
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢 閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之信德集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、註冊證券商或其他代理商，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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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。



有關出售該等物業之 主要交易

除另有指明外，本封頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15頁。

出售事項已根據上市規則第14.44條經一批合共持有本公司已發行股份總數超過50%的有密切聯繫的股東書面批准(代替召開本公司股東大會)。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二五年九月二十五日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二五年七月二十八日有關(其中包括)出售事項的公告
「該等批文」	指	具有本通函「買賣協議 — 出售事項之完成」一段內所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及澳門銀行全面開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「一組有密切聯繫之股東」	指	一組有密切聯繫之股東，於該公告日期合共持有本公司已發行股份總數約55.05%，其中(i)何超瓊女士持有約18.54%、(ii) Oakmount Holdings Limited (「 Oakmount 」) 持有約13.14%、(iii) 信德船務有限公司 (「 信德船務 」) 及其附屬公司持有約12.38%、(iv) 何超鳳女士持有約7.54%，及(v) Renita Investments Limited (「 Renita 」) 持有約3.45%。Oakmount為Renita全資擁有之公司。董事何超瓊女士及何超鳳女士為Oakmount、信德船務及Renita之董事，彼等均於Oakmount、信德船務(及其附屬公司)及Renita擁有實益權益
「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)
「條件」	指	具有本通函「買賣協議 — 網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義
「代價」	指	就該等物業應付之總代價，即人民幣724,200,000元(相當於約803,200,000港元)
「施工許可證」	指	具有本通函「買賣協議 — 出售事項」一段內所賦予之涵義
「改造」	指	將該等物業改造為酒店用途
「改造工程」	指	具有本通函「買賣協議 — 出售事項」一段內所賦予之涵義
「合作區」	指	橫琴粵澳深度合作區

釋義

「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「出售事項」	指	根據買賣協議賣方向買方出售該等物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後實際可行日期」	指	二零二五年九月十九日，即本通函付印前就確定其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「網簽備案」	指	就該等物業簽署相應商品房買賣合同，並完成相應網上簽署及備案手續
「訂約方」	指	賣方及買方
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「該項目」	指	信德口岸商務中心，包含位於中國珠海市橫琴新區信德街28號之辦公室、酒店、商業及公寓單位
「項目公司」	指	買賣協議日期後兩個月內買方將於中國成立之全資公司
「該等物業」	指	該項目中位於中國珠海市橫琴新區吉臨路59號之辦公樓第21層至29層及第31層至33層之分層辦公單位及位於中國珠海市橫琴新區信德街28號之商業裙樓第1層第126號零售單位，總建築面積約為19,781平方米
「房地產權證」	指	所有該等物業之房地產權證

釋義

「買方」	指	SJM — 投資有限公司 (中文) SJM – Investimentos Limitada (葡萄牙文) SJM – Investment Limited (英文)，一家根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳博之間接附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「買賣協議」	指	訂約方就出售事項所訂立日期為二零二五年七月二十八日之轉讓協議
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「澳博」	指	澳門博彩控股有限公司，一家於香港註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所上市 (股份代號：880)
「澳娛」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，一家於澳門註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第一期代價」	指	具有本通函「買賣協議 — 代價」一段內所賦予之涵義
「第二期代價」	指	具有本通函「買賣協議 — 代價」一段內所賦予之涵義
「估值師」	指	獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司
「賣方」	指	珠海橫琴信德房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「賣方改造申請」	指	具有本通函「買賣協議 — 網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義
「撤回申請」	指	具有本通函「買賣協議 — 網簽備案之先決條件」一段內所賦予之涵義
「書面批准」	指	本公司就出售事項根據上市規則第 14.44 條取得之股東書面批准
「%」	指	百分比

釋義

於本通函內，除文義另有所指外，「緊密聯繫人」、「關連人士」及「附屬公司」等詞語具有上市規則（經聯交所不時修訂）所賦予之涵義。

僅就本通函而言，除非另有說明，否則人民幣兌港元或港元兌人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1091港元之概約匯率換算。採納該匯率僅供說明之用，並不表明任何金額已經、可能已經或可以按此匯率或任何其他匯率進行兌換。

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：

何超瓊女士(集團行政主席兼董事總經理)

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

何厚鏘先生*

吳志文先生*

葉家祺先生*

尤妤心女士*

註冊辦事處：

香港

干諾道中二百號

信德中心西座

三十九頂樓

*獨立非執行董事

敬啟者：

**有關出售該等物業之
主要交易**

引言

茲提述該公告。

於二零二五年七月二十八日(交易時段後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意按照買賣協議之條款及條件購買該等物業，即位於中國珠海之多個辦公單位及一個零售單位，代價為人民幣724,200,000元(相當於約803,200,000港元)。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關出售事項之進一步資料及上市規則規定之其他資料。

買賣協議之主要條款如下：

買賣協議

日期

二零二五年七月二十八日

訂約方

(1) 賣方，本公司一家間接全資附屬公司

(2) 買方

於最後實際可行日期，本集團於澳娛擁有約15.8%之實際權益。澳娛(i)連同其間接全資附屬公司擁有澳博已發行股份總數約54.81%；及(ii)擁有澳博一間全資附屬公司所發行本金額為1,906,000,000港元之可換股債券。買方為澳博之間接附屬公司。董事何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生亦為澳博之董事。

除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及澳博均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

出售事項

根據買賣協議，賣方已有條件同意按照買賣協議之條款及條件出售，而買方已有條件同意購買該等物業。

買方擬收購該等物業以改造，有關之必要工程(以不超過250間客房為基礎)(「**改造工程**」)將由賣方根據買賣協議之條款及條件進行。

賣方同意於自相關建築工程施工許可證(「**施工許可證**」)日期起計12個月內完成改造工程，惟可能因不可抗力事件或買方或項目公司要求之設計變更而延遲完成。賣方擬於收到施工許可證後盡快開始改造工程。

根據買賣協議，買方將透過項目公司完成收購該等物業。買方將於項目公司註冊成立後五日內促使項目公司加入成為買賣協議之訂約方，猶如其為該協議之原始訂約方一般。於最後實際可行日期，買方尚未成立項目公司。

董事會函件

代價

該等物業之代價為人民幣724,200,000元(相當於約803,200,000港元)，由買方(及／或項目公司)以現金分七期向賣方支付：

- (a) 人民幣30,800,000元(「**第一期代價**」)，將於(i)項目公司註冊成立、開立銀行賬戶及完成外匯登記後的10個營業日內或(ii)於買賣協議日期起三個月內(以較晚者為準)支付；
- (b) 人民幣123,100,000元(「**第二期代價**」)，將於(i)二零二六年六月三十日或(ii)賣方完成撤回申請之日後第10個營業日(以較晚者為準)支付；
- (c) 人民幣92,400,000元，將於(i)二零二六年七月十五日或(ii)訂約方完成網簽備案及向中國相關房地產登記當局提交房地產權證申請之日後第10個營業日(以較晚者為準)支付；
- (d) 人民幣92,400,000元，將於(i)二零二六年九月三十日或(ii)項目公司取得房地產權證之日後第10個營業日(以較晚者為準)支付；
- (e) 人民幣277,000,000元，將於(i)二零二七年一月三十一日或(ii)項目公司取得該等批文之日後第10個營業日(以較晚者為準)支付；
- (f) 人民幣54,250,000元，將於(i)二零二七年七月三十一日或(ii)改造工程開始後滿六個月當日(以較晚者為準)支付；及
- (g) 人民幣54,250,000元，即餘下代價，將於(i)二零二八年一月三十一日或(ii)完成改造工程及驗收並將該等物業移交予買方或項目公司後第10個營業日(以較晚者為準)支付。

代價乃由訂約方經公平磋商後釐定，並計及(i)根據獨立專業估值師採用市場法進行之初步估值，該等物業於二零二四年十二月三十一日之估值約人民幣534,400,000元(相當於約592,700,000港元)；(ii)將由賣方承擔之改造工程成本，預計為人民幣108,500,000元(相當於約120,300,000港元)；(iii)鄰近該等物業之可比較物業之當前市值；及(iv)中國房地產市場之現行市況。

董事會函件

改造工程之估計成本乃由訂約方參考獨立市場基準及外部顧問之專業意見、改造工程之範圍、現行市況及類似項目一般所涉及之費用經討論後釐定。改造工程主要包括(i)拆除辦公室單位的現有隔牆、為酒店客房及公共區域進行結構改造及安裝新隔牆；(ii)機電工程，如電力系統及相關電網工程升級改造、安裝熱水供應設備及相關管道工程、空調製冷系統及消防設備系統；及(iii)顧問服務。該等工程的總估計成本乃經參考工料測量顧問發佈的成本數據及投標價格指數，按(a)原材料的市場單價及安裝成本乘以(b)各個別工程項目所需數量，再加上估計顧問費用總額計算得出。

預期買方(或項目公司)將動用內部資源或外部銀行借款撥付代價。

網簽備案之先決條件

於簽署買賣協議後，賣方將向相關政府部門提交改造申請(及相關資料)(「賣方改造申請」)，當中將列明待取得必要批准後，賣方擬將該等物業出售予買方或項目公司，而買方或項目公司將成為改造後酒店之營運者。賣方擬與買方敲定改造設計以納入上述申請後，於二零二五年十二月或前後提交賣方改造申請。

根據買賣協議之條款完成網簽備案須待以下先決條件(「條件」)達成(或在適用情況下獲豁免)後方可作實：

- (a) 結清第一期代價及第二期代價；
- (b) 賣方已就出售事項取得所有必要批准並遵守上市規則之所有適用規定；
- (c) 買方及／或項目公司已就出售事項取得所有必要批准並遵守上市規則之所有適用規定；
- (d) 賣方已就出售事項取得現房銷售備案證明文件；

董事會函件

(e) 賣方已：

- (i) 就賣方改造申請取得合作區經濟發展局及城市規劃建設局各自之批准；
- (ii) 就改造工程的設計取得(i) (如適用) 合作區相關建設部門、消防部門及民防部門各自之批准及(ii) 第三方就其信納該等設計的審查發出之證明；及
- (iii) 於合作區執行委員會就改造發出最終批准前，向相關政府部門提交撤回上文(i) 及(ii) 所發出批准之申請(「撤回申請」)；

(f) 於完成撤回申請後，合作區執行委員會及其他相關主管部門未曾發佈任何關於將閒置建築改作酒店使用之新政策或對現行政策作出變動，從而對出售事項產生重大影響；及

(g) 買方(或其專業顧問)已就該等物業完成盡職調查，調查結果令買方合理滿意。

概無條件可獲豁免，惟賣方可豁免條件(a)，買方或項目公司可豁免條件(e)至(g)。賣方可考慮僅在買方需要額外時間以成立項目公司、開立銀行賬戶及向項目公司提供第一期代價及第二期代價資金之情況下，就網簽備案豁免條件(a)。本公司有全權酌情決定是否在買方面對實際情況需要給予彈性時，允許有關付款延期，而在任何情況，任何有關延期付款必須於完成出售事項前結清。除條件(c)已獲達成外，於最後實際可行日期，概無條件獲達成或獲豁免。就條件(d)而言，概無為取得相關現房銷售備案證明文件之未決事項，該證明文件預期將於該等物業所有權轉移前完成(與市場慣例一致)。

賣方已承諾將於(i)二零二六年六月三十日或(ii)買方及／或項目公司向賣方提供改造工程初步設計圖後滿10個月當日(以較晚者為準)履行條件(e)，惟倘賣方因相關審批程序延誤而未能於指定限期前履行條件(e)，則該限期須按相同延誤期延長。預計買方將於二零二五年九月底之前向賣方提供改造工程的初步設計圖。條件(e)第(i)及(ii)項之賣方改造申請須予撤回，以便在出售事項完成後，由買方及項目公司作為該等物業之註冊業主(因賣方將不會成為改造後酒店之營運者)按照與賣方改造申請相同或大致相同之條款，於買方及項目公司取得改造之最終批准前提出改造申請，有關批准將僅授予該等物業之註冊業主。賣方改造申請將於改造獲授予最終批准前撤回，以便買方及項目公司提出申請。訂約方之商業認知為，買方需要就將該等物業改造為酒店獲得必要批准之可能性取得保證，儘管並非完成出售事項之監管要求，賣方改造批准為向買方提供有關保證之一種方式。因此，買方或項目公司可豁免條件(e)。

出售事項之完成

出售事項之完成須待下列先決條件達成後方可作實：

- (i) 完成網簽備案；
- (ii) 買方或項目公司已向賣方支付相等於代價5%之增值稅；及
- (iii) 上文載列之完成網簽備案之先決條件於(i)及(ii)時仍然達成，且適用法律或政策並無變更(或類似理由)而致使該等物業無法用作酒店。

上述先決條件均不可獲豁免。預計出售事項之完成將於先決條件達成後60日內以及項目公司登記成為該等物業註冊業主身份並取得房地產權證後作實。於最後實際可行日期，完成出售事項之先決條件概無獲達成。

取得房地產權證後，賣方將協助買方及項目公司提交改造申請，並從包括合作區執行委員會在內之相關政府部門取得必要批文，以及有關改造工程之施工許可證(統稱「該等批文」)。訂約方致力於(i)二零二七年一月三十一日或(ii)房地產權證簽發日期後滿七個月當日(以較晚者為準)前取得該等批文。

升降機及停車場

根據買賣協議之條款及條件，賣方同意在項目公司為該等物業註冊業主之期間內，向項目公司免費提供位於該項目之4部升降機之獨家使用權及60個停車位之使用權。

終止

買賣協議可在以下情況下終止：

- (a) 倘(i)賣方未能於指定限期前履行條件(e)，或(ii)在項目公司取得房地產權證前，適用法律或政策出現任何變更(或類似理由)而致使該等物業無法用作酒店，可由訂約方任何一方向另一方發出書面通知終止協議，屆時(i)倘訂約方雙方均未違約或訂約方雙方均違約，則已支付之任何代價金額應予退還；(ii)倘終止僅因賣方違約而引致，則已支付之任何代價金額應予退還，且賣方應向買方支付金額相當於代價5%之算定損害賠償；及(iii)倘終止僅因買方或項目公司違約而引致，則已支付之任何代價金額(扣除應支付予賣方金額相當於代價5%之算定損害賠償後)應予退還；
- (b) 除(a)項所述情況外，可由訂約方任何一方在項目公司取得房地產權證前任何時間終止協議，屆時要求終止之訂約方應向另一方支付金額相等於代價5%之算定損害賠償，而已支付之任何代價金額應予退還；及

董事會函件

- (c) 倘完成出售事項之所有先決條件均已達成，在項目公司取得房地產權證前，除因適用法律或政策出現變更(或類似理由)而致使該等物業無法用作酒店用途外，買方以任何其他理由拒絕配合辦理房地產權證，則賣方可選擇：
- (i) 要求買方及／或項目公司繼續完成出售事項；或
 - (ii) 終止買賣協議，屆時買方或項目公司須就賣方所承受之全部損失作出金額最多為代價10%之賠償。

進行出售事項之理由及裨益

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

於二零二四年七月，合作區執行委員會發佈政策，允許房地產開發商將合作區內之辦公樓或商業樓改造為酒店。本集團支持上述措施，待改造獲批准後，買方擬將該等物業轉型為三星級酒店，預期將為該項目吸引新旅客及帶來更多人流。因此，亦將有助於橫琴的酒店業及旅遊業發展。此外，出售事項將優化本集團之現金狀況。

經考慮進行出售事項之理由及裨益後，董事(包括獨立非執行董事，但不包括何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生)認為，買賣協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。由於何超鳳女士、岑康權先生及何厚鏘先生均為董事，同時亦擔任澳博之董事，彼等已自願就批准買賣協議之董事會決議案放棄投票。除上文所述者外，概無董事於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，亦毋須就相關董事會決議案放棄投票。

有關該等物業之資料

該等物業包括位於中國珠海橫琴新區之該項目辦公樓第21層至29層及第31層至33層之分層辦公單位及商業裙樓第1層第126號零售單位。該等物業之總建築面積約為19,781平方米。

於最後實際可行日期，該等物業處於空置狀態，自該項目立項以來並無產生任何租金收入。該項目與二十四小時運作之橫琴口岸相連，坐享廣珠城際鐵路及澳門輕軌車站交匯點之便。於最後實際可行日期，該等物業由賣方擁有。

該等物業之估值

根據日期為二零二五年九月二十五日之估值報告，該等物業於二零二五年七月三十一日的總市值為人民幣534,400,000元。估值乃使用市場法達致，原因為（根據估值師之意見）(i) 該方法為評估大部分類型物業（包括該等物業）之最普遍接受之估值方法及(ii) 該等物業附近近期有足夠的可資比較物業，可確保準確反映當時市況。估值師已作出適當調整，以反映該等物業與選定可資比較物業之間的差異，包括性質、位置、面積、樓齡及其他重大因素。

估值受以下主要假設所規限：

1. 該等物業可按其現狀及即時空置狀態基準在市場上出售；
2. 該等物業擁有良好及可銷售的產權，並無任何重大產權負擔及瑕疵，且於其各自的土地使用權年期內擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓之自由及連續權利；
3. 並無就該等物業的任何押記、按揭或欠款作出撥備，亦無就出售該等物業可能招致的任何開支或稅項作出撥備；
4. 本集團及其中國法律顧問所提供之資料乃屬完整及正確；
5. 除另有說明外，該等物業的外部及內部裝飾合理合法，並無任何擅自擴建或結構性改建；
6. 該等物業可按商業上可接受的正常保費投保所有常見風險，包括恐怖主義、水浸及地下水位上升；
7. 本集團提供之文件及圖則所示樓面面積正確無誤；
8. 該等物業的維護狀況理想，並無使用任何有害物料且狀況良好，亦不存在結構性缺陷、腐蝕、蟲蛀及其他瑕疵；
9. 該等物業不受尚未確定的不良土地或土壤狀況影響，且該等物業地盤的承重質素足以承受其上已建或待建樓宇的重量；
10. 該等物業不受任何現有環境污染或潛在環境污染的影響；
11. 除另有說明外，該等物業已或將完全遵照適用條例、法定規定及通告建造、佔用及使用，且並無違反該等適用條例、法定規定及通告；及
12. 除另有說明外，已或將會取得就使用該等物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批文及授權。

董事會函件

有關進一步資料，請參閱本通函附錄二所載物業估值報告之「估值假設及條件」。

經考慮上文所述，董事會認為估值所用方法及主要假設屬公平、合理及適當。

有關訂約方之資料

賣方為一間於中國成立之有限公司，乃本公司之間接全資附屬公司。其主要從事物業投資及酒店發展，乃該項目之控股公司。本公司為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：242）。

買方為一間於澳門成立之有限公司，並為澳博之間接附屬公司。其主要從事投資控股。於最後實際可行日期，本集團於澳娛擁有約15.8%之實際權益。澳娛(i)連同其間接全資附屬公司擁有澳博已發行股份總數約54.81%，及(ii)擁有澳博一間全資附屬公司所發行本金額為1,906,000,000港元之可換股債券。澳博為一家於香港註冊成立之投資控股有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：880）。

出售事項之財務影響

本集團預計將從出售事項錄得除稅前收益約人民幣73,600,000元（相當於約79,100,000港元）（惟待審核），乃按代價減(i)賣方之財務報表所載該等物業於二零二五年六月三十日之賬面值人民幣534,300,000元；(ii)改造工程之估計成本人民幣108,500,000元；及(iii)估計交易成本計算。實際從出售事項錄得之除稅前收益／虧損金額可能會因該等物業公平價值之變動、改造工程所產生之實際成本及交易成本而有所出入。

於出售事項完成後（惟須待審核），本集團預期將錄得(i)非流動資產減少人民幣443,100,000元（相當於約484,800,000港元）（包括該等物業減少人民幣534,300,000元，扣除一年後收取之代價應收賬款增加人民幣54,300,000元，以及遞延稅項資產之相應稅務影響）；(ii)流動資產增加人民幣669,900,000元（相當於約733,200,000港元）（包括現金及銀行結餘，以及一年內收取之代價應收賬款增加）；及(iii)流動負債增加人民幣226,800,000元（相當於約248,400,000港元）（包括與改造工程估計成本相關之應付賬款增加，以及相應之交易成本及稅項）。

出售事項所得款項之擬定用途

出售事項之銷售所得款項將用於補充本集團一般營運資金。

董事會函件

上市規則之涵義

由於一個或以上適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部低於75%，故出售事項構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第十四章之申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，倘(i)如本公司擬召開股東大會批准出售事項，概無股東須放棄投票；及(ii)已自合共持有該股東大會之過半數表決權之一名股東或一批有密切聯繫之股東取得股東書面批准，則可接受以股東書面批准代替舉行股東大會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，故此，倘本公司擬召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票。

本公司已取得一組有密切聯繫之股東(彼等各自之持股詳情載於下文)之書面批准，彼等於該公告日期合共持有1,661,201,310股股份(佔本公司已發行股份總數約55.05%)：

股東姓名／名稱	於最後實際 可行日期 所持股份數目	持股概約 百分比
何超瓊女士	559,447,263	18.54%
Oakmount ⁽¹⁾	396,522,735	13.14%
信德船務及其附屬公司 ⁽²⁾	373,578,668	12.38%
何超鳳女士	227,516,515	7.54%
Renita ⁽¹⁾	104,136,129	3.45%
總計	<u>1,661,201,310</u>	<u>55.05%</u>

附註：

(1) Oakmount為Renita全資擁有的公司。何超瓊女士及何超鳳女士均為董事，同時身兼Renita及Oakmount的董事，二人均持有Renita及Oakmount的實益權益。

(2) 何超瓊女士及何超鳳女士均為信德船務的董事，二人均持有信德船務及其附屬公司的實益權益。

因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會召開股東大會以批准出售事項。

董 事 會 函 件

推薦建議

董事認為買賣協議的條款按一般商務條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。倘召開股東大會以批准出售事項，董事會將推薦股東於該股東大會投票贊成批准出售事項的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
信德集團有限公司
集團行政主席兼董事總經理
何超瓊
謹啟

二零二五年九月二十五日

本集團截至二零二四年十二月三十一日止三個年度及截至二零二五年六月三十日止六個月之財務資料詳情已於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 及本公司網站 (<http://www.shuntakgroup.com>) 刊發，詳情如下：

- 本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二三年四月二十七日刊發的二零二二年年報第 111 至 202 頁 (可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700630_c.pdf)
- 本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二四年四月二十六日刊發的二零二三年年報第 118 至 208 頁 (可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042600735_c.pdf)
- 本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司於二零二五年四月二十五日刊發的二零二四年年報第 114 至 198 頁 (可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0425/2025042500398_c.pdf)
- 本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表載於本公司於二零二五年九月十八日刊發的二零二五年中期業績報告 (「二零二五年中期業績報告」) 第 16 至 49 頁 (可透過超連結存取：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0918/2025091800367_c.pdf)

本集團債務

於二零二五年七月三十一日 (即本通函付印前債務聲明之資料的最後實際可行日期)，本集團的未償還 (i) 銀行借貸約為 15,133,000,000 港元，包括有抵押銀行貸款約 4,743,000,000 港元及無抵押銀行貸款約 10,390,000,000 港元；及 (ii) 來自非控股權益之無抵押貸款約為 45,000,000 港元。有抵押銀行貸款由本集團若干資產及本集團若干附屬公司股份擔保。本集團未就來自非控股權益之無抵押貸款提供任何擔保。

於二零二五年七月三十一日，本集團與辦公室及零售單位租賃相關之租賃負債約為 52,900,000 港元，其中約 31,100,000 港元於一年內到期，約 21,800,000 港元則於一年後到期。

除上述及集團內負債外，本集團於二零二五年七月三十一日營業時間結束時，並無任何未償還之已發行及發行在外或已同意發行或以其他方式增設但尚未發行之任何借貸資本及／或債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債 (一般商業票據 (如有) 除外) 或可予承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他或然負債。

本集團營運資金

經考慮出售事項之影響、內部財務資源及本集團現時備用銀行融資後，董事認為，在未發生不可預見事件之情況下，本集團擁有充裕之營運資金應付其現時及自本通函刊發之日起計至少十二個月內之需求。

本集團之財務及營業前景

本集團主要從事多項業務，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

截至二零二五年六月三十日止六個月之業務回顧

二零二五年上半年，宏觀經濟環境面臨多重挑戰，整體市場氛圍持續低迷，地產市場表現疲弱。

- **地產** — 本集團的地產投資組合覆蓋中國內地、香港及澳門，項目在目前的經營環境持續面臨壓力，原因是受消費趨勢轉變的影響，租戶對成本管理的重視程度日益提高。因此，本集團因應多變的市場走勢，適時採取並持續調整多元策略，以維持出租率及提升租戶組合表現，同時保障穩定現金流量。
- **酒店及消閒** — 二零二五年上半年，全球經濟放緩陰霾持續，然而旅遊及觀光業展現穩定復甦，中國內地、澳門及香港的到訪旅客數目持續穩步上升。惟新加坡市場受客房供應過盛、商務差旅及高端消閒需求緩和的因素影響，持續對客房價格及整體消費構成下行壓力。
- **運輸** — 該部門扎根粵港澳大灣區，一直致力構建及完善其海陸空立體跨境聯運網絡，擔當好「超級聯繫人」的角色。
- **投資** — 本集團秉持「旅遊+」發展策略，持續有計劃投資於旅遊、零售及綜合消閒領域等多元化業務，助力整體營運實現新增長點，與旗下酒店及會議展覽等核心範疇互惠共贏，長遠而言為本公司整個業務框架帶來可持續價值。

詳情請參閱二零二五年中期業績報告。

本財政年度發展近況及展望

於二零二四年七月，合作區執行委員會發佈政策，允許房地產開發商將合作區內之辦公樓或商業樓改造為酒店。本集團支持上述措施，待改造獲批准後，買方擬將該等物業轉型為三星級酒店，預期將為該項目吸引新旅客及帶來更多人流。此舉亦印證了本集團透過文旅及會議展覽業發展，拉動持份者力量，達成推動琴澳一體化、以及澳門經濟適度多元發展共同目標的決心。

誠如董事會函件內「出售事項所得款項之擬定用途」、「進行出售事項之理由及裨益」及「出售事項之財務影響」各節所述，出售事項將優化本集團之現金狀況。此外，出售事項之所得款項淨額將補充本集團營運資金，並改善其流動性。

以下為獨立物業估值師萊坊測量師行有限公司就其對該等物業於二零二五年七月三十一日之估值所編製之函件及估值報告全文，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話：(852) 2840 1177
傳真：(852) 2840 0600

敬啟者：

有關位於中華人民共和國珠海市橫琴新區吉臨路59號之辦公樓第21層至29層及第31層至33層及位於中華人民共和國珠海市橫琴新區信德街28號信德口岸商務中心之商業裙樓第1層第126號零售單位（「該等物業」）之估值

指示

吾等遵照信德集團有限公司（以下簡稱「貴公司」，連同其附屬公司，以下統稱「貴集團」）之指示對該等物業進行估值，吾等確認已進行視察、且作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以就該等物業於二零二五年七月三十一日（「估值日期」）現況下的市值及按即時空置狀態基準向閣下提供吾等之意見。

吾等謹此確認吾等沒有任何實質性聯繫或參與而引起利益衝突及提供客觀和公正的估值。吾等之估值乃基於該等物業之100%租賃權益。

估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則》現行版本以及已納入國際評估準則（「國際評估準則」）之皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日按公平原則進行資產或負債交易的估計金額。」

市值亦可理解為資產的估計交換價格，並無考慮賣方的銷售成本或買方的購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值定義，市值為於估值日在市場上最有可能合理獲得的價格。市值亦為賣方合理獲得的最佳價格，亦為買方合理獲得的最有利價格。此估計不包括因特別條款或情況而導致估計價格出現升值或貶值的情況，例如特殊融資、售後租回安排、與出售有關的人士所給予的特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買方提供的價值因素。

吾等的估值符合香港測量師學會頒佈之現行版本《香港測量師學會物業估值準則》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》以及香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》第5章及應用指引第12項所載之規定。

估值方法

吾等之估值乃採用適當估值方法及經吾等專業判斷進行。評估物業價值的公認方法有三種，即市場法、收入法及成本法。

市場法乃公認為對大部分形式的物業進行估值最為被接受的估值方法。此方法需分析近期適當可資比較物業的市場依據，每項物業均按其單價進行分析。為確保估值之公平性及合理性，吾等已作出適當調整，以反映該等物業與經選定可資比較物業之間的差異。已考慮調整包括性質、位置、面積、樓齡及其他重大因素。

鑑於該等物業附近有足夠的近期可資比較物業，可確保準確反映當前市況，故吾等於評估該等物業時已採納市場法。

吾等之估值乃基於該等物業可在其現況下於市場出售及按即時空置狀態基準進行。吾等亦假設其業權於估值日期並無任何重大產權負擔及瑕疵。

專業資格

代表萊坊測量師行有限公司並負責本報告的估值師為鍾凱婷女士(英國皇家特許測量師學會會員、註冊估值師)。吾等確認該估值師符合香港測量師學會估值準則及皇家特許測量師學會估值－全球準則的規定，對特定市場掌握足夠的現行知識，並具備勝任進行估值之技巧與理解能力。吾等之估值以公正專業之方式編製。

估值假設及條件

吾等的估值受以下假設及條件限制：

業權文件及產權負擔

吾等已獲 貴公司提供有關該等物業現有業權之相關文件副本。然而，吾等並無進行任何查冊，以核實該等物業之所有權，且並無審視文件正本，以查明是否有任何修訂並未反映於交予吾等之副本上。吾等亦無法確定位於中國的該等物業之業權，因此吾等依賴 貴公司提供之建議及 貴集團中國法律顧問北京市金杜律師事務所上海分所(「**貴集團中國法律顧問**」)於二零二五年九月十八日發出之法律意見。於進行估值時，吾等已假設該等物業擁有良好及可銷售的產權，且於其各自獲授的整個未屆滿年期內擁有佔用、使用、轉讓、租賃或出讓該等物業之自由及連續權利。

出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮在進行銷售時可能產生的任何開支或稅項。

資料來源

吾等在頗大程度上依賴由 貴集團及 貴集團中國法律顧問所提供之資料，並已接納建築面積、租約詳情、業權文件、有關該等物業業權之法律意見以及所有其他有關事宜等所獲提供之建議。吾等並無核實 貴集團、 貴集團之代表或 貴集團之法律或專業顧問或該等物業之任何(或任何表面)佔用人所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載之任何資料是否正確。吾等假設此資料為完備及正確。吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供對估值屬重大之資料的真實性及準確性。 貴集團亦告知吾等，所提供資料概無遺漏任何重大事實。

視察

吾等已於二零二五年八月一日對該等物業進行內部及外部視察。視察該等物業由吾等之董事鍾凱婷女士(英國皇家特許測量師學會會員、註冊估值師)進行。除非另有說明，否則吾等於估值時假設該等物業的外部及內部裝飾合理合法，且於估值日期並無擅自擴建或結構性改建。

識別將予估值之該等物業

吾等已採取合理謹慎態度及技巧(但毋須對 貴公司承擔絕對義務)確保所指示的該等物業地址所指之該等物業為吾等所視察及載於吾等估值報告之該等物業。

物業保險

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

面積及樓齡

吾等並無進行實地量度，以證實該等物業之建築面積乃屬正確，惟假設呈交予吾等之文件及建築圖則所示之建築面積乃屬正確。物業估值報告所載之尺寸、量度及面積乃根據提供予吾等之資料得出，故此僅為約數。

結構及設施狀況

吾等僅進行了目視檢查，並沒有進行任何結構勘察或建築測量。在有限的檢查中，吾等並無檢查任何無法進入的區域。吾等無法確認該等物業是否不存在任何緊要或重大缺陷或失修項目，亦無法確認該等物業的施工過程是否使用了任何有害物料。因此，吾等進行估值的基礎包括該等物業維護狀況理想，並無使用任何有害物料，狀況良好，亦不存在任何結構性缺陷、腐朽、蟲蛀或其他瑕疵，以及設施狀況理想。

土地狀況

吾等已假設並無未確定的不良土地或土壤狀況，且該等物業地盤的承重質素足以承受其上已建或待建樓宇的重量；亦已假設有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，假設此方面日後不會出現特殊開支或延誤，亦是吾等編製估值的基礎。

環境事宜

吾等並非環保專家，故並無對地盤或樓宇進行任何科學調查以確定是否存在任何環境污染，亦無查核公開資料以尋找可能存在潛在污染之過往活動之證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑存在潛在污染之情況下，吾等在假設該等物業未受影響的情況下編製估值。倘質疑或確認存在污染，惟尚未進行充分調查且吾等未獲提供資料前，估值將仍附帶保留意見。

遵守相關條例及規例

僅除另有訂明者外，吾等已假設該等物業在充分遵守及並無違反任何條例、法定要求及通知下已建成、佔用及使用。僅除另有訂明者外，吾等已進一步假設作為本報告基礎之該等物業任何用途已獲取任何及一切所需許可證、許可、證書、同意、批文及授權書。

備註

吾等乃根據吾等於估值日期可取得的資料及數據編製估值。儘管目前的市場受各種政策及規例的影響，但全球衝突升溫可能會進一步加劇房地產市場的波動。務須注意，緊急措施的頒佈、按揭要求的變化或國際緊張局勢可能會對房地產市場造成即時及大範圍影響（典型市場變化除外）。因此，務請注意，於估值日期後出現的任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料的事件均可能對該等物業的價值造成影響。

貨幣

除另有指明外，本報告內所有貨幣金額均以人民幣計值。

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

香港
干諾道中二百號
信德中心西座
三十九頂樓
信德集團有限公司

董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司

鍾凱婷

英國皇家特許測量師學會會員註冊估值師
董事
估價及諮詢部

方耀明

英國皇家特許測量師學會資深會員
香港測量師學會資深專業會員
中國房地產估價師
註冊專業測量師(產業測量組)
英國皇家特許測量師學會會員註冊估值師
執行董事
大中華區估價及諮詢部主管

謹啟

二零二五年九月二十五日

附註：方耀明先生為英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會的資深會員，於房地產行業擁有逾19年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、中國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、住宅、商業及工業物業)進行多項估值工作。

鍾凱婷女士為英國皇家特許測量師學會的合資格會員，於房地產行業擁有逾9年豐富經驗。彼曾就不同估值目的而為香港、中國及亞太地區不同類型物業(包括發展用地、住宅、商業及工業物業)進行多項估值工作。

貴集團待出售之投資物業

估值報告

於二零二五年
七月三十一日
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	現況下的市值								
位於中華人民共和國 珠海市橫琴新區 吉臨路59號之 辦公樓第21層至29層 及第31層至33層及 位於中華人民共和國 珠海市橫琴新區信德街 28號信德口岸商務中心 之商業裙樓第1層 第126號零售單位 (「該等物業」)	信德口岸商務中心(「該發展項目」)為一個綜合發展項目,包括一幢住宅公寓／酒店大樓及一幢辦公樓,均建於一棟4層高商業裙樓之上,地下有4層停車場。該發展項目已於二零二零年竣工。 該發展項目通過行人天橋與24小時運作之跨境設施橫琴口岸相連。 該等物業包括該發展項目的辦公樓第21層至29層及第31層至33層(「辦公部分」),以及位於商業裙樓第1層的第126號零售單位(「零售部分」)。 該等物業的總建築面積(「建築面積」)約為19,780.58平方米,面積明細載列如下: <table><tr><th>部分</th><th>建築面積 (平方米)</th></tr><tr><td>辦公部分</td><td>19,650.52</td></tr><tr><td>零售部分</td><td>130.06</td></tr><tr><td>總計</td><td><u>19,780.58</u></td></tr></table> 該等物業之土地使用權已獲批准作辦公及零售用途,年期於二零五四年二月二十八日屆滿。	部分	建築面積 (平方米)	辦公部分	19,650.52	零售部分	130.06	總計	<u>19,780.58</u>	該等物業於估值日期為空置狀態。	人民幣534,400,000元 (人民幣伍億參仟肆佰肆拾萬元整)
部分	建築面積 (平方米)										
辦公部分	19,650.52										
零售部分	130.06										
總計	<u>19,780.58</u>										

附註:

- (1) 根據珠海市房地產登記中心發出的廣東省房地產權證粵房地權證珠字第0100243000號,該發展項目佔地面積約為23,834.28平方米的土地使用權已授予珠海橫琴信德房地產開發有限公司。作零售、辦公及酒店用途的土地使用期限為40年,年期於二零五四年三月一日屆滿;作住宅用途的土地使用期限為70年,年期於二零八四年三月一日屆滿。

- (2) 根據珠海市房地產登記中心分別於二零二一年七月七日及二零二一年九月八日發出的兩份商品房地產權權屬證明書珠房地權屬字第202100075號及珠房地權屬字第202100113號，該發展項目總建築面積約為217,856.93平方米的房屋所有權已授予珠海橫琴信德房地產開發有限公司。作零售及商業用途的土地使用期限為40年，年期於二零五四年二月二十八日屆滿；作住宅用途的土地使用期限為70年，年期於二零八四年二月二十九日屆滿。
- (3) 根據橫琴粵澳深度合作區城市規劃和建設局發佈的《橫琴新區控制性詳細規劃維護(2017年)》批後公告，該發展項目分區劃定為「商業辦公混合用地」。
- (4) 根據珠海城市調查部門於二零二零年三月九日發出的珠海市不動產測量報告，該等物業的總建築面積約為19,780.58平方米，面積明細載列如下：

樓層	用途	建築面積 (平方米)
第1層(第126號零售單位)	零售	130.06
第21層	辦公	1,634.94
第22層	辦公	1,634.99
第23層	辦公	1,635.05
第24層	辦公	1,634.93
第25層	辦公	1,634.93
第26層	辦公	1,634.93
第27層	辦公	1,634.93
第28層	辦公	1,634.93
第29層	辦公	1,634.93
第31層	辦公	1,644.84
第32層	辦公	1,644.84
第33層	辦公	1,646.28
總計		19,780.58

- (5) 該等物業於估值日期現有狀態下的市值明細如下：

部分	於二零二五年 七月三十一日 之市值
辦公部分	人民幣531,300,000元
零售部分	人民幣3,100,000元
總計	人民幣534,400,000元

- (6) 在評估該等物業之辦公部分時，吾等已考慮並分析附近之辦公銷售可資比較物業。在詳盡基礎上收集的辦公銷售可資比較物業，就物業用途、位置及樓齡而言，被視為與該等物業的辦公部分相關。

(7) 該等物業中辦公部分之可資比較物業詳情及調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
物業名稱	中交匯通橫琴廣場	中國華融大廈	梧桐樹大廈
地址	珠海橫琴新區 十字門大道 338 號	珠海橫琴新區興澳路 9 號	珠海橫琴新區 琴海東路 501 號
用途	辦公	辦公	辦公
樓層	33 樓 (中層)	7 樓 (低層)	20 樓 (中層)
建築面積 (平方米) (約)	2,300.00	366.00	154.00
竣工年份	二零二零年	二零一六年	二零一六年
類型	叫價	叫價	叫價
日期	二零二五年第三季度	二零二五年第三季度	二零二五年第三季度
叫價 (人民幣元)	80,500,000	8,990,000	5,240,000
單位價格 (按建築面積) (人民幣元/平方米)	35,000	24,563	34,026
調整			
性質	-10.0%	-10.0%	-10.0%
位置	-1.0%	3.0%	3.0%
面積	6.7%	-12.7%	-14.8%
樓齡	0.0%	2.0%	2.0%
樓層	-3.5%	9.5%	3.0%
質量	0.0%	0.0%	-5.0%
總計 (附註 1)	91.7%	90.4%	78.8%
調整後單位價格 (按建築面積) (人民幣元/平方米)	32,095	22,204	26,819

附註 1：總計代表上述調整因素的乘積。

- (8) 吾等已識別並分析合共三個位於橫琴的可資比較辦公物業，其樓齡與該等物業辦公部分竣工年份相差不超過 5 年。所採用辦公部分的可資比較物業之單位價格介乎約為每平方米人民幣 24,563 元至人民幣 35,000 元 (按建築面積計算)。吾等於估值時已就性質 (叫價折扣)、位置、面積、樓齡、樓層及質量進行調整，以反映可資比較物業與該等物業辦公部分之間的差異。
- (9) 在對可資比較物業進行調整時，若某項可資比較物業在上述屬性方面優於該等物業的辦公部分，則會向下調整該可資比較物業的單位價格；反之亦然。經考慮上述對可資比較物業作出的調整後，該等物業辦公部分調整後的平均單位價格 (按建築面積計算) 約為每平方米人民幣 27,040 元。
- (10) 在評估該等物業之零售部分時，吾等已考慮並分析附近之第 1 層零售銷售可資比較物業。在詳盡基礎上收集的零售銷售可資比較物業，就物業用途、位置及樓齡而言，被視為與該等物業的零售部分相關。

- (11) 該等物業中零售部分之可資比較物業詳情及調整如下：

	可資比較物業 1	可資比較物業 2	可資比較物業 3
物業名稱	保利國際廣場	灝怡天攬	橫琴萬象世界
地址	珠海橫琴新區 琴朗道 88 號	珠海橫琴新區 環島東路	珠海橫琴新區 橫琴大道與開新二道 交匯處
用途	零售	零售	零售
建築面積(平方米)(約)	58.00	155.00	56.97
竣工年份	二零一七年	二零二零年	二零一九年
類型	叫價	叫價	叫價
日期	二零二五年第三季度	二零二五年第三季度	二零二五年第三季度
叫價(人民幣元)	1,600,000	3,870,000	1,600,000
單位價格(按建築面積) (人民幣元/平方米)	27,586	24,968	28,085
調整			
性質	-10.0%	-10.0%	-10.0%
位置	1.0%	0.0%	5.0%
面積	-7.2%	2.5%	-7.3%
樓齡	1.5%	0.0%	0.5%
總計(附註 1)	85.6%	92.2%	88.0%
調整後單位價格(按建築面積) (人民幣元/平方米)	23,618	23,031	24,723

附註 1：總計代表上述調整因素的乘積。

- (12) 吾等已識別並分析合共三個位於橫琴的可資比較零售物業，其樓齡與該等物業零售部分竣工年份相差不超過 5 年。所採用零售部分的可資比較物業之單位價格介乎約為每平方米人民幣 24,968 元至人民幣 28,085 元(按建築面積計算)。吾等於估值時已就性質(叫價折扣)、位置、面積及樓齡進行調整，以反映可資比較物業與該等物業零售部分之間的差異。
- (13) 在對可資比較物業進行調整時，若某項可資比較物業在上述屬性方面優於該等物業的零售部分，則會向下調整該可資比較物業的單位價格；反之亦然。經考慮上述對可資比較物業作出的調整後，該等物業零售部分調整後的平均單位價格(按建築面積計算)約為每平方米人民幣 23,800 元(取整到最近的百位數)。

- (14) 於該等物業之估值過程中已進行適當調整，以反映所選可資比較物業與該等物業之間的差異。該等物業估值之調整基準詳情概述如下：

調整因素	調整基準
性質	指叫價價格與成交價格之間的差異。吾等已對所有選定的可資比較物業作出 -10.0% 的調整幅度，以反映叫價折扣。
位置	指該等物業與可資比較物業的位置在交通便利性的差異。對於遜於該等物業的可資比較物業，吾等已作出 1.0% 至 5.0% 的調整；反之亦然。
面積	辦公部分 指該等物業之辦公部分與可資比較物業在面積上的差異。吾等已對建築面積每相差 100 平方米作出 +/-1.0% 的調整。面積較小的辦公單位一般可獲得更高的單價。 零售部分 指該等物業之零售部分與可資比較物業在面積上的差異。吾等已對建築面積每相差 10 平方米作出 +/-1.0% 的調整。面積較小的零售單位一般可獲得更高的單價。
樓齡	指該等物業與可資比較物業在樓齡上的差異。吾等已對樓宇竣工年份每相差 1 年作出 +/-0.5% 的調整。較新的樓宇一般可獲得更高的單價。
樓層	辦公部分 指該等物業之辦公部分與可資比較物業在樓層上的差異。吾等已對樓層每相差 1 層樓作出 +/-0.5% 的調整。較高樓層的辦公單位一般可獲得較高的單價。
質量	辦公部分 指該等物業之辦公部分與可資比較物業在質量上的差異。就配備獨立廁所及露台的可資比較辦公物業，吾等作出 -5.0% 的調整以反映此因素。配備獨立廁所及露台的辦公單位一般可獲得較高的單價。 零售部分 該等物業的零售部分與可資比較物業在質量上相似，因此未對其進行任何質量調整。

- (15) 吾等已獲 貴集團中國法律顧問就該等物業業權所出具的法律意見，當中載有 (其中包括) 以下資料：

- (i) 珠海橫琴信德房地產開發有限公司為該等物業之法定擁有人，並受中國法律保護；
- (ii) 珠海橫琴信德房地產開發有限公司有權佔用、使用、租賃、轉讓或以其他方式處置該等物業；及
- (iii) 該等物業不受按揭、查封、任何其他產權負擔及產權限制所規限。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則載有有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備及沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事實，足以令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(1) 董事之權益

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（按證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部之涵義）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定必須列入該條例所指之登記冊內之權益及淡倉，或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 董事於本公司之股份及相關股份之權益

董事姓名	權益性質	所持股份數目		附註	估已發行 股份總數 之概約百分比 附註(i)
		個人權益	公司權益		
何超瓊女士	於已發行股份之權益	185,826,636	373,620,627	(iii)	18.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超鳳女士	於已發行股份之權益	93,013,044	134,503,471	(iv)	7.54%
	於已發行股份之權益	—	65,040,000	(v)	2.16%
	於未發行股份之權益	—	148,883,374	(ii)	4.93%
何超蕙女士	於已發行股份之權益	40,297,902	31,717,012	(vi)	2.39%
岑康權先生	於已發行股份之權益	5,660,377	—		0.19%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 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之148,883,374股未發行股份為同一批股份，並代表根據就延長有關本集團收購澳門南灣區的地盤之日期為二零零四年十一月十一日的買賣協議（及其相關補充協議）之最後期限及本公司日期為二零一六年十一月二十九日之通函所述之建議轉讓之日期為二零一六年十一月一日之協議（「**西湖協議**」）將發行予Alpha Davis Investments Limited（「**ADIL**」）之代價股份之最高數目。ADIL由Megaprosper Investments Limited（「**MIL**」）擁有53%，MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有51%及39%。
- (iii) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超瓊女士擁有權益之373,620,627股股份，包括由Beeston Profits Limited（「**BPL**」）持有之189,396,066股股份及由Classic Time Developments Limited（「**CTDL**」）持有之184,224,561股股份。BPL及CTDL兩者均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鳳女士擁有權益之134,503,471股股份乃由何超鳳女士全資擁有之St Lukes Investments Limited所持有。
- (v) 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之65,040,000股股份為同一批股份，乃由MIL透過其全資附屬公司Business Dragon Limited所持有（見上文附註(ii））。
- (vi) 該等根據證券及期貨條例被視為由何超蕙女士擁有權益之31,717,012股股份乃由何超蕙女士全資擁有之LionKing Offshore Limited所持有。

(b) 董事於本公司相聯法團之股份及相關股份之權益

董事姓名	公司名稱	公司權益	佔已發行股份 總數之百分比 附註(i)
何超瓊女士	澳門信德國旅汽車 客運股份有限公司	1,500股股份	15.00%

附註(i)：於最後實際可行日期，澳門信德國旅汽車客運股份有限公司已發行合共10,000股股份。

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

除所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員或任何彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有之權益及淡倉），或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須列入該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

(2) 主要股東及其他人士於本公司之權益

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（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2部和第3部之規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	附註	權益性質	身份	好倉／ 淡倉	所持股份／ 相關股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 附註(i)
Renita 及其附屬公司	(ii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人及受 控法團權益	好倉	500,658,864	16.59%
Oakmount	(ii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	396,522,735	13.14%
信德船務及其附屬 公司	(iii)	於已發行股份 之權益	實益擁有人及受 控法團權益	好倉	373,578,668	12.38%
BPL	(iv)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	189,396,066	6.28%
CTDL	(iv)	於已發行股份 之權益	實益擁有人	好倉	184,224,561	6.10%
MIL	(v)	於已發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	65,040,000	2.16%
	(vi)	於未發行股份 之權益	受控法團權益	好倉	148,883,374	4.93%

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為3,017,661,785股。
- (ii) 該等500,658,864股股份包括由Oakmount（由Renita全資擁有）持有的396,522,735股股份。因此，Renita於本公司的部分權益與Oakmount於本公司的權益重疊。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均為Renita及Oakmount之董事。
- (iii) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生持有信德船務之實益權益並為該公司之董事。
- (iv) 何超瓊女士持有BPL及CTDL 100% 權益，並為BPL及CTDL之董事。
- (v) MIL由何超瓊女士及何超鳳女士分別擁有51%及39%。何超瓊女士及何超鳳女士為MIL之董事。該等65,040,000股股份由MIL之全資附屬公司Business Dragon Limited所持有。
- (vi) 該等148,883,374股未發行股份指根據西湖協議向ADIL發行之代價股份之最高數目。ADIL由MIL擁有53%。

除所披露者外，於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士（並非本公司董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2部和第3部之規定須向本公司披露之權益或淡倉。

3. 董事於合約或安排中之權益

- (1) 於二零二一年四月一日，本公司與天機亞太集團有限公司（「天機」）訂立一份協議（「總顧問協議」），以就天機及其附屬公司（「天機集團」）不時按非獨家基準向本集團提供品牌營銷及顧問服務制定框架。

自二零二零年九月起，集團行政主席兼董事總經理及本公司主要股東何超瓊女士間接持有天機全部已發行股本之50%。因此，根據上市規則，天機自二零二零年九月起成為何超瓊女士之聯繫人及本公司之關連人士。

總顧問協議於二零二三年十二月三十一日到期，並於二零二四年三月二十六日再續期三年，由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止（「重續總顧問協議」）。有關重續總顧問協議之進一步詳情已於本公司日期為二零二四年三月二十六日之公告中披露。

- (2) 於二零一九年十二月二十七日，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實益權益）訂立一份經續訂總服務協議（「**經續訂美高梅協議**」）。經續訂美高梅協議規管美高梅及／或其附屬公司（「**美高梅集團**」）與本集團之間相互提供產品及服務之條款，包括但不限於船票、旅遊產品及酒店客房租賃。

經續訂美高梅協議於二零二二年十二月三十一日到期，並於二零二二年十二月八日再續期三年，由二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止（「**經進一步續訂美高梅協議**」）。經進一步續訂美高梅協議規管美高梅集團與本集團之間相互提供產品及服務之條款，包括但不限於提供乾洗及洗衣服務、提供物業清潔服務及酒店客房租賃。經進一步續訂美高梅協議之訂約方已於二零二五年九月十一日訂立修訂版協議，鑒於場外博彩住宿的需求及美高梅採購的房間數量均有望增加，將經進一步續訂美高梅協議項下截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度上限提高。

除所披露者外，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中有重大權益。

4. 董事於資產之權益

自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期，本集團已訂立或擬訂立下列協議：

- (1) 買賣協議，詳情見「董事會函件－買賣協議之主要條款」；及
- (2) 與Lisboa Property Limited（「**LPL**」）簽訂日期均為二零二五年七月二十三日的兩份租賃協議。於最後實際可行日期，何超瓊女士、何超鳳女士及何超蕙女士於**LPL**中擁有實益權益。本集團（作為租戶）與**LPL**（作為業主）就使用澳門之若干物業訂立兩份租賃協議，各自租期不超過三年，基本年租金合共約為800,000港元。

除所披露者外，自本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期起至最後實際可行日期，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. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或威脅採取或面臨之重大訴訟或索償。

6. 重大合約

本集團已於緊接本通函日期前兩年期間訂立以下重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務中訂立者）：

- (1) 日期為二零二四年二月十五日以中信銀行（國際）有限公司為受益人之續訂公司擔保，金額最多為授予 Shun Tak – China Travel Shipping Investments Limited（信德中旅船務投資有限公司*）的續訂融資金額之 50%（即 200,000,000 港元），另加相關利息及其他費用，詳情載於本公司日期為二零二四年二月十五日之公告；
- (2) (i) 本公司間接非全資附屬公司 Shun Tak AJ Hackett Skypark Holdings Limited（「**STAHS**」）與海洋公園公司所訂立日期為二零二四年十月二十四日之協議，內容有關開發及營運歷險主題區（「**海洋公園項目**」），及(ii) 本公司間接全資附屬公司 Shun Tak Skypark Investment (Hong Kong) Limited 與 Coldharbour Investments Hong Kong Limited 及其他訂約方就 STAHS 所訂立日期為二零二四年十月二十四日之股東協議，其中包括就海洋公園項目對 STAHS 進行管理、營運及融資。本集團根據(i)及(ii)出資的最高金額為 352,000,000 港元。詳情載於本公司日期為二零二四年十月二十四日之公告；
- (3) 日期為二零二五年六月三十日就氹仔生活有限公司（葡文為 Viver Taipa Limitada）於融資協議項下之到期利息之付款責任以中國銀行股份有限公司澳門分行為受益人之擔保函件。本集團將提供之財務資助最高金額估計為 400,000,000 港元。詳情載於本公司日期為二零二五年六月二十六日之公告；及
- (4) 買賣協議。

7. 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服務合約（將於一年內到期或由本公司終止而毋須賠償（法定補償除外）之合約除外）。

8. 競爭權益

於最後實際可行日期，若干董事擁有下列與本集團業務有直接或間接競爭，或可能構成競爭之業務之權益：

- (1) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生為信德中心有限公司之董事，信德中心參與物業投資業務；及
- (2) 何超瓊女士、何超鳳女士、何超蕙女士及岑康權先生於澳娛擁有實益權益。何超瓊女士及岑康權先生為澳娛之董事。何超鳳女士為Lanceford Company Limited(澳娛一企業董事)之委任代表。何超蕙女士為本公司(澳娛一企業董事)之委任代表。澳娛從事物業投資、物業發展及／或酒店及消閒業務。

上述業務由擁有獨立管理及行政人員之個別公司負責管理。董事認為，本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。有關董事於決策時已經並將會繼續履行其作為本公司董事之職責，並按本集團之最佳利益行事。

除所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之任何緊密聯繫人於與本集團業務有直接或間接競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

9. 重大不利變動

董事認為，自本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期起，本集團之財務或營運狀況概無重大不利變動。

10. 專家及同意書

本通函中提述或提供本通函所載意見、函件或建議之專家各自之資格如下：

名稱	資格
萊坊測量師行有限公司	獨立物業估值師
金杜律師事務所	有關中國法律之法律顧問

於最後實際可行日期，上述各位專家概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無權（不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之證券，及自本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期起，彼等概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各位專家均已就刊發本通函各自發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、估值證書及／或引述其名稱，且迄今並無撤回書面同意書。

11. 展示文件

下列文件將由本通函刊發之日起14日期間內登載於聯交所網站（網址為www.hkexnews.hk）及本公司網站（網址為www.shuntakgroup.com）：

- (a) 買賣協議；
- (b) 本通函附錄二所述之物業估值報告；
- (c) 物業估值報告所述之金杜律師事務所之法律意見；
- (d) 本附錄「10. 專家及同意書」一段所述之專家同意書；及
- (e) 本通函。

12. 其他事項

- (a) 本公司秘書為曾美珠女士。彼為英國特許公司治理公會及香港公司治理公會之資深會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中二百號信德中心西座三十九頂樓。
- (c) 本公司之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一百八十三號合和中心十七樓一七一二至一七一六號舖。
- (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。

* 僅供識別