

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，並明確表示概不就本公佈全部或任何部份內容或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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：487)

涉及收購十六浦物業發展股份有限公司之12.25%股權及向其提供之有關貸款

及可能向十六浦物業發展股份有限公司提供股東貸款之主要交易

本公司之財務顧問



大福融資有限公司
TAI FOOK CAPITAL LIMITED

<p>協議</p> <p>董事會欣然公佈，於二零零五年五月十一日，世兆與Joy Idea已訂立協議，據此，世兆已同意購入而Joy Idea已同意出售銷售股份及銷售貸款，總代價為99,250,000港元，將由世兆於完成後以現金支付。於本公佈日期，十六浦物業發展由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、24.50%及24.50%權益。於緊隨完成後，十六浦物業發展將由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、36.75%及12.25%權益。</p> <p>有關十六浦物業發展之資料</p> <p>十六浦物業發展主要從事投資、發展及經營「十六浦」之業務。「十六浦」為計劃將於該土地發展之主題公園建設項目。根據發展計劃，「十六浦」包括一所設有不少於150張賭桌之賭場、購物中心、文化廣場及停車場之豪華酒店。待澳門政府批准後，賭場將由澳門博彩經營及管理。「十六浦」之第一期工程（將包括賭場）預期於二零零六年年底完工，而整項「十六浦」工程將預期於二零零七年年底完工，預期總投資約為1,000,000,000港元。</p> <p>可能提供股東貸款</p> <p>十六浦物業發展就發展「十六浦」將作出之總投資，將先由十六浦物業發展安排向外界貸款作融資。假設十六浦物業發展不可借入外界貸款，則SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea將墊支予十六浦物業發展之股東貸款最高總額約為1,000,000,000港元。按此基準及鑑於(i)世兆已提供2,500,000港元之股東貸款；及(ii)世兆已同意根據協議購買1,250,000港元之銷售貸款，故世兆或須進一步以股東貸款方式向十六浦物業發展提供最高約364,000,000港元作為其於完成後之36.75%按比例分攤。</p> <p>根據上市規則之涵義</p> <p>根據上市規則第14章，協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款，均構成本公司之主要交易。富窩澳門發展有限公司及泉穎投資有限公司（彼等於一群密切聯繫股東，於本公佈日期合共擁有本公司已發行股本約55.25%權益）已書面確認彼等將批准協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款。由於並無股東須就批准協議及其項下擬進行之交易以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款之決議案放棄投票，故根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款。</p> <p>一份載有（其中包括）協議及其項下擬進行之交易以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款其他詳情及物業估值報告之通函，將按照上市規則於可行情況下儘快寄發予股東。</p> <p>暫停及恢復於聯交所買賣股份</p> <p>應本公司要求，股份已由二零零五年五月十一日（星期三）下午二時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零五年五月二十日（星期五）上午九時三十分起恢復於聯交所買賣股份。</p>
--

<p>協議</p> <p>日期：</p> <p>二零零五年五月十一日</p> <p>訂約方：</p> <p>(i) Joy Idea，作為賣方，為獨立第三者</p> <p>(ii) 世兆，作為買方，為本公司之間接全資附屬公司</p> <p>世兆將予收購之資產：</p> <p>世兆將予收購之資產包括銷售股份及銷售貸款。</p> <p>在協議之條款及條件規限下，(i)Joy Idea須向世兆出售銷售股份，而世兆須按股份代價購買不附帶任何產權負擔之銷售股份；及(ii)Joy Idea須出售而世兆須按貸款代價購買不附帶任何產權負擔之銷售貸款。</p> <p>先決條件：</p> <p>完成須待下列條件達成後方可作實：</p> <p>(i) 股東通過普通決議案批准訂立協議及由世兆進行其項下擬進行之交易以及世兆可能因完成而向十六浦物業發展提供額外股東貸款；</p> <p>(ii) 協議訂約方就完成協議項下擬進行之交易取得所有必需之同意及批准（或豁免）；及</p> <p>(iii) 協議所載Joy Idea之擔保、聲明及承諾仍屬真實、準確且無誤導成份。</p> <p>世兆可全權酌情隨時於完成前以向Joy Idea發出書面通知豁免上文(iii)所載之先決條件，而有關豁免或受世兆釐定之條款及條件所規限。</p> <p>倘任何先決條件未能於二零零五年七月三十一日（或世兆與Joy Idea將予協定之較後日期）或之前達成（或由世兆就上文(iii)豁免），則世兆或Joy Idea可向Joy Idea或世兆發出書面通知終止協議，其後，協議由該日起再無效力，而協議訂約方概無任何於項下之責任。</p> <p>代價：</p> <p>總代價為99,250,000港元，包括股份代價98,000,000港元及貸款代價1,250,000港元。總代價須由世兆於完成後以現金支付。</p> <p>代價基準：</p> <p>股份代價98,000,000港元乃由世兆與Joy Idea經參照（其中包括）由獨立專業物業估值師第一太平戴維斯（香港）有限公司提供之物業估值進行公平磋商後釐定。按照物業估值之結果，該土地於二零零五年五月六日之估值估計將為890,000,000港元，而該土地於二零零五年五月六日之12.25%權益相等於約109,000,000港元。</p> <p>第一太平戴維斯（香港）有限公司已採用估值餘值法評估該土地之價值，據此，(i)「十六浦」（包括該土地、豪華酒店、賭場、購物中心、文化廣場及停車場）之總發展值乃按假設「十六浦」為新落成以及根據向第一太平戴維斯（香港）有限公司提供「十六浦」於二零零五年五月六日之發展時間表詳情而達致；(ii)發展「十六浦」之未耗用成本總額（包括建築成本、專業費用及其他相關開支）連同利息支出撥備，以及發展商之溢利乃按總發展估計及自其中扣除，以取得該土地之剩餘數字；及(iii)該所得剩餘數字其後調整至估值日期，以達致該土地於現況下之公開市值。</p> <p>股份代價乃參照物業估值890,000,000港元而達致，而非參照十六浦物業發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約9,900,000澳門元（相等於約9,600,000港元），原因為(i)十六浦物業發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值僅計入該土地之所作地價約87,000,000港元，而非其估計現時市值；及(ii)物業估值為該土地之估計現時市值，而該土地為十六浦物業發展目前之主要資產。</p> <p>貸款代價1,250,000港元相等於銷售貸款之面值，即Joy Idea向十六浦物業發展提供之股東貸款總額之50%。</p> <p>董事認為，經計及(i)物業估值之結果；(ii)澳門酒店及博彩業務之潛在前景；及(iii)對下文「有關「十六浦」之資料」一節所闡述本集團現有郵輪及旅遊代理業務與「十六浦」酒店及博彩業務之協同效益可能有所強化及鞏固，總代價之金額屬公平合理。</p> <p>完成：</p> <p>在達成（或豁免）所有先決條件之規限下，交易須於達成（或豁免）所有先決條件後第三個營業日或Joy Idea與世兆可能書面同意之其他日期（交易須於當日完成）完成。除非購買銷售股份及銷售貸款同步完成，否則世兆並無責任完成購買銷售股份及銷售貸款。</p> <p>有關十六浦物業發展之資料</p> <p>持股量：</p> <p>於本公佈日期，十六浦物業發展由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、24.50%及24.50%權益。於緊隨完成後，十六浦物業發展將由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、36.75%及12.25%權益。</p> <p>董事會之組成：</p> <p>於本公佈日期，十六浦物業發展之董事會包括三名董事，其中兩名由SJM-Investimentos提名，一名由世兆提名。本公司主席楊海成先生已獲委任為十六浦物業發展之董事及行政總裁。緊隨完成後，SJM-Investimentos及世兆將各自額外提名一名董事加入十六浦物業發展董事會。因此，世兆將提名執行董事李兆祥先生為十六浦物業發展之新增董事。</p> <p>業務範圍及財務資料：</p> <p>十六浦物業發展主要從事投資、發展及經營「十六浦」之業務。有關「十六浦」之其他詳情，請參閱下文「有關「十六浦」之資料」一節。</p> <p>按照十六浦物業發展根據澳門公認會計原則編製之財務報表，(i)十六浦物業發展於二零零四年二月二十日（註冊成立日期）至二零零四年十二月三十一日期間之除稅前及除稅後虧損淨額約為89,600澳門元（相等於約86,990港元）；及(ii)十六浦物業發展於二零零四年十二月三十一日之資產淨值約為9,900,000澳門元（相等於約9,600,000港元）。根據香港公認會計原則編製之十六浦物業發展會計師報告，將載入本公司就協議及其項下擬進行之交易以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款而刊發之通函內。</p> <p>融資來源：</p> <p>十六浦物業發展就發展「十六浦」將作出之全部投資，將先由十六浦物業發展安排向外界貸款作融資。倘外界貸款之提供者要求，十六浦物業發展之股東將個別按彼等各自於十六浦物業發展之股權比例提供擔保。倘外界貸款不足以應付十六浦物業發展之資金所需，則十六浦物業發展之股東須按彼等各自於十六浦物業發展之股權比例向十六浦物業發展提供股東貸款。</p> <p>有關該土地之資料</p> <p>根據於二零零五年二月十四日刊登之「澳門特別行政區公報」中有關授出該土地之租賃之正式通告，澳門政府已向十六浦物業發展出租該土地，以便發展名為「十六浦」之主題公園建設項目，租賃期二零零五年二月十四日起計，為期二十五年，且其後可按澳門法例續期。</p> <p>該土地：</p> <p>該土地為一幅總地盤面積約23,066平方米之租賃土地，位於澳門內港12A至20號碼頭之間。根據「十六浦」之發展計劃，該址建有或將建有之任何樓宇總樓面面積將約為63,584平方米。</p>

<p>土地溢價：</p> <p>十六浦物業發展就該土地應付之土地溢價為89,876,351澳門元（相等於約87,260,000港元），其中：</p> <p>(i) 40,000,000澳門元（相等於約38,830,000港元）已支付予澳門政府；</p> <p>(ii) 46,791,351澳門元（相等於約45,430,000港元）連同按利率5厘計算之應計利息，將分三期等份每半年向澳門政府支付16,383,391澳門元（相等於約15,910,000港元）。第一期將由十六浦物業發展在有關授出該土地之租賃之正式通告於「澳門特別行政區公報」內刊登之日期（即二零零五年二月十四日）後六個月內支付；及</p> <p>(iii) 3,085,000澳門元（相等於約3,000,000港元）將透過十六浦物業發展根據澳門政府規定之建設工程規格而興建位於該土地以外之11A號碼頭之形式支付。</p> <p>支付上述40,000,000澳門元（相等於約38,830,000港元）之土地溢價乃由十六浦物業發展之股東提供之貸款撥付。於二零零四年十二月三十一日，股東貸款總額約為66,900,000港元，由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別出資約61,900,000港元、2,500,000港元及2,500,000港元。</p> <p>支付土地租金：</p> <p>十六浦物業發展須向澳門政府每年支付以每平方米12澳門元（相等於約11.7港元）（或就該土地合共276,792澳門元（相等於約268,730港元））計算之土地租金。該土地租金率可由澳門政府向上述有關該土地之正式通告刊登於「澳門特別行政局公報」之日期起計每五年作出修訂。</p> <p>有關「十六浦」之資料</p> <p>「十六浦」為十六浦物業發展計劃將於該土地發展之主題公園建設項目。根據經「十六浦」設計建築師及獨立第三者The Jerde Partnership, Inc.修訂之發展計劃，「十六浦」之建築物將匯聚澳門於二十世紀初期至中期之設計及建築風格，提高遊客對澳門歷史及文化之認識。有鑑於此，「十六浦」已聘請中西創新學院（為獨立第三者）作為歷史參考顧問。「十六浦」將包括一所設有200間裝潢華麗之貴賓房及20間貴賓廂房，一間設有不少於150張賭桌之賭場、購物中心、文化廣場及停車場之豪華酒店，總樓面面積約為63,584平方米。待澳門政府批准後，賭場將由澳門博彩經營及管理。「十六浦」之第一期工程（將包括賭場）預期於二零零六年年底完工，而預期整項「十六浦」工程將於二零零七年年底完工，預期總投資約為1,000,000,000港元。</p> <p>十六浦物業發展之股東已協定，發展「十六浦」之所有投資款項將先以外界貸款作融資。倘外界貸款不足以應付資金所需，則十六浦物業發展之股東須按彼等各自於當中之股權比例提供股東貸款。假設十六浦物業發展不可借入外界貸款，則SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea將墊支予十六浦物業發展之股東貸款最高總額約為1,000,000,000港元。按此基準及鑑於(i)世兆已提供2,500,000港元之股東貸款；及(ii)世兆已同意根據協議購買1,250,000港元之銷售貸款，故世兆或須進一步以股東貸款方式向十六浦物業發展提供最高約364,000,000港元作為其於完成後之36.75%按比例分攤。</p>
--

訂立協議之理由及效益

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事租賃及管理擁有55%權益之郵輪及其他旅客相關業務。

誠如本公司截至二零零四年九月三十日止財政年度之年報所述，本集團之既定策略為發展及加強旅客相關業務，包括進一步發展澳門之酒店及博彩業務。本集團洞悉澳門擁有極佳潛力之市場，而本集團亦正熱熾地物色適合於澳門作進一步發展之投資商機，尤其有關酒店及博彩業務，主要理由如下：

- (i) 董事預期，鑑於澳門政府明確訂制政策將澳門繼續發展為一旅遊及娛樂、國際MICE（即會議(Meetings)、獎勵旅遊(Incentives)、研討會(Conferences)、展覽(Exhibitions)）以及消閒熱點、澳門日後之博彩事業、本地旅遊、酒店服務及其他相關業務之前景將欣欣向榮；
- (ii) 根據澳門政府發放之統計數據所示，(a)二零零四年澳門之本地生產總值約為826.85億澳門元（相等於約802.77億港元），較二零零三年增長約30.1%；及(b)二零零四年澳門人均本地生產總值約為181,000澳門元（相等於約176,000港元），較二零零三年增長約26.8%；
- (iii) 待實行個人遊計劃後，中國若干指定城市之居民可申請以個人性質到訪澳門及香港，無需參加旅行團，加上澳門政府於二零零二年放寬澳門博彩業，澳門已成為中國及東南亞大部份居民理想的博彩、文化及娛樂勝地。根據澳門政府旅遊局之資料，於二零零四年到訪澳門之遊客總數約達16,670,000人次，較二零零三年者上升約40.3%。在上述約16,670,000遊客中，超過87%來自中國及香港；及
- (iv) 由於澳門鄰近香港，相信澳門之酒店及博彩業務將受惠於迪士尼於二零零五年底在香港開幕，預期迪士尼可吸引不少來自中國及世界各地之遊客。

SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea於二零零四年二月透過分別出資8,000,000澳門元（相等於約7,770,000港元）、1,000,000澳門元（相等於約970,000港元）及1,000,000澳門元（相等於約970,000港元）成立十六浦物業發展，有關金額分別佔十六浦物業發展80%、10%及10%股權。誠如本公司於二零零四年十一月五日發出之公佈及於二零零四年十一月二十六日發出之通函所述，世兆及Joy Idea各自向SJM-Investimentos額外收購十六浦物業發展14.5%股權，代價為1,450,000澳門元（或相等於約1,410,000港元），相等於SJM-Investimentos就於十六浦物業發展之14.5%股權之原出資額。於上述收購後，十六浦物業發展由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、24.50%及24.50%。

董事認為，進一步收購十六浦物業發展12.25%股本權益可讓本集團增加其於澳門酒店及博彩業務之參與及投資，以及增加本集團自十六浦物業發展分佔之業績，繼而提高本公司給予股東之回報，而澳門酒店及博彩業務均具備優越潛任在業務前景。此外，待本集團於十六浦物業發展之擁有權增加後，將可進一步提升及加強本集團現有郵輪及旅遊代理業務之協同效益（如本集團位於「十六浦」之郵輪業務、旅遊代理業務及酒店業務存在交叉營銷機會）。

董事認為，訂立協議及世兆可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款乃符合本集團及股東之整體利益。

總代價及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款將以本集團之內部資源及外界貸款（倘需要）所支付。

根據香港法例及上市規則之涵義

茲參照聯交所於二零零三年三月十一日發出有關「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人之指引（「該指引」）。根據該指引，倘本集團直接或間接從事賭博活動，本集團須確認有關賭博業務之運作乃符合該等活動所經營地區之適用法例及／或並無違反香港法例第148章賭博條例（「賭博條例」）。倘有關業務(i)未能符合經營有關活動之地區之適用法例及／或(ii)違反賭博條例，則本公司或其業務可能根據上市規則第8.04條被視作不適宜上市，且聯交所可能會指令本公司採取即時補救措施，及／或可能暫停買賣或撤銷股份於聯交所上市。本公司將盡其所能促使十六浦物業發展之營運必須 (i)符合有關活動所經營地區之適用法例；及／或(ii)並無違反賭博條例。

根據上市規則第14章，協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款，均構成本公司之主要交易。富窩澳門發展有限公司及泉穎投資有限公司（彼等為一群密切聯繫股東，於本公佈日期合共擁有本公司已發行股本約55.25%權益）已書面確認彼等將批准協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款。由於並無股東須就批准協議及其項下擬進行之交易以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款之決議案放棄投票，故根據上市規則第14.44條，本公司毋須召開股東大會以批准協議及其項下擬進行之交易，以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款。

一份載有（其中包括）協議及其項下擬進行之交易以及可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款其他詳情及物業估值報告之通函，將按照上市規則於可行情況下儘快寄發予股東。

暫停及恢復於聯交所買賣股份

應本公司要求，股份已由二零零五年五月十一日（星期三）下午二時三十分起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請由二零零五年五月二十日（星期五）上午九時三十分起恢復於聯交所買賣股份。

釋義

在本公佈內，除文義另有規定外，下列詞語具下文所載之涵義：

「總代價」	指	收購銷售股份及銷售貸款之總代價99,250,000港元，包括股份代價及貸款代價
「協議」	指	世兆與Joy Idea於二零零五年五月十一日就買賣銷售股份及銷售貸款而訂立之有條件買賣協議
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	澳門實德有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議條款完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「先決條件」	指	協議所載之先決條件
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	據董事於作出一切合理查詢後所知及所悉，其最終實益擁有人為獨立於本公司、本公司及其附屬公司之董事，主要行政人員、主要股東（定義見上市規則）或任何彼等各自之聯繫人士，且與彼等概無關連之人士或公司
「Joy Idea」	指	Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三者
「該土地」	指	一幅位於澳門內港12A至20號碼頭間之土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款代價」	指	銷售貸款面值1,250,000港元，即就轉讓銷售貸款應付之代價

「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「十六浦物業發展」	指	十六浦物業發展股份有限公司，一間根據澳門法例於二零零四年二月二十日註冊成立之有限公司，於本公佈日期由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、24.50%及24.50%權益
「十六浦」	指	十六浦物業發展於該土地開發之主題公園建設項目，其將包括一所設有賭場、購物中心、文化廣場及停車場之豪華酒店
「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
「物業估值」	指	由獨立專業物業估值師第一太平戴維斯（香港）有限公司編製該土地於二零零五年五月六日之物業估值
「銷售貸款」	指	十六浦物業發展結欠Joy Idea面值1,250,000港元之免息股東貸款，即於協議日期Joy Idea向十六浦物業發展提供之股東貸款總額之50%
「銷售股份」	指	Joy Idea於本公佈日期實益擁有之12.250股股份，佔十六浦物業發展全部已發行股本12.25%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股份代價」	指	98,000,000港元，即就購買銷售股份應付之代價
「股東」	指	股份持有人
「澳門博彩」	指	澳門博彩股份有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之公司，為獨立第三者
「SJM-Investimentos」	指	SJM-Investimentos Limitada，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳門博彩之全資附屬公司及獨立第三者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「世兆」	指	世兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「澳門元」	指	澳門法定貨幣幣幣
「%」	指	百分比

除非另有訂明外，本公佈已按1.03澳門元兌1.0港元之匯率將澳門元數額換算為港元，惟此並不表示以澳門元為單位之數額可以或已按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下兌換為港元。

承董事會命
澳門實德有限公司
公司秘書
趙藍英

目前之董事會成員包括：

執行董事：

楊海成先生

陳偉倫先生

李兆祥先生

非執行董事：

蔡健培先生

獨立非執行董事：

陸家兒先生

嚴繼鵬先生

楊慕嫦女士

香港，二零零五年五月十九日

* 僅供識別