

概 要

概覽

在我們的董事會主席、行政總裁兼總裁 Stephen A. Wynn 先生的帶領下，永利澳門有限公司成為娛樂場博彩及娛樂渡假村設施勝地的領先發展商、擁有人及營運商。我們是一家控股公司，專注在全球最大的博彩市場 — 澳門。Wynn Resorts (Macau) S.A. (「WRM」) 將於重組完成時成為我們的全資附屬公司。WRM 擁有及經營位於澳門的娛樂場渡假村勝地「永利澳門」，並持有現時獲許可在澳門擁有及經營娛樂場的六項批給或轉批給之一。在40多年來，Wynn先生一直參與娛樂場的發展及營運，並負責發展、興建及經營全球多項最享負盛名的渡假村及酒店，包括 The Mirage, Treasure Island, Bellagio 及我們的聯屬公司 Wynn Las Vegas 及 Encore at Wynn Las Vegas。

以總博彩收益計算，澳門是全球最大的博彩市場，及中國唯一可從事合法娛樂場博彩活動的地點。在2008年，澳門博彩市場的總博彩收益達1,056億港元，是拉斯維加斯金光大道於同期的總博彩收益467億港元的一倍以上。在2009年首六個月，澳門的總博彩收益達499億港元。在2008年，澳門吸引了2,290萬名訪客，這些訪客主要來自中國內地及香港。此外，澳門在2008年的每張賭枱每日總贏額為64,678.1港元，約為拉斯維加斯金光大道公佈的同期總贏額21,531.4港元的3倍。

永利澳門於澳門半島市區的娛樂場活動的中心，於2006年9月6日開放予公眾人士。在2007年12月，永利澳門完成擴建，並增設更多博彩場地及額外的餐飲及零售設施。於2008年，永利澳門成為澳門唯一一間獲頒美孚五星獎的酒店，亦是亞洲五間獲頒有關獎項的酒店之一。在2009年6月30日，永利澳門佔用澳門約16英畝土地，並設有：

- 一個面積約205,000平方呎，及提供24小時博彩娛樂及一系列遊戲的娛樂場，當中設有約369張賭枱(其中約149張賭枱為貴賓賭枱)、約1,220部角子機及多間私人博彩廳；
- 600間豪華客房及套房；
- 5間休閒及高級餐廳；
- 約46,000平方呎的零售長廊，滙聚高端、名牌零售店及時裝店，如：Bulgari、Chanel、Christian Dior、Dunhill、Ermenegildo Zegna、Fendi、Ferrari、Giorgio Armani、Gucci、Hermes、Hugo Boss、Louis Vuitton、Miu Miu、Piaget、Prada、Rolex、Tiffany、Van Cleef & Arpels、Versace、Vertu 及其他商店；
- 位於該物業正門的約1英畝大的表演湖，位於圓拱形天花板的一個以中國十二生肖為主題圖畫及交替出現的黃金的「吉祥樹」與「富貴龍」；及
- 康體及休閒設施，包括理療康體中心、美髮中心、健身中心及泳池；還有酒廊及會議設施。

全新貴賓博彩場地

永利澳門現正進行擴建及重新配置，以增加全新的貴賓博彩場地，私人博彩廳內將增設約35部高注額角子機及29張貴賓賭枱。預期擴建及重新配置的場地將於2010年首季投入使用。

為迎合客戶需求，我們將繼續改進所提供的服務，而自永利澳門開業以來，我們不斷動用新增的資本投資，以提高收益及盈利能力。

概 要

永利澳門的 *Encore*

我們現正興建永利澳門的 *Encore*。全新的渡假村將會成為一個旅客目的地，亦會與永利澳門的現有營運互相補足及全面整合。我們相信，永利澳門的 *Encore* 能進一步鞏固永利澳門作為貴賓客戶在澳門的頂級目的地的地位，我們亦可透過新建的永利澳門的 *Encore* 而提升向高端中場客戶提供的服務：

- 貴賓房及博彩場地，包括約37張貴賓賭枱及約20部高注額角子機，將為我們的貴賓客戶樹立嶄新的奢華博彩標準；
- 高端中場博彩場地，包括24張高端中場賭枱及75部高端中場角子機；
- 約400間豪華套房，每間的面積約達1,000平方呎；
- 連接私人博彩廳的四座面積約為7,000平方呎的別墅；
- 一所天際娛樂場；
- 供3間嶄新尊貴零售商店使用的零售空間；及
- 2間全新餐廳。

我們預期永利澳門的 *Encore* 將於2010年上半年開幕。總財政預算約為50.374億港元，包括保證最高價格建築合約項下代表主要硬件建築成本的31.318億港元。在2009年6月30日，已產生的建築成本約達23.982億港元，而項目的融資來自現有現金結餘及經營所得現金流。

在永利澳門完成擴建及永利澳門的 *Encore* 開業後，永利澳門的貴賓賭枱總數將從約149張增至215張，升幅達44%，有助我們為更多博彩中介人客戶及娛樂場貴賓博彩客戶提供服務。

路氹及其他商機

我們已於路氹物色一幅連接澳門氹仔與路環的島嶼之間佔地約52英畝的新填海土地，而 Palo Real Estate Company Limited (於重組完成後將成為我們的間接全資附屬公司) 已經向澳門政府提交取得該幅土地租賃權的申請。我們現正等待此項申請的最終批准。我們相信我們的管理層的經驗、紀律嚴謹的發展方法及審慎的資金管理，將令我們處於有利位置，除可評估澳門演變中的博彩市場外，亦可選擇性地利用路氹及澳門其他地區所帶來的機會。

我們相信鑑於我們的品牌、優質設施，及對服務和細節的重視，我們將較其他營運商更有效地滲透博彩市場的高端環節。因此，永利澳門在2008年的賭枱遊戲收益的市場佔有率達到16.4%，而其賭枱遊戲的市場佔有率則為8.9%。此外，隨着澳門博彩市場日趨成熟，永利澳門的每張賭枱每日總贏額已超越澳門整體市場，於2008年的淨贏額為118,968.7港元，接近澳門整體市場的每張賭枱每日總贏額64,678.1港元的一倍。

永利澳門於2007年及2008年的每日平均角子機贏款總額分別為2,746.1港元及2,661.8港元，相比整體澳門市場於同期分別為947.5港元及1,175.5港元的每日平均角子機贏款總額，為整體澳門市場2倍以上，較澳門市場每日平均角子機贏款總額溢價190%及127%。

概 要

在截至2008年12月31日止年度，我們的總營運收益為147億港元，而我們的溢利為20.4億港元。在截至2009年6月30日止六個月，我們的總營運收益為67億港元，而我們的溢利為9.037億港元。

除非根據澳門的博彩法例延期，否則WRM的批給將於2022年6月屆滿。澳門政府可重續WRM的批給最多5年。在WRM的批給發出的第15年開始，澳門政府可藉著給予WRM最少1年的事先書面通知，以行使贖回批給的權利。在該情況下，WRM有權獲得公平的補償。

競爭優勢

我們受惠於多項競爭優勢，包括以下各項：

- 設計、發展及經營豪華娛樂場渡假村的革新者；
- 成功的卓越業務模型；
- 審慎的資金管理；
- 位於全球最大及增長中的博彩市場；
- 強大的國際客戶基礎；
- 管理團隊實力雄厚及往績彪炳；及
- 增長潛力龐大。

我們的策略

我們的主要策略為：

- 運用「WYNN」品牌的國際聲譽；
- 繼續在澳門發展物業；
- 擴大我們的客戶網絡及建立客戶關係；及
- 運用雄厚的財務實力。

風險因素

本集團的經營業務本身存在著風險及不明朗因素，當中不少是控制範圍以外的。本集團將該等風險及不明朗因素劃分為關於：(1)本集團業務；及(2)澳門博彩業的風險及不明朗因素。本集團目前尚未知悉、未有考慮到為重大、未有提及或未有於下文指出的其他風險及不明朗因素，亦可能損害本集團的業務、財政狀況及經營業績。

關於本集團業務的風險

- 本集團大部分的娛樂場收益乃依賴博彩中介人。倘本集團未能維持或進一步發展與具聲望的博彩中介人的良好關係，則本集團保留及提升娛樂場收益的能力可能會受到不利影響。競爭加劇或會令付予博彩中介人的佣金比率出現上調壓力。
- 本集團的博彩中介人的財務資源可能不足以讓彼等繼續在永利澳門經營。

概 要

- 本集團有賴進行業務活動時其他各方的聲譽及誠信。如彼等未能維持廉潔及誠信的原則，則本集團業務可能受博彩監管當局介入的後果。
- 本集團向客戶提供信貸以及向博彩中介人墊支佣金，均面對信貸風險。
- 本集團在澳門及亞洲其他地方面對激烈競爭。
- 本集團業務受到中國及全球經濟不景氣的不利影響，全球信貸市場目前的環境對本集團及本集團客戶的可用信貸構成不利影響。經濟及信貸市場進一步被削弱，或會影響旅遊業及本集團業務的盈利能力。
- 自2008年5月起，中國就中國公民從中國大陸到澳門旅遊實施限制。倘中國或其他國家政府在旅遊方面實施其他限制，則本集團業務或業績可能會進一步受到不利影響。
- 倘中國或其他國家實施或調整政府對外幣兌換的限制或出口貨幣的能力，則本集團業務或業績可能受到不利影響。
- H1N1流感、禽流感或沙士等傳染病爆發或會對本集團業務構成不利影響。
- 倘本集團未能挽留 Stephen A. Wynn 先生或其他主要管理人員，則本集團業務、財政狀況及經營業績可能受損。
- 本集團的策略為於澳門的黃金地段擁有及經營優越的娛樂場度假村，力求滿足客戶對優質服務及設施的需求。倘本集團未能為客戶提供該等水準的設施及服務，則本集團業務或會受到不利影響。
- 貴賓客戶佔永利澳門之客戶的重大比重，使本集團的收益出現波動。
- 本集團客戶的贏額或超越永利澳門之娛樂場的贏額。
- 永利澳門娛樂場業務的理論贏率須視乎多項因素而定，其中部分為本集團控制範圍以外的。
- 本集團現金流完全依賴一所物業，致使本集團較其他擁有多個經營物業的博彩公司面對較大風險。
- 本集團客戶可能選擇到訪 Wynn Resorts, Limited 經營的其他設施。
- 本集團可能遇到有關目前或未來發展或興建的一個或多個項目所導致的成本大幅增加、超支或延誤問題，包括位於永利澳門的 Encore 及可能發展的路氹項目。
- 擊本集團業務有賴本集團能否吸引及挽留足夠的合資格僱員營運。勞工短缺會令成本上升。
- 中國訪澳及其他地方的旅客數目可能下跌，遊澳旅客人數亦可能受到天災、恐怖襲擊、治安、軍事衝突或其他因素影響。
- 本集團概不能保證防止洗黑錢及防止貪污政策能有效預防永利澳門出現洗黑錢或其他不法活動。
- 本集團的博彩業務承受行騙及造假行為風險。

概 要

- 本集團的信貸融通包含限制本集團進行若干交易的條款，或減低本集團就不斷變化的業務及經濟狀況作出應變的能力。
- 本集團或須新籌或額外的借貸或股本融資以擴充本集團業務及用作未來計劃所需資金，包括日後的路氹項目，惟本集團不一定能獲得或以滿意的條款獲得該等融資。
- 本地稅率可能增加，目前的稅務豁免不一定可獲延續。
- 本集團為一家控股公司，支付股息的能力須視乎本集團附屬公司的盈利及分派而定。
- 本集團的保額不一定足以涵蓋可能蒙受的所有潛在虧損，以及保險成本可能增加。
- 澳門政府並未就日後路氹項目的土地向本集團授予正式批給。倘 Palo Real Estate Company Limited 未能以本集團接納的條款獲得土地批給，則本集團未來將不能開設及營運該設施或其他設施。
- 本集團獲特許使用 WRL Group 的商標「WYNN」；因此，倘第三方成功挑戰本集團聯屬公司擁有或使用 Wynn 相關服務商標的權利，或本集團未能成功阻止未經授權使用該等商標，則本集團業務或業績或會受損。
- 本集團取得 WRL Group 的若干服務，包括企業支援、市場推廣及人事供應服務。
- 本集團的經營歷史有限。

關於澳門博彩業的風險

- 澳門政府可毋須作出賠償而單方面終止WRM的批給協議，或協議未能成功續期。
- 博彩業在澳門受到高度規管，博彩及發牌當局可對本集團業務行使重大控制權。
- 在澳門營商涉及若干經濟及政治風險。
- 澳門的基建或限制其博彩業的發展。
- 匯率的不利變動或會增加永利澳門根據WRM批給協議所履行的責任，以及使本集團在澳門的投資之價值出現波動。

概 要

歷史財務資料概要

以下的合併財務資料呈列我們節選於2006年、2007年及2008年12月31日及截至該等日期止年度以及於2008年及2009年6月30日及截至該等日期止六個月的合併財務資料（「財務資料」）。財務資料乃依照國際財務報告準則編製。財務資料應連同附錄一A「會計師報告—WM Cayman Holdings Limited II」及下文的「財務資料—歷史經營業績回顧」一併閱讀。

節選合併收益表數據：

下表呈列截至2006年、2007年及2008年12月31日止年度以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的合併全面收入報表數據。

| | 截至12月31日止年度 | | | 截至6月30日止六個月 | |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | 2006年 | 2007年 | 2008年 | 2008年 | 2009年 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| | (未經審核) | | | | |
| | (以千計) | | | | |
| 合併全面收入報表： | | | | | |
| 經營收益 | | | | | |
| 娛樂場..... | 2,070,265 | 10,198,366 | 13,883,379 | 7,559,482 | 6,265,395 |
| 客房..... | 70,501 | 203,159 | 138,142 | 69,948 | 54,992 |
| 餐飲..... | 73,364 | 179,717 | 161,976 | 84,363 | 63,671 |
| 零售及其他..... | 79,338 | 276,943 | 527,079 | 249,824 | 276,295 |
| 總經營收益..... | 2,293,468 | 10,858,185 | 14,710,576 | 7,963,617 | 6,660,353 |
| 經營成本及開支 | | | | | |
| 博彩稅及博彩金..... | 1,038,184 | 5,067,806 | 7,004,281 | 3,829,701 | 3,166,619 |
| 員工成本..... | 678,069 | 1,426,437 | 1,717,616 | 843,592 | 817,881 |
| 其他經營開支..... | 714,041 | 1,944,336 | 2,882,624 | 1,446,170 | 1,197,451 |
| 折舊及攤銷..... | 174,486 | 484,210 | 696,663 | 346,106 | 358,644 |
| 物業支出及其他..... | 82,990 | 497,232 | 78,036 | 65,312 | 13,549 |
| 總經營成本及開支..... | 2,687,770 | 9,420,021 | 12,379,220 | 6,530,881 | 5,554,144 |
| 經營溢利／(虧損)..... | (394,302) | 1,438,164 | 2,331,356 | 1,432,736 | 1,106,209 |
| 融資收益..... | 100,575 | 235,371 | 94,229 | 58,981 | 3,189 |
| 融資成本..... | (126,262) | (273,163) | (320,039) | (142,534) | (191,241) |
| 出售轉批給權利的收益淨額... | 6,995,474 | — | — | — | — |
| 淨滙兌差額..... | (12,684) | 4,085 | (33,015) | 890 | 1,641 |
| 利率掉期公平值變動..... | 2,459 | (12,654) | (90,251) | (337) | 6,112 |
| | 6,959,562 | (46,361) | (349,076) | (83,000) | (180,299) |
| 除稅前溢利..... | 6,565,260 | 1,391,803 | 1,982,280 | 1,349,736 | 925,910 |
| 所得稅利益／(開支)..... | (689,010) | (17,067) | 57,364 | 36,878 | (22,234) |
| 母公司股權持有人應佔純利... | 5,876,250 | 1,374,736 | 2,039,644 | 1,386,614 | 903,676 |
| 其他全面收入 | | | | | |
| 滙兌儲備..... | 1,008 | 1,406 | 15,852 | 92 | (162) |
| 母公司股權持有人 | | | | | |
| 應佔全面收入總額..... | 5,877,258 | 1,376,142 | 2,055,496 | 1,386,706 | 903,514 |
| [經調整 EBITDA ¹]..... | [339,205] | [2,449,150] | [3,138,215] | [1,855,532] | [1,497,775] |

概 要

- (1) **經調整 EBITDA。** 經調整 EBITDA 指未計融資成本、稅項、折舊、攤銷、開幕前開支、物業支出及其他、以股份為基礎薪酬以及其他非經營收入前盈利。經調整 EBITDA 獨立呈列為一項補充披露資料，原因是我們的董事相信經調整 EBITDA 常用於衡量博彩公司的表現以及作為博彩公司估值的基準。我們的董事利用經調整 EBITDA 衡量我們的經營表現，並且用於與競爭對手的經營表現作比較。我們呈列經調整 EBITDA，亦因為部份投資者利用經調整 EBITDA 衡量一間公司的招致及償還債務、作出資本開支以及符合營運資金規定的能力。博彩公司過往根據公認會計準則，特別是美國公認會計原則或國際財務報告準則，呈列 EBITDA 作為衡量財務資料的補充資料。為求以較獨立的形式綜覽其娛樂場業務，博彩公司過往一般會從其 EBITDA 計算中，剔除與管理特定娛樂場度假村無關的開幕前開支以及物業支出。然而，經調整 EBITDA 不應被視作替代衡量我們的表現指標的經營收益、替代衡量流動資金指標的經營現金流量或替代任何其他根據國際財務報告準則釐訂的其他衡量基準。經調整 EBITDA 與純利不同，並未包括折舊或融資成本，因此，並未反映現時或未來資本開支或資金成本。我們僅利用經調整 EBITDA 作為其中一項比較工具以消除有關限制，而經調整 EBITDA 連同國際財務報告準則的衡量基準，將有助評估經營表現。該等國際財務報告準則的衡量基準包括經營溢利、純利、經營現金流以及現金流數據。另外，我們計算經調整 EBITDA 的方法可能與其他公司所採用的方法不同，因此，可比較程度有限。我們上文所列的經調整 EBITDA 亦與 Wynn Resorts, Limited 就其澳門分部向美國證券交易委員會存檔所呈列的經調整 EBITDA 不同。有關經調整 EBITDA 與其最直接可資比較國際財務報告準則衡量指標（即經營溢利）2006年、2007年及2008年以及截至2008年及2009年6月30日止六個月的量化對賬，載於「財務資料 — 節選全面收入報表項目的描述 — 經調整 EBITDA。」

概 要

節選合併財務狀況報表數據

下表呈列我們於2006年、2007年及2008年12月31日以及2009年6月30日的合併財務狀況報表數據。

| | 於12月31日 | | | 於6月30日 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2006年 | 2007年 | 2008年 | 2009年 |
| | 港元 | 港元 | 港元 | 港元 |
| | (以千計) | | | |
| 資產 | | | | |
| 非流動資產 | | | | |
| 物業及設備以及在建工程 | 5,249,777 | 6,384,426 | 7,047,193 | 7,765,125 |
| 租賃土地權益 | 408,387 | 390,329 | 372,273 | 473,382 |
| 收購物業及設備的訂金 | 66,329 | 2,206 | 6,952 | 14,182 |
| 商譽 | 399,518 | 400,925 | 398,345 | 398,365 |
| 其他非流動資產 | 62,816 | 164,481 | 164,058 | 159,052 |
| 遞延稅項資產 | 84,433 | 87,338 | 83,537 | 70,231 |
| 流動資產總值 | 6,271,260 | 7,429,705 | 8,072,358 | 8,880,337 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 115,950 | 114,499 | 199,468 | 166,725 |
| 應收貿易及其他款項 | 155,589 | 342,033 | 208,079 | 251,863 |
| 預付款項及其他流動資產 | 41,877 | 54,235 | 52,188 | 66,064 |
| 應收關連公司款項 | 63,905 | 79,210 | 113,575 | 93,776 |
| 受限制現金 | 4,697,704 | — | — | — |
| 現金及現金等價物 | 475,890 | 5,533,563 | 2,544,291 | 6,280,303 |
| 流動資產總值 | 5,550,915 | 6,123,540 | 3,117,601 | 6,858,731 |
| 資產總值 | 11,822,175 | 13,553,245 | 11,189,959 | 15,739,068 |
| 權益及負債 | | | | |
| 母公司股權持有人應佔權益 | | | | |
| 其他儲備 | 635,484 | 659,653 | 691,862 | 710,923 |
| 滙兌儲備 | (239) | 1,167 | 17,019 | 16,857 |
| 保留盈利 | 4,934,084 | 6,308,820 | 28,624 | 373,221 |
| 母公司權益持有人應佔權益總額 | 5,569,329 | 6,969,640 | 737,505 | 1,101,001 |
| 非流動負債 | | | | |
| 計息貸款及借貸 | 3,675,098 | 4,044,759 | 7,972,912 | 11,693,000 |
| 應付工程保留金 | 21,247 | 17,812 | 53,863 | 67,214 |
| 應付地價 | 91,785 | 47,025 | — | — |
| 利率掉期 | 11,404 | — | 97,175 | 91,064 |
| 其他長期負債 | — | — | 37,358 | 37,359 |
| 遞延稅項負債 | 87,984 | 97,129 | 73,327 | 57,780 |
| 非流動負債總額 | 3,887,518 | 4,206,725 | 8,234,635 | 11,946,417 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款 | 646,054 | 730,159 | 486,774 | 517,272 |
| 應付地價 | 57,776 | 44,760 | 47,025 | 133,940 |
| 其他應付款項及應計費用 | 884,880 | 1,383,590 | 1,572,560 | 1,818,814 |
| 應付關連公司款項 | 91,158 | 111,028 | 102,995 | 213,159 |
| 利率掉期 | — | 24,157 | — | — |
| 應付所得稅 | 685,460 | 83,186 | 8,465 | 8,465 |
| 流動負債總額 | 2,365,328 | 2,376,880 | 2,217,819 | 2,691,650 |
| 負債總額 | 6,252,846 | 6,583,605 | 10,452,454 | 14,638,067 |
| 總權益及負債 | 11,822,175 | 13,553,245 | 11,189,959 | 15,739,068 |

概 要

截至2009年12月31日止年度的預測

我們預測，在無不可預見的情況下，並根據附錄三「溢利預測」所載的基準及假設，以及依照國際財務報告準則，預期我們截至2009年12月31日止年度本公司股東應佔純利將不少於[●]港元。

預測時所依據的基準在各重大方面均與於本文件日期發出的會計師報告所述我們目前採納的會計政策一致，會計師報告全文載於附錄一A「會計師報告 — WM Cayman Holdings Limited II」。

本公司董事編製的溢利預測只就截至2009年12月31日止年度而言，因為「風險因素」及「財務資料 — 影響集團經營業績及財務狀況的因素」所述的因素使就較長期間所作的預測受太多不明朗因素影響。

截至2009年12月31日止年度的未經審核備考全面攤薄每股股份盈利預期將不少於[●]港元。此金額乃根據截至2009年12月31日止年度本公司權益持有人應佔預測合併溢利，並假設本公司已自2009年1月1日起上市，合共[●]股股份已於截至2009年12月31日止整個年度發行，惟不計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能配發及發行的任何股份而計算。