
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**

本封面頁所用之專有詞彙具有本通函所界定之相同涵義。

本公司已根據上市規則第14.44條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劭富之書面股東批准。因此，劭富之書面股東批准已獲接納代替舉行本公司之股東大會。本通函僅為提供資料而刊發。

二零二五年八月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
A. 緒言	7
B. 二零二五年財務資助	8
C. 十六浦物業發展及十六浦之資料	13
D. 提供二零二五年財務資助之理由及裨益	13
E. 上市規則之涵義	14
F. 二零二五年財務資助對本集團之財務影響	15
G. 推薦意見	15
H. 附加資料	15
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
「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

釋 義

「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，詳情載於二零二三年財務資助通函
「二零二三年承認函件（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，詳情載於二零二三年財務資助通函
「二零二三年信貸」	指	根據信貸協議，十六浦物業發展獲提供之可轉讓定期及循環貸款信貸，總額為港幣230,000,000元及273,000,000澳門元，詳情載於二零二三年財務資助通函
「二零二三年財務資助通函」	指	本公司日期為二零二三年七月十三日之通函，內容有關本集團向十六浦物業發展提供財務資助
「二零二五年承認函件（實德環球）」	指	由信貸代理向本公司發出並由本公司承認、日期為二零二五年七月二十九日之承認函件，據此，本公司已（其中包括）承認並確認綜合確認函件、承兌票據、二零二一年承認函件及二零二三年承認函件（實德環球）之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任
「二零二五年承認函件（世兆）」	指	由信貸代理向世兆發出並由世兆承認、日期為二零二五年七月二十九日之承認函件，據此，世兆已（其中包括）承認並確認現有股份質押、現有後償協議及二零二三年承認函件（世兆）之延續性，旨在擔保經修訂及重列信貸協議所產生之責任
「二零二五年財務資助」	指	經修訂及重列信貸協議、二零二五年承認函件（實德環球）及二零二五年承認函件（世兆），以及據此擬進行之各項交易
「協議日期」	指	二零二五年七月二十九日，即經修訂及重列信貸協議之簽訂日期

釋 義

「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)於二零二五年七月二十九日就修訂及重列信貸協議之條款訂立自二零二五年六月二十三日起生效之經修訂及重列信貸協議
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年七月二十八日之公告，內容有關二零二五年財務資助
「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)
「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、二零二一年承認函件及二零二三年承認函件(實德環球)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(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)十六浦物業發展與貸方就十六浦物業發展獲提供之若干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、二零二一年六月二十三日及二零二三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(經日期為二零二四年十一月六日之公報第45期第二組第24/2024號批示修訂)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)，為期直至二零三零年二月十三日為止，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)
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月十四日，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

釋 義

「貸方同意書」	指	由貸方向十六浦物業發展所發出日期為二零二五年六月十九日之函件，內容有關貸方有條件同意（其中包括）將信貸協議之到期日延遲一年
「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
「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	由二零二五年六月二十三日起計十二個月當日
「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號碼頭至20號碼頭之間）面積為18,641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160,000,000元及273,000,000澳門元

釋 義

「抵押文件」	指	二零二五年承認函件(實德環球)及二零二五年承認函件(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
「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：

楊慕嫻女士

錢永樂先生

韓勁熐女士

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、二零二三年財務資助通函及該公告。

本通函旨在向股東提供二零二五年財務資助之進一步詳情。

董事會函件

B. 二零二五年財務資助

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二零二三年信貸之付款責任之49%)方式就十六浦之發展向十六浦物業發展提供財務資助。於二零二五年七月二十八日(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342,000,000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。

於二零二五年六月二十三日，二零二三年信貸下貸款之未償還本金額合共約為港幣395,000,000元。於相關日期，在十六浦物業發展於二零二五年六月三十日根據經修訂信貸向貸方償還港幣10,000,000元後，經修訂信貸下貸款之未償還本金額合共約為港幣385,000,000元。二零二三年信貸已於二零二五年六月二十三日到期。根據貸方同意書，貸方已有條件同意(其中包括)將信貸協議下之到期日延遲一年，前提為(其中包括)於二零二五年七月三十一日或之前，十六浦物業發展將與貸方訂立(其中包括)經修訂及重列信貸協議，而本集團將簽立抵押文件，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。在簽立經修訂及重列信貸協議及抵押文件以及其條款及條件規限下，信貸協議下之到期日延遲至新到期日，而信貸協議下之貸款信貸金額則修改為經修訂信貸，致使經修訂信貸總額為港幣160,000,000元及273,000,000澳門元。

經修訂及重列信貸協議及抵押文件已於二零二五年七月二十九日簽立。

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	信貸金額：港幣130,000,000元 本金還款期：由二零二五年六月三十日起分5期償還(首4期(分別為二零二五年六月三十日、二零二五年九月三十日、二零二五年十二月三十一日及二零二六年三月三十一日)每期支付港幣10,000,000元，於新到期日支付港幣90,000,000元) 實際利率：香港銀行同業拆息加息差年利率2.50% (「該息差」)，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整*	為二零二三年信貸下之信貸全額再融資

董事會函件

信貸	信貸資料	信貸用途
循環貸款	信貸金額：港幣30,000,000元 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 實際利率：香港銀行同業拆息加該息差，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整*	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	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該息差，可按經修訂及重列信貸協議所訂調整*	為支付土地利用權修改之相關土地溢價金及相關成本提供資金，已於二零二四年全數提取

* 附註

在經修訂及重列信貸協議之條文規限下，於息差重設日期（即每個曆年截至三月三十一日、六月三十日、九月三十日及十二月三十一日止每三個曆月期間之首天）及其後之適用息差將參考截至緊接息差重設日期前之季結日止12個曆月期間之綜合槓桿比率，按下表進行調整：

綜合槓桿比率 [#]	息差
3.5:1以上	年利率2.50%
低於3.5:1但相等於或高於2.5:1	年利率2.375%
低於2.5:1但相等於或高於1:1	年利率2.25%
低於1.0:1	年利率2.125%

[#] 按綜合債務總額除以綜合經調整除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)計算

董事會函件

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、日期為二零二五年七月二十九日之二零二五年承認函件(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產生之合法、有效及具約束力責任，以及進一步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、二零二一年承認函件及二零二三年承認函件(實德環球))繼續構成本公司之合法、有效及具約束力責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之擔保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、日期為二零二五年七月二十九日之二零二五年承認函件(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產生之合法、有效及具約束力責任，以及進一步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、現有後償協議及二零二三年承認函件(世兆))繼續構成世兆之合法、有效及具約束力責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之擔保按照各自之條款強制執行。

二零二五年承認函件(實德環球)

根據二零二五年承認函件(實德環球)，本公司已承認並確認綜合確認函件、承兌票據、二零二一年承認函件及二零二三年承認函件(實德環球)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之進一步詳情載於二零二一年財務資助通函。二零二三年承認函件(實德環球)於二零二三年六月二十三日由信貸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、承兌票據及二零二一年承認函件之延續性，旨在擔保信貸協議所產生之責任。二零二三年承認函件(實德環球)之進一步詳情載於二零二三年財務資助通函。

二零二五年承認函件(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，以保證支付及履行根據信貸協議十六浦物業發展獲提供之信貸下十六浦物業發展之負債及責任(實際及或然)。此外，根據現有後償協議，只要根據信貸協議十六浦物業發展獲提供之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。現有股份質押及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、二零一七年財務資助通函及二零二一年財務資助通函。二零二三年承認函件(世兆)於二零二三年六月二十三日由信貸代理發出並由世兆承認，據此，世兆承認並確認現有股份質押及現有後償協議之延續性，旨在擔保信貸協議所產生之責任。二零二三年承認函件(世兆)之進一步詳情載於二零二三年財務資助通函。世兆已簽立二零二五年承認函件(世兆)，以承認並確認(其中包括)現有股份質押、現有後償協議及二零二三年承認函件(世兆)繼續構成世兆之合法、有效及具約束力責任，可作為經修訂及重列信貸協議項下之擔保按照各自之條款強制執行。

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7,000,000元，本公司根據提供二零二五年財務資助所承擔之估計風險總額約為港幣497,000,000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，惟根據貸方同意書將信貸協議下之到期日延後一年須取決於(其中包括)本公司同意簽立二零二五年承認函件(實德環球)，以(其中包括)承認並確認綜合確認函件、承兌票據、二零二一年承認函件及二零二三年承認函件(實德環球)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擔保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。誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零二四年十二月三十一日之本公司股東應佔權益總值約為港幣977,000,000元。於二零二四年十二月三十一日，本集團之經審核綜合資產總值約為港幣1,454,000,000元，其中約港幣766,000,000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75,000,000元。

董事會函件

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情況）。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。

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、二零二一年財務資助通函及二零二三年財務資助通函。

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二零二五年財務資助下之估計風險合共約港幣497,000,000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) 誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所披露，十六浦物業發展截至二零二四年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止年度錄得溢利分別約港幣228,000,000元及港幣293,000,000元。

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，而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二零二五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342,000,000元；及(ii)如上所述根據提供二零二五年財務資助所承擔之估計風險總額約港幣497,000,000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839,000,000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839,000,000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，主要業務為投資控股及物業發展，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. 提供二零二五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。

澳門以「世界旅遊休閒中心」自居，透過提供多元化的娛樂項目，進一步鞏固其全球首選旅遊熱點的地位，成為活力四射的音樂體育盛事之都，並透過舉辦世界級的表演及萬眾矚目的音樂會，吸引來自中國內地及全球各地的旅客。演唱會經濟的興起，加上澳門「演藝之都」的定位，使澳門的娛樂格局更加多姿多彩，拓寬了與酒店業和博彩業相輔相成的非博彩選擇。二零二四年，澳門的娛樂及酒店業繼續騰飛，澳門博彩毛收入由二零二三年約1,831億澳門元上升23.9%至二零二四年約2,268億澳門元。增長主要源於澳門入境旅客人數顯著上升，而二零二四年入境旅客人數達到約34,900,000人次，按年增加23.8%。

本集團的旗艦投資項目十六浦位處內港區，享有優越的地理位置，並鄰近澳門的主要出入境口岸；其同時座落於聯合國教育、科學及文化組織（聯合國教科文組織）世界遺產景區。十六浦沉浸於深厚的澳門文化底蘊之中，一直致力保存並展示澳門多元文化面貌，並豐富其博彩、酒店及娛樂服務，提供多元體驗，以滿足旅客及賓客不斷轉變的需要，同時融合本地文化藝術，進一步豐富澳門的文化面貌。十六浦以中場分部為策略重心，憑藉一應俱全的娛樂設施及各適其適的環球美饌，提供賓至如歸的綜合娛樂場度假村體驗。截至二零二四年十二月三十一日止年度，本集團應佔十六浦有關的聯營公司溢利約為港幣112,000,000元。除此之外，十六浦於二零二四年假日期間之酒店入住率亦表現強勁。

董事會函件

作為世界級綜合娛樂場度假村，十六浦繼續擴大與本地零售商及景點的合作，提供獨特的服務及產品，從而提升旅客體驗，並聚焦澳門的文化遺產。十六浦致力於為賓客提供融合獨特文化元素的非凡體驗，同時加強與本地社群的夥伴關係，推廣澳門旅遊業。澳門繼續成為中國內地旅客的首選旅遊熱點，並正逐漸成為國際旅客的旅遊勝地。鑑於中國內地及國際旅客人數增長，十六浦向不同國家的旅客提供多元化的住宿、娛樂及活動。十六浦亦會繼續在熱門社交媒體及網上平台進行市場推廣活動，以加強與國際旅客的接觸。

二零二三年信貸已於二零二五年六月二十三日到期。部份經修訂信貸已用於為二零二三年信貸下之信貸再融資，以及已用於二零二四年支付之土地利用權修改之相關土地溢價金及相關成本，而經修訂信貸之餘額將用於撥資十六浦物業發展之非博彩營運資金。

由於十六浦物業發展為本集團擁有49%股權之聯營公司，故董事認為提供二零二五年財務資助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未來前景，加上根據貸方同意書將信貸協議下之到期日延後一年及動用經修訂信貸須取決於（其中包括）本公司同意簽立抵押文件，董事認為提供二零二五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，提供二零二五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。

於二零二五年七月二十八日，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劭富之書面股東批准。劭富已進一步確認，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條，劭富之書面股東批准已獲接納代替舉行本公司之股東大會。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。

董事會函件

此外，由於二零二五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，本公司將因提供二零二五年財務資助而產生一般披露責任。

F. 二零二五年財務資助對本集團之財務影響

就二零二五年財務資助而言，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。損益不會在提供二零二五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。

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

二零二五年八月十八日

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。

本集團截至二零二四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二零二四年年報第145至第333頁，而該年報已於二零二五年四月二十九日在香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零二四年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0429/2025042901948_c.pdf

本集團截至二零二三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二零二三年年報第141至第333頁，而該年報已於二零二四年四月二十九日在香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站(www.hkexnews.hk)登載。請同時參閱下列快速連結內之二零二三年年報：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0429/2024042902775_c.pdf

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香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站(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

2. 債務

借貸

於二零二五年六月三十日（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449,600,000元如下：

港幣千元

有抵押：

銀行貸款，有抵押	162,500
----------	---------

無抵押：

一名董事兼控股股東貸款	287,100
-------------	---------

未償還有抵押及無抵押借貸總額	449,600
----------------	---------

租賃負債

於二零二五年六月三十日，本集團有流動及非流動租賃負債分別約港幣736,000元及港幣313,000元。

擔保

於二零二五年六月三十日，本公司就授予十六浦物業發展（由世兆實益持有49%股權）之二零二三年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。

於二零二五年六月三十日，有關現有實德環球擔保之二零二三年信貸未償還貸款總額約為港幣385,000,000元。

資產抵押

於二零二五年六月三十日，本集團已抵押下列資產：

- (a) 本集團已抵押賬面值約港幣160,700,000元之租賃土地及樓宇，作為其所獲授銀行貸款之抵押品；
- (b) 世兆就二零二三年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) 本集團就發出銀行擔保及備用信用證及透支信貸以供本集團營運之用向若干銀行抵押約港幣9,400,000元之定期存款。

除前述者及集團內公司間負債外，於二零二五年六月三十日營業時間結束時，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，董事並不知悉自二零二四年十二月三十一日（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

展望將來，本集團對業務及全球前景仍持審慎樂觀態度。根據國際貨幣基金組織於《世界經濟展望》中的預測，二零二五年及二零二六年全球經濟將分別穩步增長3.0%及3.1%。然而，美利堅合眾國總統換屆對貿易、財政、貨幣及監管措施方面帶來政策不確定性，或進而能影響全球經濟情緒及增長。地緣政治緊張局勢及衝突升級亦可能對全球市場構成潛在風險。反觀中國，在出口優勢提升及為穩定經濟而推出政策放寬措施支持下，二零二五年制定約5%之明確增長目標。中國中央政府致力於在二零二五年實施適度寬鬆貨幣政策，並將視乎需要調整其步伐與力度，同時配合更積極之財政政策，以維持經濟增長軌跡。

預期全球旅遊業將乘二零二四年強勁反彈之勢，於二零二五年繼續復甦。中國與多個主要歐洲及亞洲國家簽訂的免簽協議等舉措，配合航線擴張及恢復，預期將會大幅促進旅遊活動。根據中國民用航空局(CAAC)的資料，在二零二四年十月至二零二五年三月冬春季期間，194家中國及國際航空公司每週營運約118,000班客運及貨運航班，按年增加1.2%。本集團注意到在中亞、東南亞及歐洲等傳統市場穩定增長的同時，多家航空公司亦計劃在多個地區擴展航線，而此舉措進一步支持國際旅遊業復甦。得益於其批發業務品牌的卓越聲譽及遍佈北美及亞洲的全面網絡，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**」)處於有利位置，透過擴闊產品種類以滿足旅客不斷演變的喜好，把握行業復甦機遇。憑藉其於經營所在的亞洲社群之聲譽及緊密聯繫，Jade Travel將繼續擴大其客戶群，並抓緊業務中衍生的機遇。

香港商用物業市場目前正面臨重大挑戰，空置率達二零一九年以來的歷史新高，尤以核心商業區為甚。此趨勢源於多項因素，包括經濟表現不振、需求持續下降、租戶喜好轉變以及利率攀升的影響。根據第一太平戴維斯的資料，雖然香港二零二四年之空置率14.8%看似偏高，但與倫敦(10%)、悉尼(12%)及紐約(28%)等其他主要城市之類似水平相若。市場預期黃金地段租金下跌將帶來新動力，原因在於核心地段與非核心地段之租金差距收窄，可能鼓勵部分企業遷往中央商業區，顯示市場仍存在強韌的基本需求。本集團認為，香港擁有無可比擬的全球連繫，坐享亞太區首屈一指金融中心地位，令香港之商用物業具備長久優勢及非凡價值，因此，本集團對香港商用物業市場的前景仍然樂觀，並深信其投資組合穩健，即使目前市場波動，該組合將繼續提供長期穩定回報。

澳門繼續成為中國內地旅客的首選旅遊熱點，並正逐漸成為國際旅客的旅遊勝地。根據澳門政府旅遊局(MGTO)的資料，二零二五年農曆新年假期期間，來自中國內地的入境旅客超過一百萬人次，平均每日達125,000人次。單日入境人次於農曆年初三達到高峰，超過219,000人次，創下歷年單日第二高紀錄。國際入境旅客亦達58,000人次，按年增長10.2%。十六浦於假期期間之酒店入住率亦表現強勁。此成績令人鼓舞，主要歸功於鄰近城市的新簽證政策以及一系列的節慶活動。十六浦致力於為賓客提供融合獨特文化元素的非凡體驗，同時加強與本地社群的夥伴關係，推廣澳門旅遊業。鑑於中國內地及國際旅客人數增長，十六浦為不同國家的旅客提供多元化的住宿、娛樂及活動。十六浦亦會繼續在熱門社交媒體及網上平台進行市場推廣活動，以加強與國際旅客的接觸。

於瞬息萬變的經濟環境中，本集團在樂觀與審慎之間維持平衡，為把握不斷變化的市況準備就緒。本集團將繼續密切監察市場動態，運籌帷幄以應對挑戰，並堅定不移地致力提升業務組合，確保可持續增長及把握新機遇。

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	3,527,994,987	71.61%

附註：

劭富乃由執行董事兼董事會主席楊先生直接全資實益擁有，因此楊先生擁有由劭富持有之3,527,994,987股股份之公司權益。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. 主要股東於證券之權益

於最後實際可行日期，下列人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有或被視為擁有以下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淡倉，或直接或間接於本公司之股份及相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條之規定本公司須予存置之登記冊之權益或淡倉：

於股份之權益

主要股東名稱／ 姓名	好倉／淡倉	身份	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
劭富	好倉	實益擁有人	3,527,994,987	71.61%
廖小琳女士 ^(附註)	好倉	配偶權益	3,527,994,987	71.61%

附註：

廖小琳女士（楊先生之配偶）被視為擁有由楊先生擁有公司權益之3,527,994,987股股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士（董事或本公司最高行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有或被視為擁有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及淡倉，或直接或間接於本公司之股份及相關股份中擁有記錄於根據證券及期貨條例第336條之規定本公司須予存置之登記冊之權益及淡倉。

4. 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：

執行董事兼董事會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
冠達國際投資有限公司	香港物業投資（商廈）	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二零二四年十二月三十一日（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380,000,000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、二零二一年九月三十日、二零二三年九月二十九日及二零二五年六月二十五日之函件修訂）。

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。

5. 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。

6. 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) 二零二五年承認函件（實德環球）；及
- (b) 二零二五年承認函件（世兆）。

7. 一般資料

- (a) 本公司之秘書為柯方瑩女士。柯女士為香港公司治理公會及特許公司治理公會之會員。
- (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證券登記有限公司，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。

8. 展示文件

二零二五年承認函件（實德環球）及二零二五年承認函件（世兆）之副本將於由本通函日期起計14天（包括本通函日期）在香港交易及結算所有限公司之「披露易」網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.successug.com)登載。