

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，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)

## 主要及關連交易

<p>董事會欣然公佈，於二零零五年三月七日，貸款人與借款人訂立貸款協議及期權契據。</p> <p>根據貸款協議，貸款人將在貸款協議所載之先決條件達成後於提款期內向借款人提供50,000,000港元之貸款融資。借款人於澳門之法老王酒店(前稱置地廣場酒店)內之顯羅皇殿經營博彩中介人業務，貸款融資將被借款人用作經營有關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%；及(ii)相等於利潤18%之金額。</p> <p>考慮到貸款人同意向借款人提供貸款融資，擔保人將簽立擔保，據此，擔保人將共同及各自作出無條件及不可撤回擔保，保證借款人適當地及準時的償還抵押債項及／或不時到期償還之其中任何部份以及借款人適當地及準時的履行其於貸款協議之所有責任。</p> <p>此外，根據期權契據，借款人同意在期權契據所載之先決條件達成後向貸款人授出期權。貸款人可於期權契據日期起計57個月內任何時間按期權價行使期權。於期權行使後，貸款人將可分佔於完成配發及發行期權權益日期時借款人經擴大股本之20%。借款人由楊先生、陳先生及獨立第三方分別擁有56%、24%及20%。於本公佈日期，楊先生(執行董事)與陳先生分別實益擁有本公司已發行股本約36.01%及15.43%權益。因此，借款人屬上市規則所界定之本公司關連人士，而訂立貸款協議及期權契據構成本公司之關連交易。因此，貸款協議及期權契據須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。楊先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關貸款協議及期權契據之決議案放棄投票權。</p> <p>此外，訂立貸款協議及期權契據亦根據上市規則構成本公司之主要交易。</p> <p>本公司將成立之獨立董事委員會將負責就貸款協議及期權契據向獨立股東提供推薦意見。本公司亦會委聘獨立財務顧問，就貸款協議及期權契據之條款是否公平合理以及其他事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。</p> <p>本公司將根據上市規則之規定，於可行範圍內盡快向股東發出通函，以提供貸款協議、擔保及期權契據之其他詳情、獨立董事委員會致獨立股東之意見書、獨立財務顧問就貸款協議及期權契據以及其他事宜致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，以及股東特別大會通告。</p> <p>基於(i)貸款人根據貸款協議批予借款人之貸款融資旨在提供借款人在澳門顯羅皇殿經營博彩中介人業務所須資金，及(ii)借款人根據期權契據授予貸款人期權以供貸款人收購借款人若干股本權益，董事認為訂立貸款協議及期權契據具易影響股價之性質。因此應本公司要求，股份由二零零五年三月八日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊登本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年三月十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。</p>
---

### 日期為二零零五年三月七日之貸款協議

訂約方：

貸款人： Joyspirit Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司

借款人： 顯羅皇殿博彩中介人有限公司，於二零零五年三月一日在澳門註冊成立之有限公司，由楊先生、陳先生及獨立第三方分別擁有56%、24%及20%

### 貸款協議之主要條款

根據貸款協議，借款人要求貸款人而貸款人亦同意在貸款協議所載之先決條件達成後，根據下文所載之主要條款向借款人提供50,000,000港元之貸款融資：

提取： 借款人可於提款期內一次性向貸款人提出要求借出貸款融資項下之全部可用金額。借款人提取借款須待(有關情況其中包括)貸款人收到有關(其中包括)關乎借款人之牌照相關問題、關乎借款人業務之稅務及外匯含義、借款人之業務營運、借款人訂立、交付及履行貸款協議及期權契據之條款之權利及授權，以及澳門法律及其他有關根據貸款協議及期權契據進行之交易之法律之法律意見(形式及內容須為貸款人所滿意)後，方可作實。

還款： 在符合貸款協議之其他條款及條件之情況下，借款人將於其提取貸款日期起計60個月內償清貸款及借款人應償還之一切債項及款項。然而，貸款人可藉著向借款人發出訂明還款日期之不少於30日事先書面通知，要求借款人應其要求償還全部貸款及借款人根據貸款協議應付之一切債項及款項。

自願提早還款： 借款人可於提款日期起計足36個月後自願地提早償還全部(但不可只是部份)貸款以及計至提早還款日期之利息，條件為：

- (i) 借款人須事先向本公司發出訂明提早還款日期之不少於90日之事先書面通知；
- (ii) 借款人提早還款之權利受到貸款人於期權契據項下之權利所限制(即貸款人有權於收到借款人發出提早還款通知後14日內行使期權)；及
- (iii)根據貸款協議在當時已到期及應付之所有其他款項須已償清。

利息： 貸款之利息乃根據年利率20%或相等於利潤18%之金額，此兩者之較高者計算。利息之支付方式如下：－

- (i) 借款人將按年利率20%支付每日累計之貸款利息，借款人須每月向貸款人支付上月利息；及
- (ii) 借款人將於各財政年度完結後60日內將其載有(其中包括)有關財政年度溢利之經審核賬目送交貸款人，倘若於有關財政年度內，利潤之18%高出借款人按上文(i)所述已向貸款人支付之利息，借款人須向貸款人支付該差額。

### 先決條件

貸款人只有在以下先決條件達成後，才須向借款人提供貸款融資：

- i) 獨立股東於股東特別大會上批准貸款人向借款人提供貸款融資、借款人根據期權契據向貸款人授出期權以及貸款人進行根據貸款協議及期權契據擬進行之交易；及
- ii) 借款人與貸款人已就訂立貸款協議及期權契據取得一切所需同意及批准(或豁免)。

以上條件一概不獲豁免。倘若上述任何條件未有於二零零五年六月三十日或之前(或貸款人與借款人書面同意之較後日期)，貸款協議將會自動終止及再無效力。

### 擔保

根據貸款協議，擔保人將在貸款人向借款人借出貸款融資前為貸款人簽立擔保。根據擔保，考慮到貸款人同意根據貸款協議之條款及條件向借款人提供貸款融資，擔保人將共同及各自就以下事項作出無條件及不可撤回擔保：

- i) 借款人適當地及準時的償還抵押債項及／或不時到期償還之其中任何部份；及
- ii) 借款人適當地及準時的履行其於貸款協議之所有責任。

倘若借款人因任何理由而未有根據貸款協議支付有關抵押債項之任何款項，擔保人將向貸款人支付在扣除任何預扣及／或扣減後相等於收到貸款人首次書面要求時之欠款(並以貸款人證明由借款人所欠)。

### 日期為二零零五年三月七日之期權契據

授出期權

根據期權契據，借款人同意在期權契據所載之先決條件達成後向貸款人授出期權。貸款人可於期權契據日期起計57個月內任何時間按期權價行使期權。於期權行使後，貸款人將可分佔於完成配發及發行期權權益日期時借款人經擴大股本之20%。惟倘在借款人根據貸款協議之條款及條件向貸款人發出提早還款通知起計14日內期權仍未行使，期權將會作廢。

### 先決條件

借款人向貸款人授出期權一事須待以下條件達成後，方可作實：

- i) 獨立股東於股東特別大會上批准貸款人根據貸款協議向借款人提供貸款融資、借款人根據期權契據向貸款人授出期權以及貸款人進行根據貸款協議及期權契據擬進行之交易；及
- ii) 借款人與貸款人已就訂立貸款協議及期權契據取得一切所需同意及批准(或豁免)。

以上條件一概不獲豁免。倘若上述任何條件未有於二零零五年六月三十日或之前(或貸款人與借款人書面同意之較後日期)，期權契據將會自動終止及再無效力。

### 行使期權及釐定期權價

儘管借款人向貸款人授出期權須由獨立股東於股東特別大會上批准，方可作實，惟貸款人行使期權將會構成一項交易，並須(如上市規則所規定)於行使期權時另行召開股東大會以取得股東批准並且符合上市規則中其他適用規定。因此，期權契據中明文規定，貸款人行使期權一事須待以下條件達成後，方可作實：

- i) (如上市規則有所規定) 股東(不包括根據上市規則須放棄投票權之股東)於本公司股東大會上通過普通決議案批准貸款人根據期權契據之條文行使期權以及進行據此擬進行之交易；
- ii) 已就貸款人或其代名人成為期權權益之持有人而取得澳門所有有關監管當局之同意及批准(或豁免)；及
- iii) 借款人與貸款人已就根據期權契據行使期權取得其他一切所需同意及批准(或豁免)。

貸款人可於期權契據日期起計57個月內任何時間透過向借款人發出通知按期權價行使期權，期權自此起將視作已經行使。

除非貸款人與借款人另行同意，否則期權價將按以下基準釐定：

<b>期權價</b> ＝ <b>A</b> X <b>20%</b>
當中：
「A」代表不超過行使期權時之利潤之4倍。
最終期權價將由借款人與貸款人按公平原則商定。

根據期權契據，待期權權益之配發及發行完成後，借款人將向貸款人發出不可撤回之指示，指令貸款人以抵銷借款人根據貸款協議欠貸款人之部份或全部貸款以及借款人須向貸款人償還之任何其他貸款之方式而支付期權價。倘若期權價之金額比貸款高，貸款人須向借款人補回差額。

### 有關借款人及其博彩中介人業務之資料

借款人乃於二零零五年三月一日在澳門註冊成立，於本公佈日期，借款人由楊先生、陳先生及獨立第三方分別擁有56%、24%及20%。借款人將主要於顯羅皇殿經營博彩中介人業務，亦會於可行範圍內盡快根據澳門博彩中介人條例申請博彩中介人執照。

取得博彩中介人執照須待顯羅皇殿之娛樂場營辦商同意，因此，目前並無借款人取得博彩中介人執照之具體時間表。倘若貸款人得知借款人未能取得博彩中介人執照，貸款人或會透過向借款人發出不少於30日之事先書面通知要求借款人償清貸款以及借款人應付之一切債項及款項。

借款人將在澳門經營之博彩中介人業務包括推廣及組織博彩團，讓客戶認識及參與顯羅皇殿娛樂場營辦商(其為獨立第三方)提供之博彩活動，亦會為客戶提供其他配套服務，譬如餐飲、住宿及交通安排。借款人表示，顯羅皇殿現正進行翻新工程，可望於二零零五年四月開業。

借款人表示，借款人將把根據貸款協議提取之貸款用作經營顯羅皇殿之博彩中介人業務之一般營運資金。

除借款人本身之1,500,000澳門幣註冊股本以及有關組建之其他附帶成本外，借款人於本公佈日期並無其他資產或負債。

### 訂立貸款協議及期權契據之理由及得益

本集團主要從事持有55%權益之郵輪之租賃及管理以及其他旅客相關業務。

誠如本公司截至二零零四年九月三十日止年度之年報所述，本集團之既定策略是發展及加強旅客相關業務，包括澳門之酒店及娛樂場業務。誠如本公司於二零零四年十一月九日發表之公佈所述，董事預期，隨著澳門政府明確將澳門繼續發展為一旅遊及博彩、國際MICE(會議(Meetings)、獎勵旅遊(Incentives)、研討會(Conferences)、展覽(Exhibitions))以及消閒熱點，澳門之博彩事業、本地旅遊、酒店服務及其他相關業務之前景將欣欣向榮。考慮到本集團之業務發展策略以及澳門營商環境理想，本集團已經訂約進行澳門一主題公園「六浦」之合作發展項目，以涉足兼具博彩娛樂之澳門酒店業務。

除上述十六浦項目外，本集團亦有意參與澳門之博彩中介人業務。雖然借款人為新近成立之公司，惟於本公佈日期，楊先生及陳先生分別擁有借款人之56%及24%權益。而得益於楊先生及陳先生已分別從事博彩相關業務逾五年及九年，彼等將負責借款人之整體管理。因此，董事認為借款人之管理層具備在澳門經營博彩中介人業務之足夠經驗。此外，董事會認為，根據貸款協議及期權契據目前之擬議安排，本集團不單可以得益於貸款之應繳利息而取得穩定收入來源，此方面之收入更有機會隨著借款人經營之博彩中介人業務之表現而增加，除此以外，本公司更有權於適當時機購入固定百分比之借款人股本權益，直接參與澳門之博彩中介人業務。因此，董事會建議訂立貸款協議及期權契據。

董事會認為訂立貸款協議及期權契據可讓本集團：

(i) 擁有獲擔保之穩定利息收入來源，有關利息至少按年利率20%計算，更可視乎借款人之盈利能力(見下文(ii))而上調至借款人利潤最多之18%；

(ii) 倘若上文(i)所述之固定利息金額低於利潤之18%，本公司可分佔利潤之18%；

(iii)本公司可視乎借款人之業務及財務表現，選擇是否行使權利以不超過利潤4倍之期權價購入借款人經擴大股本之20%；及

(iv) 如出現其他回報更高之投資機會，只需向借款人發出事先書面通知，便可要求償還貸款。

根據上文所述，董事會認為訂立貸款協議及期權契據乃符合本集團之長遠業務發展策略，亦可拓闊本集團之收入基礎，讓本集團有機會參與澳門之博彩中介人業務。因此，董事會認為(i)訂立貸款協議及期權契據乃符合本集團及股東之整體利益；及(ii)貸款協議及期權契據之條款對獨立股東來說為公平合理，並且符合本集團及股東之整體利益。

### 根據香港法例及上市規則之含義

謹提述聯交所於二零零三年三月十一日就「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」所發出之指引(「指引」)。根據指引，本集團如直接或間接投資於博彩活動，本集團須確保博彩活動之經營符合有關活動經營地之相關法例及／或不違反香港法例第148章賭博條例(「賭博條例」)。倘若有關經營(i)未能符合有關活動經營地之適用法例及／或(ii)違反賭博條例，則根據上市規則第8.04條，本公司或其業務可能會被視作不適宜上市。聯交所或會指令本公司採取補救措施，及／或暫停股份之買賣，或取消股份之上市資格。因此，倘若貸款人行使期權而持有借款人之20%股本權益，本公司將盡力確保借款人之經營(i)符合有關活動經營地之相關法例；及／或(ii)不違反賭博條例。

### 有關新報及東方日報於二零零五年三月九日之報導的澄清

董事會留意到新報與東方日報之兩篇報導(「報導」)指本公司將獲注入位於澳門之澳門法老王酒店內之博彩廳之若干權益及本公司發行可換股債券。就此而言，董事會確認其並不知悉有關報導之資料來源及有關報導所述注入本公司之任何資產，而於本公佈日期，本公司現時亦無意發行可換股債券。

### 一般資料

借款人由楊先生、陳先生及獨立第三方分別擁有56%、24%及20%。於本公佈日期，楊先生(執行董事)與陳先生分別實益擁有本公司已發行股本約36.01%及15.43%權益。因此，借款人屬上市規則所界定之本公司關連人士，而訂立貸款協議及期權契據構成本公司之關連交易。因此，貸款協議及期權契據須待獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准後，方可作實。楊先生、陳先生以及彼等各自之聯繫人士將於股東特別大會上就有關貸款協議及期權契據之決議案放棄投票權。

此外，訂立貸款協議及期權契據亦根據上市規則之規定構成本公司之主要交易。

董事會表示，本集團將以內部資源提供貸款融資。

倘若貸款人行使期權，本公司將於需要時遵守上市規則中有關申報、發表公佈及股東批准規定。此外，倘若期權獲行使，本集團於編製綜合財務報表時將以權益法將期權權益入賬。

本公司將成立之獨立董事委員會將負責就貸款協議及期權契據向獨立股東提供推薦意見。本公司亦會委聘獨立財務顧問，就貸款協議及期權契據之條款是否公平合理以及其他事宜而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則之規定，於可行範圍內盡快向股東發出通函，以提供貸款協議、擔保及期權契據之其他詳情、獨立董事委員會致獨立股東之意見書、獨立財務顧問就貸款協議及期權契據以及其他事宜致獨立董事委員會及獨立股東之意見書，以及股東特別大會通告。

### 恢復買賣

基於(i)貸款人根據貸款協議批予借款人之貸款融資旨在提供借款人在澳門顯羅皇殿經營博彩中介人業務所須資金，及(ii)借款人根據期權契據授予貸款人期權以供貸款人收購借款人若干股本權益，董事認為訂立貸款協議及期權契據具易影響股價之性質。因此應本公司要求，股份由二零零五年三月八日上午九時三十分起在聯交所暫停買賣，以待刊登本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年三月十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

### 釋義

於本公佈，除非文義另有所指，以下詞彙之涵義如下：

「聯繫人士」	指 具上市規則賦予此詞之涵義
「提款期」	指 由貸款協議日期起直至(i)貸款協議所載條件達成後之五個營業日；或(ii)根據貸款協議之規定全數提取、取消或終止貸款融資之日期(以較早者為準)之期間
「董事會」	指 董事會，包括獨立非執行董事
「借款人」	指 顯羅皇殿博彩中介人有限公司，於澳門註冊成立之公司，由楊先生、陳先生及獨立第三方分別擁有56%、24%及20%
「本公司」	指 澳門實德有限公司，一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「擔保」	指 擔保人將為貸款人簽立之擔保，作為貸款融資之抵押品
「擔保人」	指 楊先生及陳先生
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 本公司將成立之獨立董事委員會，負責就貸款協議及期權契據以及據此擬進行之有關交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 楊先生、陳先生及彼等各自之聯繫人士以外之股東
「獨立第三方」	指 與本公司之董事、主要行政人員、主要股東(定義見上市規則)或彼等各自之聯繫人士並無關連之人士或公司
「顯羅皇殿」	指 位於澳門之法老王酒店(前稱置地廣場酒店)內提供博彩業務之娛樂場所
「貸款人」	指 Joyspirit Investments Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「貸款」	指 將提取之本金額以及當時貸款融資項下之未償還金額
「貸款協議」	指 貸款人與借款人就提供貸款融資而於二零零五年三月七日訂立之貸款協議
「貸款融資」	指 貸款人根據貸款協議之條款及條件向借款人提供之50,000,000港元之貸款融資
「澳門」	指 中國澳門特別行政區
「陳先生」	指 陳漢強先生，於本公佈日期實益擁有本公司已發行股本約15.43%權益以及借款人股本之24%
「楊先生」	指 執行董事楊海成先生，於本公佈日期實益擁有本公司已發行股本約36.01%權益以及借款人股本之56%
「期權」	指 可根據期權契據之條款及條件要求借款人按期權價向貸款人或其代名人配發及發行期權權益之期權
「期權契據」	指 貸款人與借款人於二零零五年三月七日就借款人向貸款人授出期權而訂立之期權契據
「期權權益」	指 佔期權權益配發及發行完成日期時借款人經擴大股本20%之一股股份
「期權價」	指 貸款人行使期權之價格
「中國」	指 中華人民共和國
「利潤」	指 借款人經審核賬目中借款人於最近財政年度之純利(未計貸款之所有利息支出)
「抵押債項」	指 貸款以及其所有未償還利息以及借款人不時就貸款融資而到期應付之所有其他費用及款項，以及借款人、擔保人及／或借款人與貸款人根據貸款協議或其他原因而同意之其他人士所到期應付之所有其他款項
「股東特別大會」	指 本公司將召開及舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准貸款協議及期權契據以及據此擬進行之交易
「股份」	指 本公司已發行股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「澳門幣」	指 澳門法定貨幣澳門幣
「%」	指 百分比

<p>董事會成員包括：</p> <p><b>執行董事：</b> 楊海成先生 陳偉倫先生 李兆祥先生</p> <p><b>非執行董事：</b> 蔡健培先生</p> <p><b>獨立非執行董事：</b> 陸家兒先生 嚴繼鵬先生 楊嘉嫻女士</p> <p>香港，二零零五年三月十日</p> <p>* 僅供識別</p>	<p>承董事會命 <b>澳門實德有限公司</b> 公司秘書 <b>趙藍英</b></p>
---	--