

---

**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**名下全部實德環球有限公司之股份，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**

---

二零二三年七月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
A. 緒言 .....	8
B. 二零二三年財務資助 .....	9
C. 十六浦物業發展及十六浦之資料 .....	15
D. 提供二零二三年財務資助之理由及裨益 .....	16
E. 上市規則之涵義 .....	18
F. 二零二三年財務資助對本集團之財務影響 .....	18
G. 推薦意見 .....	19
H. 附加資料 .....	19
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，內容有關本集團向十六浦物業發展提供財務資助
「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
「二零二一年承認函件」	指	由保證代理向本公司發出並由本公司承認日期為二零二一年六月二十三日之承認函件，詳情載於二零二一年財務資助通函
「二零二一年財務資助通函」	指	本公司日期為二零二一年七月十二日之通函，內容有關本集團向十六浦物業發展提供財務資助
「二零二三年財務資助」	指	經修訂及重列信貸協議、承認函件(實德環球)及承認函件(世兆)，以及據此擬進行之各項交易
「承認函件(實德環球)」	指	由信貸代理向本公司發出並由本公司承認日期為二零二三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
「承認函件(世兆)」	指	由信貸代理向世兆發出並由世兆承認日期為二零二三年六月二十三日之承認函件，據此，世兆已(其中包括)承認並確認現有股份質押及現有後償協議之延續性，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	二零二三年六月二十三日，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)就修訂及重列信貸協議之條款所訂立日期為二零二三年六月二十三日之經修訂及重列信貸協議

---

## 釋 義

---

「該公告」	指	本公司日期為二零二三年六月二十一日之公告，內容有關二零二三年財務資助
「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
「綜合確認函件」	指	由(其中包括)本公司以保證代理為受益人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)本公司確認就向十六浦物業發展提供之信貸而言，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
「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，詳情載於二零二一年財務資助通函
「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(i)日期為二零一七年六月二十三日之修訂及重列股份質押(詳情載於二零一七年財務資助通函)；及(ii)日期為二零二一年六月二十三日之第二份綜合修訂及重列股份質押(詳情載於二零二一年財務資助通函)修訂及重列)

---

## 釋 義

---

「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（經綜合確認函件及二零二一年承認函件確認）
「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(i)日期為二零一七年六月二十三日之後償協議確認書（詳情載於二零一七年財務資助通函）；及(ii)日期為二零二一年六月二十三日之第二份後償協議確認書（詳情載於二零二一年財務資助通函）修訂及確認）
「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及二零二一年六月二十三日修訂及重列
「博彩毛收入」	指	澳門博彩毛收入
「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

---

## 釋 義

---

「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：Conservatóriado Registo Predial)登記(登記編號為30269F)
「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	二零二三年七月十日，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
「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
「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230,000,000元及273,000,000澳門元
「抵押文件」	指	承認函件（實德環球）及承認函件（世兆）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、補充或以其他方式修改
「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3,527,994,987股股份（相當於本公司全部已發行股本約71.61%），由楊先生直接全資實益擁有
「澳娛綜合」	指	澳娛綜合度假股份有限公司，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，為澳娛綜合之全資附屬公司
「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、二零二一年財務資助通函及該公告。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向股東提供二零二三年財務資助之進一步詳情。

### B. 二零二三年財務資助

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向十六浦物業發展提供財務資助。於二零二三年六月二十二日（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366,000,000元，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總額為港幣230,000,000元，而現有信貸已於二零二三年六月二十三日到期。為了（其中包括）為現有信貸再融資，十六浦物業發展已與貸方訂立（其中包括）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將為港幣230,000,000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二零二三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：由二零二三年九月二十九日起按季度分8期償還（首7期每期支付港幣10,000,000元，於新到期日支付餘額）</p> <p>實際利率：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
循環貸款	<p>信貸金額：港幣30,000,000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：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

## 董事會函件

信貸	信貸資料	信貸用途
有期貨款	信貸金額：273,000,000澳門元  本金還款期：於新到期日一筆過還款  實際利率：湯森路透 (Thomson Reuters)「香港銀行公會香港銀行同業拆息(HKABHIBOR)」頁面所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	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信貸代理為受益人之抵押文件：

- (i) 由信貸代理向本公司發出並由本公司承認日期為二零二三年六月二十三日之承認函件(實德環球)，據此，本公司已(其中包括)承認根據經修訂及重列信貸協議存續並所產生之合法、有效及具約束力的責任，以及承認並確認本公司所提供之保證(包括但不限於綜合確認函件、承兌票據及二零二一年承認函件)繼續構成本公司之合法、有效及具約束力的責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之保證按照各自之條款強制執行；及
- (ii) 由信貸代理向世兆發出並由世兆承認日期為二零二三年六月二十三日之承認函件(世兆)，據此，世兆已(其中包括)承認根據經修訂及重列信貸協議存續並所產生之合法、有效及具約束力的責任，以及承認並確認世兆所提供之保證(包括但不限於現有股份質押及現有後償協議)繼續構成世兆之合法、有效及具約束力的責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之保證按照各自之條款強制執行。

---

## 董事會函件

---

### 承認函件(實德環球)

根據承認函件(實德環球)，本公司已承認並確認綜合確認函件、承兌票據及二零二一年承認函件之延續性，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。二零二一年承認函件於二零二一年六月二十三日由保證代理發出並由本公司承認，據此，本公司承認並確認綜合確認函件及承兌票據之延續性，旨在擔保信貸協議所產生之責任。二零二一年承認函件之進一步詳情載於二零二一年財務資助通函。

### 承認函件(世兆)

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)。此外，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，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。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。世兆已簽立承認函件(世兆)，以承認並確認(其中包括)現有股份質押及現有後償協議繼續構成世兆之合法、有效及具約束力的責任，可按照各自之條款強制執行。

---

## 董事會函件

---

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35,000,000元,本公司就提供二零二三年財務資助承擔之估計風險總額約為港幣525,000,000元。儘管經修訂信貸金額少於二零一七年財務資助通函所載向十六浦物業發展提供之有期貸款信貸金額,惟貸方仍要求本公司簽立承認函件(實德環球),以(其中包括)承認並確認綜合確認函件、承兌票據及二零二一年承認函件應繼續構成本公司合法、有效及具約束力的責任,可作為經修訂及重列信貸協議項下之保證按照各自之條款強制執行。因此,本公司於承兌票據下之最高負債保持不變,即港幣490,000,000元。誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所披露,於二零二二年十二月三十一日之本公司股東應佔權益總值約為港幣719,000,000元。於二零二二年十二月三十一日,本集團之經審核綜合資產總值約為港幣1,271,000,000元,其中約港幣535,000,000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147,000,000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11.9億元之股東貸款,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24.3億元之49%(即世兆於十六浦物業發展之持股情況)。本集團可能提供最多約港幣11.9億元之股東貸款(「已批准財務資助」)先前已獲股東批准。

於已批准財務資助獲批准後,本集團不時就其49%持股情況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、二零二零年財務資助公告及二零二一年財務資助通函。

---

## 董事會函件

---

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二零二三年財務資助下之估計風險合共約港幣525,000,000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) 誠如本公司截至二零二二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)盈利分別約港幣356,700,000元及港幣377,500,000元，而截至二零二零年、二零二一年及二零二二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)虧損分別約港幣242,900,000元、港幣57,600,000元及港幣46,200,000元。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澳門經濟大受影響。隨着澳門政府於二零二二年第四季度宣布逐步放寬所有對2019冠狀病毒病的防控措施，包括重新開放連接中港兩地的邊境；受惠於高達超過90%澳門人口的高疫苗接種率，本地疫情爆發於短時間內受控，市內(包括十六浦)於二零二二年十二月底已逐步復常，並於二零二三年一月迎接通關後首個農曆新年假期的復甦。種種跡象顯示市場復甦步伐有可能較預期為快，尤其是澳門娛樂場已為持續復甦勢頭鋪路。根據地方監管機關之數據，澳門博彩監察協調局於二零二三年五月錄得博彩毛收入約155.7億澳門元，較二零二二年五月上升365.9%，為自二零二零年二月以來之最高按月博彩毛收入紀錄。訪澳人數急升亦帶動利好趨勢。根據澳門統計暨普查局之數據，二零二三年五月澳門錄得訪客人次約2,200,000，較二零二二年五月增加268.5%。董事會相信，中場市場最具可持續增長的潛力，除了豐富其多樣性的娛樂設施及活動外，十六浦亦將繼續提供具有獨特文化內涵的優質住宿體驗。



---

## 董事會函件

---

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「二零二三年財務資助」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230,000,000元之有期及循環貸款信貸獲動用後再融資，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。由於上文所述及由於本公司已簽立承認函件(實德環球)，以承認並確認(其中包括)綜合確認函件、承兌票據及二零二一年承認函件應繼續構成本公司合法、有效及具約束力的責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之保證按照各自之條款強制執行，故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二零二三年財務資助少於本集團向十六浦物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366,000,000元；及(ii)如上所述根據提供二零二三年財務資助所承擔之估計風險總額約港幣525,000,000元，本集團向十六浦物業發展提供之財務資助合共約為港幣891,000,000元。在本集團將向十六浦物業發展提供之財務資助總額超過上述約港幣891,000,000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. 提供二零二三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。

誠如本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報所述，於二零二二年，Omicron變異病毒株疫情爆發，嚴重衝擊澳門經濟。中國內地與澳門迅速落實的防控措施導致中國內地訪澳旅客人次下跌。於二零二二年七月，澳門政府採取進一步措施控制2019冠狀病毒病疫情擴散，如暫時關閉娛樂場及社區非必要工商業活動兩個星期。年內疫情反覆爆發損害澳門的博彩及酒店業，乃至其整體經濟。二零二二年度，本集團應佔與十六浦有關之聯營公司之虧損約為港幣42,000,000元。

為應對Omicron疫情爆發，十六浦恪守保護本地社區、僱員及貴客福祉的承諾，與政府及同業通力合作為僱員及貴客建立保護防線。各方的共同努力取得成果，澳門政府於二零二二年第四季度宣布逐步放寬所有對2019冠狀病毒病的防控措施，包括重新開放連接中港兩地的邊境；受惠於高達超過90%澳門人口的高疫苗接種率，本地疫情爆發於短時間內受控。儘管年內挑戰重重，在踏入二零二二年末則出現多項令人振奮的利好發展，包括中國於二零二三年一月重新通關，以及澳門向現有承批公司授出新一輪的十年期博彩經營批給（「澳門新博彩經營批給」）。董事會相信，中國重新通關不僅將加快國內經濟復甦，同時更可刺激全球經濟增長，而澳門新博彩經營批給將有助澳門向成為世界級的國際旅遊景點繼續邁進。澳門（包括十六浦）於二零二二年十二月底已逐步復常，並於二零二三年一月迎接通關後的首個農曆新年假期。

---

## 董事會函件

---

澳門的娛樂場已見復甦跡象，於二零二三年首兩個月的博彩毛收入按年增加55.3%至約219億澳門元。澳門訪客人次亦於二零二三年農曆新年假期急劇攀升，期間錄得超過451,000人次。考慮到其復甦勢頭、基建發展及政府利好政策，本集團對澳門的未來深表樂觀。大灣區倡議的持續發展，加上中國內地境外遊的不斷增長，將支持澳門作為全球旅遊景點的地位。再者，按照地方監管機關之數據，澳門博彩監察協調局於二零二三年五月錄得博彩毛收入約155.7億澳門元，較二零二二年五月上升365.9%，為自二零二零年二月以來之最高按月博彩毛收入紀錄。訪澳人數急升亦帶動利好趨勢。按照澳門統計暨普查局之數據，二零二三年五月澳門錄得訪澳人次約2,200,000，較二零二二年五月增加268.5%。隨着澳門旅遊業強勁復甦，澳門十六浦索菲特大酒店(位於十六浦的五星級豪華酒店)的平均入住率由截至二零二二年十二月三十一日止年度約48%上升至二零二三年首五個月的超過80%，其平均每日房價亦由截至二零二二年十二月三十一日止年度約港幣495元增加至二零二三年首五個月約港幣1,250元。董事會相信，中場市場最具可持續增長的潛力，除了豐富其多樣性的娛樂設施及活動外，十六浦亦將繼續為貴客提供具有獨特文化內涵的優質住宿體驗。十六浦作為一個位於澳門內港區的娛樂場度假村，地點得天獨厚，在其鄰近夥伴的支持下，將致力保持領導地位。

現有信貸已於二零二三年六月二十三日到期。經修訂信貸預期部份已用於為現有信貸再融資，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，故董事認為提供二零二三年財務資助將有助發展及經營十六浦，因而對本集團有利。

經考慮上文所述十六浦之表現有所改善以及未來前景，加上抵押文件為動用經修訂信貸之必要文件，董事亦認為提供二零二三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，提供二零二三年財務資助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。

於二零二三年六月二十一日，本公司已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。

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

此外，由於二零二三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，本公司將因提供二零二三年財務資助而產生一般披露責任。

### F. 二零二三年財務資助對本集團之財務影響

就二零二三年財務資助而言，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。損益不會在提供二零二三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。

---

## 董事會函件

---

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。

### 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

二零二三年七月十三日

## 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。

本集團截至二零二二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二零二二年年報第137至第317頁，而該年報已於二零二三年四月二十七日在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零二二年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700658\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0427/2023042700658_c.pdf)

本集團截至二零二一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二零二一年年報第129至第312頁，而該年報已於二零二二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二零二一年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800897\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800897_c.pdf)

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：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901478\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901478_c.pdf)

## 2. 債務

### 借貸

於二零二三年五月三十一日(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434,200,000元如下:

	港幣千元
<b>有抵押:</b>	
銀行貸款,有抵押	306,220
<b>無抵押:</b>	
一名董事兼控股股東貸款	128,000
	<hr/>
<b>未償還有抵押及無抵押借貸總額</b>	<b>434,220</b>
	<hr/> <hr/>

### 租賃負債

於二零二三年五月三十一日,本集團有流動及非流動租賃負債分別約港幣417,000元及港幣63,000元。

### 擔保

於二零二三年五月三十一日,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。

於二零二三年五月三十一日,有關現有實德環球擔保之現有信貸未償還貸款總額為港幣230,000,000元。

### 資產抵押

於二零二三年五月三十一日,本集團已抵押下列資產:

- (a) 本集團已抵押賬面值合計約港幣433,600,000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;及

(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。

除前述者及集團內公司間負債外，於二零二三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，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日（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

二零二三年度伊始，中港澳三地迎接逐步通關的利好消息，為國內市場經濟活動迅速反彈鋪路，並預期國內及國際旅行需求的增加將對全球旅遊業的增長產生積極影響。然而，預期利率於未來一段時間仍會維持高位，令經濟明顯放緩。此外，俄烏衝突可能進一步升級乃影響全球穩定的一大憂慮。本集團有意憑藉在娛樂和旅遊相關行業的豐富經驗，把握旅遊業不斷增加的需求。同時，本集團將審慎管理資本，在全面復甦的道路上保持企業的活力和韌性。



隨着大部分亞洲國家恢復跨境旅遊，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」）的旅遊業務開始復甦。Jade Travel在北美零售及批發業務的強大品牌知名度有利於把握增長機遇。Jade Travel已獲得國際航空運輸協會的批准擴充其於中國境內的批發售票業務，並計劃進一步開拓與國內外領先的旅遊平台建立戰略合作關係，將有助Jade Travel在中國旅遊業市場復甦中抓緊商機，擴大其收益來源。Jade Travel亦會專注於為世界各地的景點設計旅遊套票及本地遊，在疫情後時代讓零售旅客能夠各適其適。

香港物業市場預料短期仍受高利率影響。然而，通關為商用物業（尤其是一線商業地段）的需求復甦奠定了基礎。本集團仍然深信香港作為國際金融中心的地位，並將繼續密切留意商用物業市場。本集團會致力審視所有可能選項，不斷優化其投資組合。

種種跡象顯示市場復甦步伐有可能較預期為快，尤其是澳門娛樂場已為持續復甦勢頭鋪路。按照地方監管機關之數據，澳門博彩監察協調局於二零二三年五月錄得博彩毛收入約155.7億澳門元，較二零二二年五月上升365.9%，為自二零二零年二月以來之最高按月博彩毛收入紀錄。訪澳人數急升亦帶動利好趨勢。按照澳門統計暨普查局之數據，二零二三年五月澳門錄得訪客人次約2,200,000，較二零二二年五月增加268.5%。考慮到其復甦勢頭、基建發展及政府政策，本集團對澳門的未來深表樂觀。大灣區倡議的持續發展，加上中國內地境外遊的不斷增長，將支持澳門作為全球旅遊景點的地位。本集團相信，中場市場最具可持續增長的潛力，除了豐富其多樣性的娛樂設施及活動外，十六浦亦將繼續提供具有獨特文化內涵的優質住宿體驗。十六浦作為一個位於澳門內港區的娛樂場度假村，地點得天獨厚，在其鄰近夥伴的支持下，將繼續位處領導地位。

隨着疫情消退，本集團對未來抱持樂觀態度。於二零二三年，本集團將集中鞏固其於娛樂和旅遊相關行業的地位，同時優化其投資物業組合，為其持份者締造長遠價值。由於市場持續復甦，本集團將會採取針對性行動，緊貼不斷轉變的市場步伐，締造長遠可持續發展的價值。

## 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 <sup>(附註)</sup>	好倉	公司權益	3,527,994,987	71.61%

附註：

執行董事兼本公司主席楊先生擁有由劭富持有之3,527,994,987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
東好有限公司	香港物業投資（商廈）	實益擁有50%權益
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
華喜發展有限公司	香港物業投資（商廈）	實益擁有50%權益
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，故本集團能按公平原則獨立經營其業務，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擁有權益，惟董事被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二零二二年十二月三十一日（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：

- 一 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、二零一九年九月二十日及二零二一年九月三十日之函件修訂）。

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**

本集團之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大或可能屬重大之合約（非於本集團日常業務中訂立之合約）：

- (a) 承認函件（實德環球）；及
- (b) 承認函件（世兆）。

## 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，並分別為香港公司治理公會及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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本通函之中、英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 7. 展示文件

承認函件(實德環球)及承認函件(世兆)之副本將於由本通函日期起計14天(包括本通函日期)在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.successug.com](http://www.successug.com))登載。