

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：00487)

- (1) 須予披露交易；
- (2) 意向書；
- 及
- (3) 恢復股份買賣

財務顧問



大福融資有限公司

### 交易事宜

本公司欣然公佈，於二零零八年七月七日，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，並按貸款代價接受轉讓銷售貸款及其附帶之所有權利、所有權、權益及利益。

\* 僅供識別

於本公佈日期，Golden Sun為本公司之間接全資附屬公司。Golden Sun之主要業務為持有世兆股權之89.8%，而世兆之主要業務為持有十六浦物業發展股權之49%。十六浦物業發展之主要業務為投資、發展及經營十六浦。十六浦為一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村，包括一間五星級豪華酒店、一所娛樂場、一所購物商場、多項餐飲設施及多項娛樂設施。

根據買賣協議，(其中包括)賣方、本公司、買方、SBI Holdings與Golden Sun將於完成時訂立股東協議。根據股東協議之條款，賣方須向買方授予可要求賣方按出售選擇權購買價向買方購入或安排購入出售權益(即於出售選擇權完成時買方合法及實益擁有之Golden Sun全部股權及Golden Sun結欠買方之股東貸款全額)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。出售選擇權可於訂立股東協議第五週年起至其後滿兩個月當日止期間內任何營業日之任何時間行使。

## 一般事項

根據上市規則，買賣協議及股東協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。按照上市規則之規定，一份載有(其中包括)買賣協議及股東協議之進一步資料之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

董事認為，如下文題為「進行交易事宜之理由及利益」一節所闡述，倘若出售選擇權未獲行使並於出售選擇權行使期後失效，本集團有可能錄得一重大出售收益，故訂立買賣協議屬於股價敏感性質。

## 意向書

於二零零八年七月七日，本公司與SBI Holdings訂立意向書，內容涉及日後投資或經營任何(i)於日本之娛樂場及附屬於該娛樂場之相關娛樂及度假村業務；及(ii)於日本之房地產業務。意向書之詳情載於下文題為「意向書」一段。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零八年七月八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零八年七月十四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

二零零八年七月七日

### 訂約方

賣方： Favor Jumbo Limited，本公司之間接全資附屬公司

買方： SBI Macau Holdings Limited

擔保人： 本公司，不可撤回及無條件地擔保賣方妥為履行及遵守買賣協議所載有關賣方須履行及遵守之所有條款及條件

就董事於作出一切合理查詢後所深知、得悉及相信，買方及其控股公司（即SBI Holdings）均為獨立第三方。SBI Holdings為於東京證券交易所第一部及大阪證券交易所第一部上市之公司。

### 根據買賣協議將予出售之資產

銷售股份（即賣方合法及實益擁有之Golden Sun全部已發行股本之4.55%）以及銷售貸款（即Golden Sun於完成時結欠賣方之免息股東貸款全額之4.55%）及銷售貸款附帶之所有權利、所有權、權益及利益。於買賣協議日期，銷售貸款之金額約為港幣37,500,000元。

### 代價

交易代價港幣130,000,000元（即股份代價與貸款代價之總和）須由買方按下列方式以現金支付予賣方：

- (a) 於簽訂買賣協議起計三天內支付2,000,000美元作為訂金；及
- (b) 於完成時支付交易代價之餘額。

根據保密協議支付之保證金已用於支付上述2,000,000美元之訂金。買方應付之交易代價乃經買賣雙方參考(i)有關該物業之估值；(ii) Golden Sun之綜合資產淨值及其他因素後，按公平原則磋商而釐定。按獨立專業物業估值師第一太平戴維斯（澳門）有限公司以比較法進行之估值，該物業於二零零八年五月三十一日之市值為港幣3,545,000,000元。根據Golden Sun於二零零八年五月三十一日之未經審核財務報表，Golden Sun之綜合資產淨值（主要包括十六浦物業發展約44%之實益權益及股東貸款）約為港幣203,800,000元，而就上述該物業於二零零八年五月三十一日之市值調整後其綜合資產淨值則約為港幣576,900,000元。

董事認為，股份代價約港幣92,500,000元（根據銷售貸款之估計金額約港幣37,500,000元計算）較上述Golden Sun於二零零八年五月三十一日之經調整未經審核綜合資產淨值約港幣26,200,000元之4.55%溢價約252%。股份代價及貸款代價屬公平合理，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（不包括該等根據上市規則須放棄投票之股東（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進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）。

上述先決條件均不得豁免。倘上述任何先決條件未能於二零零八年九月三十日前達成，買賣雙方任何一方均可向對方發出書面通知撤銷買賣協議，而賣方須向買方退還所述訂金2,000,000美元，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無須根據該等條文承擔任何責任（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下午三時正或之前完成。

## 其他條款

待完成後，賣方擔保買方有權就有關期間內各完整財政年度獲得回報，金額不得少於港幣9,100,000元（「擔保額」），惟倘有關期間內首個及最後一個財政年度少於十二個月，回報及擔保額將會按完成後首個及最後一個財政年度之月數（當中任何少於一個月之期間均當一個月計算）之比例計算。

倘買方從Golden Sun分派於有關期間內任何財政年度之溢利中收取之金額少於回報或擔保額（如有需要則按比例計算）之較高者（「差額」），則賣方須於有關期間內之相關財政年度結束後六個月內向買方支付該差額。

倘買方向Golden Sun及／或賣方所收取有關期間之回報及差額之總額超過有關期間之總擔保額（如有需要則按比例計算）（「溢額」），則買方須向賣方退還及於賣方發出關於買方於有關期間到期後應付金額之通知起計三個月內支付(a)賣方於有關期間內向買方支付之差額總額；及(b)溢額之較低者。

根據買賣協議，除非取得買方同意外，賣方向買方承諾於有關期間內：(i)賣方須一直為Golden Sun之大股東；(ii) Golden Sun須一直持有世兆89.8%之權益；及(iii)世兆須一直持有十六浦物業發展49%之權益。

## 股東協議

根據買賣協議，賣方、本公司、買方、SBI Holdings與Golden Sun將於完成時訂立股東協議。股東協議之主要條款載列如下：

## 融資

根據股東協議之條款，Golden Sun之所有資金須首先以Golden Sun股東（「Golden Sun股東」及每名「Golden Sun股東」）以外之銀行及／或財務機構按市場條款給予之貸款或信貸融資提供（惟（如有需要）Golden Sun股東須就有關貸款或信貸融資向資金提供者提供之任何擔保及／或抵押僅可由Golden Sun股東按彼等各自於Golden Sun之股權分別提供），而其後則由Golden Sun股東個別按彼等各自於Golden Sun之股權比例以股東貸款方式提供。該等股東貸款將為無抵押，須於Golden Sun董事會可能釐定之時間按Golden Sun股東各自於Golden Sun之股權比例償還，並可能須按Golden Sun股東可不時所協定之利率計息。

儘管股東協議存在其他條款，惟(i)倘Golden Sun董事會純粹為支付銀行貸款利息或償還銀行貸款而要求提供股東貸款，則買方並無責任向Golden Sun墊付任何股東貸款；及(ii)倘為應付Golden Sun及十六浦之經營及保養成本以外之目的而籌集額外資金，則買方可自由（並非義務）應Golden Sun董事會之要求增加注資或作出股東貸款。

### 授出出售選擇權

根據股東協議之條款，賣方須向買方授予可要求賣方按出售選擇權購買價向買方購入或安排購入出售權益（即於出售選擇權完成時買方合法及實益擁有之Golden Sun全部股權及Golden Sun結欠買方之股東貸款全額）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。出售選擇權可於訂立股東協議第五週年起至其後滿兩個月當日止期間（「出售選擇權行使期」）內任何營業日之任何時間行使。

一旦向賣方發出行使通知，該通知將不可撤回及買方必須出售而賣方必須購入或安排購入出售權益，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（不包括該等根據上市規則須放棄投票之股東（如有））批准，以及賣方就根據股東協議購入出售權益取得一切必需之第三方批准或同意（或豁免）；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銷售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天內或買賣雙方可能書面協定之較後日期達成，出售選擇權將會失效，而買賣雙方亦不得向對方就出售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，出售選擇權完成將於達成上述最後一項條件後第三個營業日下午三時正進行；或倘無須達成上述條件，出售選擇權完成將於買方發出行使通知後第二十一個營業日下午三時正或買賣雙方可能書面協定之其他時間進行。

出售選擇權購買價為出售選擇權完成時買方持有Golden Sun股本中每股普通股港幣101,665.86元（相等於股份代價除以銷售股份數目），另加出售選擇權完成時Golden Sun結欠買方之股東貸款全額之面值以及儲備。

賣方須於出售選擇權完成時按下列方式向買方支付出售選擇權購買價：

- (a) 50%須以現金支付予買方；及
- (b) 50%須由本公司按發行價（相等於股份在行使通知當日每股收市價）配發及發行新股份之方式支付，惟倘上述發行新股份將導致本公司不能遵守上市規則之公眾持股量規定，則將予發行之新股份數目會相應減少，而賣方將以現金償付出售選擇權購買價之未償餘額。

根據上市規則，買方行使出售選擇權將被視為本集團進行之一項收購，而本公司將遵守上市規則之有關規定。

### 溢利安排

倘分派Golden Sun之溢利，則會根據每名Golden Sun股東擁有之Golden Sun股份數目按比例作出分派。在香港公司條例之條文、買賣協議及股東協議之條款及於有關時間之當時情況（尤其包括Golden Sun之營運資金需求）之規限下，股東協議訂約各方之意向為Golden Sun應就各財政年度以股息方式分派不少於Golden Sun於相關財政年度之可分派除稅後溢利之70%。

### 其他條款

根據股東協議，本公司將無條件及不可撤回地向買方擔保，賣方將會妥為履行股東協議所載有關賣方須履行之所有條款，而SBI Holdings將無條件及不可撤回地向賣方擔保，買方將會妥為履行股東協議所載有關買方須履行之所有條款。

### 有關買方之資料

買方由SBI Holdings全資擁有，而主要業務為資產管理、房地產發展、提供投資顧問服務及進出口貿易。SBI Holdings及其附屬公司之業務為資產管理（主要透過日本最大創業基金公司之一SBI Investment Co., Ltd.經營）、經紀及投資銀行（主要透過日本最大網上證券公司SBI E\*TRADE SECURITIES Co., Ltd.經營）、房屋及房地產業務以及提供其他金融服務。

### 有關本集團之資料

本集團之主要業務為租賃及管理郵輪以及其他旅遊相關業務。

## 有關GOLDEN SUN及十六浦之資料

於本公佈日期，Golden Sun為本公司之間接全資附屬公司。Golden Sun之主要業務為持有世兆股權之89.8%，而世兆之主要業務為持有十六浦物業發展股權之49%。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。十六浦為一個位於該物業之世界級綜合娛樂場度假村，包括一間五星級酒店、一所娛樂場、一所購物商場、多項餐飲設施及多項娛樂設施。十六浦之娛樂場已於二零零八年二月一日開業，預期酒店及餐廳將於二零零八年第三季開業，而十六浦第二期之購物商場將於二零零九年竣工。

以下概列Golden Sun根據香港公認會計原則編製之未經審核綜合業績：

	截至 二零零七年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零六年 九月三十日 止年度 港幣千元
除稅前（虧損）	(15,523)	(389)
除稅後（虧損）	(15,523)	(389)

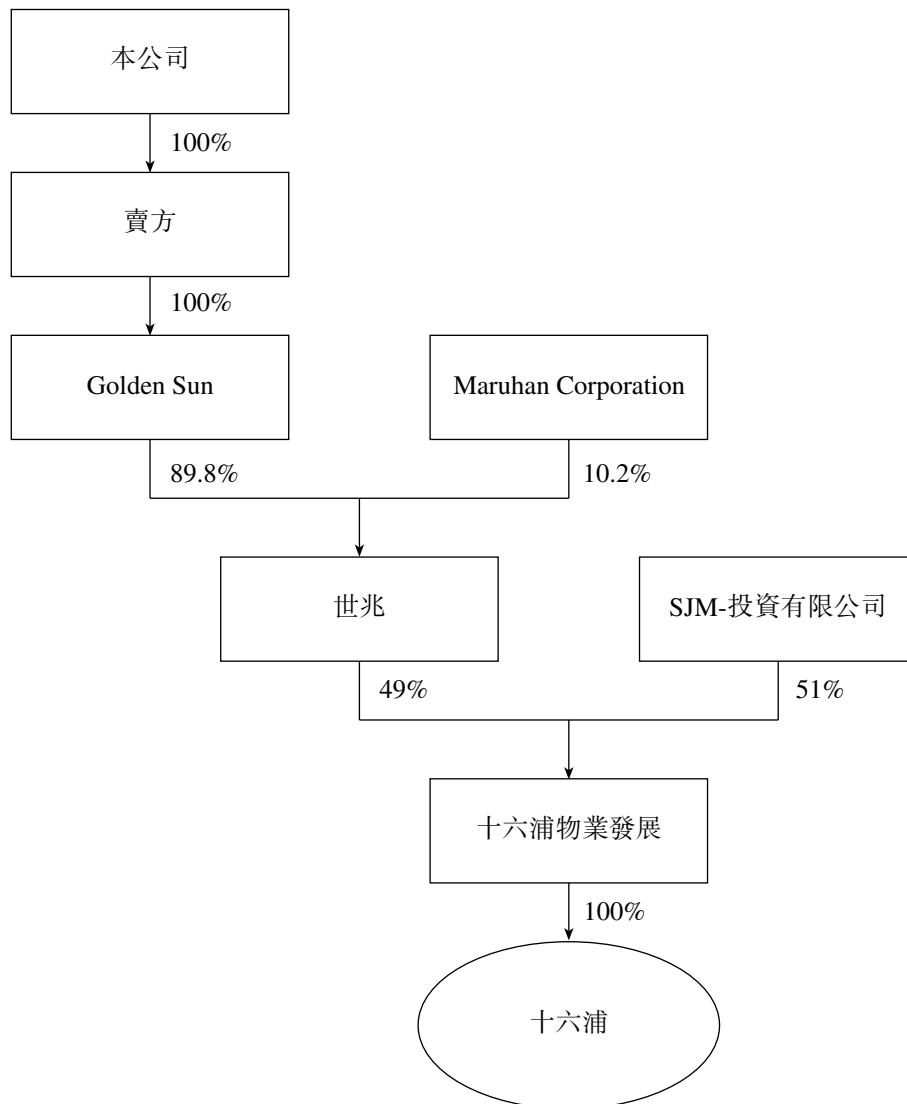
Golden Sun截至二零零七年九月三十日止年度之未經審核綜合虧損淨額約為港幣15,500,000元。Golden Sun於二零零八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值（未扣除賣方提供之股東貸款約港幣842,800,000元）約為港幣1,046,600,000元。



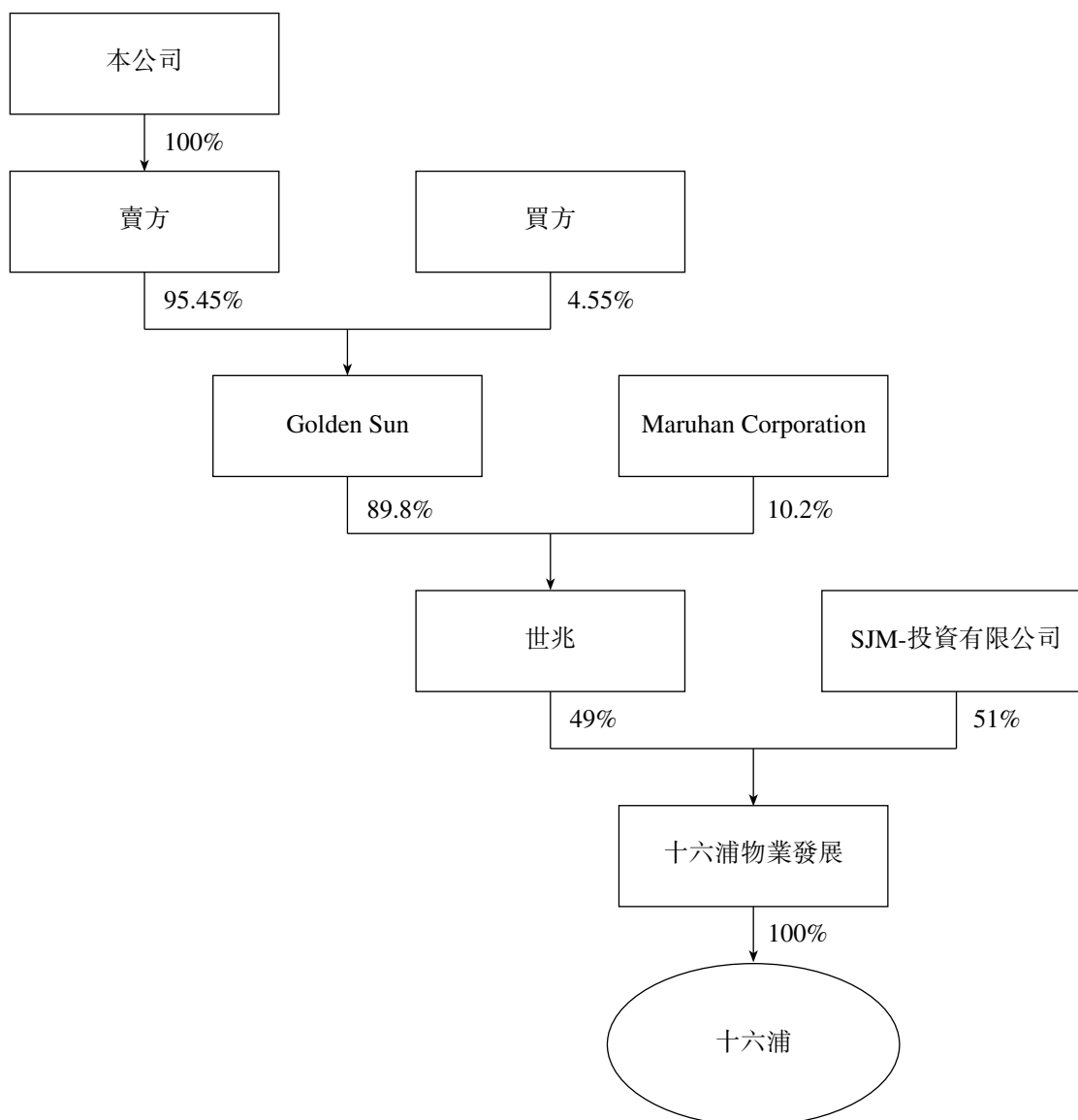
## GOLDEN SUN之經簡化股權架構

以下為Golden Sun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：



## 進行交易事宜之理由及利益

董事相信，交易事宜讓本集團有機會將買方以策略投資者身分（連同其專業知識及財務資源）引入Golden Sun以發展十六浦。此舉有利十六浦之業務增長，原因在於(i)買方可為十六浦提供資產管理及房地產發展方面之專業知識；及(ii) SBI Holdings為日本最大創業基金公司之一SBI Investment Co., Ltd.之控股公司，可為十六浦提供資金及投資建議。

儘管根據買賣協議及股東協議之條款交易事宜乃由賣方向買方出售Golden Sun之4.55%股權及向買方授出出售選擇權，然而經諮詢本公司之核數師後，董事注意到，根據香港會計準則第39號，由於本集團將於完成後保留銷售股份之擁有權之絕大部分風險及回報，故交易事宜連同出售選擇權並不構成一項出售，而本公司須於完成後繼續確認Golden Sun之4.55%股權，因此：

- 本集團從買方收取一筆相等於交易代價之款項，將入賬列作本集團之負債。故此於緊隨完成後，Golden Sun將仍然為本公司之全資附屬公司；
- 倘出售選擇權於出售選擇權行使期內行使，於出售選擇權完成時支付出售選擇權購買價應入賬列作本集團向買方償還債務；及
- 倘出售選擇權未有行使，並於出售選擇權行使期後失效，本集團將須確認出售Golden Sun之4.55%股權，而視乎（其中包括）Golden Sun及十六浦物業發展當時之財務狀況入賬，將錄得出售收益或虧損。

僅作說明用途，根據（其中包括）Golden Sun於二零零八年五月三十一日之未經審核綜合資產淨值、交易代價及有關期間之總擔保額計算，但不計及Golden Sun及十六浦物業發展日後之財務表現及狀況，倘出售選擇權並未行使且於出售選擇權行使期後失效，估計本集團將錄得未經審核出售收益（減去估計交易成本）約港幣34,800,000元。

儘管根據香港財務報告準則，交易事宜連同授出出售選擇權未必被視為本集團與買方之間進行之資產出售，然而董事認為，經考慮下列各項後，交易事宜連同授出出售選擇權屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益：

- (a) 有關期間之總擔保額港幣45,500,000元相等於交易代價於有關期間之年利率7厘，低於本集團截至二零零七年九月三十日止年度之過往全年借貸成本約8.25%；
- (b) 倘買方行使出售選擇權，由於出售選擇權購買價之50%將透過向買方配發及發行新股份之方式償付，故本公司之資本基礎將得以擴闊；
- (c) 本集團可動用其於完成時將收取之交易代價，於出售選擇權行使前為本集團帶來回報；及
- (d) 如上文所述，買方之專業知識及經驗對十六浦之發展及經營有利。

本公司有意將所得款項淨額約港幣127,500,000元用作一般營運資金，及撥付本集團日後獲得之任何潛在商機。

## 意向書

於二零零八年七月七日，本公司與SBI Holdings訂立意向書，內容涉及日後投資或經營任何(i)於日本之娛樂場及附屬於該娛樂場之相關娛樂及度假村業務；及(ii)於日本之房地產業務。

根據意向書：

- (i) 本公司同意，如本公司或其任何聯屬公司將投資或經營任何於日本之娛樂場及附屬於該娛樂場之相關娛樂及度假村業務（「相關業務」），本公司應該及應促使其聯屬公司先向SBI Holdings而非任何其他人士、商號、公司或機構作出諮詢或尋求協助；
- (ii) SBI Holdings同意，如接獲本公司任何有關投資或經營相關業務，SBI Holdings應該及應促使其聯屬公司盡合理努力協助本公司及／或其聯屬公司，包括動用其網絡將本公司及／或其聯屬公司引薦予相關範疇之有關人士；
- (iii) SBI Holdings同意，如SBI Holdings或其任何聯屬公司將投資或經營相關業務，SBI Holdings應該及應促使其聯屬公司先向本公司及／或其聯屬公司而非任何其他人士、商號、公司或機構作出有關合作投資之邀請；
- (iv) 本公司同意，如本公司或其任何聯屬公司將投資或經營任何於日本之房地產業務，本公司應該及應促使其聯屬公司先向SBI Holdings而非任何其他人士、商號、公司或機構作出諮詢或尋求協助；及
- (v) SBI Holdings同意，如接獲本公司任何有關投資或經營任何於日本之房地產業務，SBI Holdings應該及應促使其聯屬公司盡合理努力協助本公司及／或其聯屬公司，包括動用其網絡將本公司及／或其聯屬公司引薦予相關範疇之有關人士。

根據意向書，上述第(i)至第(iii)項條款具有法律約束力，而上述第(iv)及第(v)項條款並無法律約束力。

考慮到與日本之旅遊及娛樂相關之商機別具增長潛力，加上集合本公司及SBI Holdings之專業知識可產生協同效益，董事認為訂立意向書乃符合本集團之利益。

## 一般事項

根據上市規則，買賣協議及股東協議項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。按照上市規則之規定，一份載有（其中包括）買賣協議及股東協議之進一步資料之通函，將於實際可行情況下盡快寄發予股東。

董事認為，如上文題為「進行交易事宜之理由及利益」一節所闡述，倘若出售選擇權未獲行使並於出售選擇權行使期後失效，本集團有可能錄得一重大出售收益，故訂立買賣協議屬於股價敏感性質。

## 恢復股份買賣

應本公司要求，股份已於二零零八年七月八日上午九時三十分起暫停在聯交所買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請批准於二零零八年七月十四日上午九時三十分起在聯交所恢復股份買賣。

## 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
「銀行貸款」	指	多家財務機構根據一份日期為二零零七年六月二十八日之融資協議，而給予十六浦物業發展一筆有期融資額度為港幣1,600,000,000元之五年期銀團貸款
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（不包括星期六、星期日及其他公眾假期）
「本公司」	指	澳門實德有限公司（股份代號：00487），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成交易事宜

「保密協議」	指	賣方與買方於二零零八年四月十五日就賣方擬向買方出售Golden Sun之若干權益而訂立之保密協議
「董事」	指	本公司董事
「保證金」	指	SBI Macau根據及依照保密協議之條款支付作為保證金之2,000,000美元，有關款項其後已用作買方於買賣協議項下應付之訂金
「財政年度」	指	由某一年度之一月一日起至同年十二月三十一日止之財政年度
「Golden Sun」	指	Golden Sun Profits Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公佈日期由賣方全資擁有
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及／或其附屬公司之董事、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
「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，即買方就轉讓銷售貸款應付之代價
「意向書」	指	本公司與SBI Holdings於二零零八年七月七日就日後任何投資於日本之娛樂場及相關娛樂及度假村業務以及房地產業務訂立之意向書
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

「Maruhan Corporation」	指	Maruhan Corporation，一家於日本註冊成立之公司，於本公佈日期擁有世兆全部已發行股本之10.2%權益
「十六浦物業發展」	指	十六浦物業發展股份有限公司，一家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一投資有限公司實益持有51%權益，並由世兆實益持有49%權益
「十六浦」	指	位於該物業之世界級綜合娛樂場度假村，包括一間五星級豪華酒店、一所娛樂場、一所購物商場、多項餐飲設施及多項娛樂設施
「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	SBI Macau Holdings Limited，一家於澳門註冊成立之有限公司，為SBI Holdings之全資附屬公司，並為獨立第三方
「出售權益」	指	於出售選擇權完成時，買方所擁有Golden Sun全部股權之合法及實益擁有權及Golden Sun結欠買方之股東貸款之全部金額
「出售選擇權」	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購入出售權益
「出售選擇權完成」	指	根據股東協議完成出售選擇權
「出售選擇權購買價」	指	出售選擇權完成時，買方持有Golden Sun之股本以每股普通股港幣101,665.86元定價，另加出售選擇權完成時Golden Sun結欠買方之股東貸款全額之面值，以及儲備

「有關期間」 指 緊隨完成日期後連續六十(60)個月期間

「儲備」 指  $(A + B) \times C - D$ ，而

「A」 = 十六浦物業發展於有關期間之除稅後純利（根據十六浦物業發展按照澳門公認會計原則編製於有關財政年度之經審核財務報表之綜合損益賬計算）

「B」 = 十六浦物業發展於有關期間支付及／或應計之銀行貸款之利息

「C」 = 買方於十六浦物業發展之應佔及間接持股量

「D」 = 於有關期間之回報，加上買方於有關期間從賣方收取之所有差額款項（減去買方於有關期間向賣方退還之任何溢額（定義見「買賣協議」一節題為「其他條款」一段））

而倘 $(A + B) \times C - D$ 少於零，則儲備等於零

「回報」 指  $(A + B - C) \times D$ ，而

「A」 = 十六浦物業發展於有關財政年度之除稅後純利（根據十六浦物業發展按照與其一直沿用會計政策一致之澳門公認會計原則編製於有關財政年度之經審核財務報表之綜合損益賬計算）

「B」 = 於有關財政年度支付及／或應計之銀行貸款之所有利息

「C」 = 十六浦物業發展於有關財政年度之未分派溢利

「D」 = 買方於十六浦物業發展之應佔及間接持股百分比



「買賣協議」	指	賣方、買方與本公司就交易事宜於二零零八年七月七日訂立之有條件買賣協議
「銷售貸款」	指	Golden Sun於完成時結欠賣方之免息股東貸款全額之4.55%，於買賣協議日期為港幣37,484,062元
「銷售股份」	指	賣方於完成前合法及實益擁有之910股Golden Sun股份，佔Golden Sun於本公佈日期全部已發行股本之4.55%
「SBI Holdings」	指	SBI Holdings, Inc.，一家於日本註冊成立之有限公司，並於東京證券交易所第一部及大阪證券交易所第一部上市之公司
「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	交易代價減去貸款代價，即買方就銷售股份應付予賣方之代價
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	賣方、本公司、買方、SBI Holdings及Golden Sun將於完成時訂立有關Golden Sun之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易事宜」	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
「交易代價」	指	港幣130,000,000元，即股份代價及貸款代價之總和
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Favor Jumbo Limited，一家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，於本公佈日期擁有Golden Sun之全部已發行股本

「世兆」 指 世兆有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，於本公佈日期由 Golden Sun 擁有 89.8% 之權益

「%」 指 百分比

承董事會命  
澳門實德有限公司  
副主席  
馬浩文

香港，二零零八年七月十一日

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）及馬浩文先生（副主席）；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。