
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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有澳門博彩控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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

有關涉及根據特定授權發行可換股債券轉讓海立方樓宇的
須予披露及關連交易
及
特別成員大會通告

本公司財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

BALLAS
CAPITAL

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至30頁。獨立董事委員會函件載於本通函第31及32頁。

獨立財務顧問函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)載於本通函第33至57頁。

澳門博彩控股有限公司謹訂於2022年6月22日(星期三)上午10時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行特別成員大會，以批准本通函所述事宜，特別成員大會通告載於本通函附錄三。本通函隨附特別成員大會適用之代表委任表格，而有關代表委任表格亦刊載於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.sjmholdings.com>)。

無論閣下能否出席特別成員大會，務請盡快按隨附代表委任表格上印備之指示填妥表格，並在任何情況下不可遲於特別成員大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前(香港之公眾假期除外)交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席特別成員大會或其任何續會，並於會上投票。

2022年6月6日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	31
獨立財務顧問函件	33
附錄一 估值報告	I-1
附錄二 一般資料	II-1
附錄三 特別成員大會通告.....	III-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「2021年報」	指	本公司截至2021年12月31日止年度之年報
「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，彼等(由於彼等於澳娛集團擁有權益，故被視為於轉讓事項及發行可換股債券中擁有重大權益)已就有關該等交易的董事會決議案放棄投票，並於其他董事就相關決議案進行討論及投票時在本公司相關董事會會議上已避席
「額外稅款」	指	發行人或(視情況而定)本公司將予支付的有關額外款項，將導致債券持有人收取彼等在並無扣除或預扣由香港或英屬處女群島或其任何有權徵稅的機構或代表其實行、徵收、收集、預扣或評估的任何當前或未來稅項、稅費、評稅額或政府費用(不論何種性質)(除非法律規定扣除或預扣有關稅項、稅費、評稅額或政府費用)情況下本應收取的有關款項
「該公告」	指	本公司日期為2022年5月26日有關轉讓事項的公告
「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
「債券持有人」	指	可換股債券持有人
「營業日」	指	香港及澳門銀行一般開門進行正常銀行業務的日子(星期六或星期日或於當日上午9時正至下午5時正任何時間香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告信號的日子除外)

釋 義

「海立方娛樂場」	指	回力海立方娛樂場，位於澳門水塘巷33至95號，海港街24至78號，友誼大馬路1565至1595號，羅理基博士大馬路1470至1526號
「可換股債券文據」	指	發行人與本公司將予訂立構成可換股債券的文據
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	完成轉讓事項
「批給屆滿日期」	指	博彩批給合同的屆滿日期，即2022年6月26日
「承批公司」	指	包括澳娛綜合的三家承批公司，彼等獲澳門政府批給特許權以在澳門經營娛樂場，及倘如文義所指，包括承批公司的三家獲轉批給公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	轉讓事項的代價，為19.06億港元
「換股期」	指	如本通函所載董事會函件(C)節「可換股債券的主要條款」中的「換股期」一段所界定
「換股價」	指	每股換股股份4.07港元，可根據可換股債券文據予以調整
「換股權」	指	可換股債券所附帶根據可換股債券文據將本金或其部分轉換為換股股份的權利，且須於換股期內行使

釋 義

「換股股份」	指	可換股債券所附帶的換股權獲行使後將予配發及發行的468,304,668股新股份
「可換股債券」	指	根據可換股債券文據將予發行本金為19.06億港元、2.0%票面利率的5年期可換股債券
「董事」	指	本公司的董事
「特別成員大會」	指	本公司將於2022年6月22日(星期三)上午10時30分舉行的特別成員大會，以考慮並酌情批准轉讓事項及發行可換股債券以及發行因行使換股權而可發行的換股股份
「首次發行日期」	指	根據可換股債券文據發行可換股債券首日
「博彩批給合同」	指	澳門政府與澳娛綜合訂立日期為2002年3月28日有關娛樂場博彩經營的博彩批給合同(經相同訂約方之間日期為2005年4月19日、2013年9月26日及2017年1月23日的補充協議修訂及補充)，並經日期為2019年3月15日的博彩批給延長合同，延長至2022年6月26日
「博彩法」	指	澳門的博彩法—於2001年9月24日頒佈的第16/2001號法律；於2001年10月29日頒佈的第26/2001號行政法規；連同其他規範澳門博彩活動而另行頒佈的法律、法規及行政命令
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成以就轉讓事項(包括轉讓協議的條款及發行可換股債券)向獨立股東提供意見的本公司獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，獲發牌進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關轉讓事項的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除澳娛、何超鳳女士、梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生以及彼等各自緊密聯繫人外的股東
「發行人」	指	Champion Power Global Limited 冠威環球有限公司，為於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「最後可行日期」	指	2022年6月1日，在本通函付印前就確定本通函其中所載若干資料的最後可行日期
「承諾書」	指	由賣方及澳娛綜合在批給屆滿日期前將向澳門政府提供的承諾書，確認澳娛綜合為其博彩業務而經營的海立方樓宇區域，在可能延長的批給期結束時，將無償歸屬予澳門政府，且不附帶任何產權負擔或負擔
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「澳門政府」	指	澳門政府
「到期日」	指	可換股債券的到期日，即可換股債券發行日期起計滿五週年當日
「澳門元」	指	澳門元，澳門的法定貨幣
「特別成員大會通告」	指	本通函附錄三所載日期為2022年6月6日召開特別成員大會的通告
「海立方樓宇」	指	海立方娛樂場所在的樓宇
「海立方博彩區」	指	海立方樓宇內約13,576平方米的面積，用於娛樂場博彩業務及相關後勤活動
「海立方非博彩區」	指	海立方樓宇內約25,666平方米的面積，用於經營娛樂場博彩業務及相關後勤活動以外的商業用途
「購股權」	指	董事授予於2009年5月13日獲股東採納的本公司購股權計劃參與者的購股權。該計劃於2019年5月13日失效，不得根據該計劃授出進一步購股權。然而，根據該計劃已授出但尚未行使的購股權將繼續有效及可行使，直至相關行使期結束
「買方」	指	Harbour Tide Limited 港汐有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「賣方」	指	Centro Comercial Jai-Alai, Limitada (葡萄牙文) 或 Jai-Alai Shopping Centre Company Limited (英文)，一間根據澳門法律註冊成立的公司，為澳娛的間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「澳娛綜合」	指	澳娛綜合度假股份有限公司，SJM Resorts, S.A. (葡萄牙文) 或 SJM Resorts, Limited (英文) (於2021年6月9日之前，其名稱為澳門博彩股份有限公司或 Sociedade de Jogos de Macau, S.A. (葡萄牙文))，一間根據澳門法律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
「平方呎」	指	平方呎
「平方米」	指	平方米
「澳娛」	指	澳門旅遊娛樂股份有限公司，Sociedade de Turismo e Diversões de Macau, S.A. (葡萄牙文) 或 Macau Tourism and Amusement Company Limited (英文)，一間根據澳門法律註冊成立的股份有限公司 (<i>sociedade anónima</i>)，並為本公司的控股股東
「澳娛集團」	指	澳娛及其不時之附屬公司，不包括本集團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓事項」	指	賣方向澳門政府提供承諾書將海立方博彩區歸屬予澳門政府，及根據轉讓協議的條款及條件，由買方向賣方購入海立方非博彩區
「轉讓協議」	指	買方、本公司、發行人、賣方及澳娛就轉讓事項於2022年5月26日簽訂的轉讓協議
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函而言，澳門元金額乃按1.03澳門元兌1.00港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何澳門元金額可能已按或可能按該匯率或任何其他匯率兌換為港元。



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

執行董事：

何超鳳女士(主席)
霍震霆先生(聯席主席)
梁安琪議員(聯席主席)
蘇樹輝博士(副主席兼行政總裁)
陳婉珍博士
岑康權先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中168 – 200號
信德中心
招商局大廈
18樓

非執行董事：

吳志誠先生
曾安業先生

獨立非執行董事：

周德熙先生
謝孝衍先生
黃汝璞女士
楊秉樑先生

敬啟者：

有關涉及根據特定授權發行可換股債券轉讓海立方樓宇的
須予披露及關連交易

(A) 緒言

茲提述本公司日期為2022年5月26日的公告，內容有關(其中包括)轉讓事項。本公司宣佈，於2022年5月26日(交易時段後)，買方(作為買方，並為本公司的附屬公司)、本公司(作為買方及發行可換股債券發行人的擔保人)、發行人(作為可換股債券的發行人，並為本公司的附屬公司)、賣方(作為賣方，並為澳娛的附屬公司)及澳娛(作為賣方的擔保人)訂立轉讓協議，據此，應本公司及澳娛綜合的要求及為其利益，(i)賣方同意向澳門政府提供承諾書，根據澳娛綜合簽訂的博彩批給合同的要求，將海立方博彩

董事會函件

區歸屬予澳門政府；及(ii)賣方同意出售及買方同意購入海立方非博彩區，惟須受限於轉讓協議的條款及條件。轉讓事項的代價19.06億港元將悉數以發行人向澳娛發行可換股債券的方式支付，及為海立方非博彩區市值5.16億港元與海立方博彩區市值13.90億港元之和，由獨立專業估值師釐定。

由於根據上市規則第14.07條，轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，轉讓事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告規定。

於最後可行日期，澳娛為本公司的主要股東，持有本公司股份約54.7%權益。賣方為澳娛的附屬公司。因此，澳娛及賣方均為本公司的關連人士及轉讓事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的公告、申報、通函及獨立股東批准規定。

根據上市規則第13.39(6)條，董事會已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就轉讓事項(包括發行可換股債券)及於特別成員大會上如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關轉讓事項之進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦建議；(iii)獨立財務顧問就轉讓事項(包括轉讓協議的條款及發行可換股債券)提供的意見；(iv)獨立專業估值師編製的海立方樓宇的物業估值報告；及(v)上市規則規定的其他資料，連同特別成員大會通告。

(B) 轉讓協議的主要條款

下文載列轉讓協議的主要條款：

日期： 2022年5月26日

訂約方：

- (i) 買方(作為買方)
- (ii) 發行人(作為可換股債券的發行人)
- (iii) 本公司(作為買方及發行可換股債券發行人的擔保人)
- (iv) 賣方(作為賣方)
- (v) 澳娛(作為賣方的擔保人)

標的事項： 應本公司及澳娛綜合的要求及為其利益，以及為獲得可觀的代價：

- (i) 賣方同意向澳門政府提供承諾書，以便在可能延長的批給期結束時，將海立方博彩區(即海立方樓宇內面積約13,576平方米(按澳門政府決定可予以調整)，用於娛樂場博彩業務及相關後勤活動的範圍)無償歸屬予澳門政府，且不附帶任何產權負擔或負擔(「歸屬」)；及
- (ii) 賣方同意出售及買方同意購入海立方非博彩區，即海立方樓宇內約25,666平方米的面積，用於經營娛樂場博彩業務及相關後勤活動以外的商業用途。

代價及支付條款： 轉讓事項的代價為19.06億港元，將全數通過發行人向澳娛發行可換股債券支付。代價指海立方非博彩區市值5.16億港元與海立方博彩區市值13.90億港元之和，由獨立專業估值師釐定。可換股債券的進一步詳情載於本函件下文(C)節「可換股債券的主要條款」。

澳娛於1999年支付的海立方樓宇原收購成本為6.887億港元。

代價基準：

轉讓事項的代價及支付條款乃由轉讓協議訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)由獨立專業估值師根據(其中包括)海立方樓宇於約10年期間的預測未來現金流進行的海立方樓宇初步顯示價值約19.06億港元；及(ii)海立方娛樂場的未來前景。尤其是，於新冠肺炎疫情之前，海立方娛樂場過往盈利一直非常可觀，而海立方樓宇估值所依據的10年預測未來現金流採用的拆現率為11%，乃基於回報率加長期增長率累積計算。回報率定為6%，乃投資者預期投資物業可得收益率，而採用的預期未來收入長期增長率為5%。此外，10年預測未來現金流亦考慮(其中包括)(i)海立方娛樂場當前及過往表現；(ii)海立方娛樂場的預測博彩總收益(「該預測」)，佔截至2019年12月31日止年度總收益約44%至98%；及(iii)經參考截至2019年12月31日止三個年度本集團向澳娛支付的平均過往租金而估計的額外博彩金每年1億港元。基於上文所述，本公司認為，該預測為保守，倘市場狀況變得更為有利，海立方娛樂場的上升空間將非常明顯，並對本集團財務表現至關重要。

儘管概無保證澳娛綜合將獲得新的為期10年的博彩批給合同，董事會對澳娛綜合獲得批給持樂觀態度，乃基於(i)澳娛綜合為六家承批公司及獲轉批給公司中唯一植根澳門的公司；若無澳娛綜合，澳門主要行業將無真正的本地競爭對手；(ii) 60年來，澳娛綜合及其控股股東澳娛為澳門博彩業的支柱；(iii)澳門政府已確認博彩法案的建議修訂，於2022年底將僅批出六個牌照，這與目前在澳門經營的承批公司及獲轉批給公司的數目相符；(iv)澳娛綜合為其經營18間娛樂場組合的最理想候選者，該等娛樂場於澳門半島具有主導地位；及(v)於2002年開始的當前批給期間，澳娛綜合一直為澳門最大的僱主之一，目前員工人數約為20,000名。

董事會函件

基於上文所述，董事會認為，代價19.06億港元屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

擔保：

買方擔保：

本公司無條件及不可撤回地(i)向賣方擔保，買方妥善履行其於轉讓協議項下或根據轉讓協議的所有義務；(ii)向賣方擔保，發行人妥善履行其發行可換股債券的義務；及(iii)同意，倘及每次買方未能根據轉讓協議向賣方支付到期款項，本公司須應要求向賣方支付該款項。

賣方擔保：

澳娛無條件及不可撤回地(i)向買方擔保，賣方妥善履行其於轉讓協議項下或根據轉讓協議的所有義務；及(ii)同意，倘及每次賣方未能根據轉讓協議向買方支付到期款項，澳娛須應要求向買方支付該款項。

先決條件：

完成須待下列條件獲達成後方可作實：

- (i) 獨立股東在將予召開和舉行的特別成員大會上通過相關決議案，以批准轉讓協議及其項下擬進行的交易，包括發行可換股債券及特定授權以配發及發行換股股份；
- (ii) 上市委員會批准因行使換股權而將予發行的換股股份上市及買賣，而該批准及許可其後並未被撤銷；及
- (iii) 澳娛綜合向賣方發出聲明，確認澳娛綜合已簽訂或將簽訂承諾書，且其接納轉讓協議的條款及條件。

董事會函件

- 承諾書： 根據轉讓協議，賣方及澳娛綜合將按照澳門政府同意歸屬所規定的條款和內容，簽署和交付承諾書。
- 本公司預期承諾書將於2022年6月15日或之前交付予澳門政府。
- 交割： 完成將於緊隨所有先決條件獲達成後方可作實。
- 於完成後，賣方與買方將就轉讓海立方非博彩區訂立承諾買賣協議。根據承諾買賣協議，買方同意購買及賣方同意出售海立方非博彩區，代價為5.16億港元，或根據澳門政府行使海立方博彩區的歸屬及決定權而可能按比例調整的有關其他價格，並將透過發行人向澳娛發行可換股債券的方式結算。承諾買賣協議的條款與轉讓協議的條款相符。承諾買賣協議將按買方酌情設定的日期簽立及交付。
- 最後截止日期： 2022年6月24日，或轉讓協議各訂約方可能書面協定的有關較後日期。
- 終止： 倘賣方(作為一方)或買方或發行人(作為另一方，於各情況下，均為「**受影響方**」)未能或無法於完成時履行其任何義務，買方(倘賣方未能或無法履行)或賣方(倘買方或發行人未能或無法履行) (「**不受影響方**」)作為不受影響方將有權於該日透過向受影響方發出通知終止轉讓協議。

(C) 可換股債券的主要條款

可換股債券之主要條款載列如下：

發行人： Champion Power Global Limited 冠威環球有限公司，為本公司全資附屬公司

擔保人： 本公司

初始債券持有人： 澳娛

發行： 本金總額為1,906,000,000港元且可轉換為本公司繳足股款的普通股的以港元為面額年利率2.0%的可換股債券，將於首次發行日期的第五週年到期

到期日： 首次發行日期起計滿五週年當日

狀態： 可換股債券將構成發行人的直接、無條件、非後償及無抵押義務。

發行價： 可換股債券本金的100%

可換股債券的形式及面額： 可換股債券將以記名形式，按每份面額100,000港元及其整數倍發行。

換股價： 初步為每股換股股份4.07港元，可按以下方式就有關調整事件以緊接該調整事件前生效的換股價乘以下列所載分數(第11段除外)調整。

(1) 倘股份因股份合併、拆細或重新分類而改變：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接該變動前已發行股份的總數；及

B 為緊隨該變動後已發行股份的總數。

董事會函件

- (2) 本公司透過將溢利或儲備資本化(任何以股代息除外)向股東發行任何入賬列作繳足股份：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A 為緊接該發行前已發行股份的總數；及

B 為緊隨該發行後已發行股份的總數。

- (3) 本公司透過參考現行市價釐定以以股代息方式發行股份：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

A 為緊接相關以股代息前的已發行股份總數；

B 為相關現金股息按當前市價可購買的股份總數；
及

C 為透過相關以股代息方式發行的股份總額。

- (4) 本公司向現有股東作出任何分派(現金股息或根據上述(2)或(3)調整換股價除外)：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

A 為公佈進行分派當日股份的現行市價；及

B 為公佈當日一股股份應佔分派部分的公平市值。

董事會函件

- (5) 本公司以供股、購股權、認股權證或其他可認購股份權利的方式發行股份，而於各種情況下發行價低於現行市價之95%：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接該公佈日期前已發行股份數目；
- B 為以供股方式發行之股份或以供股方式發行之證券或以供股方式發行之購股權或認股權證或其他權利及上述項目獲行使時應交付股份總數之應收總代價(如有)可按每股股份之有關當前市價購買的股份數目；及
- C 為將予發行之股份總數或(視情況而定)於發行有關購股權、認股權證或權利當日行使有關購股權、認股權證或權利時或按初步轉換、交換、認購或購買價格或比率交換或行使認購或購買權時可發行的最高股份數目。
- (6) 本公司向現有股東發行任何證券(股份或購股權、認股權證或其他認購、購買或以其他方式購入股份之權利則除外)：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 為於公佈有關發行或授出之最終條款當日一股股份的當前市價；及
- B 為於有關公佈日期一股股份應佔供股權部分之公平市值。

董事會函件

- (7) 本公司以低於現行市價之95%發行股份或購股權、認股權證或其他權利以認購、購買或另行購入股份：

$$\frac{A + B}{C}$$

其中：

- A 為緊接發行有關額外股份或授出可認購、購買或以其他方式購入任何股份之有關購股權、認股權證或其他權利前的已發行股份總數；
- B 為發行有關額外股份或(視情況而定)於任何有關購股權、認股權證或權利獲行使時將予發行或以其他方式供認購股份之應收代價總額(如有)可按當前每股股份市價購買的股份數目；及
- C 為緊接發行有關額外股份後的已發行股份數目。
- (8) 以低於當前市價95%的價格發行的帶有股份購買權的其他證券：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

其中：

- A 為緊接有關發行前的股份總數；
- B 為本公司就因轉換或交換或行使有關證券附帶的認購權而將發行股份應收取的總代價按每股現行市價可購買的股份數目；及
- C 為因按初步轉換、交換或認購價或比率轉換或交換該等證券或行使其附帶的認購權利而將予發行的最高股份數目。

董事會函件

- (9) 誠如上文第(8)段所述，對任何有關證券所附帶轉換、交換或認購之權利作出任何修訂，以使於相關修訂後，每股股份之代價(就修訂後可轉換、交換或認購的股份數目而言)減少，並低於當前市價：

$$\frac{A + B}{A + C}$$

當中：

- A 為緊接有關修訂前的已發行股份總數；
- B 為經修訂後，本公司於轉換或交換或行使有關證券所附認購權時之應收代價總額(如有)可按當前每股股份市價或(如屬較低)有關證券之現有轉換、交換或認購價格所購買將予發行或以其他方式提供的股份數目；及
- C 為於轉換或交換有關證券時或於行使其所附認購權利時將按經修訂轉換、交換或認購價格或比率予以發行或以其他方式提供的最高股份數目，惟須獲獨立投資銀行認為就本段或上文第(8)段而言任何早前調整(倘曾作調整)乃屬恰當。

董事會函件

- (10) 與要約有關的任何證券，而據此股東整體有權參與彼等可購入該等證券之安排：

$$\frac{A - B}{A}$$

其中：

- A 為公佈進行相關發行、銷售及分派當日一股股份的現行市價；及
- B 為公佈當日一股股份應佔該部分權利的公平市值。

- (11) 對於上文沒有具體提及的一項或多項事件或情況，本公司應根據由本公司獨立非執行董事委任的獨立投資銀行所釐定的公平合理調整(如有)而確定進行調整。於最後可行日期，本公司預期不會發生將導致對換股價進行調整的任何事件或情況(不包括上文所披露的上述調整事件)。倘發生可能導致對換股價進行調整的有關不可預見事件或情況，本公司將根據上市規則第16.03條向聯交所及獨立股東另行尋求批准。

每股換股股份的初步換股價4.07港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股3.28港元溢價約24.1%；
- (ii) 股份於2022年5月26日(即轉讓協議日期)在聯交所所報的收市價每股3.0港元溢價約35.7%；

董事會函件

(iii) 股份於最後連續五個交易日(直至及包括轉讓協議日期)在聯交所所報的平均收市價每股約3.07港元溢價約32.6%；及

(iv) 股份於最後連續十個交易日(直至及包括轉讓協議日期)在聯交所所報的平均收市價每股約3.13港元溢價約30.0%。

初步換股價乃由轉讓協議各訂約方經公平磋商後達致，並參考於聯交所主板上市的其他公司自2021年5月27日至2022年5月26日所發行的5年期可換股債券相對於其各自的10日平均收市價的溢價／折讓，即由折讓約2%至溢價約55%及平均為約27%而釐定。根據上述基準，初步換股價按最後連續十個交易日(直至及包括2022年5月26日(即轉讓協議日期))在聯交所所報的平均每股收市價溢價30%計算而釐定。基於上文所述，董事會認為釐定換股價的基準屬公平合理。

468,304,668股換股股份將於可換股債券所附換股權獲行使後按初步換股價每股換股股份4.07港元悉數發行。

468,304,668股換股股份相當於(i)最後可行日期本公司已發行股本約8.2%；及(ii)經發行換股股份擴大後本公司已發行股本約7.6%。

票面利率： 年利率為2.0%，每年支付一次

違約利息： 當發行人未能於可換股債券有關款項到期及應繳時支付有關款項，須就逾期金額繳納從相關到期日起按票面利率應計之利息。

董事會函件

- 換股權： 債券持有人有權於換股期內隨時將其可換股債券轉換為股份，惟不得在以下情況行使換股權：(i)就任何於到期日前已被要求贖回的可換股債券的換股權而言，為截至不遲於釐定為該等債券贖回日期七個營業日前之日期營業時間結束時；或(ii)就可換股債券之持有人已行使其權利根據撤銷上市地位或停牌(如下文所述)而要求發行人贖回該等可換股債券而言；或(iii)除非該權利可於違約後恢復及／或存續，則為直至及包括債券持有人如期收到就換股權恢復或存續可換股債券應付的全部款項之日營業時間結束時。
- 換股期： (i)於首次發行日期或之後直至到期日前七天當日營業時間結束時(包括首尾兩天)隨時(在證明該可換股債券的證書存放所在地進行轉換)；或(ii)倘該可換股債券於到期日前由發行人要求贖回，則於截至指定贖回日期前不遲於7天當日(包括首尾兩天及於上述地點)營業時間結束時(於上述地點)進行轉換。
- 可轉讓性： 可換股債券將以最終證書方式予以證明，並在未獲得發行人事先同意的情況下不可轉讓，惟債券持有人向其直接或間接全資附屬公司或直接或間接擁有該債券持有人100%股本的任何控股公司的任何轉讓除外。
- 到期： 除非先前已贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將按其本金100%連同於到期日任何應計但未支付利息贖回每份可換股債券。
- 換股股份的地位： 因可換股債券所附的換股權獲行使而將予發行的換股股份將為繳足，並於所有方面與於行使債券持有人姓名／名稱於本公司股東名冊登記為相關換股股份持有人當日已發行的股份享有同等地位。

董事會函件

- 因稅務原因贖回： 倘(i)由於香港(在本公司付款的情況下)或英屬處女群島(在發行人付款的情況下)或其任何政治分支機構或其任何有徵稅權的機關的法律或規例出現任何變動或修訂，或對有關法律或規例的一般應用或官方詮釋有任何變動，而該等變動或修訂於2022年5月26日或之後生效，導致發行人(或倘要求履行擔保，則為本公司)須支付或將有責任繳付額外稅款，及(ii)發行人(或本公司，視情況而定)無法通過採取合理措施規避有關責任，則發行人可隨時向債券持有人發出不少於30日但不多於60日的通知(「**稅務贖回通知**」，該通知將為不可撤回)，按其選擇於稅務贖回通知規定的贖回日期(「**稅務贖回日期**」)以其本金連同截至該日應計但未支付的任何利息及／或溢價贖回全部(而非僅部分)可換股債券，惟稅務贖回通知不得早於發行人(或本公司，視情況而定)就可換股債券當時到期須繳付該等額外稅款的最早日期前90日發出。
- 因撤銷上市地位或
停牌而贖回： 倘於任何時候股份在聯交所或(倘適用)有關股份的替代證券交易所(i)停止上市或獲准交易；或(ii)於超過45個連續交易日期間內暫停買賣，各債券持有人將有權根據該債券持有人選擇，要求發行人於相關事件贖回日期按可換股債券本金連同截至該日應計但未支付的任何利息及／或溢價贖回該持有人的全部或僅部分可換股債券。
- 上市： 可換股債券將不會在聯交所或任何其他證券交易所上市。換股股份將根據獨立股東在特別成員大會上批准的特定授權配發及發行。
- 本公司將向聯交所提出申請，要求批准因行使換股權而可予發行的換股股份上市及買賣。

(D) 訂立轉讓協議(包括發行可換股債券)的理由及裨益

於2008年6月，賣方、澳娛及澳娛綜合訂立長期租賃協議，據此，賣方向澳娛綜合出租整個海立方樓宇，用於根據博彩批給合同經營娛樂場及博彩區。海立方娛樂場於2009年12月開始營業。目前，澳娛綜合應支付予賣方的協定租金約為每年1.152億港元。儘管如此，澳娛綜合(i)於截至2020年及2021年12月31日止年度就海立方博彩區支付的實際租金分別約為3,690萬港元及7,350萬港元；及(ii)於截至2020年及2021年12月31日止年度就海立方非博彩區支付的實際租金分別約為610萬港元及710萬港元。由於海立方娛樂場的業務受新冠肺炎疫情嚴重影響，賣方提出削減租金，致澳娛綜合支付的租金減少。此外，本集團於海立方樓宇內經營的業務(「海立方業務」)於截至2019年12月31日止五個年度本集團應佔平均淨溢利、於截至2019年12月31日止年度(即新冠肺炎疫情爆發前一年)本集團應佔淨溢利及於截至2020年及2021年12月31日止年度本集團應佔淨虧損分別為約4.29億港元、約5.83億港元、約2.89億港元及約1.00億港元。本公司認為海立方業務屬重要並對本集團整體溢利作出貢獻。基於海立方業務的盈利能力及本函件中討論的其他因素，代價乃公平合理。

根據博彩法第40條及博彩批給合同以及根據最近與澳門政府的磋商，於批給期結束時，與其他承批公司一樣，澳娛綜合的娛樂場及相關設備須無償及不附帶任何產權負擔或負擔自動歸屬予澳門政府。該規定適用於本集團所有主要的自營娛樂場，而澳門政府已明確地將海立方娛樂場(非由本集團所擁有的物業經營的主要自營娛樂場之一)包括在內。因此，儘管海立方博彩區由賣方擁有而非由澳娛綜合擁有，澳娛綜合現時有義務根據博彩批給合同將海立方博彩區歸屬於澳門政府。根據轉讓事項，賣方已承諾放棄對海立方博彩區的所有權，並於可能獲延長的批給期結束時(即2022年12月31日)將其歸屬於澳門政府。因此，轉讓事項將使澳娛綜合能夠履行其對澳門政府的義務。

此外，根據其與澳門政府的磋商，董事會認為，完成轉讓事項將使澳娛綜合能夠滿足澳門政府將博彩批給合同延期至2022年6月26日之後的要求，並合資格投標新的為期10年的博彩批給合同。倘轉讓事項不能完成及澳娛綜合不能履行根據博彩批給合同將海立方博彩區歸屬於澳門政府的當前義務，則澳娛綜合投標新的為期10年的博彩批給合同的資格預期將受到嚴重及重大損害。

海立方博彩區的代價(即13.90億港元)為由獨立專業估值師釐定的該區域的價值及澳娛應澳娛綜合的要求放棄該區域以歸屬於澳門政府而獲得的補償。根據最近與澳門政府的磋商，於成功中標後，預期澳娛綜合將能夠於海立方博彩區按與澳門政府協定的有關條款經營娛樂場。

董事會函件

根據承諾買賣協議(該協議將於完成後簽訂)，買方(為澳娛綜合的附屬公司)將開始辦理以5.16億港元收購海立方非博彩區的物業權利的手續(包括支付印花稅及安排簽署轉讓公證書)，以獲享整棟海立方樓宇營運的協同效益。於轉讓事項後，買方將為擁有海立方樓宇約65.4%的共同擁有人，該所有權將於澳門物業登記局登記。據本公司澳門法律顧問告知，根據澳門民法典第1299至1312條規定，按樓宇百分比計算的共同所有權為澳門法律認可的概念。經計算轉讓事項的印花稅、公證費及登記費後，估計轉讓事項的成本約為4,290萬澳門元(相當於約4,170萬港元)。

以賣方與買方簽訂的轉讓協議及承諾買賣協議為憑證，上述約65.4%的百分比相當於海立方非博彩區。於轉讓事項後，賣方(及於海立方博彩區歸屬於澳門政府)及買方將成為海立方樓宇的共同擁有人，彼等之間可就使用規則進行協定，以規管共同擁有人使用海立方樓宇的方式。

於完成後訂立承諾買賣協議乃為與澳門稅務局確定印花稅的一份獨立文件。

透過收購海立方非博彩區，本集團將享有整棟海立方樓宇營運的協同效益。本集團於海立方非博彩區經營多個餐飲業務，海立方樓宇四通八達，對海立方娛樂場的高效運作非常重要。本集團自2009年12月起一直於海立方樓宇經營娛樂場，而海立方娛樂場一直為本集團表現最佳的娛樂場之一。因此，董事會認為，轉讓事項對本集團的長期發展具有重要戰略意義。

發行可換股債券可讓本集團在澳門因持續的新冠肺炎疫情導致的旅遊限制所帶來具挑戰性的營商環境中保存其現金資源，並為獨立股東提供保障，使其股權不會被即時攤薄。

董事會(不包括棄權董事)認為，轉讓事項的條款(包括發行可換股債券)屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。獨立非執行董事的意見(乃經考慮獨立財務顧問的意見後作出)載於本通函內「獨立董事委員會函件」。

(E) 新博彩批給合同

建議修訂博彩法

於最後可行日期，澳門政府及立法會仍在討論建議修訂博彩法，有待作出進一步修改。根據傳媒所報導的最新一份公共法例草案及立法會第二屆常務委員會的討論，重點如下：

- (i) 承批公司的最高數目將定為六間，且不可能獲得分批給權；
- (ii) 最長批給期限將定為10年，除另有規定，允許延長一次為期3年；
- (iii) 每家博彩業推廣商僅可附設於一間承批公司，且僅可透過佣金方式支付推廣商；
- (iv) 娛樂場博彩區的劃分、該等區域、博彩機及賭枱的批准規則；
- (v) 增加對承批公司合適性評估的規則；
- (vi) 增加承批公司的最低股本及本地個人股東持股份額；
- (vii) 向澳門政府通報重要財政決定的義務；
- (viii) 增加承批公司的義務及澳門政府監管其業務活動的規則；
- (ix) 修改制裁條文；
- (x) 界定承批公司的企業社會責任；及
- (xi) 禁止承批公司與負責衛星娛樂場的管理公司分攤利潤。

延期及新博彩批給合同

現行的博彩批給合同將於2022年6月26日屆滿，因此，澳娛綜合將申請延期。為符合資格申請延長其博彩批給合同的屆滿日期，澳娛綜合除簽立及交付承諾書外，亦(i)作為承批公司正式作出延長申請；及(ii)支付由澳門政府釐定延長博彩批給的溢價。

此外，由於澳門政府尚未公佈招標公告，故尚未披露就新10年博彩批給合同參與投標的條件。然而，按上一次投標的經驗，預期候選人資格將集中在其(i)合適性；(ii)經驗；及(iii)財政實力。

董事會函件

(F) 轉讓事項對本公司股權架構的影響

以下所載為本公司(i)於最後可行日期；(ii)緊隨完成後(假設於最後可行日期後及完成時，本公司的股權架構概無其他變動)；及(iii)緊隨全面行使可換股債券的換股權後(假設於最後可行日期後及配發及發行換股股份前，本公司的股權架構概無其他變動)的股權架構：

股東	於最後可行日期		緊隨完成後		緊隨全面行使 可換股債券的換股權後	
	股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比	股份數目	佔本公司已 發行股本 概約百分比
澳娛集團	3,105,060,500	54.7%	3,105,060,500	54.7%	3,573,365,168	58.1%
棄權董事(附註 1)	472,084,000	8.3%	472,084,000	8.3%	472,084,000	7.7%
其他董事(附註 2)	215,780,844	3.8%	215,780,844	3.8%	215,780,844	3.5%
本公司附屬公司的董事	21,357,500	0.4%	21,357,500	0.4%	21,357,500	0.3%
其他股東	1,867,161,449	32.8%	1,867,161,449	32.8%	1,867,161,449	30.4%
	<u>5,681,444,293</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,681,444,293</u>	<u>100.0%</u>	<u>6,149,748,961</u>	<u>100.0%</u>

附註：

1. 棄權董事持有的股份包括由何超鳳女士、梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生實益持有的股份。曾安業先生並無持有任何股份。
2. 除棄權董事外，董事持有的股份包括由霍震霆先生、蘇樹輝博士、吳志誠先生、周德熙先生及謝孝衍先生實益持有的股份。
3. 上述百分比數字已作約數調整。

預期本公司於全面行使換股權及發行換股股份後將能夠維持其公眾持股量。

(G) 有關轉讓協議各訂約方及海立方樓宇的資料

本公司

本公司及其附屬公司為澳門娛樂場及綜合娛樂度假村的領先擁有者、經營者和發展商。其主要附屬公司澳娛綜合是澳門三家獲澳門政府授權經營娛樂場及博彩區域的原承批公司之一。澳娛綜合亦是唯一植根澳門的娛樂博彩承批公司。本公司的業務涵蓋娛樂場博彩、休閒娛樂以及酒店服務(包括高級和休閒餐飲以及豪華客房)，以迎合廣泛顧客的需求。

本公司的主要業務為投資控股，而其營運附屬公司主要於澳門從事酒店、餐飲、零售、租賃及相關服務。

買方

Harbour Tide Limited 港汐有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。其主要從事物業投資。

發行人

Champion Power Global Limited 冠威環球有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司，其主要從事債務發行活動。

澳娛

澳娛為根據澳門法律註冊成立的知名股份有限公司(*sociedade anónima*)，並為本公司的控股股東。澳娛的主要業務位於澳門，其主要從事投資控股，包括於本公司持有投資。

賣方

Jai-Alai Shopping Company Limited 為根據澳門法律註冊成立的公司，並為澳娛的間接全資附屬公司，其主要從事物業投資。

海立方樓宇

海立方樓宇位於澳門羅理基博士大馬路1470至1526號，由賣方(澳娛的附屬公司)所擁有。海立方娛樂場於2009年12月15日開始營運，並一直為本集團營運最成功的娛樂場之一。海立方娛樂場是位於外港區的多層娛樂場設施，與港澳碼頭相連，而港澳碼頭是澳門最活躍的渡輪碼頭。此外，通過港珠澳大橋和拱北與中國大陸交界的關口到達的遊客也能方便到達海立方樓宇。

海立方樓宇為一座4層建築，面積約為39,242平方米。約34.6%的面積用於經營娛樂場博彩業務，其餘面積(即海立方非博彩區)大部分為公共空間、餐飲店及零售店。

賣方已就海立方樓宇支付直至2026年1月31日止為期10年的地租2,278,880澳門元(相當於約2,212,505港元)。該筆款項為就整幢海立方樓宇(即海立方博彩區及海立方非博彩區)支付的款項。此外，賣方自2016年起就整項物業支付年度地租227,888澳門元(相當於約221,250港元)。根據第10/2013號法律第53條，須就自動續租的租約支付特別地租，澳門政府將就此於適當時候通知承租人。特別地租乃根據第219/93/M號行政法規所訂立的準則而評估，並將相當於10年的最新地租。董事會相信，日後須繳付的額外地租金額對轉讓事項而言並不重大。

(H) 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條，轉讓事項的最高適用百分比率超過5%但所有適用百分比率均低於25%，根據上市規則第14章，轉讓事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告規定。

於最後可行日期，澳娛為本公司的主要股東，持有本公司股份約54.7%權益。賣方為澳娛的附屬公司。因此，澳娛及賣方均為本公司的關連人士及轉讓事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的公告、申報、通函及獨立股東批准規定。

董事(棄權董事除外)確認，彼等並無於轉讓事項(包括發行可換股債券)擁有重大權益。何超鳳女士透過Lanceford Company Limited(澳娛的公司董事)擁有澳娛的實益權益，並為Lanceford Company Limited的代表，以擔任澳娛的董事。梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生均擁有澳娛的實益權益並為澳娛的董事。曾安業先生的親屬透過萬利城有限公司(澳娛的公司董事)擁有澳娛的實益權益，而曾安業先生為萬利城有限公司的代表，以擔任澳娛的董事。棄權董事已就有關轉讓事項(包括發行可換股債券)的董事會決議案放棄投票，並於其他董事就相關決議案進行討論及投票時在本公司相關董事會會議上已避席。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已成立，以就轉讓事項(包括發行可換股債券)是否於本集團一般及日常業務過程中進行及是否符合本公司及股東的整體利益以及轉讓協議(包括發行可換股債券)的條款是否按正常商業條款訂立及就獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就於特別成員大會上如何投票向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

(I) 特別成員大會及暫停辦理股份過戶登記

特別成員大會將於2022年6月22日(星期三)上午10時30分於香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行，以考慮並酌情通過(不論是否有修訂)有關轉讓事項及發行可換股債券的相關決議案。特別成員大會通告載於本通函第III-1至III-3頁。

澳娛、何超鳳女士、梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生以及彼等各自緊密聯繫人(合共可控制本公司已發行股份約63.0%權益或對其行使控制權)將就於特別成員大會上提呈有關轉讓事項及發行可換股債券的決議案放棄投票。於最後可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，除於本通函所披露者外，概無其他股東須就相關決議案放棄投票。

本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席特別成員大會並於會上投票，所有過戶表格連同有關股票，務必於2022年6月16日(星期四)(最後股份登記日期)下午4時30分或之前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，進行登記。

本通函隨附特別成員大會適用之代表委任表格。無論閣下是否擬出席大會，務請按代表委任表格上印備之指示填妥表格，並於大會指定舉行時間前不少於48小時(香港之公眾假期除外)將表格交回本公司註冊辦事處或電郵至comsec@sjmholdings.com交付。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親身出席特別成員大會或任何其他續會，並於會上投票。

特別成員大會主席將根據上市規則及本公司之組織章程細則(「章程細則」)之規定，要求就特別成員大會通告所載的決議案按股數投票表決。根據章程細則第64(A)條，任何親身或委派受委代表或獲正式授權之公司代表出席之成員均可於按股數投票表決時就其持有之每股已繳足股份投一票。有權於按股數投票表決時投超過一票之人士毋須在投票表決時使用其全部票數，或將其全部票數以同一方式投票。

按股數投票表決之結果將根據上市規則之規定以公告形式於本公司網站及聯交所網站刊登。

(J) 推薦建議

務請閣下細閱本通函第31及32頁獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見(其全文載於本通函第33至57頁)後認為，儘管轉讓事項(包括發行可換股債券)並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但符合本公司及股東的整體利益。獨立董事委員會亦認為，轉讓事項(包括發行可換股債券)的條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於特別成員大會上投票贊成有關批准轉讓事項(包括發行可換股債券)的決議案。

董事會認為，轉讓協議(包括發行可換股債券)的條款屬公平合理，訂立轉讓協議(包括發行可換股債券)符合本公司及股東的整體利益，並推薦獨立股東於特別成員大會上投票贊成將予提呈的相關決議案。

(K) 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

轉讓事項須待若干條件(包括獨立股東於特別成員大會上批准轉讓事項(包括發行可換股債券))獲達成後方可作實。概不保證轉讓事項將進行或何時進行。因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
澳門博彩控股有限公司
主席兼執行董事
何超鳳
謹啟

2022年6月6日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



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

敬啟者：

有關涉及根據特定授權發行可換股債券轉讓海立方樓宇的
須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為2022年6月6日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會，以考慮吾等認為轉讓事項(包括發行可換股債券)是否於本集團日常及一般業務過程中進行及是否符合本公司及股東的整體利益，及轉讓協議(包括發行可換股債券)的條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理，並就此向獨立股東提供意見，以及就獨立股東是否應投票贊成將於特別成員大會上提呈以批准轉讓事項(包括發行可換股債券)的決議案提供推薦意見。吾等已批准委任博思融資有限公司為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。其意見之詳情連同於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第33至57頁。

謹請閣下垂注分別載於通函第7至30頁及第33至57頁的「董事會函件」及「獨立財務顧問函件」。

獨立董事委員會函件

推薦意見

經考慮轉讓事項(包括發行可換股債券)的條款及博思融資有限公司的獨立意見，尤其是所考慮的主要因素及理由以及其函件內所載意見及推薦建議，吾等認為，儘管轉讓事項(包括發行可換股債券)並非本集團日常及一般業務過程中進行，惟該等條款符合本公司及股東之整體利益。獨立董事委員會亦認為，轉讓事項(包括發行可換股債券)的條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於特別成員大會上提呈以批准轉讓事項(包括發行可換股債券)的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
謝孝衍
周德熙
黃汝璞
楊秉樑
謹啟

2022年6月6日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問博思融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東有關轉讓事項之意見函件，乃為載入本通函而編製。

BALLAS
C A P I T A L

香港
中環都爹利街1號
18樓1802室

敬啟者：

有關涉及根據特定授權發行可換股債券轉讓海立方樓宇的關連交易

緒言

吾等提述吾等獲就轉讓事項(詳情載於 貴公司致股東日期為2022年6月6日的通函(「通函」，本函件為其中一部分)所載董事會函件(「董事會函件」))委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年5月26日，董事會宣佈，買方(作為買方，並為 貴公司的附屬公司)、 貴公司(作為買方及發行可換股債券發行人的擔保人)、發行人(作為可換股債券的發行人，並為 貴公司的附屬公司)、賣方(作為賣方，並為澳娛的附屬公司)及澳娛(作為賣方的擔保人)訂立轉讓協議，據此，應 貴公司及澳娛綜合的要求及為其利益，(i)賣方同意向澳門政府提供承諾書，根據澳娛綜合簽訂的博彩批給合同的要求，將海立方博彩區歸屬予澳門政府；及(ii)賣方同意出售及買方同意購入海立方非博彩區，惟須受限於轉讓協議的條款及條件。轉讓事項的代價19.06億港元將悉數以發行人向澳娛發行可換股債券的方式支付，及為海立方非博彩區市值5.16億港元與海立方博彩區市值13.90億港元之和，由獨立專業估值師釐定。

於最後可行日期，澳娛為 貴公司的主要股東，持有 貴公司股份約54.7%權益。賣方為澳娛的附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，澳娛及賣方均為 貴公司的

獨立財務顧問函件

關連人士及轉讓事項構成 貴公司的關連交易，並須遵守上市規則第14A章的公告、申報、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，已就轉讓事項(包括轉讓協議及發行可換股債券的條款)向獨立股東提供意見。

吾等意見的基準

於制定吾等的推薦建議時，吾等依賴通函所載列或提述的資料及事實，以及 貴公司董事及高級管理人員作出或提供的聲明。

吾等已依賴通函附錄一所載估值報告(「估值報告」)審閱第一太平戴維斯(澳門)有限公司(「估值師」)於達致海立方樓宇估值時作出的假設或預測是否公平合理。就估值師提供有關海立方樓宇的意見或估值而言，吾等已(i)評估估值師的專業知識以及與買方、 貴公司、發行人、賣方及澳娛或其各自任何附屬公司或聯營公司的任何當前或過往關係；(ii)審閱委聘條款(尤其是工作範圍對所須提供的意見是否適合，以及可能對估值報告所提供保證水平產生不利影響的工作範圍的任何限制)；(iii)審閱估值師的相關往績記錄，並注意到通函附錄一所規定的估值師資格；及(iv)與估值師討論其相關經驗及已完成的工作。根據吾等與估值師的討論及對上述資料的審閱，吾等了解估值師具備於澳門進行物業估值所必需的資格及經驗。有關吾等對估值報告進行的盡職審查詳情，請參閱吾等函件中下文「B) 轉讓協議的主要條款－ (i)代價」分節。

董事已於通函附錄二所載責任聲明中作出聲明，彼等願就通函所載資料及所作聲明的準確性共同及個別承擔全部責任，且並無遺漏其他事項導致通函所載任何聲明產生誤導。吾等亦假設通函所載列或提述的資料及董事所作聲明於作出時屬真實及準確，且截至特別成員大會日期依然屬真實及準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及高級管理人員向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知且相信通函並無遺漏任何重大事實。

為達致知情見解、合理依賴通函所載資料的準確性以及為吾等的推薦建議提供合理依據，吾等認為，吾等已採取合理步驟並審閱充足的資料，包括但不限於轉讓協

議、估值報告、貴公司日期為2022年5月26日(「該公告日期」)有關轉讓協議的公告及貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「2021年年報」)。此外，吾等已對估值師及估值報告進行盡職審查，有關詳情載於上文及吾等函件中下文「B) 轉讓協議的主要條款－(i)代價」分節。然而，吾等並無獨立核實有關資料，亦未對買方、貴公司、發行人、賣方、澳娛及海立方樓宇或其各自任何附屬公司或聯營公司的業務及事務或前景進行任何形式的深入調查。

獨立性聲明

吾等與買方、貴公司、發行人、賣方及澳娛或其各自核心關連人士或聯繫人概無任何聯繫或關連。於緊接最後可行日期前兩年內，除獲委任為有關轉讓事項的獨立財務顧問外，吾等與貴公司、轉讓事項的交易對手方或彼等各自核心關連人士或聯繫人概無任何其他關係，亦無於上述各方擁有任何權益，且吾等並無就貴公司其他可能合理被視為阻礙吾等於上市規則項下所界定獨立性的交易擔任獨立財務顧問。因此，吾等認為，吾等符合資格就轉讓事項的條款提供獨立意見。

主要考慮因素及理由

於就轉讓事項達致吾等的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

A) 訂立轉讓協議的背景及理由

(i) 貴集團及海立方樓宇的資料

貴集團為澳門娛樂場及綜合娛樂度假村的領先擁有者、經營者和發展商，業務涵蓋娛樂場博彩、休閒娛樂以及酒店服務(包括高級和休閒餐飲以及豪華客房)，以迎合廣泛顧客的需求。

貴公司的主要附屬公司澳娛綜合是澳門六家獲澳門政府授權經營娛樂場及博彩區域的承批公司之一。澳娛綜合亦是唯一植根澳門的娛樂博彩承批公司。其擁有並經營新葡京酒店及賭場，以及位於澳門半島和氹仔優越地段的其他賭場，包括海立方娛樂場。

海立方樓宇位於澳門羅理基博士大馬路1470至1526號，現時由賣方(澳娛的附屬公司)所擁有。海立方娛樂場於2009年12月15日開始營運，並一直為貴集團營運最成功的娛樂場之一。海立方娛樂場是位於外港區的多層娛樂場設施，與港澳

碼頭相連，而港澳碼頭是澳門最活躍的渡輪碼頭。此外，通過港珠澳大橋和拱北與中國大陸交界的關口到達的遊客也能方便到達海立方樓宇。

海立方樓宇為一座4層建築，面積約為39,242平方米。約34.6%的面積用於經營娛樂場博彩業務，其餘面積(即海立方非博彩區)大部分為公共空間、餐飲店及零售店。

於2008年6月，賣方、澳娛及澳娛綜合訂立長期租賃協議，據此，賣方向澳娛綜合出租整個海立方樓宇，用於根據博彩批給合同經營娛樂場及博彩區。海立方娛樂場於2009年12月開始營業。目前，澳娛綜合應支付予賣方的協定租金約為每年1.152億港元。儘管如此，澳娛綜合(i)於截至2020年及2021年12月31日止年度就海立方博彩區支付的實際租金分別約為3,690萬港元及7,350萬港元；及(ii)於截至2020年及2021年12月31日止年度就海立方非博彩區支付的實際租金分別約為610萬港元及710萬港元。由於海立方娛樂場的業務受新冠肺炎疫情嚴重影響及截至2020年及2021年12月31日止年度 貴集團應佔淨虧損，賣方提出削減租金，致澳娛綜合支付的租金減少。此外，就海立方業務而言，於截至2019年12月31日止五個年度 貴集團應佔平均淨溢利、於截至2019年12月31日止年度(即新冠肺炎疫情爆發前一年) 貴集團應佔淨溢利及於截至2020年及2021年12月31日止年度 貴集團應佔淨虧損分別為約4.29億港元、約5.83億港元、約2.89億港元及約1.00億港元。 貴公司認為海立方業務屬重要並對 貴集團整體溢利作出貢獻。

賣方已就海立方樓宇支付直至2026年1月31日止為期10年的地租2,278,880澳門元(相當於約2,212,505港元)。該筆款項為就整幢樓宇(即海立方博彩區及海立方非博彩區)支付的款項。此外，賣方自2016年起就整項物業支付年度地租227,888澳門元(相當於約221,250港元)。根據第10/2013號法律第53條，須就自動續租的租約支付特別地租，澳門政府將就此於適當時候通知承租人。特別地租乃根據第219/93/M號行政法規所訂立的準則而評估，並將相當於10年的最新地租金額。董事會相信，日後須繳付的額外地租金額對該交易而言並不重大。

根據通函附錄一所載的估值報告，海立方樓宇於2022年5月16日（「估值日期」）的市值（「市值」）為19.06億港元，即(i)海立方博彩區的市值13.90億港元；及(ii)海立方非博彩區的市值5.16億港元之和。

於新冠疫情爆發前，貴集團截至2019年12月31日止兩個年度各年分別錄得博彩淨收益336.77億港元及331.59億港元。誠如截至2020年12月31日止年度的年報所述，貴集團經歷了由第一季度澳門娛樂場所暫停營運，到第二季度和第三季度幾乎所有旅客不得入境澳門，2020年第四季度才開始出現審慎有限的復甦。因此，截至2020年12月31日止年度，貴集團的博彩淨收益大幅下降至73.04億港元。截至2021年12月31日止年度，誠如2021年年報所披露，面對全球疫情，澳門的旅遊休閒業繼續受到嚴重衝擊，但若干重要的經濟指數已較2020年最差的時期有所改善，包括遊客人數及澳門的博彩總收益的增加。貴集團錄得博彩淨收益約96.08億港元，較2020年度的73.04億港元增長31.5%。

於2021年12月31日，貴集團的銀行結餘及現金為32.01億港元（不包括已抵押銀行存款1.47億港元），較2020年12月31日的61.26億港元減少47.7%。於2021年12月31日，貴集團的資本開支承擔為4.79億港元，其中3.11億港元用於「上葡京」項目。於2021年12月31日，貴集團就上葡京建造計劃的總項目成本估計約為390億港元。於2021年底，貴集團的資產負債比率為41.3%，而於2020年12月31日則為26.9%。

(ii) 轉讓事項的背景

於2022年5月26日，董事會宣佈買方（作為買方，並為貴公司的附屬公司）、貴公司（作為買方及發行可換股債券發行人的擔保人）、發行人（作為可換股債券的發行人，並為貴公司的附屬公司）、賣方（作為賣方，並為澳娛的附屬公司）及澳娛（作為賣方的擔保人）訂立轉讓協議，據此，應貴公司及澳娛綜合的要求及為其利益，(i)賣方同意向澳門政府提供承諾書，根據澳娛綜合簽訂的博彩批給合同的要求，將海立方博彩區歸屬予澳門政府；及(ii)賣方同意出售及買方同意購入海立方非博彩區，惟須受限於轉讓協議的條款及條件。轉讓事項的代價

19.06億港元將悉數以發行人向澳娛發行可換股債券的方式支付，及為海立方非博彩區市值5.16億港元與海立方博彩區市值13.90億港元之和，由獨立專業估值師釐定。

誠如董事會函件所披露，根據博彩法第40條及博彩批給合同以及根據最近與澳門政府的磋商，於批給期結束時，與其他承批公司一樣，澳娛綜合的娛樂場及相關設備須無償及不附帶任何產權負擔或負擔自動歸屬予澳門政府而毋須作出補償。該規定適用於 貴集團所有主要的自營娛樂場，而澳門政府已明確地將海立方娛樂場(於非由 貴集團所擁有的物業經營的主要自營娛樂場之一)包括在內。因此，儘管海立方博彩區由賣方擁有而非由澳娛綜合擁有，澳娛綜合現時有義務根據博彩批給合同將海立方博彩區歸屬於澳門政府。根據轉讓事項，賣方已承諾放棄對海立方博彩區的所有權，並於可能延長的批給期結束時(即2022年12月31日並可能獲延長)將其歸屬於澳門政府。因此，轉讓事項將使澳娛綜合能夠履行其對澳門政府的現時義務。

此外，根據其與澳門政府的磋商，董事會認為，完成轉讓事項將使澳娛綜合能夠滿足澳門政府將博彩批給合同延期至2022年6月26日之後的要求，並合資格投標新的為期10年的博彩批給合同。倘轉讓事項不能完成及澳娛綜合不能履行根據博彩批給合同將海立方博彩區歸屬於澳門政府的當前義務，則澳娛綜合投標新的為期10年的博彩批給合同的資格預期將受到嚴重及重大損害。

海立方博彩區的代價(即13.90億港元)為由獨立專業估值師釐定的該區域的價值及澳娛應澳娛綜合的要求放棄該區域以歸屬於澳門政府而獲得的補償。根據最近與澳門政府的磋商，於成功中標後，預期澳娛綜合將能夠於海立方博彩區按與澳門政府協定的有關條款經營娛樂場。

根據承諾買賣協議(該協議將於完成後簽訂)，買方(為澳娛綜合的附屬公司)將開始辦理以5.16億港元收購海立方非博彩區的物業權利的手續(包括支付印花稅及安排簽署轉讓公證書)，以從整棟海立方樓宇營運的協同效應中獲益。於轉讓事項後，屆時買方將為擁有海立方樓宇約65.4%的共同擁有人，該擁有權將於澳門物業登記局登記。據 貴公司澳門法律顧問告知，根據澳門民法典第1299至1312條規定，按樓宇百分比計算的共同擁有權概念為澳門法律任何的概念。經計

算轉讓事項的印花稅、公證費及登記費後，估計轉讓事項的成本約為4,290萬澳門元(相當於約4,170萬港元)。

以賣方與買方簽訂的轉讓協議及承諾買賣協議為憑證，上述約65.4%的百分比相當於海立方非博彩區。於轉讓事項後，賣方(及於海立方博彩區歸屬於澳門政府)及買方將成為海立方樓宇的共同擁有人，彼等之間可就使用規則進行協定，以規管共同擁有人使用海立方樓宇的方式。

於完成後訂立承諾買賣協議乃為與澳門稅務局確定印花稅的一份獨立文件。

透過收購海立方非博彩區，貴集團將從整棟海立方樓宇營運的協同效益。貴集團於海立方非博彩區經營多個餐飲業務，海立方樓宇內有多個出入口，對海立方娛樂場的高效運作非常重要。貴集團自2009年12月起一直於海立方樓宇經營娛樂場，而海立方娛樂場一直為貴集團表現最佳的娛樂場之一。因此，董事會認為，轉讓事項對貴集團的長期發展具有重要戰略意義。

鑒於貴集團的主要業務及轉讓事項的原因，轉讓事項雖不屬於貴集團的日常及一般業務範圍，但符合股東的整體利益。

(iii) 澳門旅遊發展及賭場業務概覽

誠如2021年年報所述，貴公司管理層相信疫情過後，澳門作為旅遊休閒目的地的獨特魅力將重新引來大量來自內地以至亞洲及世界各地的客人。

就此，吾等已審閱來自澳門特別行政區政府旅遊局(「澳門政府旅遊局」)有關貴集團賭場業務所在地澳門的遊客人數及旅遊推廣策略的資料。

根據澳門政府旅遊局於2022年2月2日發佈的新聞稿(https://industry.macaotourism.gov.mo/en/pressroom/index.php?page_id=172&id=3480)，儘管新冠肺炎疫情持續及澳門入境限制嚴格，澳門的遊客人數於2021年同比增長30.7%至近7.7百萬人次。此外，統計暨普查局(https://industry.macaotourism.gov.mo/en/pressroom/index.php?page_id=172&id=3480)的數據顯示，2021年本地酒店業場所接待過夜旅客約6.62百萬人次，上升71.0%，平均入住率為50.0%，上升21.4個百

分點。2021年1月至2021年9月的遊客總開支(包括博彩開支)為941億澳門元，按期增長132.5%。同時亦指出，澳門政府旅遊局將繼續致力擴大旅客源範圍，促進旅遊業復甦並帶動社區經濟。

此外，根據博彩監察協調局(<https://www.asgam.com/index.php/2022/01/01/macau-ggr-rises-43-7-year-on-year-to-mop86-86-billion-in-2021>)的數據，澳門2021年全年博彩總收益為868.6億澳門元，較2020年增長43.7%。

誠如國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於2022年4月12日發佈的工作人員報告(<https://www.imf.org/en/Publications/CR/Issues/2022/04/12/Peoples-Republic-of-China-Macao-Special-Administrative-Region-2022-Article-IV-Consultation-516538>)所述，澳門經濟預計將繼續復甦，但在經濟完全恢復疫情造成的損失前尚需時日。外國遊客的逐步回歸及內需的增強將支持近期的復甦，同時與發行新博彩批給相關的投資增加，以及與粵港澳大灣區的進一步融合將推動中長期增長。然而，鑒於疫情期間經濟損失的深度，澳門的本地生產總值水平預計要到2025年方能超過危機前的水平。

經計及以上所述，吾等同意 貴公司管理層的意見，即澳門博彩業未來將隨著旅遊業及澳門整體經濟的回暖而繼續復甦。

吾等的意見

經計及上述因素，尤其是(i)截至2021年12月31日止年度， 貴集團的博彩淨收益同比增長31.5%，與澳門遊客人數同比增長30.7%及澳門博彩總收益同比增長43.7%一致，顯示出 貴集團的財務表現與澳門旅遊業及博彩業的表現呈正面相關；(ii)博彩及旅遊業以及澳門整體經濟預期將繼續復甦，從而為 貴集團帶來正面前景；(iii)轉讓事項的完成將使澳娛綜合能夠滿足澳門政府關於將博彩批給合同延期至2022年6月26日之後的要求，並使澳娛綜合合資格投標新的博彩批給合同，為期10年；及(iv)代價相等於市值(有關吾等對代價分析的詳情載於吾等信函下文中標題為「B」轉讓協議的主要條款－(i)代價」的分節)，吾等認為轉讓事項符合 貴公司及股東的整體利益。

B) 轉讓協議的主要條款

以下為吾等對轉讓協議主要條款的分析及意見：

(i) 代價

轉讓事項的代價及支付條款乃由轉讓協議訂約方經考慮(其中包括)以下各項後公平磋商釐定：(i)由獨立專業估值師根據(其中包括)海立方樓宇於約10年期間的預測未來現金流進行的海立方樓宇初步顯示價值約19.06億港元；及(ii)海立方娛樂場的未來前景。尤其是，於新冠肺炎疫情之前，海立方娛樂場過往盈利一直非常可觀，而海立方樓宇估值所依據的10年預測未來現金流採用的折現率為11%，乃基於回報率加長期增長率累積計算。回報率定為6%，乃投資者預期投資物業可得收益率，而採用的預期未來收入長期增長率為5%。此外，10年預測未來現金流亦考慮(其中包括)(i)海立方娛樂場當前及過往表現；(ii)海立方娛樂場的預測博彩總收益(「該預測」)，佔截至2019年12月31日止年度總收益約44%至98%；及(iii)經參考截至2019年12月31日止三個年度 貴集團向澳娛支付的平均過往租金而估計的額外博彩金每年1億港元。基於上文所述， 貴公司認為，該預測為保守，倘市場狀況變得更為有利，海立方娛樂場的上升空間將為明顯，並對 貴集團財務表現至關重要。

儘管概無保證澳娛綜合將獲得新的為期10年的博彩批給合同，董事會對澳娛綜合獲得批給持樂觀態度，乃基於(i)澳娛綜合為六家承批公司及獲轉批給公司中唯一植根澳門的公司；若無澳娛綜合，澳門主要行業將無真正的本地競爭對手；(ii)60年來，澳娛綜合及其控股股東澳娛為澳門博彩業的支柱；(iii)澳門政府已確認博彩法案的建議修訂，於2022年底將僅批出六個牌照，這與目前在澳門經營的承批公司及獲轉批給公司的數目相符；(iv)澳娛綜合為其經營18間娛樂場組合的最理想候選者，該等娛樂場於澳門半島具有主導地位；及(v)於2002年開始的當前批給期間，澳娛綜合一直為澳門最大的僱主之一，目前員工人數約為20,000名。

於評估因達致市值由該估值師採納之該估值方法及主要假設之公平性及合理性時，吾等已與 貴公司管理層及編製估值報告之該估值師進行討論，並審閱該估值師提供的估值報告、海立方的歷史財務記錄及證明資料(例如現金流折現模型概要、市場可比資料、相關估值標準)(統稱為「估值證明資料」)。吾等注意到，在

對海立方樓宇進行估值(「物業估值」)時，估值師對海立方博彩區及海立方非博彩區採納不同的估值方法。

就海立方博彩區進行估值時，估值師採用了收入法而非市場法及成本法。吾等從估值師瞭解到由於歷史上並沒有出售澳門賭場的先例，所以採用市場法為不可行。同樣，採用成本法亦為不可行，因為缺乏對成本法至關重要的相關土地價格的參考。鑒於上述情況，吾等同意估值師的觀點，即收入法是對海立方博彩區進行估值的適當方法。

根據對評估證明資料的審閱，吾等注意到現金流折現法獲採用，並考慮到歷史經營業績及 貴集團提供的收入及支出的預期增長，對估值日期至2032年12月31日止(「預測期」)的收入及支出逐項進行年度預測。其後現金流量淨額按估值師採用的利率進行折現，該利率反映了充分補償投資者所承擔風險的回報率。根據估值師的建議，上述方法與使用收入法進行物業評估的市場慣例一致。

吾等已與估值師及 貴公司討論，且審閱估值證明資料，以瞭解彼等於對海立方博彩區進行估值時所考慮到及於估值報告載列的假設。尤其是，吾等注意到下列的主要假設。

- (i) 澳娛綜合的博彩批給將初步延長至2022年12月31日，待到期後，澳娛綜合將被授予新的博彩批給，為期10年；吾等同意 貴公司管理層及估值師的觀點，即根據該時間框架設定預測期為合理；
- (ii) 根據董事會函件「新博彩批給合同」一節所載的資料， 貴公司預期新博彩批給所載的條款及條件將與博彩法修訂建議的最後一份公開草案所披露的要點基本一致，預期不會對 貴公司現有的博彩批給合同造成重大改變；根據對上述資料的審閱及與 貴公司管理層的討論，吾等同意 貴公司的觀點，即該假設屬合理；
- (iii) 根據新的博彩批給及於海立方博彩區歸屬後，澳娛綜合有權在海立方的博彩部分開發娛樂場博彩。於上述歸屬後，估計 貴集團就使用將由澳門政府擁有的海立方博彩區應支付每年1億港元的額外博彩金(「額外博

彩金」)。額外博彩金乃參考 貴集團於截至2019年12月31日止三個年度(「疫情前期間」)向澳娛支付的歷史租金的平均值所估算，即海立方於2020年新冠肺炎疫情之前的租金水平。吾等同意 貴公司管理層及估值師的觀點，即鑒於過往兩年的租金水平因疫情而特別低，以大流行前的租金水平作為基礎屬審慎；

- (iv) 澳門將繼續成為中國唯一提供合法賭場博彩的城市；新的博彩批給費用及／或任何行政費用(如有)將全部由內部資金來源支付及解決；及
- (v) 賭枱及角子機的數量、特別博彩稅率、特別徵收和博彩費在整個預測期維持不變。

此外，根據吾等與 貴公司及估值師的討論以及吾等對估值證明資料的審閱，吾等亦注意到：

- (i) 博彩總收益(「GGR」)的預測如下：
 - (a) 截至2022年12月31日止年度的預測GGR(「2022年GGR」)與2022年第一季度的實際GGR的年化數額近似。2022年GGR(i)與上一年的GGR相比，按年增長約7.3%，以及(ii)截至2019年12月31日止年度的GGR(「2019年GGR」)的約43.4%，即海立方於2020年發生新冠肺炎疫情之前的GGR水平；
 - (b) 截至2023年12月31日止年度的預測GGR(i)與前一年相比，按年增長約43.8%；及(ii)約為2019年GGR的62.3%。預期香港與澳門之間的旅遊限制將於2022年底及2023年初逐步解除，從而將推動2023年收益增長，乃因海立方的主要客戶為澳門本地居民及香港遊客。

吾等注意到，海立方客戶來自大眾市場，根據GGRAsia於2022年2月9日發佈的一篇文章(<https://www.ggrasia.com/macau-2022-ggr-at-40pct-2019-level-at-best-sp-global/>)，S&P Global預計大眾市場可於2023年恢復至接近疫情前的水平。因此，預測GGR僅相當於2019年GGR約62.3%，被視為謹慎。此外，吾等亦注意到，海立方於2011年成功實現同比增長約44%。

- (c) 截至2024年12月31日止年度的預測GGR(i)與前一年相比，按年增長約9.5%；及(ii)約為2019年GGR的68.3%。吾等注意到，該增長率低於疫情前期間的3年增長率約11%；
- (d) 截至2025年12月31日止年度的預測GGR(i)與前一年相比，按年增長約9.4%；及(ii)約為2019年GGR的74.7%。吾等注意到，該增長率低於疫情前期間的3年增長率約11%；及
- (e) 自截至2026年12月31日止年度起至截至2032年12月31日止年度，預計GGR將每年增長4%。截至2032年12月31日止年度，預測的GGR約佔2019年GGR的98%。吾等注意到，該增長率低於疫情前期間的3年增長率約11%。

就此而言，吾等同意 貴公司管理層及估值師的觀點，即預測的GGR增長屬合理，因為考慮到(i)海立方的GGR在疫情前期間一直較穩定；(ii)預測的GGR僅於2032年達到疫情前的水平，其增長速度遠低於國際貨幣基金組織對2025年澳門GDP全面復甦的預測。

- (ii) 除額外博彩金(如上文所解釋，該溢價是參考 貴集團截至2019年12月31日止三年向澳娛支付的歷史租金的平均值而估計的)外，海立方的博彩部分的其他主要成本為(a)特別博彩稅及特別徵費，該稅率預計將與目前水平保持一致(即40%)。考慮到該稅率過往穩定，且截至最後可行日期，澳門政府並無表示改變該稅率；及(b)員工成本，從2022年第一季度員工成本的年化數額約開始，預測每年增長3%。吾等了解到員工成本的數額與賭枱及角子機的數量直接相關。雖然預測賭枱及角子機的數量將維持不變，但為審慎起見，估值師已將3%的增長率計入，以應對預計低於2%的通貨膨脹。此外，吾等注意到於疫情前期間，海立方的員工成本由2017年12月31日至2018年12月31日下降約2.1%，及由2018年12月31日至2019年12月31日增加0.6%。因此，吾等同意 貴公司管理層及估值師的觀點，即預測期內3%的預測增長率屬合理。

(iii) 估值師在對預測期內的淨現金流進行折現時採用了11%的折現率。根據估值師的建議，該折現率為以下兩項的總和：(a)6%的資本化率，該資本化率乃參考近期大型物業發展的交易租金收益率而釐定；及(b)5%的增長率，該增長率是指由截至2026年12月31日止年度及直至截至2032年12月31日止年度，海立方的博彩收入的預測增長率為4%，為審慎起見外加1%的緩衝。根據對近期交易的租金收益及海立方的折現現金流的審閱，吾等同意 貴公司管理層及估值師的觀點，即11%的折現率屬合理。

吾等已與 貴公司及估值師討論上述各項關鍵假設，並認為經審慎考慮作出的該等假設屬合理。

對於海立方非博彩區，吾等注意到其由餐飲店、停車場及後勤設施組成。估值師已參考澳門物業市場的可比較銷售個案，採用直接比較法。估值師已採用直接比較法，並參考附近類似零售、停車場及辦公樓宇的近期交易。吾等獲估值師告知，鑒於海立方非博彩區的詳情，通常採用直接比較法達致市值。此外，吾等已與估值師就採用市場比較法的市場可比較項目（「可比較項目估值」）進行審閱及討論，並注意到市場可比較項目均位於海立方樓宇附近及1.6公里範圍內，且為2020年4月至2022年4月期間的零售、辦公室或停車場交易。吾等贊同估值師的觀點，認為鑒於去年因新冠肺炎疫情導致物業交易量大幅下降，將研究期延長至2020年4月以取得海立方本地樣本交易屬合理。就零售市場可比較項目而言，面積介乎約680平方呎（「平方呎」）至1,500平方呎，每平方呎的價值介乎19,400港元至24,900港元。就辦公室市場可比較項目而言，面積介乎約700平方呎至1,209平方呎，每平方呎的價值介乎7,900港元至9,400港元。就停車場可比較項目而言，每個停車場的交易價格介乎100萬港元至130萬港元之間。據估值師告知，海立方非博彩區的估值為以下三項的總和：(i)零售面積估值約6,300萬港元，相當於每平方呎價值約18,600港元；(ii)辦公室面積估值約為3.91億港元，相當於每平方呎價值約7,000港元；及(iii)停車場面積估值為6,200萬港元，相當於每個停車場價值約500,000港元（就普通停車場而言）及600,000港元（就貨車停車場而言）。據估值師告知，於對海立方非博彩區進行估值時，對可比較項目估值的每平方呎或每個停車場（視情況而定）價值作出下調，以迎合海立方非博彩區的適銷性。鑒於市場可比較項目的位置及性質，吾等認為估值師採用的市場可比項目為公平且具有代表性的樣本。

獨立財務顧問函件

誠如估值報告所述，物業估值乃根據香港測量師學會頒佈的「香港測量師學會估值準則」(2020年版)及上市規則第5章所載規定編製。基於以上所述及吾等對海立方樓宇詳情的了解，吾等認為估值師對海立方樓宇進行估值所採用的方法及估值師所考慮的假設屬適當。

經計及以上所述，吾等認為代價屬公平合理。

(ii) 付款條款

代價19.06億港元將悉數以發行人向澳娛發行可換股債券的方式支付。

下文載列可換股債券主要條款的摘要。有關主要條款的詳情，請參閱董事會函件「可換股債券的主要條款」一節。

發行人：	Champion Power Global Limited冠威環球有限公司， 為 貴公司全資附屬公司
擔保人：	貴公司
初始債券持有人：	澳娛
發行：	本金總額為1,906,000,000港元且可轉換為 貴公司繳足股款的普通股的以港元為面額年利率2.0%的可換股債券，將於首次發行日期的第五週年到期
到期日：	首次發行日期起計滿五週年當日
狀況：	可換股債券將構成發行人的直接、無條件、非後償及無抵押責任
發行價：	可換股債券本金的100%
可換股債券的形式及面額：	可換股債券將以記名形式，按每份面額100,000港元及其整數倍發行。

獨立財務顧問函件

換股價： 初步為每股換股股份4.07港元，可按董事會函件所載的條款進行調整。

每股換股股份的初步換股價4.07港元較：

- (i) 股份於最後可行日期在聯交所所報的收市價每股3.28港元溢價約24.1%；
- (ii) 股份於2022年5月26日(即轉讓協議日期)在聯交所所報的收市價每股3.00港元溢價約35.7%；
- (iii) 股份於最後連續五個交易日(直至及包括轉讓協議日期)在聯交所所報的平均收市價每股約3.07港元溢價約32.6%；
- (iv) 股份於最後連續十個交易日(直至及包括轉讓協議日期)在聯交所所報的平均收市價每股約3.13港元溢價約30.0%；

獨立財務顧問函件

初步換股價乃由轉讓協議各訂約方經公平磋商後達致，並參考於聯交所主板上市的其他公司自2021年5月27日至2022年5月26日所發行的5年期可換股債券相對於其各自的10日平均收市價的溢價／折讓，即由折讓約2%至溢價約55%及平均為約27%而釐定。根據上述基準，初步換股價按最後連續十個交易日(直至及包括2022年5月26日(即轉讓協議日期))在聯交所所報的平均每股收市價溢價30%計算而釐定。

468,304,668股換股股份將於可換股債券所附換股權獲得行使後按初步換股價每股換股股份4.07港元悉數發行。

468,304,668股換股股份相當於(i)該公告日期 貴公司已發行股本約8.2%；及(ii)經發行換股股份擴大後貴公司已發行股本約7.6%。

票面利率： 年利率為2.0%，每年支付一次

為評估可換股債券主要條款是否公平合理，吾等已識別及審閱市值5億港元或以上的聯交所上市公司於2021年12月1日起直至轉讓協議日期(包括該日)（「回顧期」）公佈的近期建議發行可換股債券／票據(包括延長或修訂可換股債券年限)（「可比較可換股債券發行」）的詳盡清單。5億港元限額乃經參考對上市申請人最新主板市值的規定而定。吾等認為為期約6個月的回顧期對吾等的分析而言屬足夠及適當，原因為回顧期已涵蓋釐定可換股債券條款時香港股本市場的當前市況及氛圍，例如可比較可換股債券發行可反映發行可換股債券所涉及年限的近期市場趨

獨立財務顧問函件

勢。儘管可比較可換股債券發行的上市發行人的主營業務、市值、盈利能力、財務狀況及交易對手方身份可能有別於 貴公司，且發行可換股債券的原因亦不盡相同，惟吾等認為可比較可換股債券發行可為吾等提供香港股本市場上類似交易近期市場趨勢的一般參考。基於上文所述，吾等認為可比較可換股債券發行適合作為吾等為評估可換股債券主要條款是否公平合理而考慮的因素之一。

獨立財務顧問函件

下表概述於回顧期內的可比較可換股債券發行：

公告日期	公司名稱	股份代號	於最後可行日期 的市值(百萬元)	主營業務	本金額 (百萬元)	到期日 (年)	年利率	於最後交易日 的收市價	換股價較以下各項溢價/(折讓) 於最後連續 五個交易日的 平均收市價
2021年12月9日	合生創展集團 有限公司	754.HK	30,820.0 港元	物業發展和基礎設施 業務	250.0 美元	1	8.00%	4.56%	7.92%
2021年12月12日	中國宏泰產業市鎮 發展有限公司	6166.HK	2,910.0 港元	為中國大型工業城鎮 的規劃、開發和營運 提供服務	50.0 美元	1	8.00%	74.07%	69.88%
2021年12月13日	雅仕維傳媒集團 有限公司	1993.HK	551.8 港元	開發和營運戶外廣告 媒體	37.5 港元	無	3.50%	7.70%	7.70%
2022年1月6日	中國美東汽車控股 有限公司	1268.HK	22,350.0 港元	銷售乘用車	2,750.0 港元	5	0.00%	18.80%	17.40%
2022年1月21日	碧桂園控股有限公司	2007.HK	115,740.0 港元	銷售物業	3,900.0 港元	4.5	4.95%	16.38%	27.76%
2022年4月1日	旭輝控股(集團) 有限公司	884.HK	31,210.0 港元	物業業務	1,957.0 港元	3	6.95%	19.96%	32.55%
2022年4月12日	旭輝控股(集團) 有限公司	884.HK	31,210.0 港元	物業業務	588.0 港元	3	6.95%	19.18%	19.75%

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱	股份代號	於最後可行日期 的市值(百萬)	主營業務	本金額 (百萬)	到期日 (年)	年利率	於最後交易日 的收市價	換股價較以下各項溢價/(折讓) 於最後連續 五個交易日的 平均收市價
2022年4月21日	艾伯科技股份 有限公司	2708.HK	1,600.0 港元	提供全面的物聯網智 能終端產品應用及解 決方案服務	24.5 港元	2	0.00%	3.32%	0.00%
2022年5月13日	華章科技控股 有限公司	1673.HK	585.3 港元	研發、製造和銷售工 業自動化系統和污泥 處理產品	90.0 港元	4	12.00%	0.00%	-2.80%
2022年5月18日	綠景(中國)地產投資 有限公司	95.HK	4,230.0 港元	物業業務	50.0 美元	1	5.50%	172.28% ⁽¹⁾	194.01% ⁽¹⁾
					最大值	5	12.00%	74.07%	69.88%
					最小值	1	0.00%	0.00%	-2.80%
					中位數	3	6.95%	16.38%	17.40%
					平均值	2.94	5.59%	18.22%	20.02%
					可換股價券	5	2.00%	35.67%	32.57%

附註：

- (1) 此乃對過往於2016年11月發行的可換股債券到期日的延期。誠如綠景(中國)地產投資有限公司日期為2016年11月6日的公告所披露，換股價於2016年11月初步定為2.76港元，較股份於相關協議日期的收市價溢價13.1%及較股份於截至相關協議日期(包括該日)止最後連續五個交易日的平均收市價溢價13.5%。根據綠景(中國)地產投資有限公司截至2021年12月31日止年度的年報，自可換股債券於2016年11月發行以來，初步換股價已經就配發普通股、配發可換股優先股、派發股息等因素進行多次調整。經所有調整後，於2022年5月18日(即可換股債券到期日的延期公告日期)的最近期換股價較股份於相關協議日期的收市價溢價172.28%及較股份於截至相關協議日期(包括該日)止最後連續五個交易日的平均收市價溢價194.01%。

由於換股價乃過往於2016年11月釐定，與回顧期相去甚遠，吾等在比較可換股債券的條款時已排除是項可換股債券發行。

到期及利率

誠如上表所示，(i)可比較可換股債券發行的到期年限介乎一年至五年，而可換股債券的到期年限為五年，屬可比較可換股債券發行的範圍內；及(ii)可比較可換股債券發行的年利率介乎零至12.0%，而可換股債券的年利率為2.0%，低於可比較可換股債券發行的平均利率5.59%。因此，吾等認為，可換股債券的到期期限及利率與近期市場慣例基本一致。

換股價

每股換股股份的換股價4.07港元較(i)股份於轉讓協議日期在聯交所所報的收市價每股3.00港元溢價約35.67%；及(ii)股份於緊接轉讓協議日期前最後連續五個交易日在聯交所所報的平均收市價每股3.07港元溢價約32.57%。

誠如上表所示，可比較可換股債券發行的換股價介乎(i)較相關股份於相關協議日期的收市價溢價約0.0%至溢價約74.07%；及(ii)較相關股份於緊接或截至相關協議日期(包括該日)止最後連續五個交易日的平均收市價折讓約2.80%至溢價約69.88%。

獨立財務顧問函件

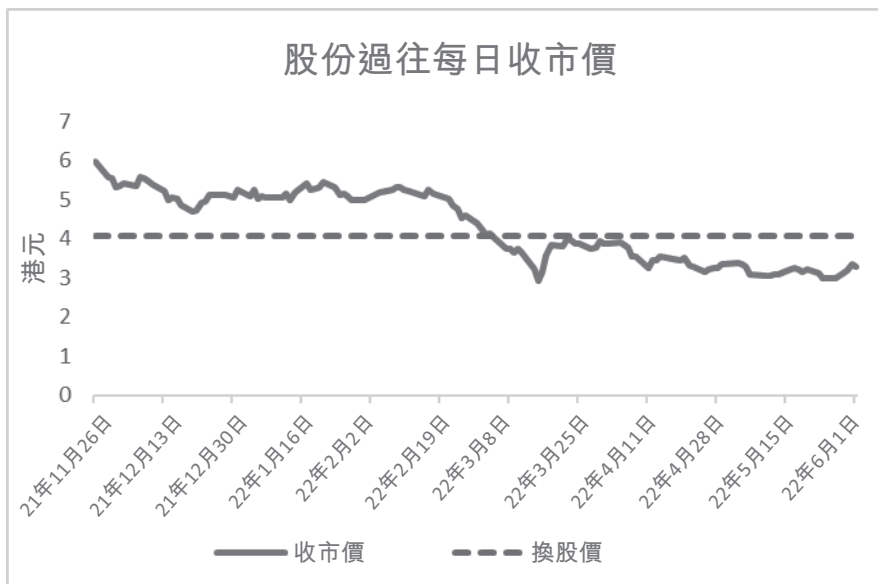
因此，換股價較股份於轉讓協議日期的收市價溢價約35.67%及較股份於截至轉讓協議日期(包括該日)止最後連續五個交易日的平均收市價溢價約32.57%，被視為屬相關範圍內及超出可比較可換股債券發行的平均值。

調整換股價

為評估可換股債券有關換股價的調整條款是否公平合理，吾等已將該等調整條款與所披露的可比較可換股債券發行的相關調整條款進行比較，並註意到大部分可比較可換股債券發行的換股價在發生攤薄事件(包括合併或拆細；溢利或儲備資本化；資本分配；供股發行；以及可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利)時，須進行與可換股債券類似的調整條款事宜。

過往股份表現

下圖顯示股份收市價相對於(i)2021年11月26日(即轉讓協議日期前六個月)直至轉讓協議日期(「協議前期間」)；及(ii)2022年5月27日直至最後可行日期(包括該日)期間的換股價的變動。吾等認為，為期約六個月的回顧期就展示過往股份價格表現而言實屬合理的時段。



資料來源：彭博

獨立財務顧問函件

附註：

1. 於2021年11月4日，貴公司刊發有關2021年第三季度未經審核主要業務表現指標的公告。
2. 於2022年2月28日，貴公司刊發有關截至2021年12月31日止年度全年業績的公告。
3. 於2022年4月21日，貴公司刊發截至2021年12月31日止年度的年報。
4. 於2022年5月3日，貴公司刊發有關2022年第一季度未經審核主要業務表現指標的公告。
5. 該公告日期(即2022年5月26日)

於協議前期間，股份在聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2022年3月15日錄得的每股2.92港元及於2021年11月26日錄得的每股5.98港元。於協議前期間的120個交易日其中54個交易日(佔總交易日數約45.0%)，換股價一直高於股份的收市價。

就最近期股份價格表現而言，於2022年4月26日直至該公告日期止一個月期間，股份在聯交所所報的收市價介乎每股2.98港元至每股3.38港元，平均收市價為每股3.19港元。於2022年4月26日直至該公告日期期間的所有交易日，換股價一直高於股份的收市價。

於該公告日期後，股份於2022年5月27日直至最後可行日期的最近期收市價介乎每股3.01港元至每股3.34港元。

吾等亦注意到，換股價高於截至2021年12月31日的股東應佔 貴公司綜合資產淨值約每股3.58港元。

所考慮的其他替代結付方法

吾等已與管理層討論，並獲悉 貴公司已考慮各種可能的替代結付方法為轉讓事項提供資金。

經考慮 貴集團的盈利能力及財務狀況以及當前市況後，吾等認同董事的觀點，認為以可換股債券結付代價對 貴集團而言乃適當的融資選擇。另

一方面，倘代價以可換股債券結付，可換股債券的債務部分最終將於換股時轉入權益，此代表借款不會增加，故進行換股不會對 貴集團的資產負債比率造成影響。

就配售、供股或公開發售等股權融資而言，董事會認為且吾等認同，此等方法被視為成本較高，原因為 貴集團將須委聘更多專業人士，此舉將產生包銷費用及／或配售佣金等額外的專業費用。此外，透過配售、供股或公開發售募集資金通常以股份最近期收市價折讓的方式進行。再者，鑒於 貴集團處於淨虧損狀況及資產負債比率較高， 貴公司亦難以在股本市場進行股權融資時不就股份現行市價及／或配售／包銷費用提供可觀的折讓，導致較可換股債券對股東造成更多攤薄影響。

另外，誠如董事會函件所述，發行可換股債券可讓 貴集團在澳門面對因持續的新冠肺炎疫情而實施旅遊限制的充滿挑戰的營商環境下保存其現金資源，並保障獨立股東的股權不會被即時攤薄。

基於上述各項，經考慮(i)可換股債券的到期日屬可比較可換股債券發行的範圍內；(ii)可換股債券的利率低於可比較可換股債券發行的平均值；及(iii)換股價較股份於最後交易日的收市價及於最後連續五個交易日的平均收市價的溢價高於可比較可換股債券發行的平均值；(iv)換股價的調整機制與可比較可換股債券發行項下所披露者相若；及(v)董事現正考慮的其他結付代價方法，吾等認為，可換股債券的主要條款乃按正常商業條款訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。

貴公司股權轉讓事項的影響

468,304,668股換股股份相當於(i) 貴公司於最後可行日期已發行股本的8.2%；及(ii) 貴公司經發行換股股份擴大的已發行股本約7.6%。誠如董事會函件所述，緊隨全面行使可換股債券的換股權後(假設於最後可行日期後以及於配發及發行換股股份前， 貴公司的股權架構概無其他變動)，(i)澳娛集團將擁有 貴公司當時已發行股本約58.1%權益，而其現有權益約為54.7%；及

(ii)公眾持有的股權將相當於 貴公司當時已發行股本約30.4%，而現持股權約為32.8%。預期 貴公司將能夠於全面行使換股權及發行換股股份後維持其公眾持股量。詳情請參閱董事會函件內「轉讓事項對本公司股權架構的影響」分節。

(iii) 先決條件

請參閱董事會函件內「轉讓協議的主要條款」分節。

(iv) 完成

完成將於所有先決條件均已達成後即時落實。

(v) 轉讓事項的財務影響

吾等從 貴公司得悉，於完成後直至2022年底，物業的公平值將入賬列為物業及設備。自2023年1月起，海立方博彩區的公平值將入賬列為 貴集團的物業及設備或使用權資產，視乎新博彩批給合同所述條款而定。目前， 貴集團預期物業及設備或使用權資產將於至少10年內攤銷，當中假設 貴集團將獲授額外10年的新博彩批給合同。海立方非博彩區將入賬列為 貴集團的物業，並於 貴公司所採納會計政策所述的年期內(即使用直線法於25年至50年內，相當於樓宇的原訂和續訂租賃年限或估計可使用年期兩者中的較短者)攤銷。

吾等的見解

經考慮上文所述，吾等認為轉讓協議及可換股債券的條款乃按正常商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴集團及股東的整體利益。

推薦建議

經考慮上文所提述的主要因素及理由(尤其是以下各項)後：

- (a) 轉讓事項可使 貴集團能夠滿足物業擁有權要求，並符合資格投標新博彩批給合同，吾等認為轉讓事項將符合 貴公司及股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (b) 代價乃基於獨立專業估值師所評估海立方樓宇(轉讓事項的標的)的市值，吾等認為代價屬公平合理；及
- (c) 吾等認為可換股債券的主要條款，尤其是利率(其低於可比較可換股債券發行的平均利率)及換股價的溢價(其高於可比較可換股債券發行的平均溢價)，屬公平合理，

吾等認為轉讓協議及發行可換股債券(i)並非於 貴公司的日常及一般業務過程中訂立；(ii)乃按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(iii)其條款就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於特別成員大會提呈的普通決議案，以批准轉讓協議及根據特定授權發行可換股債券。

此 致

獨立董事委員會 台照

代表
博思融資有限公司
董事總經理 董事
鄭敏華 梁慧盈

2022年6月6日

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司就其對Centro Comercial Jai Alai, Limitada所持有的海立方樓宇於2022年5月16日的價值意見而發出的函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



第一太平戴維斯(澳門)有限公司
澳門
友誼大馬路555號
澳門置地廣場酒店13樓
1309-1310室

電話：(853) 2878 0623
傳真：(853) 2878 1805

savills.com.mo

敬啟者：

有關：澳門水塘巷33至95號海立方樓宇(前稱新八佰伴)(「該物業」)

緒言

吾等遵照澳門博彩控股有限公司及其附屬公司澳娛綜合度假股份有限公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，對 貴集團將收購作自用的位於澳門的該物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及調查，並已取得吾等認為必要之有關資料，以便向 閣下提供吾等對該物業於2022年5月16日(「估值日期」)之市值的意見，以供載入 貴集團於2022年6月6日刊發的有關關連人士交易的公開通函。

估值基準

吾等的估值為吾等對該物業市值的意見，而吾等對市值的定義為「經適當市場推廣後，自願買方與自願賣方在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期進行資產或負債易手的公平交易的估計金額」。

市值被理解為所估計的資產或負債的價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

吾等的估值乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的「香港測量師學會估值準則」(2020年版)編製，該準則已納入國際估值準則(「國際估值準則」)以及(倘適用)香港測量師學會或司法管轄區的相關補充條文。吾等亦已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第5章所載規定編製。

估值師之身份及資格

是次估值工作乃由第一太平戴維斯(澳門)有限公司(「第一太平戴維斯(澳門)」)董事總經理廖沛霖先生(「廖先生」)負責。廖先生為一名香港測量師學會會員，在中國、香港及澳門的物業估值方面擁有約25年的經驗，並具備足夠的相關市場知識、技能及理解，能夠勝任是次估值工作。

在閣下指示吾等就該物業提供本次估值服務之前，第一太平戴維斯(澳門)及廖先生在過去12個月內並無參與該物業的估值。

吾等獨立於貴集團及Centro Comercial Jai Alai, Limitada。吾等並不知悉第一太平戴維斯(澳門)或廖先生於是次工作中可能出現的任何潛在利益衝突情況。吾等確認，第一太平戴維斯(澳門)及廖先生均可就該物業提供客觀及公正之估值。

估值方法

於對該物業的非博彩部分進行估值時，吾等採用市場法，假設該物業權益按現有狀況交吉出售，並參考市場上可比較物業的銷售及租賃交易。

於對該物業的博彩部分進行估值時，吾等採用收入法，收入法有效地基於將未來現金流量折現為現值。於編製吾等的分析時，從估值日期至2032年12月31日的應收收入及費用每年逐項列出並根據貴集團提供的歷史經營賬目及收入及費用的預期增長進行預測。然後，淨現金流量按吾等採用的利率貼現，該利率反映充分補償投資者所承擔風險的回報率。

業權調查

吾等並無獲提供與該物業有關的業權文件副本，但吾等已安排於物業登記局進行業權查冊。然而，吾等並無查看文件正本以核實所有權或確定是否存在送交予吾等的副本未有顯示的任何修訂。吾等概不就對有關資料所作出之任何詮釋承擔責任，此應屬於閣下法律顧問之職責範圍。

資料來源

吾等在很大程度上依賴貴集團所提供有關年期、樓面平面圖、樓面面積及所有其他相關事宜的資料及意見。估值報告所載的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲提供的文件中載列的資料，因此僅屬約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑貴集團向吾等提供對吾等進行估值屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲貴集團告知所獲提供的資料並無遺漏任何重大事實。吾等對其準確性概不承擔任何責任。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解。

估值假設

於進行估值時，吾等假設Centro Comercial Jai Alai, Limitada對該物業擁有有效的合法業權，在整個未屆滿的已獲授期限內擁有對該物業自由及不受干擾佔用、使用、轉讓、租賃或出讓的權利。除非另有說明，否則於期限屆滿時，假設合法業權可持續續期10年，直至2049年12月19日，但須遵守澳門的適用法律，然而，吾等並無計及為此而將支出的成本。

除非另有指明，吾等已假設該物業可以現狀於公開市場出售，當中並無任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排可影響該物業之價值。此外，吾等尚未考慮任何有關或影響出售該物業之選擇權或優先購買權，亦無對將售予單一人士及／或作為一個或多個物業組合之該物業作出撥備。

此外，吾等的估值並未對任何物業權益的任何質押、按揭或拖欠的款項以及出售時可能引致的任何開支或稅項進行撥備。吾等假設該物業並無任何可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

其他特別假設已列於估值報告之註腳。

實地視察

吾等已視察該物業的外部，並於可行情況下視察內部。該考察由吾等的助理董事梁競熙先生於2022年5月13日進行，彼為皇家特許測量師學會會員，在澳門物業估值方面擁有超過10年的經驗。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重的缺陷。然而，由於吾等並無進行結構勘測，因此無法報告該物業是否並無腐朽、蟲蛀或任何其他損毀。吾等並無對任何服務進行測試。吾等並無進行實地測量以核實有關該物業的地盤及樓面面積的正確性。

吾等的估值是基於假設此等方面皆令人滿意，該物業已落成並維持在與其用途及樓齡相稱的合理狀態，並無任何未經授權的結構或改動，並且沒有考慮恢復原狀工程成本或額外溢價金，並且有關政府部門已就該物業的用途發出所有同意、批准及許可。然而，如有需要，建議諮詢專業屋宇測量師或其他相關專業人士。

限制條件

根據吾等的標準慣例，吾等必須聲明，本函件及估值報告僅供 貴集團用於載入 貴集團將於2022年6月6日就關連人士交易發出的公開通函中。未經吾等事先書面批准按所示之形式及內容轉載，概不得將本函件及估值報告全部或任何部分內容收錄於任何文件、通函或聲明內，亦不得加以引述。

備註

除另有說明者外，所有金額均以港元(「港元」)列值。本報告採用之匯率為估值日期適用之匯率1港元兌1.03澳門元。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心
招商局大廈18樓
澳門博彩控股有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯(澳門)有限公司
董事總經理
估值及專業服務

廖沛霖
BSc(Hons), MRICS, MHKIS, RPS(GP), MCIREA
謹啟

2022年6月6日

附註：

- 1) 廖沖霖先生為一名專業測量師，在中國、香港及澳門的物業估值方面擁有超過25年的經驗，並具備足夠的相關市場知識、技能及理解，能夠勝任標的估值工作。
- 2) 於進行標的估值工作之前，吾等於過去12個月內並無參與該物業的估值。

估值報告

於2022年
5月16日
現況下之市值

物業	描述及年期	佔用詳情	於2022年 5月16日 現況下之市值								
海立方樓宇 (前稱為新八佰伴) 澳門水塘巷33至95號	<p>該物業為一項商業發展項目，現時以名為「海立方樓宇」的娛樂場營運，建於地盤面積約6,952.00平方米的地塊上。</p> <p>其位於澳門以東至友誼大馬路、南至海港街、西至水塘巷、北至羅理基博士大馬路。</p> <p>根據 貴集團提供的資料，該物業為一幢樓高5層(包括地庫層)的商業發展項目，目前用作娛樂場。地庫層主要用作停車及裝卸用途，而地面層、一、二、三樓則被指定為博彩用途，以及餐飲店及後勤設施。通往外港客運碼頭及回力的兩條高架行人天橋與一樓相連。</p> <p>根據 貴集團的特定指示，該物業的總建築樓面面積約為39,242.00平方米，其明細載列如下：—</p>	<p>據 貴集團告知，該物業的租約將於2022年12月31日屆滿，每月租金約為9,602,000港元(9,890,060澳門元)(不包括政府差餉及地租、水電費及其他開支，由 貴集團負責內部及外牆維修義務)。</p>	1,906,000,000港元 (拾玖億零陸佰萬 港圓)								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>概約建築樓面 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>博彩</td> <td>13,576.00</td> </tr> <tr> <td>非博彩</td> <td>25,666.00</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>39,242.00</td> </tr> </tbody> </table>	部分	概約建築樓面 面積 (平方米)	博彩	13,576.00	非博彩	25,666.00	總計	39,242.00	
部分	概約建築樓面 面積 (平方米)										
博彩	13,576.00										
非博彩	25,666.00										
總計	39,242.00										
	<p>該物業乃根據政府租賃批地持有，自2016年2月1日起租期為10年。</p>										

附註：

1. 根據從物業登記局取得的物業登記書面報告，該物業登記為第22169號。該物業的登記承批公司為 Centro Comercial Jai Alai, Limitada，該物業的使用許可證於1992年獲批，而該物業並無登記任何重大產權負擔。
2. 構成整份該物業的博彩及非博彩部分均在物業登記局登記為第22169號，於估值日期無法單獨轉讓。根據 貴公司的法律意見，在該物業博彩及非博彩部分並無分層業權的情況下，不論是博彩部分歸屬於政府，還是收購非博彩部分，均須透過參考該物業的假定份額(相當於各部分佔總物業面積的百分比)作出，於當前情況下，根據政府將予決定的博彩部分面積計算。該物業將在共同所有權制度下由共同擁有人擁有，而這為在澳門可被充分理解及接納的概念。吾等並無計及為此而將花費的成本。
3. 根據 貴集團的特定指示，該物業目前由博彩承批公司澳娛綜合度假股份有限公司(「澳娛綜合」)佔用作娛樂場。並無合理理由相信澳娛綜合將無法在其當前博彩許可期屆滿日期後延長或獲得新的博彩批給。於吾等的估值過程中，澳娛綜合博彩批給於2022年6月26日屆滿時，假設：—
 - i) 屆時博彩批給將延長至2022年12月31日；
 - ii) 向澳娛綜合授予為期10年的新博彩批給；
 - iii) 其中所述的博彩批給條款及條件將基本保持不變；
 - iv) 新博彩批給費及／或任何行政費用(如有)將由內部資金來源全額支付及結算。於估值過程中，由於澳門政府並無披露有關資料，上述費用無法合理估計，故並無估計新博彩批給的費用及任何行政費用。在任何情況下，澳娛綜合將就其所有博彩業務支付有關費用，且毋須就該物業的博彩部分另繳費用；
 - v) 根據新博彩批給，澳娛綜合有權於該物業的博彩部分開展娛樂場博彩業務；
 - vi) 澳娛綜合博彩批給於2032年屆滿後，假設該物業的博彩部分將無償歸還予澳門政府；
 - vii) 最重要的是，澳門仍將為中國唯一提供合法娛樂場博彩的城市；及
 - viii) 澳娛綜合提供的所有財務文件(包括但不限於損益表概要、預算預測等)、面積表及樓面平面圖均屬真實、準確及可靠。
4. 吾等提醒 閣下，澳門立法會目前正在討論《澳門博彩法》(第16/2001號法律)的歸還條例草案初稿，例如，處理上述條例草案中的以下部分建議修訂事宜：—
 - **批給期限**：最長批給期限為10年，批給完成後有合理辯解及經行政長官批准可加上3年。
 - **娛樂場部分範圍**：娛樂場部分範圍應位於相關承批公司的物業中，並應明確識別及界定根據博彩法規定的面積及相關設施。
 - **娛樂場部分經營**：禁止以任何名義實施將娛樂場部分的全部或部分或其經營權轉讓予第三方，亦禁止將有關博彩或批給合同的法定權利及義務的承批公司的全部或部分或其權利轉讓予第三方。

— 資產歸還：於批給期屆滿後，應將娛樂場部分及其所有設施及設備歸還政府。

本估值報告的上述假設條款將根據最終批准的澳門博彩法修訂法進行變更。倘假設與最終批准的澳門博彩法修訂法之間存在重大差異，吾等將不承擔任何責任。閣下及閣下的公司充分了解並同意，閣下及閣下的公司無權因假設條款與最終批准的澳門博彩法修訂法存在重大差異向吾等提出索償，閣下及閣下的公司亦完全放棄任何司法管轄區的任何相關索償權利(如有)。

5. 根據貴集團的特定指示，於估值過程中，吾等假設該物業的博彩部分連同其181張賭台及289台角子機於估值日期已獲政府批准並保留以供其持續經營直至2032年12月31日(約10.6年)，惟受上述具體假設所規限。此外，根據相關法律規定在澳門經營娛樂場所所需的固定裝置、配件、傢具及庫存連同設備及器具，以及所有必要的許可證、消防證書等，均應包括於任何銷售中。
6. 根據貴集團的特定指示，於估值過程中，吾等假設該物業非博彩部分的一般商業用途於估值日期將持續獲核准直至2049年12月19日，惟須符合澳門適用法例。
7. 該物業兩部分於估值日期的市值明細如下：—

部分	於2022年5月16日 之市值(港元)
博彩	1,390,000,000元
非博彩	516,000,000元

8. 根據貴集團的特定指示，於估值日期，該物業並無重大建設、翻新、改善、開發或改變用途的計劃。於吾等的估值過程中，假設該物業並無任何未經授權的構築物或改建，且並無考慮到恢復原狀工程成本或額外溢價金。
9. 在估值過程中，吾等並未對該物業的屋頂賦予任何商業價值。
10. 於估值過程中，吾等並無估計於估值日期對結束該物業的現有租約所將支出的成本(如有)。
11. 世界衛生組織於2020年3月11日宣佈COVID-19的爆發為「全球大流行病」，以及為應對COVID-19疫情而採取的措施已影響日常生活的許多方面，並繼續影響澳門經濟—房地產市場的交易活動及流動性水平顯著降低。倘任何一方有意於進行任何交易時參考吾等的估值，其必須提防此期間的高市場波動。因此，吾等的估值應較通常情況下更加謹慎。為免生疑問，列入本解釋性說明以確保透明度並提供有關編製估值的市場環境的進一步見解。鑑於市況可能會因COVID-19受制或未來傳播的變化而迅速變化，吾等強調估值日期的重要性。
12. 根據澳門特別行政區城市總體規劃(2020-2040)，該物業位於指定作旅遊用途的指定區域之一。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料。董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事實，致令本通函任何聲明或本通函產生誤導。

2. 股本

本公司並無任何法定股本，而其股份亦無任何面值。(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨可換股債券的換股權獲悉數行使後的已發行股份數目載列如下：

(i) 於最後可行日期

種類	數目	狀況
現有股份	5,681,444,293	已發行及繳足

(ii) 緊隨可換股債券的換股權獲悉數行使後

種類	數目	狀況
現有股份	5,681,444,293	已發行及繳足
換股股份	468,304,668	將予發行及繳足
總計	<u>6,149,748,961</u>	

在本公司股東名冊上(可換股債券獲轉換而發行換股股份後)，換股股份將於各方面與於換股股份的有關轉換日期的已發行繳足股份享有同等地位，並將據此賦予其持有人權利全權參與記錄日期為有關轉換日期當日或之後的所有未來股息或其他分派。自2021年12月31日(即本集團最近期經審核財務報表的結算日)以來概無發行任何股份。

於最後可行日期，本公司有可轉換為149,013,000股股份的尚未行使購股權。除購股權外，本公司於最後可行日期並無其他可轉換或轉換為股份的未行使購股權、認股權證、衍生工具或其他可換股證券。

3. 董事權益披露

(a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有之權益及淡倉

於最後可行日期，本公司董事及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)的股份、相關股份及債權證中根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所(包括根據證券及期貨條例該等條文取得或被視為擁有的權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條記錄於本公司須備存的登記冊內，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」)須通知本公司及聯交所的權益及淡倉載列如下：

於本公司股份、相關股份及債權證中擁有之權益

董事姓名	身份	好倉／淡倉	擁有股份數目	擁有相關 股份數目	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註2)
何超鳳	實益擁有者	好倉	5,700,000	-	0.10%
	實益擁有者	好倉	-	1,500,000	0.03%
				(附註1)	
			<u>5,700,000</u>	<u>1,500,000</u>	<u>0.13%</u>
霍震霆	實益擁有者	好倉	3,000,000	-	0.05%
	實益擁有者	好倉	-	3,000,000	0.05%
				(附註1)	
			<u>3,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0.10%</u>
梁安琪	實益擁有者	好倉	458,350,000	-	8.07%
	實益擁有者	好倉	-	30,000,000	0.53%
				(附註1)	
			<u>458,350,000</u>	<u>30,000,000</u>	<u>8.60%</u>

董事姓名	身份	好倉／淡倉	擁有股份數目	擁有相關 股份數目	佔已發行 股份的 概約百分比 (附註2)
蘇樹輝	實益擁有着	好倉	153,327,922	–	2.70%
	實益擁有着	好倉	–	35,000,000 (附註1)	0.62%
			<u>153,327,922</u>	<u>35,000,000</u>	<u>3.32%</u>
周德熙	實益擁有着	好倉	500,000	–	0.01%
	實益擁有着	好倉	–	500,000 (附註1)	0.01%
			<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>0.02%</u>
謝孝衍	實益擁有着	好倉	500,000	–	0.01%
	實益擁有着	好倉	–	500,000 (附註1)	0.01%
			<u>500,000</u>	<u>500,000</u>	<u>0.02%</u>
陳婉珍	實益擁有着	好倉	2,034,000	–	0.04%
	實益擁有着	好倉	–	3,000,000 (附註1)	0.05%
			<u>2,034,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0.09%</u>
岑康權	實益擁有着	好倉	6,000,000	–	0.11%
	實益擁有着	好倉	–	3,000,000 (附註1)	0.05%
			<u>6,000,000</u>	<u>3,000,000</u>	<u>0.16%</u>
吳志誠	實益擁有着	好倉	58,452,922	–	1.03%
	實益擁有着	好倉	–	22,000,000 (附註1)	0.9%
			<u>58,452,922</u>	<u>22,000,000</u>	<u>1.42%</u>

附註：

1. 為本公司授予購股權的相關股份之權益。
2. 根據於最後可行日期已發行之5,681,444,293股股份計算之各百分比。

於相聯法團股份、相關股份及債權證中擁有之權益

澳門旅遊娛樂股份有限公司

董事姓名	身份	好倉／淡倉	擁有股份數目			佔已發行
			普通股	特權股	總計	股本的 概約 百分比
梁安琪	實益擁有着	好倉	637	5,215	5,852	6.86%
陳婉珍	實益擁有着	好倉	5,204	8,271	13,475	15.81%
岑康權	實益擁有着	好倉	1,004	–	1,004	1.18%

澳娛綜合度假股份有限公司

董事姓名	身份	好倉／淡倉	擁有	佔已發行
			股份數目 (B組股份)	股本的 概約百分比
梁安琪	實益擁有着	好倉	300,000	10.00%

Champion Path Holdings Limited (「Champion Path」)

董事姓名	債權證	身份	擁有債權證	佔已發行
			數目	債權證總額 的概約 百分比
何超鳳	2026年美元優先票據 (附註1)	實益擁有着	5,000,000美元	1.0%
	2028年美元優先票據 (附註2)	實益擁有着	5,000,000美元	1.0%
梁安琪	2026年美元優先票據 (附註1)	實益擁有着	10,000,000美元	2.0%
	2028年美元優先票據 (附註2)	實益擁有着	5,000,000美元	1.0%
		全權信託創始人 (附註3)	21,000,000美元	4.2%

董事姓名	債權證	身份	擁有債權證 數目	佔已發行 債權證總額 的概約 百分比
蘇樹輝	2026年美元優先票據 (附註1)	實益擁有着	10,000,000美元	2.0%
	2028年美元優先票據 (附註2)	實益擁有着	5,000,000美元	1.0%
陳婉珍	2028年美元優先票據 (附註2)	實益擁有着	12,500,000美元	2.5%
吳志誠	2026年美元優先票據 (附註1)	實益擁有着	4,000,000美元	0.8%

附註：

1. 該等由Champion Path發行的債權證(於2026年到期金額為500,000,000美元的4.50%優先票據)(「2026年美元優先票據」)於聯交所上市，可自由轉讓但不可轉換為Champion Path或任何其他公司股份。2026年美元優先票據的最低面值為本金200,000美元及超出部分1,000美元的整數倍數。2026年美元優先票據為記名形式的優先無抵押債務。
2. 該等由Champion Path發行的債權證(於2028年到期金額為500,000,000美元的4.85%優先票據)(「2028年美元優先票據」)於聯交所上市，可自由轉讓但不可轉換為Champion Path或任何其他公司股份。2028年美元優先票據的最低面值為本金200,000美元及超出部分1,000美元的整數倍數。2028年美元優先票據為記名形式的優先無抵押債務。
3. 該等2028年美元優先票據由梁安琪議員擔任創始人的何鴻燊博士基金會實益擁有。

除上文所披露者外，就任何董事所知，於最後可行日期，概無董事或本公司最高行政人員根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(或根據證券及期貨條例有關條文被當作或被視為)，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)之任何股份、相關股份或債權證中擁有須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所述之登記冊之權益，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益。

(b) 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露擁有權益及／或淡倉的主要股東

就本公司董事及最高行政人員所知，於最後可行日期，以下人士(本公司董事或最高行政人員除外)已擁有或被視為或被當作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文，須知會本公司及聯交所的本公司股份及相關股份的權益或淡倉，並記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊中：

主要股東名稱	身份	好倉／淡倉	擁有股份數目	擁有相關股份數目	佔已發行股份的概約百分比 (附註3)
澳門旅遊娛樂股份有限公司	實益擁有着及其操控公司 (附註1)	好倉	3,105,060,500	-	54.7%
	實益擁有着 (附註2)	好倉	-	468,304,668	8.2%
			<u>3,105,060,500</u>	<u>468,304,668</u>	<u>62.9%</u>

附註：

1. 澳娛透過Bounty Rich Holdings Limited擁有的間接全資附屬公司Konrad Investments Limited直接持有55,073,000股股份。
2. 為可換股債券的相關股份之權益。
3. 根據於最後可行日期已發行之5,681,444,293股股份計算之各百分比。

除上文所披露者外，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何人士於最後可行日期於股份及相關股份中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及聯交所披露的權益或淡倉。

除上文及「4.(c)於競爭業務中的權益」一節所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或候任董事均非公司(或其附屬公司)的董事或僱員，而該等董事或僱員持有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的股份或相關股份的權益或淡倉。

4. 董事權益

(a) 於合約或安排中之權益

除下文所披露者外，本公司、其控股公司或其任何附屬公司於最後可行日期並無存在董事直接或間接擁有重大權益之重要合約。

與澳娛及／或其附屬公司／聯繫人的協議

關連人士於交易所佔利益的性質及程度：

何超鳳女士透過Lanceford Company Limited(澳娛的公司董事)擁有澳娛的實益權益，並為Lanceford Company Limited的代表，以擔任澳娛的董事。梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生均擁有澳娛的實益權益並為澳娛的董事。曾安業先生的親屬透過萬利城有限公司(澳娛的公司董事)擁有澳娛的實益權益，而曾安業先生為萬利城有限公司的代表，以擔任澳娛的董事。

關連關係：

澳娛為控股股東，因此根據上市規則，澳娛及／或其附屬公司／聯繫人(定義見上市規則)為本公司的關連人士。

物業租賃主協議

協議的訂約方：

澳娛及本公司

進行的交易詳情：

協議日期	年期	交易及其用途詳情	年度上限及 2021年交易 總金額
2019年12月23日	2020年4月1日至 2022年12月31日(本 公司可發出至少三個 月的事先書面通知而 終止協議)	<ul style="list-style-type: none"> 澳娛集團出租物業予本集團用作娛樂場、寫字樓或其他業務用途。 就物業支付的款項包括租金、公用設施費用、空調服務費及建築物管理費，而有關租金必須公平合理，且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之租金；應付公用設施費用須根據實際的公用設施消費而計算，而空調費及建築物管理費則按照及不超過相關市場價格釐定。 向本公司將予提供的該等物業之條款及條件，應不遜於獨立第三方所提供者。 	請參閱本通函第II-11頁「年度上限及總金額表」。

上述交易的進一步詳情載於日期為2019年12月23日的本公司公告內。

產品及服務主協議

協議的訂約方：

澳娛及本公司

進行的交易詳情：

協議日期	年期	交易及其用途詳情	年度上限及2021年交易總金額
2019年12月23日	2020年1月1日至 2022年12月31日	<ul style="list-style-type: none"> • 澳娛集團向本集團提供以下各類產品及服務： <ul style="list-style-type: none"> (i) 酒店住宿 (ii) 款待 (iii) 交通(包括由遠東水翼船務有限公司透過澳娛提供水翼船票) (iv) 酒店管理及營運 (v) 維修服務 • 由澳娛集團提供的每種相關產品或服務均須按一般商業條款及參考現行市價，經有關訂約方公平磋商後進行，或倘並無相關市價，則按有關訂約方公平磋商的條款進行。 • 將由澳娛集團提供的產品及服務的價格(包括將予支付款項的計算基準)須載於相關實施協議內，且須公平合理。 	請參閱本通函第II-11頁「年度上限及總金額表」。

上述交易的進一步詳情載於日期為2019年12月23日的本公司公告內。

籌碼協議

協議的訂約方：

澳娛及澳娛綜合

進行的交易詳情：

協議日期	年期	交易及其用途詳情	年度上限及2021年交易總金額
2008年6月18日	無固定年期(可在雙方同意下或於澳娛綜合博彩批給合同終止時(以較早者為準)終止)	<ul style="list-style-type: none"> 就其博彩營運規管澳娛娛樂場籌碼的兌換、借入及使用。 自2002年4月1日起，澳娛綜合一直向澳娛借入娛樂場籌碼應付其業務營運需要。澳娛已同意就並未由澳娛綜合出售而作兌換的籌碼的總面值向澳娛綜合作出償付。該等安排正逐步結束(解釋載於下文)。 	請參閱本通函第II-11頁「年度上限及總金額表」。

上述交易的進一步詳情載於日期為2008年6月26日的本公司招股章程「關連交易」一節以及日期為2010年12月30日、2014年1月6日、2017年1月26日及2019年12月23日的本公司公告內。

自2011年起澳娛綜合本身已有足夠的籌碼供應及不須再借入任何澳娛籌碼，所以，於2021年贖回之澳娛籌碼的總值已由前幾年所見的高位大幅回落。此外，所有澳娛籌碼已不再流通，且已實施讓持有澳娛娛樂場籌碼的人士贖回籌碼以換取現金或澳娛綜合娛樂場籌碼的程序。

年度上限及總金額表：

	截至2021年 12月31日止 年度之 總金額 百萬港元 (經審核)	截至2021年 12月31日止 年度之 年度上限 百萬港元	截至2022年 12月31日止 年度之 年度上限 百萬港元
物業租賃主協議(附註1)	28.4	119.5	29.3
產品及服務主協議(附註2)			
(i) 酒店住宿	不適用	不適用	不適用
(ii) 款待	不適用	不適用	不適用
(iii) 交通	2.2	198	238
(iv) 維修服務	不適用	不適用	不適用
(v) 酒店管理及營運	不適用	不適用	不適用
籌碼協議(附註3)	0.1	77	77

附註：

- 於2019年12月，澳娛及本公司重續物業租賃主協議及董事會通過截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度之此類持續關連交易之年度上限分別為7.902億港元、1.195億港元及2,930萬港元。該等年度上限乃參考以下因素釐定：(i)本集團與澳娛集團根據日期為2008年6月18日的物業租賃主協議訂立的現有租賃；(ii)自2020年4月1日至2022年12月31日期間預期重續的若干現有租賃；(iii)對續新租賃的租金調整作出的估算；(iv)就續新租賃採納香港財務報告準則第16號「租賃」；及(v)就本集團截至2022年12月31日的業務對澳娛集團擁有之物業之額外及意料之外的本集團需求計提的緩沖。
- 於2019年12月，澳娛與本公司續訂產品及服務主協議及董事會通過截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度之一類持續關連交易(即交通)之年度上限。該等年度上限乃參考多項因素釐定，包括(i)本集團交通服務的過往使用量；(ii)本集團運營的娛樂場的博彩顧客的預期數目，尤其是預期於2020年開業的「上葡京」；(iii)本集團的業務、營銷及推廣計劃；及(iv)澳門通脹率。在產品及服務主協議項下另四個類別的持續關連交易(即酒店住宿、款待、維修服務以及酒店管理及營運)為上市規則下的最低豁免水平的交易，故並無設定年度上限。
- 於2019年12月，董事會設定截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個財政年度之此類持續關連交易之年度上限為每年7,700萬港元。贖回澳娛籌碼的該等年度上限乃參考仍在流通的澳娛籌碼數量來釐定。

在「上葡京」經營新八佰伴百貨公司的商舖使用權協議

協議的訂約方：

擁有人： 澳娛綜合
用戶： NYH零售管理有限公司（「NYH」），澳娛的間接全資附屬公司

進行的交易詳情：

協議日期	交易及其用途詳情	年度上限 百萬港元
2020年1月21日	<ul style="list-style-type: none"> 澳娛綜合向NYH授出商舖的使用權，以「新八佰伴」的品牌名稱或風格或經澳娛綜合批准的任何其他名稱於位於「上葡京」購物中心二樓約166,490平方呎的商舖（「該等物業」）作經營百貨公司之用。 商舖使用權協議（「新八佰伴協議」）的年期為12年6個月（「年期」），由開始日期（即2021年7月27日）起計（「開始日期」）。 澳娛綜合或NYH均無權於年期首6年（首6個月免費期後）內終止新八佰伴協議。於年期剩餘的6年期間內，於達成若干條款後，單方面終止將適用。 倘澳娛綜合或NYH概無於年期結束前18個月向對方發出終止通知，於年期屆滿後，新八佰伴協議將自動重續為期18個月。 開業日期將為下列之較後日期：(i)有關購物中心的整體裝修工程已經完成且可準備營業並開放予公眾，而NYH對此表示滿意；(ii)購物中心總建築面積不少於60%（不包括該等物業的面積）已經開放予公眾並營業；(iii)位於「上葡京」地下的娛樂場正在營業；(iv)「上葡京」大部份酒店及／或客房已經開放予公眾並營業；及(v)購物中心連接該等物業的所有入口及升降機均已開放予公眾。澳娛綜合將以最少1個月的事先書面通知向NYH確認購物中心的開業日期，該日期須最少為開始日期後的6個月。 	2021年：86.6 2022年：91.2 2023年：99.2 2024年：105.5 2025年：109.8 2026年：118.3 2027年：130.2 2028年：134.9 2029年：144.7 2030年：157.4 2031年：161.6 2032年：125.4

協議日期	交易及其用途詳情	年度上限 百萬港元
2020年1月21日	<ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="555 319 1125 393">• 自開始日期起，由NYH支付的該等物業的使用權每月基本費用(「基本費用」)須為如下文所示： <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="619 436 1125 542">免費期 自開始日期起，澳娛綜合須給予NYH 6個月免費期。 <li data-bbox="619 585 1125 691">第一至三年 每月基本費用將為營業額費用，即相等於每月銷售營業額4%的金額。 <li data-bbox="619 734 1125 883">第四至六年 每月基本費用將為相等於每月銷售營業額4%的金額，但須以最低基本費用(即第二至三年的平均營業額費用另加10%增幅)為基準。 <li data-bbox="619 925 1125 1074">第七至九年 每月基本費用將為相等於每月銷售營業額4.5%的金額，但須以最低基本費用(即第四至六年的平均營業額費用另加10%增幅)為基準。 <li data-bbox="619 1117 1125 1287">第十至十二年(或如新八佰伴協議自動重續，則直至年期結束為止) 每月基本費用將為相等於每月銷售營業額5%的金額，但須以最低基本費用(即第七至九年的平均營業額費用另加10%增幅)為基準。 <li data-bbox="619 1330 1125 1393"><i>附註：</i> 上述第一至十二年將於6個月免費期結束後開始。 <li data-bbox="555 1436 1125 1585">• 年期首3年的固定每月管理費為每月約210萬港元(相等於每平方呎12.66港元)並須由NYH支付，且其將於每3年期間末按相等於7.5%的金額增加。 <li data-bbox="555 1627 1125 1730">• 年期首3年的固定每月宣傳費為每月約333,000港元(相等於每平方呎2.00港元)並須由NYH支付，且其將於每3年期間末按相等於7.5%的金額增加。 	

上述交易的進一步詳情載於日期為2020年1月21日的本公司公告內。

由於NYH的百貨公司已自2021年11月22日起開始營業，故於2021年新八佰伴協議項下之交易總金額為2,100萬港元。

與梁安琪議員及／或其聯繫人訂立物業租賃主協議

關連人士於交易所佔利益的性質及程度：

梁安琪議員及／或其聯繫人出租若干物業予本集團成員公司，租金由雙方釐定。

關連關係：

梁安琪議員（一名董事）及／或其聯繫人向本集團成員公司出租若干物業，故根據上市規則屬本公司的關連人士。

協議的訂約方：

梁安琪議員及本公司

進行的交易詳情：

協議日期	年期	交易及其用途詳情	年度上限及 2021年交易總金額
2019年12月23日	2020年1月1日至 2022年12月31日（「有關期間」）（本公司享有全權酌情重續該協議額外三年的權利）	<ul style="list-style-type: none"> 受物業租賃主協議及相關租賃施行協議的條款及條件所規限，梁安琪議員同意出租並促使其聯繫人出租若干物業予本集團成員公司。 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。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。 	請參閱本通函第II-15頁「年度上限及總金額表」。

協議日期	年期	交易及其用途詳情	年度上限及 2021年交易總金額
		<ul style="list-style-type: none"> 誠如租賃施行協議所載，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安琪議員及/或其相關聯繫人(作為業主/出租人)承擔。 	

上述交易的進一步詳情載於日期為2019年12月23日的本公司公告內。

年度上限及總金額表：

	截至2021年 12月31日 止年度之 總金額 百萬港元 (經審核)	截至2021年 12月31日 止年度之 年度上限 百萬港元	截至2022年 12月31日 止年度之 年度上限 百萬港元
年度租金(附註)	7.8	9	9

附註：

2020年至2022年的年度上限乃參考：

- (i) 本集團與梁安琪議員及/或其聯繫人根據日期為2016年12月14日的物業租賃主協議所訂立的租約；
- (ii) 預期於有關期間根據日期為2016年12月14日的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) 須支付予梁安琪議員及/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物業租賃主協議以及將於有關期間根據上述物業租賃主協議訂立的任何其他租約項下擬進行交易的相關任何不可預計的費用及開支而作出的緩衝額而釐定。

提供服務及授權佔用及使用凱旋門酒店區域以經營娛樂場的凱旋門服務協議

關連人士於交易所佔利益的性質及程度：

梁安琪議員間接全資擁有凱旋門娛樂集團有限公司（「凱旋門娛樂」），該公司為本集團於澳門經營娛樂場的服務提供者之一。凱旋門娛樂向澳娛綜合提供有關市場推廣、宣傳、客戶開發及介紹等支持服務及授權澳娛綜合佔用及使用凱旋門酒店指定區域以經營娛樂場，作為回報，根據雙方協定的指定程式按月收取費用。

關連關係：

於董事梁安琪議員於2021年5月17日完成收購凱旋門娛樂的控股公司的餘下股權後，凱旋門娛樂成為由梁議員間接全資擁有，並根據上市規則為本公司的關連人士。

協議的訂約方：

澳娛綜合及凱旋門娛樂

進行的交易詳情：

協議日期	年期	交易及其用途詳情	2021年5月17日至 2021年12月31日的 交易總金額 百萬港元 (經審核)
2009年9月21日 (經日期為 2010年1月27日、 2010年10月22日、 2016年2月4日、 2017年1月4日、 2017年12月18日 及2020年5月6日 的附件補充)	直至2022年6月26日	<ul style="list-style-type: none"> • 凱旋門娛樂已同意向澳娛綜合提供有關市場推廣、宣傳、客戶開發及介紹等支持服務(「該等服務」)及授權澳娛綜合佔用及使用凱旋門酒店指定區域以經營娛樂場，包括中場、貴賓廳及角子機。 • 凱旋門娛樂根據凱旋門服務協議所載的指定程式有權按月收取費用，有關費用乃根據娛樂場內相關博彩區域的博彩毛收益的固定百分比，並經扣除提供該等服務的所有相關成本及費用後釐定。 • 鑒於澳娛綜合為維持其批給合同直至2022年6月而產生額外成本，凱旋門娛樂於簽訂日期為2020年5月6日的凱旋門服務協議的附件時同意向澳娛綜合支付費用約1,750萬澳門元(相等於約1,700萬港元)。 	(114.7)

上述交易的進一步詳情載於日期為2021年5月17日的本公司公告內。

(b) 於資產中之權益

除上文「4.(a)於合約或安排中之權益」一節所披露者外，於最後可行日期，概無董事自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 於競爭業務中之權益

本集團確認來自從事以下主要業務的客戶的收益：

- 博彩業務
- 酒店、餐飲及零售業務

於最後可行日期，本公司的下列董事透過下列公司、其附屬公司、聯繫公司或其他投資形式經營而被視為與本集團於年度內經營之主要業務直接或間接構成或可能構成競爭之下列業務(本集團的業務除外)中擁有權益，而須根據上市規則第8.10(2)條作出之披露如下：

董事姓名	公司／合夥企業／ 獨資企業名稱	於競爭業務的權益	競爭業務性質
何超鳳	澳門旅遊娛樂股份有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 獲委任為Lanceford Company Limited (澳娛的公司董事) 的代表 	澳門的接待、餐飲及零售業務
	信德集團有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 執行董事兼副董事總經理 	澳門的接待、餐飲及零售業務
梁安琪	澳門旅遊娛樂股份有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 	澳門的接待、餐飲及零售業務
	澳門賽馬股份有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 	澳門的餐飲業務
	凱旋門發展有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 主要股東 	
		<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	澳門的接待及餐飲業務
	L'Arc Entertainment Group Company Limited	<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	提供博彩服務
	Macau Hotel Company Limited (經營名稱「麗景灣藝術酒店」)	<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	澳門的接待及餐飲業務
	澳門主題公園渡假村股份有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	澳門的接待、餐飲及零售業務
	聖地牙哥旅遊有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	澳門的接待及餐飲業務
		<ul style="list-style-type: none"> 董事 	澳門的餐飲業務
	安琪兒(澳門)星級甜品有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 主要股東 	澳門的餐飲業務
馬里奧餅店有限公司	<ul style="list-style-type: none"> 董事 	澳門的餐飲業務	

董事姓名	公司／合夥企業／ 獨資企業名稱	於競爭業務的權益	競爭業務性質
蘇樹輝	澳門賽馬股份有限公司	• 董事	澳門的餐飲業務
陳婉珍	澳門旅遊娛樂股份 有限公司 澳門勵駿創建有限公司	• 董事 • 主要股東 • 主要股東	澳門的接待、餐飲及零售業務 • 提供博彩服務 • 澳門的接待、餐飲及零售業務
岑康權	澳門旅遊娛樂股份 有限公司 信德集團有限公司	• 董事 • 執行董事	澳門的接待、餐飲及零售業務 澳門的接待、餐飲及零售業務
吳志誠	澳門賽馬股份有限公司	• 董事	澳門的餐飲業務
曾安業	澳門旅遊娛樂股份 有限公司 周大福企業有限公司	• 獲委任為萬利城 有限公司(澳娛的 公司董事)的代表 • 董事兼行政總裁	澳門的接待、餐飲及零售業務 澳門的接待及餐飲業務

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事於與本公司或其附屬公司於年度內經營之主要業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務(本公司或其附屬公司的業務除外)中擁有權益，而須根據上市規則作出披露。

5. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司未曾亦概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅或針對本集團任何成員公司的重大訴訟或索償，惟以下仲裁程序除外。

創基(澳門)裝飾有限公司為參與上葡京建設的承包商之一，並承包其中兩座酒店塔樓、婚禮亭及若干後勤區域的裝修工程。相關合約乃由高嶺置業發展股份有限公司(「高嶺置業」，為澳娛綜合的間接全資附屬公司)於2020年3月終止。合約訂約雙方於2021年7月5日展開仲裁程序，據此，創基(澳門)裝飾有限公司向高嶺置業索償約3.162億澳門元，而高嶺置業已提交反索償約2.50億澳門元。預期仲裁程序將於2023年第一季度達成結論。

6. 服務合約

於最後可行日期，並無董事與本集團任何成員公司存在任何現有或擬訂立將不會於一年內屆滿或本集團在不支付賠償(法定賠償除外)之情況下不可於一年內終止之服務合約。

7. 專家及同意書

以下為本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
博思融資有限公司	獲發牌進行據證券及期貨條例持牌項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
第一太平戴維斯(澳門)有限公司	獨立物業估值師

上述專家已各自就刊發本通函發出同意書，同意及確認以本通函所示形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。上述專家各自進一步確認，截至最後可行日期，其概無擁有本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否依法強制執行)。其自2021年12月

31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表之編製日期)以來並無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的本集團任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 並無重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉自2021年12月31日(即最近期刊發的經審核財務報表之編製日期)以來本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

9. 一般事項

本公司的註冊辦事處及主要營業地點位於香港干諾道中168 – 200號信德中心招商局大廈18樓。

10. 展示文件

下列文件展示將於特別成員大會日期前不少於十四(14)天在聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司的網站<http://www.sjmholdings.com>刊登：

- (a) 轉讓協議(包括可換股債券文據)；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第31及32頁；
- (c) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第33至57頁；
- (d) 本通函附錄一所載獨立物業估值師就海立方樓宇出具的物業估值報告；
- (e) 本附錄上文「專家及同意書」一段所述獨立財務顧問及獨立物業估值師各自發出的同意書；及
- (f) 本通函。

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通告件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

特別成員大會通告

茲通告澳門博彩控股有限公司（「本公司」）謹訂於2022年6月22日（星期三）上午10時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會舉行特別成員大會，藉以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案。

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此批准、確認及追認港汐有限公司（「買方」）、冠威環球有限公司（「發行人」）、Jai-Alai Shopping Centre Company Limited（「賣方」）、本公司及澳門旅遊娛樂股份有限公司（「澳娛」）就買方向賣方收購位於澳門水塘巷33至95號、海港街24至78號、羅理基博士大馬路1470至1526號的海立方娛樂場（「海立方樓宇」）部分物業及賣方出售海立方樓宇剩餘部分統稱（「轉讓事項」）而訂立日期為2022年5月26日的轉讓協議（「轉讓協議」，其註有「A」字樣之副本已提呈予大會，並由大會主席簡簽以資識別）及其項下擬進行的交易；
- (b) 謹此批准發行人根據轉讓協議所載條款及條件按轉讓事項的代價向澳娛發行可換股債券（「可換股債券」）；
- (c) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准於根據可換股債券的條款及條件行使可換股債券附帶的兌換權後本公司將向澳娛配發及發行的新股份（「換股股份」）上

市及買賣後，批准授予本公司董事特定授權，賦予權力及授權以配發及發行換股股份；及

- (d) 謹此授權本公司任何一名董事作出其認為對執行有關轉讓協議、可換股債券及／或換股股份的任何事宜及／或使其生效而言屬必要、適宜或權宜的一切有關其他事宜及行動，以及簽立一切有關其他文件及採取一切有關步驟。」

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，2022年6月6日

註冊辦事處：

香港

干諾道中168 – 200號

信德中心

招商局大廈

18樓

附註：

1. 凡有權出席上述大會並於會上投票之股東，均可委任一位或多位(僅持有一股股份之成員除外)受委代表其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 隨本公司於2022年6月6日寄發之通函附奉上述大會(或其任何續會)適用之代表委任表格。代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須不遲於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前(香港之公眾假期除外)送達本公司之註冊辦事處，地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈18樓，或傳送電郵至 comsec@sjmholdings.com，方為有效。上述大會之代表委任表格的遞交限期為2022年6月20日(星期一)上午10時30分。
3. 本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合出席上述大會並於會上投票之資格，所有股份過戶表格連同有關股票，最遲須於2022年6月16日(星期四)(最後股份登記日期)下午4時30分或之前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，以辦理股份過戶登記。
4. 根據上市規則第13.39(4)條，股東於成員大會上所作的任何表決須按股數投票方式進行。因此，於上述大會上，大會主席將根據本公司組織章程細則第59(A)條行使其權力致使本大會通告所載之決議案按股數投票表決。任何親身(或如屬公司股東，則其公司代表)或委派受委代表出席之股東均可於按股數投票表決時就其持有之每股股份投一票。
5. 按股數投票表決之結果將於上述大會當日在本公司網站<http://www.sjmholdings.com>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>內刊載。

於本通告日期，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、陳婉珍博士及岑康權先生；本公司非執行董事為吳志誠先生及曾安業先生；及本公司獨立非執行董事為周德熙先生、謝孝衍先生、黃汝璞女士及楊秉樑先生。

重要提示

鑑於新型冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情持續蔓延的情況，股東可考慮填妥及交回隨附本文件的代表委任表格委任霍震霆先生(若其未克出席，則委任蘇樹輝博士)為其受委代表就決議案投票，而非親身出席大會，以減少人群聚集。為保障自己及其他參會者，親身出席大會的股東於進入大會場地前，須佩戴外科口罩及接受體溫檢測，保持安全的座位距離，並遵守香港政府不時公佈的最新防疫措施。請注意本公司將不會在大會上提供任何禮品或茶點。

本公司保留權利拒絕任何疑似發燒或其他身體不適或對上述預防措施不合作的股東參與大會。視乎COVID-19的發展，本公司可能在短時間內實施進一步變更及預防措施。本公司將就任何更新發佈進一步公告。