

---

此乃要件 請即處理

---

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，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所有澳門實德有限公司股份，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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購澳門實德有限公司證券之邀請或要約。

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。

---



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：0487)

涉及收購十六浦物業發展股份有限公司之  
12.25% 股權及相關貸款  
以及  
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

澳門實德有限公司之財務顧問

VINC  城高

大唐域高融資有限公司

---

澳門實德有限公司謹訂於二零零七年二月十五日(星期四)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第126頁至第128頁，並附奉大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司，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大會或其任何續會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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零零七年一月二十九日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	5
該協議 .....	6
本公司股權架構變動 .....	9
管理層討論及分析 .....	10
有關「十六浦」之資料 .....	13
訂立該協議之理由及裨益 .....	13
該等交易之財務影響 .....	15
本集團之財務及營運前景 .....	15
香港法例及上市規則之影響 .....	16
其他資料 .....	17
附錄一 — 本集團財務資料 .....	18
附錄二 — 十六浦物業發展之會計師報告 .....	72
附錄三 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	104
附錄四 — 物業估值 .....	110
附錄五 — 一般資料 .....	116
股東特別大會通告 .....	126

---

## 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：

詞彙	指	涵義
「該協議」	指	買賣雙方就買賣銷售股份及銷售貸款於二零零六年十一月三十日訂立之有條件買賣協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業之日（不包括星期六及香港其他公眾假期）
「本公司」	指	澳門實德有限公司（股份代號：0487），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議條款完成買賣銷售股份及轉讓銷售貸款
「完成日期」	指	該協議所載之全部條件達成後第三個營業日或買賣雙方書面協定完成之其他日期
「關連人士」	指	與上市規則所列明之意義相同
「代價」	指	港幣200,000,000元，即銷售股份及銷售貸款之總代價
「代價股份」	指	於完成後按協定發行價每股股份港幣0.80元向賣方配發及發行入賬列作繳足之60,000,000股股份
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「經擴大集團」	指	收購銷售股份及銷售貸款後經擴大之本集團
「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
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所深知及了解，彼（或彼等）及其最終實益擁有人並非本公司、董事、行政總裁或本集團任何成員公司之主要股東或彼等各自之聯繫人士之關連人士，並獨立於本公司、董事、行政總裁或本集團任何成員公司之主要股東或彼等各自之聯繫人士之人士或公司
「個人遊計劃」	指	二零零三年七月二十八日起容許中國遊客以個人身份到香港及澳門旅遊之計劃
「該土地」	指	位於澳門內港12A至20號碼頭之間面積約為23,066平方米之土地
「最後交易日」	指	二零零六年十一月三十日，即股份因待本公司於二零零六年十二月七日發出關於該等交易之公佈而於二零零六年十二月一日上午九時三十分起暫停於聯交所買賣前之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零零七年一月二十五日，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
「截止日期」	指	二零零七年二月二十八日或買賣雙方書面協定之其他日期
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

---

## 釋 義

---

「十六浦集團」	指	十六浦物業發展及其附屬公司
「十六浦物業發展」	指	十六浦物業發展股份有限公司，根據澳門法例註冊成立之有限公司
「十六浦」	指	由十六浦物業發展計劃於該土地發展之主題公園建設項目
「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	該土地於二零零六年十二月三十一日之物業估值，由第一太平戴維斯編製
「買方」	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，並於最後實際可行日期擁有十六浦物業發展全部已發行股本之36.75%
「銷售貸款」	指	港幣28,995,000元，即於完成時十六浦物業發展結欠賣方之全部免息股東貸款
「銷售股份」	指	12,250股十六浦物業發展股本中每股面值100澳門幣之股份，即賣方於最後實際可行日期實益擁有該公司全部已發行股本之12.25%
「第一太平戴維斯」	指	第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司，為獨立第三方之專業物業估值師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准該等交易而將予舉行之股東特別大會

---

## 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
「澳博」	指	澳門博彩股份有限公司，根據澳門法例註冊成立之公司，並為獨立第三方
「SJM-Investimentos」	指	SJM-Investimentos Limitada，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳博之全資附屬公司，並於最後實際可行日期擁有十六浦物業發展全部已發行股本之51%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	買方根據該協議購買銷售股份及接受轉讓銷售貸款及因完成而可能向十六浦物業發展提供之額外股東貸款
「賣方」	指	Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於最後實際可行日期擁有十六浦物業發展全部股本之12.25%
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本通函內以澳門幣列值之金額按1.03澳門幣兌港幣1.00元之匯率換算為港幣。此並不代表任何澳門幣及港幣金額可以或已按該匯率或任何其他匯率兌換。

本公司網站之內容並不構成本通函之一部份。董事概不就本通函所刊載第三方資料之準確性或完整性承擔任何責任。



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: 0487)

執行董事:

楊海成先生 (主席)

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

敬啟者:

註冊辦事處:

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton, HM 11

Bermuda

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

涉及收購十六浦物業發展股份有限公司之  
**12.25%股權及相關貸款**  
以及  
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

本公司於二零零六年十二月七日宣佈，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立該協議，據此，按照該協議之條款及條件並在其規限下，賣方有條件地同意出售銷售股份及銷售貸款，而買方亦有條件地同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為港幣200,000,000元。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於本通函刊發日期，十六浦物業發展分別由SJM-Investmentos、買方及賣方擁有51.00%、36.75%及12.25%。緊隨完成後，十六浦物業發展將分別由SJM-Investmentos及買方擁有51.00%及49.00%，而十六浦物業發展將仍為本公司之聯營公司。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）有關該協議及其項下擬進行之交易及買方可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款之其他詳情，以及本集團財務資料、十六浦物業發展之會計師報告、經擴大集團之未經審核備考財務資料、物業估值及股東特別大會通告。

### 該協議

日期： 二零零六年十一月三十日

訂約方：

賣方： Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限責任投資控股公司

於最後實際可行日期，賣方擁有十六浦物業發展全部已發行股本12.25%之權益，另擁有本公司全部已發行股本約5.61%。根據上市規則第14A.11條及據董事所深知及了解，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，一概不視作本公司之關連人士。

買方： 世兆有限公司，本公司之間接全資附屬公司

### 買方將予收購之資產

- (i) 12,250股十六浦物業發展已發行股本中每股面值100澳門幣（約相當於港幣97.09元）之股份，佔最後實際可行日期十六浦物業發展全部已發行股本之12.25%；及
- (ii) 十六浦物業發展結欠賣方之股東貸款約港幣28,990,000元。



---

## 董事會函件

---

### 代價

代價港幣200,000,000元將於完成時支付，其中港幣152,000,000元現金調撥自本公司之內部資源，其餘港幣48,000,000元則以配發及發行代價股份（按協定發行價每股股份港幣0.80元發行之60,000,000股股份，佔最後實際可行日期本公司全部已發行股本約2.80%，另佔發行代價股份後經擴大之本公司全部已發行股本約2.73%）。

每股代價股份之協定發行價港幣0.80元較：

- (a) 於最後交易日聯交所所報之收市價每股股份港幣0.73元溢價約9.59%；
- (b) 最後交易日前五個交易日（包括該日）聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.74元溢價約8.11%；
- (c) 最後交易日前十個交易日（包括該日）聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.75元溢價約6.67%；及
- (d) 於最後實際可行日期聯交所所報之平均收市價每股股份約港幣0.65元溢價約23.08%。

代價股份將根據於二零零六年二月二十八日舉行之本公司股東週年大會上向董事授出之一般授權而配發及發行。將於完成後發行之代價股份須入賬列作已繳足股款，亦須彼此享有同等地位，並與於完成日期已發行之全部其他股份屬同一類別，且有權悉數收取於配發後所宣派、作出或派付之全部股息及其他分派。代價股份發行後，賣方將合共持有180,000,000股股份，按本公司於最後實際可行日期之已發行股本計算佔該等發行後經擴大之本公司全部已發行股本約8.18%，因此將不會成為主要股東（定義見上市規則）。此外，賣方將不會向董事會提名任何董事。

---

## 董事會函件

---

代價乃買賣雙方參考(其中包括)物業估值後,按公平原則磋商後釐定。按第一太平戴維斯於二零零六年十二月三十一日以比較法進行之估值,該土地之市值估計為港幣1,750,000,000元。

經考慮下列因素後,董事認為代價屬公平合理:(i)物業估值;(ii)澳門酒店及博彩業務之潛在前景;及(iii)本集團現有郵輪及旅遊代理業務與「十六浦」酒店及博彩業務之間協同效益之潛在提升及加強(誠如下文「有關「十六浦」之資料」一段所述)。

### 先決條件

完成須待下列條件達成後,方可作實:

- (a) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准買方與本公司訂立該協議,執行該協議項下擬進行之交易,並批准買方於完成後可能向十六浦物業發展提供額外股東貸款;
- (b) 聯交所上市委員會批准代價股份上市及買賣;及
- (c) 買賣雙方就完成該協議項下擬進行之交易取得一切必需之同意及批准(或豁免)。

買賣雙方均不得豁免上述任何條件。根據十六浦物業發展之組織章程細則,賣方向買方轉讓銷售股份及銷售貸款毋須取得SJM-Investmentos同意。

賣方須在合理情況下盡力促使於截止日期前達成上文條件(c)(就賣方取得同意及批准(或豁免)而言)。買方須在合理情況下盡力促使為達成上文條件(a)而舉行股東特別大會,並確保於截止日期前達成上文條件(b)及(c)(就買方取得同意及批准(或豁免)而言)。

---

## 董事會函件

---

倘上述任何條件未能於截止日期前達成，買賣雙方均可向對方發出書面通知終止該協議，其後該協議之條文不再具有任何效力，而買賣雙方亦毋須根據該協議承擔任何責任（但無損彼等各自就任何先前違反事項擁有之權利）。

### 完成

完成須於上述所有條件達成後第三個營業日或買賣雙方可能書面協定之其他日期進行。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

### 過去十二個月之集資活動

除本公司於二零零六年四月配售235,000,000股新股份（共產生所得款項淨額約港幣252,000,000元作為本集團之一般營運資金）外，本公司於最後實際可行日期前十二個月期間概無進行任何集資活動。

### 本公司股權架構變動

下列為完成導致本公司股權架構變動之摘要：

	緊接完成前之股權		緊隨完成後之股權	
	股份數目	佔股權 概約 百份比 %	股份數目	佔股權 概約 百份比 %
劭富澳門發展有限公司	987,841,432	46.17	987,841,432	44.91
賣方	120,000,000	5.61	180,000,000	8.18
公眾	1,031,622,801	48.22	1,031,622,801	46.91
	<u>2,139,464,233</u>	<u>100.00</u>	<u>2,199,464,233</u>	<u>100.00</u>

### 管理層討論及分析

#### 業務及財務資料

十六浦物業發展為根據澳門法例註冊成立之有限公司，主要從事投資、發展及經營「十六浦」之業務。有關「十六浦」之進一步資料載於下文「有關「十六浦」之資料」一節。

於最後實際可行日期，十六浦物業發展分別由SJM-Investmentos、買方及賣方擁有51.00%、36.75%及12.25%。緊隨完成後，十六浦物業發展將分別由SJM-Investmentos及買方擁有51.00%及49.00%，十六浦物業發展將仍為本公司之聯營公司。就董事作出一切合理查詢後所深知及了解，SJM-Investmentos及其最終實益擁有人均為獨立第三方，與本集團及其關連人士概無關連。

按根據香港公認會計原則編製之十六浦物業發展經審核綜合財務報表，(i)截至二零零四年十二月三十一日止十一個月期間、截至二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止九個月期間之除稅後虧損淨額分別約為100,000澳門幣（約相當於港幣100,000元）、140,000澳門幣（約相當於港幣140,000元）及970,000澳門幣（約相當於港幣940,000元）；及(ii)於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日資產淨值分別約為9,910,000澳門幣（約相當於港幣9,620,000元）、9,770,000澳門幣（約相當於港幣9,490,000元）及8,800,000澳門幣（約相當於港幣8,540,000元）。過去兩年十六浦物業發展均錄得虧損。目前仍在發展之「十六浦」，為十六浦物業發展目前唯一持有之項目。截至二零零五年十二月三十一日止年度之虧損有所增加主要是由於招聘產生之員工成本及推廣活動之市場行銷成本以及向澳門政府補地價。

敬請留意載於本通函附錄二之十六浦物業發展之會計師報告（「會計師報告」）。二零零四年二月二十日至二零零五年十二月三十一日止期間以及截至二零零六年九月三十日止九個月之各自之會計師報告已編製完成。然而，由於本通函乃於二零零六年十二月三十一日後短時間內刊發，於非常短時間內編製載於本通函內截至二零零六年十二月三十一日止年度之會計師報告對本公司及其申報會計師而言為不合理之負擔，因此並無為截至二零零六年十二月三十一日止年度全年編製會計師報告。此外，會計師報告之日期，即二零零六年九月三十日，為本通函日期前六個月之內。而且，十六浦集團於完成後將不會成為本公司之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

基於上述理由，本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第4.06條之規定。董事確認，彼等已對十六浦集團作出充份之盡職審查，以確保截至本通函刊發日期，十六浦集團之財務狀況或前景自二零零六年九月三十日以來並無重大逆轉，且自二零零六年九月三十日以來並無發生將會對本通函附錄二所載之會計師報告所載之資料造成重大影響之事件。

十六浦物業發展就「十六浦」發展項目作出之預計投資總額約為港幣2,430,000,000元，而有關款項擬以十六浦物業發展安排之外間貸款撥付。於最後實際可行日期，十六浦物業發展已按其股東彼此協定注資約港幣385,860,000元，其中約港幣207,410,000元由SJM-Investmentos撥付，約港幣149,460,000元由買方撥付，另約港幣28,990,000元由賣方撥付。如未能安排外間貸款，則投資總額原則上須由十六浦物業發展之股東按其各自之股權比例撥付，因此賣方仍未支付為數約港幣20,830,000元之金額（即賣方按比例應佔之十六浦物業發展股東貸款）。假設十六浦物業發展無法取得外間貸款，其股東須撥付之未支付投資總額最多將約為港幣2,040,000,000元。因此，買方於完成後或須按其於十六浦物業發展應佔之49%比例及吸納賣方結欠十六浦物業發展之未支付金額約港幣20,830,000元，進一步提供最多約港幣1,010,000,000元之股東貸款。換言之，通過訂立該協議，買方之最大潛在承擔將會增加約港幣268,690,000元。

### 董事會之組成

於最後實際可行日期，十六浦物業發展之董事會由五名董事組成，其中三名由SJM-Investmentos提名，兩名由買方提名。本公司主席楊海成先生及執行董事李兆祥先生均獲委任為十六浦物業發展之董事。預期緊隨完成後董事會之組成將不會有任何變動。

---

## 董事會函件

---

### 流動資金、財務資源及資本架構

於二零零六年九月三十日，十六浦集團之綜合資產總值約為330,419,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約198,222,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：約79,468,000澳門幣），包括綜合現金及銀行結餘淨額約8,415,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約64,134,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）。於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，十六浦集團概無向財務機構抵押資產。

於二零零六年九月三十日，十六浦集團之財務借貸總額為融資租賃承擔，並以澳門幣計值。十六浦集團之綜合財務借貸總額約為122,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約77,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）。綜合財務借貸總額中，約39,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約25,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）須於一年內或於要求時償還，而約83,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約52,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）須於一年後償還。

### 或然負債

於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日，十六浦集團概無任何或然負債。

### 承擔

於二零零六年九月三十日，十六浦集團就發展中物業之已批准但未訂約資本開支承擔約1,139,842,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約2,051,904,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）。

於二零零六年九月三十日，十六浦集團就發展中物業之已訂約但未撥備資本開支承擔約942,258,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：約153,492,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：約7,313,000澳門幣）。

### 重要投資及收購

於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度及截至二零零六年九月三十日止九個月期間，十六浦集團概無任何重要投資或收購。

### 有關「十六浦」之資料

「十六浦」為十六浦物業發展計劃開發之主題公園建設項目，將包括一座豪華酒店（設有404間設備高雅之豪華客房及19間高級貴賓房）及一間設置174張賭桌、300台角子老虎機、購物商場、文化廣場及停車場之娛樂場，總樓面面積約達126,500平方米。待取得澳門政府批准後，娛樂場將由澳博經營及管理。預期「十六浦」之第一期工程（包括娛樂場）將於二零零七年六月前完成，而整項「十六浦」工程則預期於二零零八年三月底前完成，預計總投資額約達港幣2,430,000,000元。

### 訂立該協議之理由及裨益

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事郵輪租賃及管理以及其他旅遊相關業務，其中郵輪租賃及管理佔本公司截至二零零六年九月三十日止年度之總營業額約92.45%。

本集團之既定策略已載列於本公司截至二零零四年九月三十日止年度之年報。本集團擬發展及加強旅遊相關業務，包括進一步發展澳門之酒店及博彩業務。基於下列原因，本集團預期澳門市場具有極佳潛力，並於澳門積極物色合適之投資機會：

- i 根據澳門政府公佈之國內生產總值（「國內生產總值」）數據，二零零三年、二零零四年及二零零五年澳門國內生產總值分別約為63,500,000,000澳門幣、82,900,000,000澳門幣及92,600,000,000澳門幣，相應增長率分別為16%、30.4%及11.7%。二零零六年首三季，澳門國內生產總值約為79,400,000,000澳門幣，較去年同期增長約21.2%。董事認為澳門過去數年經濟環境發展蓬勃，且相信未來澳門經濟仍會維持高增長；
- ii 澳門政府已清晰表明重點發展旅遊業及博彩業。酒店、博彩等業務及其他旅遊相關業務將為投資者帶來可觀前景；及

---

## 董事會函件

---

- iii 個人遊計劃能夠為澳門帶來數目龐大之中國旅客。根據澳門政府公佈之數據，二零零五年到訪澳門之18,711,200名旅客人次中，有10,463,000名乃來自中國（約佔55.9%）。於二零零六年，共有約21,998,100名旅客人次，其中約11,985,600名乃來自中國（約佔54.5%）。再加上澳門開放博彩業，將令澳門成為中國及東南亞旅客博彩及優閒娛樂之選。

SJM-Investmentos、買方及賣方於二零零四年二月成立十六浦物業發展，總資本為10,000,000澳門幣（約相當於港幣9,710,000元），三者分別佔80%、10%及10%之股權。誠如本公司分別於二零零四年十一月九日發出之公佈及二零零四年十一月二十六日刊發之通函所述，買方及賣方已各自向SJM-Investmentos額外收購十六浦物業發展14.5%之股權，代價為1,450,000澳門幣（約相當於港幣1,410,000元），相等於SJM-Investmentos就十六浦物業發展14.5%股權之原來出資額。誠如本公司分別於二零零五年五月十九日發出之公佈及二零零五年六月二十一日刊發之通函所述，買方已向賣方額外收購十六浦物業發展12.25%股權及承讓向十六浦物業發展提供銷售貸款，總代價為港幣99,250,000元，此代價乃根據二零零五年五月六日該土地之估值港幣890,000,000元而定。

基於澳門近期之強勁經濟增長，第一太平戴維斯將該土地之估值由二零零五年五月六日之港幣890,000,000元調高至二零零六年十二月三十一日之港幣1,750,000,000元，而於該土地之12.25%權益約相當於港幣214,000,000元（未計銷售貸款之價值）。因此，董事認為，銷售股份及銷售貸款之代價港幣200,000,000元屬公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

董事認為，澳門潛在營商環境良好，而該等交易將使本集團得以擴大於澳門酒店及博彩業務之參與及投資，從而給予股東更佳回報，此外，亦可與本公司現有之旅遊相關業務產生協同效益。鑑於澳門市場之強大發展潛力，董事亦認為該協議之條款屬公平合理，而訂立該協議以及買方可能向十六浦物業發展提供之額外股東貸款，均符合本公司與股東之整體利益。



### 該等交易之財務影響

#### 資產淨值

本集團於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產淨值(摘錄自本公司截至二零零六年九月三十日止年度年報)約為港幣966,920,000元。

誠如本通函附錄三所載,假設完成於二零零六年九月三十日進行,經擴大集團之備考資產淨值將增加至約港幣1,014,920,000元。因此,銷售股份及銷售貸款之建議收購將加強本集團之資產淨值狀況。

#### 盈利

於完成後,十六浦物業發展於完成前所產生之虧損將會計入本集團財務報表之收購前溢利,將不會對本集團之盈利造成任何影響。

### 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,故致力物色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、博彩、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。鑑於上述澳門之利好營商環境,本集團於二零零四年十月收購實德旅遊(澳門)有限公司(前稱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。

---

## 董事會函件

---

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224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，包括娛樂場、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，而供特級貴賓享用之船上新娛樂場亦已開放。澳門實德郵輪提供之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份，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%，再於二零零五年七月進一步增至36.75%，並建議根據該協議進一步增至49%。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。

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之回報。

### 香港法例及上市規則之影響

茲提述聯交所於二零零三年三月十一日頒佈有關「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」之指引（「指引」）。根據指引，倘本集團直接或間接從事博彩業務，本集團須確保該等博彩活動之經營須符合該等活動經營地之適用法例及／或並無抵觸香港法例第148章賭博條例（「賭博條例」）。倘該等活動之經營(i)未能符合該等活動經營地之適用法例及／或(ii)抵觸賭博條例，根據上市規則第8.04條，本公司或其業務可能會被視為不適宜上市，而聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或可能暫停股份於聯交所買賣或取消股份於聯交所上市。本公司將通過其持有於十六浦物業發展之投資盡最大努力促使澳博於娛樂場之博彩業務必須(i)符合該等活動經營地之適用法例；及／或(ii)並無抵觸賭博條例。由於娛樂場將由澳博經營及管理，澳博將確保博彩業務之經營符合所有適用法例及規例。由買方提名之兩名十六浦物業發展董事將盡最大努力行使其作為董事之權力，監察澳博於娛樂場之博彩業務之經營，以確保該等博彩業務為合法且符合澳門適用法例，及並無抵觸賭博條例，並且在有需要之情況下促使十六浦物業發展就有關合規事宜諮詢相關司法權區之專業顧問及徵詢其意見。董事注意到，倘有任何違反該等法例要求之情況，股份於聯交所上市有暫停或取消之風險。

---

## 董事會函件

---

根據上市規則第14.08條，該等交易構成本公司一項主要交易，故須待取得股東批准後方可作實。本公司須召開股東特別大會以尋求批准該等交易。於最後實際可行日期，賣方擁有本公司於完成前全部已發行股本約5.61%。根據上市規則第14A.11條及就董事所深知及了解，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，一概不視作本公司之關連人士。然而，賣方及其聯繫人士須於股東特別大會投票表決時放棄就該等交易所提呈之決議案投票。

### 其他資料

敬請閣下同時垂注本通函附錄中所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
澳門實德有限公司  
執行董事  
李兆祥  
謹啟

二零零七年一月二十九日

## 1. 經審核財務資料摘要

以下為本集團截至二零零六年九月三十日止三個年度經審核綜合業績摘要（節錄自本公司二零零六年、二零零五年及二零零四年之年報）：

	截至九月三十日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
<b>業績</b>			
營業額	103,530	100,905	191,956
銷售成本	(7,871)	(6,520)	(68,089)
毛利	95,659	94,385	123,867
其他收入	24,983	5,859	4,659
行政開支	120,642	100,244	128,526
銷售開支	(71,725)	(68,352)	(49,062)
其他經營開支淨額	–	–	(55,315)
出售附屬公司之收益	–	–	(211)
豁免其他借款	–	–	10
出售已終止經營業務之收益	–	–	4,036
	–	–	2,304
經營溢利	48,917	31,892	30,288
財務成本	–	(97)	(322)
應佔聯營公司業績	(386)	(12)	–
除稅前溢利	48,531	31,783	29,966
稅項	(372)	–	(642)
年度內溢利	48,159	31,783	29,324
應佔溢利：			
本公司權益持有人	28,380	12,291	15,442
少數股東權益	19,779	19,492	13,882
年度內溢利：	48,159	31,783	29,324
應付本公司權益持有人 於年度內應佔股息：			
年度內宣派中期股息	3,209	–	–
每股盈利			
基本	港幣1.41仙	港幣0.66仙	港幣0.98仙
攤薄	不適用	不適用	不適用
<b>資產與負債</b>			
資產總值	978,395	712,094	137,549
負債總額	(11,475)	(31,360)	(39,636)
少數股東權益	(40,304)	(31,235)	(11,743)
股東資金	926,616	649,499	86,170

## 2. 截至二零零六年九月三十日止年度之經審核財務報表

以下為轉載自本公司於截至二零零六年九月三十日止年度年報之經審核財務報表及相關附註：

## 綜合收益表

截至二零零六年九月三十日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	6	103,530	100,905
銷售成本		(7,871)	(6,520)
毛利		95,659	94,385
其他收入	7	24,983	5,859
		120,642	100,244
行政開支		(71,725)	(68,352)
經營溢利		48,917	31,892
財務成本	8	–	(97)
應佔聯營公司業績		(386)	(12)
除稅前溢利	8	48,531	31,783
稅項	9	(372)	–
本年度溢利		<u>48,159</u>	<u>31,783</u>
應佔溢利：			
本公司權益持有人	12	28,380	12,291
少數股東權益		19,779	19,492
本年度溢利		<u>48,159</u>	<u>31,783</u>
應付本公司權益持有人於年度內應佔股息：			
年度內宣派中期股息	13	<u>3,209</u>	<u>–</u>
每股盈利	14		
基本		<u>港幣1.41仙</u>	<u>港幣0.66仙</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

## 綜合資產負債表

二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	91,536	90,247
商譽	16	1,313	1,313
於聯營公司之權益	18	376,015	339,042
可供出售投資	19	25,239	25,239
應收貸款	20	–	51,562
		494,103	507,403
<b>流動資產</b>			
存貨	21	1,178	1,181
應收貿易賬款及其他應收賬款	22	13,509	12,837
已抵押銀行存款		729	708
現金及現金等值		468,876	189,965
		484,292	204,691
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及其他應付賬款	23	6,047	5,152
應付稅項		157	–
		6,204	5,152
<b>流動資產淨值</b>		478,088	199,539
<b>資產總值減流動負債</b>		972,191	706,942
<b>非流動負債</b>			
少數股東貸款	24	5,056	26,208
遞延稅項負債	25	215	–
		5,271	26,208
<b>資產淨值</b>		<u>966,920</u>	<u>680,734</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	21,395	19,045
儲備	28	905,221	630,454
<b>本公司權益持有人應佔權益總額</b>		926,616	649,499
少數股東權益	28	40,304	31,235
<b>權益總值</b>		<u>966,920</u>	<u>680,734</u>

## 資產負債表

二零零六年九月三十日

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	17	274,662	300,110
<b>流動資產</b>			
按金、預付款項及其他應收賬款	22	165	195
現金及現金等值		428,673	150,230
		428,838	150,425
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及應計費用	23	1,940	601
		1,940	601
<b>流動資產淨值</b>		<u>426,898</u>	<u>149,824</u>
<b>資產淨值</b>		<u>701,560</u>	<u>449,934</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本	26	21,395	19,045
儲備	28	680,165	430,889
<b>權益總值</b>		<u>701,560</u>	<u>449,934</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年九月三十日止年度

	本公司權益持有人應佔權益						少數股東		權益總值 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	可分派 儲備 港幣千元	資本贖回 儲備 港幣千元	物業重估 儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	
於二零零四年									
十月一日	15,875	-	54,450	976	-	14,869	86,170	11,743	97,913
配售新股	3,170	402,590	-	-	-	-	405,760	-	405,760
發行股份成本	-	(39,670)	-	-	-	-	(39,670)	-	(39,670)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	12,291	12,291	19,492	31,783
遷冊成本	-	-	(2,117)	-	-	-	(2,117)	-	(2,117)
重估盈餘									
— 聯營公司	-	-	-	-	187,065	-	187,065	-	187,065
於二零零五年									
九月三十日	<u>19,045</u>	<u>362,920</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>27,160</u>	<u>649,499</u>	<u>31,235</u>	<u>680,734</u>
於二零零五年									
十月一日	19,045	362,920	52,333	976	187,065	27,160	649,499	31,235	680,734
配售新股	2,350	253,800	-	-	-	-	256,150	-	256,150
發行股份成本	-	(4,204)	-	-	-	-	(4,204)	-	(4,204)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	-	28,380	28,380	19,779	48,159
本年度已宣派 中期股息	-	-	-	-	-	(3,209)	(3,209)	(10,710)	(13,919)
於二零零六年									
九月三十日	<u>21,395</u>	<u>612,516</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>52,331</u>	<u>926,616</u>	<u>40,304</u>	<u>966,920</u>



## 綜合現金流量表

截至二零零六年九月三十日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
	附註	
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	48,531	31,783
已就下列各項作出調整：		
利息收入	(20,574)	(4,420)
財務成本	-	97
折舊	7,512	6,474
應佔聯營公司業績	386	12
可供出售投資所得股息	(1,133)	(1,133)
撥回商譽攤銷	-	(66)
出售固定資產虧損	2	-
<b>營運資金變動前之經營溢利</b>	<b>34,724</b>	<b>32,747</b>
存貨減少	3	33
應收貿易賬款及其他應收賬款增加	(672)	(8,348)
應付貿易賬款及其他應付賬款 增加／(減少)	895	(1,296)
<b>經營業務產生之現金</b>	<b>34,950</b>	<b>23,136</b>
已付稅項	-	-
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>34,950</b>	<b>23,136</b>
<b>投資活動</b>		
購買固定資產	(8,803)	(741)
收購聯營公司	-	(100,681)
收購可供出售投資	-	(25,239)
授予聯營公司之貸款	(37,359)	(47,837)
授予關連人士之新造貸款	-	(50,000)
關連人士償還貸款	51,562	-
收購附屬公司(已扣除所收購之現金)	-	(178)
已抵押銀行存款增加	(21)	(508)
利息收入	20,574	2,858
可供出售投資所得股息	1,133	1,133
<b>投資活動產生／(動用)之現金淨額</b>	<b>27,086</b>	<b>(221,193)</b>

	二零零六年 附註 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>融資活動</b>		
發行股份所得款項	256,150	405,760
發行新股費用	(4,204)	(39,670)
遷冊成本	–	(2,117)
少數股東償還貸款	(21,152)	(5,328)
已付本公司權益持有人股息	(3,209)	–
已付少數股東股息	(10,710)	–
償還其他借貸	–	(1,652)
財務成本	–	(97)
<b>融資活動產生之現金淨額</b>	<b>216,875</b>	<b>356,896</b>
現金及現金等值項目增加淨額	278,911	158,839
年初現金及現金等值項目	189,965	31,126
<b>年終現金及現金等值項目</b>	<b>468,876</b>	<b>189,965</b>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	468,876	189,965

## 財務報表附註

截至二零零六年九月三十日止年度

### 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，現於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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17。

### 2. 主要會計政策

#### (a) 守章聲明

此等財務報表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（「香港財務報告準則」）（包括所有適用之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之披露規定編製。此等財務報表亦遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之適用披露條文。本集團採納之主要會計政策於下文概述。

#### (b) 財務報表編製基準

截至二零零六年九月三十日止年度之綜合財務報表包括本公司及附屬公司（統稱「本集團」）及本集團於聯營公司之權益。

財務報表乃按歷史成本法編製。

於編製符合香港財務報告準則之財務報表時，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的多項其他因素作出，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的基礎。實際結果可能有別於估計數額。

估計和有關假設按持續基準審核。倘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報表有重大影響的香港財務報告準則所作判斷，以及來年有重大調整風險的估計，將於附註4討論。

#### (c) 附屬公司及少數股東權益

附屬公司為本集團控制之實體。於本集團有權監管該實體之財務及經營決策，以自其業務獲取利益時，即存在控制。於評估控制時，將計及現時可行使之潛在投票權。

附屬公司投資自控制開始之日直至控制終止之日綜合計入綜合財務報表內。集團內之結餘及交易，以及集團內交易產生之任何未變現溢利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易產生之未變現虧損以與未變現收益相同之方式對銷，惟僅限於並無減值憑證之情況。

少數股東權益指附屬公司應佔非由本公司透過附屬公司直接或間接擁有權益的附屬公司資產淨值，少數股東權益於綜合資產負債表及綜合權益變動表之權益內呈列，獨立於本公司權益持有人應佔權益。本集團業績內之少數股東權益，於綜合收益表賬面呈列為本公司少數股東權益與權益持有人之間的年內損益總額分配。

倘適用於少數股東之虧損超出附屬公司權益之少數股東權益，則有關超額及任何其他適用於少數股東之虧損，於本集團權益扣除，惟倘少數股東有約束責任且能夠作出額外投資填補虧損則除外。倘附屬公司於其後錄得溢利，本集團之權益會於所有該等溢利分配，直至本集團收回過往已計入之少數股東應佔虧損。

根據附註2(l)，少數股東權益持有人貸款及其他有關該等持有人之合約責任，於綜合資產負債表列為財務負債。

於本公司的資產負債表，附屬公司的投資按成本減減值虧損列賬（見附註2(i)）。

#### (d) 聯營公司

聯營公司是指本集團可對其管理行使重大影響力但並非可控制或共同控制其管理之公司，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綜合財務報表，並且先以成本入賬，然後就本集團應佔聯營公司資產淨值在收購後的變動作出調整。綜合收益表計入年內本集團應佔聯營公司的收購後及除稅後業績，包括年內與聯營公司投資有關的任何商譽減值虧損（見附註2(e)及(i)）。本集團應佔聯營公司之儲備計入綜合儲備。

當本集團應佔聯營公司虧損超逾其所佔權益時，本集團之權益將減少至零，並且終止確認進一步虧損；惟倘本集團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，本集團於聯營公司之權益是以按照權益法計算投資之賬面金額，連同實質上構成本集團在聯營公司投資淨額一部分的長期權益為準。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現溢利及虧損，均以本集團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。

**(e) 商譽**

商譽是指業務合併成本或於聯營公司之投資超逾本集團在被收購方的可識別資產、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，並於每年評估有否出現減值（見附註2(i)）。就聯營公司而言，商譽之賬面值計入於所佔聯營公司權益之賬面值內。

本集團在被收購方的可識別資產、負債及或然負債之公平淨值中所佔權益超過業務合併成本或於聯營公司之投資部分，將即時於損益確認。

年內出售現金產生單位（即一家聯營公司）時，任何應佔購入商譽均用作計算出售損益。

**(f) 債務及股本證券之其他投資**

本集團及本公司之債務及債務證券投資政策（於附屬公司及聯營公司之投資除外）如下：

持作買賣證券投資分類為流動資產，初步按公平值列賬。任何應佔交易成本於產生時在溢利或虧損確認。本集團會在每個結算日重新計量公平值，由此產生的任何收益或虧損均在損益確認。

本集團及／或本公司有明確能力及意願持有至到期的有期債務證券，分類為持至到期證券。持至到期證券以攤銷成本減去減值虧損計入資產負債表（見附註2(i)）。

當股本證券投資並無活躍市場之市場報價，且公平值不能可靠計量時，則按成本減去減值虧損於資產負債表確認（見附註2(i)）。

可供出售投資為非上市股本證券之投資，按公平值列賬；惟該等並無活躍市場報價且公平值不能可靠計量之股本證券，則按成本減任何已識別累計虧損計量。

本集團及／或本公司在承諾購入／出售投資或投資到期當日確認／剔除確認有關投資。

### (g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬（見附註2(i)）。

報廢或出售物業、廠房及設備項目產生之損益，以出售所得款項淨額與項目賬面值間之差額釐定，並於報廢或出售日期在損益確認。

折舊以直線法按物業、廠房及設備之以下估計可使用年期撇銷項目成本減估計剩餘價值計算：

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

倘物業、廠房及設備項目部分之可使用年期不同，項目成本則於各部分之間按合理基準分配，而各部分將個別折舊。資產可使用年期及其剩餘價值（如有）會每年審閱。

### (h) 經營租賃開支

倘本集團擁有經營租賃項下資產之使用權，根據租賃作出之付款乃於損益中扣除，並平均分攤至租期所涵蓋之會計期間，除非有其他會計方式更能代表現租賃資產所得利益之模式。已收取之租賃優惠於損益確認為淨租賃款項總額的其中部分。或然租金於產生之會計期間內在損益扣除。

(i) 資產減值

(i) 債務及股本證券投資以及其他應收賬款之減值

本集團於各結算日審閱已按成本或攤銷成本入賬的債務及股本證券投資以及其他流動及非流動應收賬款或已分類之可供出售證券，以確定是否有客觀的減值證據。如任何此等證據存在，任何減值虧損按以下方式釐定及確認：

- 就按成本列賬之非上市股本證券而言，如貼現之影響屬重大，減值虧損以金融資產之賬面金額與以同類金融資產當時的市場回報率貼現之預計未來現金流量間差額計量。股本證券的減值虧損不可撥回。
- 就以攤銷成本列賬的應收貿易賬款及其他當期應收賬款而言，如貼現之影響屬重大，減值虧損以資產之賬面金額與以其原有實際利率（即在初次確認有關資產時計算之實際利率）貼現預計未來現金流量現值間差額計量。

如減值虧損於往後期間減少，且客觀上與減值虧損確認後發生的事件有關，減值虧損則透過計入損益賬撥回。減值虧損撥回後資產的賬面金額不能超逾其在過往年度並無確認任何減值虧損而應已釐定之數額。



就以成本減任何累計減值虧損入賬之可供出售投資而言，當有客觀證據證實投資已發生減值虧損，投資賬面值應減至按相同財務資產之現行市場回報率貼現估計未來現金流量現值，而減值款額於其產生年度在綜合收益表扣除。已確認減值虧損不得於往後期間撥回。

(ii) 其他資產減值

內部及外來資料來源均於每個結算日審閱，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：

- 物業、廠房及設備
- 於附屬公司及聯營公司之投資；及
- 商譽

倘存在任何該等跡象，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。

- 可收回數額之計算方法

資產之可收回金額乃其售價淨額和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，可收回金額乃按最細資產組合（即現金產生單位）產生之獨立現金流入量釐定。

— 確認減值虧損

於資產賬面金額或其所屬現金產生單位高於其可收回金額時，會於損益確認減值虧損。就現金產生單位確認的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）的任何商譽賬面金額，然後按比例減少該單位（或該組單位）內其他資產的賬面金額；但資產的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值（如能釐定）。

— 減值虧損轉回

就商譽以外之資產而言，倘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。商譽之減值虧損將不予撥回。

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。

**(j) 存貨**

存貨乃按成本值與可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括按先進先出法計算之購買物料成本。可變現淨值乃按日常業務之估計售價減進行出售估計所需成本計算。

**(k) 應收貿易賬款及其他應收賬款**

應收貿易賬款及其他應收賬款初步按公平值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損（見附註2(i)）入賬；但如應收賬項為給予關連人士且並無固定還款條款的免息貸款或其貼現影響並不重大則除外。於此情況下，應收賬款會按成本減呆壞賬減值虧損（見附註2(i)）入賬。

**(l) 應付貿易賬款及其他應付賬款**

應付貿易賬款及其他應付賬款初步按公平值確認，其後按攤銷成本入賬，除非貼現影響並不重大，則以成本列賬。

**(m) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、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，而該等投資隨時可兌換成可知數額之現金及須承受價值變動之風險不大，且於購入時之到期時限為三個月。就編製綜合現金流量表而言，須按要求償還及屬本集團現金管理組成部分的銀行透支，亦計入現金及現金等值項目。

**(n) 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退休福利計劃（「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，並於應繳付時在收益表扣除。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本集團之僱主自願供款除外。

**(ii) 以股份支付之補償**

本集團設有一項以股權結算、以股份支付之補償計劃。本集團就授出購股權而取得之僱員服務公平價值，按開支確認。購股權歸屬期間支銷之總額乃參考已授出購股權之公平價值而釐定，惟不計及任何非市場歸屬情況之影響（例如盈利能力及銷售增長目標）。非市場歸屬條件包括於預期可予行使之購股權數目的假設內。

本公司會在歸屬期內審閱預期歸屬之購股權數目。已於以往年度確認之累計公平值之任何調整會在審閱當年在損益中扣除／計入，惟倘若原來之僱員支出合資格確認為資產，則會於資本儲備作出相應調整。已確認為支出之數額會在歸屬日期作出調整，以反映所歸屬購股權之實際數目（同時對資本儲備作出相應調整）；但只會在無法符合與本公司股份市價相關之歸屬條件時才會放棄之購股權除外。權益數額在資本儲備中確認，直至購股權獲行使（轉撥至股份溢價賬）或購股權到期（直接轉入保留溢利）為止。

當購股權獲行使時，已收取所得款項（扣除任何直接應佔交易成本）列入股本（面值）及股份溢價中。

### (iii) 終止福利

終止福利僅於本公司具備正式而詳細且不可能撤回方案之情況下，明確顯示終止聘用或因採取自願離職措施而提供福利時，方予確認。

## (o) 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，如該項所得稅與同期或不同期已於權益確認之項目有關，則直接於股東權益確認。

在結算日時資產及負債之稅基與其在財務報告之賬面值間所有暫時差額，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商譽或首次確認交易中之資產或負債而產生，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；就有關附屬公司及聯營公司權益之應課稅暫時差額而言，惟倘暫時差額撥回之時間可以控制，且暫時差額在可見將來應該不會撥回，則作別論。

對於所有可於稅務上扣減之暫時差額、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差額、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首次確認並非合併業務之交易中之資產或負債而產生之可扣減暫時差額有關，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；就有關附屬公司及聯營公司權益之可扣減暫時差額而言，遞延稅項資產只可在暫時差額在可見將來應會撥回，而應課稅溢利能與可供動用之暫時差額抵銷之情況下方會確認。

遞延稅項資產之賬面值，在每個結算日審閱，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之全部或部分，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之全部或部分時，則確認過往不予確認之遞延稅項資產。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之稅率計量，並以結算日當日已經生效或大致上已經生效之稅率（及稅法）為基準。

即期稅項結餘及遞延稅項結餘以及其下之變動，乃分別呈列且不會互相抵銷。僅於本公司或本集團有可合法強制執行之權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，而且符合以下額外條件時，即期及遞延稅項資產和負債才會對銷：

- 就即期稅項資產及負債而言，本公司或本集團擬按照淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘若這些遞延稅項資產及負債與同一個稅務當局所徵收之所得稅有關，而所得稅向：
  - 同一個應課稅單位徵收；或

- 不同之應課稅單位徵收，而預期在未來各個期間結算或撥回相當數額遞延稅項負債或資產，則擬按照淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債，或同時進行變現及結算。

**(p) 撥備及或然負債**

當本集團或本公司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，除非付出經濟利益之可能性極小，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。

**(q) 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應收基準確認。
- (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) 非上市投資之股息收入於股東有權收取所釐定股息時確認。
- (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。

**(r) 外幣換算**

年內之外幣交易均按交易當日之適用匯率換算。外幣貨幣資產及負債均按結算日之外幣匯率換算。匯兌損益於損益內確認。

以歷史成本計量之外幣非貨幣資產及負債按交易日之匯率換算。以公平值計量之外幣非貨幣資產及負債，則以釐定其公平值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日外幣匯率相若之匯率換算為港幣。資產負債表項目（包括綜合計入於二零零五年一月一日或之後所收購海外業務產生之商譽）則按結算日之外幣匯率換算為港幣。產生之匯兌差額直接於權益項下列作獨立項目。綜合計入於二零零五年一月一日之前所收購海外業務產生之商譽按收購海外業務日期適用之匯率換算。

於出售海外業務時，與海外業務有關並於股本確認之累計匯兌差額於計算出售之利益或虧損時計入。

**(s) 關連人士**

就該等財務報表而言，倘本集團能夠直接或間接控制另一方或對另一方之財務及經營決策發揮重大影響力（反之亦然），則雙方互為關連人士。關連人士亦指本集團與另一方受到共同控制或共同重大影響。關連人士可以是個人（即主要管理人員、主要股東及／或彼等之近親家族成員）或其他實體，及包括受到本集團關連人士（該等人士為個別人士）重大影響之實體，及就本集團僱員或屬於本集團關連人士之任何實體之僱員利益而制定之離職後福利計劃。

(t) 分部呈報

分部項目是按本集團內從事提供產品或服務(業務分部)或在既定經濟環境內提供產品或服務(地域分部)之可識別組成部分分類,其承受之風險及回報因而與其他分類項目有所不同。

按本集團內部財務報告制度,本集團已就該等財務報表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部項目以及可按合理基準分配至該分部項目之項目。例如,分部資產可能包括存貨、應收貿易賬款以及物業、廠房及設備。分部收入、開支、資產及負債乃於集團內結餘及集團內交易作為綜合賬目過程之一部分撇銷前釐定,惟該等集團內結餘及交易乃由本集團之企業於同一分部內進行,則作別論。分部間定價乃按其他外界人士可得之類似條款釐定。

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。

未分配項目主要包括金融及企業資產、計息貸款、借貸、企業及融資開支。



### 3. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、應收貿易賬款、應付貿易賬款以及銀行結餘及現金。該等金融工具之詳情於各附註披露。該等金融工具相關之風險及減低風險之政策載列如下。管理層管理及監控有關風險，以確保適時及有效地採取適當措施。

#### (a) 利率風險

由於本集團並無重大計息負債，故本集團對於利率變動之市場風險主要為現金及銀行結餘以及短期定期存款。浮息利息收入於產生時計入收益表。

#### (b) 外幣風險

本集團之貨幣資產及負債大部份以港幣列值，而本集團主要以港幣進行業務交易。本集團之外幣風險不大。

#### (c) 信貸風險

本集團並無高度集中之信貸風險，應收貿易賬款乃按照信貸政策管理。本集團之信貸政策詳情載於附註22。

#### (d) 流動資金風險

本集團之目標為在集資之持續性與透過使用銀行透支及銀行貸款之靈活度兩者取得平衡。

#### (e) 公平值

應收貿易賬款及應付貿易賬款之賬面值減去減值撥備，乃其公平值之合理概約金額。就披露目的而言，財務負債之公平值乃按本集團就相同金融工具可得之現行市場利率貼現日後合約現金流量估計。

#### 4. 重要會計判斷及估計不明朗因素主要來源

估計及判斷乃持續進行，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件之合理預期。

本集團對未來作出估計和假設。下文將討論涉及重大風險導致資產和負債賬面值須作出重大調整之估計和假設。

##### (a) 物業、廠房及設備與折舊

本集團每年均評估物業、廠房及設備有否出現減值跡象。物業、廠房及設備之可收回金額按照使用價值釐定。計算過程中須作出判斷及估計。

##### (b) 資產減值

本集團每年均為資產進行減值評估，而現金產生單位之可收回金額則按照使用價值釐定。計算過程中須作出估計。

#### 5. 分部呈報

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

##### (a) 業務分部

本集團之經營業務乃根據各自之業務性質及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：

- 郵輪租賃及管理業務：郵輪租賃及提供郵輪管理服務。
- 旅遊業務：提供旅遊相關代理服務。

## 本集團

	郵輪租賃及管理		旅遊		綜合	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收入						
營業額	95,717	95,382	7,813	5,523	103,530	100,905
其他收入	108	12	85	42	193	54
總收入	<u>95,825</u>	<u>95,394</u>	<u>7,898</u>	<u>5,565</u>	<u>103,723</u>	<u>100,959</u>
業績						
分部業績	<u>45,046</u>	<u>43,413</u>	<u>(459)</u>	<u>(789)</u>	44,587	42,624
利息收入					20,465	4,420
未分配企業收入					4,325	1,385
未分配企業開支					(20,460)	(16,537)
經營溢利					48,917	31,892
應佔聯營公司業績					(386)	(12)
財務成本					-	(97)
除稅前溢利					48,531	31,783
稅項					(372)	-
本年度溢利					48,159	31,783
少數股東權益					(19,779)	(19,492)
本公司權益持有人 應佔溢利					<u>28,380</u>	<u>12,291</u>
資產負債表						
資產						
分部資產	106,778	131,909	1,314	924	108,092	132,833
於聯營公司之權益					376,015	339,042
未分配企業資產					494,288	240,219
綜合資產總值					<u>978,395</u>	<u>712,094</u>
負債						
分部負債	9,021	28,901	231	208	9,252	29,109
未分配企業負債					2,223	2,251
綜合負債總額					<u>11,475</u>	<u>31,360</u>

	郵輪租賃及管理		旅遊		未分配		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
其他資料								
折舊	6,720	5,781	24	21	768	672	7,512	6,474
資本開支	7,839	397	24	6	940	338	8,803	741

**(b) 地區分部**

本集團之業務乃以全球形式管理，主要於三類經濟環境內進行。郵輪租賃及管理收入主要來自南中國海（不包括香港）。香港之主要業務為提供旅遊相關代理服務。

於按地區分部呈報資料時，分部收入乃根據客戶所在地區呈列。分部資產及資本開支乃根據資產所在地區呈列。

	南中國海 (不包括香港)		香港		澳門		綜合	
	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年	二零零六年	二零零五年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收入								
營業額	95,717	95,382	7,813	5,523	-	-	103,530	100,905
分部資產	116,873	184,491	484,978	188,044	376,544	339,559	978,395	712,094
資本開支	7,839	397	964	344	-	-	8,803	741

## 6. 營業額

本集團之主要業務為郵輪租賃及管理以及旅客相關業務。

營業額指郵輪租賃收入、管理費收入及旅遊代理服務費收入。年度內各項已於營業額內確認之主要類別收入如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
郵輪租賃及管理費收入	95,717	95,382
旅遊代理服務費收入	7,813	5,523
	<u>103,530</u>	<u>100,905</u>

## 7. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
佣金收入	60	34
可供出售投資所得股息	1,133	1,133
利息收入	20,574	4,420
管理收入	2,877	–
撥回商譽攤銷	–	66
其他	339	206
	<u>24,983</u>	<u>5,859</u>

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)：

## (a) 財務成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
須於五年內全數償還之其他借貸	—	97

## (b) 員工成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金、津貼及其他福利(包括董事酬金)	31,337	28,584
界定供款退休計劃供款	489	432
	<u>31,826</u>	<u>29,016</u>

## (c) 其他項目

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
核數師酬金	651	518
折舊		
自置固定資產	7,512	6,474
經營租賃租金		
土地及樓宇	2,011	1,385
廠房及機器	23	12
外匯收益	(47)	(15)
存貨成本	<u>9,534</u>	<u>10,045</u>

## 9. 於綜合收益表呈列之利得稅

## (a) 於綜合收益表呈列之利得稅相當於：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
香港利得稅		
— 本年度稅項	157	—
有關產生及撥回暫時差額之遞延稅	215	—
	<u>372</u>	<u>—</u>

二零零六年之香港利得稅提撥準備乃按年度內估計應課稅溢利之17.5% (二零零五年: 17.5%) 計算。海外附屬公司之稅項則按有關國家所適用之現行稅率計算。

## (b) 按適用稅率計算之稅項開支與會計溢利之對賬如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
除稅前溢利	48,531	31,783
應佔聯營公司業績	386	12
本公司及其附屬公司應佔之除稅前溢利	<u>48,917</u>	<u>31,795</u>
按適用於有關國家溢利之稅率計算之		
除稅前溢利名義稅項	8,561	5,564
不可扣稅開支之稅項影響	1,182	965
毋須課稅收入之稅項影響	(11,042)	(8,702)
未確認稅項虧損之稅項影響	1,748	2,348
未確認暫時差額	407	137
動用先前未確認稅項虧損之稅項影響	(484)	(312)
稅項支出	<u>372</u>	<u>—</u>

## 10. 董事酬金

董事酬金乃根據聯交所證券上市規則及公司條例第161條作出披露，載列如下：

姓名	董事袍金		薪金、津貼及實物利益		退休計劃供款		合計	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>執行董事</b>								
楊海成	-	-	-	-	-	-	-	-
陳偉倫	-	-	-	-	-	-	-	-
(於二零零六年 九月二十八日辭任)	-	-	638	328	12	12	650	340
李兆祥	-	-	1,343	528	12	12	1,355	540
<b>非執行董事</b>								
蔡健培	-	-	90	80	-	-	90	80
<b>獨立非執行董事</b>								
陸家兒	-	-	90	80	-	-	90	80
楊慕嫻	-	-	90	80	-	-	90	80
嚴繼鵬	-	-	90	80	-	-	90	80
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,341</u>	<u>1,176</u>	<u>24</u>	<u>24</u>	<u>2,365</u>	<u>1,200</u>

## 11. 最高薪人士

五名最高薪人士中包括兩名董事（二零零五年：一名），該等董事之酬金詳情於附註10披露。其餘三名（二零零五年：四名）最高薪人士之酬金總額載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	2,010	2,036
退休福利計劃供款	38	42
	<u>2,048</u>	<u>2,078</u>



該三名(二零零五年:四名)最高薪人士之酬金介乎下列範圍內:

	人數	
	二零零六年	二零零五年
港幣零元至港幣1,000,000元	<u>3</u>	<u>4</u>

## 12. 本公司權益持有人應佔本年度溢利

本公司權益持有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表內處理之溢利約港幣2,889,000元(二零零五年:虧損約港幣116,000元)。

上述金額與年內本公司溢利對賬如下:

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已於本公司財務報表內處理之權益持有人 應佔綜合溢利/(虧損)	2,889	(116)
已計入本財政年度溢利之一家附屬公司 股息,已於年內批准及派付	<u>—</u>	<u>68,100</u>
年內本公司溢利(附註28)	<u>2,889</u>	<u>67,984</u>

## 13. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已宣派及已付中期股息每股普通股 港幣0.15仙(二零零五年:港幣零元)	<u>3,209</u>	<u>—</u>

## 14. 每股盈利

*(a) 每股基本盈利*

每股基本盈利乃按本公司權益持有人應佔本年度溢利約港幣28,380,000元(二零零五年:港幣12,291,000元)以及年度內已發行普通股之加權平均股數2,010,697,000股(二零零五年:1,869,724,000股)計算。

## 普通股之加權平均股數

	千股
於二零零四年十月一日已發行普通股	1,587,464
配售股份之影響	282,260
	<hr/>
於二零零五年九月三十日之普通股加權平均股數	<u>1,869,724</u>
於二零零五年十月一日已發行普通股	1,904,464
配售股份之影響	106,233
	<hr/>
於二零零六年九月三十日之普通股加權平均股數	<u><u>2,010,697</u></u>

*(b) 每股攤薄盈利*

由於截至二零零六年九月三十日及二零零五年九月三十日止年度均無任何具攤薄效應之已發行之投資工具,故對該兩年之每股基本盈利並無攤薄影響。

## 15. 物業、廠房及設備

## 集團

	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>成本</b>						
於二零零四年 十月一日	93,600	2,195	2,021	2,816	230	100,862
添置	-	98	3	640	-	741
於二零零五年 九月三十日及 二零零五年 十月一日	93,600	2,293	2,024	3,456	230	101,603
添置	-	503	7,829	471	-	8,803
出售	-	-	-	(4)	-	(4)
於二零零六年 九月三十日	93,600	2,796	9,853	3,923	230	110,402
<b>累計折舊</b>						
於二零零四年 十月一日	3,510	694	281	352	45	4,882
年內折舊	4,680	672	404	642	76	6,474
於二零零五年 九月三十日及 二零零五年 十月一日	8,190	1,366	685	994	121	11,356
年內折舊	4,680	685	1,318	752	77	7,512
出售時撥回	-	-	-	(2)	-	(2)
於二零零六年 九月三十日	12,870	2,051	2,003	1,744	198	18,866
<b>賬面淨值</b>						
於二零零六年 九月三十日	80,730	745	7,850	2,179	32	91,536
於二零零五年 九月三十日	85,410	927	1,339	2,462	109	90,247

## 16. 商譽

	本集團 港幣千元
<b>成本</b>	
於二零零四年十月一日	1,135
收購附屬公司	178
	<u>1,313</u>
於二零零五年九月三十日及二零零六年九月三十日	<u>1,313</u>
<b>累計攤銷</b>	
於二零零四年十月一日	66
撥回攤銷	(66)
	<u>—</u>
於二零零五年九月三十日及二零零六年九月三十日	<u>—</u>
<b>賬面淨值</b>	
於二零零六年九月三十日	<u>1,313</u>
於二零零五年九月三十日	<u>1,313</u>

## 17. 於附屬公司之權益

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	15,874	15,874
應收附屬公司款項	260,027	284,236
應付一家附屬公司款項	(1,239)	—
	<u>274,662</u>	<u>300,110</u>

附屬公司款項結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

下表僅載列對本集團業績、資產或負債構成主要影響之附屬公司詳情。除另有列明外，所持有股份類別均指普通股。

所有該等公司均為根據附註2(c)界定之受控附屬公司，並已綜合計入本集團財務報表。

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳入 股本詳情	應佔權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	由本公司 持有	由一家 附屬公司 持有	
澳門寶德(香港)有限公司	香港	10,000,000股 每股面值港幣0.01元	100	100	-	投資控股
New Shepherd Assets Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	100	-	投資控股
Access Success Developments Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股
Ace Horizon Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股
Capture Success Limited*	英屬處女群島/ 南中國海 (不包括香港)	100股每股面值1美元	55	-	55	郵輪租賃
Golden Sun Profits Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股
豪華管理有限公司*	香港/南中國海 (不包括香港)	100股每股面值港幣1元	55	-	55	提供郵輪管理服務
Joyspirit Investments Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股
Macau Success Management Services Limited	香港	100股每股面值港幣1元	100	-	100	提供行政服務
Precise Innovation Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股及提供 代理人服務
Top Region Assets Limited	英屬處女群島	1股每股面值1美元	100	-	100	投資控股

附屬公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳入 股本詳情	應佔權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	由本公司 持有	由一家 附屬公司 持有	
實德之旅有限公司	香港	500,000股每股面值港幣1元	100	—	100	旅行社
實德旅遊(澳門)有限公司	澳門	3股分別面值750,000澳門幣、 749,000澳門幣及 1,000澳門幣	100	—	100	旅行社
世兆有限公司	香港	100股每股面值港幣1元	100	—	100	投資控股

\* 並非由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。

## 18. 於聯營公司之權益

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應佔資產淨值	283,738	284,124
商譽	4,581	4,581
	<u>288,319</u>	<u>288,705</u>
應收聯營公司款項	87,696	50,337
	<u>376,015</u>	<u>339,042</u>

應收聯營公司款項為無抵押、免息及無固定還款期。

下表僅載列對本集團業績或資產構成主要影響之聯營公司的詳情，該等聯營公司均為非上市法人公司：

聯營公司名稱	註冊成立/ 營業地點	已發行及繳足 股本詳情	應佔權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	由本公司 持有	由一家 附屬公司 持有	
十六浦物業發展股份有限公司	澳門	100,000股 每股面值100澳門幣	36.75	—	36.75	投資、發展及經營 綜合酒店旅遊 項目「十六浦」
十六浦管理有限公司	澳門	2股分別面值24,000澳門幣 及1,000澳門幣	36.75	—	36.75	為發展綜合酒店 旅遊項目「十六浦」 提供管理服務

#### 聯營公司財務資料概要

	資產	負債	股權	收入	溢利/ (虧損)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零六年					
百分之百	1,084,329	312,252	772,077	—	(1,051)
本集團實際權益	<u>398,491</u>	<u>114,753</u>	<u>283,738</u>	<u>—</u>	<u>(386)</u>
二零零五年					
百分之百	926,420	153,238	773,182	327	2
本集團實際權益	<u>340,459</u>	<u>56,315</u>	<u>284,144</u>	<u>120</u>	<u>(12)</u>

## 19. 可供出售投資

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，按成本值	25,239	25,239

於二零零五年七月十三日，本公司全資附屬公司Top Region Assets Limited與兩名獨立第三方訂立協議，以代價港幣22,800,000元收購一家於英屬處女群島註冊成立之公司Triumph Up Investments Limited（「Triumph Up」）當時已發行股本8.13%權益。投資成本總額（包括收購開支）約為港幣25,239,000元。

由於估計合理公平值的範圍極大，以致本公司董事認為不能可靠地計算其公平值，故此於Triumph Up之非上市投資於各結算日按成本扣除累計減值計量。

## 20. 應收貸款

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貸款	-	51,562

應收貸款乃顯羅皇殿博彩中介人有限公司（「借款人」，由本公司執行董事楊海成先生（「楊先生」）、陳漢強先生（「陳先生」）及一名獨立第三方分別擁有56%、24%及20%權益）根據借款人與Joyspirit Investments Limited於二零零五年三月七日訂立之貸款協議（「貸款協議」）結欠之欠款。該筆貸款由楊先生及陳先生之擔保作抵押，須於二零一零年八月五日或之前全數償還。貸款之應付利息按以下兩者之較高者計算：(i)年利率20%；及(ii)相等於借款人經審核財務報表所示借款人於最近財政年度未計借款所有利息支出前之溢利淨額18%之金額。

貸款人已於二零零六年九月二十九日終止貸款協議，而借款人已於同日償還該項貸款。



## 21. 存貨

	本集團	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
燃油	1,178	1,181

存貨乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。

## 22. 應收貿易賬款及其他應收賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收貿易賬款	1,972	1,624	-	-
存款、預付款項及 其他應收賬款	11,537	11,213	165	195
	<u>13,509</u>	<u>12,837</u>	<u>165</u>	<u>195</u>

所有應收貿易賬款及其他應收賬款預期可於一年內收回。

應收貿易賬款及其他應收賬款包括應收貿易賬款，截至結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	1,924	1,584	-	-
31至60日	4	11	-	-
61至90日	9	13	-	-
超過90日	35	16	-	-
	<u>1,972</u>	<u>1,624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本集團之一般信貸期為30日（二零零五年：30日）。

## 23. 應付貿易賬款及其他應付賬款

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付貿易賬款	229	156	-	-
應計費用及 其他應付賬款	5,818	4,996	1,940	601
	<u>6,047</u>	<u>5,152</u>	<u>1,940</u>	<u>601</u>

所有應付貿易賬款及其他應付賬款預期可於一年內償付。

應付貿易賬款及其他應付賬款包括應付貿易賬款，截至結算日之賬齡分析如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
即期	217	137	-	-
31至60日	1	5	-	-
61至90日	-	-	-	-
超過90日	11	14	-	-
	<u>229</u>	<u>156</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 24. 少數股東貸款

該等貸款為無抵押、免息及並無固定還款期。本公司董事認為，該等貸款不會於未來十二個月內償還。

## 25. 遞延稅項負債

## (a) 已確認遞延稅項負債

年內遞延稅項負債變動如下：

	本集團 加速折舊 港幣千元
於二零零四年十月一日及二零零五年九月三十日	—
於二零零五年十月一日	—
計入收益表	215
於二零零六年九月三十日	215

## (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項虧損確認入賬。於二零零六年九月三十日，本集團之稅項虧損約為港幣70,000,000元（二零零五年：港幣60,000,000元），可供作無限期結轉以抵銷未來應課稅溢利。

由於應課稅溢利不可能用於抵銷稅項虧損，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 26. 股本

	附註	股份數目 千股	面值 港幣千元
法定：			
每股面值港幣0.01元之普通股			
於二零零四年十月一日		10,000	100
法定股份增加	(a)	<u>159,990,000</u>	<u>1,599,900</u>
於二零零五年九月三十日		<u>160,000,000</u>	<u>1,600,000</u>
於二零零五年十月一日及 二零零六年九月三十日		<u>160,000,000</u>	<u>1,600,000</u>
已發行及繳足：			
於二零零四年十月一日		–	–
向澳門實德香港股東發行股份， 作為註銷澳門實德香港股份 之代價	(b)	<u>1,587,464</u>	<u>15,875</u>
股份配售	(c)	<u>317,000</u>	<u>3,170</u>
於二零零五年九月三十日		<u>1,904,464</u>	<u>19,045</u>
於二零零五年十月一日		1,904,464	19,045
股份配售	(d)	<u>235,000</u>	<u>2,350</u>
於二零零六年九月三十日		<u>2,139,464</u>	<u>21,395</u>

本公司法定及已發行股本於二零零四年十月一日至二零零六年九月三十日期間之變動如下：

- (a) 根據本公司唯一股東通過所通過日期為二零零四年八月二十日並自二零零四年十一月八日起生效之書面決議案，本公司之法定股本，藉增加159,990,000,000股每股面值港幣0.01元之股份，由港幣100,000元增加至港幣1,600,000,000元，該等股份與本公司現有股本享有同等地位。
- (b) 於二零零四年十一月八日，作為集團重組其中部分，本公司發行合共1,587,464,233股每股面值港幣0.01元之股份。本集團前控股公司澳門實德(香港)有限公司(「澳門實德香港」)之股份持有人按每註銷一股澳門實德香港股份可取得一股本公司股份之比例，收取本公司已入賬列作繳足之股份作為註銷澳門實德香港股份之代價。
- (c) 於二零零四年十一月十日，一名主要股東分別與配售代理及本公司訂立配售協議及認購協議。根據配售協議，配售代理同意，向不少於六名獨立承配人，以全面包銷方式按每股配售股份港幣1.28元之價格配售股份。根據認購協議，該名主要股東有條件同意按每股認購股份港幣1.28元之價格認購認購股份。於二零零四年十一月二十三日，本公司已按扣除開支前總代價港幣405,760,000元發行及配發317,000,000股新股。
- (d) 於二零零六年四月十二日，一名主要股東分別與配售代理及本公司訂立配售協議及認購協議。根據配售協議，配售代理同意代表該名主要股東，向不少於六名獨立承配人，以全面包銷方式按每股配售股份港幣1.09元之價格配售最多235,000,000股股份。根據認購協議，該名主要股東有條件同意按每股認購股份港幣1.09元之價格認購相等於由配售代理成功配售之配售股份股數之新股份。於二零零六年四月二十五日，本公司已按扣除開支前總代價港幣256,150,000元發行及配發235,000,000股新股。

## 27. 僱員退休金福利

### (a) 界定供款退休計劃

本集團已根據香港強制性公積金計劃條例，為香港僱傭條例管轄範圍內受聘的僱員設立強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。強積金計劃為界定供款退休計劃，由獨立信託人管理。根據強積金計劃，僱主及僱員各自須為計劃作出供款，金額為僱員有關收入的5%，有關月入的上限為港幣20,000元。計劃供款將即時歸僱員所有。

### (b) 購股權計劃

本公司設有購股權計劃（「購股權計劃」），旨在激勵及獎勵曾對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者。購股權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。購股權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。根據購股權計劃，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、行政人員或高級職員（包括執行董事及非執行董事）及任何合資格參與購股權計劃之賣方、供應商、顧問、代理商、諮詢顧問或客戶接納購股權以認購本公司股份。

購股權計劃內並無條文規定承授人須達致任何表現目標或於行使購股權前須持有購股權的若干期限，惟本公司可不時全權酌情訂明有關建議授出購股權的規定。

行使根據購股權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，合共不得超過購股權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購股權計劃之10%上限，惟在「更新」後之上限下，行使根據購股權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，先前根據購股權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，行使根據購股權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%。

於任何十二個月期間，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會於提出要約時全權決定，但無論如何行使價不得小於以下三者之最高者：(i)股份於授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表所列之官方收市價；(ii)緊接授出日期前五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)每股股份之面值。

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會決定，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。

自採納購股權計劃以來，截至結算日，並無根據購股權計劃授出任何購股權。

## 28. 儲備

## 本集團

	本公司權益持有人應佔權益						少數股東 權益	權益總值
	股份溢價	可供分派 儲備	資本贖回 儲備	物業重估 儲備	保留溢利	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零四年十月一日	-	54,450	976	-	14,869	70,295	11,743	82,038
配售新股	402,590	-	-	-	-	402,590	-	402,590
發行股份成本	(39,670)	-	-	-	-	(39,670)	-	(39,670)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	12,291	12,291	19,492	31,783
遷冊成本	-	(2,117)	-	-	-	(2,117)	-	(2,117)
重估盈餘－聯營公司	-	-	-	187,065	-	187,065	-	187,065
於二零零五年九月三十日	<u>362,920</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>27,160</u>	<u>630,454</u>	<u>31,235</u>	<u>661,689</u>
於二零零五年十月一日	362,920	52,333	976	187,065	27,160	630,454	31,235	661,689
配售新股	253,800	-	-	-	-	253,800	-	253,800
發行股份成本	(4,204)	-	-	-	-	(4,204)	-	(4,204)
本年度溢利淨額	-	-	-	-	28,380	28,380	19,779	48,159
本年度已宣派中期股息	-	-	-	-	(3,209)	(3,209)	(10,710)	(13,919)
於二零零六年九月三十日	<u>612,516</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>52,331</u>	<u>905,221</u>	<u>40,304</u>	<u>945,525</u>
下列公司之保留儲備：								
本公司及附屬公司	362,920	52,333	976	-	27,172	443,401	31,235	474,636
聯營公司	-	-	-	187,065	(12)	187,053	-	187,053
於二零零五年九月三十日	<u>362,920</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>27,160</u>	<u>630,454</u>	<u>31,235</u>	<u>661,689</u>
本公司及附屬公司	612,516	52,333	976	-	52,729	718,554	40,304	758,858
聯營公司	-	-	-	187,065	(398)	186,667	-	186,667
於二零零六年九月三十日	<u>612,516</u>	<u>52,333</u>	<u>976</u>	<u>187,065</u>	<u>52,331</u>	<u>905,221</u>	<u>40,304</u>	<u>945,525</u>



## 本公司

	股份溢價 港幣千元	保留溢利／ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零四年十月一日	–	(15)	(15)
配售新股	402,590	–	402,590
發行股份成本	(39,670)	–	(39,670)
本年度溢利淨額	–	67,984	67,984
	<u>362,920</u>	<u>67,969</u>	<u>430,889</u>
於二零零五年九月三十日	<u>362,920</u>	<u>67,969</u>	<u>430,889</u>
於二零零五年十月一日	362,920	67,969	430,889
配售新股	253,800	–	253,800
發行股份成本	(4,204)	–	(4,204)
本年度溢利淨額	–	2,889	2,889
就本年度宣派中期股息	–	(3,209)	(3,209)
	<u>612,516</u>	<u>67,649</u>	<u>680,165</u>
於二零零六年九月三十日	<u>612,516</u>	<u>67,649</u>	<u>680,165</u>

## 29. 收購附屬公司

二零零五年  
港幣千元

已收購可予識辨資產之公平價值：

應收股東款項	1,081
現金及銀行結存	377

	1,458
商譽	178

總代價	<u>1,636</u>
-----	--------------

以下列項目支付：

現金代價	555
債務承擔	1,081

	<u>1,636</u>
--	--------------

收購時之現金流出量：

收購附屬公司之現金及現金等值	377
以現金償付購買代價	(555)

	<u>(178)</u>
--	--------------

於二零零四年十月二十六日，本集團以總代價約港幣1,636,000元收購實德旅遊（澳門）有限公司（「實德旅遊（澳門）」）100%股權。實德旅遊（澳門）自收購日期後之期間產生約港幣57,000元之虧損淨額，且概無為本集團帶來任何收益貢獻。

## 30. 承擔

- (a) 於二零零六年九月三十日並無於財務報表作出撥備之資本承擔如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已訂約但未撥備	-	1,021	-	-
已批准但未訂約	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1,021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (b) 於二零零六年九月三十日，本集團根據不可撤銷之經營租約將到期之應付未來最低租賃付款如下：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一年內	2,390	972	821	-
於第二至第五年 (包括首尾兩年)	1,959	58	-	-
	<u>4,349</u>	<u>1,030</u>	<u>821</u>	<u>-</u>

## 31. 關連人士交易

- (a) 於二零零五年三月七日，本公司全資附屬公司Joyspirit Investments Limited作為貸款人（「貸款人」）與顯羅皇殿博彩中介人有限公司作為借款人（「借款人」）訂立貸款協議（「貸款協議」），借款人為於澳門註冊成立之有限公司，分別由本公司執行董事楊海成先生（「楊先生」）、陳漢強先生（「陳先生」）及獨立第三方擁有56%、24%及20%權益。於二零零五年四月一日，楊先生實益擁有本公司已發行股本約37.94%權益，而陳先生則實益擁有本公司已發行股本約16.26%權益。

根據貸款協議，貸款人向借款人提供港幣50,000,000元之融資（「貸款融資」），有關款項已用作借款人於澳門顯羅皇殿經營博彩中介人業務之一般營運資金。貸款之應付利息乃根據以下兩者之較高者計算：(i) 年利率20厘；及(ii) 相等於借款人經審核財務報表所示借款人於最近財政年度未計貸款所有利息支出前之溢利淨額18%之金額。

考慮到貸款人同意向借款人提供貸款融資，楊先生及陳先生已為貸款人利益簽立擔保，作為貸款融資之抵押品，據此，擔保人共同及各自作出無條件不可撤回擔保，保證借款人妥為及準時償還不時到期抵押債項及／或其中任何部分以及借款人妥為及準時履行及遵守貸款協議所載其所有責任。

此外，根據借款人與貸款人所訂立日期為二零零五年三月七日之期權契據（「期權契據」），借款人同意向貸款人授出期權。貸款人可於期權契據日期起計五十七個月內任何時間，按不超過行使期權時借款人利潤4倍之20厘之期權價行使期權。於期權行使後，貸款人將可分佔於完成配發及發行期權項下股份日期時借款人經擴大股本20%。

本公司董事認為，此等交易乃經借款人與貸款人公平磋商後，於本集團日常業務中進行。此等主要關連交易詳情載於本公司日期為二零零五年四月七日之通函。

年內，已收到借款人之借款利息為約港幣9,973,000元（二零零五年：港幣1,562,000元）。

貸款人已於二零零六年九月二十九日終止貸款協議，而借款人已於同日償付該項借款。

(b) 除上述者外，本集團於年內亦與關連人士進行下列交易：

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已收及應收旅遊服務收入			
— 聯營公司	(i)(ii)	552	168
— 主要管理人員	(ii)	643	241
— 主要管理人員之近親	(ii)	260	470
		<u>1,455</u>	<u>879</u>
於結算日來自旅遊服務之 應收貿易賬款			
— 聯營公司		243	102
— 主要管理人員		—	10
— 主要管理人員之近親		—	10
		<u>243</u>	<u>122</u>

- (i) 本公司董事楊海成先生及李兆祥先生為聯營公司之董事。
- (ii) 旅遊代理服務收入乃根據提供予其他顧客之價格及條件相近者收費。

(c) 主要管理人員為本公司董事。已付彼等酬金詳情載列於附註10。

### 32. 資產抵押

於二零零六年九月三十日，本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣700,000元（二零零五年：港幣700,000元），以就其業務取得約港幣700,000元（二零零五年：港幣700,000元）之數項銀行擔保。

### 33. 結算日後非調整事項

- (a) 於二零零六年六月十三日，本公司全資附屬公司Top Region Assets Limited（「賣方」）與作為獨立第三方之聯交所上市公司中國星集團有限公司（「買方」）訂立買賣協議（「協議」），以向買方出售Triumph Up Investments Limited已發行股本之8.13%權益，代價為港幣36,112,763.57元。代價乃經公平磋商後及參考獨立估值師就二零零六年六月八日按公開市場基準所作估值釐定。本公司同意作為擔保人擔保賣方履行其於協議項下之責任。

於二零零六年十月三十一日，各方訂立修訂契據，延長協議項下之最後截止日期至二零零七年二月二十八日。

- (b) 於二零零六年十一月三十日，本公司全資附屬公司世兆有限公司（「買方」）及獨立第三方Joy Idea Investments Limited（「賣方」）訂立協議，據此，按照該協議之條款及條件並在其規限下，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」）已發行股本之12.25%權益，總代價為港幣200,000,000元。代價將以現金港幣152,000,000元及以每股股份港幣0.8元之價格配發及發行60,000,000股每股面值港幣0.01元之本公司已繳足股份支付。

買方現於十六浦物業發展擁有36.75%股權。於交易完成後，買方於十六浦物業發展擁有之股權將增加至49%。交易之詳情載列於本公司日期為二零零六年十二月六日之公佈內。

### 34. 已頒佈但於截至二零零六年九月三十日止年度尚未生效之修訂、新準則及詮釋之潛在影響

本集團並無提前應用以下已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋。本公司董事預計，應用此等準則或詮釋對本集團之財務報表不會有重大影響。

香港會計準則第1號(修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號(修訂)	精算損益、集團計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號(修訂)	外國業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	預測集團內公司間交易之現金流量 對沖會計方式 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	公平價值法之選擇 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及香港 財務報告準則第4號(修訂)	金融工具：確認、計量及保險合約 — 財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋4	釐定安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋5	解除運作、復原及環境重整基金所 產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋6	參與特定市場產生之負債 — 廢棄電業及電子設備 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋7	應用香港會計準則第29號「惡性通 貨膨脹經濟之財務報告」的重列 方法 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋8	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋9	再評估內含衍生工具 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋10	中期財務報告及減值 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 自二零零七年一月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>2</sup> 自二零零六年一月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>3</sup> 自二零零五年十二月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>4</sup> 自二零零六年三月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>5</sup> 自二零零六年五月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>6</sup> 自二零零六年六月一日或以後開始的年度期間起生效

<sup>7</sup> 自二零零六年十一月一日或以後開始的年度期間起生效

### 3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零零六年九月三十日（本集團最近期刊發經審核財務報表之日期）後，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

### 4. 債務

#### 借貸

於二零零六年十一月三十日（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

於二零零六年十一月三十日，本集團向若干銀行抵押約港幣700,000元之定期存款，以取得就本集團之營運而向獨立第三方發出之約港幣700,000元銀行保證書。

#### 免責聲明

除上文所述者外，本集團於二零零六年十一月三十日並無任何未償還之按揭、抵押、債券或其他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二零零六年十一月三十日以來概無任何重大變動。



## 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。



陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓

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」）及其附屬公司（以下統稱「目標集團」）由二零零四年二月二十日（註冊成立日期）至二零零五年十二月三十一日止期間及截至二零零六年九月三十日止九個月（「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」）於二零零七年一月二十九日刊發關於收購十六浦物業發展之12.25%股權及相關貸款以及可能向十六浦物業發展提供股東貸款之通函（「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」為計劃發展之澳門主題公園建設項目，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綜合財務報表而編製。於二零零六年九月三十日，十六浦物業發展附屬公司之詳情如下：

公司	業務架構 性質	成立及經營 日期及地點	已發行及 已繳足股本/ 註冊資本	十六浦物業發展 應佔權益百分比		主要業務
				直接	間接	
十六浦管理有限公司 （「十六浦管理」）	全資擁有	二零零五年 六月十三日 澳門	25,000澳門幣	96%	4%	為發展 「十六浦」 綜合酒店 渡假項目 提供管理服務
Early Success Limited （「Early Success」）	全資擁有	二零零六年 一月五日 英屬處女群島	1美元	100%	-	投資控股

十六浦物業發展及十六浦管理於有關期間之法定財務報表乃根據澳門公認會計原則編製，並由屈洪疇審核。

Early Success自成立日期起並無編製任何經審核法定財務報表，因其法定要求之財政年度年結日尚未到達。

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綜合財務報表，並按照香港會計師公會頒佈之核數指引第3.340條「招股說明書及申報會計師」進行吾等認為所須之額外程序。

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、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十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目標集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之財政狀況及目標集團於有關期間之綜合業績及現金流量。

## A. 綜合收益表

以下為目標集團於有關期間之綜合收益表概要，乃根據下文第F節附註1所載基準呈列：

		二零零四年 二月二十日至 二零零四年 十二月 三十一日 期間	二零零五年 一月一日至 二零零五年 十二月 三十一日 期間	截至九月三十日 止九個月 二零零五年	二零零六年 澳門幣千元
	附註	澳門幣千元	澳門幣千元	澳門幣千元	澳門幣千元
營業額	4	-	289	-	1,279
一般及行政開支		(89)	(430)	(173)	(2,249)
除稅前虧損	5	(89)	(141)	(173)	(970)
稅項	7	-	-	-	-
期內／年內虧損		<u>(89)</u>	<u>(141)</u>	<u>(173)</u>	<u>(970)</u>
以下人士應佔：					
母公司權益股東		<u>(89)</u>	<u>(141)</u>	<u>(173)</u>	<u>(970)</u>

## B. 綜合資產負債表

以下為目標集團於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之綜合資產負債表概要，乃根據下文第F節附註1所載基準呈列：

		於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
	附註			
<b>非流動資產</b>				
廠房及設備	9	–	588	1,692
發展中物業	10	79,191	133,113	304,510
發展中物業按金		–	–	11,209
		79,191	133,701	317,411
<b>流動資產</b>				
其他應收賬款	12	277	387	922
銀行存款		–	–	3,671
銀行及現金		–	64,134	8,415
		277	64,521	13,008
<b>流動負債</b>				
應付直接母公司款項	14	(63,799)	(97,847)	(157,583)
應付股東款項	14	(5,150)	(68,989)	(119,459)
應付一間同系 附屬公司款項	14	–	–	(72)
應付一間關連公司款項	14	–	(4,605)	(32,226)
其他應付款項	13	(608)	(16,934)	(12,157)
融資租賃承擔	15	–	(25)	(39)
		(69,557)	(188,400)	(321,536)
<b>流動負債淨額</b>		<b>(69,280)</b>	<b>(123,879)</b>	<b>(308,528)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>9,911</b>	<b>9,822</b>	<b>8,883</b>
<b>非流動負債</b>				
融資租賃承擔	15	–	(52)	(83)
		–	(52)	(83)
<b>資產淨值</b>		<b>9,911</b>	<b>9,770</b>	<b>8,800</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	16	10,000	10,000	10,000
儲備	17	(89)	(230)	(1,200)
<b>權益總值</b>		<b>9,911</b>	<b>9,770</b>	<b>8,800</b>

## C. 資產負債表

以下為十六浦物業發展於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日以及二零零六年九月三十日之資產負債表概要，乃根據下文第F節附註1所載基準呈列：

		於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
	附註			
<b>非流動資產</b>				
發展中物業	10	79,191	133,276	305,491
於附屬公司之投資	11	-	25	24
發展中物業按金		-	-	11,209
		79,191	133,301	316,724
<b>流動資產</b>				
附屬公司欠款		-	-	1
其他應收賬款	12	277	277	347
銀行存款		-	-	3,671
銀行及現金		-	64,098	5,080
		277	64,375	9,099
<b>流動負債</b>				
應付直接母公司款項	14	(63,799)	(94,706)	(150,299)
應付股東款項	14	(5,150)	(68,989)	(119,460)
應付一間同系 附屬公司款項	14	-	(2,877)	(2,489)
應付一間關連公司款項	14	-	(4,452)	(32,226)
其他應付款項	13	(608)	(16,723)	(11,380)
		(69,557)	(187,747)	(315,854)
<b>流動負債淨額</b>		<b>(69,280)</b>	<b>(123,372)</b>	<b>(306,755)</b>
<b>資產淨值</b>		<b>9,911</b>	<b>9,929</b>	<b>9,969</b>
<b>資本及儲備</b>				
股本	16	10,000	10,000	10,000
儲備	17	(89)	(71)	(31)
<b>權益總值</b>		<b>9,911</b>	<b>9,929</b>	<b>9,969</b>

## D. 綜合權益變動表

以下為目標集團於有關期間之綜合權益變動表概要，乃根據下文第F節附註1所載基準呈列：

	股本 澳門幣千元	法定儲備 澳門幣千元	累計虧損 澳門幣千元	總計 澳門幣千元
於二零零四年二月二十日 (註冊成立日期)之結餘	—	—	—	—
發行股本	10,000	—	—	10,000
期內虧損	—	—	(89)	(89)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年一月一日之 結餘	10,000	—	(89)	9,911
年內虧損	—	—	(141)	(141)
轉撥至法定儲備	—	6	(6)	—
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年一月一日之 結餘	10,000	6	(236)	9,770
期內虧損	—	—	(970)	(970)
於二零零六年 九月三十日之結餘	<u>10,000</u>	<u>6</u>	<u>(1,206)</u>	<u>8,800</u>
於二零零五年 一月一日之結餘	10,000	—	(89)	9,911
期內虧損	—	—	(173)	(173)
於二零零五年 九月三十日之結餘 (未經審核)	<u>10,000</u>	<u>—</u>	<u>(262)</u>	<u>9,738</u>

## E. 綜合現金流量表

以下為目標集團於有關期間之綜合現金流量表概要，乃根據下文第F節附註1所載基準呈列：

	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 澳門幣千元	二零零六年 澳門幣千元
				(未經審核)
<b>經營業務</b>				
除稅前虧損	(89)	(141)	(173)	(970)
已就下列項目作出調整：				
折舊	–	78	33	184
利息收入	–	(289)	–	(1,279)
<b>營運資金變動前之經營虧損</b>	<b>(89)</b>	<b>(352)</b>	<b>(140)</b>	<b>(2,065)</b>
其他應收賬款增加	(277)	(110)	(355)	(535)
其他應付賬款 增加／(減少)	8	16,326	574	(4,777)
<b>經營業務(使用)／ 產生之現金淨額</b>	<b>(358)</b>	<b>15,864</b>	<b>79</b>	<b>(7,377)</b>
<b>投資活動</b>				
已收利息	–	289	–	1,279
購買廠房及設備	–	(564)	(517)	(1,210)
添置發展中物業	(78,591)	(53,922)	(22,673)	(171,397)
已付發展中物業按金	–	–	–	(11,209)
<b>投資活動之現金流出淨值</b>	<b>(78,591)</b>	<b>(54,197)</b>	<b>(23,190)</b>	<b>(182,537)</b>



	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 二零零六年 澳門幣千元 澳門幣千元 (未經審核)	
<b>融資活動</b>				
發行股本	10,000	-	-	-
償還融資租賃承擔	-	(25)	(9)	(33)
直接母公司墊款	63,799	34,048	23,096	59,736
股東墊款	5,150	63,839	63,839	50,470
一間同系附屬公司墊款	-	-	-	72
一間關連公司墊款	-	4,605	-	27,621
	<u>78,949</u>	<u>102,467</u>	<u>86,926</u>	<u>137,866</u>
<b>融資活動產生之</b>				
現金流入淨額	78,949	102,467	86,926	137,866
	<u>78,949</u>	<u>102,467</u>	<u>86,926</u>	<u>137,866</u>
<b>現金及現金等值項目</b>				
增加／(減少)淨額	-	64,134	63,815	(52,048)
期初／年初現金及 現金等值項目	-	-	-	64,134
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,134</u>
<b>期終／年終現金及</b>				
現金等值項目	-	64,134	63,815	12,086
	<u>-</u>	<u>64,134</u>	<u>63,815</u>	<u>12,086</u>
<b>現金及現金等值項目</b>				
<b>結餘分析</b>				
銀行存款	-	-	-	3,671
銀行及現金	-	64,134	63,815	8,415
	<u>-</u>	<u>64,134</u>	<u>63,815</u>	<u>8,415</u>
	<u>-</u>	<u>64,134</u>	<u>63,815</u>	<u>12,086</u>

## F. 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（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之香港財務報告準則（包括所有適用之個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定，以及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則之適用條文而編製。目標集團採納之主要會計政策之概要載於下文。

#### a) 採納香港財務報告準則

香港會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂之香港財務報告準則，於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效或可提早採納。採用新香港財務報告準則導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動報表之呈列方式有所改變，該等呈列方式之改變已作追溯應用。採納新香港財務報告準則亦導致目標集團關於下列事宜之會計政策出現變動，從而影響現行或過往會計年度業績之編製及呈列：

香港會計準則第1號	財務報表之呈列
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計之變動及錯誤
香港會計準則第10號	結算日以後事項
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第21號	外幣匯率變動之影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司之投資
香港會計準則第32號	金融工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	金融工具：確認及計算
香港財務報告準則第2號	以股份支付之支出
香港財務報告準則第3號	業務合併

採納新訂／經修訂香港會計準則第1、2、7、8、10、16、21、23、24、27、28、32、33、36、38、39號及香港財務報告準則第3號並無導致 貴集團之會計政策出現重大變動，現概述如下：

- 香港會計準則第1號對 貴集團應佔聯營公司除稅後業績淨額之呈列方式及其他披露事項構成影響。
- 香港會計準則第2、7、8、10、16、23、27、28、32、33、36、38、39號及香港財務報告準則第3號並無對 貴集團之政策產生重大影響。
- 香港會計準則第21號並無對 貴集團之政策產生重大影響。各綜合入賬實體之功能貨幣已根據該項經修訂準則之指引予以重估。目標集團旗下所有實體於其個別財務報表內，均使用統一之功能貨幣作為其呈列貨幣。
- 香港會計準則第24號影響了關連人士之定義及部份其他關連人士之披露。

採納香港會計準則第17號對目標集團之政策產生下列影響。

於過往年度，土地使用權及進行中建設工程計入發展中物業，並以成本列賬。

由二零零五年一月一日開始之會計期間起，為遵守香港會計準則第17號，土地使用權及進行中建設工程根據其各自之成本分拆為租賃土地及進行中建設工程。土地使用權以成本列賬，並以直線法於租賃期內攤銷，而進行中建設工程以成本列賬，直至建設工程完成前不予折舊。此項會計政策變動已作追溯應用。

以下為上述會計政策變動對二零零四年十二月三十一日之綜合資產負債表之影響：

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (原先呈列)	採納	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)
		香港會計 準則第17號 之影響 澳門幣千元	
發展中物業	129,067	(49,876)	79,191
其他應付款項	(49,876)	49,876	-
對資產及負債之 整體影響	<u>79,191</u>	<u>-</u>	<u>79,191</u>

由於目標集團於註冊成立之日至二零零六年九月三十日止期間並無授出任何購股權，故採納香港財務報告準則第2號並無對目標集團之政策造成影響。

目標集團並無應用任何於現行會計期間尚未生效之新訂準則或詮釋（見附註22）。

#### b) 編製基準

管理層在編製符合香港財務報告準則之財務報表時，須作出對政策應用、以及資產、負債、收入及支出之呈報金額構成影響之判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗及管理層因應當時情況認為合理之多項其他因素作出，並構成管理層於無法依循其他途徑即時得知資產與負債之賬面值時釐定有關賬面值之基礎。實際結果可能有別於該等估計數額。

管理層會不斷審閱各項估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅對作出修訂之期間造成影響，便會於該期間內確認；倘有關修訂對當前及未來期間均有影響，則於作出修訂之期間及未來期間確認。

有關管理層在應用香港財務報告準則時所作出對財務報表有重大影響之判斷，以及極可能導致於下個年度需作出重大調整之估計，將於附註中詳細闡述。

**c) 附屬公司及少數股東權益**

附屬公司指受 貴集團控制之實體。倘 貴集團有權監管實體之財務及營運政策，從而自彼等之業務獲得利益，則 貴集團對該實體擁有控制權。在評估控制權時，現時可予行使之潛在投票權亦計算在內。

附屬公司投資乃於擁有控制權之日起綜合計算入綜合財務報表內，直至控制權終止之日為止。集團內之結餘及交易，以及集團內交易所產生之任何未變現溢利乃於編製綜合財務報表時全數對銷。集團內交易所產生之未變現虧損以如同未變現收益之方式對銷，惟僅限於並無減值憑證之情況。

少數股東權益指不屬於 貴公司直接或透過附屬公司間接擁有之權益應佔之附屬公司資產淨值部份，且 貴集團並無與該等權益之持有人就此訂立任何額外條款而導致 貴集團整體須就該等權益承擔財務負債定義所界定之合約責任。少數股東權益乃於綜合資產負債表內列為權益，但與 貴公司權益股東應佔權益分開呈列。少數股東權益所佔 貴集團業績，乃在綜合收益表上列作少數股東權益與 貴公司權益股東之間分配之年度溢利或虧損總額。

倘少數股東權益應佔虧損超過其於附屬公司應佔權益，超出之部份及該等少數股東權益應佔之任何進一步虧損將在 貴集團權益中扣除，除非少數股東有具約束力之責任及有能力增加投資以彌補虧損則作別論。倘該附屬公司其後錄得溢利，全部該等溢利均撥歸 貴集團，直至 貴集團先前承擔之少數股東權益虧損已悉數收回為止。

在 貴公司之資產負債表內，附屬公司投資乃按成本減去任何減值虧損列賬。

**d) 收入確認**

利息收入就尚未償還本金額以時間比例基準及按適用之實際利率確認入賬。

**e) 資產減值**

貴集團會於各結算日審閱內部及外部資料來源，以確定是否有跡象顯示下列資產可能出現減值或先前確認之減值虧損不再存在或可能減少：

- 廠房及設備；
- 發展中物業

倘出現任何該等跡象，則會估計資產之可收回數額。

- 可收回數額之計算方法

資產之可收回金額乃其售價淨額和使用價值兩者間之較高者。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。倘某項資產並無產生高度獨立於其他資產所產生之現金流入量，可收回金額乃按最細資產組合（即現金產生單位）所產生之獨立現金流入量釐定。

- 減值虧損確認

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回金額，則於損益表內確認減值虧損。就現金產生單位確認之減值虧損首先攤分以沖低分配至該現金產生單位（或單位組別）之商譽之賬面值，其後按比例沖低單位（或單位組別）內其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會低於其各自公平價值減銷售成本或使用價值（如可予釐定）。

一 減值虧損轉回

就資產而言，倘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。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表。

f) 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。即期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均於損益表內確認，惟倘有關稅項與直接於權益確認之項目有關，則在權益中確認。

即期稅項是按本年度應課稅所得，根據結算日已經生效或大致上已經生效之稅率計算之預期應付稅項，加上過往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可抵扣及應課稅暫時性差異產生。暫時性差異是指資產及負債在財務報告之賬面值與其稅基之間之差額。遞延稅項資產也可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

除少數例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產（僅限於未來可能有應課稅溢利用以抵扣該項資產）均會確認。支持確認由可抵扣暫時性差異所產生遞延稅項資產之未來應課稅溢利包括因應轉回目前存在之應課稅暫時性差異而產生之數額，惟有關差異必須涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期在可抵扣暫時性差異預計轉回之同一期間或遞延稅項資產所產生稅項虧損可向後期或前期結轉之期間內轉回。在釐定現有應課稅暫時性差異是否足以支持確認由未動用稅項虧損及抵免產生之遞延稅項資產時，亦會採用同一標準，即倘該等差異涉及同一稅務機關及同一應課稅實體，並預期在稅項虧損或抵免可予動用之期間內轉回，則將該等差異計算在內。

不確認遞延稅項資產及負債之暫時性差異包括不可用作稅項抵扣之商譽、首次確認資產或負債時並不影響會計或應課稅溢利（惟並非屬於業務合併之一部份），以及與附屬公司投資有關之暫時性差異，惟 貴集團可控制轉回之時間且該等差異可能不會於可見未來轉回（如為應課稅差異）或該等差異將可能於日後轉回（如為可抵扣差異）。

遞延稅項確認額是按照資產與負債賬面值之預期變現或結算方式，根據結算日已經生效或大致上已經生效之稅率計量。遞延稅項資產及負債均不折現計算。

遞延稅項資產之賬面值，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稅項利益，則扣減遞延稅項資產賬面值。倘可能有足夠應課稅溢利可供抵扣，有關減額便會轉回。

分派股息所產生之額外所得稅，乃於確認支付有關股息之責任時予以確認。

即期和遞延稅項結餘及其變動均分開呈列，且不予互相抵銷。倘 貴公司或 貴集團有法定可行使權以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且在符合以下附帶條件之情況下，方可以即期稅項資產抵銷即期稅項負債及以遞延稅項資產抵銷遞延稅項負債：

- 就即期稅項資產及負債而言， 貴公司或 貴集團擬按淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債；或
- 就遞延稅項資產及負債而言，倘該等資產與負債涉及同一稅務機關就以下任何一項徵收之所得稅；
- 同一應課稅實體；或



- 一 不同之應課稅實體。該等實體擬於日後每個預期結算或收回巨額遞延稅項負債或資產之期間內，按淨額基準變現即期稅項資產及結算即期稅項負債，或同時變現該資產及結算該負債。

**g) 廠房及設備**

廠房及設備均按成本值減去累積折舊及減值虧損計入資產負債表。

折舊乃於扣減各項廠房及設備之估計剩餘價值（如有）後，用直線法按下列年率撇銷其成本值或估值：

辦公室設備	20%
傢俬及設備	20%
電腦設備	25%
租賃裝修	33.33%

報廢或出售一項廠房及設備所產生之收益或虧損，乃按該項資產銷售所得款項淨額與賬面值之差額計算，並於報廢或出售之日在損益表內確認。

倘一項廠房及設備之各個部份擁有不同之可使用年期，該項資產之成本值或估值按合理基準分攤至各個部份，且每個部份單獨計提折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值（如有）每年均進行評估。

**h) 發展中物業**

發展中物業乃按成本減任何累積減值虧損列賬。成本包括預付土地租金，連同發展物業所產生之任何其他直接成本。物業興建或發展階段所產生之借貸成本、專業費及其他相關開支撥充作為該物業之部份成本。

該等物業之興建或發展一經完成，該等物業重新分類為適當之資產類別。

**i) 其他應收賬款**

其他應收賬款最初按公平價值確認，其後按攤銷成本減呆壞賬減值虧損列賬，惟倘應收賬款乃向關連人士作出之免息及無固定還款期間貸款或折現之影響不大，則按成本減呆壞賬減值虧損列賬。

**j) 現金及現金等值項目**

現金及現金等值項目包括銀行存款及現金、存放於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。這些投資可隨時兌換成可知數額、價值變動風險不大，並於收購後三個月內到期。就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括於要求時須償還及構成貴集團現金管理一部份之銀行透支。

**k) 其他應付賬款**

其他應付賬款最初按公平價值確認，其後按攤銷成本列賬，惟倘折現之影響不大，則按成本列賬。

**l) 外幣換算**

年內之外幣交易按交易日期適用之匯率換算。以外幣為單位之貨幣資產與負債按結算日適用之匯率換算。換算損益均於損益表內確認。

根據外幣歷史成本計算之非貨幣資產與負債按交易日期適用之匯率換算。根據外幣公平價值計算之非貨幣資產與負債按釐定公平價值當日之匯率換算。

海外業務之業績按與交易日期適用匯率相若之匯率換算為澳門幣（「澳門幣」）。資產負債表項目（包括綜合入賬所收購海外業務產生之商譽）按結算日適用之匯率換算為港幣。外幣換算產生之匯兌差額直接確認為權益之一部份。綜合入賬所收購海外業務產生之商譽按收購海外業務之日適用之匯率換算。

於出售海外業務時，就該海外業務在權益確認之累計換算差額須計入出售損益內。

**m) 關連人士**

倘 貴集團有能力直接或間接控制有關方或對該方之財務及經營決策有重大影響力（或反之亦然），或 貴集團與有關方受共同控制或相同重大影響，該方被視為目標集團之關連人士。關連人士可為個人（即主要管理層人員、重大股東及／或其家族成員）或其他實體，並且包括受到目標集團重大影響或為目標集團屬於個人之關連人士之實體，以及為 貴集團或作為 貴集團關連人士之任何實體僱員福利而設之離職後福利計劃。

**n) 撥備及或然負債**

倘因應過去事項須承擔法定或推定責任，而履行該責任可能（即很有可能）需要付出經濟利益及能夠可靠估計責任金額，則須確認撥備。該等撥備會定期覆核，並對有關金額作出調整以反映當時最準確之估計。如果金錢之時間價值影響重大，撥備金額為履行責任預期所需支出之現值。

或然負債指因應過往事項而可能產生之責任，其存在僅能以一宗或數宗未來不確定事項之發生或不發生方能確認，而十六浦物業發展並不能完全控制此等未來事項會否實現。或然負債亦指因應過往事項產生之現有責任，惟由於履行有關責任無需經濟資源流出，或責任金額無法可靠估算而未有入賬。

或然負債不會入賬確認，惟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. 財務風險管理

目標集團之業務涉及下列風險：

### a) 利率風險

由於目標集團並無重大計息負債，故目標集團對於利率變動之市場風險主要與現金及銀行結餘及短期定期存款相關。浮息收入於產生時計入收益表。

### b) 外幣風險

目標集團之貨幣資產及負債大部份以澳門幣列值，而目標集團主要以澳門幣進行業務交易。目標集團之外幣風險不大。

### c) 信貸風險

目標集團並無高度集中之信貸風險。

### d) 流動資金風險

目標集團之目標為在集資之持續性與透過使用銀行透支及銀行貸款之靈活度兩者取得平衡。股東已確認彼等現時計劃向目標集團提供財務支援，以使目標集團能夠支付其到期應付之負債，故目標集團並無重大流動資金風險。

*e)* 公平價值

董事認為，所有財務資產及負債之賬面值與其截至二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日之公平價值相若。

**3. 重要會計判斷及估計不確定性之主要來源**

估計及判斷乃持續進行之評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，包括在目前情況下對未來事件之合理預期。

目標集團對未來作出估計和假設。下文將討論涉及重大風險導致資產和負債賬面值須作出重大調整之估計和假設。

*a)* 廠房及設備與折舊

目標集團每年均評估廠房及設備有否出現減值跡象。廠房及設備之可收回金額按照使用價值釐定。計算過程中須作出判斷及估計。

*b)* 資產減值

目標集團每年均為資產進行減值評估，而現金產生單位之可收回金額則按照使用價值釐定。計算過程中須作出估計。

## 4. 營業額

營業額指銀行現金結餘及銀行存款所產生之利息。

	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 澳門幣千元 (未經審核)	二零零六年 澳門幣千元
利息收入	—	289	—	1,279

## 5. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除下列各項：

	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 澳門幣千元 (未經審核)	二零零六年 澳門幣千元
扣除：				
核數師酬金	8	72	—	—
開辦費用	74	—	—	—
匯兌虧損	—	—	—	46

## 6. 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。

## 7. 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：

	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 澳門幣千元	二零零六年 澳門幣千元 (未經審核)
除稅前虧損	<u>(89)</u>	<u>(141)</u>	<u>(173)</u>	<u>(970)</u>
按有關國家溢利 適用之稅率計算之 概念稅項	(13)	(21)	(26)	(146)
未確認稅項虧損	<u>13</u>	<u>21</u>	<u>26</u>	<u>146</u>
稅項支出	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 8. 十六浦物業發展權益股東應佔溢利／(虧損)

	截至 二零零四年 十二月 三十一日 止期間 澳門幣千元	截至 二零零五年 十二月 三十一日 止年度 澳門幣千元	截至九月三十日 止九個月 二零零五年 澳門幣千元	二零零六年 澳門幣千元 (未經審核)
於十六浦物業財務 報表處理之十六浦 物業發展權益 股東應佔 溢利／(虧損)	<u>(89)</u>	<u>18</u>	<u>(122)</u>	<u>40</u>

## 9. 廠房及設備

## 目標集團

	辦公室設備 澳門幣千元	傢俬及設備 澳門幣千元	電腦設備 澳門幣千元	租賃裝修 澳門幣千元	總計 澳門幣千元
<b>成本</b>					
於二零零四年 二月二十日、 二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	-	-	-	-	-
添置	122	80	173	291	666
於二零零五年 十二月三十一日	122	80	173	291	666
添置	193	26	420	649	1,288
於二零零六年 九月三十日	315	106	593	940	1,954
<b>折舊</b>					
於二零零四年 二月二十日、 二零零四年 十二月三十一日 及二零零五年 一月一日	-	-	-	-	-
撥備	(10)	(8)	(16)	(44)	(78)
於二零零五年 十二月三十一日	(10)	(8)	(16)	(44)	(78)
撥備	(22)	(15)	(48)	(99)	(184)
於二零零六年 九月三十日	(32)	(23)	(64)	(143)	(262)
<b>賬面淨值</b>					
於二零零六年 九月三十日	<u>283</u>	<u>83</u>	<u>529</u>	<u>797</u>	<u>1,692</u>
於二零零五年 十二月三十一日	<u>112</u>	<u>72</u>	<u>157</u>	<u>247</u>	<u>588</u>
於二零零四年 十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零零六年九月三十日，目標集團辦公室設備及電腦設備之賬面值就根據融資租賃持有之資產而言包括數額約為147,000澳門幣（二零零五年十二月三十一日：90,000澳門幣；二零零四年十二月三十一日：零澳門幣）。



## 10. 發展中物業

## 目標集團

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
年初	-	79,191	133,113
年內添置	79,191	53,922	171,397
攤銷預付土地租賃款項	-	(3,689)	(2,767)
攤銷預付土地租賃款項 撥作資本	-	3,689	2,767
年終	<u>79,191</u>	<u>133,113</u>	<u>304,510</u>

## 十六浦物業發展

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
年初	-	79,191	133,276
年內添置	79,191	54,085	172,215
攤銷預付土地租賃款項	-	(3,689)	(2,767)
攤銷預付土地租賃款項 撥作資本	-	3,689	2,767
年終	<u>79,191</u>	<u>133,276</u>	<u>305,491</u>

發展中物業於二零零四年十二月三十一日、二零零五年十二月三十一日及二零零六年九月三十日包括中期土地使用權項下持有之澳門物業。該等物業按成本入賬。

## 11. 於附屬公司權益

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
非上市股份，按成本	—	25	24

下表僅載有主要影響目標集團之業績、資產或負債之附屬公司詳情。除另有說明外，所持有之股份類別為普通股。

該等附屬公司全部為受控制附屬公司（定義見附註1(c)），並綜合計算入目標集團之財務報表內。

公司	業務架構 形式	成立及經營 日期及地點	已發行及 已繳足股本/ 註冊資本	十六浦 物業發展應佔 權益百分比		主要業務
				直接	間接	
十六浦管理有限公司 （「十六浦管理」）	全資擁有	二零零五年 六月十三日 澳門	25,000澳門幣	96%	4%	為發展 「十六浦」 綜合酒店 渡假項目 提供管理服務
Early Success Limited （「Early Success」）	全資擁有	二零零六年 一月五日 英屬處女群島	1美元	100%	—	投資控股

十六浦物業發展及十六浦管理於有關期間之法定財務報表乃按澳門公認會計原則編製，並由屈洪疇審核。

## 12. 其他應收款項

## 目標集團

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
按金及預付款項	277	387	850
其他應收款項	—	—	72
	<u>277</u>	<u>387</u>	<u>922</u>

## 十六浦物業發展

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
按金及預付款項	277	277	277
其他應收款項	—	—	70
	<u>277</u>	<u>277</u>	<u>347</u>

## 13. 其他應付款項

## 目標集團

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
應計費用	608	16,341	10,753
應付保留金	—	593	1,404
	<u>608</u>	<u>16,934</u>	<u>12,157</u>

## 十六浦物業發展

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元 (重列)	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
應計費用	608	16,130	9,976
應付保留金	—	593	1,404
	<u>608</u>	<u>16,723</u>	<u>11,380</u>

## 14. 應付母公司／股東／一間同系附屬公司／一間關連公司之款項

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

## 15. 融資租賃承擔

於結算日，目標集團之融資租賃承擔還款期如下

	於二零零四年十二月三十一日			於二零零五年十二月三十一日			於二零零六年九月三十日		
	最低租賃 付款之現值 澳門幣千元	未來期間之 利息支出 澳門幣千元	最低租賃 付款總額 澳門幣千元	最低租賃 付款之現值 澳門幣千元	未來期間之 利息支出 澳門幣千元	最低租賃 付款總額 澳門幣千元	最低租賃 付款之現值 澳門幣千元	未來期間之 利息支出 澳門幣千元	最低租賃 付款總額 澳門幣千元
一年內	—	—	—	25	5	30	39	6	45
一年後但五年內	—	—	—	52	4	56	83	6	89
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>77</u>	<u>9</u>	<u>86</u>	<u>122</u>	<u>12</u>	<u>134</u>

## 16. 股本

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
法定、已發行及繳足			
100,000股每股面值			
100澳門幣之普通股	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>

## 17. 儲備

## 目標集團

目標集團於當前及過往年度之儲備賬目及其變動列入財務報表之綜合權益變動報表內。

## 十六浦物業發展

以下為十六浦物業發展於相關期間之權益變動摘要。

	法定儲備 澳門幣千元	累計虧損 澳門幣千元	總計 澳門幣千元
於二零零四年 二月二十日 (註冊成立日期) 之結餘	—	—	—
期內虧損	—	(89)	(89)
於二零零四年 十二月三十一日及 二零零五年 一月一日之結餘	—	(89)	(89)
年內溢利	—	18	18
轉入法定儲備	6	(6)	—
於二零零五年 十二月三十一日及 二零零六年 一月一日之結餘	6	(77)	(71)
期內溢利	—	40	40
於二零零六年 九月三十日之結餘	<u>6</u>	<u>(37)</u>	<u>(31)</u>
於二零零五年 一月一日之結餘	—	(89)	(89)
期內虧損	—	(122)	(122)
於二零零五年 九月三十日之結餘 (未經審核)	<u>—</u>	<u>(211)</u>	<u>(211)</u>

根據澳門特別行政區《商法典》，法定儲備乃自溢利劃撥之不可分派儲備。

## 18. 承擔

## a) 資本承擔

## 目標集團

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
已授權但未訂約 — 發展中物業	—	2,051,904	1,139,842
已訂約但未入賬： — 發展中物業	7,313	153,492	942,258

## 十六浦物業發展

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
已授權但未訂約 — 發展中物業	—	2,051,904	1,139,842
已訂約但未入賬： — 發展中物業	7,313	18,253	15,317

## b) 經營租約承擔

目標集團及十六浦物業發展於不可取消經營租約項下之未來租約付款承擔如下：

## 目標集團

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
一年內	277	277	1,170
一年後至五年內	1,107	1,107	1,780
五年後	5,536	5,292	5,016
	<u>6,920</u>	<u>6,676</u>	<u>7,966</u>

## 十六浦物業發展

	於二零零四年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零五年 十二月 三十一日 澳門幣千元	於二零零六年 九月 三十日 澳門幣千元
一年內	277	277	277
一年後至五年內	1,107	1,107	1,107
五年後	5,536	5,292	5,016
	<u>6,920</u>	<u>6,676</u>	<u>6,400</u>

## c) 其他租約承擔

根據澳門政府之租賃特許權，十六浦土地溢價總額可以現金及興建一個命名為「11號A碼頭」之新碼頭之方式支付。於二零零四年及二零零五年十二月三十一日以及二零零六年九月三十日之現金承擔分別約為49,150,000澳門幣、32,767,000澳門幣及零澳門幣。於二零零六年九月三十日，新碼頭之已授權合約價約為17,024,000澳門幣。

## 19. 關連人士交易

- a) 結欠直接母公司／股東／附屬公司／一間同系附屬公司之款項乃於附註14披露。
- b) 目標集團於 貴公司同系附屬公司誠興銀行有限公司之銀行儲蓄存款約為3,924,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:64,098,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣),並取得利息收入約604,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:289,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣)。
- c) 目標集團結欠其直接母公司及一間同系附屬公司之管理費用分別約為2,391,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:586,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣)及2,658,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:305,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣),並於二零零五年十二月三十一日應付該同系附屬公司約153,000澳門幣(二零零四年十二月三十一日:零澳門幣)。
- d) 目標集團結欠一間關連公司之建設費用約為80,312,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:4,452,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣),並於結算日應付該關連公司約32,226,000澳門幣(二零零五年十二月三十一日:4,452,000澳門幣;二零零四年十二月三十一日:零澳門幣)。該關連公司為直接母公司之聯營公司。

## 20. 直接及最終控股方

於二零零六年九月三十日,董事認為目標集團之直接母公司及最終控股方分別為SJM- Investmentos Limitada及澳門旅遊娛樂有限公司,該兩家公司均於澳門註冊成立。

## 21. 比較數字

由於會計政策有所變動,若干比較數字已予以重列及重新分類。



**22. 截至二零零六年九月三十日止年度已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋之可能影響**

貴集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之修訂、新準則及詮釋。貴公司董事預期採用該等準則或詮釋不會對貴集團之財務報表構成重大影響。

香港會計準則第1號(經修訂)	資本披露 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具:披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第7號	應用香港會計準則第29號「惡性通貨 膨脹經濟中之財務報告」之重列法 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號	重估內置衍生工具 <sup>4</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零零七年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零零六年三月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零零六年五月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零零六年六月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零零六年十一月一日或之後開始之年度期間生效

**G. 結算日後財務資料**

於二零零六年九月三十日之後，十六浦物業發展並無宣派或派付任何股息。

此 致

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

鄭鶯華

謹啟

執業證書編號: P03207

二零零七年一月二十九日

**CCIF**

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號  
新寧大廈20樓

敬啟者：

吾等謹此就澳門實德有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（以下統稱「貴集團」），於二零零七年一月二十九日刊發關於（其中包括）貴集團收購十六浦物業發展股份有限公司（「十六浦物業發展」）12.25%股權之通函附錄三「經擴大集團之未經審核備考財務資料」第107頁至第109頁所載之未經審核備考資產及負債報表作出之報告。完成上述收購後之貴集團（「經擴大集團」）之未經審核備考資產及負債報表乃貴公司董事就收購十六浦物業發展12.25%股權可能對貴集團之相關財務資料產生之影響提供資料，僅供說明用途。經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表之編製基準載於本通函第107頁至第109頁。

#### 貴公司董事及申報會計師各自之責任

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4.29條之要求，並參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函」編製經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表。

根據上市規則第4.29(7)條之要求，吾等之責任為對經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表作出意見，並向閣下報告。關於吾等之前就用於編製未經審核備考資產及負債報表之任何財務資料曾出具之任何報告，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

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函呈報準則第300號「投資通函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之財務資料及原始文件，考慮各項調整之相關憑證，並與貴公司董事討論。本工作並無涉及任何相關財務資料之獨立審查。

吾等計劃及執行工作以取得吾等認為必要之資料及解釋，以獲得足夠憑證合理確保經擴大集團之備考資產及負債報表已由貴公司董事按與貴集團之會計政策一致之基準妥善編製，而有關調整根據上市規則第4.29(1)條就所披露之經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表而言乃屬恰當。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表僅供說明用途，所採用之基準為貴公司董事之判斷與假設，基於其假設性質所限，不能確保或指明在日後將會發生之任何事件，亦未可作為經擴大集團於二零零六年九月三十日或任何往後日子之財務狀況之指標。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考資產及負債報表已根據所述基準由 貴公司董事妥善編製；
- (b) 該等基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 有關調整根據上市規則第4.29(1)條就所披露之經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表而言乃屬恰當。

此 致

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

鄭鶯華

謹啟

執業證書編號：P03207

二零零七年一月二十九日

## 經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表

隨附經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表之編製目的為說明 貴公司於二零零七年一月二十九日刊發之通函所載 貴集團以港幣200,000,000元之總代價建議收購十六浦物業發展股份有限公司12.25%股權及相關貸款（「收購事項」）之影響。代價將以下列方式支付：

- (i) 港幣152,000,000元以現金；及
- (ii) 港幣48,000,000元以配發及發行 貴公司股份（即按協定發行價每股股份港幣0.80元計算之60,000,000股股份）。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表乃基於摘錄自 貴公司截至二零零六年九月三十日止年度年報內 貴公司於二零零六年九月三十日之經審核綜合資產負債表而編製，並計入反映收購事項之調整及假設收購事項已於二零零六年九月三十日完成。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表乃基於多項假設。因此，隨附之經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表不擬描述倘收購事項已於二零零六年九月三十日完成，經擴大集團可達致之實際財務狀況。經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表不擬預測經擴大集團日後之財務狀況。

經擴大集團之未經審核備考資產及負債報表由 貴公司董事編製，僅作說明用途，且基於其性質，並不能真實反映經擴大集團於任何特定日期之財務狀況。

	貴集團		備考經 擴大集團 港幣千元
	於二零零六年 九月三十日 港幣千元	備考調整 港幣千元 (附註 1)	
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	91,536	–	91,536
商譽	1,313	–	1,313
於聯營公司之權益	376,015	200,000	576,815
可供出售投資	25,239	–	25,239
	<u>494,103</u>	<u>200,000</u>	<u>694,903</u>
<b>流動資產</b>			
存貨	1,178	–	1,178
貿易應收款項及 其他應收款項	13,509	–	13,509
已抵押銀行存款	729	–	729
現金及現金等值項目	468,876	(152,000)	316,076
	<u>484,292</u>	<u>(152,000)</u>	<u>331,492</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項及 其他應付款項	6,047	–	6,047
應付稅項	157	–	157
	<u>6,204</u>	<u>–</u>	<u>6,204</u>
<b>流動負債淨額</b>	<u>478,088</u>	<u>(152,000)</u>	<u>325,288</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>972,191</u>	<u>48,000</u>	<u>1,020,191</u>
<b>非流動負債</b>			
少數股東貸款	5,056	–	5,056
遞延稅項負債	215	–	215
	<u>5,271</u>	<u>–</u>	<u>5,271</u>
<b>資產淨值</b>	<u>966,920</u>	<u>48,000</u>	<u>1,014,920</u>
<b>資本及儲備</b>			
已發行股本	21,395	600	21,995
儲備	905,221	47,400	952,621
<b>貴公司權益股東 應佔權益總值</b>	<u>926,616</u>	<u>48,000</u>	<u>974,616</u>
<b>少數股東權益</b>	<u>40,304</u>	<u>–</u>	<u>40,304</u>
<b>權益總值</b>	<u>966,920</u>	<u>48,000</u>	<u>1,014,920</u>

## 附註

- (1) 調整反映 貴集團收購十六浦物業發展12.25%已發行股權及相關貸款之代價港幣200,000,000元，該代價其中港幣152,000,000元以現金及港幣48,000,000元以每股港幣0.80元配發及發行每股面值港幣0.01元之60,000,000股繳足普通股支付。股份溢價港幣47,400,000元衍生自 貴公司發行60,000,000股普通股，按所發行股份總現金價值港幣48,000,000元與所發行股份總面值港幣600,000元之差額計算。
- (2) 預計收購十六浦物業發展12.25%股權及相關貸款涉及之開支。



電話：(852) 2801 6100  
傳真：(852) 2530 0756

香港中環  
交易廣場第二座23樓

地產代理牌照號碼：C-023750  
savills.com

敬啟者：

### 澳門火船頭街及巴素打爾古街澳門「十六浦」（「該物業」）

吾等遵照閣下之指示，就位於澳門特別行政區（「澳門」）之上述物業權益進行估值。吾等確認，吾等曾作出全部有關查詢，並蒐集吾等認為必要之資料，以便就收購向閣下提供吾等對該物業權益於二零零六年十二月三十一日（「估值日期」）之價值之意見。

### 估值基準

吾等之估值乃吾等對有關物業之市值之意見，就吾等所界定，所謂公開市值乃指「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金額。」

吾等按照香港測量師學會於二零零五年頒佈之《香港測量師學會物業估值準則（第一版）》、公司條例之相關條文及香港聯合交易所有限公司證券上市規則進行估值。



## 估值方法

於進行估值時，吾等採用直接比較法，並參考及比較市場內之已知銷售情況以及吾等對當時市況之認識，以及假設物業權益可在完成出售後隨即交吉。

## 業權調查

吾等已於澳門物業登記局對該物業進行查冊，惟並無查閱文件正本以核實業權或吾等所獲副本未有備載之任何修訂。

## 估值假設

吾等之估值乃假定物業權益在其現況下於真實市場求售，而無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排影響物業權益之價值。此外，吾等並未考慮任何涉及或影響出售物業權益之選擇權或優先購買權。

吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合在此進行物業發展。吾等之估值乃假定此等方面之情況均屬滿意。吾等亦已假定有關政府部門已經或即將批出一切與該物業發展計劃有關之同意書、批准及許可，且並無附帶繁重條件或延誤。

## 估值考慮因素

經審視所有相關文件後，吾等在頗大程度上依賴澳門實德有限公司（「貴公司」）所提供之資料，尤其是規劃許可或法定公告、發展狀況、地盤面積、地積比率、樓面面積及實用面積、住宅發展項目建議之估計指示性成本及貴公司享有物業有效權益之證明。

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。吾等並無理由懷疑貴公司所提供文件之真實性及準確性，貴公司亦已向吾等表示，所提供之資料概無遺漏任何重大實情，且亦無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

吾等之估值並無考慮估物業所附有之任何抵押、按揭或欠款，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。

估值證書內所披露之一切文件（如有）僅供參考，吾等對估值證書內物業權益之合法業權所涉及之任何法律事宜概不承擔任何責任。

除另有指明外，物業價值乃以港幣計價。吾等在估值中採用之匯率為港幣1元兌1.03澳門幣（即估值日期當日之通行匯率）。

隨函附奉估值證書。

此 致

澳門實德有限公司  
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

董事總經理

陳超國

*Msc FRICS FHKIS MCI Arb RPS (GP)*

謹啟

二零零七年一月二十九日

附註：

陳超國先生為特許測量師，於香港、澳門及中國擁有逾二十年物業估值經驗。

## 估值證書

於二零零六年  
十二月三十一日  
現況下之市值

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 十二月三十一日 現況下之市值																					
澳門 火船頭街及 巴素打爾古街 澳門「十六浦」	<p>該物業將發展為旅遊熱點，竣工後將有酒店、娛樂場、零售、飲食設施、戲院、美食廣場及戶外表演場地，亦有停車場等配套設施。</p> <p>該物業由整個澳門「十六浦」項目組成，地盤面積約23,066平方米（248,282平方呎）。根據吾等所得之最新發展建議書，該物業之整體樓面總面積約126,500平方米（1,361,646平方呎）。該酒店將提供約423間客房。該物業之樓面總面積詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>部份</th> <th colspan="2">樓面面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店</td> <td>41,056</td> <td>441,927</td> </tr> <tr> <td>娛樂場</td> <td>27,069</td> <td>291,371</td> </tr> <tr> <td>商用</td> <td>39,622</td> <td>426,491</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>18,753</td> <td>201,857</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>126,500</b></td> <td><b>1,361,646</b></td> </tr> </tbody> </table>	部份	樓面面積			(平方米)	(平方呎)	酒店	41,056	441,927	娛樂場	27,069	291,371	商用	39,622	426,491	停車場	18,753	201,857	<b>總計</b>	<b>126,500</b>	<b>1,361,646</b>	於估值日期，該物業正在興建當中。	港幣1,750,000,000元
部份	樓面面積																							
	(平方米)	(平方呎)																						
酒店	41,056	441,927																						
娛樂場	27,069	291,371																						
商用	39,622	426,491																						
停車場	18,753	201,857																						
<b>總計</b>	<b>126,500</b>	<b>1,361,646</b>																						
	<p>誠如 貴公司所告知，預計娛樂場將於二零零七年六月前完成，而餘下部份則將於二零零八年三月前完成。</p> <p>該物業乃根據一項二零零五年二月十四日起計為期25年之租賃批地持有。</p> <p>每年就該物業之應付政府地租為276,792澳門幣（相等於約港幣268,730元）。</p>																							

附註：

1. 現時該物業之登記業主為「十六浦物業發展股份有限公司」，其英文名稱為「Pier 16 – Property Development Limited」。
2. 該物業乃由澳門政府根據澳門政府與十六浦物業發展股份有限公司簽訂之公共契據之政府租賃特許（「租契」）向十六浦物業發展股份有限公司批出，該公共契據於二零零五年二月十四日之公報第二組第6期內第9/2005號批示刊登，並向澳門物業登記局登記為第30269F號（「租賃合約」）。
3. 吾等最近一次進行業權查冊時，該物業受制於以下產權負擔：
  - i 以二零零五年九月二十六日登記之性質臨時性登錄30696F號，原告為十六浦物業發展股份有限公司，而被告為粵通船務有限公司之抗辯；
  - ii 以二零零五年九月二十六日登記之疑問臨時性登錄30700F號，原告為十六浦物業發展股份有限公司，而被告為Ng Sut Fong之抗辯，已於二零零五年十月十九日註銷；
  - iii 於二零零五年十月十七日之疑問之消除CVI-05-0032-CAO號；
  - iv 以二零零五年十月二十四日登記之性質臨時性登錄30741F號，原告為十六浦物業發展股份有限公司，而被告為Fu Vai Leng之抗辯；
  - v 以二零零六年三月二十四日登記之疑問臨時性登錄31033F號，原告為十六浦物業發展股份有限公司，而被告為Ng Sut Fong之抗辯，已於二零零六年四月二十一日註銷；及
  - vi 於二零零六年四月二十一日之疑問之消除第22號；

根據十六浦物業發展股份有限公司之法律顧問意見，(i)、(ii)、(iv)及(v)所述之原告向澳門法院提出反申索，並向澳門物業登記局登記，質疑第9/2005號批示批准租賃合約之合法性。代表澳門政府之檢察官反對該反申索並重申該租賃合約為合法及有效。法律顧問認為，該等被原告之反申索僅為避免被驅逐出該物業之辯護，而直至澳門法院作出最後決定前，該等反申索對十六浦物業發展股份有限公司根據租賃合約就該物業之法定所有權並無影響。

4. 根據於二零零五年二月十四日訂立之政府租契，該物業須受以下條款及條件所規限：

i. 樓面面積

- a. 商用 : 25,833平方米
- b. 酒店(三星級) : 23,457平方米
- c. 停車場 : 14,294平方米
- d. 露天空間 : 10,731平方米

ii. 須保留現有「十六浦」建築物之外牆及樓宇高度。

iii. 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平方呎)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。

iv. 建築規約

由二零零五年二月十四日開始三十六個月。

5. 最新發展建議書列明之樓面面積超出政府租契列明之許可範圍。於進行估值時，吾等假設澳門政府已批准修訂租契以增加該等額外樓面面積，而相關之所需地價已在吾等之估值中備抵。
6. 根據政府租契，土地補價合共為89,876,351澳門幣。據 貴公司表示，二零零六年十二月三十一日之土地補價及政府地租估計為港幣179,710,000元，其中約港幣86,553,566元已經繳付。於進行估值時，吾等假設已扣除截至估值日期之未繳地價港幣93,156,434元，以便計算該物業於現況下之市值。
7. 假設該物業按所述之發展建議書於估值日期全部完成，則該物業之市值約為港幣4,587,000,000元。
8. 根據合資格工料測量師報告，截至估值日期，建議發展該物業之總建築成本約為港幣2,020,890,000元，工程總開支約為港幣247,101,000元。

## 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有關本集團之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，就其所深知，本通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後達致，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函所載有關本集團之任何聲明有所誤導。

## 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淡倉

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淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則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淡倉），或須載入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊，載述如下：

#### 股份權益

董事名稱	好倉／淡倉	權益性質	擁有或被視為	
			擁有權益之 股份總數	概約持股 百分比 %
楊海成先生 (附註)	好倉	公司權益	987,841,432	46.17

附註：楊海成先生被視作擁有由劭富澳門發展有限公司持有之987,841,432股股份之公司權益，劭富澳門發展有限公司乃一間以楊海成先生之家族成員作為受益人之全權信託全資擁有。

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須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉），或須載入根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之任何權益或淡倉。

**(b) 根據證券及期貨條例須予披露之主要股東及其他人士之權益及淡倉**

於最後實際可行日期，據董事或本公司最高行政人員所知，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中擁有或被當作或視為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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益：

**股份權益**

主要股東名稱	好倉／ 淡倉	身份	所持 股份數目	概約持股 百分比 %
劭富澳門發展有限公司	好倉	實益擁有人	987,841,432	46.17
Penta Investment Advisers Ltd	好倉	投資經理	188,414,000	8.81
John Zwaanstra先生（附註1）	好倉	受控 公司權益	188,414,000	8.81
賣方	好倉	實益擁有人	180,000,000 （附註2）	8.41

主要股東名稱	好倉/ 淡倉	身份	所持 股份數目	概約持股 百分比 %
李志強先生 (附註3)	好倉	受控 公司權益	180,000,000 (附註2)	8.41
王海萍女士 (附註3)	好倉	受控 公司權益	180,000,000 (附註2)	8.41
李柱坤先生 (附註3)	好倉	受控 公司權益	180,000,000 (附註2)	8.41
劉敏穎女士 (附註4)	好倉	家族權益	180,000,000 (附註2)	8.41
PMA Capital Management Limited	好倉	投資經理	107,076,000	5.00

## 附註：

- (1) Penta Investment Advisers Ltd為John Zwaanstra先生全資擁有之公司，因此彼被視為於188,414,000股股份擁有權益。
- (2) 該等股份包括於完成後將向賣方配發及發行之60,000,000股代價股份。
- (3) 賣方為李志強先生、王海萍女士及李柱坤先生各擁有三分之一之公司，因此彼等被視為於180,000,000股股份擁有權益。
- (4) 劉敏穎女士為李柱坤先生之配偶。



## 於本集團其他成員公司之好倉

本公司附屬公司名稱	主要股東名稱	所持 股份數目	佔本公司 附屬公司已 發行股本總額 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，董事或本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士於股份及相關股份中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及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益之人士。

### 3. 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，且就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

#### 4. 競爭權益

據董事所深知，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任何業務（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）中擁有任何權益。

#### 5. 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) Joyspirit Investments Limited（「Joyspirit」）作為貸款人與顯羅皇殿博彩中介人有限公司（「顯羅皇」，本公司主席楊海成先生於其當時全部已發行股本中持有56%權益）作為借款人於二零零五年三月七日訂立之貸款協議，內容有關Joyspirit向顯羅皇授出貸款融資港幣50,000,000元；
- (2) Joyspirit與顯羅皇於二零零五年三月七日訂立之期權契據，內容有關顯羅皇向Joyspirit授出購股權，可要求顯羅皇向Joyspirit或其代名人配發及發行股權；
- (3) 買方與賣方於二零零五年五月十一日訂立之有條件買賣協議，內容有關買賣十六浦物業發展之12,250股股份及十六浦物業發展結欠賣方之免息股東貸款，總代價為港幣99,250,000元；
- (4) Harvest Metro Corporation（作為賣方）、永安旅遊（控股）有限公司作為賣方擔保人與Top Region Assets Limited（「Top Region」，本公司之間接全資附屬公司）作為買方於二零零五年七月十三日訂立之買賣協議，內容有關以代價港幣22,800,000元買賣Triumph Up Investments Limited（「Triumph Up」）之50股股份，約佔其當時全部已發行股本之8.13%；

- (5) 本公司與劭富澳門發展有限公司（「劭富」）於二零零六年四月十二日訂立之先舊後新認購協議，劭富同意認購最多235,000,000股股份，相等於大唐域高融資有限公司（「大唐域高」）根據劭富與大唐域高於二零零六年四月十二日訂立之配售協議成功配售之股份數目；
- (6) Top Region作為賣方、中國星集團有限公司（「中國星」）作為買方與本公司作為Top Region擔保人於二零零六年六月十三日訂立之買賣協議（「買賣協議」），內容有關以代價約港幣36,110,000元買賣Triumph Up之50股股份，約佔其當時全部已發行股本之8.13%；
- (7) Top Region作為賣方、中國星作為買方與本公司作為Top Region擔保人於二零零六年十月三十一日訂立之修訂契據，內容有關延長買賣協議項下之截止日期；
- (8) 該協議；及
- (9) Better Talent Limited（「Better Talent」，本公司之間接全資附屬公司）作為認購人與中國星作為發行人於二零零七年一月十九日訂立之有條件認購協議，內容有關Better Talent以本金額港幣12,500,000元認購中國星將予發行之可換股債券。

## 6. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本公司或其任何附屬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）。

## 7. 股東於股東特別大會要求以股數投票方式表決之程序

根據本公司之公司細則第66條，除非聯交所之規則規定以舉手方式表決或有人要求以股數投票方式表決，否則提呈本公司任何股東大會以供股東表決之決議案須以舉手方式表決。於宣佈以舉手方式表決所得結果之前或之時，或於撤回任何其他股數投票表決要求時，以下人士可要求以股數投票表決方式表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 至少三名親自出席（或倘股東為公司，則其當時正式授權代表）或當時之委派代表出席大會且有權在大會上表決之股東；或
- (c) 一名或一名以上親身出席（或倘股東為公司，則其當時正式授權代表）或委派代表並持有不少於有權於會上表決之全體股東全部表決權十分之一之股東或股東們；或
- (d) 一名或一名以上親身出席（或倘股東為公司，則其當時正式授權代表）或委派代表出席之股東，而其所持股份賦予在大會上表決之權利，且就此等股份已繳足股款總計相等於獲賦予此權利之所有股份全部已繳足股款數額不少於十分之一；或
- (e) 倘聯交所之規則規定，則由個別或合共持有所代表股份佔獲賦予該大會投票權總額5%或以上之代表委任資格之任何一名或多名董事。

由股東代表（或倘股東為公司，則其當時正式授權代表）作出之要求將被視作相等於由股東所作出。

## 8. 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
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司	物業估值師

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任何成員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任何成員公司證券之權利（無論是否具有法律執行效力），亦無在本集團任何成員公司自二零零六年九月三十日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之日期）後買賣或租用或建議買賣或租用任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 9. 同意書

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，表示同意以本通函轉載之形式及涵義轉載其函件及名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

**10. 其他事項**

- (a) 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。
- (b) 各董事概無在本公司或其任何附屬公司自二零零六年九月三十日（本集團最近期刊發經審核綜合財務報告之日期）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。
- (c) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而其總辦事處及香港主要營業地點為香港干諾道中200號信德中心西座10樓1002-05A室。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (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) 本通函及隨附之代表委任表格之中，英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 11. 備查文件

下列文件文本由本通函刊發日期起至股東特別大會之日期（包括當日）止期間星期一至星期五於上午九時三十分至下午五時三十分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室及股東特別大會上可供查閱：

- (a) 本公司之公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零零六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，載有彼等有關經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；及
- (g) 本附錄「同意書」一段所述之同意書。

---

## 股東特別大會通告

---



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: 0487)

### 股東特別大會通告

茲通告澳門實德有限公司(「本公司」)謹訂於二零零七年二月十五日(星期四)下午二時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店7樓景雅廳舉行股東特別大會,以考慮並酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案:

#### 普通決議案

「動議:

- (a) 批准、確認及追認Joy Idea Investments Limited(「賣方」)作為賣方與本公司之間接全資附屬公司世兆有限公司(「買方」)作為買方於二零零六年十一月三十日訂立之有條件買賣協議(「買賣協議」)(此詞彙包括任何相關之修訂或補充),標記為「A」之副本已呈交大會,並已由大會主席簡簽以資識別),據此,在買賣協議所載之條件達成後及按買賣協議之條款,賣方同意出售由賣方實益擁有之Ponte 16 – Desenvolvimento Predial, S.A.(其英文名稱為「Pier 16 – Property Development Limited」)(「十六浦」)全部已發行股本之12.25%及相關股東貸款,而買方亦同意購買由賣方實益擁有之Ponte 16 – Desenvolvimento Predial, S.A.全部已發行股本及股東貸款,總代價為港幣200,000,000元(「代價」),並批准買賣協議項下擬進行之所有交易;

\* 僅供識別



---

## 股東特別大會通告

---

- (b) 授權本公司董事在買賣協議完成之條件達成後按協定發行價每股股份港幣0.80元向賣方或其代名人配發及發行於本公司股本中每股價值港幣0.01元入賬列作繳足之60,000,000股股份，以支付部份代價；
- (c) 批准買方於買賣協議完成後向十六浦提供額外股東貸款；及
- (d) 授權本公司任何一名董事代表本公司作出其認為就進行或落實買賣協議項下擬進行之所有交易及買方向十六浦提供額外股東貸款而言可能屬必要、適宜或權宜之一切行為，以及簽立及交付其認為就進行或落實買賣協議項下擬進行之所有交易及買方向十六浦提供額外股東貸款而言可能屬必要、適宜或權宜之一切文件（不論加蓋本公司之法團印章或以其他方式）。」

承董事會命  
澳門實德有限公司  
公司秘書  
趙藍英

香港，二零零七年一月二十九日

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

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會及於會上投票之任何本公司股東均有權委任一位或多位代表代其出席大會及投票。受委任代表毋須為本公司股東，惟須親身出席大會以代表該名股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。無論閣下擬否親身出席大會，務請閣下盡快按照代表委任表格上印備之指示填妥及交回。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，須盡快送達本公司之香港股份過戶登記分處登捷時有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓），惟最遲須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達，方為有效。本公司股東填妥及交回代表委任表格後，仍可親身出席大會及於會上投票，在此情況下，其代表委任表格將被視為已被撤回。
4. 倘屬本公司聯名股份登記持有人，則任何該等人士均可親自或委派代表就該股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人（親自或委派代表）出席任何大會，則只有在本公司股東名冊上就該等股份排名首位者方有權就該等股份投票。倘已故股東名下之股份有多名遺產執行人或遺產管理人，該等執行人或管理人將被視為有關股份之聯名股東。
5. 大會主席將在會上行使本公司之公司細則第66條賦予之權力，提交上述決議案予本公司股東以股數投票方式表決。