
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、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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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）

可能非常重大收購事項－ 向十六浦物業發展股份有限公司提供財務資助

本公司謹訂於二零一二年六月五日（星期二）下午三時正（或緊隨同日下午二時三十分舉行之本公司股東週年大會結束或延會後（以較遲者為準））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（「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。

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。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之辦事處（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，並於會上投票。

二零一二年五月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	8
附錄一 – 本集團之財務資料	I – 1
附錄二 – 一般資料	II – 1
股東特別大會通告	SGM – 1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有下列涵義：

「二零一二年財務資助」	指	新實德環球擔保、完工承諾、撥資承諾、經合法公證證明之承兌票據（將由十六浦物業發展向保證代理提供（為數港幣2,400,000,000元）並經（其中包括）本公司背書（為數合共不超過港幣1,176,000,000元））、股份質押及後償協議以及據此擬進行之交易
「董事會」	指	董事會
「完工證明書」	指	將由建築師發出之無條件證明書，證明該項目主要建築合約中之樓宇及建築工程已經完工
「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
「完工承諾」	指	將由本公司及澳博共同及各別向保證代理作出之無條件及不可撤銷完工承諾

釋 義

「建築成本」	指	以下各項之總和：(a)為或就與興建該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）有關及與使該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）合資格獲發完工證明書有關之已完成工程或所獲提供物料或貨品而產生或向管理承包商或任何其他承包商或供應商支付之任何款項；(b)建築師認為十六浦物業發展為完成興建該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）及／或使該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）合資格獲發完工證明書而需產生之任何其他款項（包括專業費用）；及(c)十六浦物業發展就完成該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）而產生之一切市場推廣成本、辦公室及經常費用及其他款項
「工程准照」	指	澳門土地工務運輸局就該項目（及將於該項目場址上興建之任何其他發展項目）動工所發出或將發出之准照
「超支成本」	指	建築成本超出或建築師認為將超出現時估計金額約港幣775,000,000元之任何款項
「董事」	指	本公司董事
「現有銀團貸款」	指	根據日期為二零零七年六月二十八日之信貸協議（經日期為二零一零年十二月十四日之補充協議補充），由一眾財務機構向十六浦物業發展授出為數港幣1,600,000,000元之有期貸款信貸項下結欠之總金額

釋 義

「該等信貸」	指	根據信貸協議，十六浦物業發展獲提供之有期貸款信貸，總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元，詳情載於本通函「董事會函件」內「二零一二年財務資助」之「該等信貸之資料」一段
「信貸協議」	指	由十六浦物業發展及一眾財務機構就十六浦物業發展獲提供之該等信貸所訂立日期為二零一二年四月十七日之信貸協議
「最後到期日」	指	就各項該信貸而言，(a)由首次動用該信貸日期起計滿六十個月當日；及(b)由信貸協議日期起計滿六十三個月當日（以較早者為準）
「融資文件」	指	信貸協議、任何抵押文件、有關該等信貸之任何費用函件及融資方之信貸代理及十六浦物業發展指定之任何其他文件
「融資方」	指	融資方之信貸代理、保證代理、有關該等信貸之受託牽頭安排人、安排人、聯席安排人或經辦人或貸方
「撥資承諾」	指	將由(1)十六浦物業發展（作為借方）及(2)本公司及澳博（作為擔保人）各別向保證代理作出之無條件及不可撤銷撥資承諾
「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

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之人士或公司
「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
「土地溢價金」	指	就任何土地利用權修改或（經融資方之信貸代理合理釐定）與該項目或該物業之擁有權有關而將須向澳門政府相關代理機構支付之土地溢價金及一切其他款項（如有）
「最後實際可行日期」	指	二零一二年五月十六日，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
「貸方」	指	該等信貸之貸方
「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
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元

釋 義

「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
「新實德環球擔保」	指	將由本公司就十六浦物業發展於信貸協議項下總債務之49%向保證代理提供之還款擔保
「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-IL實益持有51%股權，並由世兆實益持有49%股權
「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、台灣及澳門
「該項目」	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
「項目成本」	指	(a)就該物業或該項目應付予澳門政府代理機構之土地溢價金、土地利用權修改之相關成本及一切其他溢價金及款項（如有）；(b)就該項目產生之所有建築成本（包括超支成本）及所有營運成本；及(c)所有財務成本及支出，包括就該等信貸應付之利息

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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「保證代理」	指	融資方之保證代理
「抵押文件」	指	為擔保任何融資文件項下或就任何融資文件欠負或結欠融資方之全部或部分負債而將予簽立之任何文件
「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	本公司謹訂於二零一二年六月五日（星期二）下午三時正（或緊隨同日下午二時三十分舉行之本公司股東週年大會結束或延會後（以較遲者為準））舉行之股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准提供二零一二年財務資助
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股份質押」	指	將由（其中包括）世兆（作為質押人）及十六浦物業發展（作為公司）向保證代理提供十六浦物業發展所有股份之股份質押
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「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，於最後實際可行日期為控股股東
「澳博」	指	澳門博彩股份有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之公司，為澳門博彩控股有限公司（一間已發行股份於聯交所主板上市之公司，股份代號：00880）之附屬公司
「SJM-IL」	指	SJM－投資有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳博之附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「後償協議」	指	將由（其中包括）世兆、SJM-IL、十六浦物業發展及保證代理就後償債務後償於優先債務（兩詞定義見本通函「董事會函件」一節「二零一二年財務資助」下「二零一二年財務資助之資料」中「後償協議」一段）而訂立之後償協議
「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為本公司之間接非全資附屬公司
「%」	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：

**可能非常重大收購事項－
向十六浦物業發展股份有限公司提供財務資助**

緒言

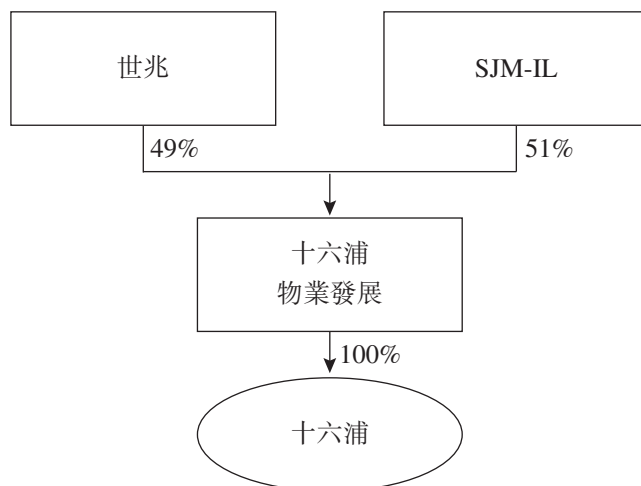
董事會於二零一二年四月二十六日公佈，本集團將訂立若干抵押文件，作為十六浦物業發展於其與（其中包括）貸方（為一眾財務機構）所訂立日期為二零一二年四月十七日之信貸協議項下責任之擔保。訂立抵押文件為動用信貸協議項下總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元之該等信貸其中一項先決條件。預期上述抵押文件將於取得股東批准後及於提取該等信貸前由本集團訂立。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供（其中包括）(i)二零一二年財務資助之進一步資料；(ii)股東特別大會通告；及(iii)根據上市規則規定之其他資料。

背景資料

以下為十六浦物業發展於最後實際可行日期之股權架構簡圖：



謹此提述(i)本公司日期為二零零七年一月二十九日之通函，內容有關本集團收購十六浦物業發展之12.25%股權及相關股東貸款以及本集團可能向十六浦物業發展提供股東貸款；(ii)本公司日期為二零零七年六月二十八日之公佈，內容有關本公司簽立二零零七年實德環球擔保（定義見下文）；(iii)本公司日期為二零零九年五月八日之通函，內容有關本集團向十六浦物業發展提供進一步財務資助；及(iv)本公司日期為二零一零年六月二十五日之公佈（「二零一零年財務資助公佈」），內容有關本集團向十六浦物業發展提供進一步財務資助。

董事會函件

本集團一直透過股東貸款（「實德環球股東貸款」）及企業擔保（「二零零七年實德環球擔保」）就十六浦之發展向十六浦物業發展提供財務資助。二零零七年實德環球擔保於二零零七年六月二十八日由本公司簽立，就一眾財務機構所授現有銀團貸款信貸擔保十六浦物業發展之付款責任。二零零七年實德環球擔保涉及之最高本金金額為港幣860,000,000元（「最高本金金額」）。緊隨本公司於二零零九年五月二十六日舉行之股東特別大會後，本集團向十六浦物業發展提供財務資助（包括實德環球股東貸款及二零零七年實德環球擔保）之限額（經股東批准）約為港幣2,020,000,000元。誠如二零一零年財務資助公佈所述，截至二零一零年財務資助公佈日期，本集團向十六浦物業發展提供進一步之實德環球股東貸款，總額約為港幣105,500,000元，用作十六浦物業發展之建築成本及償還債務，而於二零一零年財務資助公佈日期，實德環球股東貸款之未償還餘額及二零零七年實德環球擔保總額約為港幣2,050,000,000元。於二零一零年財務資助公佈日期後及截至最後實際可行日期，本集團提供進一步之實德環球股東貸款合共港幣29,400,000元（「後續實德環球股東貸款」）。提供後續實德環球股東貸款一事本身並不構成一項本公司之須予披露交易。

於最後實際可行日期，實德環球股東貸款之未償還餘額約為港幣1,220,000,000元，而二零零七年實德環球擔保有關本金金額之最高負債將不超過港幣860,000,000元。有關二零零七年實德環球擔保之進一步資料載於下文「二零一二年財務資助」之「該等信貸之資料」一段。

現有銀團貸款信貸將於二零一二年六月二十九日到期。鑑於現有銀團貸款信貸將到期，以及為償還及／或解除現有銀團貸款信貸、撥資支付土地溢價金及建築成本並償還若干先前墊付予十六浦物業發展之股東貸款，於二零一二年四月十七日，十六浦物業發展與（其中包括）貸方（為一眾財務機構）訂立信貸協議，據此，貸方同意按信貸協議之條款授予十六浦物業發展該等信貸，總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元。作為動用該等信貸其中一項先決條件，本集團須簽立若干抵押文件，作為十六浦物業發展於信貸協議項下責任之擔保。

董事會函件

二零一二年財務資助

本集團將就信貸協議訂立下列以保證代理為受益人之抵押文件：

- (i) 將由本公司提供之新實德環球擔保，作為十六浦物業發展於信貸協議項下總債務之49%之擔保；
- (ii) 將由十六浦物業發展提供並經（其中包括）本公司背書（為數合共不超過港幣1,176,000,000元）之經合法公證證明之承兌票據（為數港幣2,400,000,000元）連同相關授權函件；
- (iii) 將由本公司及澳博共同及各別作出之完工承諾，以促使該項目如期完工；
- (iv) 將由十六浦物業發展（作為借方）與本公司及澳博（作為擔保人）各別作出之撥資承諾，據此，（其中包括）本公司及澳博將各別承諾分別就項目成本（包括但不限於超支成本）之49%及51%提供或促使提供資金或付款或促使付款，惟（其中包括）十六浦物業發展可動用信貸C（如下文所述）支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本，並可動用信貸D（如下文所述）支付相關項目成本，代替催促本公司及澳博撥資支付該等成本；
- (v) 將由十六浦物業發展所有股東（包括（其中包括）世兆）（作為質押人）與十六浦物業發展（作為公司）提供十六浦物業發展所有股份之股份質押；
及
- (vi) 將由（其中包括）世兆及SJM-IL（作為後償債權人）與十六浦物業發展提供之後償協議，據此，（其中包括）十六浦物業發展結欠世兆及SJM-IL之所有現時及未來債務將後償於融資文件項下結欠融資方之所有現時及未來債務。

董事會函件

預期上述抵押文件將於取得股東批准後及於提取該等信貸前由本集團訂立。於最後實際可行日期，上述抵押文件之主要條款已經落實。然而，上述將由本集團訂立之抵押文件之主要條款如有重大變動，本公司將根據上市規則另行作出公佈，並將於適當時候尋求股東批准。

該等信貸之資料

該等信貸包括四項信貸，有關概要載列如下：

信貸	信貸資料	信貸用途
A及B	<p>信貸金額：分別為港幣900,000,000元及人民幣400,000,000元</p> <p>本金還款期：就信貸A而言，由二零一二年九月三十日起至最後到期日止期間，按季度分期償還；就信貸B而言，由二零一四年九月三十日起至最後到期日止期間，按季度分期償還</p> <p>實際利率：香港銀行同業拆息加息差年率3厘，就信貸A而言，須按信貸協議所訂調整</p>	<p>(i) 用以悉數償還現有銀團貸款；及</p> <p>(ii) 用以(1)償還先前就支付該物業建築成本墊付予十六浦物業發展之股東貸款；及／或(2)撥資支付該物業之其他建築成本</p>
C	<p>信貸金額：港幣300,000,000元</p> <p>本金還款期：由二零一二年九月三十日起至最後到期日止期間，按季度分期償還</p> <p>利率：香港銀行同業拆息加息差年率3厘，須按信貸協議所訂調整</p>	用以撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本

董事會函件

信貸	信貸資料	信貸用途
D	信貸金額：港幣700,000,000元 本金還款期：於最後到期日償還 利率：香港銀行同業拆息加息差年 利率3厘，須按信貸協議所訂調整	用以撥資支付該項目之建築 成本

於最後實際可行日期，按現有銀團貸款信貸，(i)貸款之未償還本金金額合共港幣500,000,000元；及(ii)為取得一間銀行（「發出銀行」）向澳門政府發出為數273,000,000澳門元之銀行擔保，作為就該物業將需支付之土地溢價金之保證，（其中包括）港幣240,000,000元之銀行擔保信貸已經動用。於最後實際可行日期，該銀行擔保仍然由澳門政府保留，以待確認及協定土地溢價金。現有銀團貸款信貸項下之未償還貸款將於首次動用信貸A及／或B時悉數償還或解除（視適用情況而定），而信貸C將可用以撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本，或抵償上述銀行擔保項下發出銀行之負債或或然負債。根據二零零七年實德環球擔保，本公司須待現有銀團貸款信貸協議項下十六浦物業發展結欠之最終餘額全數不可撤回地支付，或本公司已支付二零零七年實德環球擔保項下之最高本金金額及應付之任何相關利息及其他款項（以較早者為準）後滿七個月，方獲解除二零零七年實德環球擔保。

二零一二年財務資助之資料

新實德環球擔保

根據信貸協議，作為提供該等信貸之條件，本公司及澳博各自須分別就十六浦物業發展於信貸協議項下總債務之49%及51%簽立以保證代理為受益人之還款擔保。

董事會函件

根據新實德環球擔保，

- (i) 本公司將保證應保證代理要求於七個營業日內支付十六浦物業發展未有根據信貸協議支付之任何到期款項，惟本公司根據新實德環球擔保就十六浦物業發展於信貸協議項下在任何時間到期應付之任何責任（包括但不限於所有本金、利息（包括逾期利息）、費用、成本、收費及支出之付款）所承擔之負債以有關責任之49%為限（「最高實德環球擔保款項」）。倘若本公司已妥為全面支付及履行任何十六浦物業發展責任之49%，則不得就有關十六浦物業發展之責任進一步向本公司提出要求；
- (ii) 新實德環球擔保將為一項持續擔保，以最高實德環球擔保款項為限，直至十六浦物業發展於信貸協議項下結欠之最終餘額全數不可撤回地支付，或本公司已支付十六浦物業發展於信貸協議項下結欠之最終餘額全數之49%及新實德環球擔保項下應付之其他款項（以較早者為準）後滿七個月為止；及
- (iii) 已由或將由本公司背書並以保證代理為受益人之承兌票據（為數合共不超過港幣1,176,000,000元）用以支持新實德環球擔保項下本公司之責任。保證代理將僅會於發生信貸協議項下之違約事件後及於有關違約事件仍然持續之情況下，於承兌票據填上付款日期。

完工承諾

根據信貸協議，十六浦物業發展已承諾，（其中包括）只要融資文件項下有任何款項尚未償還或貸方之任何承擔仍然生效，則：

- (A) (i) 於工程准照發出後，十六浦物業發展將（其中包括）從速盡力按照施工時間表、建築圖則、適用法律及規例進行及完成該項目所有樓宇及建築工程，並於實際可行情況下儘快取得該項目之完工證明書；及

董事會函件

(ii) 倘若十六浦物業發展未有履行上述任何事宜，則：

- (a) 只要未有履約情況仍然持續，按大多數貸方之指示行事之保證代理（或保證代理委任之任何人士）可於向十六浦物業發展發出事先書面通知後，合法（但並非其責任）進入該項目場址，並完成該項目之建築工程，以及支付所有溢價金或罰款（如有）；及
- (b) 十六浦物業發展將應要求於七個營業日內全數償還保證代理就有關目的支付之一切開銷，並將支付由應付之時起之逾期利息，而於償還後，有關款項將被視作信貸協議或抵押文件項下之債務人（融資方除外）結欠融資方之負債一部分

（上述信貸協議項下由十六浦物業發展承擔或完工承諾項下由本公司及澳博承擔之十六浦物業發展責任稱為「**項目完工責任**」）；及

- (B) 於十六浦物業發展違反項目完工責任或出現信貸協議項下之違約事件後之任何時間，按信貸D全部貸方之指示行事之融資方之融資代理可（但並非其責任）按融資代理認為就完成該項目建築工程而言最為權宜之任何方式，以信貸D項下可供提取之款項支付任何款項，而有關付款將被視作構成信貸D之貸款一部分，可予收回並獲擔保。

董事會函件

根據完工承諾，

- (i) 本公司及澳博將共同及各別不可撤回及無條件地向保證代理承諾，只要融資文件項下有任何款項尚未償還或貸方之任何承擔仍然生效，則十六浦物業發展將妥為履行及遵守所有項目完工責任；
- (ii) 倘若十六浦物業發展違反信貸協議項下之項目完工責任，或倘若大多數貸方合理認為十六浦物業發展將無法履行信貸協議項下任何項目完工責任，則本公司及澳博將應保證代理書面要求承擔所有項目完工責任，猶如有關責任乃由本公司及澳博共同及各別承擔；及
- (iii) 本公司及澳博將共同及各別須就任何融資方因完工承諾未有獲妥為遵守而招致或蒙受之一切損失、成本及開支（包括保證代理及／或任何其他融資方為確保該項目完工而產生之一切開支及其逾期利息）向保證代理付款及向各融資方作出悉數彌償。

撥資承諾

根據信貸協議，信貸D項下各次動用金額與過往動用之所有信貸D金額合併計算不得超過就該項目建築成本已付或現時到期應付之總建築成本（經該項目之建築師及獨立工料測量師核證；或就專業費用而言，出示發票或付款單之經核證真確副本）總額（不包括以出售該物業所得款項支付之成本，亦不包括任何超支成本）之90%。倘若前述比率將於作出信貸D項下之貸款後超額，則就動用該筆貸款而言，十六浦物業發展須於動用日期或之前從速由其內部資源籌集相等於建築成本10%之資金（惟不得以出售或預售該物業或該項目或其任何部分之所得款項撥資支付），而如有不足之數，則從澳博及本公司（根據彼等向保證代理作出之撥資承諾之條款按比例）集資（「主要擔保人出資」），並應用十六浦物業發展之內部資源及（如適用）主要擔保人出資連同動用所得款項支付或償付已付或現時到期應付之建築成本。

董事會函件

根據信貸協議，十六浦物業發展亦已承諾，只要融資文件項下有任何款項尚未償還或貸方之任何承擔仍然生效，則倘若於任何時間產生超支成本，十六浦物業發展須於進一步動用信貸D項下任何款額前從速由其內部資源籌集相等於有關超支成本金額之資金（惟不得以出售或預售該物業或該項目或其任何部分之所得款項撥資支付），而如有不足之數，則從本公司及澳博（根據彼等向保證代理作出之撥資承諾之條款按比例）集資，並支付下筆涉及建築成本之應付款項。有關集資時間須足以確保該項目之建築工程及完工不會根據施工時間表出現重大中斷或重大延誤。

根據撥資承諾，

- (i) 本公司及澳博各自將各別不可撤回及無條件地向保證代理承諾，其將(a)根據撥資承諾於項目成本到期須從速付款時，應十六浦物業發展可能所需而分別提供或促使提供任何有關資金之49%及51%；及(b)向十六浦物業發展或（代十六浦物業發展）按保證代理指示向有權從十六浦物業發展獲得有關款項之人士分別支付或致使支付項目成本之49%及51%，使十六浦物業發展可於到期日或之前付款，惟倘若十六浦物業發展有權根據信貸協議動用信貸C支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本，以及動用信貸D支付任何其他項目成本，則十六浦物業發展可動用有關信貸支付相關項目成本，而毋須催促本公司及澳博撥資支付該等成本，或倘若十六浦物業發展有足夠內部資源，則可動用其本身資源支付相關項目成本；
- (ii) 本公司及澳博之責任將持續，直至融資文件項下結欠融資方之所有負債已全數支付及解除之日為止，而融資方於融資文件項下概無任何進一步承擔及負債；及

董事會函件

- (iii) 本公司及澳博各自將確保，彼等將須根據撥資承諾向或代十六浦物業發展作出之每次付款，將以分別從世兆及SJM-IL取得之後償貸款及／或分別從本公司及澳博取得之其他後償貸款（按本公司／澳博與十六浦物業發展可能協定）向十六浦物業發展提供；而所有後償貸款將後償於融資文件項下欠負或結欠融資方之負債。

股份質押

根據股份質押，（其中包括）世兆質押（以第一優先質押形式）及出讓（作為抵押品）其於不時持有之十六浦物業發展全部股份之所有權益予保證代理，以保證支付及履行融資文件項下欠負、結欠或應付任何融資方之各項負債及現時及未來責任（實際及或然）。

後償協議

根據後償協議，只要融資文件項下欠負或結欠任何融資方之任何負債或責任（現時或未來、實際或或然）（「優先債務」）仍未償還，則（其中包括）十六浦物業發展結欠世兆及SJM-IL之一切應付款項（不論本金、利息或其他）及一切責任（不論屬現時或未來、實際或或然）（「後償債務」），以及世兆及SJM-IL就後償債務作出之申索，應後償於優先債務，並押後至融資方就此作出之申索後，以及除非及直至優先債務已悉數解除為止，否則概無後償債務可獲償還，惟以動用信貸A及／或信貸B之所得款項或融資文件項下可能允許之其他方式除外。

按經計入該等信貸之本金金額港幣2,400,000,000元及相關承兌票據之49%（該承兌票據將由十六浦物業發展提供並經（其中包括）本公司就為數合共不超過港幣1,176,000,000元之金額背書），以及該等信貸估計應付利息總額之49%，並按現時估計建築成本總額約港幣775,000,000元，且並無產生超支成本計算，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。倘若本集團根據由本集團訂立之抵押文件被催促償還十六浦物業發展之未償還債務，本公司預期將以本集團之內部資源及／或貸款／借貸撥資作出還款。

董事會函件

將由本集團提供予十六浦物業發展之二零一二年財務資助將不會計入本集團向十六浦物業發展提供而先前已獲股東批准或本公司已作披露之財務資助之限額內。茲建議(i)於提供二零一二年財務資助後，實德環球股東貸款之限額將維持不變；及(ii)預期有關二零零七年實德環球擔保之財務資助之限額中最高本金金額港幣860,000,000元將於二零零七年實德環球擔保獲解除（即現有銀團貸款信貸協議項下十六浦物業發展結欠之最終餘額全數已不可撤回地支付，或本公司已支付二零零七年實德環球擔保項下之最高本金金額及應付之任何相關利息及其他款項（以較早者為準）後滿七個月）後失效。經計入：(i)實德環球股東貸款於最後實際可行日期之未償還餘額約港幣1,224,000,000元；(ii)如上所述根據提供二零一二年財務資助所承擔之估計風險總額約港幣1,756,000,000元；及(iii)二零零七年實德環球擔保項下之最高本金金額港幣860,000,000元，本集團可能向十六浦物業發展提供之財務資助合共約為港幣3,840,000,000元。倘若本集團根據實德環球股東貸款、二零一二年財務資助及二零零七年實德環球擔保將向十六浦物業發展提供之財務資助分別超過上述未償還餘額、估計風險總額及最高本金金額，則本公司將遵守上市規則第14章項下之相關規定。

十六浦物業發展及十六浦之資料

於最後實際可行日期，十六浦物業發展由世兆及SJM-IL分別擁有49%及51%股權。在董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，十六浦物業發展、SJM-IL及澳門博彩控股有限公司均為獨立第三方。澳門博彩控股有限公司之已發行股份於聯交所主板上市。十六浦物業發展為該物業之登記及實益擁有人，主要業務為投資及發展十六浦，並透過其附屬公司經營十六浦。十六浦為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。

該項目之資料

該項目將為一座集娛樂及消閒於一體之河畔綜合大樓，預期總樓面面積合共約達40,000平方米，設有一系列購物及娛樂設施。其設計將與十六浦現有主題一致，以期令十六浦所提供之購物、餐飲及娛樂體驗更趨多元化，同時亦會進一步擴建十六浦的世界級娛樂場。該項目預期於二零一二年進行，並預計將於二零一四年竣工。

提供二零一二年財務資助之理由及利益

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（包括於中國提供手機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（一個位於澳門之綜合娛樂場度假村及旅遊熱點）。

誠如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所述，十六浦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%，而於截至二零一一年十二月三十一日止年度，十六浦自開業以來首度錄得純利，其除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增至約港幣316,800,000元。十六浦正展開該項目，為澳門引入嶄新的娛樂元素。目前估計之總建築成本約為港幣775,000,000元。董事認為該項目落成後，勢將成為十六浦另一個穩定收益的來源。董事預期中國的增長勢頭將繼續帶動澳門博彩業的人流及消費，十六浦亦將因而受惠。此外，各新落成的度假村為澳門注入更豐富的娛樂元素，並帶動了整體市場之總訪客人數。本集團對十六浦及澳門的前景抱持樂觀態度。

現有銀團貸款信貸將於二零一二年六月二十九日到期。預期該等信貸將用作償還及／或解除現有銀團貸款信貸，償還若干先前墊付予十六浦物業發展之股東貸款，以及撥資支付土地溢價金及建築成本。董事認為，提供二零一二年財務資助為本集團作為十六浦物業發展股東可能產生之責任，讓十六浦物業發展具備發展該項目之所需資金，故能促進十六浦之未來發展前景。由於十六浦物業發展為由世兆（本公司之附屬公司）擁有49%股權之聯營公司，因此，董事認為，提供二零一二年財務資助將有助十六浦發展，因而對本集團有利。

董事會函件

本公司注意到，(i)貸方已同意授出該等信貸，而信貸協議項下將授出之該等信貸之金額乃經訂約各方（其中包括）按該項目之建築工程可如期完成之基準磋商；(ii)由於該項目於完工方面出現任何重大延誤或無法完工或超支成本可能影響貸方收回信貸協議項下未償還債務之利益，因此，貸方已要求簽立完工承諾及撥資承諾作為動用該等信貸其中一項先決條件，而此舉亦為保障彼等利益之市場慣例。經考慮十六浦及該項目之未來前景，以及抵押文件乃動用該等信貸之必要文件，董事認為，提供二零一二年財務資助（包括但不限於由本公司訂立之完工承諾及撥資承諾）符合本公司及股東之整體利益，並屬公平合理。

二零一二年財務資助之財務影響

就二零一二年財務資助而言，本集團於聯營公司之權益及財務擔保負債均會按獨立專業估值師於授出日期就初步確認計量財務擔保合約之公平值增加。本集團之損益不會在授出二零一二年財務資助當日有即時影響。財務擔保乃要求發行人就合約受益人（「持有人」）因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受之損失，而向持有人償付特定款項之合約。

於初步確認後，財務擔保負債之金額將於擔保期內在損益攤銷，作為來自所發出財務擔保之收入。此外，倘若及當(i)擔保持有人可能根據擔保催促本集團支付擔保金額；及(ii)預期向本集團申索之金額超越目前就有關該擔保之財務擔保負債列賬之賬面值（即初步確認之金額減累計攤銷），則確認撥備。

董事會函件

誠如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零一一年十二月三十一日，本集團錄得本公司股東應佔權益總值約港幣470,000,000元。於二零一一年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為港幣1,408,000,000元，當中約港幣819,000,000元及港幣343,000,000元分別為於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項，而本集團之現金及現金等值項目約為港幣72,000,000元。如上文「二零一二年財務資助」一段所述，經計入(i)實德環球股東貸款於最後實際可行日期之未償還餘額約港幣1,224,000,000元；(ii)如上所述根據提供二零一二年財務資助所承擔之估計風險總額約港幣1,756,000,000元；及(iii)二零零七年實德環球擔保項下之最高本金金額港幣860,000,000元，本集團可能向十六浦物業發展提供之財務資助合共約為港幣3,840,000,000元。因此，倘若十六浦物業發展違反信貸協議項下事宜，以致本集團根據由本集團訂立之抵押文件被催促履行其責任，則本集團之財務及流動資金狀況會受不利影響。本公司現時預期將以本集團之內部資源及／或貸款／借貸撥資作出還款。倘若尋求貸款／借貸以撥資作出還款，則本集團之資本負債比率可能上升。

董事認為，根據本集團目前可得資料及倘無不可預見之情況，則本公司現時預期本集團實際上未必須因提供二零一二年財務資助而償還估計風險總額約港幣1,756,000,000元，當中經計入（其中包括）：

- (i) 該等信貸以（其中包括）該物業之第一按揭（以保證代理為受益人）及十六浦物業發展其他股東提供之抵押品作擔保，且貸方可透過上述該等信貸之擔保收回信貸協議項下十六浦物業發展之未償還債務或其部分；及
- (ii) 誠如本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報所披露，十六浦之營運表現於二零一一年持續得到改善，其截至二零一一年十二月三十一日止年度之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利增至約港幣316,800,000元。基於前文所述，董事認為，十六浦物業發展將有能力以（其中包括）十六浦之業務營運撥資償還其於信貸協議項下之債務。

董事會函件

如上文「二零一二年財務資助」一段所披露，現有銀團貸款信貸項下之未償還貸款將於首次動用信貸A及／或B時悉數償還或解除（視適用情況而定），而信貸C將可用以撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本，或抵償上述銀行擔保項下發出銀行之負債或或然負債。基於上文所述，並鑑於本公司乃就現有銀團貸款信貸擔保十六浦物業發展之付款責任而簽立二零零七年實德環球擔保，以及預期二零零七年實德環球擔保將於現有銀團貸款信貸協議項下十六浦物業發展結欠之最終餘額全數已不可撤回地支付後滿七個月時解除，董事認為，如上文所述償還或解除現有銀團貸款信貸後，本集團就二零零七年實德環球擔保承擔之違約風險甚低。

一般事項

根據上市規則第14章，提供二零一二年財務資助（一經落實）將構成本公司之非常重大收購事項，並須經股東於股東特別大會上批准。由於在最後實際可行日期，概無股東於二零一二年財務資助中擁有重大利益，故預期概無股東將須於股東特別大會上就批准提供二零一二年財務資助所提呈之決議案放棄投票。劭富（於最後實際可行日期實益擁有本公司全部已發行股本約53.26%）已表明將於股東特別大會上投票贊成就批准二零一二年財務資助提呈之決議案。因此，董事認為所提呈之決議案極有可能獲得股東批准。

股東特別大會

本公司謹訂於二零一二年六月五日（星期二）下午三時正（或緊隨同日下午二時三十分舉行之本公司股東週年大會結束或延會後（以較遲者為準））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，會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准提供二零一二年財務資助。召開股東特別大會之通告載於第SGM-1至第SGM-3頁。

董事會函件

隨本通函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。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之辦事處（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，並於會上投票；在此情況下，委任受委代表之文書將被視作已撤銷論。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

董事認為，二零一二年財務資助之條款屬公平合理，而提供二零一二年財務資助符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准提供二零一二年財務資助。

附加資料

務請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

二零一二年五月十八日

1. 綜合財務資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務資料詳情載於本公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報內，而該等年報已登載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.successug.com)。

2. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一一年十二月三十一日（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，本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

3. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，且於計及本集團現時可用之財務資源及一名董事兼控股股東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. 債項

借貨

於二零一二年三月三十一日（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貨約港幣717,500,000元如下：

港幣千元

有抵押：

銀行貸款，有抵押	13,730
----------	--------

無抵押：

應付貸款	456,146
------	---------

長期應付賬款	217,165
--------	---------

應付一間關連公司款項	129
------------	-----

一名董事兼控股股東貸款	30,332
-------------	--------

	<u>703,772</u>
--	----------------

未償還有抵押及無抵押借貨總額	<u><u>717,502</u></u>
----------------	-----------------------

擔保

於二零一二年三月三十一日，本公司就授予由世兆（本公司一間附屬公司）持有49%權益之十六浦物業發展之現有銀團貸款信貸給予一項企業擔保。本公司承擔之最高保證本金金額為港幣860,000,000元。於二零一二年三月三十一日，該筆來自現有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500,000,000元及港幣240,000,000元。

資產抵押

於二零一二年三月三十一日，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8,000,000元，以就本集團業務取得約港幣10,100,000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之現有銀團貸款信貸向一間代表貸方銀團之銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份；
- (c) 本公司全資附屬公司New Shepherd Assets Limited就授予本公司之循環信貸融資向一間屬本公司獨立第三方之財務機構抵押其於本公司間接全資附屬公司Favor Jumbo Limited不時全部已發行股本之51%；及
- (d) 本集團賬面值相等於約港幣20,900,000元之自用物業已抵押予一間銀行，作為Jade Travel Ltd.（本公司擁有80%權益之間接附屬公司，於加拿大註冊成立）獲授銀行貸款之抵押品。

除前述者及集團內公司間負債外，於二零一二年三月三十一日營業時間結束時，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）或其他類似債項、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。

5. 本集團之管理層討論及分析

下文載列按照本公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報，本集團截至二零一一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。其他資料請同時參閱本公司截至二零一一年十二月三十一日止三個年度各年之年報。

(a) 截至二零零九年十二月三十一日止年度

由於本公司自二零零八年十二月三十一日止期間起，將其財政年度結算日由九月三十日更改為十二月三十一日，故本文有關二零零八年之提述指由二零零七年十月一日至二零零八年十二月三十一日止十五個月，未必能完全作出比較。

業績及業務回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額約港幣1,202,200,000元，較二零零八年約港幣627,300,000元增加約91.7%。毛利達約港幣87,700,000元（二零零八年：約港幣134,600,000元）。本公司股東應佔綜合虧損收窄至約港幣173,800,000元（二零零八年：約港幣238,300,000元）。

旅遊業務

於二零零九年，本集團之旅遊業務錄得營業額約港幣1,129,600,000元，較二零零八年增加約122%，主要來自Jade Travel集團（本公司於二零零八年下半年收購其80%權益位於加拿大及美利堅合眾國之若干旅遊代理公司（「**Jade Travel集團**」））帶來之收入貢獻。然而，二零零九年上半年全球經濟衰退，加上H1N1流感蔓延，嚴重打擊旅遊業，特別是北美地區，即Jade Travel集團大部分業務所在之市場。分部虧損約為港幣9,400,000元（二零零八年：溢利約港幣1,900,000元），主要由於無形資產及商譽減值所致。

隨着全球各國政府相繼採取經濟振興措施，本集團的旅遊業務亦自二零零九年下半年開始逐漸好轉。Jade Travel集團之來往北美及其他地方的境內外旅遊團，進一步加強本集團旅遊業務之表現；加上透過向全球高消費客戶進行交叉銷售，擴闊了本集團娛樂場度假村及郵輪業務的客戶群。憑藉其旅遊業務之優勢，本集團將加快發展高邊際利潤的服務，包括外地入境旅遊團、企業票務、會議展覽及獎勵旅遊的安排，以推動未來增長。

郵輪業務

本集團之郵輪「澳門實德郵輪」（本集團持有其55%權益）繼續為本集團帶來穩定的營業額貢獻，於二零零九年郵輪業務之營業額，由於租賃收入減少而下跌約38%至約港幣72,600,000元（二零零八年：約港幣118,000,000元）。分部溢利增加至約港幣2,200,000元，而二零零八年虧損則約為港幣1,900,000元。

投資項目－十六浦

儘管面對激烈競爭的壓力，十六浦仍成功取得理想業績，於二零零九年除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利錄得正數，博彩收益錄得雙位數之增長，較約9.7%的市場增長率為佳。儘管澳門於年內錄得入境旅客人數下跌，但隨著娛樂場之貴賓廳及酒店之貴賓公寓「濠庭十六浦」於二零零九年下半年開幕，主要營運指標（如娛樂場訪客人數及澳門十六浦索菲特大酒店的入住率）顯示，十六浦表現仍持續改善。本集團旅遊業務之龐大業務網絡亦締造協同效應，擴闊十六浦之客戶群。為進一步加強其獨特市場定位，十六浦增設米高積遜珍品廊（「MJ珍品廊」），並於二零一零年二月開幕，作為開業兩週年慶祝活動的一部份。MJ珍品廊陳列十六浦於二零零九年在拍賣會成功投得的具代表性米高積遜（「MJ」）珍品，包括MJ於Motown 25週年特別演出時所佩戴之白色萊恩水晶石手套。

十六浦的業績受到其於初步營運階段的龐大折舊及攤銷費用影響，令其於回顧年內錄得虧損。截至二零零九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115,700,000元（二零零八年：約港幣170,300,000元）。

流動資金、財務資源、資本負債及資本承擔

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約港幣23,600,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣56,400,000元），而資產淨值約港幣673,900,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣931,200,000元）。

本公司於二零零八年十二月一日與楊先生就楊先生向本公司提供一項金額為港幣200,000,000元之有期貸款融資訂立一份函件協議。此舉預期將鞏固本集團之流動資金及現金流量，並維持本集團持續經營。該貸款為無抵押，且按香港上海滙豐銀行有限公司之港元貸款最優惠利率計息。於二零零九年四月十四日，本公司亦與楊先生訂立一份函件協議，以增加貸款融資之本金金額至最高港幣290,000,000元。此外，楊先生承諾不會在二零一零年六月三十日（「最後還款日期」）前要求提前償還經修訂貸款融資之貸款及所有其他結欠楊先生之款項。此外，於二零零九年六月二十五日，本公司亦與楊先生訂立另一份函件協議，將最後還款日期延至二零一一年六月三十日。於回顧年度內，本公司已動用之貸款融資金額為港幣47,500,000元（二零零八年十二月三十一日：無）。

於二零零九年十月二十二日，本公司（作為借方）及本公司一間全資附屬公司New Shepherd Assets Limited（「**New Shepherd**」）（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，且該融資下的貸款須於二零零九年十月二十二日後36個月或之前償付。循環信貸融資的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的現金流量所需。於二零零九年十二月三十一日，本公司已動用之循環信貸融資金額為港幣132,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，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21,000,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣17,600,000元）。該貸款乃無抵押、按年利率4%計息及並無固定還款期。

於二零零九年十二月三十一日，少數權益股東提供之貸款約為港幣10,000,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣8,700,000元），而其他應付貸款約為港幣171,700,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣159,200,000元）。該等貸款乃免息、無抵押及不會在由二零零九年十二月三十一日起計未來十二個月內償付。

於二零零九年十二月三十一日，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32%（二零零八年十二月三十一日：約2%）。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有關收購及裝修物業之已訂約但並無於綜合財務報表提取撥備之資本承擔約為港幣16,500,000元。

提供進一步財務資助

誠如本公司於二零零九年五月八日寄發予股東之通函所述，估計十六浦物業發展之股東須於截至二零零九年十二月三十一日止期間，提供金額約港幣430,000,000元之額外股東貸款，主要用作十六浦物業發展之建築成本及償還銀行貸款，該筆額外股東貸款中本公司之附屬公司世兆佔49%之金額，約為港幣210,700,000元（「進一步財務資助」）。提供進一步財務資助經股東於二零零九年五月二十六日批准。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團向若干銀行抵押定期存款約港幣8,300,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣6,800,000元），以就本集團業務取得約港幣10,200,000元（二零零八年十二月三十一日：約港幣8,400,000元）之數項銀行擔保及備用信用證貸款。

於二零零九年十二月三十一日，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所有股份（二零零八年十二月三十一日：100%）。

除上述抵押外，於二零零九年十二月三十一日，New Shepherd就授予本公司之循環信貸融資向貸方抵押其於本公司之全資附屬公司Favor Jumbo Limited（「Favor Jumbo」）不時全部已發行股本之51%（二零零八年十二月三十一日：無）。

外匯風險

截至二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，本集團就以下情況作出承諾：

- (a) 十六浦物業發展獲授為數港幣1,600,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,600,000,000元）之銀團貸款信貸。本公司承擔之最高保證金金額為港幣860,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣860,000,000元）。於二零零九年十二月三十一日，該筆有關十六浦物業發展之現有銀團貸款信貸之未償還貸款總結欠為港幣1,040,000,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣1,260,000,000元）；及

- (b) 本公司就一間銀行授予本公司之附屬公司之銀行融資約港幣8,900,000元(二零零八年十二月三十一日:約港幣7,700,000元)作出約港幣8,900,000元(二零零八年十二月三十一日:約港幣7,700,000元)之擔保。本公司承擔之最高保證金金額約為港幣8,900,000元(二零零八年十二月三十一日:約港幣7,700,000元)。董事不認為此擔保將引致針對本公司之申索。

人力資源

於二零零九年十二月三十一日,本集團共聘用435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。

- (b) 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，位於十六浦之亞洲首間MJ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（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，本公司擁有其80%權益並於加拿大註冊成立之間接附屬公司 Jade Travel Ltd. (「**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之現有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，本公司就十六浦物業發展獲授為數港幣1,600,000,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣1,600,000,000元）之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，該筆有關十六浦物業發展之現有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。

(c) 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。

十六浦第三期發展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。該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。該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該等信貸，合計港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元。該等信貸將以（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，為中國手機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透過手機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）。而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。

本公司擁有其80%權益之間接附屬公司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) 世兆就授予十六浦物業發展之現有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，本公司就十六浦物業發展獲授為數港幣1,600,000,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣1,600,000,000元）之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，該筆有關十六浦物業發展之現有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。

6. 本集團之財務及貿易前景

鑑於美利堅合眾國經濟前景不明朗，加上歐元區危機持續，本集團的北美旅遊業務或會繼續面對一定程度的挑戰。然而，董事預期區內的境外旅遊團的表現將隨着美利堅合眾國營商環境逐步復甦而改善，加上中國富裕階層不斷湧現，亦將繼續帶動來自中國境內旅遊團的商機。本集團正積極在中國物色具良好信譽之業務夥伴，並藉著拓展企業及團體旅遊團業務，為Jade Travel集團吸納商機。

董事預期中國的增長勢頭將繼續帶動澳門博彩業的人流及消費，十六浦亦將因而受惠。此外，各新落成的度假村為澳門注入更豐富的娛樂元素，並帶動了整體市場之總訪客人數。本集團相信，憑藉澳門博彩業之增長勢頭，十六浦結合獨特定位及卓越服務，將可鞏固其市場領導地位。

十六浦正展開該項目，為澳門引入嶄新的娛樂元素。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。董事認為該項目落成後，勢將成為本集團另一個穩定收益的來源。

於二零一二年一月，經國務院批准，中國財政部、民政部及國家體育總局共同頒佈了《彩票管理條例實施細則》（「**實施細則**」）。實施細則自二零一二年三月一日起生效，以加強中國彩票業的監督及管理。該等措施預期將會建立健康的市場環境，有助行業長遠發展。本集團憑藉其完善的技術服務平台及網絡，將透過合營企業之附屬公司積極把握將業務拓展至中國內地其他省份的機會。

本集團對澳門及中國的前景抱持樂觀態度。儘管全球經濟動盪不定，惟本集團認為，中國蓬勃的經濟基礎依然為本集團業務之強勁增長動力。為把握中國龐大的增長機遇，本集團將不斷鞏固其業務平台。

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。董事確認經一切合理查詢後，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. 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

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	於最後實際可行日期	
			擁有或被視為 擁有權益之 股份數目	佔本公司已發行股本 總額之概約百分比 (附註2) %
楊先生 (附註1)	好倉	公司權益	2,165,012,962	53.26

附註：

- 由於劭富（由楊先生之家族成員為受益人之全權信託全資擁有）持有股份權益，故本公司執行董事兼主席楊先生被視為擁有2,165,012,962股股份之權益。
- 按擁有或被視為擁有權益之股份總數對於最後實際可行日期全部已發行股份總數之百分比計算。

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。

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重大訴訟或索償。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，除本集團之業務外，各董事及彼等各自之聯繫人士概無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. 董事於資產及合約中之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（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。

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及二零一二年三月十五日之函件修訂）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本集團業務而言屬重大之合約或安排。

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. 重大合約

本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）：

- (i) Golden Sun Profits Limited（本公司之間接附屬公司）、Maruhan Corporation、本公司與世兆所訂立日期為二零一零年五月十八日之確認及承認書，確認及承認根據上述訂約方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修訂及補充）為世兆提供融資；
- (ii) 致勝有限公司（「致勝」，本公司之全資附屬公司）、吳洪先生（「吳先生」）與上海唐路科技有限公司（「上海唐路科技」，由吳先生控制之實體）所訂立日期為二零一零年九月二十日之合作協議（「合作協議」），內容有關就為中國手機體育彩票市場提供技術服務平台及技術支援（「新業務」）之計劃成立公司及相關合作安排；
- (iii) 原冬眉女士（「原女士」，作為質押人）以致勝（作為承押人）為受益人所簽立日期為二零一零年九月二十日之股份按揭契據，內容有關按揭原女士於一間股份於聯交所上市之公司所持有之若干股份，作為（其中包括）償還就合作協議所述新業務之顧問服務費用向吳先生墊付之款項之抵押品；
- (iv) 飛升有限公司（「飛升」，由吳先生全資擁有之公司，作為按揭人）以致勝（作為承按人）為受益人所簽立日期為二零一零年九月三十日之股份按揭契據，內容有關按揭飛升於譽富中國發展有限公司（「譽富」，本公司之間接附屬公司）所持有之所有股份；

- (v) 十六浦物業發展、十六浦管理有限公司、Early Success Limited、十六浦娛樂集團有限公司、十六浦度假村酒店管理有限公司、十六浦市場推廣有限公司、Pier 16 – Antique Collections Limited及十六浦物業顧問有限公司（均為本公司之聯營公司）、澳博、本公司、SJM-IL、世兆及Vast Base Limited致法國巴黎銀行香港分行及澳門永亨銀行股份有限公司日期為二零一零年十二月十四日之兩份確認書，兩者均確認(i)彼等同意並協定日期為二零零七年六月二十八日內容有關現有銀團貸款信貸之信貸協議（經（其中包括）日期為二零一零年十二月十四日之補充協議補充）之所有內容；及(ii)有關現有銀團貸款信貸之所有抵押文件仍具十足效力及作用；
- (vi) 致勝、吳先生與上海唐路科技所訂立日期為二零一一年三月十八日之補充協議（「**第一補充協議**」），內容有關（其中包括）押後合作協議所述有關抵押及顧問服務費用之若干日期；
- (vii) 致勝、吳先生與飛升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）致勝向譽富提供額外股東貸款，詳情載於本公司日期為二零一一年八月二十五日之公佈；
- (viii) 上海唐路科技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（經第一補充協議補充）；
- (ix) Smart Class Enterprises Limited（「**Smart Class**」，本公司之全資附屬公司）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之無抵押貸款以及Star Spangle向劭富（「**包銷商**」）轉讓上述貸款；
- (x) 本公司與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**」），包括包銷商於包銷協議作出之不可撤回承諾；

- (xi) 楊先生（作為轉讓人）、包銷商（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，而包銷商已接受有關轉讓及轉移；及
- (xii) Smart Class、Star Spangle、包銷商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港幣23,386,199.24元，即於包銷協議日期Smart Class結欠Star Spangle之全數無抵押貸款（「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，而包銷商已接受轉讓SS貸款之轉讓及轉移。

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：

- (i) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (ii) 本附錄上文「重大合約」一段所述之重大合約；及
- (iii) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年之年報。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda, 而其總辦事處及香港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。
- (b) 本公司之股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited, 地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, HM 08, 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。
- (c) 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會員。彼持有英國The University of Sheffield頒發之法學碩士學位。
- (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。

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」)謹訂於二零一二年六月五日(星期二)下午三時正(或緊隨於同日下午二時三十分舉行之本公司股東週年大會結束或延會後(以較遲者為準))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」)，以考慮並酌情以本公司普通決議案方式通過下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准本公司及其附屬公司透過二零一二年財務資助(定義見下文(c)分段)就十六浦之發展向十六浦物業發展股份有限公司(「十六浦物業發展」，由本公司之間接非全資附屬公司實益持有49%股權之公司)提供進一步財務資助為數約港幣1,756,000,000元，詳情載於本公司向其股東所寄發日期為二零一二年五月十八日之通函(「通函」)，當中載列召開本大會之通告，註有「A」字樣之通函副本已於本大會上提呈，並由本大會主席簽署以資識別)；

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名董事為及代表本公司作出所有可能屬必要、適合或權宜之行動及事宜，並簽立及交付所有文件（不論以蓋上本公司印鑑或以其他方式），以進行任何或所有根據本決議案擬進行之交易或令其生效；及
- (c) 就本決議案而言，

「二零一二年財務資助」指為擔保日期為二零一二年四月十七日之信貸協議（「信貸協議」）項下或就信貸協議欠負或結欠融資方之全部或部分負債，以有期貸款信貸（總額為港幣1,900,000,000元及人民幣400,000,000元）項下融資方之保證代理為受益人而將予簽立之文件，當中包括將由本公司就十六浦物業發展於信貸協議項下總債務之49%提供之還款擔保、將由（其中包括）本公司作出之無條件及不可撤銷完工承諾、將由（其中包括）本公司作出之無條件及不可撤銷撥資承諾、將由十六浦物業發展提供（為數港幣2,400,000,000元）並經（其中包括）本公司背書（為數合共不超過港幣1,176,000,000元）之經合法公證證明之承兌票據、將由（其中包括）世兆有限公司提供十六浦物業發展所有股份之股份質押、將由（其中包括）世兆有限公司訂立之後償協議以及據此擬進行之交易。」

承董事會命
實德環球有限公司
公司秘書
趙藍英

香港，二零一二年五月十八日

股東特別大會通告

附註：

1. 本公司所刊發日期為二零一二年五月十八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。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。
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. 如屬本公司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。