



MACAU SUCCESS LIMITED

澳門實德有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 487)

涉及出售 威王營造有限公司 所有權益之 關連交易 及 董事變動

財務顧問



大福融資有限公司
TAI FOOK CAPITAL LIMITED

董事會欣然公佈，買方及Orient Prize於二零零四年三月二十六日訂立出售協議，據此，Orient Prize同意出售而買方同意購買威王全部已發行股本，代價為5,800,000港元。有關代價已於完成出售協議後以免除支付承兌票據之方式支付。

鑑於買方為本公司於收購事項前之全資附屬公司威王之董事，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項之代價低於上市規則第14.25(1)條所載之最低豁免限額，因此出售事項僅須遵守上市規則之披露規定。有關出售事項之詳情將根據上市規則第14.25(1)條規定，載於本公司下一份刊發之年報及賬目內。

此外，董事會亦謹此公佈，蔡健培先生已由獨立非執行董事調職為非執行董事，而嚴繼鵬先生及楊慕嫦女士則已獲委任為獨立非執行董事，自二零零四年三月三十日起生效。

出售協議

日期：

二零零四年三月二十六日

訂約方：

賣方：Orient Prize，本公司全資附屬公司

買方：陳仲潮先生，威王之董事

已出售之資產

威王全部已發行股本。

出售事項代價

出售事項代價為5,800,000港元，已於完成出售協議後由買方以免除支付承兌票據之方式支付。

出售事項代價乃經本公司及買方參照（其中包括）威王截至二零零三年九月三十日止年度之經審核純利及資產淨值，經公平磋商後釐定。威王全部權益之估值，根據威王截至二零零三年九月三十日止年度之經審核純利計算，其歷史市盈倍數約為10.7倍。董事認為，有關威王估值之歷史市盈倍數與相同行業中業務及規模相若公司之市盈倍數並無重大差別。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售協議之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

出售協議並無任何先決條件，並已於二零零四年三月二十六日簽訂及完成。

有關威王之資料

概要

威王之主要業務為於香港提供建築及工程項目。

財務表現

下表載有威王截至二零零二年三月三十一日止年度，由二零零二年四月一日至二零零二年九月三十日止期間及截至二零零三年九月三十日止年度之經審核財務業績：

| | 截至 二零零三年 九月三十日 止年度 千港元 | 由二零零二年 四月一日至 二零零二年 九月三十日 止期間 千港元 | 截至 二零零二年 三月三十一日 止年度 千港元 |
|-------|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| 營業額 | 60,481 | 35,298 | 97,848 |
| 除稅前溢利 | 549 | 812 | 8,844 |
| 除稅後溢利 | 543 | 812 | 8,342 |
| 資產淨值 | 2,423 | 1,879 | 1,068 |

威王對本集團之貢獻

| | 本集團 截至 二零零三年 九月三十日 止年度 千港元 A | 威王 截至 二零零三年 九月三十日 止年度 千港元 B | 威王對 本集團之貢獻 % C=B/A |
|-------|--|---|-----------------------------|
| 營業額 | 116,838 | 60,481 | 51.8% |
| 除稅後溢利 | 35,632 | 543 | 1.5% |
| 資產淨值 | 29,267 | 2,423 | 8.3% |

附註1：經參照本公司於二零零三年十二月二十四日刊發之通函所披露，預期本集團租賃郵輪產生之全年營業額將介乎48,000,000港元至66,000,000港元不等，假設本集團自二零零二年十月一日起擁有並租賃郵輪，就租賃郵輪預期產生之營業額調整後，威王應佔之營業額將僅佔本集團截至二零零三年九月三十日止年度之未經審核備考營業額分別約36.7%及33.1%。

按上文所述，儘管威王應佔營業額佔本集團總營業額約51.8%，董事認為，出售事項對本集團整體之綜合純利及資產淨值影響並不重大。

訂立出售協議之理由及利益

誠如年報所述，香港政府推行一系列刺激經濟之措施後，加上中國政府於二零零三年七月開始實施中國廣東省及其他城市之居民可以個人身份申請來港旅遊之計劃，使香港及澳門本土旅遊相關之行業得以全面復甦。此外，董事預期，待香港迪士尼樂園於二零零五年開幕，澳門政府發出更多賭場經營牌照而將澳門轉型為「亞洲拉斯維加斯」，及港珠澳大橋之發展後，將可進一步刺激香港及澳門之娛樂及旅遊業。

另一方面，儘管物業市場逐步復甦，物業之零售價格於過去數月逐漸攀升，董事認為本集團非核心業務—建築業務，因激烈及割喉式減價戰而對香港建築項目之價格帶來龐大壓力，故有關業務之前景並不樂觀。此外，香港之失業率持續高企，長遠而言對於香港物業市場可能造成不利影響。鑑於出售事項，本集團將於完成出售協議後終止所有建築業務，董事認為出售事項可讓本集團重新分配其管理資源至發展其旅遊相關及郵輪租賃及經營業務，同時亦抓緊增長及進一步發掘商機，並於機會湧現時投資於香港及澳門具優厚潛力之新業務。

根據以上所述，董事（包括獨立非執行董事）認為訂立出售協議乃符合本集團及股東之整體利益，且與本集團提升其投資價值及尋求具協同增長之商機之宗旨一致。

出售事項之財務影響

經董事確認，出售事項所產生之未經審核虧損約為83,000港元。

董事變動

董事會亦謹此公佈，蔡健培先生已由獨立非執行董事調職為非執行董事，而嚴繼鵬先生及楊慕嫦女士已獲委任為獨立非執行董事，自二零零四年三月三十日起生效。

董事會謹此熱烈歡迎嚴繼鵬先生及楊慕嫦女士之委任。

一般事項

本集團主要從事出租及經營郵輪及其他旅遊相關服務。

鑑於買方為本公司於收購事項前之全資附屬公司威王之董事，根據上市規則，出售事項構成本公司之關連交易。由於出售事項之代價低於上市規則第14.25(1)條所載之最低豁免限額，因此出售事項僅須遵守上市規則之披露規定。有關出售事項之詳情將根據上市規則第14.25(1)(A)至(D)條規定，載於本公司下一份刊發之年報及賬目內。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具下列涵義：

| | | |
|----------------|---|---|
| 「年報」 | 指 | 本公司截至二零零三年九月三十日止年度之經審核年報 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 澳門實德有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | Orient Prize根據出售協議將其於威王全部已發行股本權益出售之事項 |
| 「出售協議」 | 指 | Orient Prize與買方於二零零四年三月二十六日就買賣威王全部股權而訂立之買賣協議 |
| 「威王」 | 指 | 威王營造有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，於出售事項前為Orient Prize之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則（於二零零四年三月三十一日起生效之修訂生效前） |
| 「澳門」 | 指 | 中國澳門特別行政區 |
| 「Orient Prize」 | 指 | Orient Prize Holdings Inc.，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「承兌票據」 | 指 | 本公司、Orient Prize與買方於二零零二年六月二十五日訂立之承兌票據（經日期為二零零三年二月五日之函件修訂）。承兌票據之本金額為5,400,000港元，自承兌票據之發行日至到期日（即二零零四年六月二十四日）以本金額按年利率5厘計息，並須每半年支付 |
| 「買方」 | 指 | 陳仲潮先生，威王之董事，之前並無持有本公司股份 |
| 「股份」 | 指 | 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股 |
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

董事會成員包括：

執行董事：
楊海成先生
陳偉倫先生
李兆祥先生

非執行董事：
蔡健培先生

獨立非執行董事：
陸家兒先生
嚴繼鵬先生
楊慕嫦女士

承董事會命
澳門實德有限公司
公司秘書
趙藍英

香港，二零零四年三月三十一日