
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下之實德環球有限公司（「本公司」）全部股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，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。

香港交易及結算所有限公司及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，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本通函所述證券之邀請或要約。



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED

實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

主要及關連交易

建議根據MARUHAN CORPORATION行使選擇權 收購權益

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

浩德融資有限公司

本封面頁所用之專有詞彙具有本通函所界定之相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至第19頁，而獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第20至第21頁。浩德融資函件（當中載列其就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見）載於本通函第22至第37頁。

本公司謹訂於二零一三年五月十五日（星期三）下午十二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第SGM-1至第SGM-3頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

二零一三年四月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	20
浩德融資函件	22
附錄一 — 本集團之財務資料	I – 1
附錄二甲 — 世兆之會計師報告	IIA – 1
附錄二乙 — 世兆之財務資料	IIB – 1
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料	III – 1
附錄四 — 物業估值	IV – 1
附錄五 — 一般資料	V – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零零七年通函」	指	本公司日期為二零零七年十月二十六日有關二零零七年出售事項之通函
「二零零七年出售事項」	指	Golden Sun根據買賣協議向Maruhan出售銷售股份及轉讓銷售貸款
「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，根據證券及期貨條例獲准從事第四類（就證券提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就建議收購事項之獨立財務顧問
「該等公佈」	指	二月公佈及三月公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	實德環球有限公司（股份代號：00487），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主板上市
「先決條件」	指	根據股東協議之條款，選擇權完成之先決條件
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「代價股份」	指	本公司將於選擇權完成時向Maruhan配發及發行之550,546,025股新股份，用作支付部分選擇權購買價
「董事」	指	本公司董事
「除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利」	指	除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利

釋 義

「經擴大集團」	指	建議收購事項完成後經擴大之本集團
「現有一般授權」	指	於二零一二年六月五日舉行之本公司股東週年大會上，股東向董事授出之一般授權，以配發及發行不超過於二零一二年六月五日本公司全部已發行股本20%之新股份
「二月公佈」	指	本公司於二零一三年二月十八日就（其中包括）建議收購事項刊發之公佈
「Golden Sun」	指	Golden Sun Profits Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之一間間接非全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事（即陸家兒先生、楊慕嫦女士及錢永樂先生）組成之董事會轄下之獨立委員會，成立目的為就建議收購事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Maruhan及其聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「權益」	指	於選擇權完成時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權

釋 義

「發行價」	指	每股代價股份港幣0.199元，即於二零一三年二月十四日之每股股份收市價
「Jade Travel集團」	指	本集團之旅遊業務單位，其旅遊代理公司位於加拿大和美國
「土地利用權」	指	澳門政府根據日期為二零零五年二月十四日之公報第6期第二組第9/2005號批示所載與澳門物業登記局（葡萄牙文：Conservatória do Registo Predial）訂立之條款及條件（登記編號為30269F）給予十六浦物業發展之該物業租權之利用權（包括已經或將會於其上建設之所有建築物及樓宇之擁有權），由二零零五年二月十四日起為期二十五年，可予重續
「土地利用權修改」	指	澳門政府可同意及（如有規定）刊載於公報之土地利用權任何條款或條件之任何修改、修訂或豁免
「最後交易日」	指	二零一三年二月十四日，即股份於二零一三年二月十五日在聯交所短暫停止買賣以待刊發二月公佈前之最後完整交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十五日，即本通函付印前確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「三月公佈」	指	本公司於二零一三年三月二十八日就建議收購事項之最新資料刊發之公佈

釋 義

「Maruhan」	指	Maruhan Corporation，一間於日本註冊成立之公司，根據上市規則為本公司之關連人士
「楊先生」	指	楊海成先生，為執行董事兼本公司之主席及（透過劭富）控股股東
「選擇權」	指	Maruhan獲賦予之權利，可要求Golden Sun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	權益之購買價港幣219,117,318元
「第三期項目」	指	涉及土地利用權項下及（如獲澳門政府授予）土地利用權修改項下地塊多個部分上第三期發展項目完工後之項目之未來非博彩部分，於本通函附錄四所載之估值報告中，第三期發展項目被稱為第二座
「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，於最後實際可行日期由獨立第三方SJM－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	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，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「該物業」	指	標示於澳門物業登記局B冊第23151號，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）面積為23,066平方米或任何土地利用權修改中界定之面積之地塊，包括已經或將會於其上建設之所有建築物及樓宇
「建議收購事項」	指	建議Golden Sun或其代理人根據Maruhan行使選擇權向Maruhan收購權益，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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「買賣協議」	指	Golden Sun、Maruhan與本公司就二零零七年出售事項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	世兆於買賣協議完成時結欠Golden Sun之免息股東貸款全額之10.2%
「銷售股份」	指	Golden Sun合法及實益擁有之102股世兆股份，佔世兆於買賣協議完成時全部已發行股本之10.2%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經修訂、補充或以其他方式不時修改
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一三年五月十五日（星期三）下午十二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）建議收購事項

釋 義

「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
「股東協議」	指	Golden Sun、本公司、Maruhan與世兆於二零零七年十月二十九日就世兆訂立之股東協議（經日期為二零零八年七月十日之補充協議補充）
「劭富」	指	劭富澳門發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由一項以楊先生之家族成員作為受益人之全權信託全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「估值師」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立專業估值師，負責釐定該物業於二零一三年二月十四日之市值
「世兆」	指	世兆有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由Golden Sun擁有89.8%權益及Maruhan擁有10.2%權益
「%」	指	百分比



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED

實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

執行董事：

楊海成先生 (主席)

馬浩文博士 (副主席)

非執行董事：

蔡健培先生

獨立非執行董事：

陸家兒先生

楊慕嫦女士

錢永樂先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

港灣道23號

鷹君中心

16樓

1601-2及8-10室

敬啟者：

主要及關連交易

建議根據MARUHAN CORPORATION行使選擇權

收購權益

緒言

謹此提述有關二零零七年出售事項之二零零七年通函及有關建議收購事項之該等公佈。

董事會函件

如二零零七年通函所載，於二零零七年十月一日，Golden Sun（本公司當時之一間間接全資附屬公司，即買賣協議之賣方）及本公司（作為Golden Sun之擔保人）與Maruhan（即買賣協議之買方）訂立買賣協議，據此，Golden Sun有條件同意出售及轉讓，而Maruhan有條件同意購入銷售股份，並接納轉讓銷售貸款及其附帶之所有權利、所有權、權益及利益，總代價為港幣208,501,260元。

買賣協議已於二零零七年十月二十九日完成，並簽訂股東協議。

根據股東協議之條款（詳情載於二零零七年通函），Golden Sun向Maruhan授出權利，可要求Golden Sun按選擇權購買價向Maruhan購入或安排購入權益（即於選擇權完成時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權），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。

於二零一三年二月十四日，Golden Sun於交易時段後接獲Maruhan有關行使選擇權之通知。

建議收購事項

訂約方

- (i) Maruhan（作為賣方）；及
- (ii) Golden Sun（本公司之一間間接非全資附屬公司）或其代理人（作為買方）

由於Maruhan為本公司之一間間接非全資附屬公司世兆之主要股東，故根據上市規則，Maruhan為本公司之關連人士。

將予收購之資產

於選擇權完成時Maruhan所擁有世兆之10.2%股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額。

董事會函件

選擇權購買價

估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已釐定該物業於二零一三年二月十四日之市值為港幣6,263,000,000元（假設該物業之發展於估值日已根據相關建築圖則及面積表興建完成，且所有相關開發成本、溢價金、行政費用及相類同款項（如有）已悉數支付及清償），根據股東協議之條款，有關估值構成選擇權購買價之釐定基準。

如本通函附錄四所載之估值報告所披露，該物業於二零一三年二月十四日在現況（假設溢價金已悉數支付及清償）下及按照已興建完成之基準進行之估值分別為港幣5,372,000,000元及港幣6,263,000,000元。約港幣891,000,000元之差額源自於最後實際可行日期，第三期項目之建築工程尚未施工，而完成第三期項目之相關成本（詳情於下文概述）尚未產生。

按照董事於最後實際可行日期所獲得之資料且就董事所深知、盡悉及確信，完成第三期項目估計所需總成本（包括但不限於建築成本、財務成本及溢價金）約為港幣1,070,000,000元。然而，股東務請注意，上文所述僅為本公司之估計，鑑於（其中包括）所需溢價金僅可於取得澳門政府之第三期項目設計批文後方能評估，第三期項目亦須於取得上述澳門政府批文後方可施工，完成第三期項目估計所需總成本可能會不時變動，亦可能由於物料、勞工及建築成本、溢價金估計、第三期項目之修訂及／或其他不可預見因素變動而須於本通函刊發後作出重大修訂。

選擇權購買價為港幣219,117,318元，乃按照(i) Maruhan於世兆之10.2%股權；(ii) 世兆於十六浦物業發展（該物業之登記及實益擁有人）之49%股權；及(iii)該物業於二零一三年二月十四日之市值港幣6,263,000,000元作30%折讓所得之約港幣4,384,100,000元釐定。

董事會函件

選擇權購買價其中50%將以現金支付，50%則將由本公司按發行價每股股份港幣0.199元（相等於股份於二零一三年二月十四日（即Maruhan就選擇權發出之行使通知日期）之每股收市價）配發及發行代價股份支付。因此，港幣109,558,659元將以現金支付，而港幣109,558,659元將以本公司於選擇權完成（須達成先決條件）時配發及發行代價股份之方式支付。本集團計劃以其內部資源撥付選擇權購買價之現金部分。

先決條件

根據股東協議之條款，選擇權完成須達成先決條件，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Golden Sun書面要求）Maruhan以Golden Sun與Maruhan協定之形式，按照Golden Sun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。

Golden Sun並無要求Maruhan訂立買賣協議，並決定豁免上文(b)段所載之先決條件。按照Golden Sun與Maruhan於二零一三年三月二十八日簽訂之函件，函件簽訂各方協定並確認（其中包括）Golden Sun並無提出有關要求。因此，Golden Sun與Maruhan將不會就建議收購事項訂立買賣協議。

上文(a)段所載之先決條件不得豁免。倘若該項先決條件未能於二零一三年二月十四日（即Maruhan就選擇權發出之行使通知日期）後90日內或Maruhan與Golden Sun可能書面協定之較後日期達成，選擇權將會失效，而Maruhan及Golden Sun亦不得向對方就選擇權提出任何成本、損害賠償、賠償或其他形式之索償（任何先前違反事項除外）。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。若有關申請不獲批准，Golden Sun將與Maruhan進一步磋商該50%之選擇權購買價付款方法，而本公司將於需要時作出合適公佈。

董事會函件

緊隨選擇權完成後，世兆將仍為本公司之一間間接非全資附屬公司。

代價股份

代價股份佔(i)本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約13.54%；及(ii)本公司經配發及發行該等代價股份擴大後（假設本公司之股權架構由最後實際可行日期起直至發行代價股份止並無任何變動）之全部已發行股本約11.93%。

發行價乃Golden Sun及Maruhan於簽訂買賣協議時按公平原則磋商後釐定。發行價每股代價股份港幣0.199元：

- (i) 相當於股份於最後交易日在聯交所所報之收市價每股港幣0.199元；
- (ii) 較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.202元折讓約1.49%；
- (iii) 較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後十個連續完整交易日在聯交所所報之平均收市價每股港幣0.2055元折讓約3.16%；及
- (iv) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股港幣0.189元溢價約5.29%。

鑑於股東授出之現有一般授權尚未獲動用，代價股份將由本公司根據現有一般授權發行。發行代價股份不會導致本公司控制權有變。

代價股份將在各方面相互享有同等權益，並與於代價股份配發及發行當日已發行之所有其他股份享有同等權益，包括收取已經或將會於記錄日期（為有關配發及發行日期或之後）作出之所有股息、分派及其他付款之權利。Maruhan於其後出售代價股份並無任何限制。

董事會函件

股權架構

根據董事所得資料及假設本公司之股權架構維持不變（發行代價股份除外），本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨選擇權完成後之股權架構如下：

	於最後實際可行日期		緊隨選擇權完成後	
	股份數目	% (概約)	股份數目	% (概約)
劭富	2,346,557,462	57.73	2,346,557,462	50.84
Maruhan	406,087,500	9.99	956,633,525	20.73
公眾股東	1,312,295,425	32.28	1,312,295,425	28.43
總計	<u>4,064,940,387</u>	<u>100.00</u>	<u>4,615,486,412</u>	<u>100.00</u>

有關本集團之資料

本集團之主要業務及投資包括郵輪租賃及管理、旅遊及娛樂相關業務（包括於中國提供體育彩票技術服務平台及相關技術支援業務）以及投資於十六浦項目。

有關MARUHAN之資料

Maruhan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。

有關世兆及十六浦之資料

於最後實際可行日期，世兆為本公司之一間間接非全資附屬公司，其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登記及實益擁有人，其主要業務為投資、發展及透過其附屬公司經營十六浦。

董事會函件

十六浦為一個位於澳門內港區之世界級綜合娛樂場度假村，包括一間五星級豪華酒店 — 澳門十六浦索菲特大酒店、一所娛樂場、一所購物商場、多項餐飲設施及多項娛樂設施。

澳門十六浦索菲特大酒店擁有408間客房，包括26間套房及位於豪華貴賓公寓中的19間貴賓套房。十六浦的娛樂場共有109張賭桌，其中82張為中場賭桌，9張為高注碼賭桌及18張為貴賓賭桌。

十六浦即將開設全新中菜餐廳，提供正宗廣東菜式，輔以傳統點心及多款中式佳釀及茶茗。十六浦亦正籌備推出以「法國普羅旺斯」為主題的水療中心，讓賓客置身寧靜的環境，遠離澳門的都市繁囂。水療中心計劃於二零一三年正式揭幕。

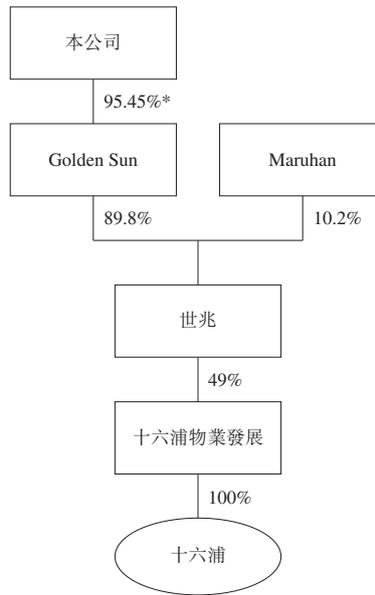
下文分別載列根據世兆經審核財務資料所示，(i)截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度之除稅前及除稅後之純利；及(ii)於二零一二年十二月三十一日之負債淨值狀況：

	截至十二月三十一日止 年度	
	二零一二年 港幣百萬元	二零一一年 港幣百萬元
除稅前純利	9.3	3.2
除稅後純利	9.3	3.2
		於二零一二年 十二月三十一日 港幣百萬元
負債淨值		349.1

董事會函件

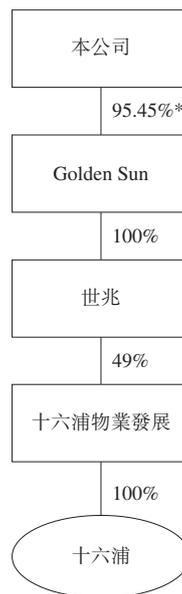
下文所載為世兆之股權架構簡圖：

於最後實際可行日期



* 間接持有

緊隨選擇權完成後



* 間接持有

進行建議收購事項之理由及利益

授出選擇權乃Golden Sun及Maruhan於訂立買賣協議時磋商之條款，而根據股東協議之條款，Golden Sun向Maruhan授出選擇權。

於最後實際可行日期，Maruhan (i)直接持有世兆10.2%股權；及(ii)透過其於本公司約9.99%之股權間接持有世兆約8.56%股權。

於選擇權完成時，本公司將以下列方式向Maruhan支付選擇權購買價：港幣109,558,659元將以現金支付，而港幣109,558,659元將以配發及發行代價股份支付。

如本函件前文「股權架構」一段所示，假設本公司之股權架構維持不變（發行代價股份除外），Maruhan於本公司之股權將由約9.99%增至約20.73%。因此，Maruhan於選擇權完成後將透過其於本公司之股權間接擁有世兆約19.79%股權。

董事已考慮下列因素：(i)股東協議所載有關授出及行使選擇權之條款，以及釐定及償付選擇權購買價之機制；(ii)選擇權購買價乃按照（其中包括）該物業於二零一三年二月十四日之市值作30%折讓釐定；及(iii)選擇權購買價（包括發行價每股代價股份港幣0.199元）及該物業於二零一三年二月十四日之市值，本集團預期錄得未經審核稅前收益（扣除開支前）約港幣70,800,000元。董事認為，建議收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

建議收購事項之財務影響

緊隨選擇權完成後，本公司於世兆之實際實益權益將由約85.71%增加至95.45%。因此，當選擇權完成時，世兆將仍為本公司之一間間接非全資附屬公司，而世兆之業績將繼續於本集團之綜合財務報表內綜合計算。

董事會函件

本通函附錄三載有經擴大集團之未經審核備考財務資料，當中說明建議收購事項對本集團資產及負債之財務影響，連同編製未經審核備考財務資料時考慮之基準及假設。

如本通函附錄三之經擴大集團未經審核備考財務資料所載，於進行建議收購事項後，(i)於二零一二年十二月三十一日之資產總值將由約港幣1,343,800,000元減至約港幣1,234,200,000元；(ii)於二零一二年十二月三十一日之負債總值將由約港幣577,800,000元減至約港幣287,900,000元；及(iii)於二零一二年十二月三十一日之本公司股東應佔權益總值將由約港幣741,600,000元增至約港幣921,900,000元。

按選擇權購買價（包括發行價每股代價股份港幣0.199元）及該物業於二零一三年二月十四日之市值計算，本集團預期錄得未經審核稅前收益（扣除開支前）約港幣70,800,000元。

股東務請注意，本集團將因建議收購事項而錄得之實際損益及本公司股東應佔權益總值增加仍有待審核，並將視乎（其中包括）每股股份於選擇權完成時之收市價而定。

經擴大集團之財務及貿易前景

董事會認為，雖然全球經濟仍然充滿挑戰，但情況已略較二零一二年樂觀。外界認為，已發展經濟體的增長比率疲弱，主要是因為歐洲經濟衰退加劇，以及美國經濟復甦情況並不理想。亞洲繼續保持為全球增長最迅速的地區，而新興及發展中經濟體的增長亦將稍為加強。市場普遍預測，中國經濟將見底並逐步回升。

儘管全球經濟動盪不穩，本集團對娛樂行業及集團之業務營運仍然持審慎樂觀的態度。由於簽證規定可能放寬，以及澳門將引入更多高質素及市場導向的中場博彩設施及非博彩消閒設施，二零一三年澳門博彩毛收益或可隨着貴賓博彩分部好轉及中場保持蓬勃而溫和增長。加上二零一二年十二月底廣州珠海城際軌道的最後四站已啟用，將可吸引更多中國旅客遊覽澳門。

董事會函件

第三期項目總樓面面積約為40,000平方米，包括一座娛樂與消閒綜合大樓，設有全新購物商場、餐飲場所及擴充娛樂場之用地，按計劃將於二零一四年落成。此新項目將為十六浦增闢額外收益貢獻。

截至最後實際可行日期止，十六浦物業發展已就第三期項目產生（其中包括）開發成本（包括但不限於專業費用、銀行融資成本及空置管有權成本）及若干廣告板建築成本。

就彩票業務而言，中國當局制定及執行之新規例將讓本集團更能抓緊市場機遇。中國自二零一三年一月起實施《彩票發行銷售管理辦法》新規則，進一步界定彩票市場推廣及發行渠道的框架。此舉為本集團的中國彩票業務發展提供了一個公平及有利的環境。

本集團現正透過增加本公司一間合營企業之一間附屬公司的股本，進一步拓展其中國彩票業務。此外，本集團亦計劃開展新一輪的市場推廣，為128彩網在企業及零售客戶中建立知名度及提高曝光率。彩票業務勢將成為本集團發展之新動力。

旅遊業務方面，本集團將以擴大高消費客戶群為目標，專注推行會議展覽與獎勵旅遊及自助旅遊的市場策略。本集團有信心旅遊業務將於來年隨經濟復甦而好轉。

上市規則之涵義

按選擇權購買價計算，由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但低於100%，故建議收購事項構成本公司一項主要交易。此外，鑑於Maruhan持有世兆（本公司之一間間接非全資附屬公司）全部已發行股本之10.2%，根據上市規則，Maruhan為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，建議收購事項亦構成本公司一項關連交易，並須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及股東批准之規定。

董事會函件

於最後實際可行日期，Maruhan實益擁有406,087,500股股份之權益（佔本公司全部已發行股本約9.99%）。由於Maruhan於建議收購事項擁有重大利益，故Maruhan及其聯繫人士將須於股東特別大會上放棄就批准建議收購事項提呈之決議案投票。

由全體獨立非執行董事（即陸家兒先生、楊慕嫦女士及錢永樂先生）組成之獨立董事委員會已告成立，負責就建議收購事項向獨立股東提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

概無董事於建議收購事項擁有重大利益，故彼等無須放棄就批准建議收購事項之董事會決議案投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一三年五月十五日（星期三）下午十二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於第SGM-1至第SGM-3頁。會上將提呈一項普通決議案，以考慮並酌情批准建議收購事項。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥及簽署，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，惟無論如何該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）之指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會（視情況而定），並於會上投票。於股東特別大會上提呈之決議案將以股數投票方式進行表決。

推薦意見

務請垂注(i)本通函第20至第21頁所載獨立董事委員會致獨立股東之函件（當中載有其有關建議收購事項之見解）；及(ii)本通函第22至第37頁所載之浩德融資函件（當中載有其就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見）。

董事會函件

董事認為，建議收購事項之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成就批准建議收購事項提呈之普通決議案。閣下就將於股東特別大會上提呈之決議案投票前，務請細閱上述獨立董事委員會函件及浩德融資函件。

附加資料

務請同時垂注本通函各附錄所載之附加資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
實德環球有限公司
主席
楊海成
謹啟

二零一三年四月二十九日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會致獨立股東有關建議收購事項之推薦意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED

實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

敬啟者：

主要及關連交易 建議根據MARUHAN CORPORATION行使選擇權 收購權益

吾等茲提述本公司日期為二零一三年四月二十九日之通函(「該通函」)，本函件乃該通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙具有該通函所界定之相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，負責就建議收購事項之條款向閣下提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向閣下及吾等提供意見。浩德融資之意見詳情連同其於提出有關意見時考慮之主要因素及理由載於該通函第22至第37頁。務請同時垂注該通函之「董事會函件」及該通函各附錄所載之附加資料。

獨立董事委員會函件

經考慮建議收購事項之條款，並考慮到浩德融資之意見（尤其是由其發出之函件所載之主要因素、理由及推薦意見），吾等認為進行建議收購事項符合本公司及股東之整體利益，而建議收購事項之條款屬一般商務條款，就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准建議收購事項。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事

陸家兒

楊慕嫻
謹啟

錢永樂

二零一三年四月二十九日

浩德融資函件

下文為浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東有關建議收購事項之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

主要及關連交易 建議根據MARUHAN CORPORATION行使選擇權 收購權益

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，負責就建議收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議收購事項之詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一三年四月二十九日之通函（「該通函」，本函件為其中一部分）內之「董事會函件」。除非另有指明，否則本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

浩德融資函件

於二零零七年十月一日，Golden Sun（貴公司當時之一間間接全資附屬公司，即買賣協議之賣方）及 貴公司（作為Golden Sun之擔保人）與Maruhan（即買賣協議之買方）訂立買賣協議，據此，Golden Sun有條件同意出售及轉讓，而Maruhan有條件同意購入銷售股份（佔世兆於買賣協議完成時全部已發行股本之10.2%），並接納轉讓銷售貸款（佔世兆於買賣協議完成時結欠Golden Sun之免息股東貸款全額之10.2%）及其附帶之所有權利、所有權、權益及利益，總代價為港幣208,501,260元。

買賣協議已於二零零七年十月二十九日完成，並已於同日簽訂股東協議（經日期為二零零八年七月十日之補充協議補充）。根據股東協議之條款，Golden Sun向Maruhan授出權利，可要求Golden Sun按選擇權購買價向Maruhan購入或安排購入權益（即於選擇權完成時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權），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。股東協議之詳情載於二零零七年通函。

於二零一三年二月十四日，Golden Sun於交易時段後接獲Maruhan有關行使選擇權之通知。

按選擇權購買價計算，由於根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率高於25%但低於100%，故建議收購事項構成 貴公司一項主要交易。此外，鑑於Maruhan持有世兆（貴公司之一間間接非全資附屬公司）全部已發行股本之10.2%，根據上市規則，Maruhan為 貴公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，建議收購事項亦構成 貴公司一項關連交易，並須根據上市規則第14A章遵守申報、公告及股東批准之規定。

貴公司將召開股東特別大會以考慮並酌情批准建議收購事項。於最後實際可行日期，Maruhan實益擁有406,087,500股股份之權益（佔 貴公司全部已發行股本約9.99%）。由於Maruhan（如上文所述為 貴公司之關連人士）於建議收購事項擁有重大利益，故Maruhan及其聯繫人士將須於股東特別大會上放棄就批准建議收購事項提呈之決議案投票。

浩德融資函件

概無董事於建議收購事項擁有重大利益，故彼等無須於股東特別大會上放棄就批准建議收購事項提呈之決議案投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即陸家兒先生、楊慕嫦女士及錢永樂先生）組成之獨立董事委員會已告成立，負責考慮建議收購事項之條款並就建議收購事項之條款是否屬一般商業條款且對 貴公司及股東整體而言是否屬公平合理，以及應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，負責就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並提供吾等有關建議收購事項之見解，以供獨立董事委員會於向獨立股東提供應如何就於股東特別大會上提呈之決議案投票之推薦意見時考慮。

吾等意見之基礎

於制訂吾等之意見時，吾等倚賴該通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設該通函所載或提述及／或向吾等提供之一切聲明、資料、意見及陳述於作出之時且直至該通函日期均屬真確無誤及完整。

吾等並無理由相信吾等賴以達致意見之任何聲明、資料、意見或陳述屬失實、有誤或誤導，亦無發現遺漏任何重大事實，致令向吾等提供之聲明、資料、意見或陳述屬失實、有誤或誤導。吾等假設該通函所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴集團之一切聲明、資料、意見及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等倚賴有關聲明、資料、意見及陳述，並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

所考慮之主要因素及理由

於制訂吾等之推薦意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關建議收購事項、 貴集團、Golden Sun、世兆及十六浦之背景資料

(a) 有關授出選擇權及建議收購事項之背景資料

有關授出選擇權及建議收購事項之背景資料概要載於上文「緒言」一節。進一步詳情則於二零零七年通函闡述。

誠如二零零七年通函所述，董事相信，二零零七年出售事項讓 貴集團可引入於日本彈珠業具領導地位之Maruhan作為世兆之策略投資者，以發展十六浦。鑑於(i) Maruhan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) Maruhan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，故進行二零零七年出售事項有助推動十六浦之業務增長。董事於當時認為，二零零七年出售事項之條款（即包括於二零零七年出售事項完成時訂立股東協議以及股東協議之相關條款及條件，其中包括授出選擇權及有關行使選擇權之條款）均屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。

股東及潛在投資者務請注意，誠如 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度綜合財務報表附註5(b)(iii)所披露，選擇權可於二零零七年十月二十九日（即股東協議訂立日期）後第五週年（即二零一二年十月二十九日）起至其後滿六個月當日（即二零一三年四月二十九日）止期間內任何營業日之任何時間行使。因此，Maruhan已根據股東協議之條款行使選擇權。

(b) 主要業務

(i) 貴集團

貴集團之主要業務及投資包括郵輪租賃及管理、旅遊及娛樂相關業務（包括於中國提供體育彩票技術服務平台及相關技術支援業務）以及投資於十六浦項目。

(ii) Golden Sun

Golden Sun為 貴公司之一間間接非全資附屬公司，並為投資控股公司，世兆及十六浦物業發展分別為其附屬公司及聯營公司。

(iii) 世兆及十六浦

世兆為 貴公司之一間間接非全資附屬公司，其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登記及實益擁有人，主要業務為投資、發展及透過其附屬公司經營十六浦（一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村）。

(c) 歷史財務資料

(i) 貴集團

貴集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務資料之詳情已刊載於 貴公司網站(<http://www.successug.com>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。

浩德融資函件

截至二零一二年十二月三十一日止年度，貴集團錄得營業額約港幣1,635,000,000元，較二零一一年約港幣1,468,500,000元按年增加約11.3%。營業額增加源於貴集團各業務分部均有所增長，尤其是旅遊業務受惠於二零一二年進行之重大業務系統優化，加上營銷策略運用得宜，有助吸納高消費客戶市場（如會議展覽與獎勵旅遊及自助旅遊業務）業務。

貴公司股東應佔虧損由截至二零一一年十二月三十一日止年度約港幣77,700,000元減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣33,000,000元，乃受惠於(i)旅遊業務以及郵輪租賃及管理業務於二零一二年均錄得輕微溢利，從二零一一年扭虧為盈；及(ii)彩票業務二零一二年虧損較二零一一年大為減少。投資項目—十六浦的業績於二零一二年繼續取得改善，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利較二零一一年約港幣316,800,000元上升約4.6%至約港幣331,500,000元。

於二零一二年十二月三十一日，十六浦的娛樂場共有109張賭桌，其中82張為中場賭桌，9張為高注碼賭桌，18張為貴賓賭桌。

於二零一二年十二月三十一日，貴集團之資產淨值及流動負債淨值分別約為港幣766,000,000元及港幣175,100,000元。於二零一二年十二月三十一日，貴集團之現金及現金等值項目總值約為港幣239,600,000元。

貴集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年業績之管理層討論及分析詳情載於該通函附錄一。

(ii) 世兆

世兆截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核財務資料載於該通函附錄二甲。

簡要言之，由於世兆之主要業務為持有十六浦物業發展之49%股權，故於過去三個年度概無錄得任何營業額。世兆股東應佔溢利由截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利約港幣3,200,000元增長至截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利約港幣9,300,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度之溢利主要源自應佔聯營公司溢利約港幣9,400,000元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則約為港幣3,300,000元。

於二零一二年十二月三十一日，世兆之經審核負債淨值及流動負債淨值分別約為港幣349,100,000元及港幣117,800,000元。世兆之現金及現金等值項目約為港幣30,200,000元，全部均以港幣計值。

世兆截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年業績之管理層討論及分析詳情載於該通函附錄二乙。

(d) 貴集團之貿易前景

誠如該通函之「董事會函件」中「經擴大集團之財務及貿易前景」一段所述，儘管全球經濟動盪不穩，貴集團對娛樂行業及集團之業務營運仍然持審慎樂觀的態度。由於簽證規定可能放寬，以及澳門將引入更多高質素及市場導向的中場博彩設施及非博彩消閒設施，將可吸引更多中國旅客遊覽澳門。此外，第三期項目包括一座娛樂與消閒綜合大樓，預期設有全新購物商場、餐飲場所及擴充娛樂場之用地，按計劃將於二零一四年或之前落成，總樓面面積約為40,000平方米，日後將為十六浦增闢額外收益貢獻。

2. 股東協議

股東協議訂下建議收購事項之條款，尤其是選擇權購買價、選擇權購買價之支付方式及釐定代價股份發行價之基準。誠如該通函「董事會函件」所述，董事認為，建議收購事項之條款屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益。吾等已審閱股東協議之條款，並認為該等條款（包括但不限於規限管理架構、股東大會、融資、溢利分派及終止之條款）為經協議簽訂各方磋商之一般商業條款。

根據股東協議，選擇權完成須達成先決條件（誠如該通函之「董事會函件」中「先決條件」一段所述），方可作實。Golden Sun並無要求Maruhan訂立買賣協議，並決定豁免有關先決條件。按照Golden Sun與Maruhan於二零一三年三月二十八日簽訂之函件，函件簽訂各方協定並確認（其中包括）Golden Sun並無提出有關要求。因此，Golden Sun與Maruhan將不會就建議收購事項訂立買賣協議。然而，餘下先決條件不得豁免。倘若餘下先決條件未能於二零一三年二月十四日（即行使通知日期）後90日內或Maruhan與Golden Sun可能書面協定之較後日期達成，選擇權將會失效，而Maruhan及Golden Sun亦不得向對方就選擇權提出任何成本、損害賠償、賠償或其他形式之索償（任何先前違反事項除外）。

3. 進行建議收購事項之理由及利益

於二零一三年二月十四日，Golden Sun接獲Maruhan有關行使選擇權之通知。因此， 貴集團有責任根據股東協議之條款進行建議收購事項。

於最後實際可行日期，Maruhan(i)直接持有世兆10.2%股權；及(ii)透過其於 貴公司約9.99%之股權間接持有世兆約8.56%股權。於建議收購事項完成後，Maruhan於 貴公司之股權將因發行代價股份作為選擇權購買價其中50%而增加，並成為主要股東（進一步詳情載於該通函之「董事會函件」中「股權架構」一段）。根據股東協議，選擇權購買價餘下50%（港幣109,558,659元）將以現金支付。Maruhan將透過其於 貴公司之股權間接擁有世兆約19.79%股權。

浩德融資函件

按照董事所述，Maruhan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。

經計及上文第1(c)段所述 貴集團及世兆於截至二零一二年十二月三十一日止過去三個年度之財務業績、上文第1(d)段所述 貴集團之貿易前景以及Maruhan以往就為世兆分享娛樂設施之營運及管理經驗方面所提供之合作，董事及吾等均認為建議收購事項讓 貴公司可進一步加深 貴集團與Maruhan之戰略夥伴關係，從而有助推動 貴集團及十六浦之業務增長。因此，經同時計及未經審核稅前收益（扣除開支前）約為港幣70,800,000元後，董事認為，且吾等同意建議收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

4. 建議收購事項之條款

(a) 選擇權購買價

選擇權購買價乃參考估值師所釐定該物業當時之市值作30%折讓後釐定。倘估值師所釐定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。

根據估值師於二零一三年二月十四日（即Maruhan發出有關行使選擇權之通知當日）釐定之物業估值，該物業之估值為港幣6,263,000,000元，根據股東協議之條款，有關估值構成選擇權購買價之釐定基準。根據該通函之「董事會函件」及該通函附錄四所載之估值報告，該物業於二零一三年二月十四日在現況下之估值為港幣5,372,000,000元，當中假設(i)溢價金已悉數支付及清償；及(ii)將產生估計建築成本約港幣773,000,000元。約港幣891,000,000元之差額是源自於最後實際可行日期，第三期項目之建築工程尚未施工，而完成第三期項目之相關成本（詳情載於該通函內之「董事會函件」）尚未產生。

浩德融資函件

吾等已與估值師討論，並注意到估值已參照可於市場上取得之銷售憑證採用直接比較法編製，並假設該物業可於銷售完成時交吉。估值師以興建完成基準評估該物業（即假設於估值日該物業之發展已根據相關建築圖則及面積表興建完成，且所有相關開發成本、地價、行政費用及相類同款項（如有）已悉數支付及清償），並假設根據相關規例、城市規劃及租賃條件，獲提供之建築圖則及面積表在所有方面均獲許可，且並無考慮任何額外地價、重大行政費用及相類同款項（如有）。

吾等認為此方法及相關假設為常用方法，具有理據支持，原因為該等相關假設就根據直接比較法進行關鍵類比比較而言屬必要。物業估值報告詳情載於該通函附錄四。

吾等知悉該物業按興建完成基準進行之估值與該物業在現況下之估值之間的差額，並獲悉有關差額主要源自估計建築成本。吾等亦知悉，由於選擇權完成，貴集團就完成開發第三期項目可能須承擔之相關成本將會增加，原因為Golden Sun將成為世兆之唯一股東，世兆則一直持有十六浦物業發展之49%股權，並須承擔相關成本。然而，鑑於十六浦項目若干部分發展項目已完成，而貴集團已於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度分佔其溢利，吾等認為貴集團就第三期項目增加之承擔屬可控制範圍內。

儘管建議收購事項其中50%須由貴公司以現金支付，50%則透過發行代價股份支付，然而，吾等謹請股東注意：(aa)選擇權購買價為港幣219,117,318元，乃按照(i) Maruhan於世兆之10.2%股權；(ii)世兆於十六浦物業發展（該物業之登記及實益擁有人）之49%股權；及(iii)該物業於二零一三年二月十四日之市值作30%折讓釐定；(bb)吾等與估值師討論時並無發現任何不正常情況，吾等亦無理由懷疑估值師就估值所採用之基準及假設是否公平及合理；(cc)建議收購事項乃關於貴公司與當時為其獨立第三方之Maruhan所訂立之股東協議，且Maruhan確曾就開發十六浦向世兆貢獻資金以及管理及營運經驗，而十六浦當時仍在開發中；(dd) Maruhan

浩德融資函件

因其於世兆（一間 貴公司附屬公司）之股權而屬 貴公司之關連人士；(ee) Maruhan已根據股東協議行使選擇權；(ff) 貴公司於世兆之股權將由約85.71%增至95.45%；及(gg)預期將錄得未經審核除稅前收益（扣除開支前）約港幣70,800,000元，董事認為，且吾等同意 貴公司履行股東協議屬有理據支持及合理，且選擇權購買價對獨立股東而言屬公平合理。

(b) 選擇權購買價之支付方法

選擇權購買價其中50%將以現金支付，50%則將以相等於 貴公司於股份於行使通知日每股收市價為發行價（即港幣0.199元）配發及發行代價股份支付。

因此，港幣109,558,659元將以現金支付，而 貴集團計劃以其內部資源撥付該現金部分。吾等已(i)考慮(aa) 貴集團於二零一二年十二月三十一日之財務狀況（尤其是於二零一二年十二月三十一日之現金及銀行結餘約港幣239,600,000元）；(bb) 貴集團於二零一三年二月二十八日之債務為數約港幣445,000,000元（包括已抵押銀行貸款約港幣12,700,000元、無抵押長期應付賬款約港幣227,400,000元及無抵押應付貸款約港幣204,900,000元）；及(cc)董事確認 貴集團由該通函日期起未來十二個月所需營運資金充裕；及(ii)就此與 貴公司管理層進行討論。

餘額港幣109,558,659元將如下文所述以配發及發行550,546,025股代價股份之方式支付。就吾等所盡知及盡悉，吾等已識別出16項香港上市公司由二零一二年八月十四日起（即行使通知日期前六個月）進行收購之須予公佈及關連交易，當中涉及發行股份作為全部或部分代價（集團重組行動除外）（「可資比較例子」），並認為此已屬完整清單。股東務請注意， 貴公司之業務、營運及前景與可資比較例子各有不同，吾等並無就可資比較例子之業務及營運進行任何深入調查。因此，可資比較例子僅供一般參考之用，旨在讓股東得悉各上市公司所進行支付方式類似建議收購事項之交易。

浩德融資函件

公佈日期	股份代號	公司名稱	代價股份發行價
			較刊發公佈前 最後交易日收市價 (折讓)/溢價百分比
二零一三年二月十八日	487	貴公司	相等於收市價
二零一三年一月二十三日	1323	友川集團控股有限公司	(18.81%)
二零一三年一月二十二日	604	深圳控股有限公司	9.14%
二零一三年一月十八日	686	金保利新能源有限公司	(21.26%)
二零一三年一月十七日	397	中國保綠資產投資有限公司	(3.03%) ^{附註}
二零一三年一月十七日	364	華豐集團控股有限公司	(29.28%)
二零一三年一月七日	1180	滙彩控股有限公司	2.56%
二零一二年十二月十八日	384	中國燃氣控股有限公司	0.48%
二零一二年十二月五日	8100	聯夢活力世界有限公司	1.89%
二零一二年十一月十六日	803	昌興國際控股(香港)有限公司	26.58%
二零一二年十月十七日	8032	非凡中國控股有限公司	相等於收市價
二零一二年十月十一日	640	星謙化工控股有限公司	4.00%
二零一二年十月八日	61	北亞資源控股有限公司	(39.29%)
二零一二年九月二十六日	371	北控水務集團有限公司	(10.99%)
二零一二年九月二十四日	1176	珠光控股集團有限公司	(2.2%)
二零一二年九月十日	2340	新昌管理集團有限公司	1.35%
二零一二年九月六日	618	方正數碼(控股)有限公司	相等於收市價

附註：與買賣協議日期收市價比較

經計及上述因素，吾等認為同時以現金及代價股份支付選擇權購買價有理據支持且屬合理。

(c) 發行價及代價股份

(i) 發行價

每股代價股份之發行價相當於行使通知日期之每股股份收市價，乃Golden Sun及Maruhan於簽訂買賣協議時（即二零零七年十月一日）按公平原則磋商後釐定。鑑於股票市場市況瞬息萬變，尤以二零零七年至今為甚，吾等認為，買賣協議簽訂各方於二零零七年以有關方式釐定每股代價股份之發行價屬公平合理。

浩德融資函件

此外，鑑於發行價(aa)相等於股份於行使通知日期之每股收市價；(bb)較股份於截至最後交易日止（包括該日）最後五個連續完整交易日之每股平均收市價輕微折讓；(cc)屬股份於最後交易日前過去12個月之每股歷史收市價介乎港幣0.172元（二零一二年十二月四日及五日）至港幣0.233元（二零一二年四月二十七日）範圍內；及(dd)屬較上文第4(b)段所述可資比較例子刊發公佈當日或之前之最後交易日收市價折讓39.3%至溢價26.6%百分比範圍內，吾等認為發行價對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 代價股份

550,546,025股代價股份佔 貴公司(i)現有已發行股本約13.54%；或(ii)經擴大已發行股本約11.93%。

代價股份將由 貴公司根據現有一般授權發行。發行代價股份不會導致 貴公司控制權有變。

於建議收購事項完成後，公眾股東之股權權益將因發行代價股份而被攤薄約11.93%。鑑於(i)進行建議收購事項之理由及利益；及(ii)建議收購事項之條款屬公平合理，吾等認為上述攤薄水平屬可以接納。

5. 建議收購事項之潛在財務影響

(a) 於世兆之實際權益

緊隨選擇權完成後， 貴公司於世兆之實際實益權益將由約85.71%增加至約95.45%。因此，世兆將仍為 貴公司之間接非全資附屬公司，而世兆之業績將繼續於 貴集團之綜合財務報表內綜合計算。世兆於選擇權完成前後之股權架構詳情載於該通函之「董事會函件」中。

(b) 終止確認Maruhan出售選擇權之估計收益(扣除開支前)

緊隨建議收購事項完成後，貴集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表中，長期應付賬款及應付貸款項下之Maruhan出售選擇權現值及其未償還股東貸款賬面值合共約港幣289,900,000元將終止確認(誠如該通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料(「備考資料」)附註2所述)。因此，該款項與選擇權購買價約港幣219,100,000元之間的差額將讓貴集團確認收益(扣除開支前)約港幣70,800,000元。

(c) 對現金及銀行結餘之影響

根據備考資料附註1，緊隨建議收購事項完成後，現金及銀行結餘將減少約港幣109,600,000元，相當於以貴集團現金或內部資源支付之50%選擇權購買價。

(d) 對資產淨值及每股股份資產淨值之影響

於二零一二年十二月三十一日，貴集團之綜合資產淨值約為港幣766,000,000元。按照備考資料，緊隨建議收購事項完成後，貴集團之未經審核備考經調整資產淨值約為港幣946,300,000元，增加約港幣180,300,000元或約23.5%。

於二零一二年十二月三十一日，按照已發行股份4,064,940,387股計算，每股股份綜合資產淨值約為港幣0.188元。按照經代價股份擴大後之已發行股份4,615,486,412股計算，每股股份未經審核備考經調整資產淨值將約為港幣0.205元，增加約每股股份港幣0.017元或約9.0%。

浩德融資函件

(e) 對資本負債比率之影響

就本函件而言，資本負債比率界定為債務總額（包括非一般業務過程之應付賬款）除以 貴公司股東應佔權益總值。

於二零一二年十二月三十一日， 貴集團錄得之資本負債比率約為61.8%。按照備考資料，緊隨建議收購事項完成後， 貴集團之資本負債比率將約為18.3%，將大為改善。

(f) 對攤薄之影響

於建議收購事項完成後，由於發行代價股份，故公眾股東之股權權益將由約32.28%減少至約28.43%，即被攤薄約11.93%。

整體而言，吾等認為，每股股份未經審核備考經調整資產淨值提升可抵銷上文第4(c)(ii)及第5(f)段所披露之約11.93%股權攤薄影響。因此，股東及潛在投資者務請注意，誠如本段所述，除現金及銀行結餘將有所減少外，建議收購事項於完成後將對 貴集團產生正面財務影響。

務請注意，上述分析僅供說明用途，不擬反映 貴公司於建議收購事項完成後之財務狀況。股東務請注意， 貴集團將因建議收購事項而錄得之實際損益及 貴公司股東應佔權益總值增加仍有待審核，並將視乎（其中包括）每股股份於選擇權完成時之收市價而定。

浩德融資函件

推薦意見

經考慮上述主要因素後，吾等認為建議收購事項之條款及條件屬一般商業條款，乃於貴集團一般及日常業務過程中訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。吾等認為，建議收購事項符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准建議收購事項及據此擬進行之交易。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
16樓
1601-2及8-10室
實德環球有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事 執行董事
葉天賜 曾憲沛
謹啟

二零一三年四月二十九日

1. 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函以比較列表形式載列過往三個財政年度有關損益、財務紀錄及狀況之財務資料，以及最近期刊發之本集團最近一個財政年度經審核財務狀況表連同年度賬目附註。

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一二年年報第49至第127頁，而該年報已於二零一三年四月二十二日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。請同時參閱下列快速連結內之二零一二年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0422/LTN20130422778_C.pdf

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一一年年報第47至第127頁，而該年報已於二零一二年四月二十六日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。請同時參閱下列快速連結內之二零一一年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0426/LTN20120426629_C.pdf

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一零年年報第42至第109頁，而該年報已於二零一一年四月二十八日登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)。請同時參閱下列快速連結內之二零一零年年報：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0428/LTN20110428489_C.pdf

2. 債務

借貨

於二零一三年二月二十八日（即於本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，除集團內公司間之負債外，本集團有未償還有抵押及無抵押借貸約港幣445,000,000元如下：

	港幣千元
有抵押：	
銀行貸款，有抵押	12,736
無抵押：	
應付貸款	204,889
長期應付賬款	227,429
	432,318
未償還有抵押及無抵押借貸總額	445,054

擔保

於二零一三年二月二十八日，本公司就一眾財務機構向十六浦物業發展（由世兆實益持有49%）授出分別為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元之銀團貸款融資（「新貸款融資」）向一間銀行作出企業擔保（「新實德環球擔保」）。本公司根據新實德環球擔保承擔之最高保證金額為港幣1,176,000,000元。

於二零一三年二月二十八日，新貸款融資之未償還貸款約為港幣1,274,200,000元。

資產抵押

於二零一三年二月二十八日，本集團已抵押以下資產：

- a) 本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣10,100,000元，以就本集團業務取得約港幣12,100,000元之數項銀行擔保及備用信用證貸款；
- b) 世兆就新貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份；及
- c) 本集團賬面值相等於約港幣17,500,000元之自用物業已抵押予一間銀行作為Jade Travel Ltd.（「**Jade Travel, 加拿大**」，本公司擁有80%權益之一間間接附屬公司，於加拿大註冊成立）獲授多筆銀行貸款之抵押品。

除前述者及集團內公司間負債外，於二零一三年二月二十八日營業時間結束時，本集團並無任何已發行及尚未贖回、及法定或以其他方式設立但未發行之債務證券、有擔保、無擔保、有抵押及無抵押之有期貸款、銀行借貸（包括銀行貸款及透支）或其他類似債務、承兌負債（日常貿易票據除外）或承兌信貸、租購或融資租賃承擔、按揭、押記、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，且於計及預期選擇權完成、本集團現時可用之財務資源及楊先生授予本公司之貸款融資後，本集團將具備充裕營運資金，以應付其由本通函日期起未來12個月之現時需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團業績之管理層討論及分析

下文載列本集團截至二零一二年十二月三十一日止三個年度各年之表現之管理層討論及分析。

本集團於回顧期間內之主要業務及投資包括郵輪租賃及管理、旅遊及娛樂相關業務（包括於中國提供體育彩票技術服務平台及相關技術支援業務）以及投資於十六浦項目。

截至二零一零年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣1,444,900,000元，較二零零九年約港幣1,202,200,000元增加約20%。毛利約達港幣92,100,000元，較二零零九年約港幣87,700,000元上升約5%。本公司股東應佔綜合虧損收窄至約港幣80,800,000元，而二零零九年則約為港幣173,800,000元。

旅遊業務

有賴於全球經濟復甦帶動機票及其他旅遊產品的需求上升，本集團的旅遊業務乘二零零九年下半年起逐步增長的勢頭，於二零一零年得以延續。本集團於香港及澳門之旅遊業務，連同Jade Travel集團的銷售額均錄得顯著增長，年內分部業績錄得溢利。分部營業額增加約22%至約港幣1,375,300,000元，而二零零九年則約為港幣1,129,600,000元。分部溢利約為港幣8,200,000元，而二零零九年則為虧損約港幣9,400,000元。

於年內，旅遊業務持續錄得驕人業績，有賴於機票銷售方面及深受旅客歡迎的度身設計來往北美境內外旅遊團方面之增長。本集團旅遊業務之全球網絡亦為十六浦及本集團之郵輪業務帶來交叉銷售的機會，擴闊了該等業務之客戶群。除向休閒及商務旅客以及本地和跨國公司提供一站式的旅遊服務外，本集團亦加緊開拓會議展覽及獎勵旅遊業務，進一步擴大此高邊際利潤的業務。

郵輪業務

於年內，郵輪業務繼續為本集團帶來穩定的收益。郵輪「澳門實德郵輪」（本集團持有其55%權益）之營業額減少約4%至約港幣69,600,000元（二零零九年：約港幣72,600,000元）。郵輪業務分部錄得虧損約港幣1,900,000元，而二零零九年則錄得溢利約港幣2,200,000元。於年內，燃料成本急升繼續對此分部表現造成負面影響。

投資項目－十六浦

於二零一零年，十六浦之表現繼續較整體澳門博彩業為佳，博彩毛收益較去年增長約76%，而行業增長率則約為58%。十六浦同時保持增長，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增長約201%至約港幣206,600,000元。於二零一零年十月份的中國國慶「黃金週」假期期間，十六浦之平均訪客人數較去年同期錄得雙位數的增長。

於二零一零年二月，亞洲首間米高積遜（「MJ」）的珍品廊－十六浦米高積遜珍品廊隆重開幕，為十六浦的訪客提供更多元化之娛樂體驗。

於年內，十六浦與國際著名拍賣行－朱利安拍賣行（Julien's Auctions）攜手為澳門的娛樂舞台引入了國際盛事，成功提高其全球知名度。於二零一零年，十六浦夥拍朱利安拍賣行舉辦《震撼全城》巨星珍品展及荷里活《傳奇》巨星珍品展及拍賣會，為澳門帶來流行文化珍藏品及吸引訪客及買家訪澳。

儘管十六浦於年內之業績仍受到其於初步營運階段產生之龐大折舊及攤銷費用所影響，在理想的業務表現支持下，虧損已大幅減少。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團應佔與十六浦相關的聯營公司之虧損約為港幣44,400,000元，遠低於二零零九年之約港幣115,700,000元。

流動資金、財務資源、資本負債及資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約港幣117,900,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣23,600,000元），而資產淨值約港幣593,600,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣673,900,000元）。

於二零零八年十二月一日，楊先生向本公司提供金額為港幣200,000,000元之有期貸款融資，該貸款為無抵押，且按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元貸款最優惠利率計息。於二零零九年四月十四日，該貸款融資之本金金額增至最高港幣290,000,000元，且通過日期為二零一零年六月二十三日之函件協議，經修訂貸款融資之貸款及所有結欠楊先生之其他款額之最後還款日期進一步延長至二零一二年十月三十日。於二零一零年十二月三十一日，本公司已動用之貸款融資金額為港幣105,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣47,500,000元）。

於二零零九年十月二十二日，本公司（作為借方）及New Shepherd Assets Limited（「New Shepherd」，本公司之直接全資附屬公司，作為抵押品授予人）就一項金額為港幣250,000,000元之循環信貸融資（「循環信貸融資」）與一間財務機構（作為貸方）訂立一份協議。循環信貸融資以浮動息率計息，且該融資下之貸款須於二零零九年十月二十二日後36個月或之前償付。循環信貸融資之所得款項應轉借予十六浦物業發展，以應付十六浦物業發展及其附屬公司之現金流量所需。於二零一零年十二月三十一日，本公司已動用之循環信貸融資金額為港幣246,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣132,000,000元）。

於年內，Jade Travel，加拿大獲授予多筆已抵押銀行貸款，按固定息率計息，該等貸款須逐月分期攤還。貸款所得款項用作Jade Travel，加拿大收購新物業及其相關裝修費用。於二零一零年十二月三十一日，該筆未償還貸款約為港幣14,500,000元（二零零九年十二月三十一日：無）。

於二零一零年十二月三十一日，除上述貸款外，本集團獲一間關連公司提供之計息貸款約為港幣23,200,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣21,000,000元）。該貸款乃無抵押、按年利率4%計息及並無固定還款期。

於二零一零年十二月三十一日，非控股權益股東提供之貸款約為港幣16,400,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣10,000,000元），而其他應付貸款約為港幣192,200,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣171,700,000元）。該等貸款乃免息、無抵押及不會在由二零一零年十二月三十一日起計未來十二個月內償付。

於二零一零年十二月三十一日，按本集團計息借貸相對本公司股東應佔權益總值為基準計算，本集團之資本負債比率約71%（二零零九年十二月三十一日：約32%）。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

提供進一步財務資助

誠如本公司於二零一零年六月二十五日刊發之公佈所述，於年內，總額約港幣134,900,000元（二零零九年：約港幣188,500,000元）之額外股東貸款已提供予十六浦物業發展，主要用作十六浦物業發展之建築成本及償還債務。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣8,100,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣8,300,000元），以就本集團業務取得約港幣10,200,000元（二零零九年十二月三十一日：約港幣10,200,000元）之數項銀行擔保及備用信用證貸款；

- (b) 世兆就授予十六浦物業發展為數港幣1,600,000,000元之銀團貸款信貸（「港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸」）向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份（二零零九年十二月三十一日：100%）；
- (c) New Shepherd就授予本公司之循環信貸融資向貸方抵押其於Favor Jumbo不時全部已發行股本之51%（二零零九年十二月三十一日：51%）；及
- (d) 本集團賬面值約港幣21,600,000元（二零零九年十二月三十一日：無）之自用物業已抵押予一間銀行作為Jade Travel, 加拿大獲授銀行貸款之抵押品。

外匯風險

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無有關外匯風險之對沖政策。本集團之交易貨幣為港幣、加元及美元，原因為基本上所有營業額均以港幣、加元及美元計值。本集團及本公司在交易上所承受之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本公司就港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸作出企業擔保。本公司承擔之最高保證金金額為港幣860,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣860,000,000元）。於二零一零年十二月三十一日，港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸之未償還貸款總結欠及銀行擔保信貸額分別為港幣800,000,000元及港幣240,000,000元（二零零九年十二月三十一日：分別為港幣1,040,000,000元及無）。

人力資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用424名僱員。薪酬乃按資歷、經驗、職責及表現而釐定。除基本薪酬外，員工福利包括醫療保險及強制性公積金計劃規定之退休福利。本集團亦會向合資格僱員授出購股權，作為長期獎勵。

重大收購及出售

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無進行任何重要之重大收購及／或出售。

截至二零一一年十二月三十一日止年度

業績及業務回顧

本集團於二零一一年的業務表現獲得改善，截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣1,468,400,000元，較二零一零年約港幣1,444,900,000元增加約2%。毛利約達港幣71,500,000元（二零一零年：約港幣92,100,000元）。本公司股東應佔綜合虧損收窄至約港幣77,700,000元，而二零一零年則約為港幣80,800,000元。

旅遊業務

於年內，全球經濟前景看淡令旅遊業面對一定程度的挑戰，而美利堅合眾國經濟滯緩已影響本集團在香港、澳門的旅遊業務以及Jade Travel集團的增長。此分部營業額增加約2%至約港幣1,398,800,000元，二零一零年則約為港幣1,375,300,000元。此分部虧損約為港幣11,200,000元，二零一零年則錄得溢利約港幣8,200,000元，而若干資產的減值虧損約港幣4,600,000元已於年內確認。

於年內，本集團繼續集中發展高端市場分部，並進一步發展會議展覽及獎勵旅遊業務。中國有關當局授予加拿大成為「核准旅遊目的地國家」，亦為境內旅遊團業務進一步帶來機遇。本集團同時擴大於中國市場之業務版圖，作為三管並行的業務策略之其中一環，並透過與中國內地的旅行社合作，進一步把握與十六浦及本集團郵輪業務的交叉銷售機會。

郵輪業務

郵輪業務於年內繼續為本集團提供穩定的收益。郵輪「澳門實德郵輪」（本集團持有其55%權益）的營業額約為港幣69,600,000元（二零一零年：約港幣69,600,000元）。郵輪業務錄得分部虧損約港幣7,800,000元，而二零一零年則錄得分部虧損約港幣1,900,000元，乃主要由於燃料成本急升所致。

投資項目－十六浦

十六浦憑藉澳門博彩業強勁之增長勢頭，以及加強其獨特的品牌定位，於二零一一年之表現繼續較整體澳門博彩業為佳，博彩毛收益增長約54%。十六浦之營運表現於二零一一年持續得到改善，自開業以來首度錄得純利。於回顧年內，十六浦之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增長約53.4%至約港幣316,800,000元（二零一零年：約港幣206,600,000元）。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團應佔與十六浦相關的聯營公司之溢利約為港幣3,300,000元，而二零一零年則為應佔虧損約港幣44,400,000元。

十六浦於二零一一年聯同新世界百貨中國有限公司攜手舉辦《巨星珍品中國巡迴展》，於中國五個城市作巡迴展覽。此外，十六浦亦為著名拍賣行－朱利安拍賣行(Julien's Auctions)提供場地贊助，舉行《傳奇》巨星珍品拍賣會。於二零一一年十一月，一間以MJ為主題的豪華貴賓公寓於十六浦開幕以吸引旅客。

第三期項目的規劃預期於二零一二年進行，以期令度假村的博彩及娛樂元素更多姿多彩。第三期項目將興建一座集娛樂及消閒於一體之綜合大樓，設有一系列購物及娛樂設施，並預期會擴建娛樂場。第三期項目預計將於二零一四年竣工。此外，由中國工商銀行（澳門）股份有限公司牽頭的銀團已啟動向十六浦物業發展提供信貸，合計港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元。信貸將以（其中包括）本公司提供之若干擔保作抵押。該筆融資預期於二零一二年上半年完成。

彩票業務

誠如本公司於二零一一年八月二十五日刊發之公佈所述，本集團於二零一一年繼續發展彩票業務，以把握中國彩票市場蓬勃發展帶來的迅速增長機遇。本集團透過合營企業的附屬公司，為中國體育彩票市場提供技術服務平台及技術支援，以及體育彩票銷售代理服務。本集團已獲授權在中國內地江西及青海省份提供體育彩票銷售代理服務。為彩票業務而設的網站(www.128cai.com)亦已推出，提供相關彩票資訊及專家推介，以及二十四小時在線客戶服務。

流動資金、財務資源、資本負債及資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值約為港幣288,000,000元（二零一零年十二月三十一日：流動資產淨值約港幣117,900,000元），而資產淨值約為港幣502,100,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣593,600,000元）。將於二零一一年十二月三十一日起計未來十二個月內到期的多筆貸款及應付賬款已重新分類為流動負債。

於二零零八年十二月一日，楊先生向本公司提供金額為港幣200,000,000元之有期貸款融資，該貸款為無抵押，且按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元貸款最優惠利率計息。於二零零九年四月十四日，該貸款融資之本金金額增至港幣290,000,000元，且通過日期為二零一二年三月十五日之函件協議，經修訂貸款融資之貸款及所有結欠楊先生之其他款額之最後還款日期由二零一二年十月三十日進一步延長至二零一三年十月三十一日（「楊氏貸款融資」）。誠如本公司日期為二零一一年十二月二十一日之供股章程（「供股章程」）所述，楊氏貸款融資項下之部分貸款約港幣104,700,000元（「轉讓楊氏貸款」）已轉讓予劭富。於二零一一年十二月三十一日，本公司結欠楊先生約港幣30,300,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣105,000,000元）。

於二零零九年十月二十二日，本公司（作為借方）及New Shepherd（作為抵押品授予人）就金額為港幣250,000,000元之循環信貸融資與一間財務機構（作為貸方）訂立一份協議。循環信貸融資以浮動息率計息，且該融資下之貸款須於二零零九年十月二十二日後36個月或之前償付。循環信貸融資之所得款項應轉借予十六浦物業發展，以應付十六浦物業發展及其附屬公司之現金流量所需。於二零一一年十二月三十一日，本公司已動用之循環信貸融資金額為港幣246,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣246,000,000元），而上述款項已於二零一一年重新分類為流動負債。

Jade Travel，加拿大獲授予多筆有抵押銀行貸款，按固定息率計息，該等貸款須逐月分期攤還。貸款所得款項用作Jade Travel，加拿大購買新物業及其相關裝修費用。於二零一一年十二月三十一日，該筆未償還貸款相等於約港幣13,600,000元（二零一零年十二月三十一日：相等於約港幣14,500,000元）。

誠如供股章程所述，一間關連公司提供予本公司一間附屬公司之貸款約港幣23,400,000元已轉讓予劭富，而上述附屬公司已更替而本公司已承擔相關負債（「轉讓SS貸款」）。於二零一一年十二月三十一日，本集團尚結欠該關連公司提供之免息貸款約為港幣100,000元（二零一零年十二月三十一日：計息貸款相等於約港幣23,200,000元）。該貸款乃無抵押、於二零一零年按年利率4%計息及並無固定還款期。

於二零一一年十二月三十一日，劭富之未償還貸款約為港幣128,300,000元（二零一零年十二月三十一日：無），即轉讓楊氏貸款及轉讓SS貸款約港幣128,100,000元（「轉讓貸款」）與其後累計利息之總額。轉讓楊氏貸款按香港上海滙豐銀行有限公司所報之港元貸款最優惠利率計息，而轉讓SS貸款則按年利率4%計息。於二零一二年一月十二日，轉讓貸款已用於抵銷根據本公司之供股暫定配發予劭富之673,968,954股供股股份之總認購價。

除上述貸款外，於二零一一年十二月三十一日，非控股權益股東提供之貸款約為港幣17,700,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣16,400,000元），而其他應付貸款約為港幣192,200,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣192,200,000元）。該等貸款乃免息及無抵押，當中約港幣152,700,000元已於二零一一年重新分類為流動負債，而餘下約港幣39,500,000元將不會在二零一一年十二月三十一日起計未來十二個月內償付。

於二零一一年十二月三十一日，按本集團計息借貸相對本公司股東應佔權益總值為基準計算，本集團之資本負債比率約89%（二零一零年十二月三十一日：約71%）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

提供進一步財務資助

誠如本公司於二零一零年六月二十五日刊發之公佈所述，於年內，概無向十六浦物業發展提供進一步之額外股東貸款（於二零一零年提供之額外股東貸款：約港幣134,900,000元，主要用作十六浦物業發展之建築成本及償還債務）。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，本集團已抵押以下資產：

- (a) 本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣7,900,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣8,100,000元），以就本集團業務取得約港幣9,900,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣10,200,000元）之數項銀行擔保及備用信用證貸款；
- (b) 世兆就港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份（二零一零年十二月三十一日：100%）；
- (c) New Shepherd就授予本公司之循環信貸融資向貸方抵押其於Favor Jumbo不時全部已發行股本之51%（二零一零年十二月三十一日：51%）；及
- (d) 本集團賬面值相等於約港幣20,600,000元（二零一零年十二月三十一日：相等於約港幣21,600,000元）之自用物業已抵押予一間銀行作為Jade Travel, 加拿大獲授銀行貸款之抵押品。

外匯風險

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無有關外匯風險之對沖政策。本集團之交易貨幣為港幣、加元及美元，原因為基本上所有營業額均以港幣、加元及美元計值。本集團及本公司在交易上所承受之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司就港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸作出企業擔保。本公司承擔之最高保證金金額為港幣860,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣860,000,000元）。於二零一一年十二月三十一日，港幣1,600,000,000元銀團貸款信貸之未償還貸款總結欠及銀行擔保信貸額分別為港幣560,000,000元及港幣240,000,000元（二零一零年十二月三十一日：分別為港幣800,000,000元及港幣240,000,000元）。

人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用470名僱員。薪酬乃按資歷、經驗、職責及表現而釐定。除基本薪酬外，員工福利包括醫療保險及強制性公積金計劃規定之退休福利。本集團亦會向合資格僱員授出購股權，作為長期獎勵。

重大收購及出售

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無進行任何重要之重大收購及／或出售。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度

業績及業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額由約港幣1,468,500,000元按年增加約11%至約港幣1,635,000,000元。

本公司股東應佔虧損由截至二零一一年十二月三十一日止年度約港幣77,700,000元減至截至二零一二年十二月三十一日止年度約港幣33,000,000元。

旅遊業務

於二零一二年全球經濟欠佳，本集團旅遊業務仍然錄得均衡增長。由於本集團營銷策略運用得宜，專注發展高消費客戶市場（如會議展覽與獎勵旅遊及自助旅遊），此分部的營業額增加約10%至約港幣1,543,900,000元，而二零一一年則約為港幣1,398,800,000元。中國是推動全球旅遊業增長的主要市場，本集團亦因此專注擴大於中國的客戶群。二零一二年中國出境旅遊人次超過80,000,000，於全球的消費總額約為美金85,000,000,000元。

本集團於回顧年內進行了重大的業務系統優化，以提高長期成本效益及業務競爭力，此分部溢利於二零一二年約為港幣1,100,000元，二零一一年則錄得虧損約港幣11,200,000元。於二零一二年七月，本集團整合其全球旅遊業務，並終止於香港的旅遊業務單位。

郵輪業務

郵輪業務表現於回顧年內錄得改善，主要由於租賃及管理費收入增加所致。於二零一二年，「澳門實德郵輪」（本集團持有其55%權益）營業額錄得約16%增長至約港幣80,400,000元，而二零一一年的營業額則約為港幣69,600,000元。該業務分部於二零一二年錄得溢利約港幣2,900,000元，而二零一一年則錄得分部虧損約港幣7,800,000元。

彩票業務

本集團已完成彩票業務技術服務平台的測試，並已於二零一二年年底開始運作。透過本公司一間合營企業的附屬公司，本集團為中國江西省及青海省的體育彩票管理中心提供體育彩票銷售代理服務，同時已將業務網站128彩網(www.128cai.com)升級，為用戶獻上更豐富的內容。

網站提供彩票市場相關資訊及專家推介，以及二十四小時在線客戶服務。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，彩票業務分部的營業額約為港幣10,700,000元（二零一一年：約港幣100,000元）。該分部於二零一二年錄得虧損約港幣21,900,000元（二零一一年：約港幣31,200,000元）。

中國彩票市場發展蓬勃，促使本集團於回顧年內加強參與彩票業務。中國彩票銷售總額按年急增18%至約人民幣261,500,000,000元。同期體育彩票銷售亦按年急增17.8%至約人民幣110,500,000,000元。此外，自二零一二年三月一日起在中國生效的《彩票管理條例實施細則》進一步加強中國彩票業的監督及管理，建立健康的市場環境，有助行業長遠發展。

投資項目－十六浦

受澳門積極的發展勢頭帶動，十六浦的業績於回顧年內繼續取得改善。十六浦的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利上升約5%至約港幣331,500,000元（二零一一年：約港幣316,800,000元）。貴賓及中場博彩分部之表現同樣令人滿意。

於二零一二年十二月三十一日，十六浦的娛樂場共有109張賭桌，其中82張為中場賭桌，9張為高注碼賭桌，18張為貴賓賭桌。

為使賓客享受更豐富的旅程，十六浦於二零一二年加入嶄新元素，並加強市場推廣以擴大其客戶群。十六浦的法國精品餐廳「派意舫」於年內開業，為賓客提供非凡的私人用餐環境。賓客可一邊享用特色佳餚與各式美酒，一邊欣賞澳門舊城與歷史遺跡的壯觀景色。

於年內，一眾財務機構向十六浦物業發展授出新貸款融資。新貸款融資主要用作於二零一二年六月二十九日到期之港幣1,600,000,000元銀團貸款融資再融資、償還股東貸款及為第三期項目建築工程提供資金。於回顧年內，第三期項目仍在進展中。

流動資金、財務資源、資本負債及資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，本集團之經審核資產淨值及流動負債淨值分別約為港幣766,000,000元及港幣175,100,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目總額約為港幣239,600,000元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之負債總值約為港幣577,800,000元，其中流動負債合共約港幣470,300,000元。流動負債主要包括(i)長期應付賬款之即期部分約港幣225,500,000元；及(ii)應付貸款之即期部分約港幣187,300,000元。

於二零一二年十二月三十一日，按本集團計息借貸相對本公司股東應佔權益總值為基準計算，本集團之資本負債比率約為2%（二零一一年十二月三十一日：約89%）。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔。

提供進一步財務資助

謹此提述本公司分別於二零一二年四月二十六日及二零一二年五月十八日刊發之公佈及通函，內容有關根據十六浦物業發展與（其中包括）貸款方（為一眾財務機構）於二零一二年四月十七日訂立之信貸協議向十六浦物業發展提供財務資助（「二零一二年財務資助」）作為動用新貸款融資之其中一項先決條件。根據提供二零一二年財務資助，本公司所承擔之估計風險總額約為港幣1,756,000,000元。

根據上市規則，提供二零一二年財務資助構成一項本公司之非常重大收購事項，並已於二零一二年六月五日舉行之本公司股東特別大會上獲得股東批准。

根據獨立專業估值師進行之估值，本集團已確認於財務擔保合約發出日期之財務擔保合約負債約港幣100,000,000元，而其於聯營公司權益之相應增加則視為資本出資。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，(a)本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣10,400,000元，以就本集團業務取得約港幣12,500,000元之數項銀行擔保及備用信用證貸款；(b)世兆就新貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份；及(c)本集團賬面值相等於約港幣20,700,000元之自用物業已抵押予一間銀行作為Jade Travel, 加拿大獲授多筆銀行貸款之抵押品。

外匯風險

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無有關外匯風險之對沖政策。本集團之交易貨幣為港幣、人民幣、加元及美元，原因為基本上所有營業額均以港幣、人民幣、加元及美元計值。本集團及本公司在交易上所承受之外匯風險甚微。

或然負債

截至二零一二年十二月三十一日止年度中，本公司就新貸款融資向一間銀行作出新實德環球擔保，於二零一二年十二月三十一日，該筆貸款有約港幣1,273,300,000元尚未償還。本公司根據新實德環球擔保承擔之最高保證金額為港幣1,176,000,000元。本公司以前就港幣1,600,000,000元銀團貸款融資（已於二零一二年六月二十九日悉數償還）發出金額為港幣860,000,000元之擔保亦於年內解除。

人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用483名僱員。薪酬乃按資歷、經驗、職責及表現而釐定。除基本薪酬外，員工福利包括醫療保險及強制性公積金計劃規定之退休福利。本集團亦會向合資格僱員授出購股權，作為長期獎勵。

重大收購及出售

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無進行任何重要之重大收購及／或出售。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司（英國特許會計師、香港執業會計師）發出之報告全文，乃為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

以下載列吾等就世兆有限公司（「世兆」）之財務資料（「財務資料」）發出之報告，財務資料包括截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度各年（「有關期間」）之收益表、全面收益表、權益變動表及現金流量表以及世兆於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之財務狀況表連同相關附註，以供載入實德環球有限公司（「貴公司」）日期為二零一三年四月二十九日之通函（「通函」），通函之內容有關根據Golden Sun Profits Limited（「Golden Sun」）、貴公司、Maruhan Corporation（「Maruhan」）與世兆於二零零七年十月二十九日就世兆訂立之股東協議（經日期為二零零八年七月十日之補充協議補充）（「股東協議」）之條款建議收購於購股權完成時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權（統稱為「建議收購事項」）。

世兆根據香港公司條例於二零零三年十月三日在香港註冊成立為有限公司。世兆之主要業務為投資控股。世兆為Golden Sun（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）之附屬公司。 貴公司被視為世兆之最終控股公司。

世兆截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之法定經審核財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製，並經由在香港註冊之國衛會計師事務所（英國特許會計師、香港執業會計師）審核。

編製基準

就本報告而言，世兆之董事（「世兆董事」）已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製有關期間之財務資料。

董事之責任

世兆董事負責根據章節B附註1載列之基準及香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製真實而公平之財務資料，以及負責世兆董事認為對編製並無重大錯誤陳述（不論是因欺詐或錯誤引起）之財務資料所必要之內部控制。 貴公司董事對載有本報告之通函之內容負責。

申報會計師之責任

就有關期間之財務資料而言，吾等之責任為根據吾等之審查工作就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等意見。吾等已根據香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」審查世兆於有關期間之有關經審核財務報表或（倘適合）有關未經審核財務報表及進行必要之程序。

意見

吾等認為，財務資料已根據香港財務報告準則及香港公司條例真實而公平地反映世兆於二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之財務狀況，及世兆於有關期間之業績及現金流量。

強調事項

在概無保留意見的情況下，吾等謹請閣下注意，根據財務資料章節B附註1(b)(i)所示，世兆於二零二零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之負債淨值分別約為港幣361,646,000元、港幣358,458,000元及港幣349,123,000元。該等狀況以及章節B附註1(b)(i)所載之其他事項顯示存在可能構成對世兆持續經營能力產生重大疑問的重大不明朗因素。

A. 世兆之財務資料

收益表

	附註	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額	6	-	-	-
其他收益	7	-	-	109
行政開支		<u>(136)</u>	<u>(149)</u>	<u>(157)</u>
經營虧損		(136)	(149)	(48)
應佔聯營公司業績		<u>(44,435)</u>	<u>3,337</u>	<u>9,383</u>
除稅前(虧損)/溢利	8	(44,571)	3,188	9,335
所得稅	9	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度(虧損)/溢利		<u><u>(44,571)</u></u>	<u><u>3,188</u></u>	<u><u>9,335</u></u>
世兆股東應佔		<u><u>(44,571)</u></u>	<u><u>3,188</u></u>	<u><u>9,335</u></u>

全面收益表

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度(虧損)/溢利	(44,571)	3,188	9,335
除稅後之本年度其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本年度全面(虧損)/收益總額	<u>(44,571)</u>	<u>3,188</u>	<u>9,335</u>
世兆股東應佔	<u>(44,571)</u>	<u>3,188</u>	<u>9,335</u>

財務狀況表

		於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
	附註			
非流動資產				
於聯營公司之權益	11	1,151,562	811,899	821,282
流動資產				
應收一間聯營公司款項	11(c)	–	343,000	–
其他應收賬款	12	–	–	4
現金及現金等值項目	13	121	4	30,190
		121	343,004	30,194
流動負債				
其他應付賬款	14	70	100	100
應付貸款	15	–	152,738	147,850
		70	152,838	147,950
流動資產／(負債)淨值		51	190,166	(117,756)
資產總值減流動負債		1,151,613	1,002,065	703,526
非流動負債				
應付貸款	15	1,513,259	1,360,523	1,052,649
負債淨值		(361,646)	(358,458)	(349,123)
資本及儲備				
股本	16	1	1	1
儲備	17	(361,647)	(358,459)	(349,124)
世兆股東應佔權益總值		(361,646)	(358,458)	(349,123)

權益變動表

	股本 港幣千元	累計虧損 港幣千元	權益總值 港幣千元
於二零一零年一月一日	1	(317,076)	(317,075)
本年度虧損	-	(44,571)	(44,571)
除稅後之其他全面收益	-	-	-
截至二零一零年十二月三十一日止 年度之全面虧損總額	-	(44,571)	(44,571)
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	1	(361,647)	(361,646)
本年度溢利	-	3,188	3,188
除稅後之其他全面收益	-	-	-
截至二零一一年十二月三十一日止 年度之全面收益總額	-	3,188	3,188
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	1	(358,459)	(358,458)
本年度溢利	-	9,335	9,335
除稅後之其他全面收益	-	-	-
截至二零一二年十二月三十一日止 年度之全面收益總額	-	9,335	9,335
於二零一二年十二月三十一日	1	(349,124)	(349,123)

現金流量表

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務			
除稅前(虧損)/溢利	(44,571)	3,188	9,335
已就下列各項作出調整：			
應佔聯營公司業績	44,435	(3,337)	(9,383)
利息收入	—	—	(109)
營運資金變動前之經營虧損	(136)	(149)	(157)
其他應收賬款增加	—	—	(4)
其他應付賬款增加	10	30	—
應付直屬控股公司款項 增加/(減少)	114,405	2	(307,874)
經營業務產生/(動用)之現金 已付稅項	114,279	(117)	(308,035)
經營業務產生/(動用)之現金淨額	114,279	(117)	(308,035)
投資活動			
應收聯營公司款項(增加)/減少	(134,897)	—	343,000
已收利息收入	—	—	109
投資活動(動用)/產生之現金淨額	(134,897)	—	343,109
融資活動			
應付貸款所得款項	20,492	—	—
償還應付貸款	—	—	(4,888)

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
融資活動產生／(動用)之現金淨額	<u>20,492</u>	<u>-</u>	<u>(4,888)</u>
現金及現金等值項目 (減少)／增加淨額	(126)	(117)	30,186
年初現金及現金等值項目	<u>247</u>	<u>121</u>	<u>4</u>
年末現金及現金等值項目	<u><u>121</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>30,190</u></u>
現金及現金等值項目結餘分析			
現金及銀行結餘	<u><u>121</u></u>	<u><u>4</u></u>	<u><u>30,190</u></u>

B. 財務資料附註**1. 主要會計政策****(a) 守章聲明**

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之所有適用香港財務報告準則，包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋、香港公認會計原則及香港公司條例編製。財務資料亦遵守上市規則之適用披露規定。世兆採納之主要會計政策於下文概述。

香港會計師公會已頒佈若干新訂及經修訂準則、修訂本及詮釋（「新香港財務報告準則」）。就編製本財務資料而言，除於截至二零一二年十二月三十一日止會計期間尚未生效之任何新香港財務報告準則外，世兆已於有關期間採納所有適用新香港財務報告準則。於二零一二年一月一日開始之會計期間已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則於附註2載述。

下文載述之會計政策已於財務資料呈列之所有期間貫徹採用。

(b) 財務資料之編製基準

財務資料包括截至各年十二月三十一日止世兆之財務報表，以及世兆於聯營公司之權益。

財務資料以世兆之功能貨幣港幣（「港幣」）呈列。

(i) 持續經營

世兆於二零一零年及二零一一年十二月三十一日之財務狀況表之負債淨值分別為約港幣361,646,000元及港幣358,458,000元。於二零一二年十二月三十一日，世兆之流動負債較其流動資產超出約港幣117,756,000元，並產生負債淨值約港幣349,123,000元。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，世兆之負債淨值其中包括應付Golden Sun之款項，分別約為港幣1,360,521,000元、港幣1,360,523,000元及港幣1,052,649,000元。

於編製財務資料時，世兆董事已仔細考慮世兆之現時及預期未來流動資金之影響，以及世兆之業務能否於即期及長期達致正現金流量。

於可見未來，為了鞏固世兆之資本基礎及提高世兆之流動資金及現金流量，以及維持世兆之持續經營，貴公司已表明向世兆提供進一步財務支持之意向。

世兆董事認為，考慮到貴公司作出之財務支持後，世兆將有充裕之營運資金以應付目前所需。因此，世兆董事認為按持續經營基準編製財務資料實屬恰當。

倘若世兆無法持續經營，則須作出調整，按可收回金額重列資產之價值，就任何可能出現之額外負債作出撥備，並將非流動資產及負債分別分類為流動資產及負債。財務資料並無反映該等潛在調整之影響。

(ii) 計量基準

財務資料乃按歷史成本計量編製。

於編製符合香港財務報告準則之財務資料時，管理層須作出對會計政策應用以及資產、負債、收入及支出之報告金額構成影響之判斷、估計及假設。這些估計和相關假設是根據過往經驗及於有關情況下視為合理之多項其他因素作出，其結果構成管理層在無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時所作出判斷之基礎。實際結果可能有別於估計數額。

估計和相關假設乃按持續基準審閱。倘若會計估計之修訂僅影響該修訂期間，有關修訂於該期間內確認；或倘若修訂對當前及未來期間均有影響，則於作出修訂之期間和未來期間確認。

有關管理層就應用對財務資料有重大影響之香港財務報告準則所作判斷，以及下一個年度有重大調整風險之估計，將於附註4討論。

(c) 聯營公司

聯營公司是指世兆可對其管理行使重大影響力但並非可控制其管理之公司，當中包括參與財務及經營決策。

於聯營公司之投資按權益法記入財務資料，並且初步以成本入賬，其後就世兆應佔聯營公司資產淨值在收購後之變動作出調整，惟分類為持作出售（或計入分類為持作出售之出售集團）者除外。收益表計入年內世兆應佔聯營公司之收購後及除稅後業績，包括年內與聯營公司投資有關之任何商譽減值虧損（見附註1(d)及(e)）。世兆應佔被投資者其他全面收益之收購後及除稅後項目於全面收益表中確認。

當世兆應佔聯營公司虧損超逾其所佔權益時，世兆之權益將減少至零，並且終止確認進一步虧損；惟倘若世兆須履行法律或推定責任，或代聯營公司付款則除外。就此而言，世兆於聯營公司之權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，連同實質上構成世兆在聯營公司投資淨額一部分之長期權益為準。

世兆與其聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，均以世兆於聯營公司之權益對銷，惟可證實已轉讓資產減值之未變現虧損則不在此限，屆時將在損益內即時確認。

於世兆之財務狀況表中，於聯營公司之投資按成本扣除減值虧損列賬（見附註1(e)）。

(d) 商譽

商譽是指於聯營公司之投資超逾世兆在被收購方的可供識別之資產、負債及或然負債的公平淨值中所佔權益之部分。

商譽按成本減去累計減值虧損後列賬。商譽會分配至現金產生單位（「現金產生單位」），並於每年測試有否出現減值（見附註1(e)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值計入於聯營公司權益之賬面值內。當減值之客觀證據出現時，會對投資整體進行減值測試（見附註1(e)）。

世兆在被收購方之可供識別之資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益超過於聯營公司之投資成本之部分，將即時於損益內確認。

出售聯營公司之現金產生單位時，購入之商譽之任何應佔款項，乃包括在出售盈虧之計算內。

(e) 資產減值

內部及外來資料來源均於各報告期末審閱，以確認是否有跡象顯示以下資產可能出現減值或（商譽之情況除外）過往確認之減值虧損不再存在或可能減少：

- 於聯營公司之投資；
- 商譽；及
- 其他應收賬款

倘若存在任何該等跡象，則估計資產可收回金額。此外，就商譽而言，可收回金額會每年估計，以釐定有否出現任何減值跡象。

可收回金額之計算方法

資產之可收回金額乃其售價淨額與使用價值兩者間之較高者。評估使用價值時，是以除稅前貼現率貼現估計未來現金流量至現值，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。倘若某項資產並無產生高度獨立於其他資產產生之現金流入量，可收回金額乃按產生獨立現金流入量之最小資產組合（即現金產生單位）釐定。

確認減值虧損

於資產或其所屬現金產生單位賬面值高於其可收回金額時，會於損益內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損會作出分配，首先減少已分配至該現金產生單位（或該組單位）之任何商譽賬面值，然後按比例減少該單位（或該組單位）內其他資產之賬面值；但資產之賬面值不得減至低於其個別公平值減出售成本後所得數額或其使用價值（如能釐定）。

減值虧損撥回

就商譽以外之資產而言，倘若用於釐定可收回金額之估計數額出現有利變動，減值虧損將予以撥回。商譽之減值虧損則不予撥回。

減值虧損撥回不得超過以往年度資產若無確認減值虧損而釐定之賬面值。減值虧損撥回乃於撥回獲確認之年度計入損益。

(f) 金融工具

當實體成為工具合約條文之訂約方，則確認財務資產及財務負債。

財務資產及財務負債最初按公平值計量。因收購或發行財務資產及財務負債（按公平值計入損益之財務資產及財務負債除外）而產生之直接應佔交易成本，於首次確認時加入財務資產或財務負債之公平值或從中扣減（如適用）。因收購按公平值計入損益之財務資產或財務負債而產生之直接應佔交易成本，即時於損益內確認。

財務資產

財務資產乃分類為以下特定類別：「按公平值計入損益」之財務資產、「持至到期」投資、「可供出售」之財務資產及「貸款及應收賬款」。分類乃視乎財務資產之性質及用途，並在首次確認時釐定。所有財務資產之常規買賣，均於交易當日確認及終止確認。常規買賣指須根據市場規則或慣例所訂定之時間內交付資產之財務資產買賣。

實際利率法

實際利率法為一種在有關期間內用於計算債務工具之攤銷成本以及分配利息收入之方法。實際利率指一種於首次確認時可將債務工具之預期年限或（如適用）更短期間內之估計未來現金收入（包括所有構成實際利率部分之已支付或已收費用及利率點、交易成本及其他溢價或折扣）準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

貸款及應收賬款

貸款及應收賬款為附帶固定或可議定付款，且並無於活躍市場內報價之非衍生財務資產。貸款及應收賬款（包括其他應收賬款、現金及現金等值項目、及應收一間聯營公司款項）採用實際利率法按攤銷成本減任何減值計量。

利息收入乃採用實際利率確認，惟對確認利息影響不大之短期應收賬款除外。

財務資產減值

於各報告期末，財務資產（按公平值計入損益除外）需評估有否減值跡象。當有客觀證據顯示於首次確認該財務資產後發生一項或多項事件而導致投資之估計未來現金流量受到影響時，即考慮對該財務資產作出減值。

就所有其他財務資產而言，減值之客觀證據包括：

- 發行人或交易方出現重大財政困難；或
- 違約，如未償還或拖欠支付利息或本金；或
- 借方有可能面臨破產或財務重組；或
- 因出現財政困難而導致該財務資產於活躍市場消失。

就按已攤銷成本列賬之財務資產而言，已確認減值虧損之金額為按資產之賬面值與按財務資產原實際利率貼現之估計未來現金流量現值之間的差額。

所有財務資產之減值虧損會直接於財務資產之賬面值中作出扣減，惟其他應收賬款則除外，其賬面值會經由撥備賬作出扣減。當應收貿易賬款被視為不可收回時，其將於撥備賬內撇銷。其後收回先前已撇銷之款項，將計入撥備賬。撥備賬內之賬面值變動會於損益內確認。

財務負債

其他財務負債

其他財務負債（包括其他應付賬款及應付貸款）其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

實際利率法

實際利率法為一種計算財務負債之攤銷成本以及將利息開支分配予有關期間之方法。實際利率為指一種將估計未來現金支出（包括所有構成實際利率部分之已付或已收費用及利率點、交易成本及其他溢價或折扣）透過財務負債的預期年限或（倘適用）更短期間準確貼現至首次確認時之賬面淨值之利率。

終止確認

世兆僅於從資產收取現金流量之合約權利屆滿時，或向另一實體轉讓財務資產及資產擁有權之絕大部分風險及回報時，方會終止確認該財務資產。倘若世兆並無轉移亦無保留擁有權之絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，世兆可繼續按持續參與之幅度將資產確認入賬並確認相關負債。

倘若世兆保留已轉讓財務資產之擁有權之絕大部分風險及回報，則世兆繼續確認該財務資產，並就已收取之所得款項確認為有抵押借貸。

於全面終止確認財務資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及已於其他全面收益確認並於權益累計之累計收益或虧損之總和間之差額，須於損益內確認。

除全面終止確認外，世兆於終止確認財務資產時，會將財務資產之過往賬面值在其仍確認為繼續參與之部分及不再確認之部分之間，按照該兩者於轉讓日期之相關公平值作出分配。不再確認部分獲分配之賬面值與該部分已收代價及其已於其他全面收益確認獲分配之任何累計收益或虧損之總和間的差額，須於損益內確認。已於其他全面收益確認之累計收益或虧損乃按繼續確認部分及不再確認部分之相關公平值在該兩者間作出分配。

世兆只有在責任獲免除、取消或終止時，方會終止確認財務負債。獲終止確認之財務負債之賬面值與已付及應付代價間之差額會於損益內確認。

(g) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手上現金、銀行及其他財務機構之活期存款以及短期及流動性高之投資，而有關投資可隨時兌換成可知數額現金及須承受之價值變動風險不大，且於收購時之屆滿期限為三個月內。

(h) 所得稅

所得稅開支指即期應付稅項與遞延稅項之總和。

即期稅項

即期應付稅項乃根據本年度應課稅溢利計算。由於應課稅溢利不包括於其他年度應課稅或可扣減之收支項目，亦不包括毋須課稅或毋須扣減之項目，故應課稅溢利與收益表內呈報之「除稅前溢利」不同。世兆之即期稅項負債乃採用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項

遞延稅項按財務資料內資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利時採用之相應稅基之間的暫時差額確認。在一般情況下，會就所有應課稅暫時差額確認遞延稅項負債。

倘可能獲取應課稅溢利抵扣有關可扣減暫時差額時，一般會就所有可扣減暫時差額確認遞延稅項資產。倘商譽所產生之暫時差額或於交易時首次確認（業務合併除外）其他資產與負債而產生之暫時差額並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會確認有關遞延稅項資產與負債。

與於聯營公司之投資有關之應課稅暫時差額將確認為遞延稅項負債，惟倘世兆可控制暫時差額之撥回，而有關暫時差額可能不會於可見將來撥回者除外。與該等投資及權益有關之可扣減暫時差額所產生之遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利抵扣暫時差額之利益，且預期於可見未來撥回時方會確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末審閱，倘若預期不再可能獲取足夠應課稅溢利抵扣全部或部分資產時，有關遞延稅項資產之賬面值將予以調低。

遞延稅項資產及負債乃按預期於清償負債或變現資產之期間之適用稅率計算，有關稅率乃基於報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率（及稅法）釐定。

遞延稅項負債及資產之計量反映世兆預期於報告期末收回或清償其資產及負債賬面值之方式所產生之稅務後果。

有關期間之即期及遞延稅項

即期及遞延稅項於損益內確認，惟與於其他全面收益或直接於權益內確認之項目相關者除外，在該情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益內確認。就因對業務合併進行初始會計處理而產生之即期稅項或遞延稅項而言，稅務影響乃計入業務合併之會計處理內。

(i) 收益確認

假設經濟利益大有可能歸於世兆，且收益能可靠地計量，則收益將以列方式於損益內確認：

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

(j) 外幣

編製各個別實體之財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（「外幣」）進行之交易乃按交易當日之適用匯率予以確認。於報告期末，以外幣計值之貨幣項目乃按當日之適用匯率重新換算。按公平值列賬以外幣計值之非貨幣項目乃按釐定其公平值當日之適用匯率重新換算。按過往成本計量以外幣計值之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目之匯兌差額於產生期間在損益內確認，惟以下各項除外：

- 與用作未來生產用途之在建資產，其有關之外幣借貸匯兌差額被視為外幣借貸之利息成本之調整時計入該等資產之成本；
- 為對沖若干外幣風險（見下文會計政策）而進行之交易之匯兌差額；及
- 應收或應付某項海外業務之貨幣項目匯兌差額，既無計劃結算亦不大可能結算（因而構成海外業務投資淨額之一部分），並初次於其他全面收益內確認及於償還貨幣項目時由權益重新分類至損益。

就呈列財務資料而言，世兆海外業務之資產及負債各按各報告期末適用之匯率換算為世兆之呈列貨幣（即港幣）。收入及支出項目按期內平均匯率換算，除非期內匯率出現重大波幅，在此情況下則採用交易當日之匯率換算。有關匯兌差額（如有）於其他全面收益內確認，並於權益之外幣匯兌儲備內累計（在適當情況下歸入非控股權益）。

於出售海外業務時（即涉及失去對包括海外業務之聯營公司之重大影響力之出售），世兆股東應佔之有關業務於權益累計之所有匯兌差額須重新分類至損益。

就所有其他部分出售（即部分出售聯營公司，當中並無導致世兆失去重大影響力或共同控制權）而言，按比例應佔之累計匯兌差額將重新分類至損益。

收購海外業務時產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整將視為海外業務之資產與負債處理，並按各報告期末之適用匯率換算。有關匯兌差額於權益之外幣匯兌儲備內確認。

(k) 關連人士

- (a) 如屬下列情況，即該一名人士或其直系親屬與世兆有關連：
- (i) 對世兆有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對世兆有重大影響力；或
 - (iii) 為世兆或世兆母公司之主要管理人員。

- (b) 如符合下列任何條件，即一間實體與世兆有關連：
- (i) 該實體與世兆屬同一集團之成員（即母公司、附屬公司及同系附屬公司各自與對方有關）。
 - (ii) 一間實體為另一間實體之聯營公司或合營企業（或該實體為與另一實體同屬旗下的成員公司之聯營公司或合營企業）。
 - (iii) 該實體與世兆均為同一第三方之合營企業。
 - (iv) 一間實體為一第三方實體之合營企業，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司。
 - (v) 該實體為世兆或世兆相關實體之僱員離職後福利計劃。
 - (vi) 該實體受(a)項所指人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)項所指人士可對該實體有重大影響力或屬該實體（或該實體之母公司）之主要管理人員。

一名個人之直系親屬指預期可於該名個人處理實體交易時對其產生或受其影響之家族成員。

凡於關連人士之間進行資源及責任轉移之交易均被視為關連人士交易。

2. 採納新訂及經修訂之香港財務報告準則

截至財務資料之刊發日期為止，香港會計師公會已頒佈多項於截至二零一二年十二月三十一日止年度尚未生效之新香港財務報告準則（如下），該等新香港財務報告準則並未於財務資料內採納。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則二零零九至二零一一年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納香港財務報告準則－政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號（修訂本）	披露－抵銷財務資產及財務負債 ²
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）	香港財務報告準則第9號強制生效日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、聯合安排及其他實體之權益披露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體 ³
香港會計準則第1號（修訂本）	其他全面收益項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號（二零一一年已修訂）	僱員福利 ²
香港會計準則第27號（二零一一年已修訂）	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號（二零一一年已修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 ²
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產及財務負債 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第20號	露天礦場於生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引進財務資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號於二零一零年修訂，修訂包括財務負債分類及計量以及不再確認之規定。

香港財務報告準則第9號之主要規定描述如下：

- 在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認財務資產其後按攤銷成本或公平值計量，尤其是就以收取合約現金流量為目的之業務模式持有之債務投資，及擁有合約現金流量，且有關現金流量純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務投資，均一般按於其後報告期末之攤銷成本計量。所有其他債務投資及資本投資按於其後會計期末之公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可選擇於其他全面收益呈報資本投資（並非持作買賣者）其後之公平值變動，僅股息收益一般於損益中確認，惟作出選擇後不可撤回。
- 就計量指定按公平值於損益列賬之財務負債而言，香港財務報告準則第9號規定，除非於其他全面收益中確認負債之信貸風險變動影響，將會導致於損益產生或擴大會計錯配，否則因財務負債之信貸風險變動而引致該負債之公平值變動乃於其他全面收益中呈列。因財務負債信貸風險變動而引致之財務負債公平值變動其後不會重新分類至損益。以往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值於損益列賬之財務負債公平值變動全數於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可以提早應用。

有關綜合、聯合安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，有關綜合、聯合安排、聯營公司及披露之一系列五項準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年已修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年已修訂）。

該等準則之主要規定說明如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」處理綜合財務報表有關之部分。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號「綜合－特殊目的實體」將於香港財務報告準則第10號生效之日起撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目之唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包含控制權的新釋義，其中包括三個元素：(a)對被投資者之權力；(b)自參與被投資者營運所得浮動回報之承擔或權利；及(c)運用其對被投資者之權力以影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況之處理方法加入詳細指引。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權的聯合安排應如何分類。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號「共同控制實體－合營企業之非貨幣出資」將於香港財務報告準則第11號生效之日起撤銷。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排分為共同經營或合營企業，視乎訂約各方於該等安排下之權利及責任而釐定。相對根據香港會計準則第31號，聯合安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制經營。此外，按香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，而按香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、聯合安排、聯營公司及／或非綜合架構實體權益之該等公司。一般而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則更為廣泛。

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號(修訂本)於二零一二年七月頒佈，首次釐清應用此等香港財務報告準則的若干過渡指引。

該等準則連同過渡指引的修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提早應用，惟須同時應用全部該等準則。

世兆將於二零一三年一月一日開始之年度期間之財務報表中採納並應用該等準則。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及其披露之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架，並規定公平值計量之披露。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛；除若干特定情況外，適用於其他香港財務報告準則規定或准許進行公平值計量及其披露之金融工具項目及非金融工具項目。一般而言，香港財務報告準則第13號之披露規定較現行準則更為全面。例如，按現時香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」僅規限金融工具之三層公平值架構劃分之量化及特性披露，將透過香港財務報告準則第13號擴大至涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可以提早應用。

香港財務報告準則第7號及香港會計準則第32號(修訂本)「抵銷財務資產及財務負債」及有關披露

香港會計準則第32號之修訂釐清有關抵銷財務資產及財務負債規定之現有應用問題。特別是，該等修訂釐清「現有可合法強制執行抵銷權」及「同時變現及清償」之涵義。

香港財務報告準則第7號之修訂規定實體須就可執行之總淨額結算協議或同類安排下之金融工具披露有關抵銷權利及相關安排（如抵押過賬規定）之資料。

香港財務報告準則第7號之修訂本於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間及該等年度期間內之中期期間生效。所有可比較期間之資料亦須追溯披露。然而，香港會計準則第32號之修訂本尚未生效，直至二零一四年一月一日或之後之年度期間生效，並須追溯應用。

香港會計準則第19號「僱員福利」

香港會計準則第19號之修訂更改定額福利計劃及終止福利之會計方法。最重要之變動涉及定額福利責任及計劃資產變動之會計方法。該等修訂規定當定額福利責任及計劃資產之公平值出現變動時確認有關變動，因而取消香港會計準則第19號過往允許應用之「緩衝區法」及加快確認過去之服務成本。此修訂規定所有精算收益及虧損須即時於其他全面收益確認，使於財務狀況表確認之淨退休金資產或負債反映計劃虧絀或盈餘之全面價值。此外，香港會計準則第19號過往所採用的計劃資產利息成本及預期回報會以「淨利息」金額取代，該金額透過以貼現率方式計算並釐定定額福利負債或資產之淨額。

香港會計準則第19號之修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並須追溯應用。

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目之呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，全面收益表更名為損益及其他全面收益表，而收益表則更名為損益表。香港會計準則第1號(修訂本)保留單一報表或於兩個獨立而連續之報表內呈列損益及其他全面收益之選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定其他全面收益項目將於其他全面收益部分分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)日後在符合特定條件時可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配。該等修訂並不會改變呈列除稅前或除稅後其他全面收益項目之選擇權。

香港會計準則第1號(修訂本)於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。於日後會計期間應用該等修訂時，其他全面收益項目之呈列將作出相應修改。

於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進

二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進包括對多項香港財務報告準則之修訂。該等修訂於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。香港財務報告準則(修訂本)包括：

- 香港會計準則第1號(修訂本)「財務報表之呈列」；
- 香港會計準則第16號(修訂本)「物業、廠房及設備」；及
- 香港會計準則第32號(修訂本)「金融工具：呈列」。

香港會計準則第1號 (修訂本)

香港會計準則第1號規定曾追溯應用會計政策變動，或曾追溯重列賬目或追溯重新分類之實體，須呈列上一個期間開始時之財務狀況表（第三財務狀況表）。香港會計準則第1號之修訂澄清須呈列第三財務狀況表之實體，僅為追溯應用、重列賬目或重新分類對第三財務狀況表之資料有重大影響者，且第三財務狀況表無須隨附相關附註。

香港會計準則第16號 (修訂本)

香港會計準則第16號（修訂本）釐清，當零部件、備用設備及維修設備符合香港會計準則第16號項下物業、廠房及設備之定義時，應分類為物業、廠房及設備，否則應分類為存貨。

香港會計準則第32號 (修訂本)

香港會計準則第32號（修訂本）釐清，向權益工具持有人所作分派之所得稅以及股權交易之交易成本應根據香港會計準則第12號「所得稅」入賬。

世兆現正評估上述新香港財務報告準則於首次應用時之潛在影響，但現時仍未能確定上述新香港財務報告準則會否對世兆之經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
財務資產			
貸款及應收賬款 (包括現金及銀行結餘)	<u>1,132,274</u>	<u>1,135,494</u>	<u>832,067</u>
財務負債			
攤銷成本	<u>1,513,329</u>	<u>1,513,361</u>	<u>1,200,599</u>

(b) 財務風險管理及公平值

世兆因使用金融工具而面對信貸風險、流動資金風險及市場風險(包括貨幣風險及利率風險)。本附註載有世兆面對上述各風險、世兆對於計量及管理風險之目標、政策及程序,以及世兆管理資本之資料。

(i) 信貸風險

信貸風險指倘若客戶或金融工具交易方不能履行合約責任而導致世兆蒙受財務虧損之風險。世兆之信貸風險主要來自現金及現金等值項目。管理層已制定信貸政策,並持續監管該等信貸風險。

最大信貸風險(並無計及任何持有之抵押品)乃財務狀況表內各財務資產(包括衍生金融工具)之賬面值(扣除任何減值撥備後)。

世兆並無承受重大之信貸風險。

(ii) 流動資金風險

流動資金風險指世兆無法履行到期之財務責任之風險。世兆之政策乃定期監察現有及預期流動資金需求及遵守借貸契約之情況，確保維持充足現金儲備及獲主要財務機構提供足夠信貸額度，以應付短期及長遠之流動資金需求。

下表詳載於報告期末，世兆之非衍生財務負債之餘下合約到期日（按合約到期日計）。表內披露之款額乃合約未貼現現金流量（包括利用合約利率或（如為浮息）報告期末之現行利率計算之利息付款），以及世兆可被要求付款之最早日期：

	於二零一零年十二月三十一日			賬面值 港幣千元
	一年內或 按要 求 港幣千元	超過一年但 少於兩年 港幣千元	合約未貼現 現金流量 總額 港幣千元	
其他應付賬款	70	-	70	70
應付貸款	-	1,513,259	1,513,259	1,513,259
	<u>70</u>	<u>1,513,259</u>	<u>1,513,329</u>	<u>1,513,329</u>

	於二零一一年十二月三十一日		合約未貼現	
	一年內或 按要 求 港幣千元	超過一年但 少於兩年 港幣千元	現金流 總額 港幣千元	賬面 值 港幣千元
其他應付賬款	100	-	100	100
應付貸款	152,738	1,360,523	1,513,261	1,513,261
	<u>152,838</u>	<u>1,360,523</u>	<u>1,513,361</u>	<u>1,513,361</u>

	於二零一二年十二月三十一日		合約未貼現	
	一年內或 按要 求 港幣千元	超過一年但 少於兩年 港幣千元	現金流 總額 港幣千元	賬面 值 港幣千元
其他應付賬款	100	-	100	100
應付貸款	147,850	1,052,649	1,200,499	1,200,499
	<u>147,950</u>	<u>1,052,649</u>	<u>1,200,599</u>	<u>1,200,599</u>

(iii) 貨幣風險

目前，世兆並無有關外匯風險之對沖政策。世兆之交易貨幣為港幣。世兆在交易上所承受之外匯風險甚微。

(iv) 利率風險

世兆承受之市場風險來自利率變動。世兆並無承受重大之利率風險。

(v) 公平值

世兆財務資產及財務負債之公平值乃根據一般獲接納之定價模型釐定，並按採用可觀察之現行市場交易價格或利率進行之已貼現現金流量分析計算。世兆董事認為，按攤銷成本於財務資料記錄之財務資產及財務負債之賬面值與其於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

4. 會計估計及判斷

(a) 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註1所述世兆之會計政策之過程中，管理層已作出關於未來之若干主要假設，以及於報告期末存在對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險之估計不明朗因素之其他主要來源，茲討論如下：

(i) 資產減值

世兆根據附註1(e)所載會計政策按年對商譽之減值進行測試，而現金產生單位之可收回金額則按照使用價值計算方法釐定。計算過程中須採用管理層對未來業務營運狀況和除稅前貼現率所作出之估算和假設，以及其他與計算使用價值有關之假設。

(b) 應用世兆會計政策之主要會計判斷

於釐訂部分資產與負債之賬面值時，世兆就不明朗之未來事項對於各報告期末資產與負債之影響作假設。該等估計涉及對現金流量以及所採用貼現率等項目之假設。世兆之估計及假設以過往經驗及對未來事項之預測為依據，並將定期予以檢討。除對未來事項之假設及估計外，於應用世兆之會計政策時亦需作出判斷。

(i) 於聯營公司之權益之減值測試

世兆將於聯營公司之權益之可收回金額與其於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之賬面值作比較，藉以完成其於聯營公司權益之年度減值測試。貴公司已委聘獨立專業估值師羅馬國際評估有限公司（「羅馬」）（其僱員中有香港測量師學會資深會員），根據使用價值計算方法為於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日於聯營公司之權益進行估值。該等估值根據涵蓋五年期之財務估計，以及分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之貼現率14.97%、15.80%及15.36%，採用現金流量預測法進行。超逾五年期之現金流量則採用由聯營公司所經營之娛樂場及酒店業分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之穩定增長率4.66%、4.79%及4.90%推算。估值計算則根據聯營公司之權益於未來之估計現金流量及其他主要假設（該等假設乃根據世兆董事之最佳估計而作出）而定。此估值計算易受該等參數影響。倘若該等參數出現變動，估值可能需作出重大修訂，繼而可能對世兆之資產淨值及業績構成影響。

(ii) 持續經營

誠如財務資料附註1(b)(i)所述，世兆董事信納世兆將能夠於可見將來履行其所有到期財務承擔。由於世兆董事有信心世兆將能夠於可見將來繼續營運，因此財務資料乃以持續經營基準編製。

倘若持續經營基準並不合適，則需作出調整以就可能產生的任何進一步負債提撥準備。而該等調整對世兆之本年度溢利及負債淨值可能構成重大影響。

5. 資本風險管理

世兆管理資本之主要目的乃保障世兆能夠持續經營，以致可繼續為股東帶來回報，以及為其他利益相關人士帶來利益，並維持優良資本架構，以減低資本成本。

世兆積極及定期檢討及管理其資本架構，以維持較高股東回報（可能帶來較高借貸水平）與穩健資本狀況所帶來之好處及保障之間取得平衡，以及因應經濟狀況轉變而調整資本架構。

世兆按債務對資本比率監控其資本架構。為此，世兆將債務界定為按固定或浮動利率計息之借貸總額。資本指財務狀況表內之權益總值。

於有關期間，世兆之策略並無改變，並將債務對資本比率盡可能維持於低水平。為了維持或調整比率，世兆可能會調整派付予股東之股息金額、向股東發還資本、發行新股或出售資產以減低債務。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，世兆並無任何債務。

世兆並不受外在之資本規定限制所管制。

6. 營業額

世兆於有關期間並無產生任何營業額。

7. 其他收益

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
銀行存款之利息收入	—	—	109
並非按公平值計入損益之 財務資產之總利息收入	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>109</u>

8. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除下列項目：

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
核數師酬金	30	60	60
董事酬金	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

9. 於收益表之所得稅

由於世兆年內並無估計應課稅溢利，因此並無於財務資料為香港利得稅計提撥備。

按適用稅率計算之稅項開支與會計（虧損）／溢利之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除稅前（虧損）／溢利	(44,571)	3,188	9,335
應佔聯營公司業績	<u>44,435</u>	<u>(3,337)</u>	<u>(9,383)</u>
世兆應佔除稅前虧損	<u>(136)</u>	<u>(149)</u>	<u>(48)</u>
按應用稅率16.5%計算之			
除稅前虧損名義稅項	(22)	(25)	(8)
毋須課稅收入之稅項影響	-	-	(18)
未確認稅項虧損之稅項影響	<u>22</u>	<u>25</u>	<u>26</u>
稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

10. 股息

於有關期間內並無已付中期股息。世兆董事不建議就有關期間派付任何末期股息。

11. 於聯營公司之權益

		於 二零一零年 十二月 三十一日 附註 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
商譽	(b)	19,409	19,409	19,409
應收聯營公司款項	(c)	<u>1,132,153</u>	<u>1,135,490</u>	<u>801,873</u>
		1,151,562	1,154,899	821,282
減：流動資產列示金額	(c)	<u>—</u>	<u>(343,000)</u>	<u>—</u>
非流動資產列示金額		<u><u>1,151,562</u></u>	<u><u>811,899</u></u>	<u><u>821,282</u></u>

(a) 下表僅載列主要影響世兆業績或資產之聯營公司的詳情，該等聯營公司均為非上市法人實體：

聯營公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	擁有權益比例			主要業務
			世兆 實際權益 %	由世兆 持有 %	由聯營公司 持有 %	
十六浦娛樂集團有限公司	澳門	2股分別面值 24,000澳門元及 1,000澳門元之股份	49	—	100	為娛樂場營運提供 管理服務
十六浦中介人一人有限公司	澳門	1股面值 50,000澳門元之 股份	49	—	100	提供博彩中介人服務
十六浦管理有限公司	澳門/香港及 澳門	2股分別面值 24,000澳門元及 1,000澳門元之股份	49	—	100	酒店營運
十六浦物業發展股份有限公司 (「十六浦物業發展」)	澳門	100,000股每股面值 100澳門元之股份	49	49	—	物業控股

(b) 商譽

由於商譽列入於聯營公司之權益賬面值且無獨立確認，故並無應用香港會計準則第36號「資產減值」之減值測試規定進行獨立減值測試。然而，如下文附註11(d)所載，於聯營公司之權益之全部賬面值均接受減值測試。

(c) 應收聯營公司款項為無抵押、免息及並無固定還款期。該等款項之賬面值與其公平值並無重大差異。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，一眾財務機構向十六浦物業發展授出為數港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元之五年期銀團貸款融資（「新貸款融資」）。新貸款融資主要用作授予十六浦物業發展之港幣1,600,000,000元銀團貸款融資（已於二零一二年六月二十九日到期）再融資、償還股東貸款及為十六浦第三期發展項目建築工程提供資金。

就償還股東貸款而言，由於預期可於二零一一年十二月三十一日起計未來十二個月內向該聯營公司收回有關應收款項，故重新分類為數港幣343,000,000元之應收聯營公司款項為流動資產。

(d) 於聯營公司之權益之減值測試

世兆將於聯營公司之權益之可收回金額與其於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之賬面值作比較，藉以完成其對於聯營公司之權益之年度減值測試。貴公司已委聘羅馬，根據使用價值計算方法為聯營公司於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之權益進行估值。該等估值根據涵蓋五年期之財務估計，以及分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之貼現率14.97%、15.80%及15.36%，採用現金流量預測法進行。超逾五年期之現金流量則採用由聯營公司所經營之娛樂場及酒店業分別於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日之穩定增長率4.66%、4.79%及4.90%推算。

(e) 世兆聯營公司之資產、負債、收益及業績總額概述如下：

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
資產	2,713,788	2,507,836	3,058,607
負債	3,392,167	3,179,405	3,711,027
權益	<u>(678,379)</u>	<u>(671,569)</u>	<u>(652,420)</u>
	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	782,979	1,245,419	1,238,541
(虧損)／溢利	<u>(90,684)</u>	<u>6,810</u>	<u>19,149</u>

12. 其他應收賬款

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
應收利息	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4</u>

13. 現金及現金等值項目

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
銀行現金	<u>121</u>	<u>4</u>	<u>30,190</u>
財務狀況表及現金流量表之 現金及現金等值項目	<u>121</u>	<u>4</u>	<u>30,190</u>

14. 其他應付賬款

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
應計費用	70	100	100
按攤銷成本計量之財務負債	<u>70</u>	<u>100</u>	<u>100</u>

應計費用預期不會於一年內償付。

15. 應付貸款

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
應付直屬控股公司款項	1,360,521	1,360,523	1,052,649
Maruhan之貸款	<u>152,738</u>	<u>152,738</u>	<u>147,850</u>
	1,513,259	1,513,261	1,200,499
減：流動負債列示金額	<u>-</u>	<u>(152,738)</u>	<u>(147,850)</u>
非流動負債列示金額	<u>1,513,259</u>	<u>1,360,523</u>	<u>1,052,649</u>

應付直屬控股公司款項為無抵押、免息及須於一年後償還。

於二零零七年十月一日，世兆之直屬控股公司Golden Sun（作為賣方）及貴公司（作為Golden Sun之擔保人）與Maruhan（作為買方）訂立買賣協議，(i)出售世兆全部已發行股本之10.2%權益；及(ii)轉讓世兆結欠Golden Sun之股東貸款約港幣66,468,000元之所有權利、所有權、權益及利益（「世兆出售事宜」）。

Maruhan之貸款指Maruhan於二零零七年十月二十九日完成世兆出售事宜後承接世兆應付Golden Sun之股東貸款約港幣66,468,000元，以及Maruhan根據股東協議於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日進一步墊支予世兆之未償付股東貸款分別約港幣86,270,000元、港幣86,270,000元及港幣81,382,000元。

該等貸款為無抵押、免息及於未來十二個月到期及須償還，並已於二零一一年及二零一二年重新分類為流動負債。

16. 股本

	於 二零一零年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元	於 二零一二年 十二月 三十一日 港幣千元
法定：			
10,000股每股面值港幣1元之 普通股	<u>10</u>	<u>10</u>	<u>10</u>
已發行及繳足：			
1,000股每股面值港幣1元之 普通股	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>

17. 儲備

	累計虧損 港幣千元
於二零一零年一月一日	(317,076)
本年度虧損	(44,571)
除稅後之其他全面收益	—
	<hr/>
截至二零一零年十二月三十一日 止年度全面虧損總額	(44,571)
	<hr/>
於二零一零年十二月三十一日及 二零一一年一月一日	(361,647)
本年度溢利	3,188
除稅後之其他全面收益	—
	<hr/>
截至二零一一年十二月三十一日 止年度全面收益總額	3,188
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年一月一日	(358,459)
本年度溢利	9,335
除稅後之其他全面收益	—
	<hr/>
截至二零一二年十二月三十一日 止年度全面收益總額	9,335
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	<u>(349,124)</u>

分派儲備

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，概無可供分派予世兆股東之儲備。

18. 關連人士交易

(a) 於報告期末與關連人士之未償還結欠如下：

		於 二零一零年 十二月 三十一日	於 二零一一年 十二月 三十一日	於 二零一二年 十二月 三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元	港幣千元
應付直屬控股公司 款項	15	<u>1,360,521</u>	<u>1,360,523</u>	<u>1,052,649</u>

(b) 主要管理人員補償

概無已付或應付世兆主要管理人員之補償。

19. 資產抵押

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，世兆就授予十六浦物業發展之銀團貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於一間聯營公司（十六浦物業發展）之全部股份。

20. 報告期後事項

於二零一三年二月十四日，Golden Sun接獲Maruhan行使有關建議收購事項之權利的通知。財務資料附註15所披露來自Maruhan之貸款將於建議收購事項完成後清償。

C. 結算日後財務報表

概無就世兆編製二零一二年十二月三十一日以後任何期間之經審核財務報表，世兆亦無就二零一二年十二月三十一日以後之任何期間宣派任何股息或其他分派。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心16樓
1601-2及8-10室
實德環球有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
香港執業會計師

韓冠輝
執業證書編號：P05029

香港
謹啟

二零一三年四月二十九日

世兆之管理層討論及分析

以下所載為有關世兆截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年表現之管理層討論及分析。於回顧期內，世兆之主要業務為持有十六浦物業發展之49%股權。

截至二零一零年十二月三十一日止財政年度

經營業績回顧及前景

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何營業額。

然而，十六浦物業發展於二零一零年保持強勁的增長勢頭，除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增長約201%至約港幣206,600,000元。儘管十六浦物業發展於年內之業績仍受到其於初步營運階段產生之龐大折舊及攤銷費用所影響，在理想的業務表現支持下，虧損已較二零零九年大幅減少。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，世兆股東應佔虧損約為港幣44,600,000元，主要源自應佔聯營公司業績之虧損約港幣44,400,000元。

隨着國際聲譽日隆，十六浦預期繼續受惠於到訪澳門旅客之強勁增長。澳門政府近期推出限制賭桌數目之措施，進一步推動持續增長，長遠有助博彩及娛樂行業之持續健康發展。

於二零一零年二月，亞洲首間米高積遜（「MJ」）的珍品廊—十六浦米高積遜珍品廊隆重開幕，為十六浦的訪客提供更多元化之娛樂體驗。

於年內，十六浦與國際著名拍賣行—朱利安拍賣行（Julien's Auctions）攜手為澳門的娛樂舞台引入了國際盛事，成功提高其全球知名度。於二零一零年，十六浦夥拍朱利安拍賣行舉辦《震撼全城》巨星珍品展及荷里活《傳奇》巨星珍品展及拍賣會，為澳門帶來流行文化珍藏品及吸引訪客及買家訪澳。

財務及流動資金狀況

於二零一零年十二月三十一日，世兆之經審核負債淨值及流動資產淨值分別約為港幣361,600,000元及港幣51,000元。世兆之現金及現金等值項目約為港幣121,000元，所有現金及現金等值項目均以港幣列值。

於二零一零年十二月三十一日，世兆之負債總值約為港幣1,513,300,000元，主要涉及分別來自Golden Sun及Maruhan之股東貸款。於二零一零年十二月三十一日並無任何外部債務。

資本架構及庫務政策

世兆主要以來自其實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，世兆並無訂立任何形式之財務安排以對沖貨幣或利率架構。

十六浦物業發展主要透過經營業務產生及來自其實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。

資本負債

於二零一零年十二月三十一日，按世兆計息借貸相對世兆股東應佔權益總值為基準計算之資本負債比率為零。然而，世兆於二零一零年十二月三十一日之未償還不計息應付股東貸款約為港幣1,513,300,000元。有關詳情載於通函附錄二甲內世兆之會計師報告附註15。

資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，世兆並無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一零年十二月三十一日，世兆共聘用5名僱員，各人均為世兆之董事，惟世兆於截至二零一零年十二月三十一日止年度並無向董事及／或僱員支付任何薪酬。

匯率風險

於二零一零年十二月三十一日，由於世兆絕大部分交易及主要財務資產及負債均以港幣列值，故世兆並無承受任何重大外幣風險。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，世兆就授予十六浦物業發展之銀團貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份。

重要投資及重大收購及出售

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，除於十六浦物業發展之投資外，世兆並無任何重要投資。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，世兆並無任何重要之重大收購及／或出售。

或然負債

於二零一零年十二月三十一日，世兆並無任何或然負債。

截至二零一一年十二月三十一日止財政年度**經營業績回顧及前景**

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何營業額。

十六浦物業發展之營運表現於二零一一年持續得到改善，自開業以來首度錄得純利。截至二零一一年十二月三十一日止年度，十六浦物業發展之博彩毛收益持續取得增長，而除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增長約53.4%至約港幣316,800,000元（二零一零年：約港幣206,600,000元）。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，世兆股東應佔溢利約為港幣3,200,000元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則為虧損約港幣44,600,000元，扭虧為盈。本年度溢利主要源自應佔聯營公司業績之溢利約港幣3,300,000元。

預期中國之增長勢頭將繼續帶動澳門博彩業之人流及消費，十六浦亦將因而受惠。此外，各新落成之度假村為澳門注入更豐富之娛樂元素，並帶動了整體市場之總訪客人數。

十六浦的第三期項目於截至二零一一年十二月三十一日止年度內穩步發展，以期令度假村的博彩及娛樂元素更多姿多彩。新項目將令十六浦所提供之購物、餐飲及娛樂體驗更趨多元化，同時亦會進一步擴展十六浦的世界級娛樂場。第三期項目預計於二零一四年竣工。

財務及流動資金狀況

於二零一一年十二月三十一日，世兆之經審核負債淨值及流動資產淨值分別約為港幣358,500,000元及港幣190,200,000元。世兆之現金及現金等值項目約為港幣4,000元，所有現金及現金等值項目均以港幣列值。

於二零一一年十二月三十一日，世兆之負債總值約為港幣1,513,400,000元，主要涉及分別來自Golden Sun及Maruhan之股東貸款。於二零一一年十二月三十一日並無任何外部債務。

資本架構及庫務政策

世兆主要以來自其實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，世兆並無訂立任何形式之財務安排以對沖貨幣或利率架構。

十六浦物業發展主要透過經營業務產生及來自其實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。

資本負債

於二零一一年十二月三十一日，按世兆計息借貸相對世兆股東應佔權益總值為基準計算之資本負債比率為零。然而，世兆於二零一一年十二月三十一日之未償還不計息應付股東貸款約為港幣1,513,300,000元。有關詳情載於通函附錄二甲內世兆之會計師報告附註15。

資本承擔

於二零一一年十二月三十一日，世兆並無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一一年十二月三十一日，世兆共聘用5名僱員，各人均為世兆之董事，惟世兆於截至二零一一年十二月三十一日止年度並無向董事及／或僱員支付任何薪酬。

匯率風險

於二零一一年十二月三十一日，由於世兆絕大部分交易及主要財務資產及負債均以港幣列值，故世兆並無承受任何重大外幣風險。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，世兆就授予十六浦物業發展之銀團貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份。

重要投資及重大收購及出售

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，除於十六浦物業發展之投資外，世兆並無任何重要投資。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度，世兆並無任何重要之重大收購及／或出售。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度

經營業績回顧及前景

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團並無錄得任何營業額。

受惠於二零一二年澳門博彩業之健康發展，十六浦物業發展於中場及貴賓博彩分部之表現均取得改善。十六浦物業發展的除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增長約5%至約港幣331,500,000元（二零一一年：約港幣316,800,000元）。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，世兆股東應佔溢利約為港幣9,300,000元，而截至二零一一年十二月三十一日止年度則為溢利約港幣3,200,000元，有所上升。本年度溢利主要源自應佔聯營公司業績之溢利約港幣9,400,000元。

如董事會函件「經擴大集團之財務及貿易前景」一段所述，董事會認為，由於簽證規定可能放寬，以及澳門將引入更多高質素及市場導向的中場博彩設施及非博彩消閒設施，二零一三年澳門博彩毛收益或可溫和增長，十六浦亦將因而受惠。

再者，第三期項目將包括一座娛樂與消閒綜合大樓，設有全新購物商場、餐飲場所及擴充娛樂場之用地，將為十六浦增闢額外收益貢獻。

財務及流動資金狀況

於二零一二年十二月三十一日，世兆之經審核負債淨值及流動負債淨值分別約為港幣349,100,000元及港幣117,800,000元。世兆之現金及現金等值項目約為港幣30,200,000元，所有現金及現金等值項目均以港幣列值。

於二零一二年十二月三十一日，世兆之負債總值約為港幣1,200,600,000元，主要涉及分別來自Golden Sun及Maruhan之股東貸款。於二零一二年十二月三十一日並無任何外部債務。

資本架構及庫務政策

世兆主要以來自其經營業務及實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，世兆並無訂立任何形式之財務安排以對沖貨幣或利率架構。

十六浦物業發展主要透過經營業務產生及來自其實益擁有人之資金為其營運資金提供資金。

資本負債

於二零一二年十二月三十一日，按世兆計息借貸相對世兆股東應佔權益總值為基準計算之資本負債比率為零。然而，世兆於二零一二年十二月三十一日之未償還不計息應付股東貸款約為港幣1,200,500,000元。有關詳情載於該通函附錄二甲內世兆之會計師報告附註15。

資本承擔

於二零一二年十二月三十一日，世兆並無任何資本承擔。

僱員及薪酬

於二零一二年十二月三十一日，世兆共聘用5名僱員，各人均為世兆之董事，惟世兆於截至二零一二年十二月三十一日止年度並無向董事及／或僱員支付任何薪酬。

匯率風險

於二零一二年十二月三十一日，由於世兆絕大部分交易及主要財務資產及負債均以港幣列值，故世兆並無承受任何重大外幣風險。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，世兆就授予十六浦物業發展之銀團貸款融資向一間代表貸款銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份。

重要投資及重大收購及出售

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，除於十六浦物業發展之投資外，世兆並無任何重要投資。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度，世兆並無任何重要之重大收購及／或出售。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，世兆並無任何或然負債。

以下為獨立申報會計師國衛會計師事務所有限公司（英國特許會計師及香港執業會計師）發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。



國衛會計師事務所有限公司
Hodgson Impey Cheng Limited

Chartered Accountants
Certified Public Accountants

香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

敬啟者：

吾等謹就實德環球有限公司（「貴公司」）於二零一三年四月二十九日刊發之通函（「通函」）所呈列有關 貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考財務資料作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途，旨在提供資料說明根據Golden Sun Profits Limited（「Golden Sun」）、 貴公司、Maruhan Corporation（「Maruhan」）與世兆有限公司（「世兆」）於二零零七年十月二十九日就世兆訂立之股東協議（經日期為二零零八年七月十日之補充協議補充）（「股東協議」）之條款建議收購於選擇權完成時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權（統稱「建議收購事項」）可能對 貴集團（於建議收購事項完成後之 貴集團稱為「經擴大集團」）之財務資料造成之影響。經擴大集團之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）之編製基準載於通函附錄三第4頁。

貴公司董事與申報會計師各自之責任

貴公司董事須負全責按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29條並參考香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計指引第7條「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製經擴大集團之未經審核備考財務資料。

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)條之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下作出報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料時所採用之任何財務資料而發出之任何報告，除對在報告刊發日期就該等報告收件人所負之責任外，吾等概不承擔任何責任。

意見基礎

吾等乃按照香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料之會計師報告」進行工作。吾等之工作主要包括比較未經調整財務資料與來源文件、考慮用以支持各項調整之憑證，並與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。委聘工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審查。

吾等已計劃和進行相關工作，以取得吾等認為必需之資料及解釋，並獲得充分憑證，合理地確保未經審核備考財務資料已由貴公司董事按照所述基準妥為編製，有關基準與貴集團之會計政策相符一致，以及就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

未經審核備考財務資料乃根據貴公司董事之判斷和假設編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，並不能為日後發生之任何事項提供任何保證或指示，亦未必能指示貴集團於二零一二年十二月三十一日或往後任何日期之財務狀況。

意見

吾等認為：

- 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準妥為編製；
- 有關基準與 貴集團之會計政策相符一致；及
- 就根據上市規則第4.29(1)條所披露之未經審核備考財務資料而言，有關調整乃屬適當。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
16樓1601-2室及8-10室
實德環球有限公司
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
英國特許會計師
執業會計師

韓冠輝
執業證書編號：P05029
香港
謹啟

二零一三年四月二十九日

經擴大集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料乃為說明建議收購事項之影響而編製。

經擴大集團之未經審核備考財務資料乃按照上市規則第4.29條編製，旨在說明假設建議收購事項已於二零一二年十二月三十一日進行之情況下，建議收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃根據通函附錄一所載本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務資料，以及通函附錄二甲所載世兆之經審核財務資料編製，並已就建議收購事項作出(i)由有關交易直接引致；及(ii)有事實根據之備考調整。

隨附之未經審核備考財務資料乃由本公司董事根據多項假設、估計及不明朗因素編製，僅供說明用途。因此，未經審核備考財務資料不擬用作描述在建議收購事項於二零一二年十二月三十一日完成之情況下本集團將會達致之實際財務狀況，亦不擬用作預測本集團之未來財務狀況。

未經審核備考財務資料應與通函附錄一所載本集團之過往財務資料、通函附錄二甲所載世兆之過往財務資料，以及通函其他部分所載之過往及其他財務資料一併閱覽。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明用途，而基於其假設性質，未必能真實反映本集團於建議收購事項完成後之財務狀況。

	本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港幣千元	附註	就建議 收購事項 作出之 備考調整 港幣千元	經擴大集團於 二零一二年 十二月 三十一日之 未經審核 備考綜合資產 及負債報表 港幣千元
非流動資產				
物業、廠房及設備	83,544			83,544
商譽	3,862			3,862
無形資產	37,875			37,875
於聯營公司之權益	921,260			921,260
於共同控制實體之權益	2,029			2,029
	<u>1,048,570</u>			<u>1,048,570</u>
流動資產				
存貨	1,830			1,830
應收貿易賬款及其他應收賬款	41,264			41,264
應收一間聯營公司款項	748			748
已抵押銀行存款	10,419			10,419
現金及銀行結餘	239,581	1	(109,559)	130,022
	<u>293,842</u>			<u>184,283</u>
分類為待出售資產	1,359			1,359
	<u>295,201</u>			<u>185,642</u>
流動負債				
應付貿易賬款及其他應付賬款	26,762			26,762
遞延收入	945			945
溢利保證負債	9,100			9,100
應付貸款－即期部分	187,336	2	(147,850)	39,486
長期應付賬款－即期部分	225,464	2	(142,035)	83,429
財務擔保合約	19,995			19,995
銀行貸款－一年內到期	620			620
應付稅項	51			51
	<u>470,273</u>			<u>180,388</u>
流動(負債)／資產淨值	<u>(175,072)</u>			<u>5,254</u>
資產總值減流動負債	<u>873,498</u>			<u>1,053,824</u>

	本集團於 二零一二年 十二月 三十一日 之經審核綜合 財務狀況表 港幣千元	附註	就建議 收購事項 作出之 備考調整 港幣千元	經擴大集團於 二零一二年 十二月 三十一日之 未經審核 備考綜合資產 及負債報表 港幣千元
非流動負債				
遞延收入	1,102			1,102
溢利保證負債	5,308			5,308
應付貸款	17,933			17,933
遞延稅項負債	489			489
財務擔保合約	69,985			69,985
銀行貸款—一年後到期	12,686			12,686
	<u>107,503</u>			<u>107,503</u>
資產淨值	<u>765,995</u>			<u>946,321</u>
資本及儲備				
股本	40,649	3	5,505	46,154
儲備	<u>700,985</u>	3, 4	174,821	<u>875,806</u>
本公司股東應佔權益總值	741,634			921,960
非控股權益	<u>24,361</u>			<u>24,361</u>
權益總值	<u>765,995</u>			<u>946,321</u>

未經審核備考財務資料附註

本集團之資產及負債結餘乃摘錄自本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所載本集團於二零一二年十二月三十一日之綜合財務狀況表。

誠如本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表附註5(b)(iii)所披露，向Maruhan收取之代價約為港幣208,501,000元，當中包括出售(i)世兆全部已發行股本之10.2%權益；及(ii)世兆結欠Golden Sun之股東貸款約港幣66,468,000元（「世兆出售事宜」）。

根據股東協議之條款，(i) Golden Sun以由Maruhan支付代價港幣1元，授予Maruhan權利，可要求Golden Sun購入或安排購入Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額（「Maruhan出售選擇權」）；及(ii)Maruhan須以股東貸款形式，向世兆墊付額外款項約港幣116,369,000元，並由世兆將該筆款項轉貸予十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」）作融資及完成綜合娛樂場度假村項目十六浦之發展。

本公司董事認為，於世兆出售事宜完成後，本集團仍保留世兆之擁有權之絕大部分風險及回報，並繼續把世兆入賬列作本集團之全資附屬公司。因此，本集團之綜合財務報表中並無確認世兆之非控股權益。

因此，已收取之代價約港幣208,501,000元已於本集團之綜合財務狀況表中確認為長期應付賬款及應付貸款。由於本集團並無無條件之權利以避免根據Maruhan出售選擇權償付款項，因此本集團須按估計日後現金流出之現值確認有關財務負債。

Maruhan出售選擇權之購買價（「選擇權購買價」）乃按照(i)Maruhan於世兆之10.2%股權；(ii)世兆於十六浦物業發展（於二零一三年二月十四日物業（「該物業」）之登記及實益擁有人）之49%股權；及(iii)該物業之市值作30%折讓釐定。

參照附錄四所示由獨立專業估值師編製之估值報告，選擇權購買價計算方式如下：

Maruhan於該物業之實際權益	4.998%
	<u>港幣千元</u>
該物業於二零一三年二月十四日之市值	6,263,000
較該物業作30%折讓	4,384,100
選擇權購買價	219,117

該等調整反映下列各項：

1. 選擇權購買價其中50%以現金支付，50%則由本公司配發及發行新股份（「代價股份」）支付。約港幣109,559,000元之備考調整指本集團之50%現金付款。
2. 備考調整指於建議收購事項完成後，Golden Sun購入或安排購入分別於本集團綜合財務狀況表內長期應付賬款及應付貸款項下之Maruhan出售選擇權現值約港幣142,035,000元及其未償還股東貸款之賬面值約港幣147,850,000元。

3. 選擇權購買價其中50%以現金支付，50%則由本公司配發及發行代價股份支付。備考調整指配發代價股份支付之50%付款。將予配發之代價股份數目乃依照本公司股份於二零一三年二月十四日之收市價（即港幣0.199元）計算。假設配發將使每股面值港幣0.01元之普通股數目增加550,546,025股，股本金額則增加約港幣5,505,000元。配發代價股份支付之50%選擇權購買價付款約港幣109,558,000元與股本增加之金額之間的差額約港幣104,053,000元（可就代價股份於Maruhan出售選擇權完成當日之公平值作出調整）將計入股份溢價。

4. 備考調整約港幣70,768,000元指於終止確認Maruhan出售選擇權時，於綜合收益表確認之收益（扣除開支前）。有關收益乃源自選擇權購買價之假設支付金額約港幣219,117,000元與未償還股東貸款賬面值總額約港幣147,850,000元連同Maruhan出售選擇權現值約港幣142,035,000元總和之差額。選擇權購買價之支付金額將可就代價股份於Maruhan出售選擇權完成當日之公平值作出調整。

以下為獨立專業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司就該物業於二零一三年二月十四日之估值發出之函件全文及估值證書，乃為載入本通函而編製。



香港中環
交易廣場第二座 23 樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼: C-023750
savills.com

敬啟者：

關於：澳門火船頭街（無門牌編號）及巴素打爾古街（無門牌編號）之澳門十六浦
（「該物業」）

吾等按照閣下指示，就位於澳門之該物業進行估值，吾等確認吾等已進行實地視察、作出相關查詢，並取得吾等認為必需之資料，以便向閣下提供吾等以落成基準就該物業於二零一三年二月十四日（「估值日」）之價值所發表之意見。

估值基準

吾等之估值乃吾等對該物業之市場價值之意見。所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「某項資產或負債於估值之日，在交易雙方均充份了解、慎重及並非強制之情況下，經由適當的市場推銷於自願買家和自願賣家之間公平交易所能取得的估值價格。」

吾等之估值乃根據香港測量師學會刊發之《香港測量師學會估值準則（二零一二年版）》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（主板）第5章編製。

估值方法

吾等獲指示於估值日以興建完成基準評估該物業。吾等在進行估值時，乃假設根據相關規例、城市規劃及租賃條件，獲提供之建築圖則及面積表在所有方面均獲許可，且並無考慮任何額外溢價金、重大行政費用及相類同款項（如有）。因此，吾等於評估該物業之市場價值時，已假設其於估值日已根據所提供之建築圖則及面積表興建完成，且所有開發成本、溢價金、行政費用及相類同款項（如有）已悉數支付及清償。

吾等在進行評估時，已參照可於市場上取得有關綜合娛樂場發展項目之銷售憑證採用直接比較法，釐定假設該物業可於銷售完成時交吉。

業權調查

吾等已於物業登記局查閱該物業的書面登記。然而，吾等並未有查核任何已登記的文件正本以核實業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。所有文件僅供參考用途，而所有容積、量度及面積均為約數。

估值假設

吾等之估值乃假設在市場上出售於估值日已落成之該物業而並無任何特殊條款，例如遞延條款合約、售後租回、合營企業、管理協議或任何其他類似安排，以影響該物業之價值。此外，吾等並未考慮任何有關或可影響該物業銷售之選擇權或優先購買權。

再者，吾等已假設該物業之建築規約已獲延長，而所有溢價金／行政費用已於估值日悉數支付及清償。

吾等已假設該物業之業主有權於獲批授之整段餘下年期內自由及不受干擾地使用及出讓該物業。於年期屆滿時，政府租契可申請續期額外10年期，條件為須支付相等於適用地租10倍之年度土地使用權費以及承授人須(a)已遵守政府租契之契諾，及(b)支付年度地租。批授年期可續期至二零四九年十二月十九日。其他特別假設(如有)載列於估值證書之註腳內。

估值考量

經審視所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴獲提供之資料，並接納向吾等提供有關圖則批文或法定公告、發展條件、地役權、年期、租賃詳情、地盤面積、樓面面積及其他相關事宜之意見。所有文件僅供參考之用。除非另有說明，否則估值證書所列之所有容積、量度及面積乃基於向吾等提供之文件所載之資料，故僅為約數。吾等並無理由懷疑吾等獲提供資料之真實性及準確性。吾等亦獲告知，所提供之資料並無遺漏重大事實，吾等亦無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等已視察該物業之外貌，並在情況許可下視察其內部狀況。於吾等進行視察之過程中，吾等並無發現任何嚴重損毀。然而，吾等並無進行結構測量，故無法呈報該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等並無進行實地測量，以核實有關物業之地盤及樓面面積是否正確，惟吾等已假設獲提供文件所示之地盤面積及樓面面積屬正確。

吾等進行估值時並無考慮該物業之任何押記、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。除非另有說明，否則吾等假設該物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等於達致估值時已作出專業判斷，惟閣下於考慮吾等之估值假設時務請審慎行事。

備註

除非另有說明，否則本文所載之所有金額均以港幣（「港幣」）呈列。本報告採用之匯率為港幣1元兌1.03澳門元，此乃於估值日之適用匯率。

該物業之實地視察由廖倩如小姐（香港測量師學會及英國皇家特許測量師學會正式會員）及梁競熙先生於二零一三年三月二十二日進行。

隨附吾等之估值證書。

此 致

香港
灣仔
港灣道23號
鷹君中心
16樓1601-2室及8-10室
世兆有限公司
列位董事 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
董事
劉振權
MRICS MHKIS RPS(GP)
謹啟

二零一三年四月二十九日

附註：劉振權先生為註冊專業測量師（產業測量師），英國皇家特許測量師學會及香港測量師學會正式會員。彼在香港及中國大陸物業估值方面擁有逾20年經驗，並在澳門物業估值方面擁有逾7年經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	假設於 二零一三年 二月十四日 竣工之市場價值
澳門火船頭街(無門牌編號)及巴素打爾古街(無門牌編號)之澳門十六浦	<p>該物業現時以名為「十六浦」之綜合娛樂場度假村經營。</p> <p>該物業位於火船頭街及巴素打爾古街，內港12A至20號碼頭之間，於物業登記局登記編號為23151。</p>	<p>位於第一座之娛樂場已於二零零八年二月一日起營運，而酒店亦已於二零零八年八月開幕。</p> <p>第二座現時有待重新發展，並獲告知預</p>	港幣 6,263,000,000元
	<p>根據吾等獲提供之資料，該物業於興建完成後將包括三幢大樓，名為第一、二及三座。</p>	<p>期建築工程需時18個月，並可於取得澳門政府批文後展開。</p>	
	<p>第一座包括一幢19層高之五星級酒店綜合大樓，設有408間客房，位於地盤北部，同時設有娛樂場、娛樂及零售區域及餐廳，連同多個旅遊車泊車位、私家車泊車位及電單車泊車位。總建築面積約為86,413.925平方米(930,159平方呎)。</p>	<p>第三座之修葺工程已於二零一零年三月底完工，現時佔用作為零售店舖，當中包括一間餐廳。</p>	
	<p>第二座位於地盤南部，現時有待重新發展為一幢5層高商用綜合大樓。於竣工後，第二座將提供總建築面積約38,017.472平方米(409,220平方呎)，連同多個旅遊車泊車位、私家車泊車位及電單車泊車位。</p>	<p>部分泊車位以及第一座及第三座地下及一樓之商用物業(目前被佔用作珠寶及手信店以及食肆)訂有多項租賃，每月租金收入總額約為305,360澳門元，最後到期日為二零一七年七月三十一日。</p>	

假設於

二零一三年

二月十四日

物業	概況及年期	佔用詳情	竣工之市場價值
----	-------	------	---------

第三座位處於第一座與第二座之間，名為「十六號碼頭」，屬於履行義務保留之歷史建築物，並已改建為商業用途。總建築面積約為2,069.097平方米(22,272平方呎)。

該物業根據政府租賃批地持有，租期由二零零五年二月十四日起為期25年。

附註：

1. 該物業之登記業主為十六浦物業發展股份有限公司。
2. 吾等最近一次進行業權查冊時，該物業受限於日期為二零一二年六月二十九日以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人之按揭(備忘錄第138453 C號)，以及日期為二零一二年六月二十九日以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人之所得款項轉讓書(備忘錄第33297F號)。
3. 按公共契據於二零零五年二月十四日之公報第9/2005號批示刊登，該物業受制於(其中包括)以下條款及條件：

地盤面積 : 23,066平方米(248,282平方呎)

租期 : 租期由二零零五年二月十四日起為期25年，可進一步續期至二零四九年十二月十九日

用途 : 該物業第一、二及三座將發展為娛樂、酒店及觀光綜合大樓。建築面積之明細如下：

用途	建築面積
商用：	25,833平方米(278,066平方呎)
三星級酒店：	23,457平方米(252,491平方呎)
泊車位：	14,294平方米(153,861平方呎)
公共空間：	10,731平方米(115,508平方呎)

- 年租 : 276,792澳門元 (每平方米12澳門元), 每5年進行檢討
- 特別條件 : 承授人須負責下列工程: —
- i) 騰空在地圖繪製暨地籍局於二零零二年五月二十一日發出的第5947/2001號地籍圖中以字母「A1」、「A2」、「A3」、「A4」、「A5」及「A6」標示的土地以及移走可能存在於該土地上的所有建築物及物料, 包括基礎建設網絡的可能改道;
 - ii) 進行新填海及基礎建設工程在地圖繪製暨地籍局於二零零二年五月二十一日發出的第5947/2001號地籍圖中以字母「A1」、「A2」、「A3」、「A4」、「A5」、「A6」及「B」標示的土地;
 - iii) 保留內港16號碼頭現有樓宇的立面及高度;
 - iv) 在地圖繪製暨地籍局於二零零四年九月十七日發出的第5992/2002號地籍圖中以字母「A1」、「A2」、「A3」及「B」標示位於內港11至12號碼頭之間的待填海土地上, 興建一個建築面積為1,234平方米的新11號A碼頭, 並按照二零零三年十月十三日核准的第2002A004號正式街道準線圖進行建築及基礎建設工程。連同在同一地籍圖中以字母「C」標示, 作為公眾地方的區域設置基本衛生、電力及供水網, 並交予澳門政府; 及
 - v) 承授人保證對上述iv)項所述工程良好施工及選用優質的材料和設備, 並由臨時接收物業當日起計兩年內, 負責修理及更正在該段期間出現的一切瑕疵。
- 建築規約 : 由公報日期起計36個月

4. 如 貴公司所告知, 附註3 i)至v)所載之特別條件現況詳列如下:

- i) 待取得澳門政府之第二座設計批文後, 此條件即告符合。
- ii) 待取得澳門政府之第二座設計批文後, 此條件即告符合。
- iii) 此條件已經符合。
- iv) 此條件已經符合。
- v) 此條件已經符合。

5. 政府租契所列之許可建築面積其後已於二零零六年四月十二日及二零零六年七月七日經澳門政府土地工務運輸局修改及批准（編號第242/2001/L號）。經修改之建築面積載列如下：

用途	建築面積
酒店：	39,418.481平方米 (424,301平方呎)
商用：	36,893.994平方米 (397,127平方呎)
休閒中心：	16,171.278平方米 (174,068平方呎)
泊車位：	17,980.317平方米 (193,540平方呎)
隔火層：	3,155.289平方米 (33,964平方呎)
廠房及機器：	12,881.135平方米 (138,653平方呎)
行車通道及露天空間：	5,967.974平方米 (64,239平方呎)
總計：	126,500.494平方米 (1,361,653平方呎) (不包括「行車通道及露天空間」)

6. 該物業以於估值日已興建完成基準進行估值。經 貴公司所告知，所需溢價金須於接獲澳門政府有關第二座之設計批文後方能評估。吾等在進行估值時，釐定假設澳門政府已批准政府租契之修改，且就此所需之溢價金於估值日已悉數支付及清償，而就估值採納有關第二座之發展參數乃符合提交澳門政府審批之第二座設計規劃。
7. 吾等於進行估值時，已按指示假設根據相關規例、城市規劃及租賃條件，獲提供之建築圖則及面積表在所有方面均獲許可，且並無考慮任何額外溢價金、重大行政費用及相類同款項（如有）。因此，吾等於評估該物業之市場價值時，已假設其於估值日已根據所提供之建築圖則及面積表興建完成，且所有開發成本、溢價金、行政費用及相類同款項（如有）已悉數支付及清償。
8. 該物業於估值日在現況下之市場價值為港幣5,372,000,000元，乃以(i)假設溢價金已悉數支付及清償；及(ii)將產生估計建築成本約港幣773,000,000元為基準。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本集團之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事經一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致令本通函內任何聲明或本通函有所誤導。

2. 權益披露

董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有以下根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉：

於股份之權益

董事姓名	好倉／淡倉	權益性質	擁有或被視為 擁有權益之 股份數目	概約持股 百分比
楊先生 (附註)	好倉	公司權益	2,346,557,462	57.73%

附註：

執行董事兼本公司主席楊先生被視為擁有由劭富持有之2,346,557,462股股份之公司權益。劭富乃由一項以楊先生之家族成員作為受益人之全權信託全資擁有。

楊先生為劭富之董事，而劭富擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露之股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員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任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之任何權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與經擴大集團任何成員公司之間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）。

於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，於經擴大集團之業務以外，各董事於與經擴大集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務中擁有之權益如下：

馬浩文博士為卓施金網有限公司（「卓施金網」，其已發行股份於聯交所創業板上市）之主要股東。卓施金網及其附屬公司之主要業務為（其中包括）於新加坡提供及經營旅遊業務（「競爭業務」）。

由於競爭業務之經營地點及規模與經擴大集團不同，而卓施金網之董事會亦獨立於本公司董事會，因此，經擴大集團能夠在獨立於競爭業務之情況下按公平原則經營業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，於經擴大集團之業務以外，各董事及彼等各自之聯繫人士概無於與經擴大集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之任何業務（董事獲委任以董事身份代表經擴大集團權益之業務除外）中擁有任何權益。

董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

董事於合約或安排之權益

除本公司（作為借方）與楊先生（作為貸方）於二零零八年十二月一日就楊先生向本公司授出有期貸款融資最多達港幣290,000,000元簽立之貸款融資函件（經日期為二零零九年四月十四日、二零零九年六月二十五日、二零一零年六月二十三日、二零一二年三月十五日及二零一三年三月十八日之函件修訂）外，概無存在於最後實際可行日期仍然生效，而任何董事擁有重大權益並對經擴大集團業務而言屬重大之合約或安排。

3. 股本

(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨選擇權完成及代價股份獲發行後，本公司之法定及已發行股本如下：

於最後實際可行日期

法定：		港幣
<u>160,000,000,000</u>	股股份	<u>1,600,000,000</u>
已發行及繳足：		港幣
<u>4,064,940,387</u>	股股份	<u>40,649,403.87</u>

緊隨選擇權完成及代價股份獲發行後

法定：		港幣
<u>160,000,000,000</u>	股股份	<u>1,600,000,000</u>
已發行及繳足：		港幣
4,064,940,387	股股份（於最後實際可行日期）	40,649,403.87
<u>550,546,025</u>	股將予配發及發行之代價股份	<u>5,505,460.25</u>
<u>4,615,486,412</u>	股股份	<u>46,154,864.12</u>

4. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或索償。

5. 專家及同意書

- (i) 以下為於本通函出具意見及建議之專家之資格：

名稱	資格
浩德融資	獲准從事第四類（就證券提供意見）、第六類（就機構融資提供意見）及第九類（提供資產管理）受規管活動（定義見證券及期貨條例）之持牌法團
國衛會計師事務所 有限公司	英國特許會計師、香港執業會計師
第一太平戴維斯估值及 專業顧問有限公司	物業估值師

（統稱「專家」）

- (ii) 於最後實際可行日期，專家概無擁有經擴大集團任何成員公司之股權，亦無擁有任何可認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司證券之權利（無論是否具有法律執行效力）。
- (iii) 於最後實際可行日期，專家概無於經擴大集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來買賣或租用或建議買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iv) 各專家已就刊發本通函發出書面同意書，表示同意以本通函所示形式及涵義轉載其函件、報告、建議及／或引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

6. 重大合約

經擴大集團成員公司曾於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立以下屬重要或可能屬重要之合約（非於日常業務過程中訂立者）：

- (a) 致勝有限公司（「**致勝**」，本公司之一間直接全資附屬公司）、吳洪先生（「**吳先生**」）與飛升有限公司（由吳先生全資擁有之公司）就日期為二零一零年九月二十日之合作協議（「**合作協議**」）所訂立日期為二零一一年八月二十五日之第二補充協議，內容有關（其中包括）致勝不時向譽富中國發展有限公司（本公司之一間間接非全資附屬公司）提供不超過港幣69,868,000元之額外股東貸款（不包括致勝已墊付之約港幣22,827,000元），詳情載於本公司日期為二零一一年八月二十五日之公佈；
- (b) 上海唐路科技有限公司（由吳先生控制之實體）致致勝及吳先生日期為二零一一年八月二十五日之確認書，確認無償退出合作協議（經日期為二零一一年三月十八日之補充協議補充）；
- (c) Smart Class Enterprises Limited（「**Smart Class**」，本公司之一間直接全資附屬公司）與Star Spangle Corporation（「**Star Spangle**」，楊先生實益全資擁有之公司）所訂立日期為二零一一年十月十九日之協議書，確認同意（其中包括）根據包銷協議（定義見下文），由本公司代替Smart Class承擔Smart Class結欠Star Spangle之港幣23,386,199.24元無抵押貸款以及Star Spangle向劭富轉讓上述貸款；
- (d) 本公司與劭富（作為包銷商）所訂立日期為二零一一年十月十九日之包銷協議，內容有關以供股方式向合資格股東發行1,625,976,154股股份（「**供股股份**」）（按於記錄日期每持有三股股份可獲發兩股供股股份之比例及按每股供股股份港幣0.19元之認購價）之包銷及若干其他安排（「**包銷協議**」，包括劭富於包銷協議作出之不可撤回承諾）；

- (e) 楊先生（作為轉讓人）、劭富（作為承讓人）與本公司所簽立日期為二零一一年十二月十五日之轉讓契據，據此，楊先生已轉讓及轉移港幣104,667,902.02元，即於包銷協議日期楊先生向本公司授出有期貸款融資最多達港幣290,000,000元項下本公司結欠楊先生之部分本金金額，而劭富已接受有關轉讓及轉移；
- (f) Smart Class、Star Spangle、劭富與本公司所簽立日期為二零一一年十二月十五日之更替及轉讓契據，內容有關更替及轉讓於包銷協議日期Smart Class結欠Star Spangle為數港幣23,386,199.24元之無抵押貸款（「轉讓SS貸款」），據此，(i) Smart Class已更替而本公司已承擔Smart Class作為轉讓SS貸款借方於各方面之所有及任何義務、責任及法律責任；及(ii) Star Spangle已轉讓及轉移轉讓SS貸款，而劭富已接受轉讓SS貸款之轉讓及轉移；
- (g) 本公司、Favor Jumbo Limited（本公司之一間間接全資附屬公司）、SBI Macau Holdings Limited、SBI Holdings, Inc.（SBI Macau Holdings Limited之控股公司）及Golden Sun就日期為二零零八年八月八日之股東協議所訂立日期為二零一二年六月二十五日之補充股東協議，以修改及補充有關上述股東協議內銀行貸款之若干條文；
- (h) 本公司（作為擔保人）以中國工商銀行（澳門）股份有限公司（「工銀（澳門）」），作為保證代理）為受益人所簽立日期為二零一二年六月二十八日之擔保，以擔保根據日期為二零一二年四月十七日之信貸協議由一眾貸方銀團授予十六浦物業發展、總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元之有期貸款融資，詳情載於本公司日期為二零一二年五月十八日之通函；
- (i) 澳門博彩股份有限公司（「澳博」）與本公司（作為擔保人）以工銀（澳門）（作為保證代理）為受益人所簽立日期為二零一二年六月二十八日之完工承諾，以確保第三期項目之建築工程完工，詳情載於本公司日期為二零一二年五月十八日之通函；

- (j) 十六浦物業發展（作為借款人）、澳博及本公司（作為擔保人）以工銀（澳門）（作為保證代理）為受益人所簽立日期為二零一二年六月二十八日之撥資承諾，以應付第三期項目之成本，詳情載於本公司日期為二零一二年五月十八日之通函；
- (k) SJM－投資有限公司（「**SJM投資**」，作為第一質押人）、Vast Base Limited（作為第二質押人）、世兆（作為第三質押人）、工銀（澳門）（作為保證代理）及十六浦物業發展所訂立日期為二零一二年六月二十八日之借款人股份質押，內容有關以工銀（澳門）為受益人質押十六浦物業發展之股份，詳情載於本公司日期為二零一二年五月十八日之通函；
- (l) SJM投資及世兆（作為後償債權人）、工銀（澳門）（作為保證代理）及十六浦物業發展所訂立日期為二零一二年六月二十八日之後償協議，內容有關後償債務後償於優先債務，詳情載於本公司日期為二零一二年五月十八日之通函；
- (m) SJM投資（作為第一質押人）、世兆（作為第二質押人）、永亨銀行有限公司（作為保證代理）及十六浦物業發展所訂立日期為二零一二年六月二十八日之借款人股份質押撤銷協議，內容有關撤銷日期為二零零七年六月二十八日以永亨銀行有限公司為受益人有關十六浦物業發展之股份質押；
- (n) 金利豐財務有限公司（「**金利豐**」，作為貸款人）以New Shepherd Assets Limited（「**New Shepherd**」，本公司之一間直接全資附屬公司，作為押記人）所簽立日期為二零一二年八月十日之解除契據，以解除及免除New Shepherd根據其（作為押記人）以金利豐（作為貸款人）為受益人所簽立日期為二零零九年十月二十二日之股份押記（以擔保金利豐授予本公司最多為港幣250,000,000元之循環信貸融資）結欠金利豐之所有現時及未來責任及債務；
- (o) Better Talent Limited（「**Better Talent**」，本公司之一間間接全資附屬公司，作為貸款人）與彩高有限公司（「**彩高**」，作為借款人）所訂立日期為二零一二年十一月二十三日之貸款協議（「**貸款協議**」），內容有關最多為港幣35,000,000元之有期貸款融資（「**有期貸款融資**」）；
- (p) 彩高（作為押記人）以Better Talent（作為貸款人）為受益人所簽立日期為二零一二年十一月二十三日之股份按揭，內容有關彩高所持柏堅有限公司若干股份之按揭，以擔保有期貸款融資；及

- (q) Golden Sun與Maruhan所訂立日期為二零一三年三月二十八日之確認函，就建議收購事項確認（其中包括）估值師所釐定該物業於二零一三年二月十四日之價值為港幣6,263,000,000元及選擇權購買價為港幣219,117,318元。

7. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為趙藍英女士，彼為合資格律師，並為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會之會員。彼持有英國The University of Sheffield頒發之法學碩士學位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其香港總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心16樓1601-2及8-10室。
- (c) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

8. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會舉行當日（包括該日）止任何日子（星期六、星期日及公眾假期除外）之一般辦公時間上午九時正至下午五時正在本公司之香港總辦事處及主要營業地點香港灣仔港灣道23號鷹君中心16樓1601-2及8-10室可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第20至第21頁；

- (d) 浩德融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件，全文載於本通函第22至第37頁；
- (e) 國衛會計師事務所有限公司所發出之世兆之會計師報告，全文載於本通函附錄二甲；
- (f) 國衛會計師事務所有限公司就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，全文載於本通函附錄三；
- (g) 本通函附錄四所載估值師編製之物業估值報告；
- (h) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述之書面同意書；
- (i) 本附錄上文「重大合約」一段所述之重大合約；
- (j) 買賣協議；
- (k) 股東協議；
- (l) 二零零七年通函；及
- (m) 本通函。

股東特別大會通告



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED

實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00487)

股東特別大會通告

茲通告實德環球有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年五月十五日(星期三)下午十二時三十分假座香港灣仔港灣道1號香港萬麗海景酒店地下大堂8號會議廳舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過(不論有否作出任何修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認建議根據及按照Golden Sun Profits Limited(「Golden Sun」，本公司之一間間接非全資附屬公司)、本公司、Maruhan Corporation(「Maruhan」)及世兆有限公司(「世兆」，本公司之一間間接非全資附屬公司)所訂立日期為二零零七年十月二十九日之股東協議(經日期為二零零八年七月十日之補充協議補充)及Golden Sun與Maruhan所簽訂日期為二零一三年三月二十八日之確認函之條款，由Golden Sun向Maruhan收購(「建議收購事項」)於建議收購事項完成(「完成」)時Maruhan所擁有世兆之全部股權及Maruhan向世兆提供之股東貸款全額之合法及實益擁有權，總代價為港幣219,117,318元(「代價」)，其中港幣109,558,659元將以現金支付，而港幣109,558,659元將以於完成時配發及發行550,546,025股本公司每股面值港幣0.01元之普通股(「股份」)之方式支付；

股東特別大會通告

- (b) 批准配發及發行550,546,025股股份，以支付部分代價；及
- (c) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司作出彼可能全權酌情視為必要、適合或權宜之所有行動、契據及事宜（包括但不限於配發及發行550,546,025股股份以支付部分代價），並簽署及簽立所有文件，以進行建議收購事項及任何或所有根據本決議案擬進行之交易或令其生效。」

承董事會命
實德環球有限公司
公司秘書
趙藍英

香港，二零一三年四月二十九日

附註：

1. 本公司所刊發日期為二零一三年四月二十九日之通函隨附大會適用之代表委任表格。
2. 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東（「股東」），均有權委派他人作為代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）之股東，可委派多於一名代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東，惟必須代表閣下親身出席大會。此外，代表個人或法團股東之受委代表均有權代表該名股東行使該名股東可行使之相同權力。
3. 委任代表之文書須由委任人或其正式書面授權人親筆簽署。如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑，或由行政人員、授權人或其他獲授權簽署文書之人士親筆簽署。倘委任代表之文書擬由法團之行政人員代表該法團簽署，除非出現相反情況，否則假定該名行政人員已獲正式授權代表該法團簽署有關委任代表之文書，而無須提出其他事實證明。
4. 委任代表之文書及簽署文書之授權書或其他授權文件（如有）或該等授權書或授權文件經認證之副本，最遲須於大會或其任何續會（名列該文書之人士擬於會上投票）指定舉行時間四十八（48）小時前，送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），方為有效。

股東特別大會通告

5. 交回委任代表之文書後，股東仍可親身出席大會並於會上投票，在此情況下，委任代表之文書將被視作已撤銷論。
6. 如屬任何股份之聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席大會，則排名較前之投票者（不論親身或委派代表投票）方有權投票，其他聯名持有人之投票一概不獲接納。就此而言，排名先後根據本公司股東名冊內有關聯名持有人之排名次序釐定。
7. 上述普通決議案將於大會上以股數投票方式進行表決。