

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



MACAU SUCCESS LIMITED

澳門實德有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：0487)

- (1) 須予披露交易：
出售世兆有限公司全部已發行股本之10.2%及其相關股東貸款；
- (2) 根據一般授權認購新股份；
及
- (3) 恢復股份買賣

財務顧問

 **taifook**
大福融資有限公司

出售事宜

本公司欣然公佈，於二零零七年十月一日，賣方、買方與本公司已訂立買賣協議。根據買賣協議，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意按股份代價購入銷售股份，並按貸款代價接納轉讓銷售貸款及其附帶之所有權利、所有權、利息及利益。

於本公佈日期，世兆為本公司之間接全資附屬公司。世兆之主要業務為持有十六浦物業發展之49%股權。十六浦物業發展之主要業務為投資、發展及經營十六浦。十六浦為位於澳門之世界級綜合度假村，包括一間五星級酒店、娛樂場、購物商場、飲食設施及娛樂設施，目前仍在興建中。

* 僅供識別

認購事宜

於二零零七年十月一日，本公司與買方亦已訂立認購協議，據此，本公司有條件同意按認購價向買方配發及發行認購股份，而買方有條件同意按認購價認購認購股份。認購股份佔本公司現有已發行股本約10.0%，並佔本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約9.1%。

一般事項

根據上市規則，出售事宜構成本公司一項須予披露交易。

本公司將按照上市規則之規定，於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售事宜之其他資料。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年十月二日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零七年十月八日上午九時三十分起在聯交所恢復股份買賣。

買賣協議

日期

二零零七年十月一日

訂約方

賣方： Golden Sun Profits Limited，本公司之間接全資附屬公司

買方： Maruhan Corporation

賣方擔保人： 本公司

就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及了解，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

銷售股份（即賣方合法及實益擁有之世兆全部已發行股本之10.2%），以及銷售貸款（即世兆於完成時結欠賣方之免息股東貸款全額之10.2%）及其附帶之所有權利、所有權、利息及利益。於買賣協議日期，銷售貸款之金額為港幣66,467,563.52元。

代價

交易代價港幣208,501,260元（即股份代價及貸款代價之總額）須由買方按下列方式支付：

- (a) 買方根據保密協議已向賣方支付之款項港幣100,000,000元，須用作及被視為買方就出售事宜支付之訂金；及
- (b) 餘額港幣108,501,260元須於簽訂買賣協議後五個營業日內存入買方之律師（作為保證金保存人）名下之託管賬戶；有關款項連同所有累計利息須於完成時解除予賣方。

買方應付之交易代價乃買賣雙方參考（其中包括）該物業估值後，按公平原則磋商後釐定。按獨立專業物業估值師Savills (Macau) Limited以直接比較法進行之估值，該物業於二零零七年九月三十日之市值為港幣2,697,000,000元。誠如本公司日期為二零零六年十二月六日之公佈所披露，該物業於二零零六年九月三十日之市值估計為港幣1,750,000,000元。該物業之價值由港幣1,750,000,000元增至港幣2,697,000,000元，主要是由於期內就該物業產生其他發展成本及該物業升值所致。

交易代價較上述將由買方購入之該物業應佔權益之市值溢價約54.7%。董事認為，交易代價屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) （如需要）股東（不包括該等須根據上市規則放棄投票之股東（如有））於本公司股東大會上通過普通決議案批准訂立買賣協議及股東協議，以及由賣方及本公司執行該等協議項下擬進行之交易；
- (b) 買賣協議之訂約方或任何一方就完成買賣協議項下擬進行之交易取得一切必需之政府及監管部門之批准或同意（或豁免）；及

- (c) 買賣雙方就完成買賣協議項下擬進行之交易取得一切必需之第三方批准或同意（或豁免）。

上述須予達成之先決條件均不得豁免。倘上述任何先決條件未能於二零零七年十一月三十日或買賣雙方可能書面協定之其他日期前達成，買賣雙方均可向對方發出書面通知終止買賣協議，而賣方須向買方退還上述港幣100,000,000元訂金，買方之律師須向買方解除餘額港幣108,501,260元連同所有累計利息，然則買賣協議之條文將自該日期起不再具有任何效力，而買賣協議之訂約方亦毋須根據買賣協議承擔任何責任（但無損買賣協議之訂約方就任何先前違反事項擁有之權利）。

完成

交易將於達成買賣協議之所有先決條件後第五個營業日或買賣雙方可能書面協定之其他日期完成。

世兆於完成後將成為本公司擁有89.8%權益之間接附屬公司。

買方之承諾

買方同意並向賣方承諾按照股東協議之條款向世兆墊付及支付合共港幣116,368,740元作為用作發展十六浦之股東貸款。

股東協議

根據買賣協議，賣方、買方、本公司與世兆將於完成時訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

董事會之組成

世兆之董事會將由不超過五名董事組成。賣方及買方將分別有權提名及委任四名代表及一名代表加入世兆之董事會。

融資

根據股東協議之條款，買方須根據其股權以股東貸款形式向世兆額外墊付一筆為數港幣116,368,740元之款項，使世兆可轉借該筆款項予十六浦物業發展作為發展十六浦之資金。該筆股東貸款將為免息及無抵押。該筆墊款之數額乃根據(i)十六浦物業發展有關發展十六浦之預計總投資成本港幣3,100,000,000元（較本公司日期為二零零六年十二月六日之公佈所披露之預計總投資成本約港幣2,430,000,000元增加約27.6%，而預計總投資成本之增加主要是由於將會就十六浦之酒店及娛樂場之傢俬、裝置及設備產生之預計數額以及十六浦之營運資金所致）；(ii)買方在完成後於十六浦物業發展之應佔權益；及(iii)扣除世兆於截至買賣協議日期已墊付十六浦物業發展之金額後計算。除下文所訂明者外，買方並無責任向世兆墊付其他股東貸款作任何其他用途：

- (a) 該計劃之任何變動；或
- (b) 世兆及十六浦物業發展於開始日期及其後之任何日常經營成本；或
- (c) 就十六浦而進行或執行之任何額外工程之成本及開支（該預算所訂明者除外）。

倘買方如上文所述並無責任向世兆提供股東貸款，賣方須以股東貸款形式向世兆提供世兆可能需要之款項，使世兆可轉借該筆款項予十六浦物業發展作為發展十六浦之資金。該筆股東貸款須為免息及無抵押。

倘買方並不同意就該計劃之任何變動、就十六浦而進行或執行之任何額外工程（該預算所訂明者除外）、就任何收購或發展該物業之毗鄰土地提供任何股東貸款，而賣方全權酌情決定自行以股東貸款形式向世兆墊付其所需款項作任何有關用途，則買方須同意、確認及知悉其發出之同意將被視為不可撤回。倘買方拒絕就上述世兆及十六浦物業發展於開始日期及其後之日常營運提供股東貸款，則賣方可全權酌情以股東貸款形式向世兆墊付其所需款項作有關用途。在上述情況下，賣方將會墊付之股東貸款全數按年利率12厘計息及為無抵押。

考慮到(i)買方將進一步墊付之款項港幣116,368,740元，以作為對十六浦物業發展根據該計劃發展十六浦之預計總投資成本港幣3,100,000,000元之出資；(ii)於買方同意之情況下，買方有責任就上文(a)、(b)及(c)項進一步墊付股東貸款；及(iii)上述由賣方墊付之股東貸款之利率，董事認為上述提供股東貸款之安排誠屬公平合理。

授出選擇權

根據股東協議之條款，賣方須向買方授出可要求賣方按選擇權購買價向買方購入或安排購入權益（即於選擇權完成時買方所擁有世兆之全部股權及買方向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權）之權利，代價為買方須於簽訂股東協議時向賣方支付港幣1元，而有關權利須受股東協議所載之條款規限及遵守股東協議之條款。選擇權可於股東協議五週年起至其後滿六個月當日止期間內任何營業日之任何時間行使。

一旦發出行使通知，該通知將不可撤回，而買方必須出售而賣方必須購入或安排購入權益，惟須達成下列先決條件，方可作實：

- (a) （如需要）本公司根據上市規則或當時適用之其他法律或監管機構之規定取得股東（不包括該等須根據上市規則放棄投票之股東（如有））批准；及
- (b) （如賣方書面要求）買方以買賣雙方協定之形式，按照賣方可能合理要求之條款就出售權益訂立買賣協議或其他文件。

倘上述須予達成之條件未能於行使通知日期後90日內或買賣雙方可能書面協定之較後日期達成，選擇權將會失效，而買賣雙方亦不得向對方就選擇權提出任何成本、損壞、賠償或其他形式之索償（任何先前違反事項除外）。

倘上述任何條件須予達成，則待達成有關條件後，選擇權完成將於達成上述最後一項條件後第三個營業日進行；或倘毋須達成上述條件，選擇權完成將於買方發出行使通知後第21個營業日或買賣雙方可能書面協定之其他時間進行。

選擇權購買價乃根據買方於該物業之實際權益，以及參考由世兆股東同意之獨立專業估值師估值之該物業當時之適用市值作30%折讓後釐定。倘估值師估值之該物業價值經計及30%折讓後高於港幣6,500,000,000元或低於港幣3,900,000,000元，則選擇權購買價將參考港幣6,500,000,000元或港幣3,900,000,000元（視情況而定）計算。選擇權購買價（包括該物業當時之適用價值作30%折讓）乃買賣雙方按公平原則磋商後協定。就計算選擇權購買價而設之上下限分別為港幣6,500,000,000元及港幣3,900,000,000元。此等金額乃經買賣雙方公平磋商後協定，當中已考慮（其中包括）(i)該物業在現況及實質狀況下之市值；(ii)已悉數產生及支付所有相關成本；及(iii)十六浦全面營運之因素。董事認為，由於賣方購入權益之價格較該物業當時之適用市值有所折讓，故選擇權購買價屬公平合理，並符合本集團之利益。

選擇權購買價有別於交易代價，因為交易代價乃參照（其中包括）該物業在現況及實質狀況下之市值而達致，而選擇權購買價則按照該物業於發展項目落成後之當時之適用市值計算，當中亦已考慮將會就十六浦產生之相關成本及十六浦全面營運之因素。此外，交易代價並無考慮買方於完成後就發展十六浦而進一步墊付之港幣116,368,740元。

賣方須於選擇權完成時按下列方式向買方支付選擇權購買價：

- (a) 50%須於選擇權完成當日前最少兩個營業日電匯至買方指定之銀行賬戶；及
- (b) 50%須由本公司按相等於股份在行使通知當日每股收市價之發行價配發及發行新股份之方式支付。

買方行使選擇權後，本公司將根據上市規則第14及14A章視之為一項收購，並確保有關行使遵守上市規則之有關規定，包括（如需要）取得股東（不包括該等須根據上市規則放棄投票之股東（如有））批准。

溢利安排

倘分派世兆之溢利，則會根據每名世兆股東擁有之世兆股份數目按比例作出分派。

其他條款

倘世兆之股東建議出售其於世兆之全部或部分股份連同相關股東貸款，則世兆其他股東擁有優先權利根據股東協議之條款購入該等股份及股東貸款。

其他股東亦可要求銷售股東請求準買家（已向銷售股東提出購入世兆股份及相關股東貸款之建議）根據股東協議之條款購入其他股東於世兆之股份及相關股東貸款。倘準買家不同意購入其他股東之全部實益權益，則銷售股東不得出售其於世兆之股份及相關股東貸款。

根據買賣協議及股東協議，本公司無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將會妥善及準時履行賣方於該等協議下之一切義務。

有關本集團之資料

本集團主要從事郵輪業務及旅遊相關業務。

有關世兆及十六浦之資料

於本公佈日期，世兆為本公司之間接全資附屬公司。世兆之主要業務為持有十六浦物業發展之49%股權。十六浦物業發展為該物業之註冊及實益擁有人，其主要業務為投資、發展及經營十六浦。十六浦為位於澳門該物業之世界級綜合度假村，包括一間五星級酒店、娛樂場、購物商場、飲食設施及娛樂設施，目前仍在興建中。十六浦第一期（將包括娛樂場）預期於二零零七年第四季內完工，而十六浦整個發展項目預期於二零零八年六月底前完工。

以下概列世兆根據香港公認會計原則編製之最近期經審核業績：

	截至 二零零五年 九月三十日 止年度 港幣元	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣元
除稅前虧損	(12,983)	(2,705)
除稅後虧損	(12,983)	(2,705)

世兆截至二零零六年九月三十日止兩個年度之虧損主要來自行政開支。

世兆於二零零七年三月三十一日之未經審核資產淨值（扣除股東貸款約港幣614,200,000元前）約為港幣614,200,000元。

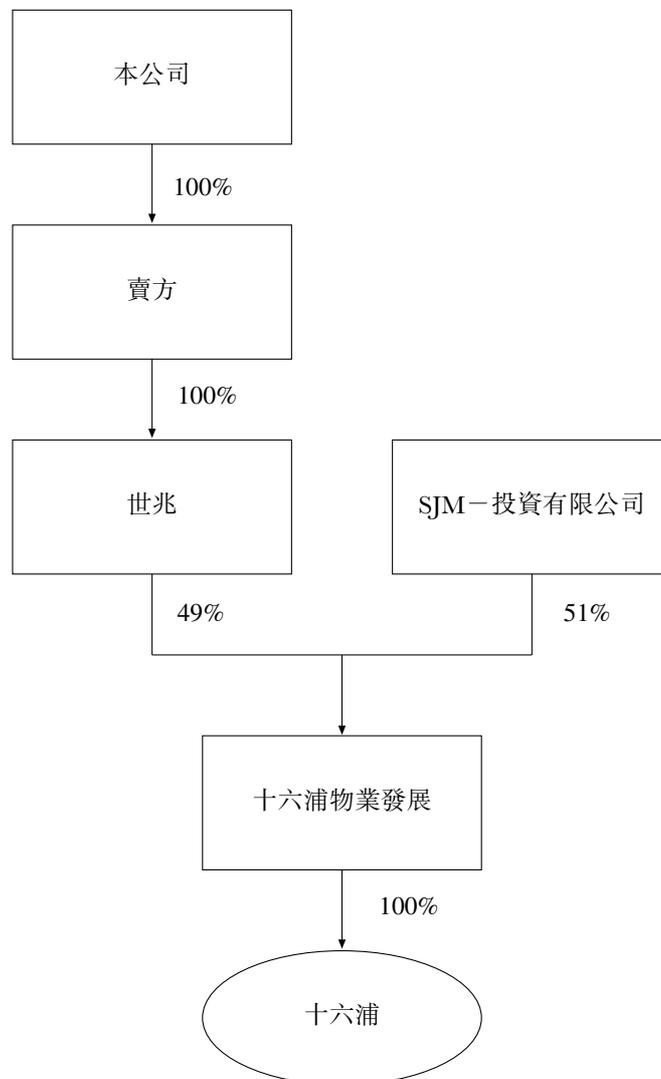
有關買方之資料

買方主要於日本從事彈珠場、保齡球場、高爾夫球練習場、娛樂中心、電影院等娛樂設施之營運及經營其他休閒相關業務。

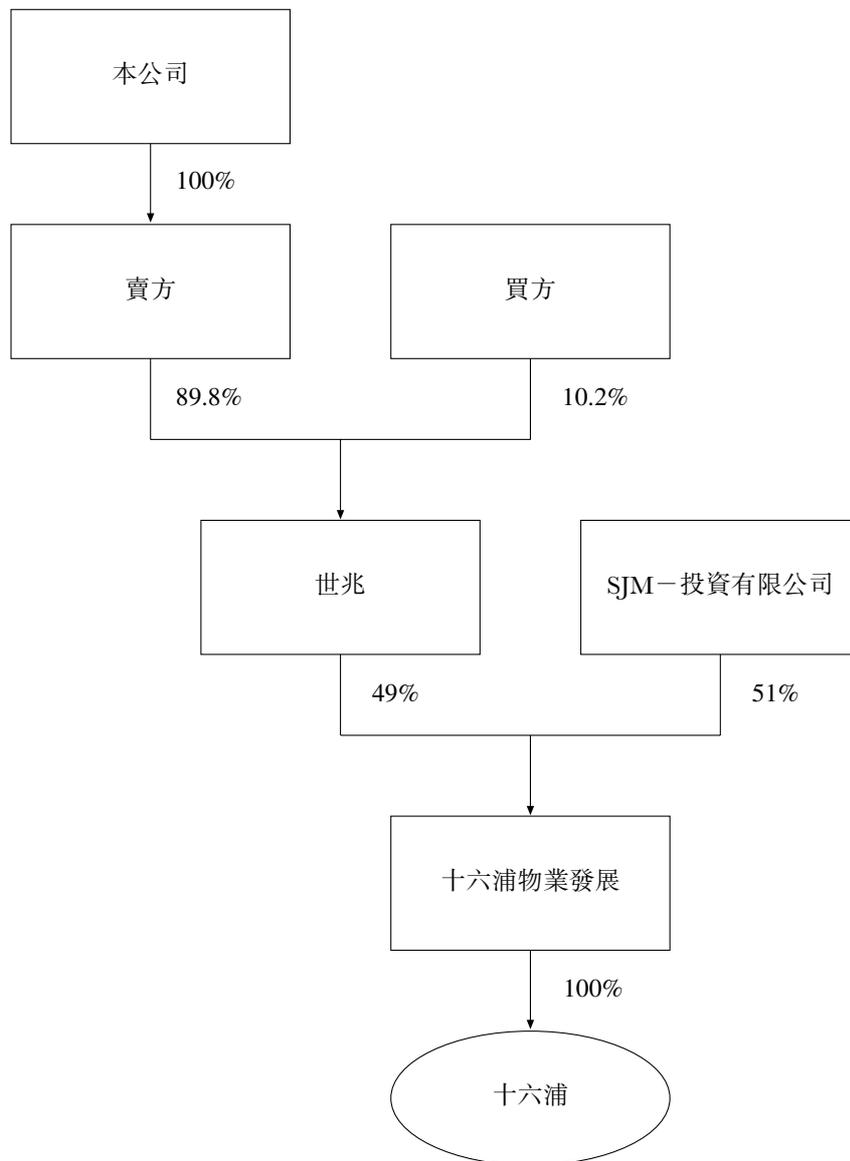
世兆之股權架構

以下為世兆於緊接完成前及緊隨完成後之經簡化股權架構：

緊接完成前：



緊隨完成後：



認購協議

日期

二零零七年十月一日

訂約方

發行人： 本公司

認購人： 買方

認購股份數目

買方將予認購之新股份數目為220,000,000股認購股份。認購股份佔本公司現有已發行股本約10.0%，並佔本公司經發行認購股份擴大後之已發行股本約9.1%。

按照股東於本公司在二零零七年三月十九日舉行之股東週年大會上通過之一項決議案，董事獲授予一般授權，而認購股份乃根據該項一般授權發行。於本公佈日期，該項一般授權自授出以來一直未被動用。

認購股份各自及與於配發及發行當日之已發行股份於各方面均享有同等地位。

認購價

認購價相等於股份於緊隨簽訂認購協議後首個交易日之收市價作10%折讓或港幣1.08元（以較低者為準），惟無論如何均受限於上市規則准許之百分比。由於認購股份將根據董事獲授之一般授權而發行，故認購價不得較股份之基準價格（定義見上市規則第13.36(5)條）折讓20%或以上，因此，倘有關折讓達20%或以上，則認購價將會向上調整以至折讓少於20%之水平。本公司將於認購價釐定時刊發公佈。

認購價乃參照股份於緊隨簽訂認購協議後首個交易日之收市價釐定，當中考慮到出售事宜對股份成交價之影響。董事認為，認購價誠屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。

股份於二零零七年九月二十八日（即股份於緊接認購協議日期前之最後交易日）在聯交所報之收市價為每股港幣1.09元。

先決條件

認購事宜須待聯交所上市委員會批准所有認購股份上市及買賣後，方告完成。

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

倘上述先決條件未能於二零零七年十月三十一日（或認購協議各訂約方可能書面協定之較後日期）前達成，則認購協議各訂約方之一切權利、義務及責任將告停止及終結，而除任何事先違約之情況外，各訂約方一概不得向另一方提出任何索償。

完成

認購事宜將於達成上述先決條件當日後第三個營業日或認購協議各訂約方可能協定之其他日期完成。

買賣協議及認購協議之完成並非互為條件。

買方將不會因認購事宜完成而於本公司擁有任何董事會代表權。

本公司之股權架構

下表載列認購事宜對本公司股權架構之影響，當中假設本公司之已發行股本及股權架構於本公佈日期起至緊接認購事宜完成前止並無變動：

股東	於本公佈日期		緊隨認購事宜完成後	
	股份數目	佔股權之 概約百分比 %	股份數目	佔股權之 概約百分比 %
劭富澳門發展有限公司 (附註)	987,841,432	44.9	987,841,432	40.8
買方	—	—	220,000,000	9.1
其他公眾股東	1,211,622,801	55.1	1,211,622,801	50.1
總計	2,199,464,233	100.0	2,419,464,233	100.0

附註：劭富澳門發展有限公司由一項全權信託全資擁有，該項全權信託之受益人為本公司董事兼主席楊海成先生之家族成員。

進行出售事宜及認購事宜之理由及利益

董事相信，出售事宜讓本集團可引入於日本彈珠業具領導地位之買方作為世兆之策略投資者，以發展十六浦。鑑於(i)買方可向十六浦提供管理及經營娛樂及博彩業務方面之專業知識；及(ii)買方於日本彈珠博彩業擁有龐大客戶基礎，可為十六浦提供可觀之潛在客源，故進行出售事宜有助推動十六浦之業務增長。

此外，本集團預期可因出售事宜錄得未經審核收益約港幣123,700,000元。本公司擬將約港幣207,000,000元之所得款項淨額用作一般營運資金及撥付本集團日後獲得之任何潛在商機。

本公司於緊接本公佈日期前12個月並無進行任何集資活動。本公司擬將認購事宜合共所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。董事認為，認購事宜將擴闊本公司之股東基礎，並為本集團帶來額外營運資金。

董事認為，出售事宜及認購事宜之條款均屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

一般事項

根據上市規則，出售事宜構成本公司一項須予披露交易。

本公司將按照上市規則之規定，於實際可行情況下盡快向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)出售事宜之其他資料。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零七年十月二日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零七年十月八日上午九時三十分起恢復股份在聯交所買賣。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該預算」	指	由十六浦物業發展編製有關發展十六浦之現有預算
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（不包括星期六及香港其他公眾假期以及於上午九時正至中午十二時正懸掛或仍然懸掛八號熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告且截至中午十二時正仍未除下八號熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告之任何日子）
「開始日期」	指	十六浦開始經營當日起計滿三個月之日
「本公司」	指	澳門實德有限公司（股份代號：0487），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	完成根據買賣協議買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「保密協議」	指	賣方與買方於二零零七年七月二十七日訂立之保密協議，據此，買方要求賣方向買方提供若干資料，以供(a)買方審閱有關十六浦物業發展之業務資料；及／或(b)討論及磋商賣方與買方於二零零七年七月二十七日訂立之意向書
「董事」	指	本公司董事
「出售事宜」	指	賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「獨立第三方」	指	與本公司及其附屬公司之董事、行政總裁或主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自之聯繫人士概無關連之人士或公司
「權益」	指	於選擇權完成時買方所擁有世兆之全部股權及買方向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	銷售貸款之面值，即買方就於完成時轉讓銷售貸款應付之代價，於買賣協議日期為港幣66,467,563.52元
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「選擇權」	指	買方獲賦予之權利，可要求賣方或其代理人根據股東協議之條款購入權益
「選擇權完成」	指	根據股東協議之條款完成選擇權
「選擇權購買價」	指	股東協議所列賣方將於選擇權完成時應付買方有關權益之購買價
「十六浦物業發展」	指	十六浦物業發展股份有限公司，一間於澳門註冊成立之有限公司，於本公佈日期由獨立第三方SJM－投資有限公司持有51%權益，並由世兆持有49%權益
「該計劃」	指	由十六浦物業發展推行有關發展十六浦之現行計劃，而十六浦為位於該物業之世界級綜合度假村，包括一間五星級酒店、娛樂場、購物商場、飲食設施及娛樂設施
「十六浦」	指	位於該物業之世界級綜合度假村，包括一間五星級酒店、娛樂場、購物商場、飲食設施及娛樂設施，於本公佈日期仍在興建中
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門及台灣

「該物業」	指	位於澳門火船頭街及巴素打爾古街（內港12A至20號碼頭之間）面積約為23,066平方米之地塊，連同已經或將會於其上建造或興建之所有建築物及樓宇
「買方」	指	Maruhan Corporation，一間於日本註冊成立之公司，為獨立第三方
「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司就出售事宜於二零零七年十月一日訂立之有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	世兆於完成時結欠賣方之免息股東貸款全額之10.2%
「銷售股份」	指	賣方合法及實益擁有之102股世兆股份，佔世兆全部已發行股本之10.2%
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股份代價」	指	即交易代價減去買方就購入銷售股份應付之貸款代價，於買賣協議日期為港幣142,033,696.48元
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、本公司、買方與世兆將於完成時就世兆訂立之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事宜」	指	買方於認購協議所載條款及條件之規限下認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與買方就認購事宜於二零零七年十月一日訂立之有條件認購協議
「認購價」	指	股份於緊隨簽訂認購協議後首個交易日之收市價作10%折讓或港幣1.08元（以較低者為準），惟無論如何均受限於上市規則下准許之百分比
「認購股份」	指	本公司將根據認購協議向買方配發及發行之合共220,000,000股新股份

「交易代價」	指	港幣208,501,260元，即股份代價與貸款代價之總和
「賣方」	指	Golden Sun Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「世兆」	指	世兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有
「%」	指	百分比

承董事會命
澳門實德有限公司
 執行董事
馬浩文

香港，二零零七年十月五日

於本公佈日期，董事會成員包括三位執行董事，即楊海成先生（主席）、李兆祥先生（副主席）及馬浩文先生；一位非執行董事，即蔡健培先生；以及三位獨立非執行董事，即陸家兒先生、嚴繼鵬先生及楊慕嫦女士。