
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全部股份，應立即將本通函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。

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)

**有關向十六浦物業發展股份有限公司
提供財務資助之
主要交易**

二零二一年七月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
A. 緒言	8
B. 二零二一年財務資助	9
C. 十六浦物業發展及十六浦之資料	15
D. 提供二零二一年財務資助之理由及裨益	15
E. 上市規則之涵義	16
F. 二零二一年財務資助對本集團之財務影響	17
G. 推薦意見	17
H. 附加資料	18
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

在本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載之涵義：

「二零零七年收購通函」	指	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
「二零零七年財務資助公告」	指	本公司日期為二零零七年六月二十八日之公告，內容有關本公司簽立二零零七年實德環球擔保
「二零零七年實德環球擔保」	指	本公司於二零零七年六月二十八日簽立之企業擔保，以擔保十六浦物業發展有關由一眾財務機構授出之若干銀團貸款信貸之付款責任，詳情載於二零零七年財務資助公告
「二零零九年財務資助通函」	指	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
「二零一零年財務資助公告」	指	本公司日期為二零一零年六月二十五日之公告，內容有關本集團向十六浦物業發展提供進一步財務資助
「二零一二年財務資助通函」	指	本公司日期為二零一二年五月十八日之通函，內容有關(其中包括)本集團向十六浦物業發展提供進一步財務資助
「二零一七年財務資助通函」	指	本公司日期為二零一七年七月十九日之通函，內容有關(其中包括)現有信貸及現有實德環球擔保
「二零二零年財務資助」	指	本集團向十六浦物業發展提供總額港幣98,000,000元之實德環球股東貸款，詳情載於二零二零年財務資助公告

釋 義

「二零二零年財務資助公告」	指	本公司日期為二零二零年十月十五日之公告，內容有關提供二零二零年財務資助
「二零二一年財務資助」	指	經修訂及重列信貸協議、承認函件、經修訂及重列股份質押及後償協議確認書以及據此擬進行之各項交易
「承認函件」	指	本公司以保證代理為受益人所提供日期為二零二一年六月二十三日之承認函件，據此，本公司已（其中包括）承認並確認綜合確認函件及承兌票據之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任
「協議日期」	指	二零二一年六月二十三日，即經修訂及重列信貸協議之簽訂日期
「經修訂及重列信貸協議」	指	由（其中包括）十六浦物業發展（作為借方）與貸方（作為貸方、受託牽頭安排人、賬簿管理人、信貸代理及保證代理）於二零二一年六月二十三日就修訂及重列信貸協議之條款訂立之經修訂及重列信貸協議
「經修訂及重列股份質押」	指	由（其中包括）世兆（作為質押人）與十六浦物業發展（作為公司）於二零二一年六月二十三日簽立之第二份綜合經修訂及重列股份質押，據此，（其中包括）世兆已確認現有股份質押之條文仍具有十足效力及作用
「該公告」	指	本公司日期為二零二一年六月十八日之公告，內容有關二零二一年財務資助
「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

釋 義

「綜合確認函件」	指	由(其中包括)本公司以保證代理為受益人所提供日期為二零一七年六月二十三日之綜合確認函件,據此,(其中包括)本公司確認就現有信貸而言,現有實德環球擔保之條文仍具有十足效力及作用,詳情載於二零一七年財務資助通函
「後償協議確認書」	指	由(其中包括)十六浦物業發展與世兆於二零二一年六月二十三日簽立之第二份後償協議確認書,據此,世兆已確認現有後償協議之條文仍具有十足效力及作用
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有信貸」	指	根據信貸協議,十六浦物業發展獲提供之有期貨款信貸,總額為港幣735,000,000元及273,000,000澳門元,詳情載於二零一七年財務資助通函
「現有股份質押」	指	由(其中包括)世兆(作為質押人)與十六浦物業發展(作為公司)於二零一二年六月二十八日以保證代理為受益人提供有關十六浦物業發展所有股份之股份質押,詳情載於二零一二年財務資助通函(經一份日期為二零一七年六月二十三日之修訂及重列股份質押修訂及重列,根據該協議,(其中包括)世兆確認日期為二零一二年六月二十八日之股份質押之條文仍具有十足效力及作用,詳情載於二零一七年財務資助通函)
「現有實德環球擔保」	指	本公司於二零一二年六月二十八日簽立之企業擔保,以擔保十六浦物業發展有關由一眾財務機構授出之現有信貸之付款責任之49%,詳情載於二零一二年財務資助通函(經綜合確認函件確認)

釋 義

「現有後償協議」	指	由(其中包括)十六浦物業發展、保證代理及世兆於二零一二年六月二十八日就十六浦物業發展結欠世兆之若干債務之後償而訂立之後償協議，詳情載於二零一二年財務資助通函(經由(其中包括)十六浦物業發展與世兆所簽立一份日期為二零一七年六月二十三日之後償協議確認書確認；根據該確認書，世兆確認就現有信貸而言，日期為二零一二年六月二十八日之後償協議之條文仍具有十足效力及作用，詳情載於二零一七年財務資助通函)
「信貸協議」	指	由(其中包括)十六浦物業發展(作為借方)與貸方就十六浦物業發展獲提供之現有信貸所訂立日期為二零一二年四月十七日之信貸協議，已於二零一七年六月二十三日修訂及重列
「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	中國香港特別行政區
「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	澳門政府按照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號批示所載之條款及條件給予十六浦物業發展之該物業租賃權(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，已向澳門物業登記局(葡萄牙文：Conservatória do Registo Predial)登記(登記編號為30269F)

釋 義

「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(經信貸代理合理釐定)與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	二零二一年七月九日,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」或「信貸代理」或「保證代理」	指	中國工商銀行(澳門)股份有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承兌票據」	指	由十六浦物業發展簽立並由(其中包括)本公司背書(為數不超過港幣490,000,000元)日期為二零一七年六月二十九日之經合法公證證明承兌票據(為數港幣1,000,000,000元),用以支持本公司於綜合確認函件下之責任,詳情載於二零一七年財務資助通函
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「二零二一年三月股東貸款」	指	本集團於二零二一年三月向十六浦物業發展提供之進一步股東貸款港幣19,600,000元
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元
「楊先生」	指	楊海成先生,為執行董事兼董事會主席及本公司控股股東
「新到期日」	指	由協議日期起計二十四個月

釋 義

「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」或「中國內地」	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
「經修訂信貸」	指	根據經修訂及重列信貸協議，十六浦物業發展獲提供之可轉讓有期及循環貸款信貸，總額為港幣500,000,000元及273,000,000澳門元
「抵押文件」	指	承認函件、經修訂及重列股份質押以及後償協議確認書之統稱
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、補充或修改
「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	股份之持有人

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實益擁有3,523,190,987股股份（相當於本公司全部已發行股本約71.52%），由楊先生直接全資實益擁有
「澳娛」	指	澳娛綜合度假股份有限公司（前稱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：880）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，為澳娛之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「實德環球股東貸款」	指	本集團不時向十六浦物業發展提供之股東貸款
「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全資附屬公司
「%」	指	百分比

附註： 在本通函內，除非另有指明，否則港幣按港幣1.00元兌1.03澳門元之匯率兌換為澳門元，僅供說明用途。



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)

馬浩文先生(副主席)

非執行董事：

蔡健培先生

獨立非執行董事：

楊慕嫦女士

錢永樂先生

莊名裕先生

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

夏慤道18號

海富中心1座

10樓1003-04A室

敬啟者：

**有關向十六浦物業發展股份有限公司
提供財務資助之
主要交易**

A. 緒言

謹此提述二零零七年收購通函、二零零七年財務資助公告、二零零九年財務資助通函、二零一零年財務資助公告、二零一二年財務資助通函、二零一七年財務資助通函、二零二零年財務資助公告及該公告。

董事會函件

本通函旨在向股東提供二零二一年財務資助之進一步詳情。

B. 二零二一年財務資助

本集團一直透過實德環球股東貸款及現有實德環球擔保(由本公司簽立,以擔保十六浦物業發展有關現有信貸之付款責任之49%)方式就十六浦之發展及營運向十六浦物業發展提供財務資助。於二零二一年六月二十二日(即緊接本集團簽立抵押文件前之日期)(「**相關日期**」),實德環球股東貸款之未償還結餘約為港幣337,000,000元(包括二零二一年三月股東貸款),而本公司於現有實德環球擔保下之最高負債為港幣490,000,000元。

於相關日期,現有信貸下貸款之未償還本金額合共約為港幣185,000,000元,而現有信貸將於二零二二年六月二十九日到期。為了(其中包括)為現有信貸再融資,十六浦物業發展擬與貸方訂立經修訂及重列信貸協議,據此,貸方同意在經修訂及重列信貸協議之條款規限下,將信貸協議下之到期日延遲至新到期日,並修訂信貸協議下之信貸金額,致使經修訂信貸總額為港幣500,000,000元及273,000,000澳門元。作為動用經修訂信貸之其中一項先決條件,本集團須簽立抵押文件,作為十六浦物業發展於經修訂及重列信貸協議下責任之擔保。

經修訂及重列信貸協議及抵押文件已於二零二一年六月二十三日簽立。

董事會函件

經修訂信貸之概要載列如下：

信貸	信貸資料	信貸用途
有期貸款	<p>信貸金額：港幣200,000,000元</p> <p>本金還款期：由協議日期起計第十二個月月底，按季度分期償還，直至新到期日為止</p> <p>實際利率：按香港銀行同業拆息加息差年利率2.50%，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整</p>	為現有信貸下之信貸全額再融資，並將餘額用作十六浦物業發展非博彩營運之一般營運資金
循環貸款	<p>信貸金額：港幣300,000,000元</p> <p>本金還款期：借方可提取、償還及重新提取循環貸款，直至新到期日前一個月及於新到期日悉數償還為止</p> <p>實際利率：按香港銀行同業拆息加息差年利率2.50%，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整</p>	用作十六浦物業發展非博彩營運之一般營運資金
有期貸款	<p>信貸金額：273,000,000澳門元</p> <p>本金還款期：由協議日期起計第十二個月月底，按季度分期償還，直至新到期日為止</p> <p>實際利率：按湯森路透(Thomson Reuters)「香港銀行公會香港銀行同業拆息(HKABHIBOR)」頁面顯示相關期間之利率加息差年利率2.50%，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整</p>	撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本

本集團已就經修訂及重列信貸協議訂立下列以保證代理為受益人之抵押文件：

- (i) 由本公司提供之承認函件，據此，本公司已(其中包括)承認並確認綜合確認函件及承兌票據之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任；

董事會函件

- (ii) 由(其中包括)世兆(作為質押人)與十六浦物業發展(作為公司)簽立之經修訂及重列股份質押,據此,(其中包括)世兆已確認現有股份質押之條文仍具有十足效力及作用;及
- (iii) 由(其中包括)十六浦物業發展與世兆簽立之後償協議確認書,據此,世兆已確認現有後償協議之條文仍具有十足效力及作用。

承認函件

根據承認函件,本公司已承認並確認接受經修訂及重列信貸協議之條款及條件,以及綜合確認函件及承兌票據之延續性,旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任。綜合確認函件由(其中包括)本公司以保證代理為受益人提供,以確認現有實德環球擔保之延續性。本公司根據綜合確認函件及承兌票據所承擔有關十六浦物業發展於經修訂及重列信貸協議下之責任以49%為限。倘若本公司已妥為全面支付及履行十六浦物業發展責任之49%,則不得進一步向本公司提出要求。綜合確認函件及承兌票據之進一步詳情載於二零一七年財務資助通函。

經修訂及重列股份質押

根據現有股份質押,(其中包括)世兆已質押(以第一優先質押形式)及出讓(作為抵押品)其於十六浦物業發展股份之所有權益予保證代理,以保證支付及履行十六浦物業發展於現有信貸下之負債及責任(實際及或然)。世兆(作為質押人)與十六浦物業發展(作為公司)已簽立經修訂及重列股份質押,據此,(其中包括)世兆已確認現有股份質押之條文仍具有十足效力及作用。

後償協議確認書

根據現有後償協議，只要現有信貸下之任何負債或責任（現時或未來、實際或或然）（「**優先債務**」）仍未償還，（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。現有後償協議之進一步詳情載於二零一二年財務資助通函。世兆（其中包括）已簽立後償協議確認書，確認現有後償協議之條文仍具有十足效力及作用。

經計及由（其中包括）本公司背書（為數不超過港幣490,000,000元）之承兌票據及經修訂信貸估計應付利息總額之49%約港幣19,000,000元，本公司就提供二零二一年財務資助承擔之估計風險合共約為港幣509,000,000元。儘管經修訂信貸金額少於現有信貸金額，惟貸方仍要求本公司簽立承認函件，以（其中包括）確認綜合確認函件及承兌票據之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任，故本集團於承兌票據下之最高負債保持不變，即港幣490,000,000元。誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零二零年十二月三十一日之本公司股東應佔權益總值約為港幣1,002,000,000元。於二零二零年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為港幣1,387,000,000元，其中約港幣557,000,000元為於聯營公司之權益，而本集團之現金及現金等值項目約為港幣117,000,000元。

誠如二零零七年收購通函所述，本集團或須向十六浦物業發展提供金額最多約港幣1,190,000,000元之股東貸款，相當於十六浦物業發展當時預計就發展十六浦作出之投資總額約港幣2,430,000,000元之49%（即世兆於十六浦物業發展之持股量）。本集團可能提供最多約港幣1,190,000,000元之股東貸款（「**已批准財務資助**」）先前已獲股東批准。

董事會函件

於已批准財務資助獲批准後，本集團不時就其49%持股量向十六浦物業發展提供進一步財務資助，而該等財務資助已(如有規定)獲股東正式批准，有關詳情載於二零零七年財務資助公告、二零零九年財務資助通函、二零一零年財務資助公告、二零一二年財務資助通函、二零一七年財務資助通函及二零二零年財務資助公告。再者，應十六浦物業發展要求，本集團按其於十六浦物業發展之49%持股量提供二零二一年三月股東貸款，以用作十六浦物業發展之營運成本。二零二一年三月股東貸款並未觸發本公司於上市規則第13.14條下之任何披露責任。

董事認為，根據本集團現時可得之資料及在無不可預見之情況下，本集團未必需要實際償還二零二一年財務資助下之估計風險合共約港幣509,000,000元，當中已計及：

- (i) 經修訂信貸以(其中包括)由保證代理作為受益人之該物業第一按揭及抵押文件作擔保，而倘若發生經修訂信貸下之任何違約事件，則貸方可透過上述經修訂信貸之抵押品收回經修訂及重列信貸協議下十六浦物業發展之未償還債務；及
- (ii) 誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止過去五個年度之年報所披露，十六浦截至二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度錄得除利息、稅項、折舊及攤銷前(並且不包括銀行存款所帶來之利息收入)溢利分別約港幣277,400,000元、港幣225,300,000元、港幣356,700,000元及港幣377,500,000元，而截至二零二零年十二月三十一日止年度則錄得除利息、稅項、折舊及攤銷前(並且不包括銀行存款所帶來之利息收入)虧損約港幣242,900,000元。此外，十六浦物業發展已於二零一六年至二零一九年期間償還合共約港幣538,500,000元之實德環球股東貸款。轉盈為虧主要由於二零二零年初爆發2019冠狀病毒病導致二零二零年上半年澳門經濟大受影響。隨着二零二零年下半年澳門及中國內地的疫情逐步受控，旅遊限制開始放寬，為行業的逐步復甦奠下基礎。往返澳門與廣東省需要隔離14天的檢疫措施於二零二零年七月解除，隨後，全國各地紛紛於二零二零年九月恢復辦理澳門自由行簽證，令訪澳人次及博彩毛收入按月穩步回升。將二零二零年二月一日(澳門政府

董事會函件

實施邊境限制、隔離檢疫安排及暫停全部娛樂場的營運15天等疫情防控措施之月份)至二零二零年五月三十一日期間與二零二一年二月一日至二零二一年五月三十一日期間作比較，訪澳旅客由約400,000人次增至約2,800,000人次(增幅約為618%)，而博彩毛收入則由約10,878,000,000澳門元增至約34,463,000,000澳門元(增幅約為217%)。本集團相信，邊境限制的進一步放寬及近期區內疫苗接種取得可喜進展，對澳門酒店及博彩業的進一步復甦起到關鍵作用，十六浦的表現將因而受惠。

基於上文所述，董事認為十六浦物業發展將能夠以(其中包括)十六浦之業務營運，撥資償還其於經修訂及重列信貸協議下之債務。

此外，誠如上文「二零二一年財務資助」一段所披露，現有信貸下之未償還貸款已於經修訂信貸下為數港幣200,000,000元之有期貸款信貸獲動用後償還，而經修訂信貸下為數273,000,000澳門元之有期貸款信貸將用於撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本。鑑於上文所述及由於本公司已簽立承認函件，以(其中包括)承認並確認綜合確認函件及承兌票據之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任，且根據綜合確認函件，本公司已確認現有實德環球擔保之條文仍具有十足效力及作用，從而擔保十六浦物業發展之付款責任，董事認為於如上所述償還現有信貸後，本集團就現有實德環球擔保面對之違約風險偏低。

本集團向十六浦物業發展提供之二零二一年財務資助少於本集團向十六浦業發展提供而先前已獲股東批准之財務資助之限額。經計及：(i)實德環球股東貸款於相關日期之未償還餘額約港幣337,000,000元(包括二零二一年三月股東貸款)；及(ii)如上所述根據提供二零二一年財務資助所承擔之估計風險合共約港幣509,000,000元，本集團向十六浦物業發展提供之財務資助總額約為港幣846,000,000元。在本集團向十六浦物業發展提供之財務資助總額超過上述約港幣846,000,000元之估計財務資助總額之情況下，本公司將遵守上市規則第13章及／或第14章下之相關規定。

C. 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分別實益持有49%及51%股權。就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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為一間已發行股份在聯交所主板上市之公司。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。

D. 提供二零二一年財務資助之理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，而本集團之主要業務及投資包括旅遊相關業務、物業投資業務及十六浦投資項目。

誠如本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報所述，由二零二零年上半年起，澳門經濟因2019冠狀病毒病的爆發而大受影響。於二零二零年，十六浦的博彩收入及酒店入住率無可避免地受到疫情拖累。為減輕2019冠狀病毒病帶來的財政壓力，十六浦現正採取一系列節省成本的措施，靈活調配人手，從而精簡並提升營運效率。此外，十六浦全力支持澳門政府的防疫工作，實施多項高規格的衛生防疫措施，務求為員工及賓客提供安全的環境。為迎接澳門的經濟復甦，並且在市場回暖之下提高曝光率，十六浦於二零二零年十一月及十二月參與「黑五嗨購節及澳門百店振興活動」，透過知名淘寶網紅於社交平台進行直播，藉此推廣澳門內港的著名品牌及商品以及澳門十六浦索菲特大酒店之設施與服務。二零二零年度，本集團應佔與十六浦有關之聯營公司之虧損約為港幣146,000,000元。

隨着二零二零年下半年澳門及中國內地的疫情逐步受控，旅遊限制開始放寬，為行業的逐步復甦奠下基礎。中國內地於二零二零年九月底恢復辦理澳門自由行簽證後，訪澳人次按月穩步增加。本集團相信，邊境限制的進一步放寬對澳門酒店及博彩業的快速復甦起到關鍵作用。十六浦將致力保持其營運優勢，包括專業可靠的管理團隊、多元及全面的娛樂組合，以及與內港區美景及本土文化精髓融合的全方位服務。與此同時，十六浦將繼續支持政府的防疫政策，克服當前的挑戰，並準備好在旅遊限制解除後把握新機遇。

董事會函件

至於十六浦物業發展之營運成本，本集團已於二零二零年至最後實際可行日期期間向十六浦物業發展提供(i)總額港幣98,000,000元之二零二零年財務資助；及(ii)二零二一年三月股東貸款。

現有信貸原將於二零二二年六月二十九日到期。部分經修訂信貸已用於為現有信貸再融資及作為十六浦物業發展非博彩營運之一般營運資金，而餘額將用於撥資支付土地溢價金及土地利用權修改之相關成本，以及作為非博彩營運資金。

由於十六浦物業發展為本集團擁有49%股權之聯營公司，故董事認為提供二零二一年財務資助將有助發展及經營十六浦，因而對本集團有利。

經考慮十六浦之過往表現及未來前景，加上抵押文件為動用經修訂信貸之必要文件，董事認為二零二一年財務資助之違約風險偏低，且提供二零二一年財務資助屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

E. 上市規則之涵義

根據上市規則第14章，提供二零二一年財務資助將構成本公司一項主要交易，因而須遵守申報、公告及股東批准之規定。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於經修訂及重列信貸協議、抵押文件及據此擬進行之各項交易中擁有重大利益，因此，倘本公司就批准抵押文件及據此擬進行之各項交易召開股東大會，則概無股東或其聯繫人須放棄表決權。

於二零二一年六月十八日，本公司就本集團簽立抵押文件及履行據此擬進行之各項交易獲得勁富之書面股東批准。勁富已進一步確認，彼等有關抵押文件之批准應包括不時分別經董事會所批准及由抵押文件訂約各方所訂立抵押文件之任何修訂、修改、增添、補充或重列及據此擬進行之各項交易。

董事會函件

根據上市規則第14.44(2)條，劭富之書面股東批准已獲接納代替舉行股東大會。因此，本公司不會實際舉行股東大會，以批准抵押文件及據此擬進行之各項交易。

此外，由於二零二一年財務資助之資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，因此，根據上市規則第13.13及13.16條，本公司會因二零二一年財務資助而產生一般披露責任。

F. 二零二一年財務資助對本集團之財務影響

就二零二一年財務資助而言，本集團於聯營公司之權益及財務擔保負債均可能需按獨立專業估值師於協議日期就現有實德環球擔保之條款及條件變動計量之財務擔保合約公平值增加。損益不會在提供二零二一年財務資助當日受到即時影響。財務擔保乃要求發行人就合約受益人（「持有人」）因特定債務人未按照債務工具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。

就條款及條件變動計量財務擔保合約之公平值後，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公司支付擔保金額；及(ii)預期向本公司申索之金額超過當時就有關該擔保之財務擔保負債列賬之金額（即初步確認之金額減累計攤銷），則確認撥備。

本公司認為，本集團於緊隨抵押文件簽立後之盈利及資產與負債不會受到任何重大影響。

G. 推薦意見

董事認為，抵押文件及據此擬進行之各項交易之條款屬公平合理，並符合本集團及股東之整體利益。

董事會函件

H. 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

二零二一年七月十二日

1. 本集團之經審核綜合財務報表

本公司須於本通函以比較列表形式載列過往三個財政年度有關損益、財務紀錄及狀況之財務資料，以及最近期刊發之本集團最近一個財政年度經審核財務狀況表連同經審核綜合財務報表附註。

本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零二零年年報第123至第300頁，而該年報已於二零二一年四月二十九日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零二零年年報：

http://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901478_c.pdf

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一九年年報第114至第292頁，而該年報已於二零二零年四月二十八日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零一九年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801551_c.pdf

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表載於本公司二零一八年年報第114至第310頁，而該年報已於二零一九年四月二十九日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零一八年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltm201904291051_c.pdf

2. 債務

借貸

於二零二一年五月三十一日(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貸約港幣352,500,000元如下：

	港幣千元
有抵押：	
銀行貸款，有抵押	302,500
無抵押：	
一名董事兼控股股東貸款	50,000
	<hr/>
未償還有抵押及無抵押借貸總額	352,500
	<hr/> <hr/>

租賃負債

於二零二一年五月三十一日，本集團有流動及非流動租賃負債分別約港幣800,000元及港幣600,000元。

擔保

於二零二一年五月三十一日，本公司就授予十六浦物業發展(由世兆實益持有49%股權)之現有信貸簽立之現有實德環球擔保仍然有效。本公司根據現有實德環球擔保承擔之最高擔保本金金額為港幣490,000,000元。

於二零二一年五月三十一日，有關現有實德環球擔保之現有信貸未償還貸款總額約為港幣185,000,000元。

資產抵押

於二零二一年五月三十一日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團向一間銀行抵押定期存款約港幣600,000元，以就本集團營運取得約港幣500,000元之銀行信貸；
- (b) 世兆就現有信貸向一間銀行抵押其於十六浦物業發展之全部股份；及
- (c) 本集團已抵押賬面值合計約港幣461,000,000元的所有投資物業、租賃土地及樓宇以及其中一項物業存貨，作為本集團獲授銀行貸款及備用信用證之抵押品。

除前述者及集團內公司間負債外，於二零二一年五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以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)或其他類似債務、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。

3. 營運資金

董事認為，於計及本集團現時可用之財務資源及多間銀行授予本集團之貸款信貸後，本集團將具備充足營運資金，以應付其由本通函刊發日期起至少十二個月之現時需要。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（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，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

5. 本集團之財務及貿易前景

全球各國政府均傾盡全力對抗2019冠狀病毒病，疫苗研發工作亦取得可喜進展，中國內地及澳門等若干地區已漸見復甦跡象。然而，疫情對全球經濟造成嚴重打擊，其影響會持續多久仍屬未知之數。踏入二零二一年，本集團將保持營運上的抗逆力，並密切觀察市場趨勢，以精確分配資產及資源。

2019冠狀病毒病對全球旅遊業造成嚴重打擊。不少國家仍然採取全面或局部封鎖措施，大大限制了訪客人次。市場的全面恢復將取決於各國重新開放邊境及廣泛啟動有效的疫苗接種工作，相信還需要一段時間。目前，Jade Travel Ltd.（本公司於加拿大註冊成立之一間間接全資附屬公司，「**Jade Travel, Canada**」）將密切關注全球旅遊市場走勢，並與客戶及合作夥伴保持緊密聯繫，鞏固其可靠的品牌地位。此外，Jade Travel, Canada將繼續探索不同的旅遊產品及方案，使其產品組合更添競爭力，滿足不斷轉變的客戶需求。Jade Travel, Canada將利用其核心優勢，把握行業復甦的機遇。

自二零二零年十一月以來，香港甲級寫字樓的租金跌幅有進一步放緩的跡象。然而，由於疫情反覆及失業率上升，目前難以估計租金的跌勢會否持續。數十年來，香港商用物業市場根基穩固，黃金地段寫字樓具有強勁韌力，故此本集團對商用物業市場的前景保持審慎樂觀。

中國內地於二零二零年九月底恢復辦理澳門自由行簽證，第四季每月訪澳旅客人數穩步增加。本集團相信，邊境限制的進一步放寬對澳門酒店及博彩業的快速復甦起到關鍵作用。十六浦將致力保持其營運優勢，包括專業可靠的管理團隊、多元及全面的娛樂組合，以及與內港區美景及本土文化精髓融合的全方位服務。與此同時，十六浦將繼續支持政府的防疫政策，克服當前的挑戰，並準備好在旅遊限制解除後把握新機遇。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於證券之權益

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或其相聯法團（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	擁有或被視為 擁有權益之 股份數目	於最後實際 可行日期佔 已發行 具投票權 股份之 概約百分比
楊先生(附註)	好倉	公司權益	3,523,190,987	71.52%

附註：

執行董事兼本公司主席楊先生擁有由劭富持有之3,523,190,987股股份之公司權益。劭富由楊先生直接全資實益擁有。楊先生亦為劭富之董事。

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概無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. 其他權益披露

(a) 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員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僱主可於一年內終止而毋須給予賠償（法定賠償除外）之合約）。

(b) 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，一名董事於與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭之業務中擁有之權益如下：

執行董事兼本公司主席楊先生於下列公司中擁有以下權益，根據上市規則，該等公司之業務也許或可能與本集團之物業投資業務構成競爭（「競爭業務」）：

公司名稱	競爭業務性質	權益性質
Active Profit Investment Limited	香港物業投資（商廈）	董事及最終實益擁有人
亞城集團有限公司	香港物業投資（商廈）	實益擁有50%權益
冠達國際投資有限公司	香港物業投資（商廈）	董事及最終實益擁有人
雄福有限公司	香港物業投資（商廈）	最終實益擁有人
超俊投資有限公司	香港物業投資（商廈）	最終實益擁有人

由於本集團任何重大業務決策皆由董事會決定，而董事會中一半成員為獨立非執行董事，故本集團能夠按公平原則獨立經營業務，而不受競爭業務所影響。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人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中擁有權益，惟董事獲委任以董事身份代表本集團權益之業務除外。

(c) 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（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。

(d) 董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期仍然生效，而董事於當中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之合約或安排如下：

- 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信貸最多達港幣290,000,000元簽立之貸款信貸函件（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、二零一二年三月十五日、二零一三年三月十八日、二零一四年三月二十一日、二零一六年三月十五日、二零一八年九月十二日及二零一九年九月二十日之函件修訂）。

除上文所披露者外，概無任何於最後實際可行日期仍然生效，而任何董事於當中擁有重大權益並對本集團業務而言屬重大之合約或安排。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或申索，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無任何尚未了結或面臨重大訴訟或申索。

5. 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（非於本集團日常業務中訂立之合約）：

- (a) 日佳發展有限公司（「日佳」，本公司一間間接全資附屬公司，作為業主）與 Success International Management Services Limited（「SIMSL」，一間由楊先生間接全資實益擁有之公司，作為租戶）於二零二零年九月十五日訂立之退租契據，內容有關日佳（作為業主）與SIMSL（作為租戶）於二零一九年六月二十五日訂立之租賃協議（關於重續位於香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室（「1003及04A室」）之物業之租賃）提早於二零二零年十月一日終止，並自當日起生效，以及據此交還1003及04A室，詳情載於本公司日期為二零二零年九月十五日之公告；
- (b) 承認函件；
- (c) 經修訂及重列股份質押；及
- (d) 後償協議確認書。

6. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為趙藍英女士。趙女士為合資格律師，並分別為香港特許秘書公會及英國特許公司治理公會之會員。彼持有英國The University of Sheffield頒發之法學碩士學位。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，而本公司之香港主要營業地點位於香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003-04A室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

7. 備查文件

下列文件之副本於本通函日期至二零二一年七月二十六日(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夏慤道18號海富中心1座10樓1003-04A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) 本公司截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之年報。