
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，或經手買賣或轉讓的銀行、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

**收購中國上海前灘
土地使用權**

二零一六年十一月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 – 本集團財務資料	9
附錄二 – 一般資料	11

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：

「收購事項」	指	透過公開市場競拍之競標程序收購土地之土地使用權
「公開市場競拍」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局舉行提呈出售土地之競標程序
「董事會」	指	董事會
「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)
「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「譽良」	指	譽良發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「合營企業協議」	指	譽良與合營企業夥伴就設立及規管土地開發事務若干方面所訂立日期為二零一六年十一月四日之合營企業協議
「合營企業夥伴」	指	上海前灘國際商務區投資(集團)有限公司
「土地」	指	上海浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元31-01地塊
「地價」	指	譽良及合營企業夥伴根據成交確認書就收購事項應付之人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)

釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局及一家根據合營企業協議將予成立之合營企業就收購事項訂立之上海市國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月十八日，即本通函付印前，確定載入本通函當中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
「中國」	指	中華人民共和國
「上海市浦東新區規劃和土地管理局」	指	上海市浦東新區規劃和土地管理局(中國政府部門)，負責(其中包括)監管基本土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓上海市浦東區國有土地使用權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「上海市土地交易事務中心」	指	上海市土地交易事務中心(中國的公共機構)，負責(其中包括)上海市的土地使用權交易，並獲上海市浦東新區規劃和土地管理局委託進行有關土地的出讓
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「成交確認書」	指	上海市土地交易事務中心、譽良與合營企業夥伴於二零一六年十一月一日簽訂之確認透過公開市場競拍成功競得之成交確認書
「交易事項」	指	收購事項及訂立合營企業協議的統稱
「%」	指	百分比

僅作闡述用途，於本通函，人民幣按匯率人民幣1元 = 1.15港元換算為港元。

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

收購中國上海前灘 土地使用權

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年十一月一日有關交易事項的公告。本通函旨在向閣下提供交易事項的進一步詳情。

2. 收購土地使用權

於二零一六年十一月一日，本公司全資附屬公司譽良及合營企業夥伴透過公開市場競拍以人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)共同成功競得上海市浦東新區規劃和土地管理局提呈出售之土地之土地使用權。上海市土地交易事務中心與譽良及合營企業夥伴已訂立成交確認書。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，上海市浦東新區規劃和土地管理局、上海市土地交易事務中心及合營企業夥伴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。

有關土地之土地使用權之主要條款

成交確認書之訂約方	:	上海市土地交易事務中心、譽良及合營企業夥伴
土地	:	上海浦東新區黃浦江南延伸段前灘地區Z000801編制單元31-01地塊
土地位置	:	浦東新區三林鎮，四至範圍東至濟陽路，西至東育路，南至高青西路，北至海陽西路
土地總面積	:	26,707.3平方米
總樓面面積	:	133,536.5平方米
土地使用權性質	:	商辦，餐飲旅館業用地，當中商業部份將包含一所綜合文化演藝設施；以及辦公室部份可於自項目綜合驗收通過之日起十年後以分層形式出售
地價	:	人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)
付款條款	:	<ul style="list-style-type: none">— 於土地使用權出讓合同日期起計五個營業日內應付地價20% (「首期款項」)— 於土地使用權出讓合同日期起計三十個營業日內應付地價餘下80% (「第二期款項」)

董事會函件

於最後實際可行日期，譽良及合營企業夥伴已按各自於合營企業的持股比例支付約合共人民幣975,000,000元的訂金(相當於約1,121,000,000港元)。而該訂金將用以抵銷首期款項及部份第二期款項。

地價

地價人民幣1,949,630,000元(相當於約2,242,000,000港元)乃於上海市土地交易事務中心舉行之公開市場競拍釐定。

董事會認為，考慮到周邊土地市價以及土地的開發潛力，地價為公平合理。

根據銷售文件中上海市浦東新區規劃和土地管理局的規定，土地的土地使用權出讓合同應自成交確認書日期起三個月內由中外合資合營企業簽立。於二零一六年十一月四日，譽良與合營企業夥伴訂立合營企業協議，據此，一家合營企業將予成立，以共同開發土地。上述合營企業將分別由譽良及合營企業夥伴擁有50%及50%權益。於最後實際可行日期，合營企業現正籌備註冊成立，而譽良及合營企業夥伴目前正與相關政府機關確認有關註冊成立合營企業的正式申請及備案手續以及所需文件，預期該合營企業可自成交確認書日期起三個月內成立。除上述事項外，並無任何為取得土地使用權出讓合同而尚未完成的事宜。因此，預期有關收購事項之土地使用權出讓合同將於二零一七年二月一日前訂立。

合營企業協議之主要條款

日期	:	二零一六年十一月四日
訂約方	:	(i) 譽良；及 (ii) 合營企業夥伴
股權架構	:	譽良：50%；及 合營企業夥伴：50%
合營企業註冊資本承擔	:	人民幣3,000,000,000元(相當於約3,450,000,000港元)

董事會函件

- 合營企業財務承擔總額 : 人民幣6,000,000,000元(相當於約6,900,000,000港元)
- 譽良及合營企業夥伴將按各自於合營企業的持股比例支付合營企業財務承擔。
- 資金來源 : 訂約雙方應盡力向銀行及／或其他金融機構就項目開發取得借款。土地使用權及在建物業應用作抵押品。除非訂約雙方另行書面協定，否則任何一方均無義務就借款提供各自之擔保。
- 董事會 : 董事會須包括八名成員，其中四名成員須由譽良委任，而另外四名成員須由合營企業夥伴委任，主席須由合營企業夥伴委任，副主席須由譽良委任。
- 董事會決策 : 所有重大決策均須經全體董事一致批准，包括但不限於項目設計方案、商業成分定位、綜合文化演藝設施營運方案、年度預算、融資方案及年度業務計劃、酒店管理公司委任及酒店管理費、商業及辦公物業租賃方案、服務供應商委任以及利潤分配方案。
- 溢利分派安排 : 合營企業之所有剩餘現金首先按年代順序及各方的股東貸款出資的比例償還任何未償還股東貸款及未償還利息(如有)，繼而根據彼等各自於合營企業的權益派付予各方。

本公司會以權益會計法將合營企業入賬。本公司於交易事項中的估計資本承擔為人民幣3,000,000,000元(相當於約3,450,000,000港元)，並將以本集團內部資源以及透過項目融資方式解決。

上海市浦東新區規劃和土地管理局、上海市土地交易事務中心及合營企業夥伴的資料

上海市浦東新區規劃和土地管理局是中國政府部門，負責(其中包括)監管基本土地市場、招標、拍賣及掛牌出讓上海市浦東區國有土地使用權。

董 事 會 函 件

上海市土地交易事務中心是中國的公共機構，負責(其中包括)上海市的土地使用權交易，並獲上海市浦東新區規劃和土地管理局委託進行有關土地的出讓。

合營企業夥伴為上海陸家嘴(集團)有限公司之附屬公司。合營企業夥伴之主要業務活動乃發展前灘商務區。上海陸家嘴(集團)有限公司為上海市政府管理下之最大國有企業之一，主要從事地產發展，並負責開發陸家嘴金融貿易區。

本集團資料

本公司為一家投資控股公司，且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。

譽良為一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司。譽良之主要業務活動乃與合資企業夥伴成立聯合體競投土地，並於成功競得後根據合營企業協議與合營企業夥伴共同持有及開發土地。

進行收購事項之理由

土地位於坐落於上海市浦東區之前灘商務區之東南部及構成中國(上海)自由貿易試驗區之一部份。

訂約雙方擬將該項目打造成為包括約70,000平方米辦公物業、約14,000平方米商業零售區域、約20,000平方米酒店物業以及約30,000平方米綜合文化演藝設施的項目。本項目當中之酒店將由本集團之酒店管理附屬公司雅辰酒店集團進行管理。

本集團已於北京、上海及橫琴發展多個綜合性發展項目，策略性地拓展其於中國的投資組合。預期項目將受惠於其優越的地理位置，而長遠而言本集團亦能提高其經常性收入並把握資本增值潛力。

收購事項的財務影響

緊隨收購事項後，假設譽良基於其在合營企業的權益而應佔的金額人民幣974,815,000元(相當於約1,121,000,000港元)將以本集團內部資源撥付，將對本集團資產總值及負債總額並無影響。本公司認為，緊隨收購事項後，本集團的盈利將不會受到任何重大影響。

上市規則涵義

就上市規則第14.07條而言，由於有關交易事項之適用百分比率均超過25%，但全部該等比率均低於100%，故交易事項構成上市規則項下本公司之主要交易。

本集團積極從事物業發展，為其主要業務活動之一，故此，本公司認為本身就上市規則第14.04(10B)條而言，為合資格發行人。收購事項乃透過受中國法律監管的掛牌出售程序(定義見上市規則第19A.04條)向中國政府機關(定義見上市規則第19A.04條)浦東新區規劃和土地管理局而進行。土地將由譽良與合營企業夥伴按各自持有50%的股權比例共同開發。根據按各方基於各自獨立利益及按一般商業條款編製的合營企業協議，開發土地將是有關合營企業的單一目的項目。合營企業協議亦載有條款，規定合營企業未經譽良及合營夥伴的一致同意，(i)不得更改合營企業的性質或範圍，且其業務範圍在任何時候須與拍賣銷售文件所載的規定一致；及(ii)不得訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易。因此，本公司認為，交易事項被視為上市規則第14.04(10C)條項下的合資格地產收購，且本公司認為，根據上市規則第14.33B(3)條，土地的估值報告毋須載入本通函。

董事會確認，交易事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且交易事項乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。交易事項須遵守申報及公告規定，且根據上市規則第14.33A條，獲豁免遵守股東批准規定。

3. 一般事項

敬請閣下亦垂注載於本通函附錄的本集團財務資料以及一般資料。

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

二零一六年十一月二十二日

1. 綜合財務報表

按照規定，本公司須於本通函載入過去三個財政年度有關損益、財務記錄與狀況的資料，以比較表呈列，再加上最新已公佈的經審核資產負債表，連同本集團上個財政年度的年度財務報表附註。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，載於本公司於二零一六年四月二十五日刊發的二零一五年年報第83頁至第173頁。二零一五年年報亦刊登於本公司網站 www.shuntakgroup.com，敬請參閱以下二零一五年年報的快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0425/LTN20160425668_c.pdf

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，載於本公司於二零一五年四月二十八日刊發的二零一四年年報第81頁至第174頁。二零一四年年報亦刊登於本公司網站 www.shuntakgroup.com，敬請參閱以下二零一四年年報的快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2015/0428/LTN20150428721_c.pdf

本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，載於本公司於二零一四年四月二十三日刊發的二零一三年年報第72頁至第156頁。二零一三年年報亦刊登於本公司網站 www.shuntakgroup.com，敬請參閱以下二零一三年年報的快速鏈接：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0423/LTN20140423349_c.pdf

2. 本集團的債務

於二零一六年十月三十一日，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3,116百萬港元；(ii)銀行借貸約8,411百萬港元，當中包括有抵押銀行借貸約2,846百萬港元及無抵押銀行借貸約5,565百萬港元；以及(iii)非控股權益的無抵押貸款約817百萬港元。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十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，於二零一六年十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。

3. 本集團的營運資金

董事認為，計及交易事項的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。

4. 本集團的財務及貿易前景

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。

地產部門將集中於努力為濠庭都會第五期住宅單位的銷售前期工作做好準備。

運輸部門方面，本公司正在完善各項計劃，於二零一六年進一步優化產品及服務網絡，當中包括擴充服務至即將落成的氹仔永久客運碼頭。除了把所有現有的航線服務伸延至北安臨時客運碼頭外，噴射飛航亦將增加其航線的班次以提升載客量，計劃有待政府審批。

隨著到訪旅客數量下降和價格競爭日趨激烈，港澳兩個特區的酒店均面對同樣的挑戰。在澳門，因有多家新的綜合度假村相繼開幕，令情況更嚴重。有見及此，本集團旗下的酒店亦已調整銷售策略及目標市場，以開闢新收入來源。

投資部門方面，預計直至可駕馭新的增長動力前，業務表現保留在相近的水平。

由於本集團對本身業績表現繼續抱持審慎樂觀的態度，將會繼續專注發掘和開拓具長遠價值潛力的項目，為股東們創造最大利益。

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	公司權益	
		附註	附註	附註(i)
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	86,136,345	134,503,471 (v)	7.25%
	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，並即為有關收購最新發展，本公司日期為二零零四年十二月十七日的通函以及本公司日期為二零一六年十一月一日的公告所述，收購完成後將發行予Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)的最高股份數量。ADIL由Innowell Investments Limited (「IIL」)擁有47%及由Megaprosper 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) 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 附註(i)
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) 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)於本公司股份或相關股份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：

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%
Megaprospers 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股未發行股份指根據本公司就有關收購最新資料之日期為二零一六年十一月一日之公告將予向Alpha Davis Investments Limited (「ADIL」)發行的最高股份數量。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)於本公司股份或相關股份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。

3. 董事於合約及安排的權益

- (i) 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。
- (ii) 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：
 - (a) 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；
 - (b) 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；
 - (c) 銷售旅遊產品及提供旅行社服務，如酒店住宿及票務；

- (d) 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
 - (e) 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：
- (f) 向本集團銷售旅遊產品，如酒店住宿及澳門旅遊塔門票；及
 - (g) 向本集團所擁有之物業提供管理服務。
- (iii) 本集團向信德文化廣場有限公司提供財務資助，該公司由本集團佔60%，及由一家何鴻燊博士擁有實益權益之公司佔40%。股東貸款乃由兩位股東按彼等各自之持股比例，以免息基準提供。
- (iv) 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。
- (v) 根據本公司間接非全資附屬公司信德中旅船務管理有限公司（「信德中旅船務管理」）與新濠博亞服務有限公司（「新濠博亞服務」），新濠博亞娛樂有限公司（「新濠博亞娛樂」）之全資附屬公司及何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士以及莫何婉穎女士擁有間接實益權益的公司，這是因為彼等的家庭成員或親屬於新濠博亞娛樂的權益）於二零一六年十月七日訂立的船票銷售框架協議（「船票協議」），信德中旅船務管理可以不時向新濠博亞娛樂及其附屬公司（包括新濠博亞服務）（「新濠博亞娛樂集團」）就新濠博亞娛樂集團為其本身大批購買船票以折扣價銷售信德中旅船務投資有限公司及其附屬公司（包括信德中旅船務管理）所營運渡輪服務的船票。船票協議為期由二零一六年十月七日起，直至二零一八年十二月三十一日，隨後雙方可書面協定予以重續，接續為期三年。本公司已於二零一六年十月七日刊發一份公告。

- (vi) 根據本公司間接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。
- (vii) 於二零一六年十一月一日,信德南灣、本公司及西湖訂立一項協議,內容有關將本公司日期為二零零四年十二月十七日的通函所述收購的最後期限延長及其後所公佈的最後期限延長,以及向信德南灣授權直接代表西湖及若干公司與澳門政府(或其他有關訂約方)進行磋商,以取得相關批文或土地特許權。本公司已於二零一六年十一月一日刊發一份公告。

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25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27百萬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) 於二零一六年七月四日，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) 於二零一六年九月十九日，本集團(作為租戶)與信德中心公司(作為業主)已訂立一項重續租賃協議，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、何超蓮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之盈利警告公告外，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. 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)：

- (i) 合營企業協議；
- (ii) 成交確認書；
- (iii) 信德南灣、本公司與西湖訂立日期為二零一六年十一月一日之協議，內容有關(其中包括)將本公司日期為二零零四年十二月十七日的通函所述收購的最後期限延長及其後所公佈的最後期限延長，以及向信德南灣授權直接代表西湖及若干公司與澳門政府(或其他有關訂約方)進行磋商，以取得相關批文或土地特許權；

- (iv) 由本公司、Ace Promise Investments Limited (「**Ace Promise**」)及HIP Company Limited (「**HIP**」)就(其中包括)買賣Nextor Holdings Limited (「**Nextor**」)五股已發行股份而於二零一六年六月二十二日訂立的買賣協議(「**買賣協議**」)，該五股股份相當於Nextor所有已發行股份的50%；及
- (v) 由Ace Promise、HIP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。

10. 備查文件

由本通函日期起，直至及包括二零一六年十二月六日，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：

- (i) 本公司章程細則；
- (ii) 本公司緊接刊發本通函前兩個財政年度的年報；
- (iii) 本附錄所述的重大合約；
- (iv) 日期為二零一六年七月二十六日有關買賣協議之通函；及
- (v) 本通函。

11. 其他資料

- (i) 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。
- (ii) 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。
- (iii) 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。
- (iv) 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。