

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 租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零一七年六月二十六日交易時段後，業主（本公司一間間接全資附屬公司）與租戶訂立租賃協議，內容有關租賃該物業。由於租戶為一間由楊先生全資實益擁有之公司，而楊先生則為董事會主席、執行董事及本公司控股股東，故根據上市規則第十四A章，租戶為本公司之關連人士，而訂立租賃協議則構成本公司一項持續關連交易。

由於租戶於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年根據租賃協議應向業主支付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。

租賃協議

董事會謹此宣佈，於二零一七年六月二十六日交易時段後，業主（本公司一間間接全資附屬公司）與租戶訂立租賃協議，內容有關租賃該物業。租賃協議之主要條款如下：

- 業主：日佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
- 租戶：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非香港公司，由董事會主席、執行董事及本公司控股股東楊先生全資實益擁有
- 該物業：香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室
- 租期：由二零一七年七月二日起計為期兩(2)年，可選擇按當時公開市場租金進一步重續兩(2)年
- 用途：僅作辦公室用途
- 租金：每月港幣465,348元，不包括差餉、空調費用、管理費及所有其他支出
- 按金：港幣999,702元，相當於兩個月租金及空調費用及管理費
- 免租期：由二零一七年七月二日起至二零一七年九月一日止為期兩(2)個月

特殊條件

： 該物業目前由現有租戶佔用，租期將於二零一七年七月一日終止。業主與租戶協定，倘現有租戶未能於二零一七年七月一日將該物業空置並將空置管有權交還業主，租賃協議之開始日期將由二零一七年七月二日起計推延一(1)個月。倘業主未能於上述一(1)個月期間內從現有租戶收回該物業之空置管有權，則租戶有權隨時取消租賃協議，屆時業主須即時將租戶已付業主之所有預付款項及按金全數退還予租戶，惟不計任何利息、成本或賠償，而業主與租戶將解除彼此於租賃協議下之所有義務及責任，業主與租戶均不得根據或就租賃協議向另一方提出任何申索或要求

租賃協議之條款乃按公平原則磋商，而根據租賃協議應收租金乃經參考一名獨立估值師於二零一七年五月就該物業應收市場租金進行之估值後釐定。

該物業之總樓面面積約為8,949平方呎。就租賃協議應付之印花稅及土地註冊處登記費將由業主與租戶均等承擔。

訂立租賃協議之理由及裨益

誠如本公司日期為二零一六年五月十一日內容有關收購該物業之公佈所披露，本集團有意持有該物業作為投資物業，以取得長期資本增長及租金。

董事（包括獨立非執行董事）相信租賃協議將為本集團帶來穩定的經常性租金收入，並鞏固其收入基礎，並認為租賃協議之條款屬公平合理，而據此擬進行之交易乃於本集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，且符合本公司及股東之整體利益。

董事會主席、執行董事及本公司控股股東楊先生（並為租戶之唯一實益擁有人）及董事會副主席、執行董事兼楊先生之外甥馬浩文博士均被視為於根據租賃協議擬進行之交易中擁有重大利益，故彼等已放棄就批准租賃協議及據此擬進行之交易之董事會決議案表決。

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、於中華人民共和國提供彩票技術服務平台及相關技術支援業務、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）。

業主為本公司一間間接全資附屬公司，其主要業務為物業投資。

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

由於租戶為一間由楊先生全資實益擁有之公司，而楊先生則為董事會主席、執行董事及本公司控股股東，故根據上市規則第十四A章，租戶為本公司之關連人士，而訂立租賃協議則構成本公司一項持續關連交易。

按照租賃協議下之月租計算，預期租戶於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年根據租賃協議應向業主支付之最高總額應分別不超過港幣1,846,000元、港幣5,585,000元及港幣2,808,000元（統稱為「年度上限」）。董事（包括獨立非執行董事）認為，年度上限屬公平合理。

由於租戶於截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年根據租賃協議應向業主支付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，除非文義另有所指，否則下列詞語具有下列涵義：

「年度上限」	指	本公佈「上市規則之涵義」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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「業主」	指	日佳發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司
「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、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
「該物業」	指	香港夏慤道18號海富中心1座10樓1003及1004A室
「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	股份持有人
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	業主與租戶就租賃該物業所訂立日期為二零一七年六月二十六日之租賃協議
「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非香港公司，由楊先生全資實益擁有
「%」	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，二零一七年六月二十六日

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。