

---

## 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>

涉 及 根 據 特 別 授 權 發 行 新 股 份 的  
關 連 交 易  
及  
股 東 大 會 通 告

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17頁。獨立董事委員會函件載於本通函第18頁及第19頁。創越融資函件載於本通函第20頁至第40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。

本公司謹訂於二零一七年三月十日(星期五)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。

二零一七年二月二十二日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	18
創越融資函件 .....	20
附錄一 — 物業估值報告 .....	I-1
附錄二 — 一般資料 .....	II-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：

「放棄表決權的董事」	指	何鴻燊博士及何超瓊女士(各自均為本公司董事)，二人並無就現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議及其所擬進行的交易發表任何意見，且已就有關協議的董事會決議案放棄表決權
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年一月二十五日有關(其中包括)股份賣方買賣協議(包括授予特別授權)之公告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及新加坡結算銀行開門營業，以進行日常銀行業務交易的日子(星期六及星期日除外)
「現金賣方」	指	Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.、Singhaiyi TripleOne Pte. Ltd.、Boustead Projects Limited、Imagine Properties Pte. Ltd.、Shun Fung Holdings (Private) Limited、ROOI Holdings Pte. Ltd. 及 Grandma's Holdings Limited
「現金賣方應收代價」	指	305,003,845 坡元(約相等於 1,669,200,000 港元)，但要視乎會否根據現金賣方買賣協議進行成交後賬目調整而定
「現金賣方所持待售債券」	指	本金總額 139,690,000 坡元(約相等於 764,500,000 港元)的目標公司次級債券，佔已發行的目標公司次級債券總數 61%，並且包括該等目標公司次級債券於成交時的任何累計未付利息
「現金賣方所持待售股份」	指	合共 1,396,900 股目標公司普通股及 1,396,900 股目標公司優先股，分別佔已發行的目標公司普通股總數的 61% 及目標公司優先股總數的 61%
「現金賣方買賣協議」	指	明迅和現金賣方於二零一七年一月二十五日訂立關於收購現金賣方所持待售股份和現金賣方所持待售債券的買賣協議
「本公司」	指	信德集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：242)

---

## 釋 義

---

「成交」	指	按照股份賣方買賣協議的條款和條件，完成收購股份賣方所持待售股份和股份賣方所持待售債券
「代價股份」	指	本公司將向股份賣方配發和發行最多達92,227,121股的新股份，用以支付股份賣方應收代價
「董事」	指	本公司的董事，包括獨立非執行董事
「股東大會」	指	本公司將為審議批准授予特別授權一事而將於二零一七年三月十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的股東大會
「政府機關」	指	任何國家級、省級或地方級的政府(不論本地或外國)、其任何政治分部，或任何其他官方、半官方、司法、公眾、監管、立法或法定的機構、機關、組織、代理處、部門、局或實體(包括任何分區機關或任何可資比較機關)，或任何對股份賣方買賣協議的訂約方或對任何在法律上的公司具管轄權的仲裁員
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會為了就授予特別授權一事向獨立股東提供意見，而已設立的獨立董事委員會，成員包括本公司全體獨立非執行董事，即何厚鏘先生、何柱國先生、吳志文先生及葉家祺先生
「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，為就授予特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	除何鴻燊博士、何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士、信德船務有限公司、彼等各自的聯繫人以及任何其他在股份賣方買賣協議和授予特別授權一事有重大利益者以外的本公司股東
「發行價」	指	代價股份每股2.70港元
「最後交易日」	指	二零一七年一月二十四日，於該公告日期前，本公司股份最後一個完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十日，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
「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
「成交後賬目調整」	指	參考成交時的資產淨值，而調整股份賣方應收基本代價，詳情載於本通函所載「董事會函件」之「股份賣方買賣協議之主要條款－成交後賬目調整」一節
「該物業」	指	位於新加坡索美塞路111號、名為「TripleOne Somerset」的17層高發展項目
「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	Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd
「坡元」	指	新加坡法定貨幣新加坡元
「西湖協議」	指	西湖投資股份有限公司、信德南灣投資有限公司與本公司所訂立日期為二零一六年十一月一日之協議，其詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函

---

## 釋 義

---

「高級貸款融資」	指	若干筆由新加坡若干財務機構向目標公司的間接全資附屬公司 Perennial (Somerset) Pte. Ltd. 授出的銀行貸款融資
「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	本公司的普通股
「股份賣方」	指	Unified Elite Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由何超瓊女士(本公司董事兼主要股東)擁有 100%
「股份賣方應收基本代價」	指	45,000,567 坡元(約相等於 246,300,000 港元)
「股份賣方應收代價」	指	股份賣方應收基本代價，但要視乎會否進行成交後賬目調整而定
「股份賣方所持待售債券」	指	本金總額 20,610,000 坡元(約相等於 112,800,000 港元)的目標公司次級債券，佔已發行的目標公司次級債券總數 9%，並且包括該等目標公司次級債券於成交時的任何累計未付利息
「股份賣方所持待售股份」	指	合共 206,100 股目標公司普通股及 206,100 股目標公司優先股，分別佔已發行的目標公司普通股總數的 9% 及目標公司優先股總數的 9%
「股份賣方適用結算日」	指	下列最後出現的日期：(i) 股東大會舉行後翌日；(ii) 出具成交賬目、且明迅和股份賣方已經參考了成交賬目而書面釐定和議定成交時的資產淨值之日；及 (iii) 股份賣方買賣協議成交之日
「股份賣方買賣協議」	指	明迅、本公司和股份賣方於二零一七年一月二十五日訂立關於收購股份賣方所持待售股份和股份賣方所持待售債券的買賣協議
「股東」	指	股份的持有人

---

## 釋 義

---

「明迅」	指	明迅有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，是本公司的間接全資附屬公司
「新加坡」	指	新加坡共和國
「特別授權」	指	就本公司向股份賣方配發及發行最多92,227,121股代價股份，而建議提呈股東大會供獨立股東批准的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Perennial Somerset Investors Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立的有限公司，亦為該物業的業主
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標公司次級債券」	指	目標公司所發行由229,000,000坡元次級債券所組成的不記名債券
「目標公司普通股」	指	目標公司股本的已發行普通股
「目標公司優先股」	指	目標公司股本的已發行可贖回優先股
「%」	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。

就本通函而言，除文義另有規定外，新加坡元兌港元按1坡元兌5.47275港元之概約匯率換算。該匯率是香港銀行公會在緊接該公告日期前一個營業日公佈的貨幣賣出價與電匯買入價的中間匯率。該匯率僅供說明之用，不代表任何新加坡元或港元款項已經、應該已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

本通函所載若干金額及百分比數字已經約整調整。



**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\*

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

\* 獨立非執行董事

敬啟者：

涉及根據特別授權發行新股份的  
關連交易  
及  
股東大會通告

緒言

茲提述該公告，董事會宣佈(其中包括)，明迅、本公司和股份賣方(本公司的關連人士)於二零一七年一月二十五日訂立股份賣方買賣協議，據此，股份賣方有條件同意出售及明迅有條件同意購買股份賣方所持待售股份，以及股份賣方所持待售債券，支付方式是(i)



---

## 董事會函件

---

如果獨立股東在股東大會批准授予特別授權，本公司將按發行價每股代價股份2.70港元向股份賣方發行不超過92,227,121股代價股份；或(ii)如果獨立股東在股東大會不批准授予特別授權，明迅將以現金支付。

由於有一個或以上的適用百分比率(按股份賣方應收代價上限而計算)高於0.1%而均低於5%，因此根據上市規則第14A.76(2)(a)條，股份賣方買賣協議項下擬進行之收購須遵守申報與公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章關於發出通函與取得股東批准的規定，惟本公司向股份賣方配發和發行代價股份一事則屬例外，其須待獨立股東於股東大會批准授予特別授權後，方可作實。因此，本公司將就向股份賣方配發及發行代價股份一事，於股東大會提呈獨立股東批准授予特別授權。

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就授予特別授權向獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關股份賣方買賣協議及特別授權之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)創越融資函件；(iv)物業估值報告；(v)股東大會通告；及(vi)上市規則規定之其他資料。

### 股份賣方買賣協議之主要條款

#### 日期

二零一七年一月二十五日

#### 訂約方

- (1) 明迅(作為買方)，本公司的間接全資附屬公司；
- (2) 本公司；及
- (3) Unified Elite Limited(作為賣方)，持有已發行的目標公司普通股、目標公司優先股及目標公司次級債券總數各自9%，是本公司的關連人士。

#### 交易的標

在股份賣方買賣協議條款及條件的規限下，股份賣方有條件同意出售及明迅有條件同意購買股份賣方所持待售股份(佔已發行的目標公司普通股總數9%及目標公司優先股總數

---

## 董事會函件

---

9%)，以及股份賣方所持待售債券(佔已發行的目標公司次級債券總數9%)。對於股份賣方所持待售股份和股份賣方所持待售債券，股份賣方的原成本合共29,245,590坡元(約相等於160,100,000港元)。

有關目標公司與該物業之進一步詳情，請參閱下文「目標公司與該物業的資料」一節。

### 股份賣方應收代價

股份賣方買賣協議的股份賣方應收代價是45,000,567坡元(約相等於246,300,000港元)基本價款，其中的24,390,567坡元(約相等於133,500,000港元)是出售股份賣方所持待售股份的代價，而20,610,000坡元(約相等於112,800,000港元)則是出售股份賣方所持待售債券的代價，但有可能進行成交後賬目調整。股份賣方應收代價須在股份賣方適用結算日後五個營業日內，按下列方式支付：

- (a) 如果獨立股東在股東大會批准授予特別授權，本公司將向股份賣方(或其提名人)配發及發行代價股份，數量是將股份賣方應收代價(進行成交後賬目調整後)(以1坡元兌5.47275港元換算)除以發行價(下調至最接近的整數)所得的數量；或
- (b) 如果獨立股東在股東大會不批准授予特別授權，明迅將向股份賣方支付等同股份賣方應收代價(進行成交後賬目調整後)的現金價款。

### 發行價

代價股份的發行價為每股2.70港元，是本公司和股份賣方經過公平磋商後釐定的，相當於本公司股份在股份賣方買賣協議簽署日之前連續20個交易日，在聯交所所報收市價的平均價。

發行價較：

- (a) 本公司股份在最後交易日在聯交所所報收市價每股2.74港元，折讓約1.46%；
- (b) 本公司股份截至最後交易日(包括當天)為止連續五個交易日在聯交所所報收市價的平均價約每股2.75港元，折讓約1.82%；及

---

## 董事會函件

---

- (c) 本公司已發行每股股份於二零一六年六月三十日的未經審核綜合資產淨值折讓約73.86%。

### 股份賣方應收基本代價所依據的基礎

股份賣方應收基本代價，是股份賣方買賣協議訂約方在參考下列因素後，經過公平磋商後釐定的：

- (a) 目標公司應佔該物業的現行市值，以及在正進行的資產提升計劃完成後的預期市值(按物業現狀、將產生的任何額外成本及負債以及明迅作為買方須承擔的風險列賬後予以貼現)；
- (b) 目標集團的資產負債總值(不包括該物業)；及
- (c) 股份賣方所持待售股份在目標公司的所佔股權。

董事(不包括放棄表決權的董事)在考慮(其中包括)股份賣方買賣協議的條款和條件、該物業的價值和狀況後，認為股份賣方買賣協議的條款乃經公平磋商後達成，是一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 股份賣方買賣協議的先決條件

股份賣方買賣協議須在下列條件(統稱「先決條件」)達成後(或在適用情況下獲豁免後)，方告完成：

- (a) 明迅或本公司已經就完成股份賣方買賣協議所擬進行的交易而取得香港任何政府機關所規定的同意或批准(但股份賣方買賣協議涉及的特別授權除外)；
- (b) 已經按照明迅合理滿意的條款和條件，從該等向目標集團提供銀行融資的相關銀行取得履行及／或完成股份賣方買賣協議而必要的所有同意或豁免，而且在成交前沒遭撤回或修訂；
- (c) 高級貸款融資的貸款人已經按照合理滿意的條款及條件，解除或免除股份賣方及彼等各自的關聯方就高級貸款融資所作的承諾；
- (d) 對於目標公司次級債券(目前由受託人代持有人持有)而言，該受託人已經簽署與目標公司次級債券相關的信託契據補充協議，但該等補充協議要待成交後方告作實；

- (e) 如果股份賣方在成交日參照當時事實情況而重複各自所給的保證時，該等保證仍然真實準確，不在任何重大方面有所誤導；及
- (f) 目標公司的核數師已經完成目標集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度財務報表的審核工作，並已就此出具無保留意見。

明迅可酌情豁免上文(e)及(f)段任何一項先決條件。至於上文(b)至(d)段的先決條件，可在股份賣方買賣協議全體訂約方給予書面同意下予以豁免，但上文(a)段的先決條件，股份賣方買賣協議的訂約方均不能豁免。

如有任何一項先決條件未能在二零一七年六月三十日或之前(或訂約方書面同意的其他較後日子)達成或獲豁免(如適用)，股份賣方買賣協議將告終止，該協議的訂約方不得對任何其他訂約方提出申索，但對之前已經出現的違反行為而提出者除外。

### 股份賣方買賣協議的成交

股份賣方買賣協議須於(i)二零一七年二月二十八日，或(ii)所有先決條件獲全部達成或豁免(如適用)之日以後第五個營業日，這兩者較後之日進行成交，或在股份賣方買賣協議訂約方書面協議的其他日期進行成交。成交時，明迅須與股份賣方訂立稅務彌償保證契據。為免存疑，現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議的成交並非互為條件。

成交時，本公司將已收購目標公司9%權益及現金賣方買賣協議將獲完成，而目標公司將成為本公司擁有70%的間接附屬公司，其財務業績將於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。其中一名現金賣方Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.將於股份賣方買賣協議成交後及現金賣方買賣協議成交後繼續持有目標公司餘下30%權益。

目標公司現時通過其間接全資附屬公司Perennial (Somerset) Pte. Ltd.擁有該物業。成交時，目標公司將就該物業的資產管理、物業管理及項目管理服務，訂立一份資產管理補充協議、物業及項目管理補充協議及其他相關協議。關於目標公司與該物業的更多資料，請參閱下文「目標公司與該物業的資料」一段。

於股份賣方買賣協議成交後及現金賣方買賣協議成交後，由於目標公司將成為本公司的間接附屬公司，Perennial Singapore Investment Holdings Pte. Ltd.將憑藉其於目標公司的權益成為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，於股份賣方買賣協議成交後及現金賣方買賣協議成交後，任何交易(例如就目標公司與Perennial Singapore

---

## 董事會函件

---

Investment Holdings Pte. Ltd. 或其聯繫人之間的該物業提供資產管理、物業管理及項目管理服务)可能成為本公司的持續關連交易。本公司將於適當時候遵守上市規則的適用規定(例如有關公告及／或股東批准之規定)。

### 成交後賬目調整

根據股份賣方買賣協議的規定，在成交後，必須在實際可行情況下盡快委聘一間國際認可的會計師事務所，委託其審核目標集團截至成交時的綜合資產負債表(成交賬目)，用以釐定股份賣方所佔目標集團於成交時的比例資產淨值(成交時的資產淨值)，而該淨值應計及(其中包括)該物業分層淨面積的總數及目標集團截至成交時的其他資產負債。

根據股份賣方買賣協議的規定，股份賣方應收基本代價，將參考成交時的資產淨值，按下列方式予以調整(成交後賬目調整)，對於股份賣方而言，如果其在成交時的資產淨值的比例部份：

- (i) 超過股份賣方應收基本代價，則股份賣方應收基本代價應加入一筆等同該超逾額、但最高不超過500,000坡元(約相等於2,700,000港元)的款項，以釐定股份賣方應收代價；
- (ii) 低於股份賣方應收基本代價，則股份賣方應收基本代價應扣除等同該差額的款項，以釐定股份賣方應收代價；或
- (iii) 等同股份賣方應收基本代價時，不必調整，在該情況下，股份賣方應收代價即等同股份賣方應收基本代價。

股份賣方應收代價(即透過成交後賬目調整(如有)的經調整股份賣方應收基本代價)須於股份賣方適用結算日，即下列最後出現的日期後五個營業日內結算：(i) 股東大會舉行後翌日；(ii) 出具成交賬目、且明迅和股份賣方已經參考了成交賬目而書面釐定和議定成交時的資產淨值之日；及(iii) 股份賣方買賣協議成交之日。

根據上述的成交後賬目調整，可對股份賣方應收基本代價進行的上調(如有)，以500,000坡元(約相等於2,700,000港元)為上限。若本公司的獨立股東在股東大會批准授予特別授權，則按照股份賣方應收代價的上限額45,500,567坡元(約相等於249,000,000港

## 董事會函件

元)計算，本公司須於股份賣方適用結算日後五個營業日內，向股份賣方配發及發行最多92,227,121股代價股份。本公司將就配發及發行最多92,227,121股代價股份一事，於股東大會提呈獨立股東批准授予特別授權。

### 申請上市

本公司將向上市委員會申請將代價股份上市和買賣。

### 發行代價股份對本公司股權結構的影響

假設明迅將根據股份賣方買賣協議支付股份賣方應收代價上限45,500,567坡元(相當於約249,000,000港元)，且特別授權將獲獨立股東於股東大會上批准，則本公司將向股份賣方配發及發行最多92,227,121股代價股份，相當於本公司現有已發行股份約3.03%，及相當於本公司經發行所有代價股份後擴大的已發行股份約2.94%。

本公司於最後實際可行日期及緊隨發行代價股份上限後(假設本公司股權結構並無其他變動)的股權結構詳情載列如下：

	於最後實際可行日期 的已發行股份		於發行全部代價股份後 的已發行股份	
	(股份數量)	%	(股份數量)	%
何鴻樂博士	1,798,559	0.06%	1,798,559	0.06%
何超瓊女士	525,664,564	17.28%	525,664,564	16.77%
股份賣方或其代名人	—	—	92,227,121	2.94%
何超鳳女士	220,639,816	7.25%	220,639,816	7.04%
何超邁女士	70,618,215	2.32%	70,618,215	2.25%
Renita Investments Limited 及其附屬公司	500,658,864	16.46%	500,658,864	15.97%
信德船務有限公司及 其附屬公司	373,578,668	12.28%	373,578,668	11.92%
Megaprosper Investments Limited	65,040,000	2.14%	65,040,000	2.07%
其他	1,284,467,099	42.21%	1,284,467,099	40.98%
合計	<b>3,042,465,785</b>	<b>100%</b>	<b>3,134,692,906</b>	<b>100%</b>



### 訂立股份賣方買賣協議之理由與裨益

該物業毗鄰新加坡烏節路這主要零售、商業與醫療中心，是本公司投資優質商業物業的良機。該物業可由新加坡地鐵直達，並有公路網絡便捷接通市內各處。

該物業現正進行大規模資產提升計劃，升值潛力可觀。收購該物業70%權益的建議雖可即時為本集團提供經常性收入，惟本集團將視乎當時市場狀況而考慮以分層地契方式出售該物業。

董事會認為，建議交易屬有利策略，本集團可藉以發揮本身在物業發展、投資及管理的核心優勢，將本集團業務擴展至這亞洲重要城市。

董事(不包放棄表決權的董事)在考慮進行建議交易的理由與裨益後，認為股份賣方買賣協議的條款乃經公平磋商後達成，是一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 目標公司與該物業的資料

目標公司為一間於新加坡註冊成立的有限公司，其主要資產即為該物業。目標集團由二零一三年九月二十五日至二零一四年十二月三十一日止期間、截至二零一五年十二月三十一日止十二個月以及截至二零一六年十一月三十日止十一個月的綜合財務資料載列如下：

	二零一三年 九月二十五日至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 千坡元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止十二個月 (經審核) 千坡元	截至 二零一六年 十一月三十日 止十一個月 (未經審核) 千坡元
稅前淨盈利／(虧損)	4,322	(935)	3,799
稅後淨盈利	3,929	239	2,884
資產淨值(註)	4,273	4,512	7,395

註：目標集團的資產淨值，指其資產總值減去負債總值後之淨值。就會計目的而言，目標公司優先股及目標公司次級債券列作目標集團負債處理。

### 該物業的資料

該物業即「TripleOne Somerset」，為一幢高17層的商業地標發展項目，位處新加坡索美塞路111號，總樓面面積約766,550平方呎。該物業包括兩幢15層高級辦公單位、2層零售平台及2層地下停車場，於二零一六年十二月時，辦公室空間佔用率約為75%。

該物業現正進行大規模資產提升計劃，以提升該物業的質量及價值，當中涉及在該物業上興建的建築物進行加建及改建工程，包括(其中包括)將若干辦公室空間改建作醫療單位、翻新辦公樓大堂、設立新的禮賓辦公室，以及建設有蓋上落客區及鄰近地鐵站的有蓋連接通道。據本公司所知，資產提升計劃於二零一六年下半年開始，因此仍處於初期階段，該物業的零售部份已關閉以進行工程，預期將於二零一八年末或二零一九年初完工。於最後實際可行日期，資產提升計劃所產生的估計總成本約為102,000,000坡元，預計將以銀行貸款撥付。根據現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議，資產提升工程完成後，預計該物業的辦公、醫療與零售部份的分層淨面積總數(可予調整)約為572,000平方呎。

本公司已委任物業估值師評估該物業於二零一七年二月三日之市值，其詳情已載於本通函附錄一之物業估值報告。

### 本集團與明迅的資料

本公司為一間投資控股公司，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。

明迅為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。

### 股份賣方的資料

股份賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司董事兼主要股東何超瓊女士擁有100%，主要從事投資控股業務。



### 上市規則的涵義

由於現金賣方買賣協議與股份賣方買賣協議所擬進行的交易，有一個或以上的適用百分比率(按照現金賣方應收代價上限與股份賣方應收代價上限兩者之和而計算)高於5%而低於25%，因此，訂立現金賣方買賣協議與股份賣方買賣協議一事(在彙合計算後)，構成本公司的須予披露交易，而儘須遵守上市規則第十四章關於申報與公告的規定。

由於股份賣方是何超瓊女士(本公司董事兼主要股東)全資擁有的公司，因而為本公司的關連人士，因此訂立股份賣方買賣協議及其所擬進行的交易亦構成本公司的關連交易。由於有一個或以上的適用百分比率(按股份賣方應收代價上限而計算)高於0.1%而低於5%，因此根據上市規則第14A.76(2)(a)條，是項收購須遵守申報與公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章關於發出通函與取得股東批准的規定，惟本公司向股份賣方配發和發行代價股份一事則屬例外，其須待獨立股東於股東大會批准特別授權後，方可作實。

### 股東大會

本公司將於二零一七年三月十日(星期五)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，以供獨立股東考慮並酌情通過有關批准授予特別授權的所需決議案。遵照上市規則，決議案將於股東大會上以投票方式表決。

何鴻燊博士(何超瓊女士之父親)、何超瓊女士、何超鳳女士(何超瓊女士之胞妹)、何超蕙女士(何超瓊女士之胞妹)及信德船務有限公司與其附屬公司，以及彼等各自的聯繫人，包括Renita Investments Limited與其附屬公司及Megaprosper Investments Limited(合共持有1,757,998,686股股份，即於最後實際可行日期的已發行股份總數約57.78%)，均須對提呈股東大會審議的相關決議案放棄表決權。何超瓊女士分別於信德船務有限公司、Renita Investments Limited及Megaprosper Investments Limited中擁有實益權益，且亦為該等公司的董事。據各董事所知所悉及所信，除已有所披露者外，本公司並無其他股東於股份賣方買賣協議及授予特別授權一事佔有重大利益，因而須就股東大會上所提呈的相關決議案放棄表決權。

董事在作出一切合理查詢後，據其所知所悉及所信，除因利益所及而均已經對董事會批准股份賣方買賣協議及其所擬進行的交易之決議案放棄表決權的董事(即何鴻燊博士及何超瓊女士)外，本公司並無其他董事於股份賣方買賣協議與其所擬進行的交易中佔有任何重大利益。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就授予特別授權向獨立股東提供意見。本公司已獲獨立董事委員會批准委任創越融資為獨立財務顧問，以就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

本公司將由二零一七年三月八日(星期三)至二零一七年三月十日(星期五)止期間(包括首尾兩天)，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，須不遲於二零一七年三月七日(星期二)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。

### 推薦建議

務請閣下垂注本通函第18頁至第19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20頁至第40頁)後認為，根據特別授權發行代價股份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授出特別授權之決議案。

董事(不包括放棄表決權的董事)認為，根據特別授權發行代價股份屬一般商業條款、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建議授出特別授權之決議案。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 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

敬請本公司股東及有意投資者注意，現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議受多項條件會否達成所限，未必會進行。因此，股東及有意投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

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

二零一七年二月二十二日

以下為獨立董事委員會就授出特別授權致獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



**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：

涉及根據特別授權發行新股份的  
關連交易  
及  
股東大會通告

吾等謹此提述本公司於二零一七年二月二十二日刊發之通函，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，以就根據特別授權發行代價股份向閣下提供意見，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20頁至第40頁。

經考慮股份賣方買賣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，儘管並非在本集團日常及一般業務過程中進行，根據特別授權發行代價股份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

二零一七年二月二十二日

## 創越融資函件

以下為獨立財務顧問創越融資就批准授出特別授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，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：

### 涉及根據特別授權發行新股份的 關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就授予特別授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十二日之通函(「**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。

於二零一七年一月二十五日， 貴公司、明迅( 貴公司的間接全資附屬公司)及股份賣方訂立股份賣方買賣協議，據此，股份賣方有條件同意出售及明迅有條件同意購買股份賣方所持待售股份(佔已發行的目標公司普通股總數9%及目標公司優先股總數9%)，以及股份賣方所持待售債券(佔已發行的目標公司次級債券總數9%)，股份賣方應收代價是本交易的代價，支付方式是(a)如果獨立股東在股東大會批准授予特別授權， 貴公司將向股份賣方(或其代名人)發行代價股份；或(b)如果獨立股東在股東大會不批准授予特別授權，明迅將以現金支付。

亦於二零一七年一月二十五日，明迅與現金賣方訂立現金賣方買賣協議，據此，現金賣方有條件同意出售及明迅有條件同意購買現金賣方所持待售股份(佔已發行的目標公司普通股總數61%及目標公司優先股總數61%)，以及現金賣方所持待售債券(佔已發行的目標公司次級債券總數61%)，現金賣方應收代價是本交易的代價。由於現金賣方買賣協議與股

---

## 創越融資函件

---

份賣方買賣協議所擬進行的交易，有一個或以上的適用百分比率(按照現金賣方應收代價上限與股份賣方應收代價上限兩者之和而計算)高於5%而低於25%，因此，訂立現金賣方買賣協議與股份賣方買賣協議一事(在彙合計算後)，構成 貴公司的須予披露交易，而僅須遵守上市規則第十四章關於申報與公告的規定。

由於股份賣方是何超瓊女士( 貴公司董事兼主要股東)全資擁有的公司，因而為 貴公司的關連人士，因此訂立股份賣方買賣協議及其所擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。由於有一個或以上的適用百分比率(按股份賣方應收代價上限而計算)高於0.1%而低於5%，因此根據上市規則第14A.76(2)(a)條，股份賣方買賣協議所擬進行的收購須遵守申報與公告規定，但獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章關於發出通函與取得股東批准的規定，惟 貴公司向股份賣方配發和發行代價股份一事則屬例外，其須待獨立股東於股東大會批准授予特別授權後，方可作實。

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，乃成立以就授出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、股份賣方或 貴公司或股份賣方之董事、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)該公告、通函(包括董事會函件)、股份賣方買賣協議、現金賣方買賣協議、 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」)、 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」)及物業估值報告。吾等亦與董事及/或 貴集團管理層(「管理層」)討論股份賣方買賣協議及其所擬進行之交易等。

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在各重大方面仍屬真實、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。吾等已倚賴



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

於達致吾等有關股份賣方買賣協議所擬進行的交易及授予特別授權的意見時，吾等已考慮下列主要因素及原因：

#### 1. 收購目標公司的背景

如該公告所披露，於二零一七年一月二十五日，明迅分別(i)與現金賣方(其中一名為 貴公司一間非重大附屬公司(定義見上市規則第14.09條)的主要股東，其他為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方)訂立了現金賣方買賣協議；及(ii)與 貴公司及股份賣方(為 貴公司關連人士)訂立了股份賣方買賣協議，收購目標公司合共70%的權益(「收購」)，基本代價為350,004,412坡元(約相等於1,915,500,000港元)(視乎成交後賬目調整而定，最高代價不超過353,504,412坡元(約相等於1,934,600,000港元))。

現金賣方應收代價將以現金向現金賣方支付，而股份賣方應收代價將(a)以向股份賣方(或其代名人)發行代價股份支付(如果獨立股東於股東大會上批准授予特別授權)，或(b)以現金向股份賣方支付(如果獨立股東於股東大會上不批准授予特別授權)。各現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議的完成並不互為條件，及須受現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議的各自先決條件規限。就管理層所知，於最後實際可行日期達成現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議的各自先決條件並無任何重大障礙。於現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議均完成後，目標公司將成為 貴公司擁有70%的間接附屬公司。

#### 2. 貴集團的資料

貴公司為一間投資控股公司，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、運輸及投資控股。

根據二零一五年年報及二零一六年中報， 貴集團的主要業務活動分為四個可報告分類，即(a)物業分類，指物業發展及銷售、租賃及管理服務；(b)運輸分類，指旅客運輸服務；(c)酒店及消閒分類，指酒店經營、酒店管理及旅行社服務；及(d)投資分類，指投資



## 創越融資函件

控股及其他。以下分別載列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)：

收益及其他收入：

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

分類業績：

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

分類資產：

於	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一五年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 六月三十日 千港元
物業	23,523,399	24,793,283	23,315,907
運輸	3,668,478	4,089,082	4,310,492
酒店及消閒	1,425,358	1,489,375	1,731,671
投資	1,049,256	1,002,264	1,002,311
撇銷	(21,845)	(45,966)	(41,189)
綜合	<u>29,644,646</u>	<u>31,328,038</u>	<u>30,319,192</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，物業分類的分類業績分別佔 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，物業分類的收益及分類業績減少主要由於二零一五年財年就昇御門及濠庭都會第四期確認之物業銷售減少。如二零一六年中報進一步所述，物業銷售收入延遲入賬，加上投資物業的重估價值，令物業分類的盈利減少。不論上文所述，物業分類仍為 貴集團主要經營分類，及如上表所示，物業分類所佔資產一直佔 貴集團綜合分類資產幾乎 80%。

貴集團物業分類過往集中於香港、澳門及中國內地市場。然而，如二零一六年中報所披露， 貴集團於二零一六年五月收到就收購位於卡斯加登路 9 號的 25,741 平方呎永久業權地塊所提交標書的接納函，該地塊位於新加坡城市商業區及旅遊區的中心地帶， 貴集團一直計劃在該地塊上發展酒店。因此， 貴集團的物業發展項目(包括已完工待售項目、發展中項目及規劃中項目)延伸至涵蓋新加坡在內。

鑒於上文所述，吾等認為收購及藉此收購該物業(位於新加坡)的權益符合 貴集團的業務發展方向。

### 3. 目標公司與該物業的資料

目標公司為一間於新加坡註冊成立的有限公司，其主要資產即為該物業。目標公司透過其間接全資附屬公司 Perennial (Somerset) Pte. Ltd. 擁有該物業。

該物業(即 TripleOne Somerset)為一幢高 17 層的商業地標發展項目，位處新加坡索美塞路 111 號，總樓面面積約 766,550 平方呎。該物業現包括兩幢 15 層高級辦公室單位、2 層零售平台及 2 層地下停車場。

為提升該物業的質量及價值，資產提升行動計劃(「AEI」)已擬定，並自二零一六年下半年起在該物業實施。據吾等自管理層得悉，AEI 涵蓋對在該物業上興建的建築物進行加建及改建工程，包括(其中包括)將若干辦公室空間改建作醫療單位、翻新辦公室大堂、設立新的禮賓辦公室，以及建設有蓋上落客區及鄰近地鐵站的有蓋連接通道。AEI 完成後，該物業(包括辦公單位、醫療與零售部份)的樓面面積將保持不變，及該物業的分層淨面積總數將約為 576,000 平方呎。據管理層告知，於最後實際可行日期若干辦公單位已由目標公

---

## 創越融資函件

---

司售予其他第三方，及於 AEI 完成後，目標公司擁有權益的該物業的分層淨面積預期約為 572,000 平方呎(可因目標公司進一步出售該物業任何部份而作出調整)，其亦為股份賣方買賣協議下目標公司應佔該物業的面積。

管理層亦告知，AEI 預期於二零一八年年底或二零一九年年初前完成。目前，該物業的零售空間已關閉進行 AEI 工程，而大部份辦公單位仍然出租。截至二零一六年十二月，該物業辦公空間的佔用率約為 75%，及二零一六年平均月租總額約為 2,800,000 坡元(約相等於 15,300,000 港元)。管理層預計，該物業的佔用率及租金將於 AEI 完成後得到提升。

吾等進一步自管理層得悉，目標集團一直透過高級貸款融資為 AEI 提供資金。目標集團將繼續自高級貸款融資提取貸款以完成 AEI，同時於成交後預期為 AEI 提取的金額(「額外 AEI 貸款」，與先前為 AEI 自高級貸款融資提取的貸款統稱「AEI 貸款總額」)，將加入目標集團的總負債中，並將於成交時的資產淨值內入賬以計算股份賣方應收代價。有關股份賣方應收代價基礎的進一步詳情將於下文「股份賣方應收代價之評估」一節討論。股份賣方亦於股份賣方買賣協議下向 貴集團保證，就其於股份賣方買賣協議日期所知，AEI 貸款總額合理足夠為 AEI 的總成本預算提供資金。有鑒於此，吾等認為於成交後 AEI 所產生的成本及負債已計入股份賣方應收代價，及在無不可預見情況下， 貴集團不大可能於成交後就 AEI 承擔任何重大之額外成本及負債。

如董事會函件所述及據管理層告知，成交後，為反映及修正目標公司的股東變動，目標公司將就持續提供有關該物業的資產管理、物業管理及項目管理服務，與該物業的現有管理公司訂立一份資產管理補充協議、一份物業及項目管理補充協議及其他相關協議。

## 創越融資函件

以下載列董事會函件所披露目標公司(a)由其註冊成立日期(即二零一三年九月二十五日)至二零一四年十二月三十一日止期間；(b)截至二零一五年十二月三十一日止年度；及(c)截至二零一六年十一月三十日止十一個月的綜合財務資料概要：

	目標公司註冊 成立日期至 二零一四年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 千坡元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 千坡元	截至 二零一六年 十一月三十日 止十一個月 (未經審核) 千坡元
稅前淨盈利／(虧損)	4,322	(935)	3,799
稅後淨盈利	3,929	239	2,884
	於二零一四年 十二月三十一日 (經審核) 千坡元	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) 千坡元	於二零一六年 十一月三十日 (未經審核) 千坡元
資產淨值(附註)	4,273	4,512	7,395

附註：根據董事會函件，目標集團的資產淨值，指其資產總值減去負債總值後之淨值。就會計目的而言，目標公司優先股及目標公司次級債券列作目標集團負債處理。

吾等已與管理層討論並得悉，目標集團的主要收入來源乃為租賃該物業產生的租金收入，而目標集團產生的主要開支乃為租賃該物業產生的直接經營開支以及目標公司次級債券及銀行貸款的管理費及融資成本。吾等注意到，目標集團自其註冊成立以來一直錄得正面稅後盈利。然而，與其他期間相比，據悉目標集團的盈利能力於截至二零一五年十二月三十一日止年度減少約239,000坡元(約相等於1,308,000港元)。據管理層告知，截至二零一五年十二月三十一日止年度盈利能力下降主要是由於(其中包括)銀行貸款的利息開支增加，此乃主要由於年內利率上升所致。截至二零一六年十一月三十日止十一個月，目標集團已恢復其盈利狀況，並錄得未經審核稅後淨盈利約2,884,000坡元(約相等於15,783,000港元)，乃主要由於就期內已售單位確認盈利所致。

目標集團的主要資產乃該物業，然而其負債主要包括貸款及借款，即目標公司次級債券、目標公司優先股及其他銀行貸款。目標集團資產淨值保持穩定，於二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日約為4,000,000坡元(約相等於21,900,000港元)。於二零一六年十一月三十日，目標集團資產淨值增至約7,395,000坡元(約相等於40,471,000港元)，主要是由於期內確認之溢利。

根據 貴公司委任之獨立物業估值師 Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd (即物業估值師)於二零一七年二月三日進行之估值(「估值」)，目標公司應佔該物業權益(參考上文所述分層淨面積約572,000平方呎)按原樣狀況估值為1,197,000,000坡元(「原樣價值」)，以及假設AEI項下擴建及改建工程獲圓滿竣工，估值為1,505,000,000坡元(「發展項目總值」)。有關估值之進一步詳情將於下文論述。

#### 4. 新加坡辦公室及零售物業市場概覽

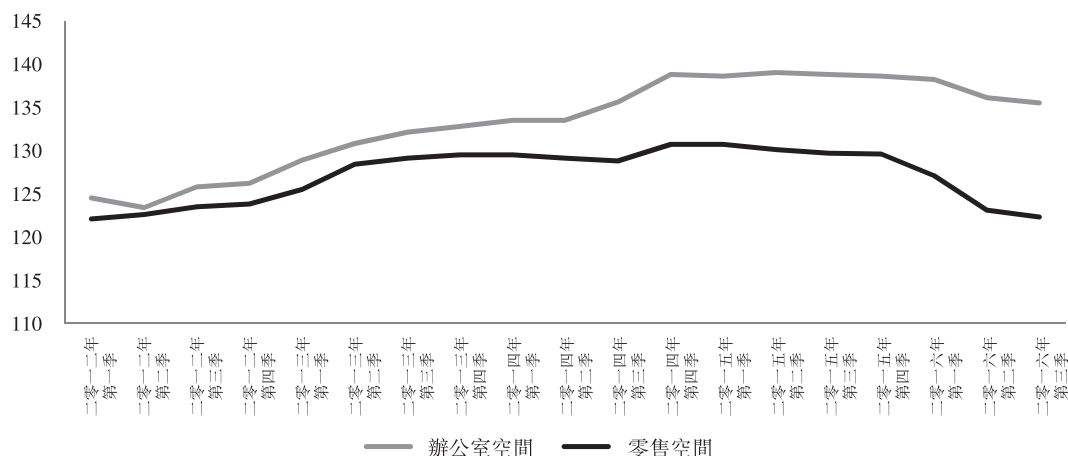
該物業位於新加坡中心地區，主要由辦公室部份及若干零售空間組成。因此，吾等已研究該國家整體經濟環境，亦深入討論近期尤其是中心地區的辦公室及零售物業價格趨勢。

新加坡宏觀經濟環境整體保持強勁，過去五年持續增長。根據貿易與工業部(「貿工部」)提供之資料，該國家實際國內生產總值(「GDP」)於二零一二年約為354,900,000,000坡元，按約2.47%之複合年增長率增至二零一五年約391,300,000,000坡元。二零一六年之GDP已按約2.0%之年增長率增至約402,200,000,000坡元。

與整體經濟增長趨勢類似，新加坡辦公室物業分部亦呈現溫和上揚勢頭。根據新加坡市區重建局(「市區重建局」)發佈之最近期公開統計數據，中心地區辦公室價格於二零一二年初至二零一六年第三季度上升約8.84%。雖然二零一六年初辦公室價格指數輕微下降，但價格指數於該年餘下期間保持穩定。另一方面，中心地區零售物業價格指數於過去五年出現更顯著波動。但是於二零一六年下滑幅度已收窄，且價格指數於二零一六年第二及第三季度均保持穩定，與辦公室價格指數相若。

下圖列示根據市區重建局發佈之最近期公開統計數據新加坡中心地區辦公室及零售物業價格指數自二零一二年第一季度以來至二零一六年第三季度之各自趨勢：

新加坡中心地區辦公室及零售物業價格指數



資料來源：市區重建局

### 5. 收購之理由及裨益

如董事會函件所載，該物業是 貴公司投資優質完整商業物業的良機。該物業毗鄰新加坡主要零售、商業與醫療中心烏節路。該物業可由新加坡地鐵直達，並有公路網絡便捷接通市內各處。如上文所述，該物業現正進行AEI，升值潛力可觀。

該物業辦公室分部目前租出以收取租金收入，於二零一六年十二月佔用率約為75%。吾等已與管理層討論及瞭解到， 貴集團擬持有該物業作持作銷售物業及按分層業權基準出售以享有任何潛在出售正收益，惟須視乎當時市況而定。同時， 貴集團可從租出該物業的經常性租金收入中受益。鑒於該物業的位置及質素及於AEI完成後的潛在回報增加，以及如上文所述新加坡經濟環境及其物業分部整體穩定，吾等同意管理層的觀點： 貴集團在該國家擴大其業務存在及收購該物業權益以取得潛在價值升值同時從經常性租金收入流中取得利益在商業上乃屬合理。

### 6. 股份賣方買賣協議之主要條款

股份賣方買賣協議之主要條款載列如下：

#### 6.1 交易的標

在股份賣方買賣協議條款及條件的規限下，股份賣方有條件同意出售及明迅有條件同意購買股份賣方所持待售股份（佔已發行的目標公司普通股總數9%及目標公司優先股總數9%），以及股份賣方所持待售債券（佔已發行的目標公司次級債券總數9%）。

#### 6.2 股份賣方買賣協議的先決條件

股份賣方買賣協議須在下列條件達成後（或在適用情況下獲豁免後），方告完成：

- (a) 明迅或 貴公司已經就完成股份賣方買賣協議所擬進行的交易而取得香港任何政府機關所規定的同意或批准（但股份賣方買賣協議涉及的特別授權除外）；
- (b) 已經按照明迅合理滿意的條款和條件，從該等向目標集團提供銀行融資的相關銀行取得執行、履行及／或完成股份賣方買賣協議而必要的所有同意或豁免，而且在成交前沒遭撤回或修訂；
- (c) 高級貸款融資的貸款人已經按照合理滿意的條款及條件，解除或免除股份賣方及其關聯方就高級貸款融資所作的承諾；
- (d) 對於目標公司次級債券（目前由受託人代持有人持有）而言，該受託人已經簽署與目標公司次級債券相關的信託契據補充協議，但該等補充協議要待成交後方告作實；
- (e) 如果股份賣方在成交日參照當時事實情況而重複各自所給的保證時，該等保證仍然真實準確，不在任何重大方面有所誤導；及
- (f) 目標公司的核數師已經完成目標集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度財務報表的審核工作，並已就此出具無保留意見。

明迅可酌情豁免上文(e)及(f)段任何一項先決條件。至於上文(b)至(d)段的先決條件，可在股份賣方買賣協議全體訂約方給予書面同意下予以豁免，但上文(a)段的先決條件，股份賣方買賣協議的訂約方均不能豁免。



### 6.3 股份賣方應收代價及成交後賬目調整

股份賣方買賣協議的股份賣方應收代價是45,000,567坡元(約相等於246,300,000港元)基本價款(即股份賣方應收基本代價)，其中的24,390,567坡元(約相等於133,500,000港元)是出售股份賣方所持待售股份的代價，而20,610,000坡元(約相等於112,800,000港元)則是出售股份賣方所持待售債券的代價，但有可能進行成交後賬目調整。股份賣方應收代價須在股份賣方適用結算日後五個營業日內，按下列方式支付：

- (a) 如果獨立股東在股東大會批准授予特別授權，貴公司將向股份賣方(或其代名人)發行及配發代價股份，數量是將股份賣方應收代價(進行成交後賬目調整後)(以1坡元兌5.47275港元換算)除以發行價(下調至最接近的整數)所得的數量；或
- (b) 如果獨立股東在股東大會不批准授予特別授權，明迅將向股份賣方支付等同股份賣方應收代價(進行成交後賬目調整後)的現金價款。

根據股份賣方買賣協議的規定，在成交後，必須在實際可行情況下盡快委聘一間國際認可的會計師事務所，委託其對目標集團截至成交時的綜合資產負債表(即成交賬目)進行審核，用以釐定股份賣方所佔目標集團於成交時的比例資產淨值(即成交時的資產淨值)，而該淨值應計及(其中包括)參考了於AEI完成後目標公司應佔預期分層淨面積的總數之該物業估值及目標集團截至成交時的其他資產及負債。

根據股份賣方買賣協議的規定，股份賣方應收基本代價，將參考成交時的資產淨值(即成交後賬目調整)，按下列方式予以調整，如果股份賣方在成交時的資產淨值的比例部份：

- (a) 超過股份賣方應收基本代價，則股份賣方應收基本代價應加入一筆等同該超逾額、但最高不超過500,000坡元(約相等於2,700,000港元)的款項，以釐定股份賣方應收代價；
- (b) 低於股份賣方應收基本代價，則股份賣方應收基本代價應扣除等同該差額的款項，以釐定股份賣方應收代價；或
- (c) 等同股份賣方應收基本代價時，不必調整，在該情況下，股份賣方應收代價即等同股份賣方應收基本代價。



---

## 創越融資函件

---

股份賣方應收代價(即透過成交後賬目調整(如有)的經調整股份賣方應收基本代價)須於股份賣方適用結算日,即下列最後出現的日期後五個營業日內結算:(i)股東大會舉行後翌日;(ii)出具成交賬目、且明迅和股份賣方已經參考了成交賬目而書面釐定和議定成交時的資產淨值之日,及(iii)股份賣方買賣協議成交之日。

根據上述的成交後賬目調整,可對股份賣方應收基本代價進行的上調(如有),以500,000坡元(約相等於2,700,000港元)為上限。若 貴公司的獨立股東在股東大會批准授予特別授權,則按照股份賣方應收代價的上限額45,500,567坡元(約相等於249,000,000港元)計算, 貴公司須於股份賣方適用結算日後五個營業日內,向股份賣方配發及發行最多92,227,121股代價股份。

### 6.4 吾等的意見

如該公告及上文「收購目標公司的背景」一節所披露,於股份賣方買賣協議日期同日,明迅已就收購目標公司普通股、目標公司優先股及目標公司次級債券61%權益與現金賣方訂立現金賣方買賣協議。經管理層確認,除其於目標集團的權益外,現金賣方為股份賣方的獨立第三方。吾等注意到股份賣方應收基本代價及有關股份賣方應收代價的完成後賬目調整乃基於現金賣方應收基本代價及有關各自分佔股份賣方及現金賣方所售目標公司權益的相應完成後賬目調整之比例(即9%對61%)。除股份賣方應收代價可透過配發及發行代價股份結算(或倘獨立股東並無批准,則透過現金)及現金賣方應收代價將僅透過現金結算之支付條款外,股份賣方買賣協議及現金賣方買賣協議之主要條款絕大部份相同。

吾等已與管理層討論透過配發及發行代價股份支付股份賣方應收代價的理由。儘管 貴集團具備足夠內部資源以現金方式支付股份賣方應收代價,但管理層相信利用股本撥付股份賣方應收代價, 貴集團將能夠保留更多現金用於其業務發展及營運需要,對 貴集團有利。股份賣方同意上述付款方法,顯示其作為 貴公司主要股東對 貴集團業務前景的信心。

管理層進一步告知,發行價乃 貴公司與股份賣方經公平磋商釐定,並協定每股代價股份的發行價應為股份的現行市價,該價於當時設定為股份於截至及包括最後交易日之二十個連續交易日在聯交所所報收市價的平均值(「最後二十日平均價格」)(如下文「發行價評估」一節所討論,吾等認為最後二十日平均價格屬公平合理)。吾等亦注意到發行代價股

份不會對 貴公司的股權結構造成重大影響(進一步詳情載於下文「對 貴公司股權結構的影響」一節)。因此，吾等認同管理層的觀點，認為發行代價股份是支付股份賣方應收代價的優先方式。倘特別授權並無獲獨立股東批准， 貴集團將透過其內部資源支付股份賣方應收代價。鑒於上文所述及獨立股東獲賦予權利投票贊成或反對該項安排，吾等認為支付股份賣方應收代價的方式屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

經考慮(a)透過配發及發行代價股份的方式支付股份賣方應收代價的上述理由；(b)股份賣方買賣協議與現金賣方買賣協議之主要條款(支付條款除外)絕大部份相同；(c)就股份賣方及現金賣方出售各自於目標公司的股份權益而言，股份賣方應收代價與現金賣方應收代價成正比；(d)將於股東大會上尋求獨立股東批准授出特別授權；(e)股份賣方應收代價乃經計及(其中包括)估值(其進一步詳情載於下文)後釐定；及(f)成交後賬目調整將根據經獲委任的國際上認可的會計師事務所所審核完成賬目作出，吾等同意管理層的意見，認為股份賣方買賣協議的條款按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 7. 股份賣方應收代價之評估

#### 7.1 股份賣方應收代價所依據的基礎

如董事會函件所述，股份賣方應收基本代價45,000,567坡元(約相等於246,300,000港元)是股份賣方買賣協議訂約方在參考(其中包括)下列因素後，經過公平磋商後釐定的：

- (a) 目標公司應佔該物業的現行市值，以及在正進行的AEI完成後的預期市值(按物業現狀、將產生的任何額外成本及負債以及明迅作為買方須承擔的風險列賬後予以貼現)；
- (b) 目標集團的資產負債總值(不包括該物業)；及
- (c) 股份賣方所持待售股份在目標公司的所佔股權。

吾等已與管理層討論達致股份賣方應收基本代價所採用的參數。吾等了解到股份賣方應收基本代價乃主要基於約500,000,000坡元(即以下兩者之和：(a)目標集團的經調整資產淨值約173,300,000坡元(按摘錄自訂立股份賣方買賣協議時目標集團當時最近期可得管理賬目所載於二零一六年十一月三十日的資產淨值約7,400,000坡元計算，並對該物業於

---

## 創越融資函件

---

二零一六年十一月三十日的賬面值約989,500,000坡元與經透過於完成AEI後目標公司應佔該物業權益的價格約1,257,700,000坡元(根據股份賣方買賣協議協定)扣除於成交後將提取以為AEI提供資金的額外AEI貸款約102,300,000坡元的差額作出調整)；及(b)目標公司優先股及目標公司次級債券的賬面值，連同直至成交仍未支付的目標公司次級債券應計利息(於二零一六年十一月三十日總計約326,400,000坡元)的比例部份(即9%)達致。

吾等注意到於完成AEI後目標公司應佔該物業權益的協定價格約1,257,700,000坡元較發展項目總值1,505,000,000坡元(即假設AEI項下擴建及改建工程獲圓滿竣工的估值)折讓約16.43%。管理層認為以下各項乃常見及合理：(i)經考慮原樣狀況於釐定收購代價時對估值作出折讓；及(ii)就將予產生的任何額外成本及負債(即在此情況下為完成AEI而將予提取的額外AEI貸款)及買方將承擔的風險作出必要調整。管理層進一步告知額外AEI貸款經參考完成AEI而將予產生的預期額外成本釐定。因此，目標公司應佔該物業權益價格淨值(即協定價格約1,257,700,000坡元扣除額外AEI貸款約102,300,000坡元)應約為1,155,400,000坡元。吾等注意到該價格淨值較原樣價值1,197,000,000坡元折讓約3.48%。

鑒於與估值(吾等將於下文「估值」分節進一步論述吾等認為估值屬公平合理)的上述比較，吾等認為計算股份賣方應收基本代價時應用的該物業權益的協定價格屬公平合理並符合貴公司及其股東的整體利益。鑒於股份賣方應收基本代價按經作出上文所述調整後當時最近期目標集團可得資產淨值以及目標公司次級債券(連同其應計及未付利息)及目標公司優先股賬面值之等額金額，吾等認為股份賣方應收基本代價屬公平合理。

此外，目標集團於二零一六年十一月三十日的財務狀況或與成交時不同且達致成交時的資產淨值時目標集團管理賬目亦作出審核調整。因此吾等認為股份賣方應收基本代價透過成交後賬目調整予以調整屬合理，惟須受上限500,000坡元(約相等於2,700,000港元)所規限，成交後賬目調整主要計及目標集團於二零一六年十一月三十日與成交時的財務狀況變動。管理層預期目標集團於二零一六年十一月三十日與成交時的財務狀況不會有任何重大差異。

吾等亦將注意到現金賣方應收基本代價按與股份賣方應收基本代價相同基準達致並將須進行相同的成交後賬目調整。

### 7.2 估值

為評估該物業市場價值，貴公司已委任物業估值師評估該物業價值，估值詳情載於通函附錄一物業估值報告。

由於該物業目前正在進行AEI及政府機關已就該物業授出分層細分批准(藉此該物業的完整業權已獲分層細分以便按個別單位銷售)，貴公司已特別指示物業估值師按分層細分基準評估目標公司應佔該物業權益的以下價值：(a)原樣價值(即目前狀況的價值)；及(b)假設AEI項下擴建及改建工程獲圓滿竣工之發展項目總值。根據物業估值報告，於二零一七年二月三日，原樣價值為1,197,000,000坡元，而發展項目總值為1,505,000,000坡元。

於評估估值並因此評估股份賣方應收代價是否公平合理時，吾等已審閱物業估值報告及就估值所採納的有關方法、相關假設及基準與物業估值師討論。物業估值師已採用直接比較法釐定發展項目總值，並採用剩餘價值法釐定原樣價值。吾等從與物業估值師的討論了解到：(a)直接比較法為一項傳統估值方法，是新加坡就類似分層地契物業的最常用方法，涉及假設AEI工程完成，在得出物業市值(即發展項目總值)時在標的或可資比較地點方面與近期的類似／可資比較物業銷售交易比較，並根據在地段／客源區、規模、年期、樓齡／狀況、設計／所提供設施、銷售日期等方面的差異作出調整；及(b)在得出發展項目總值後，基於就其他類似項目的風險承擔有關合理利潤回報的市場要求估計AEI項下添置及修葺工程的意外發展成本部份(包括其估計利息)以及添置及修葺工程完成所產生的利潤率已從發展項目總值作出調整，以得出剩餘價值，即物業在其現況下的市值(即原樣價值)。

除評估發展項目總值時特別應用的上述有關AEI項下添置及修葺工程圓滿完成的假設外，估值乃基於多項其他假設進行，包括(其中包括)物業權益乃於真實市場出售，並無任何特別安排，如遞延期限合同、租回、合營企業、管理協議或任何其他可能足以影響物業權益價值的類似安排，物業業權良好且暢銷，不附帶所有產權負擔、限制及其他法律障

礙，而地役權及產權負擔(如有)不會對物業價值產生不利影響。吾等從與物業估值師的討論中了解到，上述各項為在新加坡進行商業物業估值所採用的常見假設，惟有關AEI項下添置及修葺工程圓滿完成的假設除外，上述該等假設概無就估值而特別作出。物業估值師亦已確認，估值的所有相關假設均屬合理且在有關估值標準下適當。

吾等亦留意到，物業估值報告已接受對「分層樓層面積」一詞的使用。吾等與物業估值師討論並向其了解到，此為有關物業的樓面面積(包括可出租樓面面積與若干流通面積)的計量參數，這在新加坡分層細分商業物業估值中常用。經考慮物業估值師所作出的解釋，吾等認為在估值中使用分層樓面面積屬合理且符合一般市場慣例。

物業估值師已開展必要的盡職審查工作，包括但不限於實地檢查、對物業的業權調查以及基於新加坡相似類別商業物業交易的可用市場數據所作可資比較分析。吾等留意到，物業估值報告已提及，報告乃根據新加坡測量師與估價師學會及英國皇家特許測量師學會的標準及指引(與香港測量師學會所頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)的指引一致)編製，並已考慮上市規則第五章項下的規定。

考慮到上文所述，吾等認為物業估值報告的編製符合標準估值程序及一般市場慣例與適當的監管指引，所採用的估值方法為對與物業相似的資產估值時所常用者，物業估值報告所用相關假設及基準合理。

為評估物業估值師是否適合進行估值，吾等已採訪物業估值師，並審閱其委託書及其他有關資料，如其從事物業估值報告編製的員工的資質與經驗以及證書。基於吾等對來自物業估值師的有關資料及情況了解的審核，吾等信納物業估值師受 貴公司委聘的條款、其在編製物業估值報告方面的資質與經驗。物業估值師向吾等確認，其獨立於 貴公司、股份賣方、現金賣方及彼等各自的聯繫人且與彼等不相關連。

### 8. 發行價評估

如上文「股份賣方買賣協議之主要條款」一節所述，發行價已協定為按最後二十日平均價格設定的股份現行市價。吾等認為，採取於指定時期內股份每日收市價的平均值而非於特定日期股份的收市價以釐定現行市價，從而平衡股份價格波動，乃普遍而公平合理的做法。吾等注意到，於截至及包括最後交易日的最後二十個連續交易期間，股份的收市價介



## 創越融資函件

乎2.65港元至2.77港元。鑒於股份收市價的波動溫和，吾等認為以最後二十日平均價格代表股份之現行市價，乃屬公平合理。

為進一步評估發行價的公平性及合理性，吾等曾參閱董事會函件，並注意到每股代價股份2.70港元的發行價較：

- (a) 股份在最後交易日在聯交所所報收市價每股2.74港元，折讓約1.46%；
- (b) 股份截至最後交易日(包括當天)為止連續五個交易日在聯交所所報收市價的平均價約每股2.75港元，折讓約1.82%；
- (c) 股份截至最後交易日(包括當天)為止連續十個交易日在聯交所所報收市價的平均價約每股2.72港元，折讓約0.74%；
- (d) 股份截至最後交易日(包括當天)為止連續三十個交易日在聯交所所報收市價的平均價約每股2.72港元，折讓約0.74%；
- (e) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股2.74港元，折讓約1.46%；及
- (f) 貴公司每股已發行股份於二零一六年六月三十日的未經審核綜合資產淨值約10.33港元(「**集團每股資產淨值**」)折讓約73.86%。

如以上比較所示，發行價較股份近期交易價僅略折讓2%以下。吾等亦已研究包括截至最後實際可行日期(包括該日)止12個月期間的較長期間(「**回顧期間**」)的股價變動：

回顧期間內股份的過往每日收市價



如上圖所示，於回顧期間，股份的每日收市價介乎2.23港元至2.94港元之間，股份的平均每日收市價為約2.59港元。發行價與回顧期間股份每日收市價範圍內的最高價相近，較回顧期間內股份每日收市價的平均價溢價約4.25%。據進一步留意，發行價較回顧期間內超過80%交易日的歷史收市價溢價。

吾等亦留意到，發行價較每股股份於二零一六年六月三十日的集團資產淨值折讓約73.86%。然而，回顧期間內，股份一直持續交易，遠低於每股集團資產淨值，而回顧期間內股份的每日收市價平均價較每股集團資產淨值折讓約74.93%。

經考慮(a)引證參考最後二十日平均價格以釐定現行市價的上述理由；(b)發行價較近期股價僅略有折讓；(c)發行價與回顧期間內股份收市價範圍內的最高價相近且高於收市價的平均價；及(d)股份一直持續交易，較每股集團資產淨值大幅折讓，而發行價所代表的每股集團資產淨值折讓低於回顧期間內股份平均收市價所代表者，吾等認為，總而言之，發行價就 貴公司與獨立股東而言公平合理。

### 9. 收購對 貴集團的財務影響

如上文「收購目標公司的背景」一節所討論，現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議均完成後，目標公司將成為 貴公司擁有70%權益的間接附屬公司，而目標集團的財務業績將綜合併入 貴集團。吾等已與管理層進一步討論收購對 貴集團的財務影響，概述如下：

#### 9.1 貴公司擁有人應佔權益

根據股份賣方買賣協議，股份賣方應收代價上限為45,500,567坡元(相等於約249,000,000港元)。倘獲准授出特別授權，有關股份賣方應收代價將以配發及發行代價股份的方式結算，預計 貴公司擁有人應佔權益將增加，金額為於成交時代價股份的市值。另一方面，倘特別授權未獲准授出，股份賣方應收代價將須以 貴集團的內部資源結算，假定股份賣方應收代價的現金付款實質上乃基於成交時的資產淨值計算且亦參考估值， 貴公司擁有人應佔權益將不會受到重大影響。因此，亦預計現金賣方應收代價的現金付款不會對 貴公司擁有人應佔權益產生任何重大影響。

### 9.2 流動資金及營運資金

經參考目標集團於二零一六年十一月三十日的最新可閱管理賬目，未償還貸款及借款(包括根據高級貸款融資提取的銀行貸款但不包括目標公司次級債券及目標公司優先股(由於貴集團在成交及現金賣方買賣協議完成後將收購上述兩項的70%))合計約681,700,000坡元(相等於約3,730,800,000港元)，而現金及現金等價物結餘達約32,900,000坡元(相等於約180,100,000港元)。此外，據管理層表示，額外AEI貸款預計將達約102,300,000坡元(相等於約559,900,000港元)。

據二零一六年中期報告所披露，於二零一六年六月三十日，貴集團有現金及銀行結餘約14,530,600,000港元，而貴集團有未償還借款(包括銀行借款)約8,144,600,000港元，中期票據約3,145,200,000港元。因此，於二零一六年六月三十日，貴集團有現金結餘淨額約3,240,800,000港元(即現金結餘總額超過借款總額)。倘特別授權獲准授出，貴集團將就現金賣方應收代價僅產生現金付款上限308,003,845坡元(相等於約1,685,600,000港元)。目標集團上述貸款及借款與現金結餘合併後，經考慮現金賣方應收代價的現金付款，預計貴集團將產生債務淨額約2,555,400,000港元。經考慮(i)於二零一六年六月三十日，貴公司擁有人應佔權益約26,245,200,000港元；及(ii)完成後發行代價股份，上限249,000,000港元，貴集團的整體資產負債比率(按債務淨額除以貴公司擁有人應佔權益總額計算)將為約10%。吾等認為公司使用按揭貸款為物業項目融資屬常見。經考慮貴集團的實質淨資產基礎以及租賃物業產生的預期持續現金流入，吾等同意管理層的觀點，認為10%左右的資產負債比率水平不會導致對貴集團整體流動資金狀況產生任何重大影響。

倘股份賣方應收代價將以來自貴集團內部資源的現金結算，45,500,567坡元(相等於約249,000,000港元)的現金付款上限將導致貴集團債務淨額狀況的進一步加重。如不發行代價股份，則貴公司擁有人應佔權益將保持不變。就此而言，貴集團的資產負債比率將為約11%。

### 9.3 盈利

管理層表示，貴集團目前計劃將持有物業作待售物業，並將在可能有升值收益時出售，視乎市況而定，同時將繼續出租以換取租金收入。經考慮物業辦公室部份截至二零一六年十二月約75%的佔用率，且AEI(目前正在建設當中)，預計物業於AEI完成後的質量可能會有所提高，從而其租金價格及價值將上漲，而貴集團可能會在物業出售後變現升值收益，並可能會通過出租物業不斷獲得經常性的租金收入流，預期兩項均將對貴集團的總盈利作出貢獻。



## 創越融資函件

上述分析僅作說明用途，無意用作表示訂立股份賣方買賣協議或成交後 貴集團財務狀況的情況。

### 10. 對 貴公司股權結構的影響

如董事會函件所闡述，假設明迅將根據股份賣方買賣協議支付股份賣方應收代價上限45,500,567坡元(相當於約249,000,000港元)，且特別授權將獲准授出，則 貴公司將向股份賣方(或其代名人)配發及發行合共92,227,121股代價股份，相當於緊隨發行所有有關代價股份後擴大的已發行股份約2.94%。

貴公司於最後實際可行日期及緊隨發行代價股份上限後(假設 貴公司股權結構並無其他變動)的股權結構載列如下：

	於最後實際可行日期的 已發行股份		緊隨發行代價股份上限後的 已發行股份	
	(股份數量)	%	(股份數量)	%
何鴻燊博士	1,798,559	0.06%	1,798,559	0.06%
何超瓊女士	525,664,564	17.28%	525,664,564	16.77%
股份賣方或其代名人	—	—	92,227,121	2.94%
何超鳳女士	220,639,816	7.25%	220,639,816	7.04%
何超蕙女士	70,618,215	2.32%	70,618,215	2.25%
<b>Renita Investments Limited 及其 附屬公司</b>	<b>500,658,864</b>	<b>16.46%</b>	<b>500,658,864</b>	<b>15.97%</b>
<b>信德船務有限公司及 其附屬公司</b>	<b>373,578,668</b>	<b>12.28%</b>	<b>373,578,668</b>	<b>11.92%</b>
<b>Megaproper Investments Limited</b>	<b>65,040,000</b>	<b>2.14%</b>	<b>65,040,000</b>	<b>2.07%</b>
其他	1,284,467,099	42.21%	1,284,467,099	40.98%
<b>合計</b>	<b><u>3,042,465,785</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>3,134,692,906</u></b>	<b><u>100%</u></b>

於配發及發行代價股份上限後，非公眾股權(即何鴻燊博士、其家庭成員及彼等各自的聯繫人所持股權)將由約57.79%增至約59.02%。經參考上述股權表，獨立股東之股權將被攤薄約1.23%。吾等認為該攤薄並不重大及不會因發行代價股份而導致 貴公司股權結構發生重大變動。

---

## 創越融資函件

---

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管根據特別授權發行代價股份並非在 貴集團一般及日常業務過程中進行，但股份賣方買賣協議的條款(包括付款條款、有關代價股份的特別授權、以及分別於現金賣方買賣協議及股份賣方買賣協議所載現金賣方應收代價及股份賣方應收代價的不同付款方法)乃符合正常商業條款，就獨立股東而言乃公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會建議，且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成股東大會上擬提呈以批准授出特別授權的決議案。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
創越融資有限公司  
高級董事  
吳家保  
謹啟

二零一七年二月二十二日

吳家保先生為創越融資有限公司的負責人，為於證券及期貨事務監察委員會登記根據證券及期貨條例可從事第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士。吳先生已參與為涉及聯交所上市公司的多項交易提供獨立財務諮詢服務。

以下為獨立專業物業估值師 *Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd* 就該物業於二零一七年二月三日之估值而編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。



Savills Valuation And  
Professional Services (S) Pte Ltd  
註冊編號：200402411G

30 Cecil Street  
#20-03 Prudential Tower  
Singapore 049712

電話：(65) 6836 6888  
傳真：(65) 6536 8611

savills.com

敬啟者：

**新加坡索美塞路 111 號 TRIPLEONE SOMERSET  
( 郵編：238164 ) ( 「 該 物 業 」 ) 之 估 值**

按照閣下向吾等所作之指示，對位於新加坡之該物業進行估值，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閣下提供物業權益於二零一七年二月三日(「估值日期」)之估值意見而言屬必要之有關資料。

**估值基準**

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權益：

- (1) 原樣狀況及整個發展項目分層細分以按個別單位銷售之基準
- (2) 假設擴建及改建(改擴建)工程及分層細分獲圓滿竣工之發展項目總值

該估值乃按物業、其業權及用途並無受到本報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。

吾等之估值乃吾等對該物業市值之意見，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」。

吾等之估值按新加坡測量師及估值師學會 (SISV) 及皇家特許測量師學會 (RICS) 的準則及指引編製，其與香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)一致。吾等亦已計及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則第五章項下規定。

### 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。吾等亦已使用殘值法釐定標的物業(其現時正進行擴建及改建(改擴建)工程)之原樣價值。

### 業權調查

吾等已於新加坡土地管理局網站可用之綜合土地資料系統(Integrated Land Information System)進行簡要業權調查。然而，吾等並無發現原業權文件以核證所有權。所有文件僅供參考使用，且所有尺寸、量度及面積均為約數。

我們亦已假設地役權及產權負擔(如有)不會對標的物業之價值造成不利影響。

### 估值假設

作出吾等估值時，假設物業權益在真實市場出售，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。其他特別假設(如有)已載列於估值證書附註。

吾等已假設建議改擴建工程將按計劃竣工日期圓滿竣工以及各分層區域的獨立法定業權亦將在適當時候發出以便按個別單位銷售。

## 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。吾等亦假設所得資料之所有重大事實屬準確及坦誠披露，亦無理由懷疑任何重要信息遭到隱瞞。

吾等已視察該物業之外貌，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：已從相關政府部門完全取得關於建議工程之一切同意、批准及牌照。

吾等並未進行現場測量以核實土地面積之正確性，而吾等已假設業權調查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，所有金額均以新加坡元(「坡元」)列值。本報告採用之匯率為估值日期適用之匯率1港元兌0.1814坡元。

報告由Cynthia Ng女士及Selina Chia女士編製，彼等均有至少25年估值經驗。Cynthia Ng女士是SISV及RICS資深會員。於二零一六年十二月二十八日對該物業進行之實地考察乃由SISV會員Selina Chia女士進行。

隨函附奉吾等估值概要及估值證書。

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

Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd

**董事總經理**

**Cynthia Ng**

**B.Sc (Estate Management)**

**執業估值師編號 AD041-2003388A**

**SISV/RICS 資深會員**

**執行董事**

**Selina Chia**

**B.Sc (Estate Management)**

**執業估值師編號 AD041-2005633K**

**SISV 會員**

謹啟

二零一七年二月二十二日



## 估值證書

物業	概況及年期	估用詳情	於估值日期之市值
新加坡 索美塞路 111 號 Tripleone Somerset 郵編：238164	<p>標的物業為一幢高 17 層的商業樓宇，有 2 層地庫，建於近似平行四邊形的地塊上，惟內凹的西北角除外。其位於索美塞路南側，就在索美塞地鐵站門口，在 Orchard 路附近；新加坡首要購物及娛樂地段。多幢標誌性現代樓宇位於此條廣受歡迎的購物大道。亦距中央商務區以及首要金融中心萊佛士坊及濱海灣新城僅幾分鐘車程。</p> <p>該樓宇前稱 Public Utilities Board Building，最初於一九七七年竣工及於二零零零年代中期前後翻新。該物業已於二零一六年六月二十一日獲批准分層細分以便按個別單位銷售。</p> <p>該物業狀況一般及正在進行重大改擴建工程，該工程於二零一六年七月開始。該工程計劃於二零一九年二月底前竣工。上述工程的書面許可首次於二零一五年十月二日發出，其後就改建計劃發出後續批准。於工程竣工後，建築面積 71,214.29 平方米不會變動，而該物業第 1 及 2 層將用於零售及餐飲、第 3 及 4 層將作辦公及醫療單位的組合以及第 5 層起將作辦公室。該估值乃基於合共 489 塊區域的分層總建築面積 53,112 平方米(不包括 360 平方米的 4 個已售分層辦公單位)。</p>	<p>於視察日期，零售區域的工程已全面展開。辦公區域目前已分租。二零一六年十二月十五日的估用率(僅就辦公區域而言)約為 75%。</p> <p>獲 貴 公 司 告 知，該物業將持作出售。</p>	<p>(A) <u>原樣價值</u></p> <p><b>1,197,000,000 坡元</b> (約相等於 6,598,676,957 港元)</p> <p>(b) <u>發展項目總值</u></p> <p><b>1,505,000,000 坡元</b> (約相等於 8,296,582,139 港元)</p> <p>(參見下文附註)</p>

附註：

1. 吾等已獲指示按以下基準評估該物業：
  - (a) 原樣狀況及整個發展項目分層細分以按個別單位銷售之基準
  - (b) 假設改擴建工程及分層細分獲圓滿竣工之發展項目總值

該估值乃按物業、其業權及用途並無受到本報告所述者以外的任何事宜影響的基準釐定。
2. 吾等已假設建議改擴建工程將按計劃竣工日期圓滿竣工及各分層區域的獨立法定業權亦將在適當時候發出。
3. 根據吾等之業權調查，登記擁有人為 Perennial (Somerset) Pte Ltd.。該物業抵押予華僑銀行有限公司及 DBS Trustee Limited。吾等於新加坡土地管理局網站的簡要網上業權調查並無發現任何其他產權負擔或地役權。我們已假設地役權及產權負擔(如有)不會對該物業之價值造成不利影響。
4. 該物業其他重大詳情如下：

土地面積	： 10,165.5平方米(109,420平方呎)
租賃期	： 租期為99年，自一九七五年二月十九日開始生效(於估值日期約餘57年)
法定描述	： 第21城市分區，第678N及1421V號地塊(Lot Nos. 678N and 1421V, Town Subdivision 21)

總計劃分區	：	<b>項目</b>	<b>說明</b>
		計劃機關	市區重建局
		計劃文件	總計劃(二零一四年)
		分區	商業，容積率為4.9+
		樓宇高度	16層

現有租賃資料：二零一六年平均每月總租金為2,770,462坡元。月度服務費經算出約為每月每平方米12.92坡元。租期介乎1至6年不等，部份可選擇續期額外3年。主要租戶包括(其中包括)Worley Parsons Pte Limited、Hitachi Capital Asia Pacific Pte Ltd及International Air Transport Association。

用途(竣工後)：建議發展項目將包括多種用途及按用途劃分的分層樓層面積明細如下：

用途	分層區域數目	分層樓層面積(平方米)
辦公	457	41,192
零售	1	8,966
醫療	31	2,954
總計	489	53,112 (571,698平方呎)

出售狀態	：	分層面積			
		單位編號	(平方米)	代價	出售日期
		#08-12	95	2,762,100坡元	二零一六年七月二十日
		#08-08	125	3,631,500坡元	二零一六年七月二十日
		#08-01	54	1,548,500坡元	二零一六年六月十三日
		#08-03	86	2,468,000坡元	二零一六年五月十二日

改擴建工程及進展情況 : 改擴建工程將分三期進行。工程總成本約為107,790,000坡元，其中82,790,000坡元為合約金額。

根據建築師認證，我們了解到於二零一六年十一月完成的工程的成本為4,966,098.88坡元。我們了解到另一項211,176.90坡元的更改令於二零一六年十一月完成。

## 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%
何厚鏘先生	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%
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	—	241,110,495 (iii)	7.92%
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之相關股份權益。
- (iii) 該等241,110,495股未發行股份包括(a)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，並即為根據西湖協議將發行予Alpha Davis Investments Limited (「Alpha Davis」)的最高數目代價股份。Alpha Davis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%；及(b)根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益的92,227,121股未發行股份，即為根據股份賣方買賣協議將發行予股份賣方或其代名人的最高數目代價股份。股份賣方由何超瓊女士全資擁有。
- (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，本公司董事或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任何權益或淡倉(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任何權益或淡倉、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任何權益或淡倉。

### 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 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%
	(v)	於未發行股份權益 實益擁有人	好倉	92,227,121	3.03%
Megaprosper Investments Limited (「MIL」)	(vi)	於已發行股份權益 受控法團權益	好倉	65,040,000	2.14%
	(vii)	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) 何鴻榮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。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) 該等92,227,121股未發行股份指根據股份賣方買賣協議將發行予股份賣方或其代名人的最高數目代價股份。

- (vi) 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。
- (vii) 該等 148,883,374 股未發行股份指根據西湖協議將發行予 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、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)於二零一六年十二月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，由二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日。燃料的價格參考市價加上少量處理費而釐定。本公司曾就此於二零一六年十二月十五日刊發公告。
- (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)於二零一六年十二月十二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，由二零一七年一月一日至二零一九年十二月三十一日，其後雙方可透過書面協議重續三年。
- (d) 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、何超鳳女士及何超蓮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以自身名義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。

- (e) 根據本公司、信德南灣投資有限公司(「信德南灣」，本公司的間接全資附屬公司)、何鴻燊博士及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%及獨立第三方實益擁有40%的公司)訂立日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議(及其補充協議)(「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西湖協議進一步延長。
- (f) 根據本公司的一家間接非全資附屬公司氹仔新城市發展有限公司與何超雄女士(「何超雄女士」)訂立日期為二零一七年一月十七日的買賣協議，何超雄女士同意收購位於澳門氹仔濠尚6座23樓B室的物業單位權益。收購代價為13,906,000港元，將以現金支付。本公司曾就此於二零一七年一月十七日刊發公告。
- (g) 現金賣方買賣協議，其詳情載於該公告。
- (h) 股份賣方買賣協議，其詳情載於該公告及本通函。

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39,000,000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(作為租戶)建議與澳娛集團(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澳門幣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，直接或間接擁有任何權益。

## 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

除本集團分別於二零一六年七月二十二日及二零一七年二月十七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	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
Savills Valuation And Professional Services (S) Pte Ltd	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或概無權利(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任何權益。

上述各專家已就刊發本通函發出書面同意書，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，且並無撤回書面同意書。



## 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書面同意書；
- (e) 本通函附錄二「3.董事於合約及安排的權益」及「4.董事於資產的權益及其他權益」兩節所述的協議；
- (f) 股份賣方買賣協議；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」)謹訂於二零一七年三月十日(星期五)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二零一七年二月二十二日刊發的通函所界定者具有相同涵義。

### 普通決議案

#### 與授出特別授權有關的決議案

「動議待上市委員會批准代價股份上市及買賣後：

- (a) 批准授出根據股份賣方買賣協議的條款配發及發行代價股份的特別授權；及
- (b) 授權董事(或董事會正式授權的委員會)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、文書及協議，以使本決議案(a)段生效，或進行與此有關的事宜」

承董事會命  
信德集團有限公司  
公司秘書  
曾美珠

香港，二零一七年二月二十二日

註冊辦事處：

香港

干諾道中200號

信德中心

西座39頂樓

---

## 股東大會通告

---

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. 本公司將由二零一七年三月八日(星期三)至二零一七年三月十日(星期五)止期間(包括首尾兩天)，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二零一七年三月七日(星期二)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。