

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

關連交易 收購位於橫琴的物業

該收購事項及該物業

茲提述本公司日期為2024年12月11日的自願性公告，內容有關該收購事項的建議。

董事會欣然宣佈，於2025年7月28日，買方(本公司一間附屬公司)與賣方訂立收購協議。根據收購協議，賣方已有條件同意出售且買方已有條件同意收購該物業，且不附帶任何產權負擔。該物業的代價已協定為人民幣7.2420億元(相當於約8.0321億港元，不含稅)，將以現金分七個階段結付。代價乃由買方與賣方經公平磋商後協定，當中經參考(i)根據估值該物業的估計市值；及(ii)賣方就完成改造工程收取的費用。

該收購事項及改建該物業為三星級酒店可助澳娛綜合透過吸引精打細算的新旅客群，擴大其市場觸及層面。此舉令本集團的業務組合多樣化，擴大其在大眾市場的觸及層面，並增加整體收入來源。橫琴靠近澳門，並提供進軍中國內地市場的渠道，其戰略位置具有巨大的增長潛力。此外，經營三星級酒店可以帶來較低的營運成本和潛在的成本協同效應，同時借助本集團發展成熟的牌吸引旅客。

上市規則的涵義

由於董事何女士的家族權益控制信德超過50%的投票權，而信德則擁有賣方的100%股權，故賣方為本公司的關連人士。因此，該收購事項根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。

由於與該收購事項有關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%，該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

茲提述本公司日期為2024年12月11日的自願性公告，內容有關該收購事項的建議。董事會欣然宣佈，於2025年7月28日，買方(本公司一間附屬公司)與賣方訂立收購協議。根據收購協議，賣方已有條件同意出售且買方已有條件同意收購該物業，且不附帶任何產權負擔，代價為現金人民幣7.2420億元(相當於約8.0321億港元，不含稅)。

(B) 該收購事項

收購協議

以下載列收購協議主要條款的概要：

日期： 2025年7月28日

訂約方： (i) 賣方；及
(ii) 買方。

賣方為信德的一間間接全資附屬公司，其超過50%的投票權乃由董事何女士的家族權益所控制。

信德為一間投資控股公司，而信德集團主要從事多項業務活動，包括物業發展、投資及管理、酒店及消閒、運輸及投資。

本公司的主要業務為投資控股，而其營運附屬公司則主要在澳門從事發展及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。

擬收購的該物業

該物業包括辦公大樓內12層樓的分層辦公單位及一個零售單位，其位於珠海市橫琴新區信德街28號一個現稱為信德口岸商務中心的綜合用途開發的該項目內，其包括辦公大樓、酒店、零售和公寓單位，並位於橫琴口岸北側。該物業的總建築面積約為19,781平方米。

代價

代價已協定為現金人民幣7.2420億元(相當於約8.0321億港元，不含稅)。代價乃由買方與賣方經公平磋商後協定，當中經參考(i)該物業於2025年6月23日的估計市值人民幣6.6047億元(相等於約7.3253億港元)(由獨立專業估值師第一太平戴維斯(澳門)有限公司根據估值作出的估價)；及(ii)賣方就完成改造工程收取的費用人民幣1.0850億元(相等於約1.2034億港元)(由賣方與買方經參考獨立市場基準及外部顧問的專業意見、工程範圍、當前市況及通常與類似項目相關的費用，以及賣方的資格及往績而公平磋商後釐定)。

代價將分七個階段以現金結付如下：

- (i) 人民幣3,080萬元(相等於約3,416萬港元)須由項目公司於註冊成立項目公司、開設銀行賬戶及完成外匯登記後10個工作日內或自收購協議日期起計三個月內(以較後者為準)支付；
- (ii) 人民幣1.2310億元(相等於約1.3653億港元)須於2026年6月30日前或於賣方已經完成申請撤回後10個工作日內(以較後者為準)支付；
- (iii) 人民幣9,240萬元(相等於約1.0248億港元)須於2026年7月15日前或完成網簽備案後及於向主管機關提交該物業產權過戶手續的申請後10個工作日內(以較後者為準)支付；
- (iv) 人民幣9,240萬元(相等於約1.0248億港元)須於2026年9月30日前或於完成後10個工作日內(以較後者為準)支付；

- (v) 人民幣2.7700億元(相等於約3.0722億港元)須於2027年1月31日前或於項目公司就將該物業改建為酒店取得所有必要批准後10個工作日內(以較後者為準)支付；
- (vi) 人民幣5,425萬元(相等於約6,017萬港元)須於2027年7月31日前或於展開改造工程後六個月內(以較後者為準)支付；及
- (vii) 餘額人民幣5,425萬元(相等於約6,017萬港元)須於2028年1月31日前或於改造工程完工及通過竣工驗收並由賣方移交該物業予買方後10個工作日內(以較後者為準)支付。

預期代價將由本集團的內部資源、現有銀行融資及／或其他適當融資安排撥支。

基於賣方所提供的資料，(i)由於該項目乃由賣方發展，故該物業的原收購成本並不適用，而該項目的相關土地使用權的原收購成本為約人民幣7.5196億元(相等於約8.3400億港元)；及(ii)於本公告日期，該物業處於空殼狀態，自該項目成立以來並無產生任何租金收入。

項目公司的註冊成立

SJM投資將竭盡所能於簽署收購協議後兩個月內成立一間在中華人民共和國註冊成立的公司作為項目公司，並將確保項目公司將於註冊成立後五日內加入收購協議，猶如其為協議的原訂約方。

賣方的改建申請

於簽立收購協議後，項目公司將向賣方提供改造工程的初部設計方案及圖紙(不超過250間客房)，而賣方將向深度合作區的相關政府機關提交申請，以暫時將該物業改建為酒店。此申請必須明確向買方(其將營運酒店)出售該物業的意向。

於取得深度合作區經濟發展局及城市規劃和建設局各自的初始批准後，賣方將就改造工程自深度合作區的相關機關(建設、消防安全、人防等，如有)取得詳細設計批准，並自一間第三方指定審查公司取得審查合格書。

於自深度合作區執行委員會取得最終批准前，賣方將於2026年6月30日前或買方向賣方提供改造工程的初部設計後10個月內(以較後者為準)取得上述初始批准及審查合格書，並完成申請撤回，除非賣方因政府批准工作而延遲取得上述初始批准及審查合格書或完成申請撤回，則截止日期將相應延長。

為確保買方有信心在完成前該物業有望暫時改建為酒店，上述程序乃屬必要，原因是根據適用規則及法規，深度合作區執行委員會僅會向該物業的登記擁有人授出暫時改建為酒店的最終批准，而該物業的登記擁有人將遭禁止於取得上述最終批准後八年內終止暫時酒店用途或進行任何該物業權利的交易。

網簽備案的先決條件

根據收購協議的條款進行網簽備案須待達成下列先決條件後，方可作實：

- (1) 買方已作出代價的首兩個階段付款；
- (2) 賣方已取得所有必要批准及根據上市規則就該收購事項達成所有適用規定；
- (3) 買方已取得所有必要批准及根據上市規則就該收購事項達成所有適用規定；
- (4) 賣方已就該收購事項取得現房銷售備案證明文件；
- (5) 賣方已取得相關批准、審查合格書及完成申請撤回，且深度合作區的相關機關其後並無就改建閒置建築為酒店的現有法規頒佈對該收購事項構成重大影響的新政策或修改；及
- (6) 買方及其專業顧問已就該物業完成令買方滿意的盡職審查。

為免生疑問，除賣方有權豁免上述條件(1)，而買方則有權豁免上述條件(5)及(6)外，訂約方無權豁免上述任何條件。

完成

完成須待達成下列先決條件後，方可作實：

- (a) 完成網簽備案；
- (b) 買方已向賣方支付相等於代價5%的增值稅；及
- (c) 上文所載網簽備案的先決條件於上述條件(a)及(b)完成之時持續達成。

預期完成將於達成上述條件後60日內及於項目公司(即該物業的登記擁有人)取得房地產法定所有權證後作實。

買方的改建申請

於完成後，賣方將協助買方向相關政府機關(包括經濟發展局及城市規劃和建設局)提交改建申請及相關材料，並自深度合作區執行委員會取得最終批准及有關改造工程的相關建築工程施工許可證。最終批准及相關建築工程施工許可證預期將於2027年1月31日前或於完成後七個月內(以較後者為準)取得。

改造工程

待完成及取得相關建築工程施工許可證後，賣方將獲買方授權管理及進行改造工程，預期將於就建築項目取得相關建築工程施工許可證後12個月內完成，惟若因不可抗力事件或買方要求更改設計，則改造工程可能會延遲完工。

終止

收購協議可在下列情況下終止：

- (i) 於收購協議所載的指定時限內，倘未有取得相關政府批准及／或倘未有收取或完成其他必要文件、審查合格書及申請撤回，或因法律或政策變動等任何原因將防止該物業改建為酒店，則任何一方均可於向另一方提供書面通知後終止協議。倘雙方均未有違約或雙方均違約，彼等將毋須就損害賠償負責，且賣方將向買方退還所有付款。然而，倘因一方違約而終止，則違約方將就相等於代價5%的違約金負責，且買方作出的所有付款將在扣除任何該等違約金(如適用)後由賣方退還予買方。
- (ii) 除本節上文(i)所訂明者外，倘任何一方單方面要求於完成前取消建議交易或終止收購協議，收購協議將遭終止。在該等情況下，終止方將就相等於代價5%的違約金負責，且買方作出的所有付款將在扣除任何該等違約金(如適用)後由賣方退還予買方。
- (iii) 倘申請撤回辦妥且完成的該等先決條件已經達成，而買方因任何理由(將防止該物業改建為酒店的法律或政策變動等原因除外)而拒絕配合移交物業，則賣方有權要求買方繼續進行完成或終止協議。倘如此終止收購協議，買方同意就因有關終止而產生的損失向賣方作出彌償，其不得超過代價的10%。

升降機及停車場

於完成後，賣方將免費提供四部升降機供買方專屬使用，並無償向買方授出使用位於該項目的60個停車位的權利，直至買方不再擁有該物業為止。買方將有權藉三個月事先書面通知向賣方退還該等停車位的使用權利。

(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。

根據估值師，由於存在活躍市場且就類似物業存在充足交易數據，故採納直接比較法。在編製估值時，根據與該物業的物業類型、地點、面積、樓齡及質素類似程度，估值師識別出一系列市場可資比較物業，並就特性差異作出適當調整。

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6月23日的估值基準日期，根據估值該物業的總市值為人民幣6.6047億元(相當於約7.3253億港元)。

(D) 該收購事項的理由及裨益

於2024年5月，中國內地旅行團實施橫琴澳門多次往返簽證政策，允許於一周內多次往返澳門。自2025年1月起，深度合作區居民及居住證持有人可以申請「一簽多行」，一年內可無限次來往澳門，每次逗留不超過七日。該等舉措預計將刺激橫琴酒店需求大增。

充分利用深度合作區執行委員會於2024年7月推出允許商業建築改建為酒店的政策，該物業擬改造為三星級酒店。此外，該收購事項將不單為澳娛綜合其中一項非博彩項目，更反映本集團支持澳門經濟及旅遊產品多樣化的決心。

選擇該物業的原因是其地理位置優越，可提供(i)鄰近距離：步行約5分鐘即可到達24小時開放的橫琴口岸聯檢通關大樓，距離路氹城車程約10分鐘，距離澳門市中心車程約30分鐘，(ii)開發配套：該物業為具有各種便利設施的綜合用途開發項目的一部分，(iii)高效改建：從商業建築改建為酒店的實際改建及裝修工程預計需時約24個月；及(iv)與本集團現有業務的協同效應：該三星級酒店將完善上葡京及新葡京等澳娛綜合現有的五星級酒店(由該物業到兩者的距離分別為約10分鐘車程及約30分鐘車程)，並充分利用預期對經濟住宿的高需求。

該收購事項及改建該物業為三星級酒店可助澳娛綜合透過吸引精打細算的新旅客群，擴大其市場觸及層面。此舉令本集團的產品組合多樣化，擴大其在大眾市場的觸及層面，並增加整體收入來源。橫琴靠近澳門，並提供進軍中國內地市場的渠道，其戰略位置具有巨大的增長潛力。此外，經營三星級酒店可以帶來較低的營運成本和潛在的成本協同效應，同時借助本集團發展成熟的品牌吸引旅客。

由於賣方曾在相同發展項目興建一間四星級酒店有亮麗往績，為確保具效率及優質的管理與執行，買方將委聘賣方(該項目的發展商及擁有人)於完成後進行改造工程。

董事會(不包括棄權董事但包括獨立非執行董事)認為，收購協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且該收購事項符合本公司及股東的整體利益。

(E) 上市規則的涵義

由於董事何女士的家族權益控制信德超過50%的投票權，而信德則擁有賣方的100%股權，故賣方為本公司的關連人士。因此，該收購事項根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。

由於與該收購事項有關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%，該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，彼等概無於收購協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。棄權董事於本公司舉行的相關董事會會議上當其他董事討論批准收購協議及其項下擬進行交易的相關決議案並就此投票時已親身避席，而棄權董事亦已就相關決議案放棄投票。

(F) 釋義

於本公告內，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	何女士、岑康權先生及何厚鏘先生(由於彼等於信德集團擁有權益，故被視為於收購協議項下擬進行的交易中擁有重大權益)，於本公司相關董事會會議討論相關決議案時彼等已避席，並就有關交易的董事會決議案放棄投票
「該收購事項」	指	買方自賣方收購該物業，連同收購協議項下擬進行的改造工程
「收購協議」	指	賣方與買方就該收購事項所訂立日期為2025年7月28日的轉讓協議
「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	完成該收購事項，即於項目公司(即該物業的登記擁有人)取得房地產所有權證後完成轉讓該物業的擁有權
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	該收購事項的代價人民幣7.2420億元(相等於約8.0321億港元，不含稅)

「改造工程」	指	賣方將根據收購協議所載的標準及工程範圍就該物業進行的改造工程
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「橫琴」	指	大部分座落於中華人民共和國廣東省經濟特區珠海的一座島嶼
「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
「深度合作區」	指	橫琴粵澳深度合作區
「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
「何女士」	指	何超鳳女士，董事會主席兼執行董事
「網簽備案」	指	就該物業簽訂相應商品房買賣合同，並完成相應線上簽署及備案程序
「該項目」	指	位於橫琴口岸北側、宗地號440402014001GB00158的綜合用途開發項目，包括辦公大樓、酒店、零售及公寓單位，現稱為信德口岸商務中心，位於中華人民共和國珠海市橫琴新區信德街28號
「項目公司」	指	將由本公司及澳娛綜合的附屬公司SJM投資註冊成立的全資附屬公司，且預期將於其註冊成立後加入為收購協議的買方

「該物業」	指 該項目中位於珠海市橫琴新區吉臨路59號辦公大樓21樓至29樓及31樓至33樓12層樓的分層辦公單位(總建築面積約為19,651平方米)，以及位於珠海市橫琴新區信德街28號現時標記為126號舖的一個零售單位(總建築面積約為130平方米)
「買方」	指 SJM投資及／或項目公司
「人民幣」	指 人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「SJM投資」	指 SJM – 投資有限公司(中文) SJM – Investimentos Limitada(葡萄牙文) SJM – Investment Limited(英文)，一間根據澳門法例註冊成立的有限公司，並為澳娛綜合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司
「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
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「信德集團」	指 信德及其不時的附屬公司
「信德」	指 信德集團有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：242)
「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
「賣方」	指 珠海橫琴信德房地產開發有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立的有限公司，並為信德的全資附屬公司

「申請撤回」 指 賣方於自深度合作區執行委員會取得最終批准前向相關機關申請撤回酒店改建申請。為免生疑問，買方將於完成後按照深度合作區相關機關頒佈的相關指導意見及指引提交批准酒店改建的申請，並以賣方此前提交的資料為基礎，以加快流程。

「%」 指 百分比

就本公告而言，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1091港元的概約匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、本可或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
澳門博彩控股有限公司
公司秘書
郭淑莊

香港，2025年7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。