
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，應諮詢閣下之註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之澳門實德有限公司股份全部售出或轉讓，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、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函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：487)

有關收購十六浦物業發展股份有限公司14.5%股權

及

向十六浦物業發展股份有限公司

提供財務資助以發展主題公園「十六浦」之

須予披露交易

財務顧問



大福融資有限公司
TAI FOOK CAPITAL LIMITED

二零零四年十一月二十六日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
十六浦物業發展	5
有關土地發展建議之資料	6
有關「十六浦」之資料	7
本集團參與發展「十六浦」之理由	8
一般資料	10
其他資料	10
附錄 – 一般資料	11

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具以下涵義：

「收購」	指	世兆收購十六浦物業發展之14.5%股權
「資產值」	指	世兆所收購十六浦物業發展之總資產值14.5%應佔之金額
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「澳門行政長官」	指	澳門政府最高級行政人員
「本公司」	指	Macau Success Limited (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
「貢獻」	指	本集團須以股東貸款形式墊付十六浦物業發展以支付土地溢價之款項22,019,706澳門元(或相等於約21,380,000港元)，為十六浦物業發展24.5%股權應佔之土地溢價部份
「董事」	指	本公司之董事
「正式通告」	指	批准該土地之租賃之正式通告
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三者」	指	就董事於作出一切合理諮詢後所深知、得悉及確信，與本公司及其關連人士(定義見上市規則)概無關連之獨立第三者

* 僅供識別

釋 義

「中期報告」	指	本公司截至二零零四年三月三十一日止六個月之中期報告
「Joy Idea」	指	Joy Idea Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為獨立第三者
「土地發展建議」	指	澳門政府就有關用以發展「十六浦」之該土地之租賃而授予十六浦物業發展之有條件特許權
「該土地」	指	一幅位於澳門內港12A至20號碼頭間之土地
「土地溢價」	指	89,876,351澳門元（或相等於約87,260,000港元），為十六浦物業發展根據土地發展建議就該土地應付之土地溢價總額
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十一月二十四日，本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「11A號碼頭」	指	由十六浦物業發展根據土地發展建議之條款所興建之新碼頭，其將位於澳門內港11號與12號碼頭間之填海區，為於該土地範圍以外
「十六浦物業發展」	指	十六浦物業發展股份有限公司，一間根據澳門法例於二零零四年二月二十日註冊成立之有限公司，於最後實際可行日期由SJM-Investmentos、世兆及Joy Idea分別擁有80%、10%及10%權益。於緊隨轉讓後，十六浦物業發展將由SJM-Investmentos、世兆及Joy Idea分別擁有51%、24.5%及24.5%權益

釋 義

「十六浦」	指	十六浦物業發展計劃將於該土地發展之主題公園建設項目，其可能包括一所設有賭場之豪華酒店、購物中心、文化廣場及停車場
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣
「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）
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「澳門博彩」	指	澳門博彩股份有限公司，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為獨立第三者
「SJM-Investmentos」	指	SJM-Investmentos Limitada，一間根據澳門法例註冊成立之有限公司，為澳門博彩之全資附屬公司及獨立第三者
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總資產值」	指	誠如中期報告所披露，本集團於二零零四年三月三十一日之未經審核綜合總資產值約148,500,000港元
「轉讓」	指	SJM-Investmentos建議向世兆及Joy Idea各轉讓十六浦物業發展之14.5%股權
「世兆」	指	世兆有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「澳門元」	指	澳門法定貨幣葡幣
「%」	指	百分比

除非另有訂明外，本通函已按1.03澳門元兌1.0港元之匯率將澳門元數額兌換為港元，惟這並不表示以澳門元為單位之數額可以或已按此匯率或任何其他匯率或在任何情況下換算為港元。



MACAU SUCCESS LIMITED

澳門實德有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

執行董事：

楊海成先生
陳偉倫先生
李兆祥先生

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton, HM11
Bermuda

非執行董事：

蔡健培先生

香港主要營業地點：

香港
干諾道中200號
信德中心
西座10樓
1002-05A室

獨立非執行董事：

陸家兒先生
嚴繼鵬先生
楊慕嫦女士

敬啟者：

**有關收購十六浦物業發展股份有限公司14.5%股權
及
向十六浦物業發展股份有限公司
提供財務資助以發展主題公園「十六浦」之
須予披露交易**

緒言

於二零零四年十一月五日，SJM-Investmentos已同意向世兆及Joy Idea各轉讓於十六浦物業發展之14.5%股權，代價為1,450,000澳門元（或相等於約1,400,000港元），分別由世兆及Joy Idea各自以現金支付。SJM-Investmentos、世兆及Joy Idea亦已同意透過十六浦物業發展以租用該土地之方式共同發展「十六浦」。據SJM-Investmentos、

* 僅供識別

董事會函件

世兆與Joy Idea所協定，除先向外界取得融資發展「十六浦」後，再考慮由十六浦物業發展之股東透過按彼等各自之持股百分比作出股東貸款以提供融資，而各方亦已協定有關土地溢價將以股東貸款作融資。

本通函旨在向閣下提供就上市規則構成本公司須予披露交易之收購及由本集團提供財務資助以發展「十六浦」之詳情。

十六浦物業發展

持股量

於最後實際可行日期，十六浦物業發展分別由SJM-Investmentos、世兆及Joy Idea擁有80%、10%及10%權益。於緊隨轉讓後，十六浦物業發展將分別由SJM-Investmentos、世兆及Joy Idea擁有51%、24.5%及24.5%權益。世兆主要作為持有其於十六浦物業發展股權之投資控股公司，並為本公司之全資附屬公司，而SJM-Investmentos、Joy Idea及彼等各自之最終實益擁有人皆為獨立第三者。據董事所深知，Joy Idea主要作為持有其於十六浦物業發展股權之投資控股公司；而SJM-Investmentos則主要從事項目投資，其中一項為透過十六浦物業發展發展及經營「十六浦」。

董事會成員

於最後實際可行日期，十六浦物業發展之董事會由三名董事組成，其中兩名由SJM-Investmentos提名，一名由世兆提名。然而，十六浦物業發展於緊隨轉讓後之董事將可能會或不會有所改動，惟於最後實際可行日期尚未定案。

業務範圍

誠如SJM-Investmentos所告知，十六浦物業發展除申請土地發展建議以外，自其註冊成立至今尚未開展業務。十六浦物業發展將主要從事投資、發展及經營「十六浦」。有關「十六浦」之詳情，請參閱本通函「有關『十六浦』之資料」一節。

融資來源

十六浦物業發展就發展「十六浦」將作出之全部投資額，將首先以十六浦物業發展安排之外界貸款支付。倘外界貸款之提供者要求，十六浦物業發展之股東將按彼等各自於十六浦物業發展之股權比例個別對外界貸款提供擔保。若外界貸款不足以應付十六浦物業發展之資金所需，則十六浦物業發展之股東將按彼等各自於十六浦物業發展之股權比例向十六浦物業發展提供股東貸款。倘本集團須於日後向十六浦物業發展按其於十六浦物業發展之股權比例提供擔保或股東貸款，本公司將於必要時遵守上市規則之有關規定。董事預期貢獻將由本集團之內部資源撥付。

有關土地發展建議之資料

董事會近日獲SJM-Investmentos 知會，澳門政府已有條件向十六浦物業發展批准土地發展建議，據此，澳門政府已同意向十六浦物業發展出租該土地，以發展名為「十六浦」之主題公園建設項目，租賃期自於「澳門特別行政區公報」內刊登正式通告之日期起計，為期二十五年。上述租賃期屆滿後將按澳門當時適用法例續期。土地發展建議尚待i)澳門行政長官最終確認其詳細條款，預期可於二零零五年三月底前取得；及ii)正式通告（預期可於獲得前述澳門行政長官最終確認後不久刊登）於「澳門特別行政區公報」刊登。

該土地

該土地為一幅總地盤面積約23,066平方米之租賃土地，位於澳門內港12A至20號碼頭之間。根據「十六浦」建議中之發展計劃，該址建有或將建有之任何樓宇總樓面面積將合共約為63,584平方米。

董事會函件

土地溢價

89,876,351澳門元（或相等於約87,260,000港元）須由十六浦物業發展按照下文所列土地發展建議之付款條款支付：

(A) 86,791,351澳門元（或相等於約84,260,000港元）將以現金支付：

(i) 其中40,000,000澳門元（或相等於約38,830,000港元）將於澳門行政長官最終確認土地發展建議之詳細條款及十六浦物業發展接納該項確認後支付予澳門政府；及

(ii) 其中46,791,351澳門元（或相等於約45,430,000港元）連同按利率5厘計算之應計利息，將分三期等份每半年向澳門政府支付16,383,391澳門元（或相等於約15,910,000港元）。第一期將由十六浦物業發展在正式通告於「澳門特別行政區公報」內刊登之日期後六個月內支付；及

(B) 3,085,000澳門元（或相等於約3,000,000港元）將透過十六浦物業發展依照土地發展建議所載澳門政府規定之建設工程規格而興建位於該土地以外之11A號碼頭之形式而支付。

支付土地租金

根據土地發展建議，十六浦物業發展須向澳門政府每年支付以每平方米12澳門元（或就該土地合共276,792澳門元（或相等於約268,730港元））計算之土地租金。該土地租金率可由澳門政府由正式通告刊登於「澳門特別行政區公報」之日期起計每五年作出修訂。

有關「十六浦」之資料

「十六浦」為十六浦物業發展計劃於該土地上發展之主題公園建設項目。根據建議中之發展計劃，「十六浦」之建築物將滙聚澳門於二十世紀初期至中期之設計及建築風格，提高遊客對澳門歷史及文化之認識。「十六浦」包括一所設有約250間裝潢華麗之貴賓房及一間賭場之豪華酒店、購物中心、文化廣場及停車場，總樓面面積約為

董事會函件

63,584平方米。雖然本集團目前於最後實際可行日期對參與發展「十六浦」並無任何具體計劃，但董事預期本集團將透過在十六浦物業發展加入其董事代表，以提供一般顧問意見而參與「十六浦」之發展。待澳門政府批准後，賭場將由澳門博彩經營及管理。「十六浦」預期於二零零六年年底完工，而十六浦物業發展預期於「十六浦」之投資總額估計將約為1,200,000,000港元。上述投資金額僅為初步估計，並不代表對十六浦物業發展及本集團作出之任何合約承擔，而最終投資金額有待進一步商討及最終定案。當發展「十六浦」之總資本承擔額得以釐定後，本公司須結合本集團就發展「十六浦」之總資本承擔額以計算上市規則第14.15(2)條之百分比比率。本公司在必要時將遵守上市規則之有關規定。誠如本通函「十六浦物業發展」一節中「融資來源」一段所披露，十六浦物業發展之股東間經已協定，發展「十六浦」之全部投資金額將先由外界貸款撥付。倘外界貸款不足以應付有關資金安排，則十六浦物業發展之股東將按彼等各自於十六浦物業發展之股權比例提供股東貸款。董事預期世兆將僅須以股東貸款之形式分期貢獻上述金額，而本公司將在必要時遵守上市規則之有關規定。

本集團參與發展「十六浦」之理由

誠如澳門實德有限公司（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全資附屬公司（根據香港法例第32章公司條例第166條以協議安排之方式更改本公司之所在地並已於二零零四年十一月八日生效，詳情載於協議文件））於二零零四年八月二十七日刊發之協議文件（「協議文件」）所披露，本集團主要從事(i)租賃及管理擁有55%權益之郵輪（「郵輪」）；及(ii)其他旅客相關之業務。名為「澳門實德」之郵輪之總噸位為9,848噸，共有207個設有空調之客艙，客艙分為標準客艙及貴賓客艙，以滿足乘客不同需要。香港及香港以外之鄰近公海是郵輪之主要營運範圍。郵輪船上之活動、服務及設備包括賭場、餐廳、酒吧、的士高及卡拉OK、麻將、美容、按摩設施及零售購物。為符合香港有關法例及法規，郵輪並不會在香港司法權區內向乘客提

董事會函件

供賭博活動，並僅在不受任何國家法律限制之公海上進行。本集團之旅客相關業務包括1)管理郵輪上活動，以供在郵輪上之旅客享用；2)旅遊代理業務，主要向企業客戶提供i)全球機票／船票預訂及購票服務；ii)全球酒店訂房服務；及iii)銷售郵輪假期旅遊套票及前往其他地方（包括亞洲、歐洲及美洲地區）之假期旅遊套票。

誠如中期報告所載，本集團日後將致力於發展澳門酒店、賭場及地產相關業務，務求在這極具潛力及商機之市場中分一杯羹。根據澳門政府統計暨普查局，二零零三年澳門本地生產總值約為633.7億澳門元（或相等於約615.2億港元），相對二零零二年增長約16.7%。此外，二零零三年澳門人均本地生產總值為142,638澳門元（或相等於約138,483港元），較二零零二年增長約15.16%。配合二零零三年七月實行之計劃（「個人遊計劃」），中國若干指定城市之居民可毋須參加旅行團而以個人身份訪澳及訪港，以及澳門政府於二零零二年開放澳門博彩事業，使澳門準備就緒成為中國及東南亞大部份人之娛樂、文化及消閒熱點。根據澳門政府旅遊局，二零零四年首三季訪澳旅客之總人數約12,200,000人次，較二零零三年同期增長約45.29%。在上述12,200,000名旅客當中，超過87.9%乃來自中國及香港。為加強與中國旅遊部之合作，澳門政府與中國國家旅遊局於二零零三年年底簽定了《加強內地與澳門更緊密旅遊合作協議書》，以加強中澳推廣及發展旅遊業之緊密聯繫。

董事預期，隨著澳門政府明確將澳門繼續發展為一旅遊及娛樂、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。鑑於上文所述，澳門之營商環境明朗，故董事認為與SJM-Investmentos共同發展「十六浦」之建議不單使本集團可參與澳門之酒店及其相關之行業，更可與本集團現有之郵輪及旅遊代理業務產生協同效應。例如本集團之郵輪業務、旅遊代理業務與「十六浦」之酒店業務將存在相互推廣之商機。

董事會函件

根據上文所述，董事認為發展「十六浦」之建議乃符合本集團及股東之整體利益，並且與協議文件內提述本集團提高其投資價值及尋求協同增長之商機之目標一致。此外，本集團可藉發展「十六浦」擴大其向澳門提供之旅客相關業務之規模，並可為本集團帶來新收入來源，整體上對本集團及股東均有所裨益。

一般資料

據SJM-Investmentos、世兆與Joy Idea所協定，除將取得之任何外界融資外，發展「十六浦」將由十六浦物業發展之股東透過按彼等各自之持股百分比比例作出之股東貸款而融資。然而，各方協定有關土地溢價將以股東貸款作融資。由於資產值與本集團須作出之貢獻合共佔總資產值約16.8%，根據上市規則乃構成本公司之須予披露交易。

其他資料

敬請 閣下同時垂注本通函附錄中所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
澳門實德有限公司
執行董事
李兆祥
謹啟

二零零四年十一月二十六日

責任聲明

本通函載有遵照上市規則而提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性分別共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函並無遺漏其他事實，以致本通函所載任何內容有所誤導。

權益披露

(a) 董事於本公司及其相聯法團之證券之權益及短倉

於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有權益及短倉，而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或短倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊；或(c)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所，載述如下：

股份權益

名稱	長倉 / 短倉		權益性質	股份數目	概約持股百分比
楊海成先生 (附註1)	長倉		公司權益	685,790,802	36.01%
陳偉倫先生 (附註2)	長倉		公司權益	293,910,630	15.43%

附註：1. 楊海成先生透過其於劭富澳門發展有限公司（「劭富」）持有之股份權益，因而被視作擁有685,790,802股股份之公司權益。劭富為一間由楊海成先生之家族成員作為受益人之全權信託全資擁有。

2. 陳偉倫先生透過其於泉穎投資有限公司（「泉穎」）持有之所有已發行股本權益，因而被視作擁有293,910,630股股份之公司權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司行政總裁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、相關股份或債券中概無擁有(a)須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之任何權益或短倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或短倉），或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入該條所述之登記冊之任何權益或短倉，或(c)根據上市規則內上市公司董事進行證券交易標準守則知會本公司及聯交所之任何權益或短倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或短倉之人士

於最後實際可行日期，據董事或本公司行政總裁所知，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）於股份及本公司相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露之權益或短倉：

股份權益

股東名稱	長倉／ 短倉	權益性質	所持股份 數目	概約持股 百分比
劭富	長倉	公司權益	685,790,802	36.01%
泉穎	長倉	公司權益	293,910,630	15.43%
陳漢強先生（附註）	長倉	公司權益	293,910,630	15.43%

附註：陳漢強先生透過其於泉穎持有之所有已發行股本權益，因而被視作擁有293,910,630股股份之公司權益。

於本集團其他成員公司之長倉

本公司 附屬公司名稱	主要股東名稱	股份數目	佔本公司 附屬公司 已發行股本 總額概約百分比
Capture Success Limited	Summit Global International Limited	30	30%
Capture Success Limited	Mantovana Holdings Limited	15	15%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無其他人士於股份及本公司相關股份中被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或短倉。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於本集團任何成員公司自二零零三年九月三十日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來於已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益；及
- (ii) 概無董事擁有於本通函日期仍然有效，由本集團任何成員公司訂立且對本集團之業務有重大影響之任何合約或安排之重大權益。

訴訟

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

服務合約

董事與本公司或其任何附屬公司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可由僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）之合約）。

其他資料

- (a) 本公司之公司秘書為趙藍英女士，香港認可之律師。本公司之合資格會計師為陸世煒先生，英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為登捷時有限公司，地址為香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心地下。
- (c) 本通函之中，英文本概以英文本為準。