

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告的內容概不負責，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告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。



# 澳門博彩控股有限公司 SJM HOLDINGS LIMITED

於香港註冊成立的有限責任公司

股份代號：880

## 重續有關向梁女士及／或其聯繫人 租賃物業的 持續關連交易

### 經重續物業租賃主協議

謹此提述本公司日期為2016年12月14日有關現有物業租賃主協議之公告。由於現有物業租賃主協議將於2019年12月31日屆滿，董事會欣然宣佈，於2019年12月23日，本公司與梁女士已透過訂立經重續物業租賃主協議重續現有物業租賃主協議，據此，梁女士同意出租並促使其聯繫人出租若干物業予本集團，而本集團同意向梁女士及／或其聯繫人租賃並促使本集團任何成員公司租賃該等物業。

### 上市規則的涵義

鑒於梁女士為董事，故根據上市規則，彼屬本公司的關連人士。由於參考經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易有關的年度上限而釐定之最高適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則）按年度基準超逾0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，因此，經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，且本公司須遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報及年度審核規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。

## (A) 經重續物業租賃主協議

謹此提述本公司日期為2016年12月14日有關現有物業租賃主協議之公告。由於現有物業租賃主協議將於2019年12月31日屆滿，董事會欣然宣佈，於2019年12月31日，本公司與梁女士已透過訂立經重續物業租賃主協議重續現有物業租賃主協議，據此，梁女士同意出租並促使其聯繫人出租若干物業予本集團，而本集團同意向梁女士及／或其聯繫人租賃並促使本集團任何成員公司租賃該等物業。

經重續物業租賃主協議的主要條款載列如下：

日期： 2019年12月23日

訂約方： (i) 梁女士；及  
(ii) 本公司。

標的事項： 受經重續物業租賃主協議及相關實施協議的條款及條件所規限，梁女士同意出租並促使其聯繫人出租若干物業予本集團，而本集團同意向梁女士及／或其聯繫人租賃並促使本集團任何成員公司租賃該等物業。

相關實施協議應載有梁女士及／或其聯繫人向本集團所出租物業的位置、用途及其他詳情。梁女士同意，根據實施協議予以提供的物業的質量及狀況將令本集團滿意。於經重續物業租賃主協議日期，梁女士及／或其聯繫人向本集團所出租的物業均位處澳門。

期限及續期： 經重續物業租賃主協議將由2020年1月1日起至2022年12月31日止（「有關期間」）。

本公司應享有全權酌情重續經重續物業租賃主協議的權利(於該協議終止前至少六個月向梁女士發出通知)，在該情況下梁女士及本公司同意簽署新文件，惟須符合相關法律、規則及規例及上市規則的規定。

實施協議：

梁女士同意訂立並將促使其相關聯繫人與本集團相關成員公司訂立實施協議，以載列各項物業的租賃詳情，包括反映本集團相關成員公司的要求及於落實時間的市況的特定質量、狀況、租金、租期及其他相關規格。各實施協議的期限不得超過經重續物業租賃主協議的期限，而倘澳博之博彩批給未能於2022年6月26日重續，則各與娛樂場相關的實施協議的期限不得超過該日，或根據上文「期限及續期」之段落所延長之期限。

實施協議的條文的詮釋應與經重續物業租賃主協議的詮釋一致。倘任何實施協議的任何條文與經重續物業租賃主協議的任何條文有所衝突，則以經重續物業租賃主協議的條文為準。

租金、物業相關費用  
及開支以及付款  
條款：

梁女士及／或其聯繫人將向本集團提供的各項物業的租金、應付租金基準及支付租金的確切日期，以及(如適用)相關大廈管理費、公共設施費用、空調服務費、機電(「機電」)服務費用及梁女士及／或其聯繫人就各項物業將予收取的任何其他費用，應載列於相關實施協議內，且對本集團而言必須屬公平合理及乃按正常商業條款訂立。

## 租金

各項物業的相關租金不得高於獨立第三方於日常業務過程中所提供的相同或近似類別物業的租金。梁女士及／或其聯繫人將向本集團提供的該等物業的條款及條件，應不遜於獨立第三方所提供者。

各項物業的相關租金將須由相關實施協議的訂約各方作出檢討及互相同意，惟實施協議的訂約各方將予委任的獨立物業估值師須確認該項最新租金不高於市值租金。

## 物業相關費用及開支

各項物業的物業相關費用及開支應按經重續物業租賃主協議訂約方可能約定及根據一般市場慣例由梁女士及／或其聯繫人或由本集團支付。

倘任何物業相關費用及開支須由本集團支付及收取該款項的訂約方為梁女士及／或其聯繫人，則本集團就相關物業應付的有關物業相關費用及開支的金額應根據相關市價釐定且不得超過相關市價，或倘並無相關市價，則根據相關訂約方公平磋商的條款釐定。就機電服務以外的服務而言，有關物業相關費用及開支乃根據本集團於相關物業按比例使用相關服務而計算，並參考獨立第三方管理公司、公用事業公司及相關服務供應商向梁女士及／或其聯繫人收取的實際賬單。該等實際賬單將由本集團管理層不時檢討。就機電服務而言，服務費將參考本集團就近似物業提供的類似服務的實際成本釐定。

倘任何物業相關費用及開支須本集團支付及收取該款項的訂約方為與梁女士或其任何聯繫人並無關連的一名獨立第三方，則本集團就相關物業應付的有關物業相關費用及開支的金額應按管理公司、公用事業公司及相關服務提供商的實際賬單釐定。

物業的保養及維修： 誠如實施協議所載，就物業的使用損舊而進行定期保養及維修所產生的保修費用，應由本集團相關成員公司(作為租戶／承租人)承擔；而就維持物業完整性而進行結構性維修所產生的保修費用則應由梁女士或其相關聯繫人(作為業主／出租人)承擔。

梁女士及／或其聯繫人所給予的非獨家及優先權： 經重續物業租賃主協議並無限制本集團任何成員公司向其他第三方租賃物業。

梁女士及／或其聯繫人按非獨家基準提供物業，而梁女士及／或其聯繫人可向其他第三方提供物業，惟梁女士及／或其聯繫人必須一直按照經重續物業租賃主協議向本集團優先出租其所需的該等物業的責任。

先決條件： 經重續物業租賃主協議須待上市規則的規定及聯交所施加的任何條件獲達成後，方可作實。

## (B) 歷史交易金額、使用權資產價值及年度上限

由於香港財務報告準則第16號「租賃」自2019年1月1日起開始實施，本集團於以承租人身份訂立租賃交易時，可根據香港財務報告準則第16號，於本集團綜合財務狀況表中確認使用權資產。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團將根據經重續物業租賃主協議項下有關交易而予以確認之使用權資產價值為本集團應付予梁女士及／或其聯繫人的該等交易之估計租金總額現值。

另一方面，本集團將根據經重續物業租賃主協議向梁女士及／或其聯繫人支付的若干租金及相關付款可能不會於本集團綜合財務狀況表中確認為使用權資產，惟將繼續於本集團綜合損益表中確認為開支。

下表載列有關本集團向梁女士及／或其聯繫人支付的租金及相關付款之歷史開支(於本集團截至2018年12月31日止兩個年度及截至2019年9月30日止九個月的綜合損益表中確認為開支)，以及根據經重續物業租賃主協議項下有關交易之年度上限(於本集團截至2022年12月31日止三個年度各年的綜合財務報表中將予以確認)。

	截至2017年 12月31日 止年度的 總金額 (百萬元) (經審核)	截至2018年 12月31日 止年度的 總金額 (經審核)	截至2019年 9月30日 止九個月的 總額 (未經審核)	截至2020年 12月31日 止年度的 年度上限	截至2021年 12月31日 止年度的 年度上限	截至2022年 12月31日 止年度的 年度上限
租金及相關付款	139.8	118.5	89.0	278.7	9.0	9.0

經重續物業租賃主協議項下有關交易之年度上限乃參考：(i)本集團與梁女士及／或其聯繫人根據現有物業租賃主協議所訂立的現有租約；(ii)預期於有關期間根據現有物業租賃主協議重續若干現有租約；(iii)估計將對經重續租約作出的租金調整；(iv)就經重續租約採納香港財務報告準則第16號「租賃」；(v)須支付予梁女士及／或其聯繫人的估計物業相關費用及開支；及(vi)就市值租金(包括物業管理費(如適用))任何不可預測的波動及與經重續物業租賃主協議以及將於有關期間根據經重續物業租賃主協議訂立的任何其他租約項下擬進行的交易相關的任何不可預計的費用及開支而作出的緩衝額而釐定。本集團將予確認之租金及相關付款的實際金額，應於自梁女士及／或其聯繫人租賃物業而訂立有關之個別租賃協議時釐定。梁女士及／或其聯繫人就該等物業將予以提出的條款及條件，就本集團而言應不遜於向獨立第三方所提供者。

### **(C) 訂立經重續物業租賃主協議的理由及裨益**

本集團的核心業務為在澳門發展及經營娛樂場及相關設施。本集團於梁女士及／或其聯繫人現時擁有的多項物業(包括(其中包括)回力大樓、娛樂場物業及澳門各辦公室)中經營業務。董事會(包括獨立非執行董事)認為，根據經重續物業租賃主協議租賃物業為本集團持續經營業務的必要組成部分。董事會(包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易將於本集團的日常及一般業務過程中進行。董事會(不包括梁女士，但包括獨立非執行董事)認為，持續關連交易符合本公司及股東的整體利益，且持續關連交易的條款將按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。於訂立實施協議前，本集團將考慮(其中包括)有關物業的位置、質素及狀況、有關租約的租金及租期以及本集團的需求等多項因素。

## (D) 上市規則的涵義

鑒於梁女士為董事，故根據上市規則，彼屬本公司的關連人士。由於參考經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易有關的年度上限而釐定之最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)按年度基準超逾0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，因此，經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，且本公司須遵守上市規則第十四A章項下的公告、申報及年度審核規定，但獲豁免遵守經獨立股東批准的規定。

董事已確認，除梁女士外，彼等概無於經重續物業租賃主協議中擁有重大權益。於本公司董事會會議討論經重續物業租賃主協議的董事會決議案時，梁女士已避席及就建議該協議的相關決議案放棄投票。

## (E) 釋義

除另有界定外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「年度上限」	指	截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易之年度最高總值
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	澳門博彩控股有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，其普通股於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	經重續物業租賃主協議項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事



「現有物業租賃主協議」	指	本公司與梁女士就向本集團出租梁女士及／或其聯繫人所擁有的物業而訂立日期為2016年12月14日的物業租賃主協議
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「實施協議」	指	將由本集團成員公司與梁女士及／或其聯繫人訂立的實施協議，受經重續物業租賃主協議規管
「回力大樓」	指	位於澳門外港填海區回力的全幢大廈(包括大廈及其他建築在其上的配套設施)的店舖及場地，一般稱為「回力大樓」
「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
「市價」	指	獨立第三方於一般業務過程中在提供相同或近似服務的地點或其附近而提供該等服務所收取的價格
「梁女士」	指	董事梁安琪議員
「物業相關費用及開支」	指	大廈管理費、公共設施費用、空調服務費、機電服務費及經重續物業租賃主協議項下所載的任何其他費用
「經重續物業租賃主協議」	指	本公司與梁女士就向本集團出租梁女士及／或其聯繫人所擁有的物業而訂立日期為2019年12月23日的物業租賃主協議

「股東」	指 本公司股本中普通股的持有人
「澳博」	指 澳門博彩股份有限公司，根據澳門法律註冊成立的股份有限公司(「sociedade anónima」)及為本公司的附屬公司
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「%」	指 百分比

承董事會命  
**澳門博彩控股有限公司**  
 主席兼執行董事  
**何超鳳**

香港，2019年12月23日

於本公告日期，本公司執行董事為何超鳳女士、霍震霆先生、梁安琪議員、蘇樹輝博士、吳志誠先生、陳婉珍博士及岑康權先生；本公司非執行董事為曾安業先生；及本公司獨立非執行董事為周德熙先生、石禮謙議員、謝孝衍先生及黃汝璞女士。