

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SUCCESS

SUCCESS UNIVERSE GROUP LIMITED
實德環球有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：00487)

持續關連交易
重續租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零一九年六月二十五日（交易時段後），業主權創、日佳及 Famous Capital（全部均為本公司的間接全資附屬公司）各自與租戶 SIMSL 訂立該等租賃協議，內容有關續租該等物業。

由於租戶由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生間接全資實益擁有，根據上市規則第十四A章，租戶為本公司之關連人士，而訂立該等租賃協議則構成本公司之持續關連交易。

由於租戶於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年根據該等租賃協議下，應向業主支付之總額之最大年度上限高於港幣3,000,000元，惟根據上市規則第14.07條按年計算之所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立該等租賃協議須遵守申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一七年六月二十六日、二零一八年二月十三日及二零一八年三月二十九日之公佈，以及本公司日期為二零一八年四月六日之通函，內容有關（其中包括）現有租賃協議，全部現有租賃協議將於二零一九年七月一日屆滿。

董事會謹此宣佈，於二零一九年六月二十五日（交易時段後），各業主與租戶訂立該等租賃協議，將現有租賃協議進一步重續兩年，主要條款載於下文。

該等租賃協議

1001A室租賃協議

協議日期	:	二零一九年六月二十五日
業主	:	權創
租戶	:	SIMSL
物業	:	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1001A室
租期	:	由二零一九年七月二日起至二零二一年七月一日止為期兩(2)年（包括首尾兩日），租戶可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年
租金	:	每月港幣93,600元（不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出）
按金	:	港幣200,918元，相當於兩個月租金及兩個月空調費用及管理費

1003及4A室租賃協議

協議日期 : 二零一九年六月二十五日

業主 : 日佳

租戶 : SIMSL

物業 : 香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室

租期 : 由二零一九年七月二日起至二零二一年七月一日止為期兩(2)年(包括首尾兩日),租戶可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年

租金 : 每月港幣584,400元(不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出)

按金 : 港幣1,241,590元,相當於兩個月租金及兩個月空調費用及管理費

1004B室租賃協議

協議日期 : 二零一九年六月二十五日

業主 : Famous Capital

租戶 : SIMSL

物業 : 香港夏慤道18號海富中心1座10樓1004B室

租期 : 由二零一九年七月二日起至二零二一年七月一日止為期兩(2)年(包括首尾兩日),租戶可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年

租金 : 每月港幣204,900元(不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出)

按金 : 港幣433,904元,相當於兩個月租金及兩個月空調費用及管理費

該等租賃協議之條款乃按公平原則磋商，而根據該等租賃協議應付之租金乃經參考一名獨立估值師於二零一九年六月就該等物業的市值租金進行之估值後釐定。

年度上限

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度，租戶根據現有租賃協議已付予本集團的總金額分別約為港幣1,846,000元及港幣7,457,000元。

租戶應付予業主之總金額之年度上限乃參考以下各項釐定：(i)於截至二零一九年十二月三十一日止財政年度根據該等租賃協議及現有租賃協議所支付之租金；及(ii)該等租賃協議所訂明於截至二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度各年之租金，計算如下：

年度上限	截至	截至	截至
	二零一九年 十二月 三十一日 止年度 (港幣千元)	二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (港幣千元)	二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (港幣千元)
租賃1001A室之租金收入	1,007	1,124	565
租賃1003及4A室之租金收入	6,296	7,013	3,526
租賃1004B室之租金收入	2,211	2,459	1,237
總計	<u>9,514</u>	<u>10,596</u>	<u>5,328</u>

根據該等租賃協議所訂明之每月租金，董事（包括獨立非執行董事）認為有關年度上限屬公平合理。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所披露，該等物業獲分類為投資物業，而持有目的為取得長期資本增長及租金。董事（包括獨立非執行董事）相信該等租賃協議將為本集團帶來穩定的經常性租金收入，亦可鞏固其收入基礎，並認為該等租賃協議及其條款屬公平合理，及為一般商務條款，而根據該等租賃協議所進行之交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東整體之利益。

基於楊先生（董事會主席兼執行董事及本公司控股股東）與租戶間之關係，楊先生被視為於根據該等租賃協議擬進行之交易中擁有重大權益。此外，董事會副主席兼執行董事馬浩文博士為楊先生之外甥。彼等均已就批准該等租賃協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

有關本集團、業主及租戶之資料

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

業主均為本公司間接全資附屬公司，而彼等之主要業務為物業投資。

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

上市規則之涵義

由於租戶由董事會主席兼執行董事及本公司控股股東楊先生間接全資實益擁有，根據上市規則第十四A章，租戶為本公司之關連人士，而訂立該等租賃協議則構成本公司之持續關連交易。

由於租戶於截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年根據該等租賃協議下，應向業主支付之總額之最大年度上限高於港幣3,000,000元，惟根據上市規則第14.07條按年計算之所有適用百分比率均低於5%，故根據上市規則第14A.76(2)條，訂立該等租賃協議須遵守申報、公佈及年度審核之規定，惟獲豁免遵守通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	本公佈內「年度上限」一節所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	實德環球有限公司（股份代號：00487），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「控股股東」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「董事」	指	本公司之董事
「現有租賃協議」	指	以下各項之統稱：(i)權創與租戶就租賃1001A室所訂立日期為二零一七年六月三十日之租賃協議；(ii)日佳與租戶就租賃1003及4A室所訂立日期為二零一七年六月二十六日之租賃協議；及(iii)Famous Capital與租戶就租賃1004B室所訂立日期為二零一七年六月三十日之租賃協議

「Famous Capital」	指	Famous Capital International Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為一間註冊非香港公司，及自二零一八年五月四日起為本公司一間間接全資附屬公司
「日佳」	指	日佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及為本公司一間間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「業主」	指	權創、日佳及Famous Capital之統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「楊先生」	指	楊海成先生，為董事會主席兼執行董事及本公司控股股東
「百分比率」	指	上市規則所賦予之相同涵義
「權創」	指	權創有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，及自二零一八年五月四日起為本公司一間間接全資附屬公司
「該等物業」	指	1001A室、1003及4A室及1004B室之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股

「SIMSL」或「租戶」	指	Success International Management Services Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並於香港註冊為一間註冊非香港公司，及由楊先生間接全資實益擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等租賃協議」	指	1001A室租賃協議、1003及4A室租賃協議及1004B室租賃協議之統稱
「1001A室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1001A室
「1001A室租賃協議」	指	權創（作為業主）與SIMSL（作為租戶）就續租1001A室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議
「1004B室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1004B室
「1004B室租賃協議」	指	Famous Capital（作為業主）與SIMSL（作為租戶）就續租1004B室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議
「1003及4A室」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室
「1003及4A室租賃協議」	指	日佳（作為業主）與SIMSL（作為租戶）就續租1003及4A室所訂立日期為二零一九年六月二十五日之租賃協議
「%」	指	百分比

承董事會命
實德環球有限公司
副主席
馬浩文

香港，二零一九年六月二十五日

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