

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公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

(1) 關連交易 – 提早終止一份租賃協議；及
(2) 修訂持續關連交易之年度上限

董事會謹此宣佈，於二零二零年九月十五日（交易時段後），日佳（本公司一間間接全資附屬公司，作為業主）與SIMSL（作為租戶）訂立退租契據，據此，彼等同意提早於二零二零年十月一日終止1003及4A室租賃協議，自當日起生效，並於二零二零年十月一日或之前向日佳交回1003及4A室。

由於SIMSL由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生間接全資實益擁有，故SIMSL為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立退租契據構成本公司一項關連交易。

由於根據退租契據擬進行之交易根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立退租契據及據此擬進行之交易須遵守申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

茲提述本公司日期為二零一九年六月二十五日之該公佈，內容有關現有租賃協議。

董事會謹此宣佈，於二零二零年九月十五日（交易時段後），日佳（作為業主）與SIMSL（作為租戶）就提早終止1003及4A室租賃協議（即其中一份現有租賃協議）訂立退租契據，主要條款載於下文。

退租契據

日期：二零二零年九月十五日

訂約方：(1) 日佳（本公司一間間接全資附屬公司，作為業主）
(2) SIMSL（作為租戶）

物業：香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室

終止日期：二零二零年十月一日

根據退租契據：

- (1) 1003及4A室租賃協議將於終止日期終止，自當日起生效，而SIMSL將按照1003及4A室租賃協議之條款於終止日期或之前按現況將1003及4A室騰空並向日佳交回管有權；
- (2) SIMSL將根據1003及4A室租賃協議繼續支付租金及清償所有應付開支，直至終止日期（倘於終止日期將該物業騰空並向日佳交回管有權，則包括終止日期）為止；及
- (3) SIMSL根據1003及4A室租賃協議已付日佳之租金按金合共港幣1,241,590.00元將按照1003及4A室租賃協議之條文退還SIMSL。

經修訂年度上限

鑑於訂立退租契據，該公佈所披露之年度上限將透過扣除根據1003及4A室租賃協議原於緊隨終止日期後一日至其原有屆滿日期二零二一年七月一日之期間就1003及4A室應收之租金修訂如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 (港幣千元)	二零二一年 (港幣千元)
租賃1001A室之租金收入	1,124	565
租賃1003及4A室之租金收入	5,279	–
租賃1004B室之租金收入	2,459	1,237
	<u>8,862</u>	<u>1,802</u>
經修訂年度上限	<u>8,862</u>	<u>1,802</u>

由於截至二零二一年十二月三十一日止年度之經修訂年度上限少於港幣3,000,000元，且根據上市規則第14.07條計算之所有適用百分比率均低於5%，因此，根據上市規則第14A.76(1)(c)條，餘下之兩份現有租賃協議將毋須遵守年度審核之規定。

訂立退租契據之理由

本集團目前向一名獨立第三方租用其於香港之總辦事處，租期將於二零二一年一月屆滿。雖然本集團與業主多番磋商，惟仍無法就續租條款（包括新租金）達成協議。因此，本集團已進行策略檢討，決定將其總辦事處遷往1003及4A室，並要求SIMSL提早終止1003及4A室租賃協議。

退租契據之條款乃經日佳與SIMSL公平磋商後釐定。鑑於1003及4A室將由本集團佔用作為其於香港之總辦事處，且本集團毋須就提早終止1003及4A室租賃協議支付任何賠償，董事（包括獨立非執行董事）認為退租契據及其條款屬公平合理，並就本集團而言屬一般商務條款或更佳之條款，且符合本公司及其股東整體之利益。

基於楊先生（董事會主席兼執行董事及本公司控股股東）與SIMSL間之關係，楊先生被視為於根據退租契據擬進行之交易中擁有重大權益。此外，董事會副主席兼執行董事馬浩文先生為楊先生之外甥。彼等均已就批准退租契據及據此擬進行之交易之董事會決議案放棄表決權。

有關本集團、日佳及SIMSL之資料

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務及投資包括旅遊相關業務、物業投資業務，以及十六浦投資項目（一個位於澳門之世界級綜合娛樂場度假村）。

日佳為本公司一間間接全資附屬公司，而其主要業務為物業投資。

SIMSL由楊先生間接全資實益擁有。在董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，SIMSL之主要業務為提供管理服務。

上市規則之涵義

由於SIMSL由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生間接全資實益擁有，故SIMSL為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立退租契據構成本公司一項關連交易。

由於根據退租契據擬進行之交易根據上市規則第14.07條計算之適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立退租契據及據此擬進行之交易須遵守申報及公佈之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及股東批准之規定。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「該公佈」	指	本公司日期為二零一九年六月二十五日之公佈，內容有關現有租賃協議
「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，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「現有租賃協議」	指	(i)1003及4A室租賃協議；(ii)權創有限公司（本公司一間間接全資附屬公司，作為業主）與SIMSL（作為租戶）就租賃1001A室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議；及(iii) Famous Capital International Limited（本公司一間間接全資附屬公司，作為業主）與SIMSL（作為租戶）就租賃1004B室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議之統稱
「日佳」	指	日佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司及為本公司一間間接全資附屬公司
「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
「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
「楊先生」	指	楊海成先生，為董事會主席兼執行董事及本公司控股股東
「百分比率」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「SIMSL」	指	Success International Management Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為一間註冊非香港公司，並由楊先生間接全資實益擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「退租契據」	指	日佳與SIMSL就於終止日期提早終止1003及4A室租賃協議及據此交回1003及4A室所訂立日期為二零二零年九月十五日之退租契據
「終止日期」	指	二零二零年十月一日

「1001A室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1001A室
「1003及4A室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室
「1003及4A室 租賃協議」	指	日佳（作為業主）與SIMSL（作為租戶）就租賃1003及4A室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議
「1004B室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1004B室
「%」	指	百分比

承董事會命
實德環球有限公司
副主席
馬浩文

香港，二零二零年九月十五日

於本公佈日期，董事會成員包括兩位執行董事，即楊海成先生（主席）及馬浩文先生（副主席）；一位非執行董事，即蔡健培先生；以及三位獨立非執行董事，即楊慕嫦女士、錢永樂先生及莊名裕先生。