

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而產生或因倚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、購買或認購澳門實德有限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)

**涉及收購十六浦物業發展股份有限公司之
12.25% 股權及相關貸款
以及
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

VINC  域高

大唐域高融資有限公司

該協議

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方於二零零六年十一月三十日訂立該協議，據此，按照該協議之條款及條件並在其規限下，賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，而買方亦有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為港幣200,000,000元。有關買賣須於下文載列之條件達成後方為完成。

* 僅供識別

代價港幣200,000,000元將於完成時支付，其中港幣152,000,000元現金調撥自本公司之內部資源，其餘港幣48,000,000元則以配發及發行代價股份（按協定發行價每股股份港幣0.80元計算即為60,000,000股股份，佔本公佈發表日期本公司已發行股本約2.80%，另估計入發行代價股份後本公司經擴大已發行股本約2.73%）。代價股份將根據於二零零六年二月二十八日舉行之本公司股東週年大會上向董事授出之一般授權而配發及發行。將於完成後發行之代價股份須入賬列作已繳足股份，亦須彼此享有同地位，並與於完成日期已發行之全部其他股份屬同一類別，且有權悉數收取於配發後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派。

關於十六浦物業發展之資料

於本公佈發表日期，十六浦物業發展分別由SJM-Investmentos、買方及賣方擁有51.00%、36.75%及12.25%。完成後，十六浦物業發展將分別由SJM-Investmentos及買方擁有51.00%及49.00%。

可能提供股東貸款

十六浦物業發展就「十六浦」發展項目作出之預計投資總額約為港幣2,430,000,000元，而有關款項擬以十六浦物業發展安排之外間貸款撥付。於本公佈發表日期，十六浦物業發展已按其股東彼此協定支付約港幣385,860,000元，其中約港幣207,410,000元由SJM-Investmentos撥付，約港幣149,460,000元由買方撥付，另約港幣28,990,000元由賣方撥付。如未能安排外間貸款，則投資總額原則上須由十六浦物業發展之股東按其各自之股權比例撥付，因此賣方仍未支付為數約港幣20,830,000元之金額（即賣方按比例應佔之十六浦物業發展股東貸款）。假設十六浦物業發展無法取得外間貸款，其股東須撥付之未支付投資總額最多將約為港幣2,040,000,000元。因此，買方於完成後或須按其於十六浦物業發展應佔之49%比例及吸納賣方結欠十六浦物業發展之未支付金額約港幣20,830,000元，進一步提供最多約港幣1,010,000,000元之股東貸款。換言之，通過訂立該等交易，買方之最大潛在承擔將會增加約港幣268,690,000元。

上市規則之影響

根據上市規則第14.08條，該等交易構成本公司之主要交易，故須待取得股東批准後方可作實。本公司須召開股東特別大會以批准該等交易。於本公佈發表日期，賣方擁有本公司已發行股本約5.61%。根據上市規則第14A.11條及據董事所知、資料所得及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，一概不視作本公司之關連人士。然而，賣方及其聯繫人士須於股東特別大會投票表決時放棄就該等交易所提呈之決議案投票。

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）該協議及該等交易之進一步詳情以及股東特別大會通告。

暫停及恢復股份在聯交所買賣

應本公司要求，股份已於二零零六年十二月一日（星期五）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二零零六年十二月七日（星期四）上午九時三十分起恢復股份之買賣。

董事會欣然宣佈，買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方於二零零六年十一月三十日訂立該協議，據此，賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，而買方亦有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為港幣200,000,000元。

該協議

日期 二零零六年十一月三十日

訂約方

賣方 : Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司

於本公佈發表日期，賣方擁有十六浦物業發展已發行股本12.25%之權益，另擁有本公司已發行股本約5.61%。根據上市規則第14A.11條及據董事所知、資料所得及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，一概不視作本公司之關連人士。

買方 : 世兆有限公司，本公司之間接全資附屬公司

將予收購之資產

- (i) 十六浦物業發展已發行股本中每股面值100澳門幣（約相當於港幣97.09元）之12,250股股份，佔十六浦物業發展全部已發行股本之12.25%；及
- (ii) 十六浦物業發展結欠賣方之股東貸款約港幣28,990,000元。

代價

代價港幣200,000,000元將於完成時支付，其中港幣152,000,000元現金調撥自本公司之內部資源，其餘港幣48,000,000元則以配發及發行代價股份（按協定發行價每股股份港幣0.80元計算即為60,000,000股股份，佔本公佈發表日期本公司已發行股本約2.80%，另估計入發行代價股份後本公司經擴大已發行股本約2.73%）。

每股代價股份之協定發行價港幣0.80元相當於：

- (a) 於最後交易日聯交所所報之收市價每股股份港幣0.73元溢價約9.59%；
- (b) 最後交易日前五個交易日（包括該日）聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.74元溢價約8.11%；及
- (c) 最後交易日前十個交易日（包括該日）聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.75元溢價約6.67%。

代價股份將根據於二零零六年二月二十八日舉行之本公司股東週年大會上向董事授出之一般授權而配發及發行。將於完成後發行之代價股份須入賬列作已繳足股份，亦須彼此享有同地位，並與於完成日期已發行之全部其他股份屬同一類別，且有權悉數收取於配發後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派。代價股份發行後，賣方將合共持有180,000,000股股份，估計入發行代價股份後本公司經擴大已發行股本約8.18%，因此將不會成為主要股東（定義見上市規則）。此外，賣方將不會向董事會提名任何董事。

代價乃買賣雙方參考(其中包括)就「十六浦」之該土地所編製之物業估值報告後,按公平原則磋商釐定。按獨立專業物業估值師Savills Consultancy Limited於二零零六年九月三十日以比較法進行之估值,該土地之市值估計為港幣1,750,000,000元。

經考慮下列因素後,董事認為代價屬公平合理:(i)上述物業估值;(ii)澳門酒店及博彩業務之潛在前景;及(iii)本集團現有郵輪及旅遊代理業務與「十六浦」酒店及博彩業務之間協同效益之潛在提升及加強(誠如下文「關於「十六浦」之資料」一節所述)。

先決條件

銷售股份及銷售貸款之買賣須待下列條件達成後,方為完成:

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准買方與本公司訂立該協議,執行該協議項下擬進行之交易,並批准買方於完成後可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款;
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣;及
- (c) 買賣雙方就完成該協議項下擬進行之交易取得一切必需同意及批准(或豁免)。

買賣雙方均不得豁免上述任何條件。根據十六浦物業發展之組織章程細則,轉讓銷售股份及銷售貸款毋須取得SJM-Investmentos同意。

賣方須在合理情況下盡力促使於截止日期前達成上文條件(c)(就賣方取得同意及批准(或豁免)而言)。買方須在合理情況下盡力促使為達成上文條件(a)而舉行股東特別大會,並確保於截止日期前達成上文條件(b)及(c)(就買方取得同意及批准(或豁免)而言)。

倘上述任何條件未能於截止日期前達成,買賣雙方均可向對方發出書面通知終止該協議,其後該協議之條文不再具有任何效力,而買賣雙方亦毋須根據該協議承擔任何責任(但無損彼等各自就任何先前違反事項擁有之權利)。

完成

銷售股份及銷售貸款之買賣須於上述所有條件達成後第三個營業日或買賣雙方可能書面協定之其他日期完成。本公司將會向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

過去十二個月之集資活動

除本公司於二零零六年四月配售235,000,000股新股份(共產生所得款項淨額約港幣252,000,000元作為本集團之一般營運資金)外,本公司於本公佈發表日期前十二個月期間概無進行任何集資活動。

關於本公司之資料

本公司為一家投資控股公司。本集團集中於郵輪業務及旅遊相關業務,其中郵輪租賃及管理佔截至二零零六年三月三十一日止六個月總營業額94%。郵輪及旅遊相關業務均為本集團帶來穩定營業額及溢利。本集團同時亦物色於澳門之其他投資項目。

關於十六浦物業發展之資料

業務及財務資料

十六浦物業發展為根據澳門法例註冊成立之有限公司，主要從事投資、發展及經營「十六浦」之業務。有關「十六浦」之進一步資料載於下文「關於「十六浦」之資料」一節。

於本公佈發表日期，十六浦物業發展分別由SJM-Investmentos、買方及賣方擁有51.00%、36.75%及12.25%。緊隨完成後，十六浦物業發展將分別由SJM-Investmentos及買方擁有51.00%及49.00%，而完成後十六浦物業發展將仍為本公司之聯營公司。就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，SJM-Investmentos及其最終實益擁有人均為本集團及其關連人士之獨立第三方，與本集團及其關連人士概無關連。

按根據澳門公認會計原則編製之十六浦物業發展經審核綜合財務報表，(i)截至二零零四年十二月三十一日止十一個月期間及截至二零零五年十二月三十一日止年度之除稅後虧損淨額分別約為89,575澳門幣（約相當於港幣86,966元）及140,639澳門幣（約相當於港幣136,543元）；及(ii)於二零零四年及二零零五年十二月三十一日資產淨值分別約為9,910,000澳門幣（約相當於港幣9,620,000元）及9,770,000澳門幣（約相當於港幣9,490,000元）。過去兩年十六浦物業發展均錄得虧損。十六浦物業發展目前僅持有「十六浦」項目（目前仍在發展）。截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損有所增加主要是由於向澳門政府補地價。

十六浦物業發展就「十六浦」發展項目作出之預計投資總額約為港幣2,430,000,000元，而有關款項擬以十六浦物業發展安排之外間貸款撥付。於本公佈發表日期，十六浦物業發展已按其股東彼此協定支付約港幣385,860,000元，其中約港幣207,410,000元由SJM-Investmentos撥付，約港幣149,460,000元由買方撥付，另約港幣28,990,000元由賣方撥付。如未能安排外間貸款，則投資總額原則上須由十六浦物業發展之股東按其各自之股權比例撥付，因此賣方仍未支付為數約港幣20,830,000元之金額（即賣方按比例應佔之十六浦物業發展股東貸款）。假設十六浦物業發展無法取得外間貸款，其股東須撥付之未支付投資總額最多將約為港幣2,040,000,000元。因此，買方於完成後或須按其於十六浦物業發展應佔之49%比例及吸納賣方結欠十六浦物業發展之未支付金額約港幣20,830,000元，進一步提供最多約港幣1,010,000,000元之股東貸款。換言之，通過訂立該等交易，買方之最大潛在承擔將會增加約港幣268,690,000元。

董事會之組成

於本公佈發表日期，十六浦物業發展之董事會由五名董事組成，其中三名由SJM-Investmentos提名，兩名由買方提名。本公司主席楊海成先生及執行董事李兆祥先生均獲委任為十六浦物業發展之董事。預期緊隨完成後董事會之組成將不會有任何變動。

關於「十六浦」之資料

「十六浦」為十六浦物業發展計劃開發之主題公園建設項目，將包括一座豪華酒店，（設有405間設備高雅之豪華客房及19間高級貴賓房）及一間設置174張賭桌、300台角子老虎機、購物商場、文化廣場及停車場之娛樂場，總樓面面積約達126,500平方米。待取得澳門政府批准後，娛樂場將由澳博經營及管理。預期「十六浦」之第一期工程（包括娛樂場）將於二零零七年九月中前完成，而整項「十六浦」工程則預期於二零零八年六月底前完成，預計總投資額約達港幣2,430,000,000元。

訂立該協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，主要從事郵輪租賃及管理以及其他旅遊相關業務。

本集團之既定策略已載列於本公司截至二零零四年九月三十日止年度之年報。本集團擬發展及加強旅遊相關業務，包括進一步發展澳門之酒店及博彩業務。基於下列原因，本集團預期澳門市場具有極佳潛力，並積極物色合適之投資機會：

- i 根據澳門政府公佈之國內生產總值（「國內生產總值」）數據，二零零三年、二零零四年及二零零五年澳門國內生產總值分別約為63,500,000,000澳門幣、82,900,000,000澳門幣及92,600,000,000澳門幣，相應增長率分別為16%、30.4%及11.7%。董事認為澳門過去數年經濟環境發展蓬勃，且相信未來澳門經濟仍會維持高增長；
- ii 澳門政府已清晰表明重點發展旅遊業及博彩業。酒店、博彩等業務及其他旅遊相關業務將為投資者帶來可觀前景；及
- iii 個人遊計劃能夠為澳門帶來數目龐大之中國旅客。根據澳門政府公佈之數據，二零零五年到訪澳門之18,711,200名旅客人次中，有10,463,000名乃來自中國（約佔55.9%）。再加上澳門開放博彩業，將令澳門成為中國及東南亞旅客博彩及休閒娛樂之選。

SJM-Investmentos、買方及賣方於二零零四年二月成立十六浦物業發展，總資本為10,000,000澳門幣（約相當於港幣9,710,000元），三者分別佔80%、10%及10%之股權。誠如本公司分別於二零零四年十一月九日發表之公佈及二零零四年十一月二十六日刊發之通函所述，買方及賣方已各自向SJM-Investmentos額外收購十六浦物業發展14.5%之股權，代價為1,450,000澳門幣（約相當於港幣1,410,000元），相等於SJM-Investmentos就十六浦物業發展14.5%股權之原來出資額。誠如本公司分別於二零零五年五月十九日發表之公佈及二零零五年六月二十一日刊發之通函所述，買方已向賣方額外收購十六浦物業發展12.25%股權及銷售貸款，總代價為港幣99,250,000元，此代價乃根據二零零五年五月六日該土地之估值港幣890,000,000元而定。

基於澳門近期之強勁經濟增長，Savills Consultancy Limited將該土地之估值由二零零五年五月六日之港幣890,000,000元調高至二零零六年九月三十日之港幣1,750,000,000元，而於該土地之12.25%權益約相當於港幣214,000,000元（未計銷售貸款之價值）。董事認為，銷售股份及銷售貸款之代價港幣200,000,000元屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，澳門潛在營商環境良好，而該等交易將使本集團得以擴大於澳門酒店及博彩業務之參與及投資，從而給予股東更佳回報，此外亦可與本公司現有之旅遊相關業務產生協同效益。鑑於澳門市場之強大發展潛力，董事亦認為該協議之條款屬公平合理，而訂立該協議以及買方可能向十六浦物業發展提供之額外股東貸款，均符合本公司與股東之整體利益。

香港法例及上市規則之影響

茲提述聯交所於二零零三年三月十一日頒佈有關「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」之指引（「指引」）。根據指引，倘本集團直接或間接從事博彩業務，本集團須確保該等博彩活動之經營須符合該等活動經營地之適用法例及／或並無抵觸香港法例第148章賭博條例（「賭博條例」）。倘該等活動之經營(i)未能符合該等活動經營地之適用法例及／或(ii)抵觸賭博條例，根據上市規則第8.04條，本公司或其業務可能會被視為不適宜上市，而聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或可能暫停股份於聯交所買賣或取消股份於聯交所上市。本公司將通過其持有之投資盡最大努力促使十六浦物業發展之經營必須(i)符合該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)並無抵觸賭博條例。由買方提名之兩名十六浦物業發展董事將盡最大努力行使其作為董事之權力，監察十六浦物業發展之博彩業務，以確保該等博彩業務符合澳門適用法例，及並無抵觸賭博條例，並且在有需要之情況下促使十六浦物業發展就有關合規事宜諮詢相關司法權區之專業顧問及徵詢其意見。

根據上市規則第14.08條，該等交易構成本公司一項主要交易，故須待取得股東批准後方可作實。本公司須召開股東特別大會以批准該等交易。於本公佈發表日期，賣方擁有本公司已發行股本約5.61%。根據上市規則第14A.11條及據董事所知、資料所得及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，一概不視作本公司之關連人士。然而，賣方及其聯繫人士須於股東特別大會投票表決時放棄就該等交易所提呈之決議案投票。

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）該協議之進一步詳情、該等交易及股東特別大會通告。

暫停及恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零六年十二月一日（星期五）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二零零六年十二月七日（星期四）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：

| 詞彙 | 涵義 |
|--------|---------------------------------------------------|
| 「該協議」 | 指 買方及賣方就買賣銷售股份及銷售貸款於二零零六年十一月三十日訂立之有條件買賣協議 |
| 「董事會」 | 指 董事會 |
| 「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） |
| 「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，其股份於聯交所主板上市 |
| 「完成」 | 指 根據該協議條款完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款 |
| 「完成日期」 | 指 該協議所載之全部條件達成後第三個營業日或買方及賣方書面協定進行完成之其他日期 |

| | | |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「關連人士」 | 指 | 與上市規則所列明之意義相同 |
| 「代價」 | 指 | 港幣200,000,000元，即銷售股份及銷售貸款之總代價 |
| 「代價股份」 | 指 | 於完成後按協定發行價每股股份港幣0.80元向賣方配發及發行入賬列作繳足之60,000,000股股份 |
| 「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 |
| 「個人遊計劃」 | 指 | 二零零三年七月二十八日起容許中國遊客以個人身份到香港及澳門旅遊 |
| 「該土地」 | 指 | 位於澳門內港12A至20號碼頭之間面積為23,066平方米之土地 |
| 「最後交易日」 | 指 | 二零零六年十一月三十日，即股份因待本公司發出本公佈而於二零零六年十二月一日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣前之最後交易日 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「截止日期」 | 指 | 二零零七年二月二十八日或買方及賣方書面協定之其他日期 |
| 「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，根據澳門法例註冊成立之有限公司 |
| 「十六浦」 | 指 | 由十六浦物業發展計劃於該土地發展之主題公園建設項目 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「買方」 | 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，並於本公佈日期擁有十六浦物業發展全部已發行股本之36.75% |
| 「銷售貸款」 | 指 | 港幣28,995,000元，即於完成時十六浦物業發展結欠賣方之全部免息股東貸款 |
| 「銷售股份」 | 指 | 十六浦物業發展股本中每股面值100澳門幣之12,250股股份，即賣方於本公佈日期實益擁有該公司全部已發行股本之12.25% |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司為考慮及酌情批准該等交易而將予舉行之股東特別大會 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股 |

| | | |
|---------------------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「澳博」 | 指 | 澳門博彩股份有限公司，根據澳門法例註冊成立之公司，為獨立第三方 |
| 「SJM-Investimentos」 | 指 | SJM-Investimentos Limitada，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳門博彩股份有限公司之全資附屬公司，並於本公佈日期擁有十六浦物業發展全部已發行股本之51% |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「該等交易」 | 指 | 根據該協議買賣銷售股份及銷售貸款及因完成而可能向十六浦物業發展提供之額外股東貸款 |
| 「賣方」 | 指 | Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並於本公佈日期擁有十六浦物業發展全部股本之12.25% |
| 「港幣」 | 指 | 港幣，香港法定貨幣 |
| 「澳門幣」 | 指 | 澳門幣，澳門法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

除另有指明外，於本公佈內以澳門幣列值之金額按1.03澳門幣兌港幣1.00元之匯率換算為港幣。此並不代表任何澳門幣及港幣金額可以或已按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
澳門實德有限公司
執行董事
李兆祥

香港，二零零六年十二月六日

於本公佈日期，董事會成員包括兩位執行董事，即楊海成先生（主席）及李兆祥先生、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。

請同時參閱本公佈於香港經濟日報及
英文虎報刊登的內容。