個月內之所需。

本集團的財務及貿易前景

儘管本集團於二零一六年七月二十二日刊發盈利警告公告，但由於本集團預計的盈利倒退屬非現金性質，故將不會對本集團的現金流及商業營運產生影響，董事認為本集團的財政實力穩固，令其能迅速掌握未來的潛在發展機會。在現時的經濟環境下，本集團將繼續注視市場的變化，以審慎的態度維持核心業務的發展，並按計劃適時推出籌備中的新項目，為未來的增長帶來動力。

於二零一六年，地產銷售方面，本集團將投放資源推售位於春磡角道44-50號，並已於二零一六年二月推出市場的五座豪華獨立洋房(「春磡角豪華洋房項目」)，以及為濠庭都會第五期住宅單位的銷售前期工作做好準備。春磡角豪華洋房項目獨特而優越的配備，預期將吸引一批擁有高產值的買家。

就運輸部門而言，由於已推出更全面的增值服務，包括陸上專車接駁「尊豪+」及全新「至尊貴賓室」候船體驗等，將進一步令「尊豪服務」增長。本集團已計劃於二零一六年投進翻新資源。本集團自二零一六年一月起開始營運的屯門客運碼頭，已拓展了噴射飛航的服務網絡兼具備龐大潛力發展成為交通中心。

本集團已購入一個位於上海萬象城綜合商業發展區的酒店物業，該酒店物業將由雅辰酒店集團（「雅辰」）營運及管理，分別推出提供三百零三間客房的世民酒店及提供一百八十八間客房的雅辰悅居酒店，預期於二零一八年投入服務。此投資亦令本集團跟華潤置地（上海）有限公司結成策略性合作夥伴，後者將優先考慮委任雅辰為其於中國華東地區的酒店項目的管理及營運商。雅辰於二零一六年三月進一步宣佈簽獲兩份酒店管理合同，包括提供三百間客房的雅辰酒店及度假村，及提供三百五十間客房的雅辰悅居酒店，兩家酒店均位於上海臨港新城，預計於二零二一年開業。

投資部門方面，受博彩收益萎縮所影響，導致澳門旅遊娛樂股份有限公司於二零一五年度所宣派的紅利下降。在未有元素為市場帶來刺激以前，預期營運環境將持續充滿挑戰。

二零一六年五月，本集團成功投得一項物業，該物業包括一幅位於新加坡中央商務區之土地面積約2,391平方米之永久業權地塊，代價為145,000,000新加坡元（相等於約826,500,000港元）。本集團認為，收購有利於本集團酒店及消閒業務之發展且鑑於該物業經政府批准後可重建為住宅用途，故亦可能有利於本集團之物業發展業務。此項收購將有助本集團拓展業務版圖至區內主要城市。

本集團具備穩健的根基，及駕馭市場周期起伏的豐富經驗，我們對業務組合的長遠發展潛力充滿信心，並將繼續以前瞻的視野和堅毅的精神為投資者創造價值。

以下為獨立物業估值師萊坊測計師行有限公司就該物業出具的函件及估值證書全文，編製以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

敬啟者：

有關位於澳門氹仔廣東大馬路的濠庭都會第五期的商業部分(「該物業」)的估值

吾等遵照指示對信德集團有限公司(「貴公司」及其附屬公司(下文統稱「貴集團」))持有的該物業進行估值，吾等確認已進行外部視察，作出有關查詢，並蒐集吾等認為必要的其他資料，以便向閣下呈述吾等對該物業於二零一六年五月三十一日(「估值日」)現況下的市值的意見，以於公開通函中披露。

估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵循香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈的香港測量師學會估值準則(2012年版)所載的基準。根據上述準則，市值定義如下：

「經適當推廣後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及非強迫的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計金額」。

市值被理解為估計資產及負債的價值時不會考慮買賣(或交易)成本，且並無扣減任何相關的稅項或潛在稅項。

市值亦是賣方可於市場上合理取得的最佳售價，亦為買方可於市場上合理取得的最優惠價格。此估計不包括因特別條款或情況而上漲或減少的估計價格，例如非典型融資、售後租回安排、與銷售有關的任何人士所授予的特殊代價或讓價，或任何特殊價值。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則(2012年版)」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載的規定。

估值方法

對於開發中物業，吾等在物業將會被開發並根據 貴公司的最新發展計劃落成的基礎上進行估值。吾等假設相關政府部門已經或將會在並無繁苛條件或延誤的情況下就發展計劃授出一切同意、批准及許可。吾等亦假設發展項目的設計及建造均符合當地規劃及其他相關規定，並已經或將會獲得相關部門批准。在達致吾等對該物業價值的意見時，吾等已在參照市場上可取得的銷售證據後考慮採用直接比較法，亦考慮到所增加的建設成本以及完成發展項目所需增加的成本。假設物業於估值日按照相關發展計劃完成的價值，代表吾等對假設開發完成的總銷售價格的意見。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權文件及產權負擔

儘管吾等已合理審慎調查該物業的所有權，並向澳門物業登記局進行查冊。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等的業權文件副本的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，因此屬閣下法律顧問的責任範圍。除估值日另有所指外，吾等假設該物業的估值概無涉及可影響其價值且屬繁苛的產權負擔、限制、產權瑕疵及支銷。吾等假設 貴公司在土地使用權的剩餘年期內根據澳門法律擁有該物業的妥善業權，並且在重續土地租賃時並無延誤及於重續時支付象徵式地價。

開發許可及地盤狀況

在對開發中物業進行估值時，吾等假設 貴公司已就其建設工程取得所需的全部該等許可，包括規劃審批、建築圖則許可及施工許可證等。吾等亦假設該物業已與道路及必要公用設施連接。

出售成本及責任

吾等的報告並無考慮該物業的任何抵押、按揭或欠款，亦無考慮在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料。吾等接納 貴公司就規劃批文、法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面面積、停車位數目、建議發展項目的詳情、估計建設成本及建設成本增加以及一切其他相關事項向吾等提供的意見。吾等並無核實任何資料是否正確，包括 閣下本身、閣下的代表或 閣下的法律或專業顧問或該物業的任何佔用人（或表面佔用人）就該物業的任何資料向吾等提供，或業權登記冊所載的書面或口頭翻譯。吾等假設該等資料均屬完整及正確。

視察

吾等於二零一六年五月三十日視察該物業的外部。視察由合資格估值師林浩文進行。然而，除另有說明外，吾等的估值已假設該物業的外部及內部裝修於估值日均處於理想狀況，且概無僭建或結構上的改動或非法使用。

識別將予估值的物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧（但對 閣下將並無絕對義務）確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的該物業，為 閣下的指示中的物業地址所指的該物業。倘就該物業地址或估值範圍中的該物業產生歧義，則 閣下應於指示中或緊隨接獲吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險，包括恐怖襲擊、水災及水位上升，按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

於估值時，吾等依賴所援引資料來源提供的面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供的文件所示地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算的樓齡僅供指示用途。

結構及設備狀況

吾等並無對該物業進行任何結構測量、測試其設備或安排進行任何調查以釐定興建該物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值已假設該物業的維修及狀況合理、沒有使用有害物料及設備運作正常。

土地狀況

吾等已假設並無未發現的不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐其上已建或將建的樓宇；而且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並不是環保專家，故吾等並無對地盤或已建現存樓宇進行任何確定是否存在環境污染的科學調查，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染的過往活動證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由懷疑存在潛在污染的情況下，吾等於編製估值時已假設該物業未受影響。倘涉嫌或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且向吾等提供資料前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

除另有說明外，吾等已假設該物業的興建、佔用及用途完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得有關本報告所依據的該物業用途的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

匯率

除另有說明外，吾等的估值報告內所列全部金額均以港元（「港元」）列值。澳門的當地貨幣是澳門幣（「澳門幣」）。吾等的估值中所採用的匯率為澳門幣 1.03 元兌 1 港元，乃估值日當日的現行概約匯率。

隨函附奉吾等的估值報告。

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

列位董事 台照

代表
萊坊測計師行有限公司
高級董事、估值及諮詢部主管
林浩文
FRICS MHKIS MHKSI RPS(GP)
謹啟

代表
萊坊測計師行有限公司
綜合估價部董事
張淑慧
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一六年七月二十六日

附註： 林浩文為合資格估值師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區（日本除外）的豐富市場研究、估值及顧問經驗。

張淑慧 MRICS MHKIS RPS(GP) 自一九九二年以來為萊坊測計師行有限公司的合資格估值師，於香港及澳門物業估值方面擁有逾 20 年經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 五月三十一日 現況下的市值										
澳門氹仔廣東 大馬路的濠庭都會 第五期的商業部分	<p>濠庭都會第五期(「發展項目」)是一個地盤面積約256,646平方呎(23,843平方米)，按照提供，於二零一八年第四季落成的私人住宅連商業發展項目，位於氹仔北面，該地區主要由高檔住宅樓宇組成。</p> <p>按照發展計劃所載述，發展項目由建於約655,528平方呎(60,900平方米)的大型時尚生活購物中心上的八座住宅大廈面的約2,313,345平方呎(214,915平方米)住宅單位組成。</p> <p>該物業將包括上述發展項目的購物中心。購物中心樓高5層(包括兩層地庫)，提供多個零售商舖及609個停車位。</p> <p>該物業建於地塊「BT2/3」上，連同根據政府租賃批地獲批的兩幅鄰近地塊(即地塊「BT19/25/30」及「BT35」)一同獲批，由二零零六年三月一日起計，為期25年，可根據相關澳門法律予以重續。</p> <p>根據相關批示，就地塊應付的年租如下：</p> <p>i) 按照批示編號20/2006，於施工期間內，年度單位租金應為每平方米澳門幣9元(地盤面積)。</p> <p>ii) 按照批示編號44/2010，建設工程完成後的年度租金載列如下：</p> <table data-bbox="512 1576 932 1813"> <tr> <td>住宅</td> <td>每平方米澳門幣4.5元</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>每平方米澳門幣6.5元</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>每平方米澳門幣4.5元</td> </tr> <tr> <td>室外面積 (附有設施)</td> <td>每平方米澳門幣4.5元</td> </tr> <tr> <td>室外面積 (不設設施)</td> <td>每平方米澳門幣4.5元</td> </tr> </table>	住宅	每平方米澳門幣4.5元	商業	每平方米澳門幣6.5元	停車場	每平方米澳門幣4.5元	室外面積 (附有設施)	每平方米澳門幣4.5元	室外面積 (不設設施)	每平方米澳門幣4.5元	<p>於估值日，該物業現時正在開發中。該物業計劃於二零一八年第四季落成。</p>	<p>3,347,000,000 港元 (叁拾叁億 肆仟柒佰萬 港元)</p>
住宅	每平方米澳門幣4.5元												
商業	每平方米澳門幣6.5元												
停車場	每平方米澳門幣4.5元												
室外面積 (附有設施)	每平方米澳門幣4.5元												
室外面積 (不設設施)	每平方米澳門幣4.5元												

附註：

- (1) 該物業的登記業主為氹仔新城市發展有限公司，該公司為貴公司的非全資附屬公司，為貴集團單獨持有該物業的全部權益。

- (2) 於估值日，按照澳門物業登記局的土地查冊記錄，該物業受下列產權負擔所規限：
- i. 以中國銀行股份有限公司為受益人日期為二零一一年四月七日編號120447C的意定抵押。
 - ii. 以中國銀行股份有限公司為受益人日期為二零一一年四月七日編號32921F的收益用途之指定。
- (3) 根據 貴公司所提供的資料，完成建議發展項目的商業部分的估計建築成本總額約為2,094,000,000港元，其中約696,000,000港元於直至二零一六年五月三十一日已產生，而該部分的估計專業費用總額約為102,000,000港元，其中約63,000,000港元於直至二零一六年五月三十一日已產生。
- (4) 假設該物業全部建成且狀況良好，吾等認為，於估值日，建議發展項目下該物業的總發展價值合共為6,230,000,000港元(陸拾貳億叁仟萬港元)。
- (5) 根據二零一四年二月十一日刊發的街道準線圖，該物業被劃作「非工業」用途。
- (6) 根據 貴公司所提供由土地委員會發出日期為二零一六年四月十三日的函件，地塊BT2/3的開發期已延長至二零二零年二月二十九日。
- (7) 根據 貴公司所提供的資料：
- i. 貴公司擁有該物業的妥善合法業權，根據澳門法律有權佔用、使用及抵押物業連同其土地使用權的剩餘年期。
 - ii. 當獲得澳門法律7/2013條所述的授權後，貴公司將有權轉讓或出售該物業，而該物業的任何租賃須於發出佔用許可證後方能生效。
 - iii. 貴公司已取得其建設工程取得所需的全部有關批文及許可，包括規劃審批、建築許可及施工許可證。
- (8) 根據批示編號44/2010，地塊BT2/3、BT19/25/30及BT35的發展規範概述如下：

土地用途：	包含住宅、商業、停車場及社會設施的綜合發展項目	
用途及最高建築面積：	住宅	5,722,013平方呎(531,588平方米)
	商業	664,913平方呎(61,772平方米)
	停車場	1,574,752平方呎(146,298平方米)
	社會設施	101,031平方呎(9,386平方米)
	室外面積(附有設施)	119,480平方呎(11,100平方米)
	室外面積(不設設施)	284,396平方呎(26,421平方米)

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的規定，而提供有關本公司的資料。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確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整且並無誤導或欺詐成分，以及本通函並無遺漏任何其他事項致使當中所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部通知本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）、或須根據證券及期貨條例第 352 條於該條所指的登記冊中登記的權益及淡倉、或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

(a) 董事於本公司的股份及相關股份中擁有的權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		佔已發行 股份總數的 概約百分比
		個人權益 附註	公司權益 附註	
何鴻燊博士	於已發行股份權益	1,798,559	—	0.06%
	於未發行股份權益	—	148,883,374 (iii)	4.89%
何厚鏞先生	於相關股份權益	1,132,124 (ii)	—	0.04%
何柱國先生	於相關股份權益	1,132,124 (ii)	—	0.04%
莫何婉穎女士	於已發行股份權益	471,112	—	0.02%
	於相關股份權益	1,132,124 (ii)	—	0.04%
何超瓊女士	於已發行股份權益	161,865,937	363,798,627 (iv)	17.28%
	於已發行股份權益	—	65,040,000 (vi)	2.14%
	於未發行股份權益	—	148,883,374 (iii)	4.89%
何超鳳女士	於已發行股份權益	80,636,345	134,503,471 (v)	7.07%
	於已發行股份權益	—	65,040,000 (vi)	2.14%
	於未發行股份權益	—	148,883,374 (iii)	4.89%
何超蕙女士	於已發行股份權益	38,901,203	31,717,012 (vii)	2.32%
岑康權先生	於已發行股份權益	5,660,377	—	0.19%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司的已發行股份總數為3,042,465,785股。
- (ii) 該等為本公司授出的購股權所涉及的相關股份權益。
- (iii) 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的148,883,374股未發行股份屬同一批股份，並即為於本公司日期為二零零四年十二月十七日的通函所述收購完成後將發行予Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)的股份。ADIL由Innowell Investments Limited (「IIL」)擁有47%及由Megaprospere Investments Limited (「MIL」)擁有53%。IIL由何鴻燊博士全資擁有。MIL由何超瓊女士擁有51%及由何超鳳女士擁有39%。
- (iv) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益的363,798,627股股份，包括由Beeston Profits Limited (「BPL」)持有的184,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited (「CTDL」)持有的179,402,561股股份。BPL及CTDL兩者均由何超瓊女士全資擁有。
- (v) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超鳳女士擁有權益的134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有的St. Lukes Investments Limited所持有。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士及何超鳳女士擁有權益的65,040,000股股份屬同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蕙女士擁有權益的31,717,012股股份乃由何超蕙女士全資擁有的LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司附屬公司的股份及相關股份中擁有的權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數百分比
何鴻燊博士	信德文化廣場有限公司	4股普通股	40.00% 附註(i)

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共10股普通股。

(c) 董事於本公司其他相聯法團的股份及相關股份中擁有的權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數百分比
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車客運 股份有限公司	1,500 股股份	15.00% 附註(i)

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共 10,000 股股份。

於上述 (a) 至 (c) 分段披露的所有權益均代表本公司、其附屬公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份或相關股份的好倉權益。

除上述者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司、其附屬公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部) 的股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部通知本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或須根據證券及期貨條例第 352 條於該條所指的登記冊中登記的權益及淡倉、或根據上市規則所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》規定須通知本公司及聯交所的權益及淡倉。

主要股東於本公司的權益

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，以下人士(非為本公司董事或最高行政人員)於本公司股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部及證券及期貨條例第 336 條條文向本公司及聯交所披露的權益或

淡倉，或直接或間接，或預期直接或間接擁有以在本集團任何其他成員公司股東大會的所有情況下投票的任何類別股本賬面值10%或以上的權益：

股東名稱	權益性質 附註	身份	好倉/淡倉	所持股份/ 相關股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 附註(i)
Renita Investments Limited （「Renita」）及其附屬公司	(ii)	於已發行股份權益 實益擁有人及 受控法團權益	好倉	500,658,864	16.46%
Oakmount Holdings Limited （「Oakmount」）	(ii)	於已發行股份權益 實益擁有人	好倉	396,522,735	13.03%
信德船務有限公司 （「信德船務」）及其附屬公司	(iii)	於已發行股份權益 實益擁有人及 受控法團權益	好倉	373,578,668	12.28%
Beeston Profits Limited （「BPL」）	(iv)	於已發行股份權益 實益擁有人	好倉	184,396,066	6.06%
Classic Time Developments Limited（「CTDL」）	(iv)	於已發行股份權益 實益擁有人	好倉	179,402,561	5.90%
Megaprosper Investments Limited（「MIL」）	(v)	於已發行股份權益 受控法團權益	好倉	65,040,000	2.14%
	(vi)	於未發行股份權益 受控法團權益	好倉	148,883,374	4.89%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司的已發行股份總數為3,042,465,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount持有的396,522,735股股份，而Oakmount由Renita全資擁有。因此，Renita於本公司擁有的部份權益與Oakmount於本公司擁有的權益重疊。何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士擁有Renita及Oakmount的實益權益。何超瓊女士及何超鳳女士為Renita及Oakmount的董事。
- (iii) 何鴻燊博士為信德船務的董事。何超瓊女士及何超鳳女士於信德船務擁有實益權益並為信德船務的董事。莫何婉穎女士、何超蕙女士及岑康權先生於信德船務擁有實益權益。
- (iv) 何超瓊女士於BPL及CTDL擁有100%權益並為該兩間公司的董事。
- (v) MIL由何超瓊女士擁有51%及由何超鳳女士擁有39%。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL的董事。該等65,040,000股股份由MIL的全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指於本公司日期為二零零四年十二月十七日的通函內所述的收購完成後將予向Alpha Davis Investments Limited（「ADIL」）發行的股份。ADIL由Innowell Investments Limited（「IIL」）擁有47%及由MIL擁有53%。IIL由何鴻燊博士全資擁有。

除上述者外，於最後實際可行日期，據本公司董事或最高行政人員所知，並無其他人士（非為本公司董事或最高行政人員）於本公司股份、相關股份及債券中擁有或被視為擁有

須根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部及證券及期貨條例第 336 條條文向本公司及聯交所披露的權益及淡倉，或預期直接或間接擁有以在本集團任何其他成員公司股東大會的所有情況下投票的任何類別股本賬面值 10% 或以上的權益。

3. 董事於合約及安排的權益

- (a) 根據本公司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」)與澳門旅遊娛樂股份有限公司(「澳娛」)，何鴻燊博士、莫何婉穎女士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生於該公司擁有實益權益)於二零一三年十月二十五日訂立的燃料安排延續協議，澳娛為信德中旅船務投資於澳門外港碼頭的船舶供應及裝載燃料，以供其在澳門的船務營運。該協議為期三年，由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日。燃料的價格參考市價加上小量處理費而釐定。本公司曾就此於二零一三年十月二十五日刊發公告，並向股東發出日期為二零一三年十一月十五日的通函。
- (b) 根據本公司與澳娛於二零一五年十二月十四日訂立的一項總產品及服務協議(「總協議」)，總協議訂明本集團按非獨家基準向澳娛及其附屬公司(「澳娛集團」)(反之亦然)提供以下產品及服務的框架。總協議為期三年，由二零一六年一月一日至二零一八年十二月三十一日。本公司於二零一五年十二月十四日刊發公告。
- 本集團向澳娛集團提供的產品及服務包括：
 - (i) 就澳娛集團以本身名義大批購買船票提供 5% 之折扣銷售船票；
 - (ii) 向澳娛集團所擁有之酒店及其他酒店物業及業務(如酒店、澳門旅遊塔會展娛樂中心(「澳門旅遊塔」)及餐廳)提供管理及運營服務；
 - (iii) 銷售旅遊產品及提供旅行社服務，如酒店住宿及票務；
 - (iv) 向澳娛集團所擁有之多項物業提供其他物業相關服務，如物業管理、銷售及租賃、項目管理及清潔服務；及
 - (v) 提供業務支援服務，如洗衣、公司秘書服務、推廣及廣告以及辦公室行政服務。

- 澳娛集團向本集團提供的產品及服務包括：
 - (vi) 向本集團銷售旅遊產品，如酒店住宿及澳門旅遊塔門票；及
 - (vii) 向本集團所擁有之物業提供管理服務。
- (c) 根據本公司與美高梅金殿超濠股份有限公司(「美高梅」，何超瓊女士於該公司擁有間接實益權益)於二零一三年十二月二十四日訂立的總服務協議(「美高梅總服務協議」)，美高梅總服務協議制定了本集團按非獨家基準不時向美高梅及／或其附屬公司提供其要求之產品及／或服務或由美高梅集團向本集團提供本集團所需之產品及／或服務之框架。美高梅總服務協議為期三年，由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日，其後可以相互書面同意的方式重續三年。
- (d) 根據本公司全資附屬公司信德南灣投資有限公司(「信德南灣」)與西湖投資股份有限公司(「西湖」，一家由何鴻燊博士實益擁有60%權益及由獨立第三方擁有40%權益的公司)於二零零四年十一月十一日訂立的一份有條件買賣協議，信德南灣同意收購澳門南灣澳門旅遊塔毗鄰物業地盤土地發展權之權益。收購的代價為1,500百萬港元，750百萬港元將以現金支付，餘額將以發行股份予ADIL支付，ADIL為何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士均擁有實益權益的公司。信德南灣已向西湖支付可退回按金500百萬港元以延長收購的交割日期，而未有改變代價或收購的其他條款。於二零一四年十二月三十一日，收購的交割日期進一步由二零一四年十二月三十一日延長至二零一六年十二月三十一日當日或以前。本公司就此項收購已刊發多份公告(最近一份於二零一四年十二月三十一日刊發)，並向股東發出日期為二零零四年十二月十七日的通函。

除本節所披露合約外，概無董事於最後實際可行日期存續而關於本集團業務屬重大者之任何合約或安排有重大權益。

4. 董事於資產的權益及其他權益

自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)起：

- (i) 本集團(作為特許持有人)已與澳娛集團(作為特許人)訂立23項特許協議，以獲澳

娛集團特許授權或重續特許權使用澳門的若干物業，為期不超過三年，總金額約為澳門幣23百萬元另加上述其中一項協議按其營業額訂定之租金；

- (ii) 於二零一六年三月一日，本集團(作為租戶)與信德船務的一間附屬公司(作為業主)訂立一項租賃協議，重續向信德船務集團租用澳門物業的租約，為期三年，租期內的總租金(包括管理費、地稅及房屋稅)約為2百萬港元；
- (iii) 本集團(作為特許持有人)已與信德中心有限公司(作為特許人)(「信德中心公司」，何鴻燊博士於該公司擁有實益權益)訂立一項重續特許協議，以獲信德中心公司特許授權使用若干位於香港的廣告燈箱，為期一年，代價為12,000港元；及
- (iv) 繼上文第(iii)項後，本集團(作為租戶)建議與信德中心公司(作為業主)訂立另一項租賃協議，以重續向信德中心公司位於香港的物業的租約，建議為期兩年，租期內的建議代價約為1百萬港元。

除上文及本節所披露者外，於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期公佈經審計賬目的結算日)起，概無董事於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有權益。

5. 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現時訂有或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司不可於一年內終止而毋須支付任何補償(法定補償除外)的服務合約。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團任何成員公司涉及重大且尚未了結或面臨威脅的任何訴訟或申索。

7. 競爭權益

於最後實際可行日期，何鴻燊博士(董事會的集團行政主席及執行董事)為信德中心公司的董事及股東，其主要從事物業投資業務。何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生(各為執行董事)亦均為信德中心公司的董事。

於最後實際可行日期，何鴻燊博士及何超瓊女士為澳娛的董事，其主要從事物業投資、物業發展及／或酒店消閒業務。何超鳳女士為Lanceford Company Limited (澳娛的企業董事)的委任代表，而岑康權先生為本公司(澳娛的企業董事)的委任代表。

鑒於上述，根據上市規則，何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生均被認為於可與或可能與本集團的業務直接或間接競爭的業務中擁有權益。

上述競爭業務由不同實體管理，並有獨立管理層及行政人員。董事(包括獨立非執行董事)認為本集團有能力獨立自此等實體的業務並公平進行業務。於進行決策時，於本公司履行董事職責的相關董事已以並將會以本集團的最佳利益行事。

除上述所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或其各自的任何緊密聯繫人於可與或可能與本集團的業務直接或間接競爭的任何業務中擁有權益。

8. 重大不利變動

除本集團於二零一六年七月二十二日刊發的盈利警告公告外，董事認為自本公司最近期公佈經審計賬目的結算日起，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

9. 專家及同意書

以下為名列本通函或於本通函作出意見、函件或建議的專家的資格：

名稱	資格
萊坊測計師行有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，物業估值師並無於本集團任何成員公司擁有任何股份或權利(不論是否合法強制執行)以認購或以提名人士認購本集團任何成員公司的證券。物業估值師已就其函件、估值證書及／或對其名稱的提述按本通函轉載形式及內容刊發而發出書面同意書，且迄今尚未就此撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，自二零一五年十二月三十一日(本集團最近期公佈經審計賬目的結算日)起，物業估值師並無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產中，或於本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有權益。

10. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重大或可能屬重大的合約(非為在日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 買賣協議；及
- (b) 由股份擁有人、買方及本公司就有關買賣協議支付條款的變動於二零一六年六月二十二日訂立的附函。

11. 備查文件

由本通函日期起至股東大會日期，星期一至星期五(不包括公眾假期)上午十時正至下午一時正及下午二時正至下午五時三十分期間，在本公司的註冊辦事處香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓可查閱以下文件的副本：

- (a) 本公司章程細則；
- (b) 本公司緊接刊發本通函前各兩個財政年度的年報；
- (c) 本通函附錄二所述函件及估值證書；
- (d) 物業估值師出具的書面同意書；
- (e) 本附錄所述的重大合約；及
- (f) 本通函。

12. 其他資料

- (a) 本公司的秘書為曾美珠女士。彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處地址為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處為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1712-1716號舖。
- (d) 本通函備有英文及中文版本。如有任何歧異，本通函概以英文版本為準。

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>

股東大會通告

茲通告信德集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年八月三十日(星期二)下午十二時三十分假座香港干諾道中200號信德中心招商局大廈1樓澳門賽馬會香港會所黃金閣召開股東大會(「股東大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列事項為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

日期為二零一六年六月二十二日由本公司、Ace Promise Investments Limited(「股份擁有人」)及HIP Company Limited(「買方」)訂立的買賣協議，其副本已提呈股東大會，並標上「A」字樣及由股東大會主席簡簽示可，以茲識別(「買賣協議」)，及本公司、股份擁有人、買方及Nextor Holdings Limited(「目標公司」)將予簽立的股東協議，其副本已提呈股東大會，並標上「B」字樣及由股東大會主席簡簽示可，以茲識別(「股東協議」)及由氹仔新城市發展有限公司及目標公司將於澳門註冊成立的全資附屬公司將予簽立的約定買賣協議，其副本已提呈股東大會，並標上「C」字樣及由股東大會主席簡簽示可，以茲識別(「約定買賣協議」)及其項下交易，其均已載於本公司日期為二零一六年七月二十六日之通函(「通函」)，包括：

- 一. 買方以收購目標公司已發行股本50%的股份投資於目標公司，以於本集團內部重組後與股份擁有人共同擁有位於澳門氹仔地塊BT2/3商業綜合體及配套車位(更多詳情載於買賣協議)(「物業」)，而目標公司的全資附屬公司將成為物業的擁有人，

股東大會通告

而由買方向目標公司就初始投資總額3,230,200,000港元提供的股東貸款(待根據買賣協議條款調整)及由股份擁有人向目標公司所提供與股東貸款相等的金額將分批完成，而倘買賣協議未能成為無條件及已於其最終完成前被終止，則由股份擁有人回購目標公司已由買方收購該批次股份；

- 二. 合資公司的組成及根據股份擁有人及買方按股東協議所載經營目標公司的經同意條款，包括以根據股東協議及已於本通函中詳細描述的條款釐定的價格及其中所載的某些情況下由股份擁有人向買方授出權利以向股份擁有人回售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，或要求股份擁有人向買方出售其在目標公司持有的全部股份及向目標公司提供的股東貸款，

已謹此確認、批准、授權及追認，而本公司任何一名董事(或如需要加蓋印鑑則為本公司兩名董事)在此獲授權並代表本公司簽立所有文件、文書及協議並進行所有行動或其視為為使買賣協議、股東協議、約定買賣協議及任何其他相關文件、文書及協議及其項下交易生效而附帶、隨附、或相關的事項。」

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零一六年七月二十六日

註冊辦事處：

香港
干諾道中200號
信德中心
西座39頂樓

附註：

- i. 凡有權出席股東大會並於會上投票的本公司股東，均有權委任一名或多名代表出席及於投票表決時代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
- ii. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明真確的該授權書或其他授權文件副本，須不遲於股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司的註冊辦事處，方為有效。

股東大會通告

- iii. 本公司將由二零一六年八月二十六日(星期五)起至二零一六年八月三十日(星期二)止(包括首尾兩天)期間，暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席股東大會及於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須不遲於二零一六年八月二十五日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司辦理股份過戶登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- iv. 根據本公司組織章程細則第58條，於股東大會上提呈的決議案將以投票方式表決。
- v. 倘預期股東大會將受黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號影響，請參閱香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.shuntakgroup.com>有關股東大會於惡劣天氣下之安排的公告。