

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

## 有關重續回力大樓租賃協議的 關連交易

### 租賃協議

茲提述本公司日期為2023年3月3日及2023年10月12日的公告，內容分別有關物業租賃持續關連交易以及(其中包括)修訂截至2024年12月31日止年度的年度上限。

於回力大樓(先前為物業租賃主協議項下的主要物業)的租賃協議在2024年3月31日屆滿前，本集團租賃整幢回力大樓以經營回力海立方娛樂場及其他設施，包括酒店及餐廳。

於2024年5月31日，澳門回力(作為分租人)與澳娛綜合(本公司的附屬公司，作為分租承租人)就該物業訂立租賃協議，自2024年4月1日起至2027年3月31日止為期三年。

鑒於回力海立方娛樂場業務表現穩步增長，以及預計未來數年澳門入境旅客數量將大幅增加，使酒店客房需求持續高漲，董事會(不包括梁女士但包括所有獨立非執行董事)認為，根據租賃協議租賃該物業將使本集團能夠繼續營運回力海立方娛樂場，並以低成本向其顧客提供酒店客房。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，鑒於澳門回力由董事梁女士擁有約97%，因而為上市規則項下本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本公司須於本公司的綜合財務狀況表中確認澳娛綜合(本公司的附屬公司)根據租賃協議作為分租承租人所租賃的該物業為使用權資產。因此，根據上市規則第14A.24(1)條所載交易的定義，訂立租賃協議應被視為資產收購。於租賃協議日期，根據租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值約為1.363億港元。

由於參考租賃協議項下擬進行的交易釐定的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但均低於5%，故租賃協議須遵守上市規則第十四A章項下的公告及申報的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

## 租賃協議

茲提述本公司日期為2023年3月3日及2023年10月12日的公告，內容分別有關物業租賃持續關連交易以及(其中包括)修訂截至2024年12月31日止年度的年度上限。

於回力大樓(先前為物業租賃主協議項下的主要物業)的租賃協議在2024年3月31日屆滿前，本集團租賃整幢回力大樓以經營回力海立方娛樂場及其他設施，包括酒店及餐廳。

於2024年5月31日，澳門回力(作為分租人)與澳娛綜合(本公司的附屬公司，作為分租承租人)就該物業訂立租賃協議，自2024年4月1日起至2027年3月31日止為期三年。

租賃協議主要條款摘要載列如下：

日期： 2024年5月31日

訂約方： 澳門回力(作為分租人)

澳娛綜合(作為分租承租人)

- 該物業： 總面積約20,939平方米的回力大樓，包括現況下的酒店和博彩部分以及附屬空間
- 期限及續期： 自2024年4月1日起至2027年3月31日止(包括首尾兩日)為期三年
- 澳娛綜合應享有全權酌情重續租賃協議不多於三年的權利(於屆滿前六個月向澳門回力發出書面通知)，惟須符合相關法律及上市規則的規定
- 租金： 由2024年4月1日至2025年3月31日的12個月、由2025年4月1日至2026年3月31日的12個月以及由2026年4月1日至2027年3月31日的12個月的每月租金分別為350萬港元、400萬港元及450萬港元
- 澳娛綜合須於每月第一個營業日以現金向澳門回力支付租金
- 該物業的用途： 博彩、酒店客房、餐廳及其他設施的營運
- 按金： 700萬港元(相當於第一年兩個月租金，不計息)已於簽立租賃協議時結清，並將於租賃協議屆滿或提前終止時，交付該物業後七日內退還予澳娛綜合(可予沒收，如適用)

### 釐定準則

澳娛綜合根據租賃協議應付澳門回力的每月租金乃由訂約方經公平協商後釐定，當中已參考獨立物業估值師按直接比較法根據可資比較物業實際出租或發售的變現價格編製日期為2024年5月24日的估值報告，該物業自2024年4月1日起三年期間的每年評估市場租金扣減攤銷的金額為4,800萬港元。

租賃協議項下應付租金將由本集團內部資源撥付。

## 訂立租賃協議的理由及裨益

本集團的核心業務為於澳門發展及經營娛樂場及相關設施。鑒於回力海立方娛樂場業務表現穩步增長，以及預計未來數年澳門入境旅客數量將大幅增加，使酒店客房需求持續高漲，董事會(不包括梁女士但包括所有獨立非執行董事)認為，根據租賃協議租賃該物業將使本集團能夠繼續營運回力海立方娛樂場，並以低成本向其顧客提供酒店客房，且有利於本集團的持續業務及避免任何可能的業務中斷。

董事會(不包括梁女士但包括所有獨立非執行董事)認為，訂立租賃協議於本集團日常及一般業務過程中進行，租賃協議的條款及其項下擬進行的交易乃正常商業條款，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，澳門回力從事經營及管理回力大樓的業務，並鑒於其由董事梁女士擁有約97%，因而為上市規則項下本公司的關連人士。故此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

根據香港財務報告準則第16號，本公司須於本公司的綜合財務狀況表中確認澳娛綜合(本公司的附屬公司)根據租賃協議作為分租承租人所租賃的該物業為使用權資產。因此，根據上市規則第14A.24(1)條所載交易的定義，訂立租賃協議應被視為資產收購。於租賃協議日期，根據租賃協議確認的使用權資產的未經審核價值約為1.363億港元。

由於參考租賃協議項下擬進行的交易釐定的所有適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但均低於5%，故租賃協議須遵守上市規則第十四A章項下的公告及申報的規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准的規定。

在訂立租賃協議前，租賃回力大樓為根據物業租賃主協議簽立的施行協議。但是，本公司最近已作出分開租賃協議及物業租賃主協議的商業決定，原因為本公司預期在2025年12月31日屆滿後不會重續物業租賃主協議，鑒於截至本公告日期，物業租賃主協議僅有一項正在進行的相關施行協議，即向梁女士的聯繫人租賃位於澳門鴻安中心B座地庫1,162平方呎的實用面積，租期將於2025年5月31日屆滿，每月租金為22,000港元，且本公司預期不會向梁女士及／或其聯繫人租賃屬於物業租賃主協議項下的任何額外物業。

董事確認，除梁女士外，彼等概無於租賃協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。梁女士於本公司舉行的董事會會議討論相關決議案時已避席，並已就有關批准租賃協議的董事會決議案放棄投票。

## 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	物業租賃持續關連交易項下擬進行的交易的年度最高價值總額
「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，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「香港財務報告準則」	指	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

「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」
「租賃協議」	指 澳門回力(作為分租人)與澳娛綜合(作為分租承租人)就租賃該物業所訂立日期為2024年5月31日的分租協議
「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
「澳門回力」	指 澳門回力球企業股份有限公司(中文) <i>Sociedade de Pelota Basca de Macau, S.A.</i> (葡萄牙文) <i>Macau Jai Alai Company Limited</i> (英文)，就回力大樓與澳門政府簽立租賃合約的唯一合法及受益的承租人，及由梁女士擁有約97%的公司
「梁女士」	指 梁安琪議員，為董事
「該物業」	指 總面積約20,939平方米的回力大樓，包括現況下的酒店和博彩部分以及附屬空間
「物業租賃持續 關連交易」	指 物業租賃主協議項下擬進行的交易
「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2023年3月3日的租賃主協議
「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) <i>SJM Resorts, S.A.</i> (葡萄牙文) <i>SJM Resorts, Limited</i> (英文)(其名稱於2021年6月9日從澳門博彩股份有限公司(中文) <i>Sociedade de Jogos de Macau, S.A.</i> (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

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 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，2024年5月31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謝孝衍先生、黃汝璞女士、楊秉樑先生及何厚鏘先生。