

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

## 有關收購位於葡京酒店的該物業的 關連交易

董事會欣然宣佈，於2025年8月28日，承兌買方澳娛綜合(為本公司附屬公司)與承兌賣方澳娛(為本公司控股股東)訂立承兌協議，據此，承兌賣方承諾出售而承兌買方承諾收購該物業(為葡京酒店一部分)(不附帶任何押記或留置權)。

該物業的代價已協定為5.29億港元。於完成後，澳娛綜合擬利用該物業將葡京娛樂場的現有業務擴展額外7,504平方米，當中將包括前博彩區域及擴張新設施。在預期將重新分配計劃於2025年底前停止營運的衛星娛樂場的若干賭枱及角子機的支持下，澳娛綜合預計於該物業內開展博彩業務。

由於葡京酒店與新葡京相鄰並無縫連接，兩者合併已經成為澳門半島最大的綜合度假村。收購事項將令澳娛綜合能夠進一步擴大規模及整合其於澳門半島的葡京品牌業務，服務貴賓及中場市場客戶。董事會認為收購事項將加強澳娛綜合在澳門半島的版圖及競爭地位，且符合澳娛綜合利用其傳承品牌的長期策略，優化營運協同效應，並把握澳門博彩市場的增長機會。

## 上市規則的涵義

承兌賣方為控股股東澳娛(於本公告日期擁有已發行股份約54.81%權益)，因此為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### (A) 緒言

董事會欣然宣佈，於2025年8月28日，承兌買方(為本公司附屬公司)與承兌賣方訂立承兌協議。根據承兌協議，承兌賣方承諾出售而承兌買方承諾收購該物業(不附帶任何押記或留置權)，代價為現金5.29億港元。

### (B) 收購事項

#### 承兌協議

日期： 2025年8月28日

訂約方： (i) 承兌賣方；及  
(ii) 承兌買方。

承兌賣方為控股股東澳娛(於本公告日期擁有已發行股份約54.81%權益)。

澳娛集團是一家綜合企業，主要在澳門從事(其中包括)酒店經營和管理。

承兌買方為本公司附屬公司澳娛綜合，是澳門六家獲授博彩經營批給合同的公司之一，獲澳門政府授權經營娛樂場及博彩區域。

本公司的主要業務為投資控股，而其營運附屬公司主要在澳門從事發展與經營娛樂場及相關設施，以及酒店、餐飲、零售、租賃及相關服務。

## **將予收購的物業**

根據承兌協議，承兌賣方承諾出售而承兌買方承諾收購該物業(不附帶任何押記或留置權)。該物業位於葡京路2至4號，其總可用面積約為7,504平方米，相當於葡京酒店總面積的100/1,617。

## **代價**

代價已協定為5.29億港元。代價乃由承兌買方與承兌賣方經公平磋商後協定，當中參考獨立專業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司根據估值評估該物業於2025年8月25日的估計市值5.29億港元。

代價將於契據的簽立日期以現金結付，並預期將由本集團的內部資源及／或現有銀行融資撥付。

根據澳娛提供的資料，該物業於2024年12月31日的賬面值約為36,166,424港元，自2023年1月1日起該物業已空置且並無產生任何租金收益，而鑒於由該物業構成一部分的葡京酒店乃由承兌賣方開發，故該物業的原收購成本並不適用。

## **先決條件**

簽立契據須符合以下條件：(i)澳門(作為葡京酒店剩餘1/16業權的擁有人)同意收購事項及(ii)澳門宣佈不對該物業行使其優先購買權或(iii)自承兌賣方提交有關行使上述優先購買權的通知日期起計八個曆日內，澳門並無就該通知作出回應。

倘澳門不同意收購事項或行使其上述優先購買權，則除承兌協議項下的存續條文(定義見該協議)另有規定外，訂約方之間將概無任何義務存續。

## **管有權**

於承兌協議簽立日期，承兌賣方移交該物業的全部管有權予承兌買方。

## **完成**

完成將於簽立契據(將重述承兌協議主要條款及條件)時落實，並預期將於2025年12月31日或之前(於將由承兌買方指定的日期達成上述先決條件後)進行。

## 復歸

根據澳門博彩法律，於澳娛綜合與澳門政府的現有批給合同屆滿或終止後，澳娛綜合須免費及在無產權負擔下復歸該物業。

### (C) 估值

估值師(獨立專業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司)根據皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估 – 全球標準及國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則的最新版本就該物業進行估值。

估值師表示，已採用收益資本化法，原因是並無酒店內同類商業處所的可直接比較銷售。由於該等單位通常持作投資及出租而非個別出售，估值師依賴租賃可資比較物業評估市值，當中假設物業可於公開市場自由轉讓。此方法下，擁有權的預期收入或利益被資本化為價值指標。

估值師就估值所作出的主要假設包括(其中包括)：(i)該物業的良好法律業權及自由可轉讓性；(ii)就該物業存在來自相關政府機關的同意、批准及牌照；(iii)並無產權負擔；及(iv)該物業將以其現況在公開市場出售。

基於截至2025年8月25日的估值基準日期，根據估值該物業的總市值為5.29億港元。

### (D) 收購事項的理由及裨益

於完成後，澳娛綜合擬利用該物業將葡京娛樂場的現有業務擴展額外7,504平方米，當中將包括前博彩區域及擴張新設施。在預期將重新分配計劃於2025年底前停止營運的衛星娛樂場的若干賭枱及角子機的支持下，澳娛綜合預計於該物業內開展博彩業務。

由於葡京酒店與新葡京相鄰並無縫連接，兩者合併已經成為澳門半島最大的綜合度假村。收購事項將令澳娛綜合能夠進一步擴大規模及整合其於澳門半島的葡京品牌業務，服務貴賓及中場市場客戶。董事會認為收購事項將加強澳娛綜合在澳門半島的版圖及競爭地位，且符合澳娛綜合利用其傳承品牌的長期策略，優化營運協同效應，並把握澳門博彩市場的增長機會。

董事會(不包括棄權董事但包括獨立非執行董事)認為，承兌協議的條款乃按正常商業條款訂立及屬公平合理，且收購事項乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

## **(E) 上市規則的涵義**

承兌賣方為控股股東澳娛(於本公告日期擁有已發行股份約54.81%權益)，因此為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項的所有適用百分比率(定義見上市規則)均超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第十四A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

董事確認，除棄權董事外，彼等並無於承兌協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。當其他董事在本公司舉行的相關董事會會議上討論批准承兌協議及其項下擬進行交易的相關決議案並就此投票時，棄權董事已親身避席，且棄權董事亦已就相關決議案放棄投票。

## (F) 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「棄權董事」	指	何超鳳女士、梁安琪議員、陳婉珍博士、岑康權先生及曾安業先生，由於彼等於澳娛集團擁有權益，故彼等被視為於承兌協議項下擬進行的交易中擁有重大權益
「收購事項」	指	根據承兌協議由承兌買方自承兌賣方收購該物業
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：880)
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的代價5.29億港元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「契據」	指	承兌賣方與承兌買方將予訂立的該物業買賣契據，以重述承兌協議的主要條款及條件
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「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
「承兌協議」	指 承兌賣方與承兌買方於2025年8月28日就收購事項訂立的承兌買賣協議
「承兌買方」	指 澳娛綜合
「承兌賣方」	指 澳娛，於完成前為葡京酒店15/16業權的擁有人
「該物業」	指 葡京酒店總面積的100/1,617，位於葡京路2至4號，並已向澳門物業登記局登記(登記編號20219)
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股東」	指 股份持有人
「澳娛綜合」	指 澳娛綜合度假股份有限公司(中文)SJM Resorts, S.A.(葡萄牙文)SJM Resorts, Limited(英文)(自2021年6月9日其名稱從澳門博彩股份有限公司(中文)Sociedade de Jogos de Macau, S.A.(葡萄牙文)變更)，一間根據澳門法例註冊成立的股份有限公司(「 <i>sociedade anónima</i> 」)，並為本公司的附屬公司
「澳娛」	指 澳門旅遊娛樂股份有限公司(中文)Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A.(葡萄牙文)Macau Tourism and Amusement Company Limited(英文)，一間根據澳門法例註冊成立的股份有限公司(「 <i>sociedade anónima</i> 」)，並為控股股東
「澳娛集團」	指 澳娛及其不時的附屬公司(本集團除外)

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值」	指	估值師所編製該物業的估值
「估值師」	指	獨立專業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司
「%」	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，2025年8月28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、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何厚鏘先生、黃汝璞女士及楊秉樑先生。