

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有澳門實德有限公司股份出售或轉讓，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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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分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。

---



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



二零零五年六月二十一日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團財務資料 .....	13
附錄二 – 十六浦物業發展之會計師報告 .....	52
附錄三 – 已擴大集團備考之未經審核財務資料 .....	62
附錄四 – 物業估值 .....	67
附錄五 – 一般資料 .....	73

---

## 釋 義

---

在本通函內，除非文義另有所指，下列詞語具有下列涵義：

「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
「已擴大集團」	指	因收購十六浦物業發展之12.25%股本權益及向其提供之相關貸款擴大後之本集團
「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，彼等及其最終實益擁有人乃獨立於本公司、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，及與彼等概無關連之人士或公司

---

## 釋 義

---

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零五年六月十六日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期
「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（葡文為「Ponte 16 – Desenvolvimento Predial, S.A.」），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，於最後實際可行日期由SJM-Investimentos、世兆及Joy Idea分別擁有其51.00%、24.50%及24.50%之股本權益
「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，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「物業估值」	指	由第一太平戴維斯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，即於最後實際可行日期Joy Idea向十六浦物業發展提供之股東貸款總額之50%

---

## 釋 義

---

「銷售股份」	指	Joy Idea實益擁有之12,250股股份，佔十六浦物業發展最後實際可行日期全部已發行股本12.25%
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯(香港)有限公司，為獨立第三者之專業物業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時予以修訂
「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-Investmentos」	指	SJM-Investmentos 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	澳門法定貨幣澳門元
「%」	指	百分比

除非另有訂明外，本通函已按1.03澳門元兌1.00港元之匯率將澳門元數額換算為港元，惟這並不表示以澳門元及港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換算。



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)

執行董事:

楊海成先生 (主席)

陳偉倫先生 (副主席)

李兆祥先生

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事:

蔡健培先生

總辦事處及香港主要營業地點:

香港

獨立非執行董事:

陸家兒先生

干諾道中200號

嚴繼鵬先生

信德中心西座

楊慕嫦女士

10樓1002-05A室

敬啟者:

涉及收購十六浦物業發展股份有限公司之12.25%股權及有關貸款  
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

緒言

於二零零五年五月十一日,世兆與Joy Idea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。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於最後實際可行日期，十六浦物業發展由SJM-Investmentos、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-Investmentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、36.75%及12.25%權益。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關協議及其中所進行之交易、可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款、本集團財務資料、十六浦物業發展之會計師報告、已擴大集團備考之財務資料及物業估值之其他詳情。

### 日期為二零零五年五月十一日之協議

#### 訂約方：

- (i) Joy Idea，作為賣方，為主要從事投資控股之獨立第三者
- (ii) 世兆，作為買方，為本公司之間接全資附屬公司

#### 世兆將予收購之資產：

世兆將予收購之資產包括銷售股份及銷售貸款。

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。

#### 先決條件：

完成須待下列條件達成後方可作實：

- (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；
- (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

---

## 董事會函件

---

(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。

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。

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)發出豁免），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。

### 代價：

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。

### 代價基準：

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%權益估值相等於約109,000,000港元。

第一太平戴維斯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」為新落成以及根據於二零零五年五月六日向第一太平戴維斯提供「十六浦」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，以及發展商之溢利在估計後從總發展值估計及自其中扣除，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。

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



---

## 董事會函件

---

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，而該土地於二零零四年十二月三十一日為十六浦物業發展之主要資產。

貸款代價1,250,000港元相等於銷售貸款之面值，即Joy Idea於最後實際可行日期向十六浦物業發展提供之股東貸款總額之50%。

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。

**完成：**

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與世兆可能於落實完成當日書面同意之其他日期完成。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。

**有關十六浦物業發展之資料**

**持股量：**

於最後實際可行日期，十六浦物業發展由SJM-Investmentos、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-Investmentos、世兆及Joy Idea分別擁有51.00%、36.75%及12.25%權益。

**董事會之成員：**

於最後實際可行日期，十六浦物業發展之董事會包括五名董事，其中三名由SJM-Investmentos提名，兩名由世兆提名。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兼行政總裁，而執行董事李兆祥先生已獲委任為十六浦物業發展之董事兼項目經理。

---

## 董事會函件

---

### 業務範圍及財務資料：

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。

按照十六浦物業發展根據香港公認會計原則編製之會計師報告，(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經審核除稅前及除稅後虧損淨額約為89,000澳門元（相等於約86,000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經審核資產淨值約為9,900,000澳門元（相等於約9,600,000港元）。敬希閣下垂注載於本通函附錄二之十六浦物業發展之會計師報告。

### 融資來源：

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之外界貸款作融資。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。

### 有關該土地之資料

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，租賃期由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。

### 該土地：

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。

---

## 董事會函件

---

### 土地溢價：

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：

- (i) 40,000,000澳門元（相等於約38,830,000港元）已支付予澳門政府；
- (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
- (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。

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支付。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-Investmentos、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。

### 支付土地租金：

十六浦物業發展須就該土地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自上述有關該土地之正式通告刊登於「澳門特別行政區公報」之日期起計每五年作出修訂。

### 有關「十六浦」之資料

「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，以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

---

## 董事會函件

---

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。

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未能獲得外界貸款，則SJM-Investmentos、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，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按36.75%股權比例分攤之股東貸款。

### 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。本集團預期澳門擁有極佳潛力之市場，而本集團亦正積極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，鑑於澳門政府明確制訂政策將澳門繼續發展為一旅遊及娛樂、國際之MICE（即會議(Meetings)、獎勵旅遊(Incentives)、研討會(Conferences)、展覽(Exhibitions)）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%；

---

## 董事會函件

---

- (iii) 在實行自由行計劃後，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，而無需參加旅行團，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二零零五年底在香港開幕之迪士尼樂園，預期迪士尼樂園可吸引不少來自中國及世界各地之遊客。

SJM-Investmentos、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-Investmentos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-Investmentos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-Investmentos、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）。

董事繼而認為，協議之條款為公平合理，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。

總代價及世兆可能向十六浦物業發展提供額外之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。

---

## 董事會函件

---

### 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。劭富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，於最後實際可行日期分別擁有本公司已發行股本約38.68%及16.57%權益）已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。

### 其他資料

敬請留意本通函各附錄所載有關本集團財務資料、十六浦物業發展之會計師報告、已擴大集團備考之財務資料、物業估值及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
澳門實德有限公司  
執行董事  
李兆祥  
謹啟

二零零五年六月二十一日

## 1. 經審核財務報告

以下為本集團截至二零零四年九月三十日止兩個年度之經審核備考合併收益表、於二零零三年九月三十日及二零零四年九月三十日結算之本集團經審核備考合併資產負債表、本集團截至二零零四年九月三十日止兩個年度之經審核備考合併權益變動表以及本集團截至二零零四年九月三十日止兩個年度之經審核備考合併現金流動表概要，連同摘錄自本公司截至二零零四年九月三十日止年度年報之附註：

## 備考合併收益表

截至二零零四年九月三十日止年度

附註	持續經營業務		已終止經營業務		集團		
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	
營業額	5	61,564	–	130,392	116,838	191,956	116,838
銷售成本		(4,541)	–	(63,548)	(79,794)	(68,089)	(79,794)
毛利		57,023	–	66,844	37,044	123,867	37,044
其他收入	5	4,219	210	440	97	4,659	307
		61,242	210	67,284	37,141	128,526	37,351
銷售開支		–	–	(55,315)	(29,756)	(55,315)	(29,756)
行政開支		(41,067)	(3,758)	(7,995)	(6,825)	(49,062)	(10,583)
其他經營開支淨額		(211)	(650)	–	–	(211)	(650)
出售附屬公司之收益		10	7,984	–	–	10	7,984
豁免其他借款	6	4,036	36,180	–	–	4,036	36,180
出售已終止經營 業務之收益	7	–	–	2,304	–	2,304	–
經營溢利	9	24,010	39,966	6,278	560	30,288	40,526
財務成本	10	(299)	(4,590)	(23)	(52)	(322)	(4,642)
除稅前溢利		23,711	35,376	6,255	508	29,966	35,884
稅項	11	–	–	(642)	(167)	(642)	(167)
除稅後溢利		23,711	35,376	5,613	341	29,324	35,717
少數股東權益		(12,671)	–	(1,211)	(7)	(13,882)	(7)
股東應佔日常 業務溢利淨額	29	<u>11,040</u>	<u>35,376</u>	<u>4,402</u>	<u>334</u>	<u>15,442</u>	<u>35,710</u>
每股盈利	13						
– 基本						<u>0.98仙</u>	<u>9.0仙</u>
– 攤薄						<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 備考合併資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	14	95,980	6,346
商譽	15	1,069	5,633
投資證券	17	3,471	–
遞延稅項資產	26	–	32
		<u>100,520</u>	<u>12,011</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	18	1,214	3,797
應收貿易賬款	19	1,502	19,480
應收客戶合約工程款項	20	–	3
按金、預付款項及其他應收賬款		2,987	1,265
已抵押銀行存款		200	–
現金及銀行結存		31,126	47,358
		<u>37,029</u>	<u>71,903</u>
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項	20	–	(7,637)
應付貿易賬款	21	(136)	(16,309)
其他應付賬款及應計費用		(6,312)	(17,756)
應付稅項		–	(305)
融資租約應付款項之即期部份	22	–	(32)
計息銀行借款之即期部份	23	–	(99)
其他借款	24	(1,652)	(10,470)
		<u>(8,100)</u>	<u>(52,608)</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>28,929</u>	<u>19,295</u>
<b>總資產減流動負債</b>		129,449	31,306
<b>非流動負債</b>			
融資租約應付款項	22	–	–
計息銀行借款	23	–	(901)
少數股東借款	25	(31,536)	–
		<u>(31,536)</u>	<u>(901)</u>
<b>少數股東權益</b>		<u>(11,743)</u>	<u>(1,118)</u>
<b>資產淨值</b>		<u>86,170</u>	<u>29,287</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	27	15,875	14,903
儲備	29	70,295	14,384
		<u>86,170</u>	<u>29,287</u>



## 備考合併權益變動報表

截至二零零四年九月三十日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
承前股東權益			
一如前呈列		29,267	(95,204)
一採納經修訂會計實務準則第12號之影響		20	(58)
		<u>29,287</u>	<u>(95,262)</u>
一重列		29,287	(95,262)
發行新股所得款項		42,039	89,994
發行新股費用	29	(598)	(1,155)
本年度溢利淨額	29	<u>15,442</u>	<u>35,710</u>
結轉股東權益		<u><u>86,170</u></u>	<u><u>29,287</u></u>

## 備考合併現金流量表

截至二零零四年九月三十日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
從客戶所得現金		203,149	115,528
已付供應商及僱員之現金		(185,291)	(115,484)
營運產生之現金		17,858	44
已付利息		(322)	(771)
已付稅項		(14)	(507)
其他		(8,979)	(510)
經營業務產生／(動用)之現金淨額		8,543	(1,744)
<b>投資活動之現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備		(96,550)	(2,770)
投資證券付款		(3,471)	–
已收利息		178	77
收回滙兌票據		–	32,370
已抵押銀行存款增加		(200)	–
收購附屬公司	30	2,313	–
出售附屬公司	31	160	73
投資活動(動用)／產生之現金淨額		(97,570)	29,750
<b>融資活動現金流量</b>			
發行普通股股份		42,039	89,994
發行新股費用		(598)	(1,155)
新增其他借款		–	27,925
融資租約租金付款之資本部份		(32)	(112)
少數股東借款		31,536	–
償還銀行借款		(150)	(95)
償還其他借款		–	(101,979)
融資活動產生之現金淨額		72,795	14,578
現金及等值現金項目(減少)／增加		(16,232)	42,584
年初現金及等值現金項目		47,358	4,774
年終現金及等值現金項目		<u>31,126</u>	<u>47,358</u>
<b>現金及等值現金項目結餘分析</b>			
現金及銀行結餘		<u>31,126</u>	<u>47,358</u>

**財務報表附註**

二零零四年九月三十日

**1. 重組及主要業務**

本公司於二零零四年五月二十七日根據百慕達一九八一年公司法在百慕達註冊成立為獲豁免有限公司。本公司之資產負債表並無呈列比較金額，原因為本公司於二零零三年九月三十日並不存在。

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司之主要業務載於財務報表附註16。

**呈列基準**

財務報表附註2詳述之集團重組涉及受共同控制之公司。由於集團重組於二零零四年十一月八日進行，故根據香港會計實務準則第27號「集團重組之會計方法」，於編製本集團截至二零零五年九月三十日止年度起開始之財務報表時，本公司連同其附屬公司應視作及計作一持續經營之集團。然而，為使股東得悉有關資料，該等財務報表內已呈列本年度之備考合併財務報表及其有關附註，猶如集團重組已於截至二零零四年九月三十日止年度內完成，故本公司乃視作於所呈列之財政年度其附屬公司之控股公司。本集團截至二零零三年及二零零四年九月三十日止年度之備考合併業績包括本公司及其附屬公司由二零零二年十月一日或彼等各自註冊成立或成立日期起（以較短期間為準）之業績。於二零零三年及二零零四年九月三十日之備考合併資產負債表乃根據猶如目前集團架構於該等日期已一直存在之基準編製。

儘管集團重組於二零零四年十一月八日前尚未完成，而因此本集團於該日前並非依法存在，故本公司董事認為，呈列根據上述基準編製之該等備考合併財務報表就知會本公司股東有關本集團業績及整體財務狀況而言乃屬必需。

**2. 集團重組及公司最新消息**

本集團截至二零零四年九月三十日止年度之綜合溢利淨額為港幣15,442,000元（二零零三年：港幣35,710,000元），而於該日，本集團之保留溢利為港幣14,869,000元（二零零三年：累計虧損港幣361,092,000元），所引致之資產淨值為港幣86,170,000元（二零零三年：港幣29,287,000元）。

本集團之前控股公司澳門實德（香港）有限公司（前稱澳門實德有限公司）（「澳門實德香港」，曾於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）進行集團重組（「集團重組」）。據此，按照日期為二零零四年八月二十七日之債務償還安排（債務償還安排已於二零零四年十月二十九日經香港高等法院原訟法庭批准，並於二零零四年十一月八日生效），發生以下事項：

i) 下列各項將同步進行：

- 澳門實德香港之全部已發行股本已藉註銷及取消所有已發行1,587,464,233股股份（「協議股份」）而減少；

- 澳門實德香港動用股本削減所產生之部份進賬，悉數按面值繳足透過入賬列為繳足方式向本公司配發及發行10,000,000股新股份(澳門實德香港因此成為本公司之全資附屬公司)，以及轉撥餘下進賬至澳門實德香港之可分派儲備賬內；
- 澳門實德香港之法定股本已減少至港幣100,000元(分為10,000,000股股份)，並由本公司持有；
- ii) 澳門實德香港之股份溢價賬已減少、註銷並動用於抵銷澳門實德香港之累計虧損，而餘額則已轉撥至可分派儲備賬內；及
- iii) 1,587,464,233股澳門實德香港股份之股東將以每持有一股本公司股份獲一股澳門實德香港股份之比例，收取註銷其協議股份之代價。

集團重組完成後，本公司已成為澳門實德香港及其附屬公司之控股公司。澳門實德香港其後於二零零四年十一月八日自聯交所除牌，而本公司則於二零零四年十一月九日以介紹形式在聯交所上市。

### 3. 主要會計政策

#### a) 編製基準

本公司之財務報表乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計實務準則(「會計實務準則」)及香港公司條例及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之披露規定。本集團之備考合併財務報表乃根據上文附註1及2所載之基準呈列，並根據歷史成本慣例編製。

於本年度，本集團首次採納下列由二零零三年一月一日或以後會計期間起生效之會計實務準則第12號(經修訂)「所得稅」：

會計實務準則第12號(經修訂)規定即期應課稅溢利或虧損產生之應付或可收回所得稅(即期稅項)之會計處理方法；及主要因應課稅與可扣稅之暫時差額及未動用稅務虧損之結轉，而於未來產生之應付及可收回所得稅(遞延稅項)之會計處理方法。

此會計實務準則之修訂對本財務報表之主要影響載述如下：

- (i) 就稅務目的所作資本抵免與就財務申報目的計算之折舊兩者間之差異及其他應課稅及可扣稅之暫時差額之相關遞延稅項資產及負債，一般會全數撥備；而過往僅於遞延稅項資產或負債可能於可見將來實現時，始會就時差確認遞延稅項；
- (ii) 現時須作出之相關附註披露範圍較過往規定更廣泛。該等披露事項於財務報告附註11及26中呈列，且包括本年度會計溢利與稅項開支之間之對賬。

採納經修訂會計實務準則第12號構成會計政策之變動並已追溯應用，故所呈列之比較數字已重列以符合經變更之政策。

誠如財務報表附註29所詳述，於二零零二年及二零零三年十月一日之期初累計虧損已分別增加約港幣58,000元及減少約港幣20,000元，即未撥備之遞延稅項負債及資產淨值。此變動導致於二零零三年九月三十日將遞延稅項資產約港幣32,000元確認入賬。截至二零零三年九月三十日止年度之溢利減少約港幣78,000元。

#### b) 合併基準

備考合併財務報表包括本公司及附屬公司截至九月三十日止之財務報表。

於年內收購或出售之附屬公司之業績，已由收購生效日起至出售生效日止（如適用）載入備考合併收益表。所有重大集團內交易及結餘已於合併時對銷。

出售附屬公司之收益或虧損乃指銷售所得款項與本集團應佔其資產淨值兩者間之差異，連同早前尚未於備考合併收益表內扣除或確認之任何商譽或負商譽。

少數股東權益指外界股東在附屬公司的經營業績及資產淨值中擁有的權益。

#### c) 附屬公司

附屬公司為一間由本集團或本公司直接或間接控制其多於一半投票權或已發行股本的公司，或控制其董事會組成。倘若本集團或本公司有權直接或間接監管附屬公司之財務及營運政策，從而自其業務獲得利益，則該附屬公司會被視為受控制。

附屬公司投資乃綜合計算入備考合併財務報表內，惟除非該投資乃專門為於其後不久將來出售而購入及持有，或在嚴峻長線限制下經營以致大幅削弱其為本集團轉撥資金之能力則另作別論，而在該情況下，該投資乃按公平價值在備考合併資產負債表內列賬，而公平價值變動則於產生時在備考合併收益表內確認。

集團內公司間之結餘及交易及集團內公司間交易所產生之任何未變現溢利乃於編製備考合併財務報表時全數抵銷。集團內公司間交易所產生之未變現虧損以如同未變現收益之方式抵銷，惟僅限於並無減值憑證之情況。

在本公司之資產負債表內，附屬公司投資乃按成本減任何減值虧損列賬，惟除非該投資乃專門為於其後不久將來出售而購入及持有，或在嚴峻長線限制下經營以致大幅削弱其為本公司轉撥資金之能力則別作論，而在該情況下，該投資乃按公平價值列賬，而公平價值變動則於產生時在收益表內確認。

**d) 收入確認**

當經濟利益可能流入本集團及當收入可以可靠之方式計算，收入以下列方式確認：

- (i) 郵輪租賃收入根據租賃協議之條款按累計基準確認。
- (ii) 郵輪管理費收入及來自旅遊代理服務之收入於提供管理費服務及旅遊代理服務時確認。
- (iii) 當建造合約已取得某一階段之進度，以至帶有利益之後果可審慎地預測時，有關合約之收入乃使用完工百分比方法計算並確認入賬，並參考於結算日進行工程所產生之生產成本計算，此生產成本乃與估計完工總成本作比較。預計合約工程會出現虧損時全數作出準備。
- (iv) 利息收入以時間比例計及未償還本金及適用之實際利率確認入賬。

**e) 應收貿易賬款**

應收貿易賬款撥備乃於有關款項被認為呆賬時作出。資產負債表內之應收貿易賬款乃經扣除有關撥備而列賬。

**f) 商譽**

收購附屬公司所產生之商譽乃指收購成本超逾本集團所佔購入資產及負債於收購日之可確認公允價值。

因收購所產生之商譽於備考合併資產負債表中被列為資產及據其10年預計可使用年期按直線法攤銷。

於出售附屬公司同時，出售損益之計算乃參照於出售日之資產淨值，其中包括仍未攤銷／尚未於備考合併收益表確認之商譽及任何有關之儲備（如適用）。先前於購入時在資本儲備內註銷之任何應佔商譽，須於出售時撥回並計入有關損益。

商譽之賬面值每年均作檢討並撇減被認為必要之減值。就商譽於先前確認之減值虧損不予撥回，除非該減值虧損乃因特殊之個別外部事件引起，而該事件預期將不會再發生，以及隨後已發生相反外部事件抵銷該事件之影響。

**g) 物業、廠房及設備**

物業、廠房及設備均按原本值減累積折舊及減值虧損入賬。資產之成本包括資產之購買價及將資產達至運作及作計劃用途之地點之任何直接應計成本。資產投入運作後支付之開支如維修及保養之費用，一般在產生期間於收益表中扣除。當明顯證明上述開支已致使預期日後因使用該資產而將會取得之經濟利益增加，則該開支會撥作資本，列為該資產之額外成本。因此，延長舊資產可使用年期之大修費用已撥充資本，並按經延長之可使用年期計算折舊。

折舊乃用於各項資產之估計可使用年期使用直線法攤銷資產之成本，按以下主要年率：

租賃土地及樓宇	按租約年期攤分
租賃裝修	按租約年期攤分
郵輪	5%
汽車	30% – 33 $\frac{1}{3}$ %
廠房及機器	20%
傢俬、裝置及辦公室設備	20% – 33 $\frac{1}{3}$ %

出售或報廢資產產生之收益或虧損乃出售有關資產所得款項淨額及其賬面值之差額，並於備考合併收益表內確認。

#### **h) 租賃資產**

##### *(i) 融資租約*

於融資租約開始時，未來租金按所記錄資產之公允價值連債項但不包括利息部分計算支付。

支付予出租方之款項分為資本及利息部分處理。財務費用於租約期間於收益表列作借項，以達致每段會計期間大致相若之負債餘額週期支出比率。

以融資租約持有之資產按與自有資產相同之基準根據租約期及估計可使用年期兩者中較短者折舊。減值虧損須按財務報表附註3(i)所載會計政策入賬。

##### *(ii) 經營租約*

經營租約是指擁有資產的回報及風險基本上全部歸出租公司之租約。該等經營租約適用之租金於有關租約期內以直線法在收益表中列賬。

#### **i) 資產減值**

於各個結算日會評估是否有跡象顯示資產出現減值，或是否有跡象顯示過往年度就資產所確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。當資產之賬面值超出其可收回數額時，即會確認減值虧損。

##### *(i) 可收回數額之計算方法*

資產之可收回數額為其淨售價和使用價值兩者中之較高者。評估使用價值時，是以除稅前之貼現率計算估計未來現金流之現值，而該貼現率反映當時市場對金錢之時間價值之評估及該項資產之特定風險。倘資產所產生之現金流入不能獨立於其他資產所產生者，可收回數額須按最細資產組合（即產生現金之單元）所產生之獨立現金流入計算。

(ii) 減值虧損轉回

除商譽外之資產，如在確定可收回數額中所使用之估計有所改變時，減值虧損會被轉回。只有當虧損是由一特殊外部事件引起而該事件預期將不會再發生，及增加之可收回金額清楚地跟轉回該特殊事件之影響有關時，有關商譽之減值虧損方可被轉回。

減值虧損之轉回限於往年度假設未有確認減值虧損下應有之賬面值。減值虧損之轉回於確認轉回當年計入收益表。

j) 投資證券

投資證券乃按成本扣除減值損失撥備列賬。

投資項目的個別賬面值於每年結算日檢討，以評定其公允值有否下跌至低於賬面值。倘某項投資項目出現非暫時性減值，則將其賬面值下調至公允值。有關減值損失於收益表確認為開支。當導致撤減及撤銷的情況及事件終止，並有明顯證據顯示新情況及事件於可見將來持續時，會把減值損失撥回收益表。

k) 有關連人士

如任何一方有能力直接或間接控制另一方或對另一方之財務及經營決策有重大影響力者，該兩方人士均被視為有關連人士。倘該等人士受同一人士之控制或同一人士之重大影響，亦被視為有關連人士。有關連人士可為個別人士或公司實體。

l) 存貨

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者計算。成本包括按先進先出法計算之購買物料成本；如就在建工程及製成品而言，則包括直接勞工及生產間接成本之適當部分。可變現淨值則參考於結算日後在日常業務過程中出售貨品之銷售所得款項減估計完工成本及估計作出該項出售所需之成本計算。

m) 等值現金項目

等值現金項目乃指短期及流動性高之投資，而該等投資隨時可兌換成可知數額之現金及該等投資於購入時之到期期限為不多於三個月。等值現金項目亦指性質與現金類同之資產，其用途並無限制；及包括由銀行借出日起計三個月內須償還之銀行透支及墊款。

n) 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。



所有應課稅暫時性差異均會確認為遞延稅項負債，惟倘遞延稅項負債乃因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生，而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

對於所有可於稅務上扣減之暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損，若日後有可能出現應課稅溢利，可用以抵扣該等可扣減暫時性差異、承前未用稅項資產及未用稅項虧損者，則遞延稅項資產一律確認入賬，惟倘遞延稅項資產乃與因初次確認一項並非合併業務之交易中的資產或負債而產生的可扣減暫時性差異有關，而在進行交易時並無影響會計溢利或應課稅溢利或虧損，則作別論。

遞延稅項資產的賬面值，在每個結算日予以審閱，若不再可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部份，則扣減遞延稅項資產賬面值。相反，在可能有足夠應課稅溢利用以抵扣相關遞延稅項資產的全部或部份時，則確認過往不予確認的遞延稅項資產。遞延稅項資產及負債乃按變現資產或清償負債期間預期適用的稅率作衡量，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效的稅率（及税法）為基準。

**o) 外幣換算**

年內之外幣交易乃按交易日期適用之匯率換算。於結算日以外幣結算之貨幣資產及負債均按結算日適用之匯率換算。在此等情況下所產生之匯兌差額乃於收益表內處理。

於合併賬目時，海外營運之附屬公司之財務報表乃採用投資淨額法換算為港幣。海外附屬公司之收益表均按年內之加權平均匯率換算為港幣，而彼等之資產負債表則按結算日之匯率換算為港幣。因此而產生之匯兌差額於匯兌波動儲備內列賬。

**p) 僱員福利**

*(i) 退休福利計劃*

本集團根據強制性公積金計劃條例設立界定供款強制性公積金計劃（「該計劃」）供合資格僱員參與。根據該計劃之規則，供款額為僱員基本薪金之某個百分比，並於應繳付時在損益賬扣除。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由獨立運作之基金管理。本集團之僱主供款於對該計劃供款時會按該計劃之規則全數歸於僱員，惟本集團僱員在供款全數歸於僱員前離職而退還予本集團之僱主自願供款除外。

(ii) 購股權計劃

本公司為獎勵及報答曾對集團業務成功作出貢獻之合資格參與者設立購股權計劃。此等購股權計劃項下授出之購股權之財務影響並不記錄於本公司或本集團之資產負債表，直至購股權行使為止，亦不會於損益賬或資產負債表扣減其成本。行使購股權時，因此發行之股份乃由本公司按股份面值記作額外股本，而股份行使價超出股份面值之數則記入本公司之股份溢價賬。行使日期前註銷或作廢之購股權會自未行使購股權登記冊中刪除。

q) 建築合約

合約收益包括經協定合約款額及來自非固定訂單、索償及獎勵款項之適當款額。所產生之合約成本包括直接材料、分包成本、直接勞工成本及分攤適當部份之非固定與固定建築間接費用。

建築合約之收益會以完工百分率法確認，根據直至當日之已確認工程成本總額與預計每份合約工程成本之百分比計算。於管理層預期出現虧損時隨即作出虧損準備。

倘直至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損時超逾按進度開發賬單之數額，則盈餘會被視為應收合約客戶之款項。倘按進度開發賬單之數額超逾直至當日所產生之合約成本加已確認溢利減已確認虧損，則盈餘會被視為應付合約客戶之款項。

r) 撥備及或然負債

當本公司或本集團因過去事項須承擔法定責任或推定責任，而履行該責任很可能需要付出經濟利益及有可靠之估計時，須為未確定時間或金額之負債確認撥備。如果金錢之時間價值重大，撥備會以履行責任預期所需支出之現值列報。

當不大可能需要付出經濟利益，或其數額未能可靠地估計，除非付出之可能性極小，否則須披露該責任為或然負債。其存在僅能以一個或數個未來事項之發生或不發生來證實之潛在義務，除非其付出經濟利益之可能性極小，否則亦需披露為或然負債。

s) 分部報告

分部項目是將集團內從事於提供產品或服務(業務分部)，或在既定之經濟環境內提供產品或服務(地域分部)作分類，其所承受之風險及回報因而與其他分類項目有所不同。

按集團內部財務報表機制，本集團選定以業務分部資料作為首要報告形式，地域分部資料則為次要報告形式。

分部收入、開支、業績、資產及負債包括直接撥歸該分類以及可按合理基準分配至該分類之項目。分部資本開支為於期內購買預期可使用超過一個期間之分部資產(有形及無形)而產生之總成本。

#### 4. 分部資料

分部資料以兩種分部方式呈列：(i)以主要分部呈報基準呈列(按業務分部劃分)；及(ii)以次要分部呈報基準呈列(按地區分部劃分)。

本集團之經營業務，乃根據各自之業務性質及所提供之產品與服務個別編排及管理。本集團各業務分部乃指提供下列各項之策略性業務部門：

- a) 郵輪租賃及管理業務；
- b) 旅遊業務；
- c) 投資控股；
- d) 建築服務(已終止經營)；及
- e) 零售業務(已終止經營)。

## a) 業務分部

下表呈列本集團業務分部之收入、損益及若干資產、負債與開支資料。

## 集團

	截至二零零四年九月三十日止年度							集團 港幣千元
	持續經營業務				已終止經營業務			
	郵輪租賃 及管理 港幣千元	旅遊 港幣千元	投資 控股 港幣千元	小計 港幣千元	建築 服務 港幣千元	零售 港幣千元	小計 港幣千元	
	附註(i)及(ii)							
分部收入：								
營業額	57,753	3,811	-	61,564	25,047	105,345	130,392	191,956
其他收入	-	1	4,047	4,048	-	433	433	4,481
總收入	<u>57,753</u>	<u>3,812</u>	<u>4,047</u>	<u>65,612</u>	<u>25,047</u>	<u>105,778</u>	<u>130,825</u>	<u>196,437</u>
分部業績	<u>28,155</u>	<u>(605)</u>	<u>(3,712)</u>	<u>23,838</u>	<u>78</u>	<u>6,194</u>	<u>6,272</u>	30,110
利息收入								178
經營溢利								30,288
財務成本								(322)
除稅前溢利								29,966
稅項								(642)
除稅後溢利								29,324
少數股東權益								(13,882)
股東應佔日常 業務溢利淨額								<u>15,442</u>
分部資產	100,469	1,007	36,073	137,549	-	-	-	137,549
分部負債	<u>(35,825)</u>	<u>(138)</u>	<u>(3,673)</u>	<u>(39,636)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(39,636)</u>
其他分部資料：								
折舊	4,088	14	605	4,707	198	443	641	5,348
商譽攤銷	66	-	-	66	-	145	145	211
資本開支	<u>96,062</u>	<u>99</u>	<u>303</u>	<u>96,464</u>	<u>86</u>	<u>-</u>	<u>86</u>	<u>96,550</u>

附註：

- (i) 於二零零三年十二月九日，Access Success Developments Limited (「Access Success」) (本公司之全資附屬公司) 與兩名獨立第三方 (「買方」) 簽訂有條件協議，分別收購郵輪及庫存物品之55%、30%及15%權益，總代價為約港幣94,600,000元，其中港幣52,000,000元由Access Success支付，作為其應佔權益。於同日，買方與郵輪經營商 (「郵輪經營商」) 簽訂一項備忘錄，把郵輪及庫存物品出租予郵輪經營商，租期由買方向郵輪經營商付運郵輪之日期起計36個月。有關交易詳情載於本公司於二零零三年十二月二十四日刊發之通函內。有關交易已於二零零四年一月十二日完成。
- (ii) 於二零零四年三月十日，Capture Success Limited (本集團之附屬公司) 簽訂協議，以港幣1元之代價收購豪華管理有限公司 (「豪華」) (於香港註冊成立之公司) 之所有已發行股本。豪華主要負責管理本集團擁有之郵輪。豪華於收購日屬本集團應佔之可予識辨負債淨額之公平值約為港幣1,135,000元。收購所產生之商譽約為港幣1,135,000元，將按直線法於十年內攤銷。

### 集團

	截至二零零三年九月三十日止年度				集團 港幣千元
	持續 經營業務	已終止經營業務			
	投資控股 港幣千元	建築服務 港幣千元	零售 港幣千元	小計 港幣千元	
分部收入：					
營業額	-	60,481	56,357	116,838	116,838
其他收入	142	-	88	88	230
總收入	<u>142</u>	<u>60,481</u>	<u>56,445</u>	<u>116,926</u>	<u>117,068</u>
分部業績	<u>39,888</u>	<u>582</u>	<u>(21)</u>	<u>561</u>	40,449
利息收入					77
經營溢利					40,526
財務成本					(4,642)
除稅前溢利					35,884
稅項					(167)
除稅後溢利					35,717
少數股東權益					(7)
股東應佔日常業務 溢利淨額					<u>35,710</u>
分部資產	50,293	27,800	5,821	33,621	83,914
分部負債	<u>25,105</u>	<u>25,378</u>	<u>3,026</u>	<u>28,404</u>	<u>53,509</u>
其他分部資料：					
折舊	98	317	994	1,311	1,409
商譽攤銷	-	414	237	651	651
資本開支	<u>1,802</u>	<u>748</u>	<u>220</u>	<u>968</u>	<u>2,770</u>

## b) 地區分部

下表呈列本集團業務地區分部之收入、虧損及若干資產、負債與開支資料。

	截至二零零四年九月三十日止年度				
	持續經營業務			已終止 經營業務	
	南中國海 (不包括香港) 港幣千元	香港 港幣千元	小計 港幣千元	香港 港幣千元	集團 港幣千元
分部收入：					
營業額	57,753	3,811	61,564	130,392	191,956
分部業績	<u>28,155</u>	<u>(4,317)</u>	<u>23,838</u>	<u>6,272</u>	<u>30,110</u>
分部資產	100,469	37,080	137,549	–	137,549
資本開支	<u>96,062</u>	<u>402</u>	<u>96,464</u>	<u>86</u>	<u>96,550</u>
	截至二零零三年九月三十日止年度				
	持續經營業務			已終止 經營業務	
	南中國海 (不包括香港) 港幣千元	香港 港幣千元	小計 港幣千元	香港 港幣千元	集團 港幣千元
分部收入：					
營業額	–	–	–	116,838	116,838
分部業績	<u>–</u>	<u>39,888</u>	<u>39,888</u>	<u>561</u>	<u>40,449</u>
分部資產	–	50,293	50,293	33,621	83,914
資本開支	<u>–</u>	<u>1,802</u>	<u>1,802</u>	<u>968</u>	<u>2,770</u>

## 5. 營業額及其他收入

本集團之營業額按主要業務劃分之分析如下：

	持續經營業務		已終止經營業務		集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元 (重列)
<b>營業額</b>						
郵輪租賃及管理費收入	57,753	-	-	-	57,753	-
旅遊代理服務費收入	3,811	-	-	-	3,811	-
建築、設備租賃及 服務收入	-	-	25,047	60,481	25,047	60,481
零售業務	-	-	105,345	56,357	105,345	56,357
	<u>61,564</u>	<u>-</u>	<u>130,392</u>	<u>116,838</u>	<u>191,956</u>	<u>116,838</u>
<b>其他收入</b>						
利息收入	171	68	7	9	178	77
撥回壞賬撥備	-	-	-	56	-	56
租金收入	-	-	82	-	82	-
佣金收入	1	-	-	-	1	-
豁免承兌票據	119	-	-	-	119	-
撥回訴訟撥備	2,075	-	-	-	2,075	-
沒收股息	87	-	-	-	87	-
撤銷貿易及其他應付賬款	1,766	-	-	-	1,766	-
其他	-	142	351	32	351	174
	<u>4,219</u>	<u>210</u>	<u>440</u>	<u>97</u>	<u>4,659</u>	<u>307</u>

## 6. 豁免其他借款

於二零零四年六月二十九日，澳門實德香港與一名債權人訂立轉讓契據，據此，該名債權人同意接納本集團支付港幣1,700,000元作為全數償還約港幣5,736,000元之全部結餘。因此，本集團錄得約港幣4,036,000元之收益。

於二零零三年七月二十五日，澳門實德香港與其他借款之貸款人簽訂還款契據，據此，貸款人同意接納澳門實德香港支付港幣20,000,000元作為償還約港幣56,180,000元之全部借款。因此，本集團就豁免借款錄得約港幣36,180,000元之收益。

## 7. 出售已終止經營業務之收益

於二零零四年三月十二日，全資附屬公司Orient Prize Holdings Inc. (「Orient Prize」) 簽訂協議以代價港幣8,200,000元出售其擁有60%股權之附屬公司馬仙奴(免稅品)國際百貨集團有限公司(「馬仙奴」)(「馬仙奴出售事項」)。代價港幣3,350,000元已由買方以現金償還。本集團已指示買方代表本集團支付代價餘額港幣4,850,000元予一名承兌票據持有人，作為償還全數及最終未支付承兌票據約港幣4,896,000元。馬仙奴出售事項已於二零零四年六月二十九日完成。

於二零零四年三月二十六日，Orient Prize簽訂另一份協議以代價港幣5,800,000元出售全資附屬公司威王營造有限公司（「威王」）予威王董事陳仲潮先生（「陳先生」）（「威王出售事項」）。代價乃以陳先生免除支付Orient Prize與澳門實德香港於二零零二年六月二十五日簽署以陳先生為受益人之承兌票據，所涉及之未償本金及利息約為港幣5,873,000元。威王出售事項已於二零零四年三月二十六日完成。威王出售事項構成關連交易，有關詳情載於澳門實德香港於二零零四年三月三十一日刊發之公告內。

威王及馬仙奴之銷售額、業績、現金流量及資產淨值如下：

	馬仙奴 (附註)		威王 (附註)	
	截至 二零零四年 六月三十日 止九個月 港幣千元	截至 二零零三年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零四年 三月二十六日 止期間 港幣千元	截至 二零零三年 九月三十日 止年度 港幣千元
營業額	105,345	54,299	25,047	60,481
銷售成本	(40,225)	(19,296)	(23,322)	(58,347)
毛利	65,120	35,003	1,725	2,134
其他收入	432	78	7	8
銷售及分銷開支	(55,315)	(29,756)	-	-
行政開支	(6,563)	(4,460)	(1,432)	(1,560)
經營溢利	3,674	865	300	582
財務成本	(3)	(10)	(20)	(43)
除稅前溢利	3,671	855	280	539
稅項	(642)	(162)	-	(5)
除稅後溢利	3,029	693	280	534
少數股東權益	(1,211)	(277)	1	4
溢利淨額	<u>1,818</u>	<u>416</u>	<u>281</u>	<u>538</u>

附註： 並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。



	馬仙奴		威王	
	截至 二零零四年 六月三十日 九個月 港幣千元	截至 二零零三年 九月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零零四年 三月二十六日 止期間 港幣千元	截至 二零零三年 九月三十日 止年度 港幣千元
經營業務現金流入／(流出)淨額	(4,027)	884	698	1,686
投資活動之現金流出淨額	-	(37)	(61)	(739)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	2,057	(96)	(1)	25
總現金流入／(流出)淨額	<u>(1,970)</u>	<u>751</u>	<u>636</u>	<u>972</u>
	於二零零四年 六月三十日 港幣千元	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月二十六日 港幣千元	於二零零三年 九月三十日 港幣千元
非流動資產	542	946	3,615	3,726
流動資產	<u>13,489</u>	<u>4,875</u>	<u>12,434</u>	<u>24,069</u>
總資產	14,031	5,821	16,049	27,795
總負債	<u>(8,207)</u>	<u>(3,026)</u>	<u>(13,351)</u>	<u>(25,377)</u>
資產淨值	<u>5,824</u>	<u>2,795</u>	<u>2,698</u>	<u>2,418</u>
所出售資產淨值	(3,494)		(2,698)	
商譽	<u>(2,171)</u>		<u>(3,317)</u>	
	(5,665)		(6,015)	
出售代價	8,200		5,800	
出售開支	<u>(16)</u>		<u>-</u>	
出售已終止經營業務之 收益／(虧損)	<u>2,519</u>		<u>(215)</u>	
出售之現金流入淨額乃 按以下方式釐定：				
出售之現金所得款項	3,350		-	
減：所出售之附屬公司現金 及銀行結存	(474)		(5,006)	
所出售之附屬公司銀行透支	<u>2,206</u>		<u>100</u>	
出售附屬公司之現金及等值 現金流入／(流出)淨額	<u>5,082</u>		<u>(4,906)</u>	

## 8. 董事酬金及五名最高薪人士

## a) 董事酬金

董事酬金乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司條例第161條作出披露，載列如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	-	-
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	749	609
退休福利計劃供款	22	11
	<u>771</u>	<u>620</u>

上文披露之其他酬金包括向非執行董事及獨立非執行董事支付之款項約港幣203,000元(二零零三年：港幣75,000元)。董事概無放棄收取彼等之酬金之權利。

董事酬金介乎下列範圍內：

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
港幣		
0至1,000,000元	<u>7</u>	<u>12</u>

## b) 五名最高薪人士

年內五名最高薪人士中包括一名董事(二零零三年：四名)。

年內五名最高薪人士(包括董事)之酬金詳情披露如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	1,714	2,230
退休福利計劃供款	90	60
	<u>1,804</u>	<u>2,290</u>

酬金介乎下列範圍內：

	人數	
	二零零四年	二零零三年
港幣		
0至1,000,000元	<u>5</u>	<u>5</u>

## 9. 經營溢利

經營溢利已扣除／(計入)下列各項後達致：

	持續經營業務		已終止經營業務		集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
商譽攤銷	211	757	-	-	211	757
核數師酬金	436	406	42	22	478	428
折舊：						
自置固定資產	4,707	97	641	1,235	5,348	1,332
根據融資租賃持有之資產	-	-	-	77	-	77
經營租賃租金：						
土地及樓宇	813	56	850	648	1,663	704
廠房及機器	-	-	53	971	53	971
其他應收賬款撥備	-	-	335	-	335	-
外匯收益	(208)	-	-	-	(208)	-
出售固定資產之虧損淨額	-	9	-	-	-	9
員工成本(包括強制性 公積金供款 港幣339,000元 (二零零三年： 港幣633,000元)	16,321	273	2,429	17,319	18,750	17,592

## 10. 財務成本

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
下列各項之利息支出：		
須於五年內全數償還之其他借款	299	4,590
融資租約	3	10
須於五年內全數償還之銀行借款及透支	20	42
	<u>322</u>	<u>4,642</u>

## 11. 稅項

由於本公司期內並無產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

備考合併收益表中扣除之稅項代表：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港利得稅		
一年內支出	681	291
— 去年撥備不足	—	5
	<u>681</u>	<u>296</u>
有關產生及撥回暫時差額之遞延稅項	(39)	(138)
稅率增加所引致之遞延稅項	—	9
	<u>642</u>	<u>167</u>

按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利之對賬如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	<u>29,966</u>	<u>35,884</u>
按17.5%之稅率計算	5,244	6,280
不可扣稅項目之稅項影響	1,908	1,542
不應課稅收入之稅項影響	(7,638)	(7,804)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,513	222
未確認之暫時差額	(341)	(25)
動用先前未確認稅項虧損之稅項影響	(44)	(62)
稅率增加之遞延稅項影響	—	9
去年撥備不足	—	5
稅項支出	<u>642</u>	<u>167</u>

香港利得稅乃就年內之估計應課稅溢利按稅率17.5%提撥準備。海外溢利之稅項則就年內之估計應課稅溢利按附屬公司經營業務之國家所適用之稅率計算。

備考合併資產負債表內之稅項乃指本年度及過往年度之稅項撥備減已付稅項。

## 12. 股東應佔日常業務虧損淨額

截至二零零四年九月三十日止期間之股東應佔日常業務虧損淨額乃於本公司財務報表內處理約為港幣15,000元。

## 13. 每股盈利

每股基本盈利乃按股東應佔日常業務備考合併溢利淨額約港幣15,442,000元(二零零三年：港幣35,710,000元)及年內被視作已發行普通股之備考加權平均數1,575,214,000股(二零零三年：394,033,000股)計算。

由於截至二零零四年及二零零三年九月三十日止年度之每股基本盈利均無攤薄效應，故並無呈列每股備考攤薄盈利。

## 14. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 港幣千元	郵輪 港幣千元	租賃裝修 港幣千元	廠房及機器 港幣千元	傢俬、 裝置及 辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	合計 港幣千元
<b>集團</b>							
<b>成本值</b>							
於二零零三年 十月一日	2,327	-	1,991	1,207	1,795	664	7,984
收購附屬公司	-	-	472	829	1,296	-	2,597
添置	-	93,600	145	1,279	1,296	230	96,550
出售附屬公司	(2,327)	-	(413)	(1,294)	(1,571)	(664)	(6,269)
於二零零四年 九月三十日	-	93,600	2,195	2,021	2,816	230	100,862
<b>累計折舊</b>							
於二零零三年 十月一日	60	-	98	457	771	252	1,638
收購附屬公司	-	-	10	25	45	-	80
年內折舊	26	3,510	600	373	693	146	5,348
出售附屬公司	(86)	-	(14)	(574)	(1,157)	(353)	(2,184)
於二零零四年 九月三十日	-	3,510	694	281	352	45	4,882
<b>賬面淨值</b>							
於二零零四年 九月三十日	-	90,090	1,501	1,740	2,464	185	95,980
於二零零三年 九月三十日	2,267	-	1,893	750	1,024	412	6,346

於二零零三年九月三十日，賬面淨值約港幣107,000元之汽車乃以融資租約持有。

本集團之租賃土地及樓宇均位於香港，並以中期租約持有。於二零零三年九月三十日，租賃土地及樓宇已抵押以使一間附屬公司獲授銀行借款。

## 15. 商譽

港幣千元

## 成本值

於二零零三年十月一日	7,041
收購附屬公司	1,135
出售附屬公司	(7,041)

於二零零四年九月三十日 1,135

## 累計攤銷

於二零零三年十月一日	1,408
年內攤銷	211
出售附屬公司	(1,553)

於二零零四年九月三十日 66

## 賬面淨值

於二零零四年九月三十日 1,069

於二零零三年九月三十日 5,633

## 16. 於附屬公司之權益

本公司根據集團重組收購之主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	應佔股權		註冊成立／ 營業地點	已發行 股本面值	主要業務
	本公司 %	本集團 %			
澳門實德(香港)有限公司 (前稱「澳門實德 有限公司」)	100	100	香港	港幣100,000元	投資控股
Orient Prize Holdings Inc.	-	100	英屬處女群島 ／香港	100美元	投資控股
Access Success Developments Limited	-	100	英屬處女群島	1美元	投資控股
Capture Success Limited*	-	55	英屬處女群島／ 南中國海 (不包括香港)	100美元	郵輪租賃
豪華管理有限公司*	-	55	香港／南中國海 (不包括香港)	港幣100元	提供郵輪 管理服務
Macau Success Management Services Limited	-	100	香港	港幣100元	提供行政服務
實德之旅有限公司	-	100	香港	港幣500,000元	旅行社
Top Region Assets Limited	-	100	英屬處女群島	1美元	暫無營業
Precise Innovation Limited	-	100	英屬處女群島	1美元	暫無營業
Golden Sun Profits Limited	-	100	英屬處女群島	1美元	暫無營業
世兆有限公司	-	100	香港	港幣100元	投資控股
Ace Horizon Limited	-	100	英屬處女群島	1美元	暫無營業

\* 並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核

## 17. 投資證券

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	971	-
應收投資對象公司款項	2,500	-
	<u>3,471</u>	<u>-</u>

該筆款項為無抵押、免息及並無固定還款期。

於二零零四年一月十三日，全資附屬公司世兆有限公司（「世兆」）認購一家於澳門註冊成立之公司十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」）之10%股份，代價為澳門幣1,000,000元（相等於約港幣971,000元）。

於二零零四年十一月五日，世兆收購十六浦物業發展已發行股本之額外14.5%權益，代價為澳門幣1,450,000元（相等於約港幣1,408,000元）。於完成收購後，十六浦物業發展成為本集團之聯營公司。

## 18. 存貨

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
燃油	1,214	-
商品	-	3,797
	<u>1,214</u>	<u>3,797</u>

概無存貨以可變現淨值列賬。

## 19. 應收貿易賬款

本集團之一般信貸期為30日（二零零三年：60日）。應收貿易賬款之分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即日至30日	1,454	8,464
31至60日	45	3,936
61至90日	2	1,748
超過90日	1	-
應收保留款項	-	5,332
	<u>1,502</u>	<u>19,480</u>



## 20. 應收／(應付)客戶合約工程款項

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
涉及之合約成本加應佔溢利	-	33,349
減：進度付款	-	(40,983)
	<u>-</u>	<u>(7,634)</u>
包括：		
應收客戶合約工程款項	-	3
應付客戶合約工程款項	-	(7,637)
	<u>-</u>	<u>(7,634)</u>

於二零零三年九月三十日，就進行中合約工程應收之保留款項約港幣5,332,000元，已計入應收貿易賬款。

## 21. 應付貿易賬款

應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
即日至30日	136	6,514
31至60日	-	1,517
61至90日	-	-
超過90日	-	5,526
應付保留款項	-	2,752
	<u>136</u>	<u>16,309</u>

## 22. 融資租約應付款項

	集團			
	二零零四年		二零零三年	
	最低租約付款 港幣千元	最低租約付款之現值 港幣千元	最低租約付款 港幣千元	最低租約付款之現值 港幣千元
一年內	—	—	35	32
一年後但兩年內	—	—	—	—
	—	—	35	32
融資租約未來融資費用	—	—	(3)	—
融資租約承擔現值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>32</u>	<u>32</u>

## 23. 計息銀行借款

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應償還銀行借款，有抵押		
於一年內或按要求	—	99
於第二年	—	103
於第三至第五年(包括首尾兩年)內	—	333
於第五年後	—	465
	—	1,000
列作流動負債之部份	—	(99)
非即期部份	<u>—</u>	<u>901</u>

## 24. 其他借款

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
承兌票據須於一年內償還	—	10,470
其他借款須於一年內償還	1,652	—
	<u>1,652</u>	<u>10,470</u>

承兌票據為無抵押、按年利率5厘計息及須於二零零四年六月償還。其他借款為無抵押，按年利率2厘計息及須於二零零五年九月償還。

## 25. 少數股東借款

該等借款為無抵押、免息及並無固定還款期。董事認為，該等借款將不會於未來十二個月內償還。

## 26. 遞延稅項資產／負債

## (a) 已確認遞延稅項(資產)／負債

遞延稅項採用負債法就暫時差額按稅率17.5%(二零零三年:17.5%)悉數計算。遞延稅項(資產)／負債淨額之變動如下:

	加速折舊抵免	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
年初	(32)	97
計入備考合併收益表	(39)	(129)
出售附屬公司	71	—
	<u>          </u>	<u>          </u>
年終	<u>          </u>	<u>(32)</u>

## (b) 未確認遞延稅項資產

倘有關稅務利益可能透過動用未來應課稅溢利變現，則遞延所得稅資產就所結轉之稅損確認入賬。於二零零四年九月三十日，本集團之稅項虧損約港幣46,000,000元(二零零三年：港幣38,000,000元)，可供作無限期結轉以抵銷未來應課稅溢利。

## 27. 已發行股本

二零零四年  
港幣千元

法定：

10,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股            100

已發行及未繳：

10,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股            —

本公司法定及已發行股本由二零零四年五月二十七日(註冊成立日期)至二零零四年十一月八日止期間之變動如下：

- 於註冊成立時，本公司之法定股本為港幣100,000元，分為10,000,000股每股面值港幣0.01元之股份，所有該等股份均於二零零四年六月十八日以未繳股款形式發行及配發。
- 於二零零四年十一月八日，本公司之法定股本藉增設159,990,000,000股每股面值港幣0.01元之股份(與本公司現有股本享有同等權益)由港幣100,000元增加至港幣1,600,000,000元。

- c. 於二零零四年十一月八日，作為財務報表附註2所詳述之集團重組之一部分，本公司發行合共1,577,464,233股每股面值港幣0.01元之入賬列作繳足股份，而澳門實德香港則轉讓10,000,000股每股面值港幣0.01元之入賬列作繳足股份予澳門實德香港之股東，作為註銷澳門實德香港股份之代價。

就編製本集團之備考合併財務報表而言，此等股份被視為自二零零二年十月一日起已發行，猶如現時之集團架構自該日起已一直存在。因此，本集團備考合併資產負債表所呈列於二零零四年及二零零三年九月三十日之股本乃指於發行上述股份後本公司之已發行股本。

	法定 股份數目	已發行 股份數目	已發行 股份面值 港幣千元
註冊成立時發行之股份	—	—	—
於二零零四年六月十八日	10,000,000	10,000,000	100
於二零零四年十一月八日 作為收購澳門實德香港之 代價而發行之股份	159,990,000,000	—	—
	—	1,577,464,233	15,775
	<u>160,000,000,000</u>	<u>1,587,464,233</u>	<u>15,875</u>

## 28. 購股權計劃

### a) 新計劃

於二零零四年八月二十日，本公司為獎勵及報答曾對集團業務成功作出貢獻之合資格參與者採納一項購股權計劃（「新計劃」）。新計劃之合資格參與者包括本公司之董事及本集團其他僱員。新計劃於二零零四年十一月八日生效，除非經另行撤銷或修訂，計劃將自該日期起持續有效10年。根據新計劃，本公司之董事可全權邀請本集團任何成員公司或本集團持有任何股權之任何實體之任何僱員、行政人員或高級主任（包括執行董事及非執行董事）及任何賣方、供應商、顧問、代理商、諮詢人或合資格參與新計劃之客戶接納購股權以認購本公司股份。

行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之全部購股權而發行之股份最高數目，合共不得超過新計劃採納當日已發行股份總數之10%。

本公司可於股東大會上徵求股東批准更新計劃之10%上限，惟在「更新」後之上限下，行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之全部購股權而發行之股份最高數目，合共不得超過上限獲批准當日已發行股份總數之10%。就計算「更新」後之上限而言，先前根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之購股權（包括該等在其他計劃項下尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）不會計算在內。

儘管如本段前文所述，行使根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃授出之全部在外流通且尚未行使之購股權而可予發行之股份最高數目，概不得超過不時已發行股份總數30%。

於任何12個月期間，因行使每名參與者獲授之購股權（包括已行使及未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數，不得超過已發行股份總數1%。

任何一份特定購股權之行使價均由董事局於提出要約時全權決定，但無論如何行使價不得少於以下三者之最高者：(i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所列之官方收市價；(ii)緊接要約日期前五(5)個交易日在聯交所每日報價表所列之平均官方收市價；及(iii)股份面值。

授出購股權之要約最遲須於要約日期後28日內由承授人支付港幣1元之代價接納。所授購股權之行使期由董事局決定，惟該期間自購股權獲授出或視為授出及接納當日起計不得超過10年。

自採納新計劃以來，截至結算日，並無根據新計劃授出任何購股權。

#### b) 舊計劃

澳門實德香港為獎勵及報答曾對集團業務成功作出貢獻之合資格參與者設立購股權計劃（「舊計劃」）。舊計劃之合資格參與者包括澳門實德香港之董事及本集團其他僱員。舊計劃於二零零二年三月七日生效，除非經另行撤銷或修訂，計劃將自該日期起持續有效10年。根據舊計劃，澳門實德香港之董事可全權邀請澳門實德香港或其任何附屬公司之僱員（包括董事）接納購股權以認購澳門實德香港股份。

行使根據舊計劃及澳門實德香港任何其他購股權計劃將予授出之全部購股權而發行之股份最高數目，合共不得超過舊計劃採納當日已發行股份總數之10%。

澳門實德香港可於股東大會上徵求股東批准更舊計劃之10%上限，惟在「更新」後之上限下，行使根據舊計劃及澳門實德香港任何其他購股權計劃將予授出之全部購股權而發行之股份最高數目，合共不得超過上限獲批准當日已發行股份總數之10%。就計算「更新」後之上限而言，先前根據舊計劃或澳門實德香港任何其他購股權計劃授出之購股權（包括根據舊計劃或本公司任何其他購股權計劃之條款尚未行使、已註銷、已失效或已行使之購股權）不會計算在內。

儘管如本段前文所述，行使根據舊計劃及澳門實德香港任何其他購股權計劃授出之全部在外流通且尚未行使之購股權而可予發行之股份最高數目，概不得超過不時已發行股份總數30%。

於任何12個月期間，因行使每名參與者獲授之購股權（包括已行使及未行使之購股權）而已發行及將發行之股份總數，不得超過已發行股份總數1%。

任何一份特定購股權之認購價均由董事局於提出要約時全權決定，但無論如何認購價不得少於以下三者之最高者：(i)股份於要約日期(必須為交易日)在聯交所每日報價表所列之收市價；(ii)緊接要約日期前五(5)個交易日在聯交所每日報價表所列之平均收市價；及(iii)股份面值。

授出購股權之要約可於要約日期起計28日內由承授人支付港幣1元之代價接納。所授購股權之行使期由董事局決定，惟該期間自要約日期起計不得超過10年。

於二零零四年九月二十七日，澳門實德香港議決終止舊計劃。自採納舊計劃以來，截至結算日，並無根據舊計劃授出任何購股權。

## 29. 儲備

### 集團

	股份溢價 港幣千元	可供 分派儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	資本 贖回儲備 港幣千元	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零二年十月一日						
— 如前呈列	299,073	—	(6,819)	976	(991,510)	(698,280)
— 採納經修訂會計實務 準則第12號之影響	—	—	—	—	(58)	(58)
— 重新分類為無形資產 之未攤銷商譽	—	—	6,819	—	—	6,819
— 重列	299,073	—	—	976	(991,568)	(691,519)
削減股本	—	—	—	—	594,766	594,766
認購新股份	59,566	—	—	—	—	59,566
配售新股份	17,016	—	—	—	—	17,016
股份發行費用	(1,155)	—	—	—	—	(1,155)
本年度溢利淨額	—	—	—	—	35,710	35,710
於二零零三年九月三十日	<u>374,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>976</u>	<u>(361,092)</u>	<u>14,384</u>
於二零零三年十月一日						
— 如前呈列	374,500	—	—	976	(361,112)	14,364
— 採納經修訂會計實務準 則第12號之影響	—	—	—	—	20	20
— 重列	374,500	—	—	976	(361,092)	14,384
配售新股份	41,067	—	—	—	—	41,067
股份發行費用	(598)	—	—	—	—	(598)
因集團重組而轉撥	(414,969)	54,450	—	—	360,519	—
本年度溢利淨額	—	—	—	—	15,442	15,442
於二零零四年九月三十日	<u>—</u>	<u>54,450</u>	<u>—</u>	<u>976</u>	<u>14,869</u>	<u>70,295</u>

公司	累計虧損 港幣千元	
於二零零四年五月二十七日(註冊成立日期)		-
本期間虧損淨額		(15)
		<u>          </u>
於二零零四年九月三十日		<u><u>          </u></u> (15)
<b>30. 收購附屬公司</b>		
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已收購負債淨值：		
固定資產	2,517	-
存貨	554	-
應收賬款、存款及預付款項	1,075	-
現金及銀行結存	2,775	-
應付賬款及應計費用	(8,522)	-
銀行透支	(462)	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	(2,063)	-
少數股東權益	928	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	(1,135)	-
收購產生之商譽	1,135	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
代價	-	-
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
以下列項目支付：		
現金代價港幣1元	-	-
	<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
收購時之現金流量(已扣除所收購之現金)：		
已收購現金及銀行結餘	2,313	-
已付現金代價港幣1元	-	-
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u><u>2,313</u></u>	<u><u>          </u></u>

## 31. 出售附屬公司

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已出售資產／(負債)淨值：		
固定資產	4,085	1,078
遞延稅項資產	71	-
短期投資	-	230
存貨及在建工程	8,526	214
應收賬款、存款及預付款項	11,917	154
現金及銀行結存	5,480	46
商譽	5,488	535
應付賬款及應計費用	(17,440)	(9,016)
銀行透支	(2,306)	(119)
銀行借款	(850)	-
少數股東權益	(2,329)	(116)
應付稅項	(972)	-
	<u>11,670</u>	<u>(6,994)</u>
有關出售之成本	<u>16</u>	<u>-</u>
	11,686	(6,994)
出售附屬公司之收益	<u>2,314</u>	<u>7,984</u>
	<u><u>14,000</u></u>	<u><u>990</u></u>
以下列項目支付：		
償付部份應付承兌票據	10,650	990
現金代價	<u>3,350</u>	<u>-</u>
	<u><u>14,000</u></u>	<u><u>990</u></u>
出售附屬公司之現金及等同現金項目流入淨額之分析：		
已出售附屬公司之現金及銀行結餘	(5,480)	(46)
已出售附屬公司之銀行透支	2,306	119
已收現金代價	3,350	-
出售附屬公司之成本	<u>(16)</u>	<u>-</u>
出售附屬公司之現金及等同現金流入淨額	<u><u>160</u></u>	<u><u>73</u></u>

年內已出售之附屬公司為本集團帶來營業額約港幣130,392,000元(二零零三年：約港幣2,058,000元)，而該等附屬公司於年內產生之除稅後溢利約港幣4,983,000元(二零零三年：虧損約港幣886,000元)。



## 32. 承擔

## (a) 資本承擔

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已批准但未訂約	180	-

## (b) 經營租約承擔

於結算日，本集團根據於下列年期屆滿之不可撤銷經營租約之未來租約付款承擔如下：

	集團	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於一年內	925	1,199
於第二至第五年(包括首尾兩年)	831	1,417
	<u>1,756</u>	<u>2,616</u>

## 33. 關連人士交易

於二零零四年三月二十六日，Orient Prize (一家全資附屬公司) 簽訂協議出售全資附屬公司威王營造有限公司(「威王」)，代價為港幣5,800,000元。由於買方陳仲潮先生(「陳先生」)為威王之董事，故此項交易構成關連交易。該代價乃由本集團與陳先生經公平磋商後釐定。該代價乃以陳先生免除支付由Orient Prize與澳門實德香港於二零零二年六月二十五日簽署以陳先生為受益人之承兌票據之方式償還，所涉及之未償本金及利息約為港幣5,873,000元。此項出售已於二零零四年三月二十六日完成。該項出售之詳情載於澳門實德香港於二零零四年三月三十一日刊發之公佈內。

## 34. 結算日後事項

## a) 集團重組

根據二零零四年八月二十七日之債務償還安排(債務償還安排已於二零零四年十月二十九日經香港高等法院原訟法庭批准，並於二零零四年十一月八日生效)，發生以下事項：

- i) 下列各項將同步進行：
  - 澳門實德香港之全部已發行股本已藉註銷及取消所有已發行之1,587,464,233股股份(「協議股份」)而減少；
  - 澳門實德香港將已用股本削減所產生之部份進賬，悉數按面值繳足透過入賬列為繳足方式向本公司配發之10,000,000股新股份(澳門實德香港因此成為本公司之全資附屬公司)，以及轉撥餘下進賬至澳門實德香港之可分派儲備賬內；

- 澳門實德香港之法定股本已減少至港幣100,000元(分為10,000,000股股份)，並由本公司持有；
- ii) 澳門實德香港之股份溢價賬之貸方結餘已減少、註銷並動用於抵銷澳門實德香港之累計虧損，而餘額將轉撥至可分派儲備賬內；及
- iii) 1,587,464,233股澳門實德香港股份之持有人以每持有一股澳門實德香港股份獲一股本公司股份之比例，收取註銷其協議股份之代價。

**b) 收購十六浦物業發展股份有限公司之額外14.5%股權**

根據十六浦物業發展股份有限公司(「十六浦物業發展」)於二零零四年十一月五日舉行之股東特別大會，十六浦物業發展之大股東SJM-Investmentos Limitada(「SJM-Investmentos」)同意向本集團轉讓於十六浦物業發展之14.5%股權，代價為澳門幣1,450,000元(或相等於約港幣1,400,000元)。於轉讓後，本集團於十六浦物業發展之股權由10%增加至24.5%，使十六浦物業發展成為本集團之聯營公司。

此外，本集團亦須按其於十六浦物業發展之股權比例，就發展名為「十六浦」之主題公園向十六浦物業發展提供股東貸款，有關詳情載於本公司於二零零四年十一月二十六日刊發之通函內。

**c) 認購新股份**

於二零零四年十一月十日，本公司與其大股東簽訂補充認購協議(「認購協議」)。根據認購協議，大股東同意以每股港幣1.28元之價格認購本公司317,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份。於二零零四年十一月二十三日，本公司向大股東發行及配發317,000,000股新股份，其未計開支前之總代價為港幣405,760,000元。

**35. 訴訟**

於二零零四年四月，澳門實德香港向澳門實德香港前董事及主要股東Sukarman Sukamto先生(「Sukamto先生」)財產之受託人Guido Giacometti繳付375,000美元，以解除其於夏威夷地區內之美國破產法院向澳門實德香港提出之索償訴訟，其中包括594,027美元(其中500,000美元為該等按金之部份退款，而94,027美元為該款項之累計利息)，以及律師費及堂費。由於本公司於過往年間已提撥港幣5,000,000元之撥備，因此約港幣2,075,000元之超額撥備已被撥回，並已計入年內之其他收入。

## 2. 重大之不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零四年九月三十日（本公司最近期經審核財務報告之結算日）後，本集團之財務或經營狀況概無任何重大之不利變動。

## 3. 債務

### 借貸

於二零零五年四月三十日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）辦公時間結束時，除集團內公司間之負債外，本集團各成員公司概無任何未償還借貸。

### 擔保

於二零零五年四月三十日，本集團向若干銀行抵押約703,000港元之定期存款，以取得就本集團之營運而向獨立第三者發出之約685,000港元銀行保證書。

### 免責聲明

除上文所述者外，於二零零五年四月三十日，本集團並無任何未償還之按揭、抵押、債券或貸款資本或銀行透支、貸款、債務證券或其他類似抵押品或其他重大或然負債。

董事茲確認本集團之債務及或然負債自二零零五年四月三十日以來概無任何重大變動。

## 4. 本集團之財務及營運前景

本集團一直專注於旅遊相關業務以及郵輪租賃及管理，作為其核心業務。董事預期澳門市場將欣欣向榮，故致力尋求作進一步發展之合適投資商機。董事認為博彩業乃澳門之主要行業，亦為推動其他行業發展之動力，並為澳門歷史不可或缺之一部份。隨著澳門政府明確將澳門繼續發展為一旅遊及娛樂、國際MICE（會議(Meetings)、獎勵旅遊(Incentives)、研討會(Conferences)、展覽(Exhibitions))以及消閒熱點，澳門博彩事業及相關業務之前景將欣欣向榮。

本集團對旗下與博彩相關之旅遊業務前景保持樂觀。本集團擬向物色一籃子假日郵輪組合之客戶提供一站式服務，提供海外目的地之預訂酒店及機票服務。本集團與美國及加拿大之旅行社緊密合作，藉以擴大其客戶基礎及建立優良聲譽。本集團鑑於上述澳門之利好營商環境，故於二零零四年十月收購世界旅行社有限公司（一家於澳門註冊成立之公司），以進一步拓展其旅遊相關業務。

本集團透過澳門實德郵輪所提供之郵輪業務將繼續以追求豪華郵輪感受之高收入客戶為目標。澳門實德郵輪之總噸位為9,848噸，共有207個設有空調之客艙。該艘郵輪現時於香港接載乘客，並提供各式各樣之船上娛樂、服務及設施，包括賭場、吃角子老虎機、餐廳、酒吧、卡拉OK、麻將、美容及按摩設施。卡拉OK房間最近已重新裝修，而船上面積達400平方米之新賭場亦已開放予特級貴賓享用。船上設施將繼續維持頂級質素，務求吸引豪華市場之高消費人士。

作為企業策略之一部分，本集團於二零零四年十一月將其於十六浦物業發展之權益由10%增至24.5%，並建議根據協議進一步增至36.75%。此舉使本集團更能參與位於澳門「十六浦」、設有博彩娛樂之酒店業務，並將為本集團之現有郵輪及旅遊代理業務帶來協同效益。

於二零零五年三月七日，本集團與顯羅皇殿博彩中介人有限公司（「顯羅皇」）訂立一項涉及50,000,000港元貸款融資之貸款協議及一項期權契據，據此，本集團獲授一項期權，可以要求顯羅皇配發及發行顯羅皇已擴大股本20%予本集團。顯羅皇將主要於顯羅皇殿從事博彩中介人業務，並在可行情況下盡快根據澳門博彩中介人條例申請博彩中介人准照。顯羅皇將動用貸款融資作為其於澳門顯羅皇殿經營博彩中介人業務時之一般營運資金。董事認為，訂立貸款協議及期權協議乃符合本集團之長期業務發展策略，並可擴大本集團收入基礎，為本集團帶來參與澳門博彩中介人業務之商機。

本集團現時之發展方針為發展及加強旅遊相關業務，包括澳門之酒店業務。憑藉本集團之穩健財務狀況，加上管理層從事娛樂事業之經驗，董事會深信能夠把握日後任何商機，並相信可為其長期投資者帶來豐盛的回報。

## 5. 營運資金

經計及本集團可供運用之銀行信貸及內部資源後，董事會認為本集團具備充裕之營運資金，足可應付本通函日期起計未來十二個月所需。

以下為香港執業會計師陳葉馮會計師事務所有限公司編製之會計師報告全文，僅供載入本通函。



**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣軒尼詩道500號  
興利中心37樓  
電話：+852 2894 6888  
傳真：+852 2895 3752  
電郵：info@ccifcpa.com.hk  
[www.hkcpa.com](http://www.hkcpa.com)

敬啟者：

吾等謹此就十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」）由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止期間（「有關期間」）之財務資料（「財務資料」）之報告，以供收錄於澳門實德有限公司（「貴公司」）於二零零五年六月二十一日刊發之通函（「通函」）。

十六浦物業發展為一間於二零零四年二月二十日在澳門註冊成立之有限公司，主要從事十六浦之發展。十六浦為一主題公園，包括酒店、娛樂場、購物中心、文化廣場及停車場。

本報告載列之財務資料乃根據十六浦物業發展於有關期間之經審核財務報表而編製。

就本報告而言，吾等已審閱十六浦物業發展於有關期間根據澳門公認會計原則編製之經審核財務報表，並按照香港會計師公會頒佈之「招股說明書及申報會計師」之核數指引進行所須之額外程序。

十六浦物業發展之董事負責編製真實與公平之財務報表。在編製真實與公平之財務報表時，董事必須選取並貫徹採用合適之會計政策。

十六浦物業發展之董事須對十六浦物業發展於二零零四年十二月三十一日及有關期間之財務資料負責。吾等之責任為就十六浦物業發展之財務資料作出獨立意見。

就本報告而言，吾等認為，財務資料連同相關附註真實與公平地反映十六浦物業發展由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止之期間之經營業績以及於二零零四年十二月三十一日之財政狀況。

## I. 財務資料

以下載列十六浦物業發展於有關期間之財務資料。

### 收益表

	附註	由二零零四年 二月二十日至 二零零四年 十二月三十一日 止期間 千澳門元
營業額	2	—
一般及行政開支		(89)
除稅前虧損	3	(89)
稅項	5	—
期內虧損		<u>(89)</u>

## 股東權益變動報表

	股本 千澳門元	累計虧損 千澳門元	總計 千澳門元
於二零零四年二月二十日(註冊成立日期)	-	-	-
發行股本	10,000	-	10,000
期內虧損	-	(89)	(89)
於二零零四年十二月三十一日	<u>10,000</u>	<u>(89)</u>	<u>9,911</u>



## 於二零零四年十二月三十一日之資產負債表

	附註	千澳門元
<b>非流動資產</b>		
發展中物業	6	<u>129,067</u>
<b>流動資產</b>		
租金按金		277
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	7	(15,597)
應計費用		(608)
		<u>(16,205)</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(15,928)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		113,139
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項	7	(34,279)
應付股東款項	8	(5,150)
應付直接控股公司款項	9	(63,799)
		<u>(103,228)</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>9,911</u></u>
由下列各項代表：		
股本	10	10,000
累計虧損		<u>(89)</u>
<b>股東權益</b>		<u><u>9,911</u></u>

## II. 財務資料附註

### 1. 主要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用於香港財務報告準則（包括所有適用會計實務準則及其詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用條文。十六浦物業發展採納之主要會計政策之概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則（「新訂香港財務報告準則」），於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。

十六浦物業發展於有關期間編製之財務資料並無採納該等新訂香港財務報告準則。十六浦物業發展之董事已評估該等新訂香港財務報告準則之影響，並認為採納該等新訂香港財務報告準則對十六浦物業發展之經營業績及財務狀況並無重大影響。

#### (a) 編制基準

財務資料乃根據歷史成本基準編製。

#### (b) 發展中物業

發展中物業按成本列賬。成本包括土地成本、發展及相關開支。發展中物業並無作出有關折舊。

#### (c) 資產減值

於各個結算日會評估是否有跡象顯示資產出現減值，或是否有跡象顯示過往年度就資產所確認之減值虧損已不再存在或可能減少。倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回金額。資產之可收回金額為資產使用淨值或其淨銷售價之較高者。

減值虧損僅會於資產之賬面值超出可收回金額時方可確認。減值虧損於出現期間在收益表扣除，惟以重估金額列賬之資產則作別論，其時減值虧損則根據適用於該項重估資產之會計政策進行會計作出處理。

先前已確認之減值虧損僅會在用於決定資產之可收回金額之估計數字有所改變時予以撥回，惟撥回之數不得超出倘於過往年度並無就有關資產確認減值虧損而可能經已釐定之賬面值（扣除任何折舊）。減值虧損之撥回在出現期間計入收益表，惟以重估金額列賬之資產則作別論，其時減值虧損之撥回乃根據適用於該項經重估資產之會計政策進行會計作出處理。

#### **(d) 所得稅**

所得稅包括即期及遞延稅項。所得稅於收益表內確認，如該項所得稅與已於股東權益確認之項目有關，或與於股東權益不同期間入賬之項目有關，則於股東權益確認。

在結算日時資產及負債的稅基與其在財務報告的賬面值之間的所有暫時性差異，須按負債法計提遞延稅項撥備。遞延稅項採用於結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時性差異全數作撥備，而遞延稅項資產則於預期日後有應課稅溢利，且能利用暫時性差異時，才可予以確認。

#### **(e) 外幣換算**

以外幣進行之交易均按交易日適用之匯率折算。於結算日，以外幣結算之貨幣資產及負債均按該日之匯率換算。匯兌差額均撥入損益表中處理。

#### **(f) 有關連人士**

如任何一方有能力直接或間接控制另一方，或對另一方之財務及營運決策可行使重大影響力均屬關連人士。如與另一方均受他人同時控制或行使重大影響力者，亦屬關連人士。

(g) 撥備及或然負債

倘需就過往事件承擔法定責任或推定責任而可能導致經濟利益流出企業以抵償責任，而有關金額能可靠估計時，而計提有關撥備。該等撥備需定期覆核，並對有關估計金額作出調整以反映當時最準確之估計。當有關撥備金額之時間值會造成重大影響時，有關撥備將以估計用於抵償責金之現值計提。

或然負債指因已發生之事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生方能確認，而十六浦物業發展並不能完全控制此等未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生之事件引致之現有責任，惟由於不大可能需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

若或然負債不會被確認，會在財務資料附註中披露。倘流出資源之可能性改變導致可能出現資源流出，此等負債將被確認為撥備。

2. 營業額

十六浦物業發展於有關期間並無產生任何收入。

3. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	千澳門元
扣除：	
核數師酬金	8
開辦費用	74
	<u>82</u>

4. 董事及高級行政人員之酬金

於有關期間並無已付或應付予董事或高級行政人員之酬金。於有關期間亦無就董事放棄或同意放棄任何酬金而作出任何安排。

## 5. 稅項

由於十六浦物業發展於有關期間並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。十六浦物業發展須就其應課稅溢利按15%稅率繳付澳門所得稅。稅項支出與按適用稅率計算之會計虧損對賬如下：

	千澳門元
除稅前虧損	(89)
按15%稅率計算	(13)
未確認稅項虧損	13
稅項支出	—

## 6. 發展中物業

	千澳門元
按成本值	129,067

發展中物業位於澳門，按自二零零五年二月十四日起計為期25年之租約持有。

## 7. 其他應付款項

	千澳門元
即期部份	15,597
非即期部份	34,279
	49,876

其他應付款項指須向澳門政府支付之地價餘額，其中3,085,000澳門元將由十六浦物業發展按澳門政府規定之建築規格建造一個碼頭之方式支付。

**8. 應付股東之款項**

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

**9. 應付直接控股公司之款項**

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

**10. 股本**

千澳門元

法定、已發行及繳足

100,000股每股面值100澳門元之普通股

10,000

**11. 承擔****a) 資本承擔**

於二零零四年十二月三十一日，十六浦物業發展之資本承擔如下：

千澳門元

已訂約但未入賬：

— 發展中物業

7,312

**b) 經營租約承擔**

於二零零四年十二月三十一日，十六浦物業發展就租賃土地之經營租約承擔如下：

千澳門元

一年內

277

一年後至五年內

1,107

五年後

5,536

6,920

12. 最終控股公司

董事認為於澳門註冊成立之澳門旅遊娛樂有限公司為最終控股公司。

III. 結算日後財務資料

於二零零四年十二月三十一日，十六浦物業發展並無已宣派或派付任何股息。

此 致

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
10樓1002-05A室  
澳門實德有限公司  
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
陳維端  
謹啟  
執業證書編號：P00712

二零零五年六月二十一日

**(A) 已擴大集團之未經審核備考資產及負債報表函件**

以下為獨立申報會計師陳葉馮會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製之報告全文,內容有關本附錄所載已擴大集團之未經審核備考資產及負債報表,僅供載入本通函。

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港銅鑼灣軒尼詩道500號  
興利中心37樓  
電話: +852 2894 6888  
傳真: +852 2895 3752  
電郵: info@ccifcpa.com.hk  
[www.hkcpa.com](http://www.hkcpa.com)

敬啟者:

吾等謹此就澳門實德有限公司(「貴公司」)於二零零五年六月二十一日刊發之通函附錄三第B節所載之未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)作出之報告。未經審核備考財務資料乃 貴公司就建議收購十六浦物業發展股份有限公司(「十六浦物業發展」)及向十六浦物業發展提供相關貸款可能對 貴集團之歷史財務資料產生之影響提供資料,僅供說明用途。未經審核備考財務資料之編製基準已刊載於未經審核備考財務資料之隨附緒言內。

**責任**

貴公司董事會全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4章第29段之要求編製未經審核備考財務資料。



根據上市規則之要求，吾等之責任為對未經審核備考財務資料作出意見，並向閣下報告。關於吾等之前就用於編製未經審核備考財務資料之財務數據曾出具之任何報告，除對該等報告接受人在該報告發出日之責任外，吾等並不承擔任何其他責任。

### 意見之基礎

在適用情況下，吾等根據英國核數實務委員會頒佈之《投資通函報告準則》及《審計實務公報第1998/8號－「根據《上市規則》申報備考財務資料」》之要求進行工作。吾等之工作主要包括比較未經審核備考財務資料所載之歷史財務資料及由管理層提供之原始文件，考慮各項調整之相關憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之《核數準則》所作之審核或審閱，故吾等並未對未經審核備考財務資料作出任何審核或審閱方面之確定。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，所採用之基準為董事之判斷與假設，基於其性質所限，不能確保或指明在日後將會發生之任何事件，亦未可作為貴公司及其附屬公司（若收購十六浦物業發展實際於二零零四年九月三十日或任何往後日子完成）之財務狀況之指標。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已根據所述基準妥善編製；
- (b) 該等基準與貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就未經審核備考財務資料（按照上市規則第4章第29(1)段所披露）而言，有關調整乃屬恰當。

此 致

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
10樓1002-05A室  
澳門實德有限公司  
列位董事 台照

陳葉馮會計師事務所有限公司  
香港執業會計師  
陳維端  
謹啟  
執業證書編號：P00712

二零零五年六月二十一日

## (B) 已擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為本集團之未經審核備考資產及負債報表概要（「未經審核備考財務資料」），當中假設建議收購十六浦物業發展及向十六浦物業發展提供之相關貸款（「收購事項」）已於二零零四年九月三十日完成（「已擴大集團」），藉以說明收購事項可能對本集團財務狀況產生之影響。由於編製未經審核備考財務資料僅作說明用途，經考慮上文所述，且基於其性質，並不能反映已擴大集團於收購事項完成後之財務狀況。

已擴大集團之未經審核備考財務資料乃根據摘錄自 貴公司截至二零零四年九月三十日止年度年報內 貴集團於二零零四年九月三十日之經審核綜合資產負債表，以及附錄二會計師報告所載十六浦物業發展之資產負債表所編製。

	本集團 於二零零四年 九月三十日之 經審核綜合 資產負債表						備考 已擴大 集團	
	千港元	備考調整 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	備考調整 千港元 (附註3)	備考調整 千港元 (附註4)	備考調整 千港元 (附註5)		備考調整 千港元 (附註6)
<b>非流動資產</b>								
物業、廠房及設備	95,980	-	-	-	-	-	-	95,980
商譽	1,069	-	-	-	-	-	-	1,069
應佔聯營公司 資產淨值	-	-	1,408	971	98,000	1,357	(4,664)	97,072
收購聯營公司 產生之商譽	-	-	-	-	-	-	4,664	4,664
應收聯營公司款項	-	-	-	2,500	1,250	-	-	3,750
投資證券	3,471	-	-	(3,471)	-	-	-	-
	100,520	-	1,408	-	99,250	1,357	-	202,535
<b>流動資產</b>								
存貨	1,214	-	-	-	-	-	-	1,214
貿易應收款項	1,502	-	-	-	-	-	-	1,502
按金、預付款項 及其他應收款項	2,987	-	-	-	-	-	-	2,987
已抵押銀行存款	200	-	-	-	-	-	-	200
現金及銀行結餘	31,126	370,055	(1,408)	-	(99,250)	(1,357)	-	299,166
	37,029	370,055	(1,408)	-	(99,250)	(1,357)	-	305,069

本集團 於二零零四年 九月三十日之 經審核綜合								備考 已擴大 集團
資產負債表	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	備考調整	
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
	(附註1)	(附註2)	(附註3)	(附註4)	(附註5)	(附註6)		
<b>流動負債</b>								
貿易應付款項	(136)	-	-	-	-	-	-	(136)
其他應付款項及 應計費用	(6,312)	-	-	-	-	-	-	(6,312)
其他貸款	(1,652)	-	-	-	-	-	-	(1,652)
	(8,100)	-	-	-	-	-	-	(8,100)
<b>流動資產／ (負債)淨額</b>								
	28,929	370,055	(1,408)	-	(99,250)	(1,357)	-	296,969
<b>總資產減流動負債</b>	129,449	370,055	-	-	-	-	-	499,504
<b>非流動負債</b>								
少數股東貸款	(31,536)	-	-	-	-	-	-	(31,536)
<b>少數股東權益</b>	(11,743)	-	-	-	-	-	-	(11,743)
<b>資產淨值</b>	<u>86,170</u>	<u>370,055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>456,225</u>
<b>資本及儲備</b>								
已發行股本	15,875	3,170	-	-	-	-	-	19,045
儲備	70,295	366,885	-	-	-	-	-	437,180
	<u>86,170</u>	<u>370,055</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>456,225</u>

附註：

- (1) 於二零零四年十一月二十三日發行317,000,000股新股份所得款項淨額。
- (2) 購入十六浦物業發展14.5%已發行股本之成本。
- (3) 將十六浦物業發展之10%股權及應收十六浦物業發展之款項之分類由證券投資轉到聯營公司。
- (4) 購入十六浦物業發展12.25%權益及有關貨款之成本。
- (5) 收購十六浦物業發展14.5%及12.25%權益而涉及之開支。
- (6) 收購十六浦物業發展14.5%及12.25%已發行股本權益產生之商譽。

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司為供載入本通函之函件及估值證書全文,內容乃有關物業估值。



估值部  
直線電話: (852) 2801 6100  
傳真: (852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場二期23樓

牌照號碼: C-002450  
電話: (852) 2842 4400  
savills.com

敬啟者:

### 命名為澳門十六浦之發展地盤

吾等茲遵照澳門實德有限公司(「貴公司」)指示,就十六浦物業發展股份有限公司(「擁有人」)於澳門擁有詳載於本函件隨附估值證書之物業權益進行估值。吾等證實曾作出有關查詢,並蒐集吾等認為所需之其他資料,以向閣下提供吾等就上述物業權益於二零零五年五月六日(「估值日」)之市值之意見。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業之市值之意見。所謂公開市值，就吾等所下定義而言，乃指「適當推銷一項物業後，自願賣方及自願買方雙方經公平磋商及在知情、審慎及不受威逼之情況下於估值日期進行買賣之估計款額。」

吾等之估值乃按照香港測量師學會刊發之《香港測量師學會物業估值準則》進行估值。

吾等之估值乃假定擁有人將其物業權益在其現況下於公開市場求售，而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排，以影響物業權益之價值。此外，吾等於估值時並未考慮任何有關或可影響出售物業之選擇權或優先購買權，亦無就其以單一及／或多個物業組合形式出售之物業作出準備。

吾等之估值並無考慮該物業所附有之任何抵押、按揭，或出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

吾等之估值乃根據香港測量師學會頒佈之物業資產估值指引、公司條例之適用條文，以及香港聯合交易所有限公司刊發之上市規則第五章，及其第十二項應用指引編製。

吾等以剩餘估值法對物業權益進行估值。根據吾等採用之剩餘估值法，有關物業之市值乃透過估值比較法首度得出，已假設該物業為新近落成，並根據吾等所獲提供之發展建議書之詳情而評估該物業於估值日期之價值（即該物業之總發展價值）。該發展項目之未花費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開支撥備、發展商利潤及或然項目亦予以估計，並自該物業已確立發展總值中扣除。所得出之剩餘值乃調整至估值日期之價值以得出該物業於現況下之市值。

吾等假設有關於政府部門已經或將會批出有關該物業之所有同意書、批文及許可，而並無附帶繁重條件或延誤。

證書內所披露之所有文件（如有）僅供參考。吾等對任何證書內所載物業權益之合法所有權之任何法律事宜概不承擔任何責任。

吾等曾視察物業之外貌。然而，吾等並無對該物業進行任何結構測量，故無法呈報該物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞之情況。吾等亦無對其任何設施進行測試。

吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合於其上作任何物業發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況均屬滿意。

物業之其他特殊假設(如有)已於有關物業之估值證書之附註加以說明。

吾等已在澳門特別行政區物業登記局對該物業進行查冊。惟吾等並無細閱文件正本以核實擁有權或租約中是否有任何修訂並未見於吾等所取得之副本中。

吾等已假設擁有人擁有物業權益之可強制執行業權，並可於獲批授之整段尚餘年期內自由及不受干擾地使用該物業，條件為須支付象徵式之年度土地使用權費以及付清所有必須之應付地價／購買代價。

經審視所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴公司及擁有人就該物業之業權、土地年期及批地文件之補地價安排所提供之資料。吾等已接納所獲提供之意見，該等意見乃關於識別該物業、土地年期及發展情況、批地文件之補地價安排、佔用詳情、工地面積、建議酒店發展項目之估計指示性成本、翻譯文件及所有其他相關事項。除另有說明者外，在估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃根據 貴公司及擁有人向吾等提供之文件所載之資料，故僅為約數。 貴公司及擁有人亦向吾等表示，所提供之資料概無遺漏任何重要實情，且亦無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

吾等於評估時，亦按照專業測量師公佈之數據及本地成本顧問提供之估計成本而考慮相關之建築成本。

除另有說明者外，物業價值乃以港元計價。吾等在估值中採用之匯率為1澳門元兌0.969779港元(即估值當日之通行匯率)。

吾等隨函附奉估值證書。

此 致

香港  
干諾道中200號  
信德中心西座  
10樓1002-05A室  
澳門實德有限公司  
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部

董事

張宏業

MRICS MHKIS RPS CREA MCI Arb MREP

謹啟

估價及諮詢顧問部

助理董事

廖沛霖

Bsc (Hons) MHKIS

二零零五年六月二十一日

附註：張宏業先生及廖沛霖先生均為特許測量師，在澳門物業估值方面分別積逾10年及6年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年五月六日 現況下之市值
命名為澳門十六浦之發展地盤	該物業為佔地約23,066平方米(248,280平方尺)之地盤，由火船頭街及巴素打爾古街所圍繞及位於內港12號A至20號碼頭之間。	該物業目前空置。	890,000,000港元

根據吾等獲提供之資料，該物業將建造一幢三星級酒店發展項目，包括220間客房、娛樂場、商用及停車場設施（「建議發展項目」）。

建議發展項目之總樓面面積約為74,315平方米（799,919平方尺），其總樓面面積之細明如下：

部份	樓面面積	
酒店(三星級)	15,228平方米	163,913平方尺
娛樂場	8,229平方米	88,576平方尺
商用	25,833平方米	278,064平方尺
停車場	14,294平方米	153,859平方尺
露天空間	10,731平方米	115,507平方尺
總計：	<u>74,315平方米</u>	<u>799,919平方尺</u>

據 貴公司告知，建議發展項目之娛樂場部份預期將於二零零六年十二月落成，而建議發展項目之酒店及商用部份將預期於二零零七年十一月落成。

該物業乃根據一項由二零零五年二月十四日起計，為期二十五年之租賃批地持有。

就該物業應付之政府地租為276,792澳門元，相等於約268,427港元。



附註：

1. 根據物業登記局(Conservatória do Registo Predial)之資料，該物業之登記業主為十六浦物業發展股份有限公司(Ponte 16 – Desenvolvimento Predial, S.A.) (「擁有人」)，登錄編號為30269F，登記日期為二零零五年二月二十四日。
2. 根據近日進行之業權查冊，該物業並無登記任何重大產權負擔。
3. 根據該物業日期為二零零五年一月二十七日之政府租約，該物業須受下列條款及條件限制：
  - (i) 該物業之用途及樓面面積細明概列如下：

商用	:	25,833平方米
酒店(三星級)	:	23,457平方米
停車場	:	14,294平方米
露天空間	:	10,731平方米
  - (ii) 必須保留現時之十六號碼頭。
  - (iii) 必須於11號及12號碼頭之間興建一個樓面面積約1,234平方米(12,283平方尺)之新碼頭，命名為11號A碼頭。該碼頭須於澳門政府公報刊發日期後十二個月內移交澳門政府。
4. 根據政府租約，吾等得悉該物業之補地價為89,876,351澳門元，相等於約87,160,198港元。根據 貴公司提供之資料，首期付款(即40,000,000澳門元)已於二零零四年十二月二十九日支付。據悉，於估值日期尚未支付之補地價總額為49,876,351澳門元。
5. 吾等進行估值時，乃假設該物業之建議發展項目將遵守政府租約及其中任何修訂以及所有其他法定規定，而換地之所有補地價(如有)已由擁有人支付。
6. 吾等進行估值時，娛樂場部份及商用部份乃假設為將予租出，而租金乃按澳門特區就娛樂場及零售店而言之現行市值租金水平評估。
7. 假設建議發展項目按所述般於估值日期悉數完成，該物業之市值將為2,310,300,000港元。
8. 根據合資格工料測量師之報告，截至估值日期所錄得涉及建議發展項目之總建築成本為810,800,000港元。
9. 於剩餘估值所採用之未來專業費用、未來利息開支及發展商利潤分別約為63,800,000港元、60,000,000港元及346,500,000港元。

## 10. 風險警告：

本估值並非透過參考可資比較市場交易而得出，該方法為對物業資產進行估值之最可靠方法並為評估香港物業時最常用之方法。相反，由於欠缺該物業所在地區附近之可資比較交易，吾等乃採用剩餘價值法，此方法通常被視為較不可靠之估值方法。簡言之，剩餘價值法是土地估值之方法，乃從該土地之估計落成發展價值扣除成本及發展商利潤後得出該土地之發展潛力。此法倚賴估值師所採納之多項假設，從而得出預計正開發或持作發展或重建之該物業於估值日期之目前銷售價值之數學計算。倘若該物業位於發展情況相對不成熟之市場，則有關假設通常是建基於不完整之市場證據。視乎估值師所採用之假設，該物業可以有不同之估值。雖然估值師在得出估值時已作出其專業判斷，投資者務請審慎考慮已於估值報告所披露之該等假設之性質，並在詮釋估值報告時審慎行事。

11. 上文附註(10)中提及缺乏在該物業所在地附近之可資比較交易。雖然澳門近期有酒店交易，惟仍未有規模與設施（包括酒店、娛樂場及商用設施之樓面面積）相近之酒店之可資比較市場交易。因此，吾等無法以估值比較法來進行評估。上文附註(10)中亦提及，估值師以剩餘法評估估值時乃倚賴一系列假設。有關假設包括專業費用、未來利息開支、發展商利潤及或然項目，詳見上文附註(9)。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團之資料。各董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並確認經一切合理查詢後，就其所知及所信，本通函並無遺漏任何其他事實，致令其內容有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及短倉

於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有權益及短倉，而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或短倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊；或(c)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所，載述如下：

#### 股份權益

名稱	長倉／短倉	權益性質	股份數目	概約持股百分比
楊海成先生 (附註1)	長倉	公司權益	736,632,802	38.68%
陳偉倫先生 (附註2)	長倉	公司權益	315,608,630	16.57%

- 附註： 1. 楊海成先生透過其於劭富澳門發展有限公司（「劭富」）持有之股份權益，因而被視作擁有736,632,802股股份之公司權益。劭富為一間由楊海成先生之家族成員作為受益人之全權信託全資擁有。
2. 陳偉倫先生透過其於泉穎投資有限公司（「泉穎」）持有之所有已發行股本權益，因而被視作擁有315,608,630股股份之公司權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁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）之股份、相關股份或債券中概無擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或短倉），或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊之任何權益或短倉，或(c)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或短倉之人士**

於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或短倉：

**股份權益**

股東名稱	長倉／短倉	權益性質	所持股份 數目	概約持股 百分比
劭富	長倉	公司權益	736,632,802	38.68%
泉穎	長倉	公司權益	315,608,630	16.57%
陳漢強先生 (附註1)	長倉	公司權益	315,608,630	16.57%
<b>Penta Investment</b>				
Advisers Ltd (附註2)	長倉	公司權益	117,308,000	6.15%
Zwaanstra John (附註2)	長倉	公司權益	117,308,000	6.15%
<b>Moore Michael</b>				
William (附註2)	長倉	公司權益	117,308,000	6.15%

**附註：**

1. 陳漢強先生透過其於泉穎持有之所有已發行股本權益，因而被視作擁有315,608,630股股份之公司權益。
2. Zwaanstra John先生與Moore Michael William先生透過彼等於Penta Investment Advisers Ltd.已發行股本之權益而被視作擁有117,308,000股股份之公司權益。

## 於本集團其他成員公司之長倉

本公司附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	佔本公司 附屬公司已 發行股本總額 概約百分比	
			股份數目	概約百分比
Capture Success Limited	Summit Global International Limited	30		30%
Capture Success Limited	Mantovana Holdings Limited	15		15%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士於股份及本公司相關股份中被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接於附帶可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之權利之任何類別股本面值之10%或以上權益。

## 3. 專家

以下為本通函所述或其提供之意見或建議收錄於本通函之專家之專業資格：

名稱	專業資格
陳葉馮會計師事務所有限公司	執業會計師
第一太平戴維斯(香港)有限公司	物業估值師

陳葉馮會計師事務所有限公司及第一太平戴維斯已各自就刊發本通函發出同意書，表示同意以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，而迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，陳葉馮會計師事務所有限公司及第一太平戴維斯概無實益擁有本集團屬下任何公司之股本權益或擁有任何可認購或委派他人認購本集團屬下任何公司證券之權利（無論是否具有法律執行效力），亦無在本集團屬下任何公司自二零零四年九月三十日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日）後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之聯繫人士被視為於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務（董事獲委任以董事身份代表本公司及／或本集團權益之業務除外）中擁有權益（若彼等各為控權股東，則根據上市規則第8.10條規定須作出有關權益披露）。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，且據董事會所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或索償。

#### 6. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司或其附屬公司曾訂立以下重大或可屬重大之合約（非於日常業務過程中訂立者）：

- (1) 澳門實德（香港）有限公司（「澳門實德香港」）（前稱澳門實德有限公司，為本集團前控股公司）與大福證券有限公司於二零零三年十一月三日以每股作價0.4325港元配售97,200,000股澳門實德香港新股份訂立配售協議（並經由協議各方於二零零三年十一月十七日訂立之補充協議所補充）；
- (2) Kong Wing Limited（作為賣方）與Access Success Developments Limited、Summit Global International Limited及Mantovana Holdings Limited（統稱「買方」）於二零零三年十二月九日訂立有條件買賣協議，據此各方按該協議所載之條款及條件買賣郵輪（現稱為澳門實德郵輪）以及若干庫存物品；
- (3) 本公司擁有55%權益之附屬公司Capture Success Limited（作為買方）與一間於英屬處女群島註冊成立之公司Hover Management Limited（作為賣方）於二零零四年三月十日訂立買賣協議，據此各方按該協議所載之條款及條件買賣一間於香港註冊成立之公司豪華管理有限公司之全部已發行股本；

- (4) Orient Prize Holdings Inc. (「Orient Prize」) (作為賣方) 與China Age Investments Limited (作為買方) 於二零零四年三月十二日訂立買賣協議, 據此各方按該協議所載之條款及條件買賣馬仙奴(免稅品)國際百貨集團有限公司60%股本權益;
- (5) Orient Prize 與陳仲潮先生於二零零四年三月二十六日訂立買賣協議, 據此各方按該協議所載之條款及條件買賣威王營造有限公司全部股本權益;
- (6) 本公司與劭富於二零零四年十一月十日訂立認購協議, 內容有關以每股股份1.28港元之價格認購317,000,000股新股份;
- (7) Joyspirit Investments Limited (「貸款人」) 與顯羅皇殿博彩中介人有限公司 (「借款人」) 於二零零五年三月七日訂立貸款協議, 內容有關貸款人向借款人授出貸款融資50,000,000港元;
- (8) 貸款人與借款人於二零零五年三月七日訂立期權契據, 內容有關借款人向貸款人授出選擇權, 可要求借款人向貸款人或其代名人配發及發行購股權權益; 及
- (9) 協議。

## 7. 其他事項

- (a) 於最後實際可行日期, 董事與本公司或其任何附屬公司概無任何現行或建議訂立之服務合約 (不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償 (法定賠償除外) 之合約)。
- (b) 除本文披露者外, 各董事概無在本集團屬下任何公司訂立而於最後實際可行日期仍然生效且與本集團業務有重大關連之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 各董事概無在本公司或其任何附屬公司自二零零四年九月三十日 (本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之結算日) 後買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (d) 本公司在香港之股份過戶登記分處為登捷時有限公司, 地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。

- (e) 本公司之公司秘書為趙藍英女士，彼為執業律師。本公司之合資格會計師為陸世煒先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (f) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 8. 備查文件

下列文件文本由本通函刊發日期起至二零零五年七月五日（包括該日）止期間（星期六及公眾假期除外）於一般辦公時間內在本公司之總辦事處及香港主要營業地點香港干諾道中200號信德中心西座10樓1002-05A室可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零四年九月三十日止兩個年度之年報；
- (c) 十六浦物業發展之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 陳葉馮會計師事務所有限公司之函件，載有彼等有關已擴大集團之未經審核備考資產及負債報表之意見，全文載於本通函附錄三；
- (e) 有關該土地之物業估值之函件及估值證書，全文載於本通函附錄四；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (g) 本附錄「專家」一段所述之同意書；及
- (h) 本公司分別於二零零四年十一月二十六日及二零零五年四月七日刊發之通函。