
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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購信德集團有限公司證券的邀請或要約。

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>

有關建議轉讓之須予披露及關連交易

獨立董事委員會
及獨立股東的獨立財務顧問



創越融資有限公司

董事會函件載於本通函第6頁至第21頁。獨立董事委員會函件載於本通函第22頁及第23頁。獨立財務顧問創越融資有限公司函件載於本通函第24頁至第42頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零一六年十二月十四日(星期三)下午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-2頁。

無論閣下是否擬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。

二零一六年十一月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	22
創越融資函件	24
附錄一 — 物業估值報告	I-1
附錄二 — 澳門一般市場簡報	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：

「放棄表決權之董事」	指	何博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士以及莫何婉穎女士(均為董事)，鑒於彼等各自於該協議之權益，彼等並沒有發表任何意見，並已放棄就批准該協議及其項下擬進行交易之董事會決議案表決
「該協議」	指	西湖、信德南灣與本公司就(其中包括)延長買賣協議之最後期限及建議轉讓所訂立日期為二零一六年十一月一日之協議
「Alpha Davis」	指	Alpha Davis Investments Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司(由西湖提名收取代價股份)，由何博士與一家由何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士共同持有之公司分別擁有47%及53%
「該公告」	指	本公司日期為二零一六年十一月一日有關(其中包括)該協議之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門辦理日常銀行業務之日(不包括星期六、星期日或香港公眾假期，以及上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號之任何日子)
「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)
「完成」	指	根據該協議之條款及條件完成建議轉讓
「代價股份」	指	本公司將予發行最多148,883,374股新股份，作為成比例代價之一部份

釋 義

「董事」	指	本公司董事，包括獨立非執行董事
「何博士」	指	何鴻燊博士，本公司集團行政主席兼執行董事
「D2土地公司」	指	Sociedade de Investimento Imobiliário Va Keng Van, S.A.，一家於澳門註冊成立之有限公司，為D2地塊租賃出讓證之持有人
「D5土地公司」	指	Sociedade de Investimento Imobiliário Wui Keng Van, S.A.，一家於澳門註冊成立之有限公司，為D5地塊租賃出讓證之持有人
「股東大會」	指	將就批准該協議及特別授權而於二零一六年十二月十四日下午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之本公司股東大會
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司
「Hei Keng Van」	指	Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van S.A.R.L.，一家於澳門註冊成立之有限公司，為澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第36/2004號批示授出之約定土地權之受益人及合法所有人，據此Hei Keng Van將有權獲授租賃授出澳門南灣區C及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還位於澳門南灣區B區地盤面積6,480平方米之地盤(稱作B/I地塊)
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

釋 義

「獨立財務顧問」或「創越融資」	指	創越融資有限公司，按證券及期貨條例註冊之持牌法團，可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)之受規管活動，為就該協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生組成之董事會轄下獨立委員會，已告成立以就該協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除何博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及莫何婉穎女士以及彼等各自之聯繫人及於該協議中擁有重大權益之任何其他人士以外之股東
「最後交易日」	指	二零一六年十月三十一日，即股份於該公告日期前最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十一月二十五日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「D2地塊」	指	位於澳門南灣之物業地盤(構成D地盤之一部份)，附可發展建築面積80,200平方米作酒店之用及10,020平方米作停車之用，由D2土地公司持有
「D5地塊」	指	位於澳門南灣之物業地盤(構成D地盤之一部份)，附可發展建築面積27,560平方米作住宅之用及4,140平方米作停車之用，由D5土地公司持有
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門幣」	指	澳門法定貨幣澳門幣
「原股東」	指	目標公司各股東及全體股東

釋 義

「物業估值報告」	指	本通函附錄一所載之物業估值報告，由物業估值師根據上市規則之規定發出
「物業估值師」	指	第一太平戴維斯(澳門)有限公司
「建議轉讓」	指	建議轉讓目標股份及向信德南灣出讓西湖約定土地權及該協議項下擬進行之其他交易
「重置地盤」	指	澳門政府或其他相關方根據西湖約定土地權及／或Hei Keng Van持有之約定土地權及／或歸屬於D2土地公司及D5土地公司之土地特許經營權及／或其各自到期產生將予出讓之租賃土地地盤(或其他權益)
「西湖」	指	西湖投資股份有限公司，一家於澳門註冊成立之有限公司
「西湖約定土地權」	指	澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第35/2004號批示授予西湖之權利，據此西湖將有權獲授租賃授出澳門南灣區C及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還位於澳門南灣區B區地盤面積6,480平方米之地盤(稱作B/g地塊)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「D地盤」	指	有關預期將由信德南灣根據買賣協議收購之四家公司所持位於澳門南灣區之四個物業地盤(稱作D2、D3、D4及D5地塊)之土地開發權

釋 義

「買賣協議」	指	本公司、信德南灣、何博士與西湖所訂立日期為二零零四年十一月十一日之買賣協議(及其相關補充協議)，內容有關買賣若干預期將於完成時持有D地盤之公司之全部已發行股本
「買賣協議公告」	指	本公司有關買賣協議之日期為二零零四年十一月十一日、二零零五年五月十一日、二零零五年十二月三十日、二零零六年六月三十日、二零零七年六月二十日、二零零八年五月二十七日、二零零九年五月二十六日、二零一零年十二月三十日、二零一二年二月七日、二零一三年十二月二十三日及二零一四年十二月三十一日之公告
「特別授權」	指	將於股東大會上提呈之特別授權，以供獨立股東批准配發及發行最多148,883,374股代價股份，以結清部份成比例代價
「信德南灣」	指	信德南灣投資有限公司(前稱拔萃有限公司)，一家於澳門註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	D2土地公司、D5土地公司及Hei Keng Van，而「目標公司」則指其中任何一家公司
「目標股份」	指	各目標公司之全部股本
「%」	指	百分比

於本通函內，除文義另有所指外，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」等詞語具有聯交所不時修訂之上市規則所賦予之涵義。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整調整。

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

註冊辦事處：

香港

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：

有關建議轉讓之須予披露及關連交易

緒言

茲提述買賣協議公告。根據買賣協議，信德南灣已有條件同意購買及西湖已有條件同意出讓預期將持有澳門南灣區四個物業地盤(稱作D2、D3、D4及D5地塊，並統稱為**D地盤**)之土地開發權之可發展建築面積合共不少於2,700,000平方呎地塊之若干公司之全部已發行股本。買賣協議項下總代價為1,500,000,000港元，其中500,000,000港元已作為按金支付予西湖(按金)，而餘額將於買賣協議完成時以現金付款250,000,000港元及按約每股

董 事 會 函 件

5.0375 港元之發行價發行 148,883,374 股新股份之方式支付。買賣協議已遵守上市規則，由獨立股東於二零零五年一月六日批准。雖然買賣協議仍未完成及完成買賣協議之最後期限已延長至二零一六年十二月三十一日，須待澳門政府落實發展南灣區(D地盤構成其一部分)總規劃，但 D2 地塊及 D5 地塊(即買賣協議的四項標的事項中的兩項)之特許權已於二零一六年七月三十日屆滿。然而，D3 地塊及 D4 仍由澳門政府持有作其自身用途，且澳門政府尚未授出該等地塊之特許權。因此，預期西湖或買賣協議之其他相關訂約方不甚可能取得 D3 地塊及 D4 地塊之特許權。

由於完成買賣協議經延長之最後期限(即二零一六年十二月三十一日)迫近，惟澳門政府仍未落實發展南灣區(包括 D 地盤)之總規劃，故信德南灣、本公司及西湖(均為買賣協議之訂約方)經公平磋商後就下列目的於二零一六年十一月一日訂立該協議：(i) 進一步延長買賣協議之最後期限；及(ii) 建議轉讓包括向信德南灣轉讓目標公司(其持有 D2 地塊、D5 地塊及約定土地權)及向信德南灣轉讓西湖約定土地權，並設有機制供信德南灣及本公司直接加入與澳門政府(或其他相關方)進行磋商，以取得對本公司有利及屬可接受之重置地盤。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i) 有關該協議及建議轉讓之進一步資料；(ii) 獨立董事委員會函件；(iii) 獨立財務顧問函件；(iv) 物業估值報告；(v) 澳門一般市場簡報；(vi) 股東大會通告；及(vii) 上市規則規定之其他資料。

該協議

該協議之主要條款載列如下：

日期

二零一六年十一月一日

訂約方

- (1) 西湖
- (2) 信德南灣
- (3) 本公司

延長買賣協議

茲提述本公司日期為二零零四年十二月十七日之通函，該通函內容包括(其中包括)買賣協議之詳情。買賣協議已於二零零五年一月六日舉行之本公司股東大會上獲本公司獨立股東批准。

根據該協議，買賣協議之最後期限應延長至以下三者中任何情況最早發生之日：(i)信德南灣向西湖及何博士發出未完成通知(定義見下文)；或(ii)成比例代價(定義見下文)所有付款已(按西湖指示)由信德南灣向何博士支付；或(iii)信德南灣向西湖及何博士發出撤銷通知(定義見下文)，並於任何情況下將於訂立該協議日期起計滿十年當日(即二零二六年十月三十一日)或之前發生。

延長買賣協議最後期限之目的與根據建議轉讓作出之額外安排之目的之一致，為維持買賣協議有效，致使倘信德南灣並無根據建議轉讓取得任何使其滿意之重置地盤(包括但不限於重續新D2地塊及D5地塊之特許權)，信德南灣將有權要求西湖交還由信德南灣根據買賣協議支付之按金。

建議轉讓及授出磋商授權

西湖為西湖約定土地權之受益人及合法所有人，並為目標公司各股東及全體股東(即原股東)之代表。就建議轉讓而言，目標公司即D2土地公司(D2地塊租賃出讓證之持有人)、D5土地公司(D5地塊租賃出讓證之持有人)及Hei Keng Van。西湖並無於目標公司擁有任何股權，惟西湖之若干董事亦為目標公司之董事。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，目標公司的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

根據該協議，考慮到信德南灣延期就西湖於買賣協議項下之義務及責任而向西湖提出之申索(除及不包括其退回信德南灣根據買賣協議支付按金之義務)，西湖已同意(i)作為受益人及合法所有人向信德南灣轉讓西湖約定土地權及(ii)作為各原股東之代表促使向信德南灣轉讓目標股份以及授權或促使授權信德南灣直接代表西湖及目標公司磋商有關彼等持有或將持有之地盤及約定土地權之事宜，以取得信德南灣可接受之重置地盤(即建議轉讓)。有關建議轉讓標的事項之詳情，請參閱下文「有關目標公司及西湖約定土地權之資料」一段。

待上述磋商完成後：(i)倘信德南灣(為其本身或透過目標公司)取得其滿意之重置地盤，則信德南灣須根據該協議之條款及條件支付成比例代價，而買賣協議將同時失效；或(ii)倘信德南灣未能取得其滿意之任何重置地盤，則信德南灣可能撤銷建議轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

完成前責任

於完成前及於該協議日期後十四日內，西湖應(i)促使向信德南灣發出由其自身與各目標公司以信德南灣為受益人授出之授權書(目標公司授權書)，據此信德南灣(作為西湖及目標公司之代理)獲授全權以西湖及目標公司之名義及代表其在(其中包括)行使其有關由或將由西湖及目標公司持有之任何房地產物業之任何及全部權利或合法權益方面行事；及(ii)向信德南灣發出由其自身以信德南灣為受益人授出之授權書(西湖授權書)，據此信德南灣(作為其有關西湖約定土地權之代理)獲授權力(其中包括)就轉讓或分配全部或部份西湖約定土地權以及因行使及交付西湖約定土地權而可能授予西湖之任何土地權而批准及簽署任何協議，並為取得任何必要同意、授權或許可代表西湖作出任何提呈、備案或申請。

於完成前，西湖應簽立或促使各原股東簽立以下文件並交給指定律師(指定律師)保管(如適用)：(i)以信德南灣為受益人之授權書，據此信德南灣(作為原股東之代理)獲授權力(其中包括)就轉讓及背書全部或部份目標股份批准及簽署任何文件以及在澳門政府及任何公共或私人實體前就有關目標公司業務之任何問題代表原股東；(ii)有關西湖約定土地權之轉讓文據；(iii)原股東承諾就相關土地特許權合約之目標及/或獲得歸屬於或可能歸屬於目標公司之新土地特許權之權利放棄與信德南灣競爭之宣言；(iv)相當於目標公司全部股本之股票；及(v)各目標公司之股份登記簿(統稱為原股東文件)。

條件

該協議須待下列條件(統稱條件)達成後，方告完成：

- (a) 對西湖約定土地權及目標公司的盡職審查已完成且令信德南灣滿意；
- (b) 根據所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)獲得董事會及獨立股東就有關該協議及據此擬進行交易(包括授出特別授權及代價股份上市及買賣)的批准；及
- (c) 原股東文件已存置於指定律師。

董事會函件

信德南灣有權豁免上述條件(c)。倘信德南灣選擇不進行完成，該協議須被視為無效力及西湖及何博士須於收到信德南灣發出的書面通知(未**完成通知**)後七天內退還按金予信德南灣，惟不得損害買賣協議項下的任何其他權利。

完成

完成須於所有條件已獲達成或獲信德南灣豁免後五個營業日內進行。

於完成時，(i) 指定律師須交付原股東文件予信德南灣；(ii) 西湖須向信德南灣交付就建立目標公司各自資本的全面所有權及全面管理各目標公司而言法律上所必需的各目標公司的其他賬簿及文件；及(iii) 信德南灣須向西湖交付一項解除聲明，據此，信德南灣及本公司(其中包括)完全解除及豁免彼等由於買賣協議已經或此後可能獲得的任何及所有向若干原股東提出的申索。

於完成後，信德南灣及本公司將具地位及獲授予全權以西湖及目標公司之名義行事及作為彼等之代表直接加入與澳門政府(或其他相關方)進行磋商。為免生疑問，完成與否並非取決於信德南灣有否妥善取得其滿意之重置地盤。有關安排符合本公司及股東之利益，使本公司能夠於磋商過程中擔當主動角色，以取得對本公司整體至為有利及可接受之重置地盤或其他土地特許權。

本公司可能須負擔與澳門政府(或其他相關方)於磋商過程中產生之費用，包括但不限於針對或以其他方式牽涉澳門政府之法律程序(如有)所產生之費用。

支付成比例代價(倘信德南灣成功取得其滿意之一個或以上重置地盤)

倘完成已發生且此後信德南灣成功取得其滿意之一個或以上重置地盤，則信德南灣須於就信德南灣接受之任何重置地盤而在澳門政府公報上刊發有關特許權合約起七天內向西湖及何博士發出書面通知(付款通知)，並向何博士(按西湖指示)支付按下列方式計算之代價(成比例代價)：

$$\text{PRC} = (\text{SPAC} / \text{SPAGFA}) * \text{NGFA}$$

其中：

PRC 為成比例代價

SPAC 為買賣協議項下的代價(即 1,500,000,000 港元)

SPAGFA 為買賣協議下所設想的 D 地盤的可發展建築面積(即 2,700,000 平方呎)

NGFA 為歸屬於有關重置地盤的新的可發展建築面積

根據該協議，成比例代價最高金額合共為 1,500,000,000 港元，該金額由該協議之訂約方於參考買賣協議之代價金額後協定。就下文「訂立該協議的理由及裨益」(見下文分段(b))一段所載之理由，董事會認為成比例代價屬公平合理，並對本公司整體有利。

支付成比例代價須以下列方式生效：

- (a) 作為成比例代價應付的首筆 500,000,000 港元須與信德南灣根據買賣協議支付的按金抵銷；
- (b) 作為成比例代價應付的下一筆 500,000,000 港元(或其任何部份)須透過按每股股份 5.0375 港元(即於買賣協議發行代價股份的發行價(發行價))向 Alpha Davis (即西湖有關收取買賣協議中代價股份的提名人)一次或多次配發及發行最多 99,255,583 股股份，入賬列作繳足；及
- (c) 任何後續成比例代價付款(如有)須以上文(b)段所述方式按 50:50 的比例透過現金付款(其最高金額為 250,000,000 港元)及配發及發行股份(其最高股份數目為 49,627,791 股股份)的綜合方式償付。

為免生疑問，信德南灣於正式取得其滿意之重置地盤及澳門政府公報相關特許權合約後方須支付成比例代價。倘若重置地盤的總可發展建築面積大於 2,700,000 平方呎，信德南灣應付的成比例代價金額將仍限於最高 1,500,000,000 港元。雖於成比例代價總金額設有上限，但並無限制本公司及信德南灣獲取任何總可發展建築面積超過 2,700,000 平方呎的重置地盤。在授出重置地盤的最終條款及條件的規限下，倘信德南灣或目標公司取得的重置地盤的總可發展建築面積或獲准土地用途有別於 D2 地塊、D5 地塊及 Hei Keng Van 及西湖交還的地盤(即 B/1 地塊及 B/g 地塊)的總可發展建築面積或獲准土地用途，則信德南灣或目標

董 事 會 函 件

公司可能須向澳門政府支付額外土地溢價。本公司於決定是否接納建議授予為重置地盤之地盤時將考慮(其中包括)相關地盤之位置、地盤面積、可發展建築面積、獲准用途及現行市值。具體而言,本公司將只接受現行市值按照獨立物業估值釐定為每平方呎556港元或以上之重置地盤。

發行價每股代價股份5.0375港元相當於根據買賣協議條款發行代價股份之發行價,並:

- (a) 較股份於最後交易日在聯交所所報每股收市價2.62港元溢價約92.27%;
- (b) 較股份於截至最後交易日前五個連續交易日(包括最後交易日)在聯交所所報的每股平均收市價約2.67港元溢價約88.67%;
- (c) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股收市價2.94港元溢價約71.34%;及
- (d) 較本公司於二零一五年十二月三十一日已發行每股經審核綜合資產淨值折讓約51.09%。

按成比例代價最高金額為1,500,000,000港元計,本公司須就建議轉讓以現金支付最多250,000,000港元(經抵銷按金後)並配發及發行最多148,883,374股股份(相當於現時已發行股份約4.89%及緊隨發行該148,883,374股股份後經擴大已發行股份約4.67%)。本公司將在股東大會上尋求獨立股東授出特別授權,以配發及發行最多148,883,374股股份。本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

可能撤銷(倘信德南灣未能成功取得其滿意之任何重置地盤)

倘完成已發生且此後信德南灣未能成功取得其滿意之任何重置地盤,則信德南灣可選擇透過根據該協議向西湖及何博士發出書面通知(撤銷通知)而撤銷建議轉讓(可能撤銷)。西湖須於收取撤銷通知後七天內及於取得按金後向信德南灣退回按金,信德南灣須向西湖退回目標公司授權書、西湖授權書、原股東文件及各目標公司自西湖收取以建立彼等各自資本全面所有權及全面管理各目標公司之其他賬簿及文件。

根據該協議,付款通知或撤銷通知均須由信德南灣自簽訂該協議日期起10年內發出,否則信德南灣須視作已向西湖及何博士發出撤銷通知。

信德南灣於取得其滿意之重置地盤後方會發出付款通知。預期澳門政府可能於不同階段就西湖約定土地權及目標公司權利授出一個或以上重置地盤。倘信德南灣於該協議日期起計10年屆滿前已取得其滿意之一個或以上重置地盤並發出付款通知，但信德南灣就所取得重置地盤已付或應付之成比例代價總額少於按金數額(即500,000,000港元)，信德南灣將有權向何博士及西湖索回有關差額。

董事會認為，該協議的有效期為10年符合本公司及股東之整體利益，因建議轉讓涉及四個地盤，且預期本公司於獲授任何重置地盤前落實與澳門政府之磋商過程需時，或須視乎澳門政府有關分區佈局、土地使用規劃、收回土地及授出土地特許權之政策變動或在其他方面受到影響。

物業估值報告

就建議轉讓而言，本公司已委任物業估值師評估澳門四個地盤(即D2地塊、D5地塊及另外兩個稱為N25地塊及12(A2/G)地塊的地盤)於二零一六年十一月四日之市值，其詳情已載於本通函附錄一之物業估值報告。

關於選擇該四個地盤作為物業估值報告之標的事項：

- (a) 選擇D2地塊及D5地塊是由於D2土地公司及D5土地公司現時各為其租賃出讓證之持有人。儘管D2地塊及D5地塊的特許權已於二零一六年七月三十日屆滿，澳門政府尚未就收回D2地塊及D5地塊而於澳門政府公報中刊登任何特定批示。因此，D2地塊及D5地塊的擁有權仍然分別登記於D2土地公司及D5土地公司名下。D2土地公司及D5土地公司一直要求澳門政府延長D2地塊及D5地塊之特許權；
- (b) 誠如澳門政府公報所刊發之第35/2004號批示及第36/2004號批示所述，就西湖約定土地權及Hei Keng Van持有之約定土地權而言，澳門政府已分別承諾向西湖及Hei Keng Van授予可發展建築面積及施工能力與彼等向澳門政府交還之B/1地塊及B/g地塊類近之地盤，以作替代。由於澳門政府先前已將B/1地塊及B/g地塊授予其他方且現時由其他方佔用，故B/1地塊及B/g地塊在任何情況下將不會獲選為重置地盤。因此，就評估潛在重置地盤之估值而言，B/1地塊及B/g地塊之估值將不具意義；及

董事會函件

- (c) 本公司選擇N25地塊及12(A2/G)地塊是由於該等地塊與B/1地塊及B/g地塊具有類近特質。而且，根據相關土地特許權文件之條款及條件，物業估值師認為，N25地塊及12(A2/G)地塊是僅有兩幅在澳門的地盤，在現有情況下，根據相關土地特許權文件之條款及條件，在位置、地盤面積、獲准土地用途及可發展總建築面積上，與B/1地塊及B/g地塊可資比較，故此，有潛質成為澳門政府就西湖約定土地權及Hei Keng Van持有之約定土地權而授出之重置地盤。因此，N25地塊及12(A2/G)地塊之估值，對於潛在重置地盤之估值提供有意義的評估。

請參閱下文有關D2地塊、D5地塊、N25地塊及地塊12(A2/G)之若干資料，詳情請參閱本通函附錄一所載之物業估值報告：

D2地塊	位置：	澳門南灣孫逸仙博士大馬路－D區－D2地塊
	地盤面積：	8,523平方米
	土地用途：	酒店：80,200平方米(863,273平方呎)
	(建築面積)	停車場：10,020平方米(107,855平方呎)
D5地塊	位置：	澳門南灣孫逸仙博士大馬路－D區－D5地塊
	地盤面積：	3,307平方米
	土地用途：	住宅：27,560平方米(296,656平方呎)
	(建築面積)	停車場：4,140平方米(44,563平方呎)
N25地塊	位置：	澳門外港新填海區(NAPE) S/N號Todos os Pontos Cardeais -Vias Projectadas－「N25」地塊
	地盤面積：	6,480平方米
	土地用途：	住宅：17,624平方米(189,705平方呎)
	(建築面積)	商業：4,858平方米(52,292平方呎)
		酒店：42,178平方米(454,004平方呎)
		有蓋停車場：7,350平方米(79,115平方呎)
地塊12(A2/G)	位置：	澳門外港新填海區(NAPE) S/N號－地塊12(A2/G)
	地盤面積：	6,480平方米
	土地用途：	商業：5,920平方米(63,723平方呎)
	(建築面積)	住宅：35,248平方米(379,409平方呎)
		停車場：8,372平方米(90,116平方呎)

上述四幅地塊的總可發展建築面積(不包括停車場合共321,649平方呎的應佔建築面積)為2,299,062平方呎。

儘管(i)D2土地公司及D5土地公司一直要求澳門政府延長D2地塊及D5地塊之特許權；及(ii)本公司已根據現時情況物色到N25地塊及地塊12(A2/G)為有潛質可由澳門政府授予之重置地盤，重置地盤之最終選擇須視乎與澳門政府(或其他方)進行之磋商、當時之政府土地佈局政策以及其他因素而定。因此，重置地盤可能為N25地塊及地塊12(A2/G)以外之地盤。本公司於決定是否接納建議授予為重置地盤之地盤時將考慮(其中包括)相關地盤之位置、地盤面積、可發展建築面積、獲准土地用途及現行市值。具體而言，本公司將只接受現行市值按照獨立物業估值釐定為每平方呎556港元或以上之重置地盤。為給予股東更新資料，於澳門政府公報刊登相關特許權合約後，本公司將儘快就所獲得之任何重置地盤刊發進一步公告，當中載列(其中包括)所獲重置地盤之詳情及就該重置地盤應付之成比例代價實際金額(不論是以現金或代價股份支付，或結合兩者支付)，以及就所獲得之該重置地盤之獨立物業估值。

訂立該協議的理由及裨益

誠如買賣協議公告所述，澳門政府已在制定南灣區(D地盤位於該區內)開發總規劃，而落實總規劃需要更多時間。因此，自二零零四年起買賣協議的最後期限已延長，而買賣協議仍未完成。同時，D2地塊及D5地塊的特許權(即買賣協議的四項標的事項中的兩項)已於二零一六年七月三十日屆滿。

鑑於此種情況，本公司、信德南灣及西湖已就下列事項訂立該協議：(i)進一步延長買賣協議的最後期限及(ii)買賣協議訂約方之間作出額外安排(包括建議轉讓)。董事(不包括放棄表決權之董事)認為建議交易符合本公司及股東之整體利益，理由如下：

- (a) 應注意到的是，D2地塊及D5地塊的特許權已於二零一六年七月三十日屆滿，及澳門政府尚未履行其有關由Hei Keng Van持有的西湖約定土地權及約定土地權的承諾。憑藉該協議，本公司將根據目標公司授權書及西湖授權書獲賦予充分權力以西湖及目標公司的名義及代表彼等行事，直接與澳門政府(或其他相關方)進行磋商。這將使得本公司可在獲得相關批文或土地特許權的過程中發揮積極作用，以便對本公司整體有利及可予接受；

董事會函件

- (b) 信德南灣根據該協議應付之成比例代價將按二零零四年買賣協議的訂約方協定之每項可發展建築面積相同價格計算(即每平方呎約556港元)，在任何情況下最高金額均為1,500,000,000港元，而這是本公司獲提供之重大商業機會，原因如下：
- (i) 誠如本通函附錄一物業估值報告所載，假設D2地塊及D5地塊之特許權獲續新及信德南灣獲授予N25地塊及12(A2/G)地塊作為重置地盤，該四幅土地於二零一六年十一月四日之總市值為5,923,000,000港元，為成比例代價最高金額近四倍；及
- (ii) 誠如本通函附錄二由物業估值師編製之澳門當前物業市場一般簡報所載，根據該簡報：(i)就澳門(包括澳門半島、氹仔及路環)之總體開發地盤而言，估計樓面地價約為住宅開發地盤每平方呎3,500港元至5,500港元，綜合開發地盤(包括住宅、商業及酒店用途)每平方呎1,500港元至3,000港元；及(ii)就澳門南灣C區及D區之特定開發地盤(即D2地塊及D5地塊)而言，估計樓面地價約為住宅開發地盤每平方呎4,500港元至5,500港元，綜合開發地盤(包括住宅、商業及酒店用途)每平方呎2,500港元至3,000港元—在任何情況下樓面地價均遠高於成比例代價每平方呎約556港元；及
- (c) 倘本公司成功取得其滿意之重置地盤，本集團於澳門之土地儲備將大幅增加，而本集團現有澳門物業組合之價值將會提升。另一方面，倘本公司未能成功取得其滿意之任何重置地盤，則其根據該協議仍可靈活撤回建議轉讓及確保西湖退回按金。

董事(不包括放棄表決權之董事)亦認為，該協議的條款乃經訂約方之間公平磋商後達成，屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東整體利益。

董事會函件

發行代價股份對本公司股權架構之影響

假設完成已發生且信德南灣須根據該協議支付成比例代價之最高金額，則本公司將向 Alpha Davis 配發及發行之代價股份將構成現有已發行股份約 4.89% 及緊隨所有代價股份發行後經擴大已發行股份約 4.67%。

下表載列本公司於最後實際可行日期及緊隨發行代價股份最高金額後(假設本公司股權架構並無其他變動)之股權架構詳情：

	截至最後實際可行日期 之已發行股份		緊隨所有代價股份發行後 之已發行股份	
	(股份數目)	%	(股份數目)	%
Alpha Davis	0	0.00%	148,883,374	4.67%
何博士	1,798,559	0.06%	1,798,559	0.06%
莫何婉穎女士	471,112	0.02%	471,112	0.01%
何超瓊女士	525,664,564	17.28%	525,664,564	16.47%
何超鳳女士	220,639,816	7.25%	220,639,816	6.91%
何超蕙女士	70,618,215	2.32%	70,618,215	2.21%
Renita Investments Limited 及其附屬公司	500,658,864	16.46%	500,658,864	15.69%
信德船務有限公司及其附屬公司	373,578,668	12.28%	373,578,668	11.71%
Megaprosper Investments Limited	65,040,000	2.14%	65,040,000	2.04%
其他	1,283,995,987	42.19%	1,283,995,987	40.23%
總計	<u>3,042,465,785</u>	<u>100%</u>	<u>3,191,349,159</u>	<u>100%</u>

有關目標公司及西湖約定土地權之資料

D2 土地公司、D5 土地公司及 Hei Keng Van 各自均為於澳門註冊成立之公司，其唯一業務及資產是持有下文所載各自之租賃出讓證或約定土地權：

D2 土地公司持有位於澳門南灣之 D2 地塊之租賃出讓證。D5 土地公司持有亦位於澳門南灣之 D5 地塊之租賃出讓證。D2 地塊及 D5 地塊之特許權均已於二零一六年七月三十日屆滿。

董 事 會 函 件

Hei Keng Van為澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第36/2004號批示授出之約定土地權之受益人及合法所有人，使其有權取得租賃授出澳門南灣區C及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還位於澳門南灣區B區地盤面積6,480平方米之地盤(稱作B/l地塊)。

將向信德南灣轉讓之西湖約定土地權為澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第35/2004號批示向西湖授出之權利，使西湖有權取得租賃授出澳門南灣區C及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還位於澳門南灣區B區地盤面積6,480平方米之地盤(稱作B/g地塊)。

目標公司之財務資料

截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月，目標公司之若干未經審核財務資料載列如下：

D2土地公司

D2土地公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何盈虧，並已於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生除稅前及除稅後虧損淨額278,470.75澳門幣。D2土地公司於二零一六年六月三十日之資產淨值為426,567.55澳門幣。

D5土地公司

D5土地公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何盈虧，並已於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生除稅前及除稅後虧損淨額120,545.99澳門幣。D5土地公司於二零一六年六月三十日之資產淨值為742,537.11澳門幣。

Hei Keng Van

Hei Keng Van於截至二零一四年十二月三十一日止年度並無產生任何盈虧，並已於截至二零一五年十二月三十一日止年度產生除稅前及除稅後虧損淨額2,020.00澳門幣。Hei Keng Van於二零一六年六月三十日之資產淨值為966,425.00澳門幣。

對西湖之西湖約定土地權及目標公司原始成本總額為1,350,000,000港元。

各訂約方之資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事多種業務活動，包括地產發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。信德南灣為一家於澳門註冊成立之公司及本公司之間接全資附屬公司。

西湖為一家於澳門註冊成立之公司，於最後實際可行日期，由何博士擁有60%股權及由其他獨立第三方擁有40%股權，為西湖約定土地權之受益人及合法所有人。

上市規則之涵義

如買賣協議公告所述，由於(i)有關買賣協議項下交易之一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，及(ii)西湖因屬本公司之集團行政主席兼執行董事何博士控制之公司而為本公司關連人士，故訂立買賣協議構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於該協議涉及買賣協議訂約方之間之若干額外安排，根據上市規則第14.36條，本公司須就訂立該協議重新遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

就建議轉讓而言，由於(i)一個或以上適用百分比率(按成比例代價最高金額(即1,500,000,000港元)計算)超過5%但低於25%，及(ii)西湖因上述原因屬本公司關連人士，故建議轉讓構成本公司之須予披露及關連交易，並須遵守根據上市規則第十四章及第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

股東大會

本公司將於二零一六年十二月十四日(星期三)下午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，以供獨立股東考慮及酌情通過批准該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之決議案。遵照上市規則，該等決議案將於股東大會上以投票方式表決。

董事會函件

何博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及莫何婉穎女士及信德船務有限公司及其附屬公司以及彼等各自之聯繫人(包括Renita Investments Limited及其附屬公司以及Megaproper Investments Limited，共同持有1,758,469,798股股份，即於最後實際可行日期已發行股份總額約57.81%)須就將於股東大會上提呈之決議案放棄投票。除已作披露者外，據董事所知、所悉及所信，概無其他股東於該協議擁有重大權益並因此須就股東大會上提呈之相關決議案放棄投票。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除放棄表決權之董事鑒於彼等各自於該協議之權益已放棄就批准該協議及其項下擬進行交易之董事會決議案表決外，概無其他董事以任何方式於該協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權向獨立股東提供意見。本公司已委任創越融資有限公司為獨立財務顧問，以就該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

隨函附上股東大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬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，仍可依願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

本公司將於二零一六年十二月十三日(星期二)及二零一六年十二月十四日(星期三)期間暫停辦理本公司股份過戶登記手續。為符合出席股東大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票，須不遲於二零一六年十二月十二日(星期一)下午四時三十分前，交回本公司的股份過戶登記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1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續。

董事會函件

推薦建議

務請閣下垂注本通函第22頁及第23頁所載獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問之意見(全文載於本通函第24頁至第42頁)後認為，該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之決議案。

董事(不包括放棄表決權之董事)認為，該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)之條款乃經訂約方之間公平磋商後達成，屬一般商業條款、公平合理及符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料及本通函最後部份所載的股東大會通告。

警告

本公司股東及有意投資者務請注意，該協議須待多項條件達成後，方告作實，故該協議未必一定會進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務須審慎行事。

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

二零一六年十一月二十九日

以下為獨立董事委員會就該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

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>

敬啟者：

有關建議轉讓之須予披露及關連交易

吾等謹此提述本公司於二零一六年十一月二十九日刊發之通函，而本函件為通函之一部份(「**通函**」)。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已告成立，以就該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權向閣下提供意見，詳情載於通函所載「董事會函件」一節。創越融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問之意見函件全文(當中載有其推薦建議及其達致推薦建議時考慮之主要因素)載於通函第24頁至第42頁。

經考慮該協議之條款及條件以及獨立財務顧問於其意見函件所載之意見及推薦建議後，吾等認為，儘管該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權並非於本公司之一般及正常業務過程中訂立，其目的旨在發展本集團的主要業務且與本集團的業務策略一致，而彼等按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會函件

基於上文所述，吾等建議獨立股東於股東大會上投票贊成批准該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

信德集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生

謹啟

二零一六年十一月二十九日

創越融資函件

以下為創越融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃編製以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈
15樓1501室

敬啟者：

有關建議轉讓之須予披露及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，負責就信德南灣、貴公司與西湖就(i)延長買賣協議之最後期限；及(ii)建議轉讓訂立之該協議以及授權信德南灣直接代表西湖及目標公司磋商有關彼等持有或將持有之地盤及約定土地權之事宜，以取得信德南灣可接受之重置地盤向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關該協議之詳情載於 貴公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)，本函件為其中一部份。除另有指明外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

貴公司、信德南灣及西湖於二零一六年十一月一日訂立該協議。由於該協議涉及買賣協議訂約方之間之若干額外安排，根據上市規則第14.36條，貴公司須就訂立該協議重新遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

就根據該協議擬進行之建議轉讓而言，由於(i)一個或以上適用百分比率(按成比例代價最高金額(即1,500,000,000港元)計算)超過5%但低於25%；及(ii)西湖因屬 貴公司之集團行政主席兼執行董事何博士控制之公司而為 貴公司關連人士，故建議轉讓構成 貴公司之須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

創越融資函件

獨立董事委員會由何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生(均為獨立非執行董事)組成，乃成立以就該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及特別授權向獨立股東提供建議。吾等(創越融資有限公司)已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

於最後實際可行日期，創越融資有限公司及上市規則第13.84(4)條所訂明人士概無與 貴公司、該協議訂約方或 貴公司或該協議訂約方之董事、附屬公司、控股公司或主要股東存在任何現有業務關係，致使可被合理地認為會影響到吾等在履行上市規則所載職責之獨立性，或可能會合理導致吾等之獨立性被認為會因而受到影響。

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)該協議、 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度(「二零一五年財年」)之年報(「二零一五年年報」)及 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月(「二零一六年上半年」)之中期報告(「二零一六年中報」)、 貴公司所提供其他相關資料(包括但不限於買賣協議以及有關澳門南灣區地盤事宜之新聞報導)、該公告、買賣協議公告及董事會函件所載資料以及物業估值報告。吾等亦與 貴集團管理層(「管理層」)討論根據該協議擬進行之建議交易等。

吾等倚賴管理層向吾等所提供或通函內引述之資料及事實以及所作聲明、陳述及意見，並已假設有關資料及事實以及聲明、陳述及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整，且截至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲董事確認，吾等獲提供資料及向吾等表達之意見概無遺漏任何重大事實。吾等已依賴該等資料，並認為吾等已獲取之資料足夠讓吾等達致知情意見，且吾等並無理由相信有任何重要資料遭隱瞞，或懷疑所獲提供資料之真實性或準確性。然而，吾等並無就 貴集團之業務及事務進行任何獨立調查，亦無獨立核實所獲提供之資料。

主要考慮因素及原因

在達致吾等有關該協議之意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因：

1. 該協議之背景資料

基於吾等所獲資料，吾等認為：

- (i) 於二零零四年十一月十一日，貴公司、信德南灣(前稱拔萃有限公司)、何博士與西湖訂立買賣協議，據此，信德南灣有條件同意收購且西湖有條件同意出售預期將持有可發展建築面積合共不少於2,700,000平方呎有關D地盤之土地開發權之若干公司(「土地公司」)之全部已發行股本。買賣協議項下總代價為1,500,000,000港元，其中500,000,000港元已由信德南灣作為按金(「按金」)支付予西湖，而餘額將於買賣協議完成時以現金付款250,000,000港元及貴公司按約每股5.0375港元之發行價發行148,883,374股新股份之方式支付。買賣協議已獲當時獨立股東遵守上市規則於二零零五年一月六日批准。
- (ii) 根據買賣協議，D地盤由位於澳門南灣區之四個物業地盤組成，稱為D2、D3、D4及D5地塊，地盤面積(包括道路)為39,800平方米或土地特許所有權訂明之地盤面積(以較大者為準)，北面以孫逸仙博士大馬路為界定，而南面以休憩公園為界限，並位於澳門南灣區澳門塔毗鄰。
- (iii) 由於澳門政府一直在審核南灣區開發之總規劃，因此，買賣協議之先決條件之一，即西湖已獲得信德南灣及貴公司信納由土地公司獨家受益之土地開發權(「土地開發權」)，即指澳門政府及任何其他適用監管部門所授出之所有必要土地特許權、執照、許可及授權以許可不少於2,700,000平方呎之可發展總建築面積及許可在D地盤進行綜合用途開發)，仍未達成。因此，完成買賣協議之最後期限其後延長至二零一六年十二月三十一日。於最後實際可行日期，買賣協議尚未完成。
- (iv) 由於澳門政府尚未落實澳門南灣區之總發展規劃，因此尚未審批貴公司就土地開發權呈交之任何發展規劃，D2及D5地塊在其各自之特許權於二零一六年七月三十日到期前仍未開發。根據貴公司所獲法律意見，澳門政府將有必要在澳門

創越融資函件

政府公報中刊登特定批示以使沒收生效。於最後實際可行日期，澳門政府尚未就收回D2及D5地塊在澳門政府公報中刊登任何特定批示。D2土地公司與D5土地公司一直要求澳門政府延長D2及D5地塊之特許權。

- (v) D3及D4地塊為政府土地。於最後實際可行日期，澳門政府並無就D3及D4地塊授出特許權。預計西湖或買賣協議的其他相關方不大可能取得D3地塊及D4地塊之特許權。
- (vi) 應澳門政府要求，Hei Keng Van曾向澳門政府放棄位於澳門南灣區B區之一幅地盤面積6,480平方米之地盤(「B/l地塊」)，以用作澳門政府其他發展規劃。根據澳門政府公報二零零四年四月十四日所刊發第36/2004號批示，澳門政府承諾向Hei Keng Van批出一幅或一幅以上位於澳門南灣區C區及D區之地盤或具同等可發展建築面積及建築能力之地盤，取代先前放棄之B/l地塊。於最後實際可行日期，澳門政府並無向Hei Keng Van批出任何土地之租賃權。
- (vii) 應澳門政府要求，西湖曾向澳門政府放棄位於澳門南灣區B區之一幅地盤面積6,480平方米之地盤(「B/g地塊」)，以用作澳門政府之發展規劃。根據澳門政府公報二零零四年四月十四日所刊發第35/2004號批示，澳門政府承諾向西湖批出一幅或一幅以上位於澳門南灣區C區及D區之地盤或具同等可發展建築面積及建築能力之地盤，取代先前放棄之B/g地塊(即西湖約定土地權)。於最後實際可行日期，澳門政府並無向西湖批出任何土地之租賃權。
- (viii) 經公平磋商，該協議訂約方協定西湖將轉讓及／或促使轉讓D2土地公司、D5土地公司、Hei Keng Van及西湖約定土地權予信德南灣，重置地盤將包括澳門政府或其他相關方根據西湖約定土地權及／或Hei Keng Van持有之約定土地權及／或歸屬於D2土地公司及D5土地公司之土地特許權及／或因彼等各自到期所致將批授之租賃地盤(或其他權利)。
- (ix) 該協議為信德南灣與 貴公司直接與澳門政府(或其他相關方)進行磋商以獲得對 貴公司有利且 貴公司可接受之適當重置地盤之機制。

鑒於上述情況，貴公司、信德南灣及西湖於二零一六年十一月一日訂立該協議，延長完成買賣協議之最後期限，並訂立若干額外安排及／或買賣協議之修訂本。

創越融資函件

2. 貴集團之資料

貴公司為一家投資控股公司，其附屬公司從事多種業務活動，包括地產發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資控股。

根據二零一五年年報及二零一六年中報，貴集團之主要業務活動分為四個部門，即地產、運輸、酒店及消閒與投資，及截至二零一四年十二月三十一日止年度(「二零一四年財年」)、二零一五年財年及二零一六年上半年的分類資料(摘錄自二零一五年年報及二零一六年中報)分別載列如下：

收益及其他收入：

	二零一六年 上半年 千港元	二零一五年 財年 千港元	二零一四年 財年 千港元
地產	221,658	876,131	5,922,931
運輸	1,114,056	2,440,701	2,481,618
酒店及消閒	386,421	863,140	826,119
投資	187,349	329,264	420,596
註銷	(25,201)	(52,348)	(52,168)
綜合	<u>1,884,283</u>	<u>4,456,888</u>	<u>9,599,096</u>

分類業績：

	二零一六年 上半年 千港元	二零一五年 財年 千港元	二零一四年 財年 千港元
地產	54,893	382,764	2,486,554
運輸	213,146	356,497	236,263
酒店及消閒	43,728	94,723	91,893
投資	166,649	278,416	379,102
綜合	<u>478,416</u>	<u>1,112,400</u>	<u>3,193,812</u>

創越融資函件

分類資產：

	二零一六年 上半年 千港元	二零一五年 財年 千港元	二零一四年 財年 千港元
地產	23,315,907	24,793,283	23,523,399
運輸	4,310,492	4,089,082	3,668,478
酒店及消閒	1,731,671	1,489,375	1,425,358
投資	1,002,311	1,002,264	1,049,256
註銷	(41,189)	(45,966)	(21,845)
綜合	<u>30,319,192</u>	<u>31,328,038</u>	<u>29,644,646</u>

於二零一六年上半年、二零一五年財年及二零一四年財年，地產部門的分類業績分別佔 貴集團綜合業績約 11.5%、34.4% 及 77.9%。如二零一五年年報所述，地產分類的收益及分類業績減少主要由於在二零一五年就昇御門及濠庭都會第四期確認之物業銷售減少，及如二零一六年中報所述，物業銷售收入延遲入賬，加上投資物業的重估價值，令地產分類的溢利減少。

如二零一五年年報所述，貴集團亦將其經營按地區位置進行分類，有關資料摘錄如下：

收益及其他收入：

	二零一五年 財年 千港元	二零一四年 財年 千港元
香港	2,063,610	4,045,334
澳門	2,289,735	5,439,177
其他	103,543	114,585
	<u>4,456,888</u>	<u>9,599,096</u>

非流動資產：

	二零一五年 財年 千港元	二零一四年 財年 千港元
香港	6,375,527	6,289,255
澳門	1,533,000	1,503,860
其他	2,476,127	2,475,499
	<u>10,384,654</u>	<u>10,268,614</u>

於二零一五年財年及二零一四年財年，澳門產生的收益及其他收入分別貢獻 貴集團總收益約51.4%及56.7%。據管理層告知，於二零一六年上半年，來自澳門的收益貢獻佔 貴集團總收益的比例與二零一五年財年及二零一四年財年相若。

經計及以上所述，吾等認為澳門之地產發展為 貴集團主要業務之一。

3. 目標公司及西湖約定土地權之資料

D2土地公司、D5土地公司及Hei Keng Van各自為於澳門註冊成立之公司，其唯一業務及資產是持有各自之租賃出讓證或約定土地權。

D2土地公司持有位於澳門南灣區的D2地塊之租賃出讓證，該出讓證由澳門政府於一九九一年授予D2土地公司之控股公司，其後經澳門政府批准根據二零零一年九月十二日澳門政府公報刊發之第91/2001號批示轉讓予D2土地公司。D5土地公司持有位於澳門南灣區的D5地塊之租賃出讓證，該出讓證由澳門政府於一九九一年授予D5土地公司之控股公司，其後經澳門政府批准根據二零零一年九月十二日澳門政府公報刊發之第92/2001號批示轉讓予D5土地公司。D2地塊及D5地塊之特許權均已於二零一六年七月三十日屆滿。

Hei Keng Van為澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第36/2004號批示授出之約定土地權之受益人及合法所有人，使其有權取得租賃授出澳門南灣區C區及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還之B/l地塊。

西湖約定土地權為澳門政府根據二零零四年四月十四日澳門政府公報刊發之第35/2004號批示向西湖授出之權利，使西湖有權取得租賃授出澳門南灣區C區及D區一個或以上地盤或可發展建築面積及施工能力相類之地盤，以重置其先前向澳門政府交還之B/g地塊。

有鑒於目標公司之唯一業務及資產以及根據西湖約定土地權享有的相關資產為澳門南灣區地盤之租賃出讓證或約定土地權，吾等認為根據該協議進行的建議轉讓與 貴集團之主要業務一致。

4. 澳門經濟及物業市場概覽

近年來澳門經濟呈現緊縮跡象，其本地生產總值（「GDP」）由二零一四年之約4,435億澳門幣下降約16.9%至二零一五年之約3,687億澳門幣。儘管GDP出現下滑，但吾等注意到其負面趨勢有所減弱。根據澳門政府之統計暨普查局（「DSEC」）提供的最新資料，於二零一六年第二季度，該市錄得按年GDP下降不到約7%，而二零一五年同期則下降超過21%。與上一季度相比，GDP穩定在840億澳門幣左右。

與二零一五年澳門宏觀經濟環境疲軟相似，物業市場在交易值及交易量方面亦出現下滑。年內錄得合共6,865項總價值約445億澳門幣之住宅、商業或辦公單位交易，而二零一四年則為9,133項總價值約690億澳門幣的交易。住宅單位的每平方米均價按年下降約13.0%，而辦公單位之均價則下降約6.3%。然而，物業市場於二零一六年開始顯示回升跡象。根據DSEC發佈之最新統計數字，於二零一六年第二季度，住宅單位及辦公單位之均價分別錄得按季增長約7.6%及2.5%。於二零一六年上半年錄得合共4,558項住宅、辦公及商業單位交易，而二零一五年同期則為3,476項交易。於二零一六年上半年交易總值約為245億澳門幣，按年增加超過2.40億澳門幣。於二零一六年第三季度交易量及交易值持續增長，兩者數字均錄得年增長率逾40%。

儘管如上所述近幾年物業買賣上下波動，但隨著澳門市人口不斷增加，物業需求仍保持平穩。於二零一六年第三季度末澳門總人口達到約647,700人，而於二零一五年及二零一四年底則分別約為646,800人及636,200人。為容納日益增長之人口，市場不斷開發新的住宅及商業單位。截至二零一四年六月，澳門共有211,491個住宅單位及41,821個商業單位。於二零一六年六月，住宅及商業單位數目分別增加至217,061個及42,009個，澳門所有住宅及商業單位的租住率保持在約90%之高位。

吾等自管理層獲悉，倘信德南灣成功取得其滿意之重置地盤，貴集團擬根據相關澳門政府公報所載明之土地用途將其開發成住宅物業及／或商業物業及／或酒店。有鑒於上述澳門物業市場之復甦潛力及正面增長，貴集團繼續擴充其於澳門之土地儲備並取得重置地盤作進一步發展在商業上乃屬合理。

5. 該協議之主要條款

該協議之主要條款概述如下。進一步詳情載於通函董事會函件「該協議」一節。

5.1. 該協議之標的

根據該協議，

- (i) 買賣協議之最後期限應延長至以下三者中任何情況最早發生之日：(a) 信德南灣向西湖及何博士發出未完成通知；或 (b) 信德南灣已(按西湖指示)向何博士支付成比例代價之所有款項；或 (c) 信德南灣向西湖及何博士發出撤銷通知。而無論如何，該日為於該協議日期足十年之日(即二零二六年十月三十一日)或以前；及
- (ii) 考慮到信德南灣延期就西湖於買賣協議項下之義務及責任而向西湖提出之申索(除及不包括其退回信德南灣根據買賣協議支付按金之義務)，西湖已同意(a)作為受益人及合法所有人，向信德南灣轉讓西湖約定土地權；及(b)作為各原股東之代表，促使向信德南灣轉讓目標股份以及授權或促使授權信德南灣直接代表西湖及目標公司磋商有關彼等持有或將持有之地盤及約定土地權之事宜，以取得信德南灣可接受之重置地盤(即建議轉讓)。

待上述磋商完成後：(i) 倘信德南灣(其本身或透過目標公司)取得其滿意之重置地盤，則信德南灣須根據該協議之條款及條件支付成比例代價，而買賣協議將同時失效；或(ii) 倘信德南灣未能取得其滿意之任何重置地盤，則信德南灣可能撤銷建議轉讓並要求西湖退回信德南灣根據買賣協議支付之按金。

5.2. 該協議之先決條件

該協議須待下列條件達成後，方告完成：

- (i) 對西湖約定土地權及目標公司的盡職審查已完成且令信德南灣滿意；
- (ii) 根據所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)獲得董事會及獨立股東就有關該協議及據此擬進行交易(包括授出特別授權及代價股份上市及買賣)的批准；及
- (iii) 原股東文件已存置於指定律師。

信德南灣有權豁免上述條件(iii)。倘信德南灣選擇不進行完成，該協議須被視為無效力及西湖及何博士須於收到信德南灣發出的未完成通知後七天內退還按金予信德南灣，惟不得損害買賣協議項下的任何其他權利。

於完成後，信德南灣及 貴公司將具地位及獲授予全權以西湖及目標公司之名義行事及作為彼等之代表直接加入與澳門政府(或其他相關方)進行磋商。為免生疑問，完成與否並非取決於信德南灣有否妥善取得其滿意之重置地盤。

5.3. 成比例代價及支付條款

倘完成已發生且此後信德南灣成功取得其滿意之一個或以上重置地盤，則信德南灣須於就信德南灣接受之任何重置地盤而在澳門政府公報上刊發有關特許權合約起七天內向西湖及何博士發出付款通知，並向何博士(按西湖指示)支付按下列方式計算之成比例代價：

$$\text{PRC} = (\text{SPAC} / \text{SPAGFA}) * \text{NGFA}$$

其中：

PRC 為成比例代價

SPAC 為買賣協議項下的代價(即 1,500,000,000 港元)

SPAGFA 為買賣協議下所設想的 D 地盤的可發展建築面積(即 2,700,000 平方呎)

NGFA 為歸屬於有關重置地盤的新的可發展建築面積

根據該協議，成比例代價受到最高金額合共為 1,500,000,000 港元的限制，該數字參考買賣協議項下代價金額由該協議訂約方協定。

支付成比例代價須以下列方式生效：

- (i) 作為成比例代價應付的首筆 500,000,000 港元須與信德南灣根據買賣協議支付的按金抵銷；
- (ii) 作為成比例代價應付的下一筆 500,000,000 港元(或其任何部份)須透過按每股股份 5.0375 港元(即於買賣協議發行代價股份的發行價)向 Alpha Davis (即西湖有關收取買賣協議中代價股份的提名人)一次或多次配發及發行最多 99,255,583 股股份，入賬列作繳足；及

- (iii) 任何後續成比例代價付款(如有)須以上文(b)段所述方式按50:50的比例透過現金付款(其最高金額為250,000,000港元)及配發及發行股份(其最高數目為49,627,791股股份)的綜合方式償付。

為免生疑問，信德南灣於正式取得其滿意之重置地盤及澳門政府公報相關特許權合約後方須支付成比例代價。倘若重置地盤的總可發展建築面積大於2,700,000平方呎，信德南灣應付的成比例代價金額將仍限於最高1,500,000,000港元。雖然成比例代價總金額設有上限，但並無限制 貴公司及信德南灣獲取任何總可發展建築面積超過2,700,000平方呎的重置地盤。在授出重置地盤的最終條款及條件的規限下，倘信德南灣或目標公司取得的重置地盤的總可發展建築面積或獲准土地用途有別於D2地塊、D5地塊及Hei Keng Van及西湖交還的地盤(即B/1地塊及B/g地塊)的總可發展建築面積或獲准土地用途，則信德南灣或目標公司可能須向澳門政府支付額外土地溢價。 貴公司於決定是否接納建議授予為重置地盤之地盤時將考慮(其中包括)相關地盤之位置、地盤面積、可發展建築面積、獲准用途及現行市值。具體而言， 貴公司將只接受現行市值按照獨立物業估值釐定為每平方呎556港元或以上之重置地盤。

信德南灣將僅於取得其滿意之重置地盤後方才發出付款通知。預期澳門政府可能於不同階段就西湖約定土地權及目標公司之權利授出一個或以上重置地盤。倘信德南灣取得其滿意之一個或以上重置地盤並已於該協議日期10年截止前發出付款通知而信德南灣就所取得的重置地盤已付或應付之成比例代價總額低於按金(即500,000,000港元)，信德南灣有權向何博士與西湖收回有關差額。

5.4. 可能撤銷

倘完成已發生且此後信德南灣未能成功取得其滿意之任何重置地盤，則信德南灣可選擇透過根據該協議向西湖及何博士發出撤銷通知而撤銷建議轉讓。西湖須於收取撤銷通知後七天內及於取得按金後向信德南灣退回按金，信德南灣須向西湖退回目標公司授權書、西湖授權書、原股東文件及各目標公司自西湖收取以建立彼等各自資本全面所有權及全面管理各目標公司之其他賬簿及文件。

根據該協議，付款通知或撤銷通知均須由信德南灣自簽訂該協議日期起10年內發出，否則信德南灣須視作已向西湖及何博士發出撤銷通知。

5.5. 吾等的意見

根據該協議之條款，信德南灣全權酌情決定是否進行完成，視乎其對目標公司之盡職調查結果及西湖約定土地權(待於股東大會上獲得獨立股東批准後)之滿意度而定。視乎信德南灣在取得其滿意之任何重置地盤時與澳門政府之磋商結果，信德南灣亦有權撤銷建議轉讓。此外，憑藉該協議，貴公司將根據目標公司授權書及西湖授權書獲賦予充分權力以使貴公司在與澳門政府進行磋商過程中發揮積極作用並努力取得對貴集團整體最有利及可接受之重置地盤。

此外，倘該協議終止或倘建議轉讓被撤銷，則信德南灣有權要求退回按金；或倘將取得之重置地盤之已付或應付之成比例代價低於按金，則信德南灣有權要求償付成比例代價與按金之間之差額，而倘能取得對貴集團有利之合適重置地盤，則按金將用作成比例代價之一部份。在任何情況下，信德南灣及／或貴公司獲授酌情權以選擇對貴集團整體有利之方式。

正如董事會函件提及，延長買賣協議之最後期限之目的是，維持買賣協議有效，致使倘信德南灣並無根據建議轉讓取得任何使其滿意之重置地盤(包括但不限於重續新D2地塊及D5地塊之特許權)，信德南灣將有權要求西湖交還由信德南灣根據買賣協議支付之按金。預期貴公司於獲授任何重置地盤前落實與澳門政府之磋商過程需時，或須視乎澳門政府有關分區佈局、土地使用規劃、收回土地及授出土地特許權之政策變動或在其他方面受到影響。經考慮到延長買賣協議之最後期限旨在(i)讓貴公司有足夠時間與澳門政府磋商，目標是取得對貴集團最有利及可接受之重置地盤；及(ii)維護信德南灣使其能夠在經過長時間磋商後仍未得到合適之重置地盤時取回按金，吾等同意管理層的看法，延長買賣協議之最後期限屬於公平合理。

正如董事會函件亦提及，貴集團可能須承擔與澳門政府磋商及就針對(或牽涉)澳門政府所提出潛在訴訟的過程中(倘須)可能牽涉的成本。然而，鑒於倘能取得重置地盤，以及貴公司只會接受現行市值按照獨立物業估值釐定為每平方呎556港元或以上之重置地盤(如下文對成比例代價之進一步討論)，而且該協議項下擬進行之建議交易與貴集團之主要業務一致，該協議將提供重大的商業機會，儘管貴公司訂立該協議並非在一般及

日常業務過程中，但吾等贊同董事的意見，認為其旨在發展 貴集團主要業務，並與 貴集團之業務策略相符，而該協議之條款(包括延長買賣協議之最後期限)亦屬一般商業條款、公平合理及符合 貴公司及獨立股東整體利益。

6. 物業估值報告

貴公司已委任物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司擔任獨立估值師以於二零一六年十一月四日(「估值日期」)對位於澳門的若干開發地盤(「物業」)之物業權益進行估值，有關詳情載於通函附錄一物業估值報告內。如物業估值報告所載，物業估值報告乃根據根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)及上市規則第五章編製。

吾等已會見物業估值師並審閱其委聘書及其他相關資料(如其僱員從事編製物業估值報告的資質及經驗)以及其證書。根據吾等對相關資料的審閱及吾等對物業估值師的了解，吾等信納物業估值師與 貴公司訂立之委聘條款及資質與經驗，足以進行物業估值報告的編製。物業估值師向吾等確認其為獨立於 貴公司、信德南灣、西湖及彼等各自之任何聯繫人且與之概無關連。

根據物業估值報告，物業由D2及D5地塊的地盤及被稱為N25地塊及12(A2/G)地塊的兩幅地盤(可發展總建築面積(不包括停車場應佔面積)合共為2,299,062平方呎)組成，估值合共為5,923,000,000港元(「估值」)。根據估值及物業應佔之可發展總建築面積，每平方呎可發展建築面積(不包括停車場應佔面積)之物業之市值約為2,576港元。

吾等就選擇物業與物業估值師進行討論。吾等明白D2地塊及D5地塊獲得選取，是由於D2土地公司及D5土地公司現時各為其租賃出讓證之持有人，並且獲悉地盤面積幾乎相同且可發展建築面積及施工能力相似的兩幅地盤(N25地塊及12(A2/G)地塊)現時為政府土地，位於B/g地塊及B/l地塊的相同區並鄰近B/g地塊及B/l地塊。管理層認為(i)鑒於在最後實際可行日期尚未釐定B/g地塊及B/l地塊之重置地盤，故概無對B/g地塊及B/l地塊之重置地盤進行任何估值；及(ii)鑒於B/g地塊及B/l地塊已由澳門政府授予其他方並現時由其他方佔有且B/g地塊及B/l地塊無論如何都不構成重置地盤的部份，故對B/g地塊及B/l地塊進行估值對評估潛在重置地盤及成比例代價之公平性及合理性而言毫無意義。

如澳門政府公報分別刊發之第35/2004號及36/2004號批示所述，澳門政府承諾授出可發展建築面積及施工能力相類之地盤以重置B/l地塊及B/g地塊。基於此基準，鑒於N25地

塊及12(A2/G)地塊之特質與B/g地塊及B/l地塊非常相似以致對N25地塊及12(A2/G)地塊進行估值具有意義並代表對B/g地塊及B/l地塊之估值，物業估值師已獲邀對N25地塊及12(A2/G)地塊進行估值。據物業估值師所告知，根據有關批示文件所載該等地盤各自的特質，N25地塊及12(A2/G)地塊與B/g地塊及B/l地塊為可資比較地盤。吾等亦已向物業估值師查詢，就估值而言，除N25地塊及12(A2/G)地塊外，是否有任何物業可以適合。根據之間的討論，吾等明白若干地盤已由澳門政府收回，視乎澳門政府的決定，可能授出該等地盤，作為先前交回地盤的重置代替。在該等地盤中，N25地塊及12(A2/G)地塊是僅有兩幅在澳門的地盤，在現有情況下，根據相關土地特許權文件之條款及條件，在位置、地盤面積、獲准土地用途及可發展總建築面積上，與B/g地塊及B/l地塊可資比較，故此，有潛質成為澳門政府就西湖約定土地權及Hei Keng Van持有之約定土地權而授出之重置地盤。因此，N25地塊及12(A2/G)地塊之估值，對於潛在重置地盤之估值提供有意義的評估。假設其批示文件所載B/g地塊及B/l地塊之實際可開發參數及限制已分別應用於N25地塊及12(A2/G)地塊且該等估值結果與N25地塊及12(A2/G)地塊之估值相似，物業估值師亦對N25地塊及12(A2/G)地塊獨立進行估值。儘管重置地盤可能最終是N25地塊及12(A2/G)地塊以外的地盤，但考慮到選擇N25地塊及12(A2/G)地塊作為估值標的之上述理由及N25地塊及12(A2/G)地塊與B/g地塊及B/l地塊相比之特質，吾等認為，選取物業及其估值，作為吾等評估該協議條款是否公平合理之資訊來源，乃為適當。

吾等亦就編製物業估值報告所採用的方法、相關假設及基準與物業估值師進行討論。吾等於物業估值報告中獲悉估值乃基於多項假設進行，包括(其中包括)物業擁用清晰的合法業權、可在市場自由轉讓及物業不附帶可能對其價值產生影響的繁重產權負擔。吾等自物業估值師了解到，鑒於物業之租期已屆滿及澳門土地之租期通常為25年，物業估值師已採納 貴公司所作的假設，假設物業之租期並無屆滿並擁有25年之未屆滿租期及緊接租期屆滿前之發展限制於估值日仍有效。物業估值師告知，由於尚未釐定重置地盤，故有必要做出上述假設以進行有意義的估值。物業估值師確認估值之所有相關假設根據相關估值標準乃屬合理及恰當。

如物業估值報告所述，物業估值師經參考市場上可獲得的銷售憑證及其對現行市況之了解後採納直接比較法，並假設物業可於銷售完成後隨即交吉。物業估值師已開展必要的盡職調查工作，包括(但不限於)(i)實地考察、土地查冊及審閱澳門政府公報上刊發之相關

批示文件；(ii) 向澳門法律顧問獲得有關物業合法業權之意見；及(iii) 根據近年來澳門的類似交易類別的住宅物業及酒店之可獲得市場數據及其交易記錄之內部資源進行可資比較，並透過物業選址及背景等必要參數進行調整。鑒於以上所述，吾等認為物業估值報告乃根據標準估值程序及慣例編製及所採納的估值方法通常用於與物業類似之資產之估值及物業估值報告所用之相關假設及基準乃屬合理。

7. 估計成比例代價

如董事會函件所述，根據該協議應付之成比例代價最高為 1,500,000,000 港元，將按買賣協議訂約方協定之每平方呎可發展建築面積之相同價格(約每平方呎 556 港元)計算。

基於每平方呎約 2,576 港元之估值，根據成比例代價，物業之市值較每平方呎可發展建築面積價格約 556 港元溢價約 363.3%。如上文「6. 物業估值報告」一節所討論，雖然物業未必與重置地盤之物業相同，吾等認為就評估成比例代價而言，物業為恰當之資料來源。

此外，吾等已審閱物業估值師所提供之澳門一般市場簡報(「市場簡報」)(其詳情已載於通函附錄二)。基於市場簡報，(i) 澳門(包括澳門半島、氹仔及路環)之住宅開發地盤及綜合開發地盤之估計樓面地價分別介乎每平方呎約 3,500 港元至每平方呎約 5,500 港元及每平方呎約 1,500 港元至每平方呎約 3,000 港元；及(ii) 澳門南灣區之 C 區及 D 區住宅開發地盤及綜合開發地盤之估計樓面地價分別介乎每平方呎約 4,500 港元至每平方呎約 5,500 港元及每平方呎約 2,500 港元至每平方呎約 3,000 港元。如與物業估值師所討論，估計樓面地價指澳門整體及尤其是南灣區之 C 區及 D 區地盤之現行估計市值，並作為澳門地盤整體市價之參考。吾等注意到，根據成比例代價，兩種情況之估計樓面地價遠高於每平方呎可發展建築面積價格 556 港元。

鑒於(i) 成比例代價上限為 1,500,000,000 港元，相當於根據買賣協議經參考二零零四年當時市價釐定之原代價；(ii) 經參考物業估值報告，根據成比例代價，每平方呎可發展建築面積之物業估值 2,576 港元較每平方呎可發展建築面積價格 556 港元溢價約 363.3%；(iii)

創越融資函件

該協議擬進行之建議交易代表一個重大商業機會，因為重置地盤之收購成本實際上乃基於二零零四年之市價，而該市價遠低於物業估值所反映之當前市價及經參考市場簡報澳門地盤之整體市價；及(iv)成比例代價乃基於將予取得之重置地盤所佔實際可發展建築面積計算，吾等與董事一致認為成比例代價屬公平合理且符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

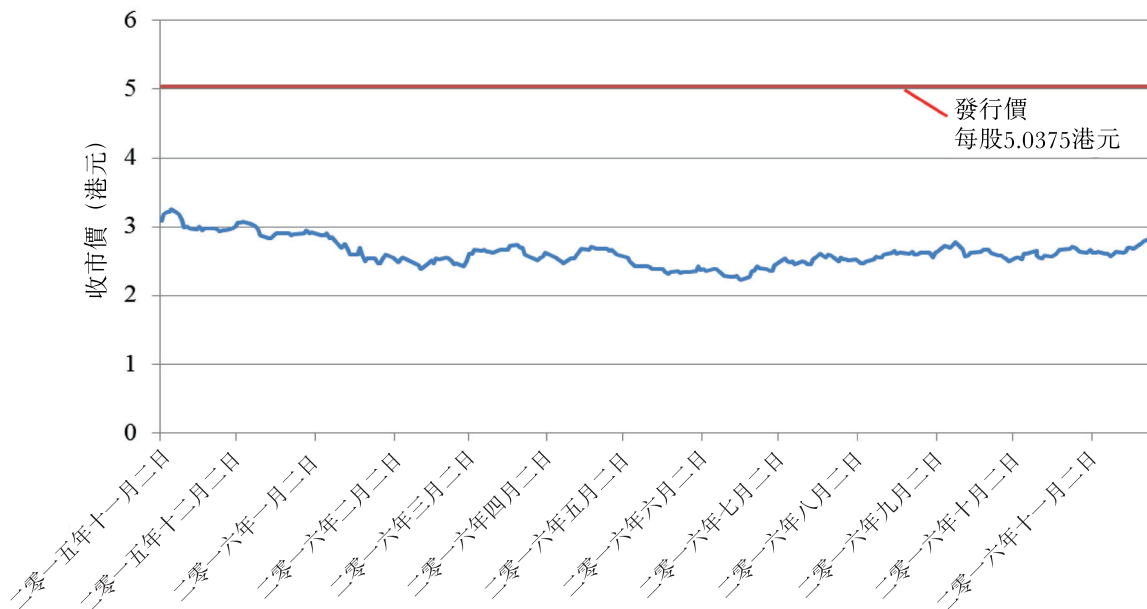
8. 發行價評估

發行價每股代價股份5.0375港元相當於根據買賣協議條款發行代價股份之發行價，並：

- (i) 較股份於最後交易日在聯交所所報每股收市價2.62港元溢價約92.27%；
- (ii) 較股份於截至最後交易日前五個連續交易日(包括最後交易日)在聯交所所報每股平均收市價約2.67港元溢價約88.67%；
- (iii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報每股收市價2.94港元溢價約71.34%；及
- (iv) 較 貴公司於二零一五年十二月三十一日已發行每股經審核綜合資產淨值折讓約51.09%。

下圖顯示股份於二零一五年十一月二日起及直至最後實際可行日期(包括該日)止(「回顧期間」)(涵蓋該協議日期前約一年之期間)在聯交所買賣之每日收市價：

股份之過往每日收市價



如上圖所示，於回顧期間，股份之每日收市價介乎2.23港元至3.25港元，而股份之平均每日收市價約為2.63港元。發行價較股份於回顧期間之平均每日收市價溢價約91.5%，始終高於股份於回顧期間之每日收市價範圍。

根據二零一六年中報，於二零一六年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益約為26,245,000,000港元。按於最後實際可行日期已發行股份總數3,042,465,785股計算，於二零一六年六月三十日 貴公司擁有人應佔每股資產淨值（「每股資產淨值」）約為8.63港元。吾等注意到發行價較每股資產淨值折讓約41.6%。然而，於回顧期間股份始終且遠遠低於每股資產淨值進行買賣，而於回顧期間股份之平均每日收市價較每股資產淨值折讓約69.5%。考慮到如早些時間所討論，於回顧期間發行價始終高於股份之每日收市價及該協議所帶來之商業機會，吾等認為，總體而言，就 貴公司及獨立股東而言，發行價屬公平合理。

9. 該協議擬進行交易之財務影響

吾等已就該協議擬進行交易對 貴集團之財務影響與管理層進行探討。

據管理層告知，於完成後，目標公司將成為 貴公司之間接全資附屬公司，且目標公司之財務業績將併入 貴集團之財務業績。預期目標公司於完成時尚有待取得重置地盤。由於信德南灣毋須向西湖支付額外代價及根據目標公司之未經審核財務資料，預期建議轉讓將不會對 貴集團之財務業績及財務狀況產生重大影響。

倘信德南灣於完成後成功取得其滿意之重置地盤，根據上文所載之計算， 貴公司須結算1,500,000,000港元（或部份，基於將取得之實際可發展建築面積而定）成比例代價，以現金結算750,000,000港元，而以配發及發行代價股份之方式結算750,000,000港元。500,000,000港元已由信德南灣作為按金支付予西湖。據管理層所告知，成比例代價之餘下現金部份須由 貴集團之內部資源撥付。管理層預期成比例代價之結算將不會對 貴集團之流動性及營運資金產生任何重大影響。倘取得任何重置地盤，根據 貴集團之會計政策， 貴公司資產透過重置地盤於重置地盤收購完成時之價值予以反映。對 貴集團資產淨值之影響將取決於歸屬於重置地盤價值之淨影響、成比例代價之現金付款及代價股份之市值。

創越融資函件

據管理層進一步告知，倘信德南灣成功取得其滿意之重置地盤，貴集團擬根據各澳門政府公報可能所述之土地用途將其發展成住宅物業及／或商業物業及／或酒店。鑒於該協議涉及之重大商業價值，預期貴集團將能夠根據貴公司之商業計劃於成功發展重置地盤後提升其盈利。

上述分析僅作說明用途，無意用作表示訂立該協議或成功取得重置地盤後貴集團財務狀況將受到之影響。

10. 對股權架構之影響

貴公司將向 Alpha Davis 配發及發行之代價股份之最大數目佔現有已發行股份之約 4.89% 及佔緊隨發行所有代價股份後經擴大已發行股份之約 4.67%。

下表載列貴公司於最後實際可行日期及緊隨發行所有代價股份後(假設貴公司股權架構並無其他變動)之股權架構：

	截至最後實際可行日期 之已發行股份		緊隨所有代價股份發行後 之已發行股份	
	(股份數目)	%	(股份數目)	%
Alpha Davis	0	0.00%	148,883,374	4.67%
何博士	1,798,559	0.06%	1,798,559	0.06%
莫何婉穎女士	471,112	0.02%	471,112	0.01%
何超瓊女士	525,664,564	17.28%	525,664,564	16.47%
何超鳳女士	220,639,816	7.25%	220,639,816	6.91%
何超蕙女士	70,618,215	2.32%	70,618,215	2.21%
Renita Investments Limited				
及其附屬公司	500,658,864	16.46%	500,658,864	15.69%
信德船務有限公司				
及其附屬公司	373,578,668	12.28%	373,578,668	11.71%
Megaprospers				
Investments Limited	65,040,000	2.14%	65,040,000	2.04%
其他	1,283,995,987	42.19%	1,283,995,987	40.23%
總計	3,042,465,785	100%	3,191,349,159	100%

創越融資函件

於配發及發行代價股份後，非公眾股權(即何博士家族及其各自聯繫人所持之股權)將由約57.81%增至59.77%。經參考上述股權表，吾等認為發行代價股份並不會導致 貴公司之股權架構出現重大變動。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，儘管 貴集團訂立該協議並非在一般及日常業務過程中，但吾等認為，其旨在發展 貴集團主要業務，並與 貴集團之業務策略相符，而該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之條款為一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議，且吾等本身建議獨立股東投票贊成將於股東大會上提呈以批准該協議(包括建議轉讓、支付成比例代價及可能撤銷)及建議授出特別授權之決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創越融資有限公司
高級董事
吳家保
謹啟

二零一六年十一月二十九日

以下為獨立專業物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司就其對該等物業於二零一六年十一月四日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



第一太平戴維斯(澳門)有限公司
澳門
友誼大馬路555號
澳門置地廣場13樓
1309-1310室

電話：(852) 2878 0623
savills.com

EA牌照：C-023750
savills.com

敬啟者：

澳門多處開發土地(「該等物業」)之估值

按照閣下向吾等所作之指示，對位於澳門之該等物業進行估值，吾等確認吾等已進行現場視察、作出相關查詢並取得吾等認為對提供物業權益於二零一六年十一月四日(「估值日期」)之估值意見而言屬必要之有關資料。

估值基準

該等物業屬租賃土地，其租賃期於估值日期已屆滿及／或有關批示已被宣佈失效並將由澳門政府收回。請參閱貴公司及其在澳門法律方面之法律顧問方盛律師事務所(稱為「澳門法律顧問」)發出之意見，其載於估值證書附註。

按照貴公司特定指示，吾等已獲指示按以下基準評估該物業：

- i. 假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔。

- ii. 假設該物業之租賃期尚未屆滿，未屆滿租賃期為25年(新獲批租賃批給的土地一般租賃期限)且根據適用法律可再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日；
- iii. 假設緊接租賃期屆滿前所有開發限制於估值日期仍屬有效並且符合所有現行法律、法規、城市規劃要求；
- iv. 假設已就假設開發延長利用期限；
- v. 假設就再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日之所有溢價金／特別稅及手續費等費用(如有)已於估值日期悉數支付及結清；及
- vi. 儘管發現該物業存在任何建築結構、建築工程或臨時佔用，但吾等已假設該物業為空置土地，於估值日期準備好作即時開發。拆除費用及搬遷費用均無考慮在內。

對於第3及4號物業，吾等已按進一步指示根據以下基準評估物業權益：

- i. 假設在物業登記局之登記編號為22324之B/g地段(稱為B/g地段)批示所載全部開發限制在第3號物業屬允許，且其亦符合截至估值日期一切現行法律、法規、城市規劃要求；及
- ii. 假設在物業登記局之登記編號為22327之B/l地段(稱為B/l地段)批示所載全部開發限制在第4號物業屬允許，且其亦符合截至估值日期一切現行法律、法規、城市規劃要求。

貴公司選擇第3及4號物業是由於該等物業與B/g地段及B/l地段具有類近特質。而且，根據相關土地特許權文件之條款及條件，吾等認為第3及4號物業為澳門僅存在位置、地盤面積、獲准土地用途及可發展總建築面積現況方面與B/g地段及B/l地段可資比較的兩個地盤，故有潛質成為澳門政府就西湖約定土地權及Hei Keng Van持有之約定土地權而批出之重置土地。因此，第3及4號物業之估值，對於潛在重置土地之估值提供有意義的評估。

吾等之估值乃吾等對該等物業市值之意見，市值按吾等之定義為「資產或負債經適當營銷後，由自願買方與自願賣方在各自知情、審慎及不受脅迫行事之情況下，於估值日期達成公平交易之估計金額」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之「香港測量師學會物業估值準則(二零一二年版)」及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第五章編製。

吾等之估值乃根據一系列假設作出，所評估市值在公開市場及／或未來物業交易中未必可變現。

估值方法

在吾等評估中，吾等已參考市場上可獲之銷售證據及吾等對當前市況之認識採納直接比較法，假設銷售完成後即可擁有空置物業權益。

業權調查

吾等已安排在物業登記局就該物業申請書面報告(查局紙)。然而，吾等並無調查文件正本以核實所有權，亦未核實吾等所查副本上未必載列之任何租約修訂情況。一切文件僅用作參考而所有尺寸、測量值及面積均為約數。

吾等依賴澳門法律顧問就所涉物業權益業權作出之意見。在吾等估值中，按照 貴公司特定指示，吾等已假設該等物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔。

估值假設

作出吾等估值時已假設為物業權益在真實市場出售之情況及假設該等物業為可取得即時空置權益之空置土地而不受遞延條款合約、售後租回、合資、管理協議或任何其他類似安排等可能影響物業權益之任何特別安排所限。此外，並無計及關於或影響該等物業銷售之任何選擇權或優先購買權。

其他特別假設(如有)已載列於估值證書附註。

估值考慮因素

經核查所有相關文件，吾等在很大程度上依賴吾等所獲資料，且已接受吾等所獲關於規劃批准或法律通知、開發參數、地役權、佔有期、地盤面積、建築面積及其他相關事宜(如有)等方面之意見。所有文件均僅用作參考。除另有所指外，估值證書所載一切尺寸、量度及面積均基於吾等所獲文件中載列之資料，因此僅屬約數。吾等並無理由質疑吾等所

獲資料之真實性及準確性。吾等亦獲知所得資料並無遺漏任何重大事實，亦無理由懷疑任何重要信息遭到隱瞞。

吾等已視察該等物業之外貌，並在可能情況下視察其內部狀況。吾等並無作出實地調查，以確定地質狀況或設施是否適合在其上進行任何物業發展。吾等於進行估值時，乃假設該等方面均為良好。吾等之估值乃基於以下假設作出：已從相關政府部門取得關於在批示正本或所述假設中所指該等物業上進行假設性開發建議之一切同意、批准及牌照。

吾等並未進行現場測量以核實土地之正確性，但吾等已假設吾等所獲文件上顯示之土地面積乃屬正確。

吾等之估值並無考慮物業權益結欠之任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等已假設該等物業權益並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及開銷。

雖然吾等進行估值時已作出專業判斷，但謹請閣下審慎考慮吾等之估值假設。

備註

除另有說明者外，所有金額均以港元（「港元」）列值。本報告採用之匯率為估值日期適用之匯率1港元兌1.03澳門幣。

於二零一六年十一月四日對物業進行之實地考察乃由香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會正式會員廖沛霖先生進行。

隨函附奉吾等估值概要及估值證書。

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（「貴公司」）
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯（澳門）有限公司
董事總經理
廖沛霖
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一六年十一月二十九日

估值概要

編號	物業	於估值日期 之市值 (港元)
1.	位於澳門南灣孫逸仙博士大馬路－D區－D2地段 之開發土地	640,000,000
2.	位於澳門南灣孫逸仙博士大馬路－D區－D5地段 之開發土地	1,433,000,000
3.	位於澳門外港新填海區 (NAPE) S/N 號 Todos os Pontos Cardeais－Vias Projectadas－「N25」地段之開發土地	1,757,000,000
4.	位於澳門外港新填海區 (NAPE) S/N 號－地段 12(A2/G) 之開發土地	2,093,000,000
合計：		5,923,000,000

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
1	位於澳門南灣孫逸仙博士大馬路—D區—D2地段之開發土地	<p>該物業為開發土地，登記土地面積為8,523平方米(91,742平方呎)。</p> <p>緊連南灣湖及西灣湖周圍地區，由待開發複墾土地及／或需要改善之空地所組成。澳門立法會及高等法院靠近南灣湖景大馬路南端。澳門旅遊塔會展娛樂中心距離該物業僅幾分鐘步行路程，設有零售及餐飲商舖以及多廳影劇院。南灣湖水上活動中心(Nam Van Lake Nautical Centre)及澳門消防局總部等其他設施亦位於此處。</p> <p>該物業位於南灣圓形地附近之孫逸仙博士大馬路，在物業登記局登記編號為22524。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，租賃期於二零一六年七月三十日到期。</p>	<p>該物業部份空置，部份由「信德國旅專用停車場」佔用。</p> <p>據 貴公司告知，倘取得該物業，其將持作未來發展。</p>	640,000,000 港元

附註：

1. 該物業在物業登記局登記編號為22524，登記擁有人為Sociedade de Investimento Imobiliário Va Keng Van, S.A.。有關澳門法律意見請參閱附註5。
2. 根據日期為二零零一年九月十二日之第91/2001號批示，該物業之承批人為Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.而物業開發權已轉讓予Sociedade de Investimento Imobiliário Va Keng Van, S.A.。
3. 根據吾等近期土地查冊，該物業並無重大產權負擔。

4. 根據日期為二零零一年九月十二日之第91/2001號批示，該物業之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積	:	8,523平方米(91,742平方呎)
租賃期	:	租賃期於二零一六年七月三十日到期，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日
用途	:	該物業須發展成一幢屬分層所有權制度項目，作酒店及停車場用途。建築面積明細如下：

用途	建築面積
----	------

酒店：	80,200平方米(863,273平方呎)
停車場：	10,020平方米(107,855平方呎)

該發展物業應符合D區之詳細發展規劃及日期為一九九一年四月十八日之第69/91/M號批示所列相關法規。

年租	:	在土地利用期間： 每年255,690澳門幣
----	---	--------------------------

在土地利用完成後：

酒店：	每平方米15.00澳門幣
停車場：	每平方米10.00澳門幣

年租須每5年調整一次。

利用期限	:	自一九九九年八月十八日起計72個月。
------	---	--------------------

特別條款	:	Sociedade de Investimento Imobiliário Va Keng Van, S.A. 須遵守日期為一九九二年七月六日之第73/SATOP/92號批示第七至九條以及與日期為一九九三年四月二十六日之第57/SATOP/93號批示及日期為一九九四年六月一日之第56/SATOP/94號批示有關之修訂條款。
------	---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

該批示適用於第73/SATOP/92號批示第11、15至18條以及第57/SATOP/93、56/SATOP/94及71/SATOP/99號批示。

5. 根據澳門法律顧問之意見，儘管租期已經屆滿，但根據新《土地法》第167條，澳門政府行政長官仍需在政府公報上刊登特定批示以使收回生效。截至今日，有關批示尚未刊登，故該土地仍按特許經營擁有權登記。

6. 吾等已獲指示按以下基準評估該物業：
- i. 假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔；
 - ii. 假設該物業之租賃期尚未屆滿，未屆滿租賃期為25年（新獲批租賃批給的土地一般租賃期限）且根據適用法律可再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日；
 - iii. 假設緊接租賃期屆滿前所有開發限制於估值日期仍屬有效並且符合所有現行法律、法規、城市規劃要求；
 - iv. 假設已就假設開發延長利用期限；
 - v. 假設就再續訂10年租期至二零四九年十二月十九日之所有溢價金／特別稅及手續費等費用（如有）已於估值日期悉數支付及結清；及
 - vi. 儘管發現該物業存在任何建築結構、建築工程或臨時佔用，但吾等已假設該物業為空置土地，於估值日期準備好作即時開發。拆除費用及搬遷費用均無考慮在內。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
2	位於澳門南灣孫逸仙博士大馬路—D區—D5地段之開發土地	<p>該物業為開發土地，登記土地面積為3,307平方米(35,597平方呎)。</p> <p>緊連南灣湖及西灣湖周圍地區，由待開發複墾土地及／或需要改善之空地所組成。澳門立法會及高等法院靠近南灣湖景大馬路南端。澳門旅遊塔會展娛樂中心距離該物業僅幾分鐘步行路程，設有零售及餐飲商舖以及多廳影劇院。南灣湖水上活動中心(Nam Van Lake Nautical Centre)及澳門消防局總部等其他設施亦位於此處。</p> <p>該物業位於南灣孫逸仙博士大馬路，在物業登記局登記編號為22525。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，租賃期於二零一六年七月三十日到期。</p>	<p>該物業現由臨時構築物及汽車佔用。</p> <p>據 貴公司告知，倘取得該物業，其將持作未來發展。</p>	1,433,000,000 港元

附註：

1. 該物業在物業登記局登記編號為22525，登記擁有人為Sociedade de Investimento Imobiliário Wui Keng Van, S.A.。有關澳門法律意見請參閱附註5。
2. 根據日期為二零零一年九月十二日之第92/2001號批示，該物業之承批人為Sociedade de Empreendimentos Nam Van, S.A.而物業開發權已轉讓予Sociedade de Investimento Imobiliário Wui Keng Van, S.A.。
3. 根據吾等近期土地查冊，該物業並無重大產權負擔。

4. 根據日期為二零零一年九月十二日之第92/2001號批示，該物業之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積	:	3,307平方米(35,597平方呎)
租賃期	:	租賃期於二零一六年七月三十日到期，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日
用途	:	該物業須發展成一幢屬分層所有權制度項目，作住宅及停車場用途。建築面積明細如下：

用途	建築面積
----	------

住宅：	27,560平方米(296,656平方呎)
停車場：	4,140平方米(44,563平方呎)

該發展物業應符合D區之詳細發展規劃及日期為一九九一年四月十八日之第69/91/M號批示所列相關法規。

年租	:	在土地利用期間： 每年99,210澳門幣
----	---	-------------------------

在土地利用完成後：

住宅：	每平方米10.00澳門幣
停車場：	每平方米10.00澳門幣

年租須每5年調整一次。

利用期限	:	自一九九九年八月十八日起為期72個月。
------	---	---------------------

特別條款	:	Sociedade de Investimento Imobiliário Wui Keng Van, S.A. 須遵守日期為一九九二年七月六日之第73/SATOP/92號批示第七至九條以及與日期為一九九三年四月二十六日之第57/SATOP/93號批示及日期為一九九四年六月一日之第56/SATOP/94號批示有關之修訂條款。
------	---	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

該批示適用於第73/SATOP/92號批示第11、15至18條以及第57/SATOP/93、56/SATOP/94及71/SATOP/99號批示。

5. 根據澳門法律顧問之意見，儘管租期已經屆滿，但根據新《土地法》第167條，澳門政府行政長官仍需在政府公報上刊登特定批示以使收回生效。截至今日，有關批示尚未刊登，故該土地仍按特許經營擁有權登記。

6. 吾等已獲指示按以下基準評估該物業：
- i. 假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔；
 - ii. 假設該物業之租賃期尚未屆滿，未屆滿租賃期為25年（新獲批租賃批給的土地一般租賃期限）且根據適用法律可再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日；
 - iii. 假設緊接租賃期屆滿前所有開發限制於估值日期仍屬有效並且符合所有現行法律、法規、城市規劃要求；
 - iv. 假設已就假設開發延長利用期限；
 - v. 假設就再續訂10年租期至二零四九年十二月十九日之所有溢價金／特別稅及手續費等費用（如有）已於估值日期悉數支付及結清；及
 - vi. 儘管發現該物業存在任何建築結構、建築工程或臨時佔用，但吾等已假設該物業為空置土地，於估值日期準備好作即時開發。拆除費用及搬遷費用均無考慮在內。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
3	位於澳門外港新填海區 (NAPE) S/N 號 Todos os Pontos Cardeais – Vias Projectadas – 「N25」地段之開發土地	<p>該物業為開發土地，登記土地面積為6,480平方米(69,751平方呎)。</p> <p>此處人口稠密，主要為高層商業樓宇形式之發展項目及住宅發展項目，多個酒店及娛樂場發展項目穿插環繞其中，如星際酒店、永利、美高梅金殿、金沙、澳門漁人碼頭。周邊社區設施包括宋玉生公園、觀音蓮花苑、澳門文化中心及澳門科學館。</p> <p>該物業位於馬德里街、孫逸仙博士大馬路、冼星海大馬路及馬濟時總督大馬路，在物業登記局登記編號為21942。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，租賃期於二零一五年七月二十七日期。</p>	<p>該物業現由臨時構築物及汽車佔用。</p> <p>據 貴公司告知，倘取得該物業，其將持作未來發展。</p>	1,757,000,000 港元

附註：

1. 該物業在物業登記局登記編號為21942，登記擁有人為Sociedade「Macau – Obras de Aterro, Limitada」。有關澳門法律意見請參閱附註7。
2. 根據吾等近期之土地查冊，根據日期為二零零一年六月五日之第26461F號備忘錄，該物業已進行租賃批地之修正，而日期為二零一六年四月六日之第19/2016號批示及日期為二零一六年四月六日之第155/DAT/2016號土地工務運輸局官方公告宣佈該修改所規範之土地批示無效。
3. 根據日期為二零零一年五月十六日之第43/2001號批示，該物業之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積 : 6,480平方米(69,751平方呎)

租賃期 : 租賃期於二零一五年七月二十七日期，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日

用途：該物業須發展成一幢屬分層所有權制度項目，包括一座4層裙樓(包括平台層)之上之兩座塔樓(分別為19層及13層)。建築面積明細如下：

用途	建築面積
住宅：	17,624平方米(189,705平方呎)
商業：	4,858平方米(52,292平方呎)
酒店：	42,178平方米(454,004平方呎)
有蓋停車場：	7,350平方米(79,115平方呎)

年租：在土地利用期間：
每年64,800.00澳門幣

在土地利用完成後：

住宅：	每平方米5.00澳門幣
商業：	每平方米7.50澳門幣
酒店：	每平方米7.50澳門幣
停車場：	每平方米5.00澳門幣

年租須每5年調整一次。

利用期限：於二零零五年十月二十九日到期。

4. 根據日期為二零一六年四月六日之第19/2016號批示，由於第10/2013號法律新《土地法》第四十八條第一款，租賃期不可續期。由於有關批給不能轉為確定，批給因租賃屆滿失效且不可享有任何賠償。
5. 該物業先前受土地工務運輸局發出之日期為二零一四年二月二十七日之街道準線圖所限。根據上述街道準線圖，該物業發展及使用包含(其中包括)以下重要條款：
 - i. 該物業受日期為二零零八年四月十一日之第83/2008號行政長官批示所限，規劃在東望洋燈塔周邊區域之保留區；
 - ii. 該物業容許作住宅及酒店用途；
 - iii. 3層裙樓最高建築高度為海拔13.2米，而裙樓第4層樓頂上之13層住宅樓(「A樓」)之最高建築高度須為海拔54.20米，裙樓第4層樓頂上之19層酒店樓(「B樓」)之最高建築高度須為海拔84.20米；
 - iv. 最高許可建築面積如下：

酒店：	42,178平方米
住宅：	17,624平方米
商業：	4,858平方米
停車場平台：	7,350平方米
柱廊：	680平方米
合計：	72,690平方米
 - v. 不容建造垂直佔用空間。

街道準線圖之有效期已到期。《城市規劃法》自二零一四年三月一日起施行，此後發展須符合土地工務運輸局頒佈之規劃條件圖訂明之條件。吾等未能查閱現行規劃條件圖，因此，吾等無法匯報該物業現時之發展潛力並對此作出評論。

6. 根據日期為二零零八年四月十一日之第83/2008號行政長官批示，該物業位於第4區，最高建築高度為海拔90米，不許建造垂直佔用空間並遵守有關街影計算條例。
7. 根據澳門法律顧問之資料，Sociedade「Macau-Obras de Aterro, Limitada」現時並無持有租賃權物業之擁有權，該土地恢復由澳門政府擁有。
8. 吾等已獲指示按以下基準評估該物業：
 - i. 假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔；
 - ii. 假設該物業之租賃期尚未屆滿，未屆滿租賃期為25年(新獲批租賃批給的土地一般租賃期限)且根據適用法律可再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日；
 - iii. 假設緊接租賃期屆滿前所有開發限制於估值日期仍屬有效並且符合所有現行法律、法規、城市規劃要求；
 - iv. 假設已就假設開發延長利用期限；
 - v. 假設就再續訂10年租期至二零四九年十二月十九日之所有溢價金／特別稅及手續費等費用(如有)已於估值日期悉數支付及結清；及
 - vi. 儘管發現該物業存在任何建築結構、建築工程或臨時佔用，但吾等已假設該物業為空置土地，於估值日期準備好作即時開發。拆除費用及搬遷費用均無考慮在內。
9. 此外，除附註8 (iii)外，吾等已獲進一步指示評估物業權益，方法為假設B/g地段批示所述全部開發限制在該物業得到容許，有關限制於估值日期亦符合所有現行法律、法規、城市規劃要求。該物業評定市值為1,731,000,000港元。
10. 根據日期為二零零零年九月六日之第70/2000號批示，B/g地段之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積	：	6,480平方米(69,751平方呎)
租賃期	：	租賃期於二零一六年七月三十日到期，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日

- 用途：該物業須發展成一幢屬分層所有權制度項目，作商業、住宅、酒店、停車場及社會設施用途。建築面積明細如下：
- | 用途 | 建築面積 |
|-------|-----------------------------|
| 住宅： | 17,624 平方米 (189,705 平方呎) |
| 商業： | 4,858 平方米 (52,292 平方呎) |
| 酒店： | 42,178 平方米 (454,004 平方呎) |
| 停車場： | 7,350 平方米 (79,115 平方呎) |
| 社會設施： | 1,560 平方米 (16,792 平方呎) (最少) |
- 年租：在土地利用期間：
每年 194,400 澳門幣
- 在土地利用完成後：
- | | |
|------|----------------|
| 商業： | 每平方米 15.00 澳門幣 |
| 住宅： | 每平方米 10.00 澳門幣 |
| 酒店： | 每平方米 15.00 澳門幣 |
| 停車場： | 每平方米 10.00 澳門幣 |
- 年租須每 5 年調整一次。
- 利用期限：自一九九九年八月十八日起計 72 個月。
- 特別條款：Sociedade de Investimento Imobiliário Iok Keng Van, S.A.R.L. 須遵守日期為一九九三年四月二十六日之第 57/SATOP/93 號批示及日期為一九九四年六月一日之第 56/SATOP/94 號批示，二者修改日期為一九九二年七月六日之第 73/SATOP/92 號批示第七至九條。
- 該批示適用於第 57/SATOP/93 號批示、第 56/SATOP/94 號批示及第 71/SATOP/99 號批示，三者修改第 73/SATOP/92 號批示第十五至十八條。
11. 根據日期為二零零四年四月十四日之第 35/2004 號批示，二零零二年十一月二十九日 B/g 地段之承批人 Sociedade de Investimento Imobiliário Iok Keng Van, S.A.R.L. 同意向政府放棄土地，而澳門政府承諾批出一幅或多幅土地，該批示的重要條款如下：
- | | |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 土地面積 | ： 6,480 平方米 (69,751 平方呎) |
| 價值 | ： 3,888,000.00 澳門幣 |
| 特別條款 | ： 向承批人批出一幅或一幅以上位於「南灣湖計劃」C 區及 D 區的土地或位於具同等建築面積及建築能力的區域的土地。 |
12. B/g 地段先前受土地工務運輸局發出之日期為二零零八年九月二十九日之街道準線圖所限。根據上述街道準線圖，該物業容許作酒店及娛樂場用途。然而，街道準線圖之有效期已到期。《城市規劃法》自二零一四年三月一日起施行，此後發展須符合土地工務運輸局頒佈之規劃條件圖訂明之條件。

估值證書

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於估值日期之市值
4	位於澳門外港新填海區(NAPE) S/N號—地段12 (A2/G)之開發土地	<p>該物業為開發土地，登記土地面積為6,480平方米(69,751平方呎)。</p> <p>此處人口稠密，主要為高層商業樓宇形式之發展項目及住宅發展項目，多個酒店及娛樂場發展項目穿插環繞其中，如星際酒店、永利、美高梅金殿、金沙、澳門漁人碼頭。周邊社區設施包括宋玉生公園、觀音蓮花苑、澳門文化中心及澳門科學館。</p> <p>該物業位於外港新填海區(NAPE) Rua Cidade do Porto及Rua Cidade de Braga，在物業登記局登記編號為22461。</p> <p>該物業根據政府租賃批地持有，租賃期自一九九二年七月六日起為期25年。</p>	<p>該物業現為空置地盤，部份打樁工程已完工。</p> <p>據 貴公司告知，倘取得該物業，其將持作未來發展。</p>	2,093,000,000 港元

附註：

1. 該物業在物業登記局登記編號為22461，登記擁有人為「Fomento Predial Golden Bowl, Limitada」。有關澳門法律意見請參閱附註7。
2. 根據吾等近期之土地查冊，該物業之產權負擔如下：
 - i. 根據日期為二零零八年一月二十八日之第84769 C號備忘錄向Banco Tai Fung, S.A.R.L.作出之抵押(意定抵押)；及
 - ii. 根據日期為一九九四年二月二十六日之第3027 L°F13k fls號備忘錄，日期為二零一六年五月二十五日之第27/2016號批示及日期為二零一六年五月二十五日之第220/DAT/2016號土地工務運輸局官方公告宣佈租賃批地失效。

3. 根據日期為一九九二年七月六日之第80/SATOP/92號批示，該物業之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積	:	6,480平方米(69,751平方呎)
租賃期	:	租賃期自一九九二年七月六日起為期25年，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日
用途	:	該物業須發展成一幢屬分層所有權制度項目，包括一座3層裙樓上之兩座13層塔樓，作商業、住宅及停車場用途。建築面積明細如下：

用途	建築面積
商業：	5,920平方米(63,723平方呎)
住宅：	35,248平方米(379,409平方呎)
停車場：	8,372平方米(90,116平方呎)

年租	:	在土地利用期間： 每年129,600.00澳門幣
		在土地利用完成後：
		商業：每平方米15.00澳門幣
		住宅：每平方米10.00澳門幣
		停車場：每平方米10.00澳門幣
		年租須每5年調整一次。

利用期限：自一九九二年七月六日起計42個月。

4. 根據日期為二零一六年五月二十五日之第27/2016號批示，由於上述批示第十三條以及澳門第10/2013號法律新《土地法》第一百六十六條第一款及第二百一十五條，批給宣佈失效。建於其上之所有物業均須交予政府，免受產權負擔且不可享有任何賠償。
5. 該物業先前受土地工務運輸局發出之日期為二零零九年八月十日之街道準線圖所限。根據上述街道準線圖，該物業發展及使用包含(其中包括)以下重要條款：
- 該物業受日期為二零零八年四月十一日之第83/2008號行政長官批示所限，規劃在東望洋燈塔周邊區域之保留區；
 - 該物業容許作住宅用途；
 - 裙樓及住宅樓之最高建築高度分別為海拔13.6米及海拔65米；及
 - 不許建造垂直佔用空間。

街道準線圖之有效期已到期。《城市規劃法》自二零一四年三月一日起施行，此後發展須符合土地工務運輸局頒佈之規劃條件圖訂明之條件。吾等未能查閱現行規劃條件圖，因此，吾等無法匯報該物業現時之發展潛力並對此作出評論。

6. 根據日期為二零零八年四月十一日之第83/2008號行政長官批示，該物業位於第4區，最高建築高度為海拔90米，不許建造垂直佔用空間並須遵守有關街影計算條例。
7. 根據澳門法律顧問之資料，「Fomento Predial Golden Bowl, Limitada」現時並無持有租賃權物業之擁有權，該土地恢復由澳門政府擁有。
8. 吾等已獲指示按以下基準評估該物業：
 - i. 假設該物業擁有正式法律業權且可在市場上自由轉讓。吾等亦假設該物業免受可能對其價值造成影響之繁重產權負擔；
 - ii. 假設該物業之租賃期尚未屆滿，未屆滿租賃期為25年(新獲批租賃批給的土地一般租賃期限)且根據適用法律可再續訂10年租賃期至二零四九年十二月十九日；
 - iii. 假設緊接租賃期屆滿前所有開發限制於估值日期仍屬有效並符合所有現行法律、法規、城市規劃要求；
 - iv. 假設已就假設開發延長利用期限；
 - v. 假設就再續訂10年租期至二零四九年十二月十九日之所有溢價金／特別稅及手續費等費用(如有)已於估值日期悉數支付及結清；及
 - vi. 儘管發現該物業存在任何建築結構、建築工程或臨時佔用，但吾等已假設該物業為空置土地，於估值日期準備好作即時開發。拆除費用及搬遷費用均無考慮在內。
9. 此外，除附註8 (iii)外，吾等已獲進一步指示評估物業權益，方法為假設B/I地段批示所述全部開發限制在該物業得到容許，有關限制於估值日期亦符合所有現行法律、法規、城市規劃要求。該物業評定市值為1,872,000,000港元。
10. 根據日期為二零零零年九月六日之第71/2000號批示，B/I地段之條款及條件(其中包括)如下：

土地面積	：	6,480平方米(69,751平方呎)
租賃期	：	租賃期於二零一六年七月三十日到期，根據適用法律可再續訂租賃期至二零四九年十二月十九日

- 用途 : 該物業須發展成一幢屬分層物業制度項目，作商業、住宅、停車場及學校用途。建築面積明細如下：
- | 用途 | 建築面積 |
|------|-----------------------------|
| 住宅： | 35,248 平方米 (379,409 平方呎) |
| 商業： | 4,992 平方米 (53,734 平方呎) |
| 停車場： | 8,372 平方米 (90,116 平方呎) |
| 學校： | 3,744 平方米 (40,300 平方呎) (最少) |
- 年租 : 在土地利用期間：
每年 194,400 澳門幣
- 在土地利用完成後：
- | | |
|------|----------------|
| 住宅： | 每平方米 10.00 澳門幣 |
| 商業： | 每平方米 15.00 澳門幣 |
| 停車場： | 每平方米 10.00 澳門幣 |
- 年租須每 5 年調整一次。
- 利用期限 : 自一九九九年八月十八日起計 72 個月。
- 特別條款 : **Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van, S.A.R.L.** 須遵守日期為一九九三年四月二十六日之第 57/SATOP/93 號批示及日期為一九九四年六月一日之第 56/SATOP/94 號批示，二者修改日期為一九九二年七月六日之第 73/SATOP/92 號批示第七至九條。
- Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van, S.A.R.L.** 須編製建築圖則及建造一所建築面積不少於 3,744 平方米之學校。
- 學校須以經澳門政府選擇及批准的優質專用材料建造。建築工程包括鋪路、間隔、供水及排污設施、照明、空氣調節系統及保安設施。
- 於樓宇臨時接收日起計 2 年期間，**Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van, S.A.R.L.** 須確保樓宇有良好的運作並須對這段期間內所有由於施工不完善而引致的問題進行維修及整理。
- 該批示適用於第 57/SATOP/93 號批示、第 56/SATOP/94 號批示及第 71/SATOP/99 號批示，三者修改第 73/SATOP/92 號批示第十五至十八條。
11. 根據日期為二零零四年四月十四日之第 36/2004 號批示，二零零二年十一月二十九日 B/1 地段之承批人 **Sociedade de Investimento Imobiliário Hei Keng Van, S.A.R.L.** 同意向政府放棄土地，而澳門政府承諾批出一幅或多幅土地，該批示的重要條款如下：
- | | |
|------|-----------------------------------------------------------|
| 土地面積 | : 6,480 平方米 (69,751 平方呎) |
| 價值 | : 3,888,000.00 澳門幣 |
| 特別條件 | : 向承批人批出一幅或一幅以上位於「南灣湖計劃」C 區及 D 區的土地或位於具同等建築面積及建築能力的區域的土地。 |
12. B/1 地段先前受土地工務運輸局發出之日期為二零零五年四月二十二日之街道準線圖所限。根據上述街道準線圖，該物業容許作酒店、住宅及商業用途。然而，街道準線圖之有效期已到期。《城市規劃法》自二零一四年三月一日起施行，此後發展須符合土地工務運輸局頒佈之規劃條件圖訂明之條件。



第一太平戴維斯（澳門）有限公司
澳門
友誼大馬路555號
澳門置地廣場13樓
1309-1310室

電話：(852) 2878 0623
savills.com

EA牌照：C-023750
savills.com

澳門一般市場簡報

經過三年平均值急劇下降後，吾等看到了澳門住宅價格穩定之跡象。政府數字顯示，於二零一六年第二季度，平均整體住宅成交價增長7.6%。

緊接基數降低及新娛樂綜合體「澳門巴黎人」於九月開業後，總博彩收入穩定促成了價格反彈。博彩收入自二零一四年六月起同比下跌26個月（介乎0.1%至48.5%），博彩收入於二零一六年十月同比增長8.8%。

本地生產總值收縮同比放緩至二零一六年第二季度之7.1%，達至二零一四年第三季度以來之最低點及部份反映低基數影響。住宅銷售量亦增長及於二零一六年一月至八月交易之住宅單位數量同比增長41.3%至5,717宗。

由於一連串穩定之基礎設施投資及新娛樂綜合體的開業，本地消費及失業情況似乎仍不受收縮影響及二零一六年第三季度的每月工作收入中位數達到15,000澳門幣的創紀錄水平。

吾等見證了側重點由博彩設施到具有娛樂元素之零售理念之轉變，如新娛樂綜合體之電影院及旅遊景點。根據政府之總體規劃，該轉變正在幫助澳門轉型為一個多元化之區域旅遊及娛樂樞紐。著名的例子是，拉斯維加斯已採用類似方法拓寬其收益來源，不一定是向家庭而是向夜生活及娛樂領域發展。

展望未來，吾等認為住宅市場之價格及成交量將於本年餘下日子繼續復甦。吾等預期住宅價格之命運將隨著經濟之緩慢復甦而提升，根據國際貨幣基金組織之最新預測，經濟

於二零一七年下跌4.7%後，於二零一七年至二零二一年將按每年0.2%至2.6%增長。該觀點並未忽視中國之反腐敗運動將繼續對單獨之領域造成很大影響。限制內地人停留時間及對賭枱數量實施限制之措施將仍然發揮作用。

鑑於目前之市場氛圍，澳門(包括澳門半島、氹仔及路環)之住宅及綜合開發土地之估計樓面地價大致如下：

住宅開發土地：

— 每平方呎3,500港元至每平方呎5,500港元(概約)

綜合開發土地包括住宅、商業及酒店用途：

— 每平方呎1,500港元至每平方呎3,000港元(概約)

就南灣湖C區及D區而言，假定開發土地獲准用於住宅及綜合用途，則估計樓面地價如下：

住宅開發土地：

— 每平方呎4,500港元至每平方呎5,500港元(概約)

綜合開發土地包括住宅、商業及酒店用途：

— 每平方呎2,500港元至每平方呎3,000港元(概約)

有關市場簡報之限制

本市場簡報包含載有**第一太平戴維斯(澳門)有限公司**(「顧問」)對未來之信念、預期、預測或預言之前瞻性陳述。顧問強調，於本報告中概要之所有有關預期及聲明(除歷史事實聲明外)應被視為對可能性而非絕對確定性之指示性評估。作出預期之過程涉及有關大量對不斷變化之條件極其敏感之變量之假設。任何一種變量之變動均可能重大影響後果，顧問謹此提醒閣下垂注此方面。

因此，顧問無法保證本市場簡報當中概要之預測將會實現或有關預測及前瞻性陳述將被證明屬正確，謹此提醒閣下不應過度依賴有關聲明。除法律要求者外，顧問並無責任公開更新或修訂本市場簡報所載之任何前瞻性陳述，無論是否由於新資料、未來事件或其他所致，本警告聲明適用於本市場簡報所載之一切前瞻性陳述。

市場簡報由顧問編製，僅供參考。儘管編製報告時已採取合理審慎態度，然而報告可能會變動及有關細節並不構成要約或合約，亦不構成其中之一部份。有興趣之人士不應依賴有關事實之陳述或聲明，而應自行查證或以其他方式確定其準確性。本市場簡報概無明示或暗示任何聲明、保證或契諾，亦不保證本市場簡報所載資料準確、合理及完整。編製本市場簡報時，顧問曾依賴外界第三方資料及統計模型得出前瞻性陳述。務請注意，吾等謹此表明本市場簡報所述任何外界第三方文件或資料概未經獨立核實。本市場簡報僅與當中所述事宜有關，而對於本市場簡報未有載述之事宜，並無任何暗示或可推論之意見。本市場簡報不能被視為正式估值。

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或本通函產生誤導。

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、相關股份及債權證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相關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）、或根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所指的登記冊的權益及淡倉、或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》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，並即為根據該協議將發行予Alpha Davis的最高數目代價股份。Alpha Davis由Innowell Investments Limited (「IIL」) 擁有47%及由Megaproper 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、相關股份及債權證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)、或根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所指的登記冊的權益或淡倉、或根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須通知本公司及聯交所的權益或淡倉。

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分部條文及證券及期貨條例第336條向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東名稱	權益性質 <i>附註</i>	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 <i>附註(i)</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股未發行股份指根據該協議將發行予Alpha Davis的最高數目代價股份。Alpha Davis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分部條文及證券及期貨條例第336條向本公司及聯交所披露的權益或淡倉。

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少量處理費而釐定。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) 本集團向信德文化廣場有限公司授予財務資助，該公司由本集團擁有60%權益及由何鴻燊博士擁有實益權益的一家公司擁有40%權益。股東貸款由該兩名股東根據其各自的股權比例按免息基準授出。
- (d) 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，其後雙方可透過書面協議重續三年。
- (e) 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」）與新濠博亞娛樂有限公司（「新濠博亞娛樂」）的全資附屬公司新濠博亞服務有限公司（「新濠博亞服務」），一家由何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士以及莫何婉穎女士間接擁有實益權益的公司，彼等的家庭成員或親屬於新濠博亞娛樂擁有權益），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。船票協議年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，其後雙方可透過書面協議重續三年。本公司已於二零一六年十月七日刊發一份公告。
- (f) 根據買賣協議，信德南灣同意收購毗鄰澳門南灣澳門旅遊塔的物業用地土地開發權的權益。收購代價為1,500,000,000港元，其中750,000,000港元將以現金支付，餘額將透過向Alpha Davis（何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士各自擁有實益權益的一家公司）發行股份的方式支付。信德南灣向西湖支付可退

還按金 500,000,000 港元以延長收購的完成日期，而未有改變收購的代價或其他條款。買賣協議的截止日期透過該協議進一步延長。

(g) 該協議的詳情載於本通函。

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就本集團業務而言屬重大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的經審計賬目的編製日期)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 27,000,000 澳門幣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 2,000,000 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，以獲使用信德中心公司特許授權使用若干位於香港的若干廣告燈箱，為期一年，代價為 12,000 港元；
- (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，以向信德中心公司重續香港物業的租約，為期兩年，租期內的代價約為 1,000,000 港元；及
- (v) 繼上述(i)項，本集團建議本身作為租戶與澳娛集團(作為業主)訂立另一項租賃協議，重續一項澳門物業的租約，建議為期 3 年，建議代價約為 6,000,000 澳門元或租約期內的營業額租金，以較高者為準。

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的經審計財務報表編製日期)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. 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，信德中心公司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，澳娛主要從事物業投資、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於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。

7. 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佈外，董事認為自本公司最近期公佈的經審計賬目的編製日期起，本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。

8. 專家及同意書

本通函中提述或提供本通函所載意見、函件或建議的專家的資格如下：

名稱	資格
創越融資有限公司	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯(澳門)有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權及概無權利(無論是否可依法強制執行)認購或提名人士認購本集團任何成員公司的證券，及自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近期公佈的經審計賬目的編製日期)起，概無於本集團任何成員公司收購、出售或租賃或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。

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容轉載其函件、估值證書及／或引述其名稱，且並無撤回同意書。

9. 備查文件

由本通函日期起，直至及包括股東大會日期，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(地址為香港干諾道中200號信德中心西座39頂樓)可查閱以下文件的副本：

- (a) 本公司組織章程細則；
- (b) 本公司緊接本通函刊發前兩個財政年度各年的年報；
- (c) 本通函附錄一提述的函件及估值證書；
- (d) 獨立財務顧問及物業估值師發出的同意書；
- (e) 買賣協議；
- (f) 該協議；及
- (g) 本通函。

10. 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」)謹訂於二零一六年十二月十四日(星期三)下午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)下列第1至2項決議案為本公司普通決議案。除另有規定外，本通告所用詞彙與本公司於二零一六年十一月二十九日刊發的通函所界定者具有相同涵義。

普通決議案

與該協議有關的決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認該協議(副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以茲識別)及其項下擬進行的交易(包括建議轉讓，支付成比例代價及可能撤銷)；及
- (b) 授權董事(或彼等正式授權的委員會)於其可能認為屬必要、恰當、適當或權宜時，代表本公司作出一切有關行動及事宜及簽訂及簽立所有相關文件、契據、文書及協議，以酌情使第1項決議案(a)段生效，就其作出任何變動、修改、修訂、豁免、更改或延展有關條款及條件或進行與此有關的其他事宜」

與授出特別授權有關的決議案

2. 「動議待通過第1項普通決議案，且待上市委員會批准代價股份上市及買賣後：

- (a) 批准授出根據該協議條款配發及發行代價股份的特別授權；及

股東大會通告

- (b) 授權董事(或彼等正式授權的委員會)於其可能認為屬必要、恰當、適當或權宜時，代表本公司作出一切有關行動及事宜及簽訂及簽立所有相關文件、契據、文書及協議，以酌情使第2項決議案(a)段生效，就其作出任何變動、修改、修訂、豁免、更改或延展有關條款及條件或進行與此有關的其他事宜」

承董事會命
信德集團有限公司
公司秘書
曾美珠

香港，二零一六年十一月二十九日

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。
- iii. 本公司將於二零一六年十二月十三日(星期二)及二零一六年十二月十四日(星期三)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十二月十二日(星期一)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。