

## 財務資料

閣下在閱讀以下的討論及分析時，應連同本招股章程附錄一會計師報告所載我們的綜合財務資料，包括隨附的有關附註及附註43有關澳門漁人碼頭投資的財務資料一併閱讀。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製，香港財務報告準則可能與其他司法管轄權區(包括美國)的公認會計原則在若干重大方面存有差異。此討論包含涉及風險及不確定因素的前瞻性陳述。我們的實際業績可能與我們過往的業績或前瞻性陳述所預期的該等業績因多項因素(包括該等載列於「前瞻性陳述」及「風險因素」的因素)而有重大差異。

我們已於二零一二年五月十八日完成收購澳門漁人碼頭投資。除文義另有所指外，本節提述的澳門漁人碼頭投資即澳門漁人碼頭國際投資股份有限公司及其附屬公司(作為一個集團)。就本節而言，除文義另有所指外，凡提述二零一零年、二零一一年及二零一二年指我們截至該年度十二月三十一日止的財政年度。

### 概覽

我們是澳門娛樂及娛樂場博彩設施的領先擁有者之一。以地盤面積計算，我們是澳門半島最大型娛樂及消閒綜合設施的擁有者，而於二零一二年十二月三十一日，以我們的物業內的賭枱總數計算，我們是澳門根據服務協議經營的娛樂場中的第二大博彩服務供應商<sup>(1)</sup>。以每張賭枱每日的淨贏額計算，於二零一零年及二零一一年，澳門置地廣場的娛樂場博彩設施是澳門表現最優秀的娛樂場，而於二零一二年亦高於行業平均水平<sup>(2)</sup>。

我們的業務由周錦輝於一九九七年隨著澳門置地廣場開業時創立。澳門置地廣場內的法老王宮殿娛樂場及酒店於二零零三年開始營運。於一九九七年至二零零二年期間，澳門置地廣場主要由商業及辦公物業、住宅公寓及停車場設施組成。我們於二零零六年根據開曼群島法例註冊成立，以經營澳門置地廣場的業務以及於法老王宮殿娛樂場提供博彩服務。於二零一二年五月，我們收購經營澳門漁人碼頭的澳門漁人碼頭投資的100%已發行股本。澳門漁人碼頭為位於澳門半島外港的一個集合博彩、酒店、會議及娛樂的海濱綜合設施。

附註：

- (1) 根據博監局的資料，於二零一二年十二月三十一日，澳門有5,485張賭枱。根據Union Gaming的資料，於二零一二年十二月三十一日，1,174張賭枱被分配至按照服務協議營運的娛樂場，其中146張賭枱於該等娛樂場內營運。
- (2) 請參閱「行業概覽 — 承批公司、轉批給公司及博彩服務供應商」。

我們擁有兩項主要物業，分別是位於澳門半島中心地帶的澳門置地廣場及位於澳門外港客運碼頭旁外港沿岸的澳門漁人碼頭。我們於兩間位於我們的物業內及由澳博(持牌博彩經營者)經營的主要娛樂場向澳博提供博彩服務，分別是澳門置地廣場內的法老王宮殿娛樂場及澳門漁人碼頭內的巴比倫娛樂場。該等娛樂場迎合各式客戶，包括尋求一般娛樂及休閒享受的中場客戶，以至追求高注碼泥碼博彩刺激的貴賓客戶。我們致力吸引來自亞洲(尤其是大中華地區)的博彩客戶。

我們專注於澳門的博彩市場，以博彩收益總額計，澳門自二零零八年起一直為全球最大及增長最快的博彩市場，且我們相信，澳門將繼續成為全球最大的博彩熱點之一。根據博監局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，澳門所產生的博彩收益分別約達**235億美元**、**334億美元**及**379億美元**，與之相比，根據內華達州博彩管理局的資料，拉斯維加斯所產生的博彩收益(不包括體育及賽馬方面的投注額)分別約為**58億美元**、**61億美元**及**62億美元**。此外，澳門目前為大中華地區內的唯一市場，亦是亞洲少數可提供合法娛樂場博彩的市場。

截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們的收益分別為**1,095,300,000港元**、**1,345,900,000港元**及**1,501,100,000港元**。同期博彩服務收益分別為**867,300,000港元**、**1,068,200,000港元**及**1,111,400,000港元**，分別佔我們總收益的**79.2%**、**79.4%**及**74.0%**。同期非博彩營運收益分別為**228,000,000港元**、**277,700,000港元**及**389,600,000港元**，分別佔我們同期總收益的**20.8%**、**20.6%**及**26.0%**。

### 影響我們營運業績的因素

#### 澳門博彩及消閒市場的增長

我們的業務一直並將繼續顯著受到澳門博彩及消閒市場的增長所影響。澳門政府於二零零一年年底決定授出新的博彩批給後，澳門的博彩市場開始迅速發展，該增長亦受多項推動因素及刺激措施帶動，包括(其中包括)我們各個亞洲旅客來源市場的有利人口分佈結構及經濟增長、承批公司及轉批給公司就發展品牌及多元化目的地渡假物業作出的大額資本投資，以及中央及地方政府承諾改善或發展連接澳門與大中華的基建。

我們預期，地方政府會繼續專注推廣澳門日後發展為深受博彩客戶、其他消閒及款待服務消費者以及會展獎勵旅遊參與者歡迎的國際旅遊勝地，並表明有意吸引更多來自世界各地的旅客訪澳，令提供予旅客的相關服務更多元化，並延長旅客的平均逗留時間。預期我們的業務表現將受澳門旅客的旅遊模式改變影響。

## 財務資料

中國經濟快速增長以及儲蓄多、個人負債少且有機會到海外旅遊的中產階級迅速膨脹為澳門博彩及非博彩收益增長的主要推動力之一。根據統計局的數據，由二零零七年至二零一二年，訪澳旅客的總數以**0.79%**的複合年增長率增加。根據統計局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，分別約有**25,000,000**名、**28,000,000**名及**28,100,000**名旅客到訪澳門。該等旅客大部分來自大中華地區。中國國內經濟的持續穩步增長，加上進一步制訂加強珠江三角洲、香港及澳門之間的經濟合作的政策措施，乃我們發展未來商機的關鍵。

根據博監局及統計局的資料，由二零零七年至二零一二年，澳門娛樂場收益總額以**29.7%**的複合年增長率增加，而澳門酒店住客的人數以**10.7%**的複合年增長率增加，於澳門舉行的會議獎勵旅遊活動的總數則以**2.8%**的複合年增長率減少。根據博監局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，澳門娛樂場收益總額分別達到**235**億美元、**334**億美元及**380**億美元。根據統計局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，澳門酒店住客的總數分別約為**7,800,000**人、**8,600,000**人及**9,500,000**人。根據統計局的資料，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，分別約有**1,399**項、**1,045**項及**1,022**項會議獎勵旅遊活動於澳門舉辦。

### 目前經濟及營運環境

經濟狀況對我們的業務有重大影響。自二零零八年下半年並持續至二零零九年，全球經濟放緩、信貸市場緊縮、消費開支減少、中國對澳門實行簽證限制及H1N1流感恐慌等多項因素對前往澳門旅遊帶來負面影響。根據統計局的資料，澳門旅客人數由二零零七年的**27,000,000**人次減少至二零零八年的**22,900,000**人次，再進一步減少至二零零九年的**21,800,000**人次。自二零零九年下半年起，經濟環境好轉，加上中國解除簽證限制，帶動博彩贏額、旅客人數、收益增長及其他主要表現指標均有所增長。根據統計局的資料，澳門旅客人數於二零一零年增加**14.8%**至**25,000,000**名旅客，並於二零一一年增加**12.2%**至**28,000,000**名旅客，其後於二零一二年增加**0.3%**至**28,100,000**名旅客。根據博監局的資料，澳門的娛樂場收益總額於二零一零年增加**57.8%**，於二零一一年增加**42.2%**及於二零一二年增加**13.5%**。我們的營運業績大致隨經濟復甦而改善，然而我們無法向閣下保證此趨勢會持續。請參閱「風險因素—與我們的業務及經營有關的風險—我們的業務容易受到經濟衰退、經濟不明朗與影響自主性質消費的其他因素所影響。」

### 與澳博的關係

我們的收益由自博彩服務及非博彩營運產生的收入所組成。我們所有博彩服務收益皆自澳博的博彩收入總額而來，該等收入分別佔本集團於二零一零年、二零一一年及二零一二年的總收益約**79%**、**79%**及**74%**，以及佔澳門漁人碼頭投資於二零一零年、二零一一年各年及由二零一二年一月一日至五月十八日止期間的總收益約**37%**、**41%**及**54%**。

## 財務資料

作為我們提供博彩服務的代價，我們一般向澳博收取一筆每月報酬，金額相當於自中場賭枱產生的博彩收入總額的**40%**、一般自貴賓賭枱產生的博彩收入總額的**42%**（博彩中介人收取**40%**，而我們則收取**2%**），以及自角子機產生的博彩收入總額的**40%**。簽立角子機廳協議後，第三方角子機賣家及營運商威科收取我們分佔澳門置地廣場內角子機所產生的角子機總贏額的**70%**（即博彩收入總額的**28%**），而我們則保留餘下**30%**（即博彩收入總額的**12%**），惟威科須向我們保證最低每月角子機總贏額達**700,000**港元。我們向澳博保證其就澳門置地廣場內的角子機的推廣及營銷開支收取澳門置地廣場內每台角子機的最低每日角子機總贏額**110**港元。威科已同意負責此項擔保並就有關保證最低每日角子機總贏額的任何不足金額向澳博負責。至於該等娛樂場內的中場賭枱，我們有權就該等娛樂場內的中場賭枱應佔的營運及投資成本以及開支，自澳博收取最高相當於中場賭枱每月產生的博彩收入總額**15%**的金額，其中包括我們就博彩營運僱員的薪金及福利（包括任何酌情花紅）償付澳博的款項。至於我們的物業內的貴賓賭枱，澳博透過我們向博彩中介人償付彼等向澳博提供博彩中介服務的相關開支，金額最高相當於有關貴賓房的博彩收入總額**15%**的金額。我們有權自該等償付金額扣除任何公用事業開支（包括我們就有關貴賓房所產生的水電消耗）、有關貴賓房的博彩客戶使用酒店房間的費用以及餐飲消費，以及編派往有關貴賓房的博彩營運僱員的所有薪金及福利<sup>(1)</sup>。根據合作協議，博彩中介人最終負責該等營運及投資成本以及與貴賓賭枱有關的開支。

儘管我們是澳博的博彩服務供應商，但同時我們亦間接承擔經營者的業務風險，倘錄得博彩虧損總額，我們將與澳博分擔一筆相當於自中場賭枱產生的博彩虧損總額的**55%**、一般自貴賓賭枱產生的博彩虧損總額的**57%**（博彩中介人承擔**55%**，而我們則承擔**2%**），以及自角子機營運產生的博彩虧損總額的**40%**（倘為澳門置地廣場內的角子機，威科則承擔全部**40%**）的每月金額。

再者，根據服務協議的二零一二年修訂，就澳門置地廣場內的六張額外貴賓賭枱，除溢利攤分安排外，我們向澳博提供一筆保證最低每月收益及一筆每月溢價費用付款。倘支付予澳博的最低每月收益不足額，我們將補足；倘金額超出最低每月收益，則我們將保留該盈餘（除我們將與澳博攤分的博彩收益總額外）。有關該六張額外賭枱的安排細

附註：

- (1) 該等償付薪金及福利的金額不包括我們向編派往有關貴賓房（TCL負責博彩中介的貴賓房除外）的博彩營運僱員支付的酌情花紅。

節，請參閱「博彩服務模式—服務協議」。而有關我們與澳博的關係的進一步詳情，請參閱「博彩服務模式」及「風險因素—與我們的業務及經營有關的風險—我們根據服務協議提供博彩服務，且我們所有來自博彩服務的收入均依賴澳博。」

### 與博彩中介人及博彩合作人的關係

博彩中介人及博彩合作人一直對澳門博彩市場擔當關鍵的角色，並對博彩業務收益相當重要。博彩中介人介紹高消費貴賓客戶到我們的物業，亦通常協助彼等的客戶作出旅遊及娛樂安排。為換取彼等的服務，博彩中介人根據其相關客戶於貴賓房內的泥碼數量而收取若干獎勵佣金。我們於過往並將繼續與我們的博彩中介人及博彩合作人就貴賓房維持穩健的關係。我們依賴彼等自貴賓房產生博彩收入總額，我們每月自該收入當中收取**2%**作為服務收入。此外，經扣除根據每月貴賓房收據償付我們實際產生的開支金額後，我們將向澳博收取的博彩收入總額的**15%**轉交該等經營貴賓房的博彩中介人或博彩合作人，作預留經營成本及開支之用。

博彩中介人通常會以泥碼及向博彩經營者借貸的形式向彼等的客戶提供信貸。我們或會不時為向澳博借貸的指定博彩中介人的債務作擔保。例如，根據日期為二零一一年十二月十六日的循環信貸融資協議，我們為**TCL**就達**300,000,000**港元的借款向澳博提供擔保。請參閱「風險因素—與我們的業務及經營有關的風險—我們間接面對因在澳門置地廣場的博彩區內經營的博彩中介人向貴賓客戶提供信貸而辦的信用風險」。

### 競爭

澳門酒店業、博彩業及其他娛樂設施市場發展迅速，競爭愈趨激烈。目前，澳門共有六家根據批給及轉批給的持牌博彩經營者，包括澳博（三家承批公司之一），我們與其訂立了服務協議。現有批給及轉批給並無限制每項批給或轉批給項下可營運的博彩設施數目。目前的六位經營者已各自開展娛樂場營運業務，而數家已宣佈或正在籌備擴展計劃。於二零一二年十二月三十日，澳門共有**35**間娛樂場及角子機廳，其中**20**間由澳博營運。不少最近開幕或預定於未來數年開幕的博彩設施皆集中於路氹，預期路氹將聚集多個仿照拉斯維加斯金光大道娛樂場渡假村興建的大型新娛樂場渡假村。例如，銀河於二零一一年五月在路氹開設澳門銀河渡假村以及**Las Vegas Sands Corporation**的附屬公司金沙中國有限公司於二零一二年四月在路氹開設金沙城中心。根據統查局資料，澳門有超過**60**間酒店，而澳門可提供的酒店及賓館客房的總數則由二零一零年的**20,091**間增

加至二零一一年的**22,356**間，再增加至二零一二年的**26,069**間。此外，就地區而言，新加坡等國已開設博彩與非博彩娛樂設施，令整體競爭環境更加激烈。我們某程度上與該等新旅遊點競爭。請參閱「風險因素—有關我們的業務及經營有關的風險—我們面對來自澳門及亞洲其他地區的激烈競爭。」

### 賭枱及角子機的數目及組合

貴賓賭枱、中場賭枱及角子機的數目及組合改變亦會影響我們的營運業績。儘管該等娛樂場的貴賓業務十分重要，我們亦致力推廣波動較低且利潤較高的中場分部。由於不同的市場分部及營運方式會產生不同的收益及成本結構，故賭枱與角子機的組合變更或會影響我們向澳博收取的服務收入或我們的成本與開支，以至我們的經營利潤。我們可能繼續改變貴賓賭枱、中場賭枱及角子機的數目及組合，以把握更廣闊及／或更有利可圖的目標客戶基礎分部，或平衡我們業務的波動與回報。

### 澳門漁人碼頭的商店及景點組合

澳門漁人碼頭的旅客人數受在此舉辦的活動類型，以及商店、餐廳及景點的組合所影響。我們的警衛於澳門漁人碼頭周圍的六個崗亭站崗，記錄經該等崗亭進入澳門漁人碼頭的訪客人數，根據彼等的合計報告，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，合共分別約有**4,400,000**名、**4,000,000**名及**3,500,000**名旅客出入澳門漁人碼頭。倘未有足夠合適產品組合的商店或未有足夠的特別活動及景點延長旅客停留的時間，我們未必能增加澳門漁人碼頭的客流量，並把握獲利機會而影響營運業績。此外，澳門漁人碼頭與路氹金光大道的新景點爭奪旅客。儘管在二零一一年澳門漁人碼頭整體旅客人數較二零一零年減少，二零一一年澳門漁人碼頭投資產生的收益卻有所增加，主要由於在二零一一年有更多的會議獎勵旅遊活動於澳門漁人碼頭舉行，使巴比倫娛樂場的旅客人數增加及萊斯酒店的入住率上升。

### 二零一二年澳門漁人碼頭收購及澳門漁人碼頭重建項目

我們於二零一二年五月十八日完成收購澳門漁人碼頭投資，自此，澳門漁人碼頭投資的業績已綜合至本集團的業績內。於往績期間，澳門漁人碼頭投資的營運錄得虧損。自二零一二年五月十九日至十二月三十一日，來自澳門漁人碼頭投資的營運的**87,300,000**港元虧損淨額已計入我們於二零一二年的溢利內。於二零一二年，我們的溢利為**535,300,000**港元，較二零一一年的**648,400,000**港元下跌**17.4%**，而我們的溢利率為**35.7%**，而二零一一年則為**48.2%**。撇除澳門漁人碼頭投資的虧損淨額，於二零一二年，我們的溢利下降**4.0%**至**622,600,000**港元，而我們的溢利率為**48.1%**。自二零一二年五月十九日至十二月三十一日，澳門漁人碼頭投資對我們的業績作出以下貢獻：收益**207,600,000**港元；銷售及服務成本**227,200,000**港元；來自其他收入、收益及虧損的虧損**2,100,000**港元；營銷及宣傳開支**12,700,000**港元；經營及行政開支**57,000,000**港元；融資成本約**24,000**港元；及稅項抵免**4,100,000**港元。於二零一二年，我們的銷售及服務

## 財務資料

成本佔收益的百分比為**44.3%**，而二零一一年則為**31.1%**。撇除澳門漁人碼頭投資的業績，於二零一二年，我們的銷售及服務成本佔收益的百分比為**33.8%**。我們預期，澳門漁人碼頭的營運可能於二零一三年錄得盈利。

此外，我們的營運業績可能因作為澳門漁人碼頭重建項目一部分的澳門漁人碼頭開發及物業開幕而受到重大影響。我們預期，日後該等物業開始經營可能為我們的營運業績帶來正面影響，惟澳門漁人碼頭重建項目的建築及發展成本將以全球發售所得款項及我們自經營活動所得現金以及股權及／或債務融資撥付，這於可見將來或會對我們的流動資金造成負面影響。

### 融資成本

我們是一家發展中的公司，有重大融資需求。由於我們將繼續發展我們的物業，尤其是有關澳門漁人碼頭重建項目及翻新澳門置地廣場，因此預計未來會有重大資本開支，該等資本開支將以全球發售的所得款項淨額、我們自經營活動所得現金以及股權及／或債務融資撥付。我們一直並將繼續依賴我們的營運現金流、各種形式的債務及股權融資滿足我們的融資需求。我們為發展項目籌措資金已產生及可能產生重大債務。請參閱「一債務一重大債務說明」及「一澳門漁人碼頭投資的債務一澳門漁人碼頭投資的重大債務說明」。

### 經營成本

經營成本(特別是員工成本)構成我們開支總額的一個重大部分。我們向澳博收取自中場賭枱產生的博彩收入總額的**15%**，以彌補涉及提供有關中場賭枱的博彩設施及相關服務的成本及開支。倘我們的博彩服務成本以較博彩收入總額快的速度增加，或倘我們未能保持相對博彩收入總額為低的博彩服務成本，我們的營運業績及溢利率可能會受負面影響。此外，我們的博彩及非博彩經營成本已經及將會由於二零一二年澳門漁人碼頭收購而上升。於往績期間，澳門漁人碼頭投資的銷售及服務成本以及營運及行政開支超出其收益。自二零一二年五月十九日至十二月三十一日，澳門漁人碼頭投資的銷售及服務成本以及營運及行政開支分別達**227,200,000**港元及**57,000,000**港元，已計入我們的綜合營運業績內，超出來自澳門漁人碼頭投資的營運收益**207,600,000**港元。

### 編製基準

我們於二零一二年五月十八日完成收購澳門漁人碼頭投資。請參閱「歷史、重組與企業架構」。自收購完成後，澳門漁人碼頭投資的業績已計入我們的綜合全面收益表。

### 重要會計政策及估計

管理層對我們的營運業績和流動資金及資本資源的討論及分析乃根據我們的綜合財務資料進行。我們的綜合財務資料乃根據香港財務報告準則編製。我們若干的會計政策需要管理層於界定對財務估計不可或缺的合適假設時作出重大判斷。管理層持續評估該等估計，包括有關可折舊資產的估計可用年期、資產減值、受限制股份及已授出的購股權的公平值、呆賬撥備、客戶忠誠獎勵的應計費用、收益確認、所得稅及衍生工具的公平值以及對沖活動。判斷乃基於過往經驗、現有合約條款、行業趨勢及可自外界獲得的資料(如適用)而作出。然而，基於其性質，該等判斷本身涉及不確定性，因此，實際結果可能與我們的估計有差異。

我們相信，下述重要會計政策影響編製我們的綜合財務資料時所用的較為重要判斷及估計。

### 收益確認

收益按已收取或應收取代價之公平值計量，即於日常業務過程中售出貨品及提供服務應收的款項扣減折扣。酒店營運、餐飲及樓宇管理服務的收益於提供該等服務及售出貨品以及與交易有關的經濟利益可能流向我們時確認。提供博彩相關設施及博彩服務所產生的收益於提供博彩設施及相關服務以及我們享有我們所佔的該等娛樂場的淨贏額時確認。當經濟利益將可能流向我們及收益的金額能可靠計量時，金融資產的利息收入將被確認。來自金融資產的利息收入按未償還本金額及適用的實際利率以時間比例計算。有關利率指將金融資產的估計未來所收現金在估計可使用期內確實貼現至首次確認的資產賬面淨值的利率。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金或為資本增值或為兩者目的而持有的物業。於初步確認時，投資物業乃以成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初步確認後，投資物業乃按成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。折舊乃以直線法按投資物業之租約年期撇銷其成本確認。投資物業於出售或永久停用，及預期出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。終止確認資產所產生任何收益或虧損乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計算，於該項目終止確認之期間內計入損益。



## 物業及設備

物業及設備按成本減其後累計折舊及累計減值虧損列賬。

在建工程包括用於生產、供應或行政目的的在建中物業及設備，按成本減已確認減值虧損(如有)列賬。在建工程於落成及可供投入擬定用途時分類為物業及設備的適當類別。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可供投入擬定用途時開始計算折舊。

折舊乃以直線法撇銷物業及設備項目的成本減其於(i)就博彩機而言，其估計可用年期或(如適用)服務協議的餘下年期(以較短者為準)以及(ii)就其他物業及設備而言，其估計可用年期的剩餘價值確認。估計可用年期、剩餘價值及折舊方法乃於各報告期末時檢討，估計任何變動的影響按預先計提之基準入賬。

我們根據我們的物業及設備(在建工程除外)以及投資物業之估計可用年期，或(如適用)服務協議的餘下年期(就博彩機而言)(以較短者為準)利用直線法，從該物業及設備(在建工程除外)以及投資物業可供用作擬定用途之日開始將其折舊。估計可用年期反映我們的董事對我們擬從利用該等物業及設備(在建工程除外)以及投資物業獲得未來經濟利益期限的估計。如過往估計有任何改變，折舊費用會按預先計提之基準調整。

物業及設備項目於出售或預期持續使用有關資產不會帶來未來經濟利益時終止確認。物業及設備項目出售或報廢時產生的任何損益根據資產出售所得款項與賬面金額之間的差額釐定，並於損益中確認。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的物業及設備(在建工程除外)及投資物業的賬面金額分別為**754,200,000**港元、**813,600,000**港元及**2,496,400,000**港元。

## 租賃

凡租約條款轉移擁有權的絕大部分風險及回報予承租人的租約均分類為融資租約。所有其他租約則分類為經營租約。

倘我們為出租人，經營租約所得的特許權收入乃按相關租約年期以直線法於損益確認。商議及安排一項經營租約產生的初步直接成本加入租賃資產的賬面值中，並按租

## 財務資料

約年期以直線法確認為開支。經營租約產生的或然特許權收入於賺取的期間確認為收入。

倘我們為承租人，營運租賃付款按租約年期以直線法確認為開支。

### 借貸成本

借貸成本可直接分配至收購、建築或生產合資格資產，該等資產需要有一定時間預備作其擬定用途或出售，借貸成本會加入該等資產的成本，直至該等資產大致準備作其擬定用途或出售為止。特定借款在支銷合資格資產之前進行暫時投資所得的投資收入，乃於合資格撥充資本的借貸成本內扣除。所有其他借貸成本均於其產生期間內於損益確認。

### 存貨

存貨包括食品及飲料、零售商品及營運供應品，按成本與可變現淨值的較低者入賬。成本按先進先出法計算。

### 有形資產減值

我們於各報告期末審閱其有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產蒙受任何減值虧損。倘有任何有關跡象出現，為釐定減值虧損的程度(如有)，則估計資產的可收回金額。倘估計資產的可收回金額少於其賬面值，則資產賬面值減至其可收回金額。減值虧損立即確認為支出。

倘減值虧損隨後撥回，則資產的賬面值會增加至其經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過該資產於過往年度並無確認減值虧損的情況下釐訂的賬面值。減值虧損的撥回立即確認為收入。

### 業務合併

收購業務使用收購法列賬。於業務合併中轉讓之代價乃按公平值計量，而公平值乃按轉讓予我們的資產、本集團向被收購方前擁有人產生之負債及本集團為交換被收購方控制權所發行股本權益於收購日期之公平值總和計算。收購相關成本一般在產生時於損益確認。

## 財務資料

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔之負債乃按公平值確認，惟以下情況除外：遞延稅項資產或負債及僱員福利安排相關的負債或資產分別按香港會計準則（「香港會計準則」）第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；與被收購方的以股份為基礎的付款安排或為取代被收購方的以股份為基礎的付款安排而訂立的本集團的以股份為基礎的付款安排有關的負債或權益工具，乃於收購日期按香港財務報告準則第2號以股份為基礎的付款計量（請參閱以下會計政策）；及根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售的資產（或出售組別）根據該準則計量。

商譽是以所轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益中的金額及收購方以往於被收購方持有之股權（如有）之公平值之總和，減所收購之可識別資產及所承擔之負債於收購日期之淨額計值。倘經重估後，所收購之可識別資產與所承擔負債於收購日期之淨額高於所轉撥之代價、於被收購方任何非控股權益中的金額及收購方以往於被收購方持有之股權（如有）之公平值之總和，則差額即時於損益內確認為議價收購收益。

### 商譽

收購業務產生的商譽按成本減累計虧損（如有）列賬，並於綜合財務狀況表單獨呈列。

就減值測試而言，商譽被分配到預期從合併的協同效應中得益的各個現金產生單位（或現金產生單位組別）。

已獲分配商譽的現金產生單位每年或倘單位可能出現減值的跡象時更頻密的進行減值測試。就於報告期內收購產生的商譽而言，獲分配商譽的現金產生單位會於報告期間結束前進行減值測試。倘若現金產生單位的可收回金額少於單位的賬面金額，則減值虧損會首先分配，以削減單位獲分配的任何商譽的賬面金額，其後按單位各項資產的賬面金額按比例分配至單位的其他資產。商譽的任何減值虧損均直接於綜合全面收益表的損益內予以確認。就商譽確認的減值虧損於其後期間不予撥回。

出售有關現金產生單位時，商譽的應佔數額於出售時計入釐定損益金額的過程中。

### 向董事授出之購股權及股份

所獲服務之公平值乃參照獲授的購股權或股份於授出日期的公平值而釐定，在歸屬期間隨股本權益(已授出購股權及股份之購股權儲備及股份溢價)之相應增加，以直線法列作支出，或於授出購股權或股份即時歸屬時確認為授出日期之全部支出。

於行使購股權時，先前已在購股權儲備中確認的金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後被沒收或於到期日尚未獲行使，則先前已在購股權儲備中確認的金額將轉撥至保留溢利。

### 金融工具

當我們成為工具訂立合約條文的一方時，有關金融資產及金融負債將於綜合財務狀況表內確認。金融資產及金融負債初步按公平值計量。首次確認時，收購或發行金融資產及金融負債直接應佔的交易成本將加入至或自金融資產或金融負債的公平值扣除(倘適用)。

#### 金融資產

我們的金融資產分類為貸款及應收款項。貸款及應收款項為附帶固定或可議定付款額之非衍生金融資產，於交投活躍的市場內並無報價。於首次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、應收董事、股東及關連公司之款項、已抵押銀行存款及銀行結餘以及現金)乃使用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。實際利率法乃計算金融資產之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃將估計未來所收現金(包括所有支付或收取構成整體實際利率之費用、交易成本及其他所有溢價或折讓)按金融資產之估計可使用年期或(倘合適)較短的期間內確實貼現至首次確認的賬面淨值的利率。債務工具的利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項於報告期末被評估是否有減值跡象。倘有客觀證據證明首次確認貸款及應收款項後發生的一項或多項事件令貸款及應收款項的估計未來現金流量受到影響，則貸款及應收款項被視為已減值。減值的客觀證據可包括：

- 發行人或對手方遇到嚴重財政困難；或
- 違反合約，如逾期或拖欠利息或本金付款；或

## 財務資料

- 借款人有可能破產或進行財務重組。

就貿易及其他應收款項而言，已評定無須個別減值之資產其後按集體基準進行減值評估。應收款項組合之客觀減值證據可包括我們就收回款項之過往經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，以及國家或地方經濟狀況出現與拖欠應收款項相關之明顯變化。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，獲確認的減值虧損金額乃按該資產之賬面值與按金融資產的原先實際利率貼現之估計未來現金流量之現值間之差額計量。

就所有金融資產而言，金融資產之賬面金額直接按減值虧損減少，惟貿易及其他應收款項除外，其賬面金額乃透過撥備賬目而減少。撥備賬目之賬面金額變動於損益賬內確認。倘貿易及其他應收款項被視為無法收回，則與撥備賬目撇銷。其後收回過往撇銷之金額計入損益賬內。

就按攤銷成本計量之金融資產而言，倘於往後期間，減值虧損金額減少，而該減少可客觀地與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前確認之減值虧損透過損益賬撥回，惟該資產於撥回減值日期之賬面金額不得超過在並無確認減值之情況下應有之攤銷成本。

### 金融負債及股權工具

由我們發行之金融負債及股權工具乃根據已訂立的合約安排之性質及金融負債及股權工具之定義分類為金融負債或股權。

金融負債包括貿易及其他應付款項、應計開支、應付董事、關連公司及附屬公司款項及銀行借貸，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

股權工具是任何可證明我們資產中擁有剩餘權益(經扣除其我們所有負債後)之合約。我們發行的股權工具以收到的所得款項扣除直接發行成本記錄。

實際利率法乃計算金融負債攤銷成本及按有關期間攤分利息開支的方法。實際利率乃按金融負債的預期使用年期或較短期間(倘適用)，將估計日後現金付款準確貼現至首次確認時的賬面淨值的利率。利息開支乃按實際利率基準確認。

### 終止確認

僅於資產現金流量的合約權利屆滿時，或我們將金融資產以及資產的擁有權的絕大部分風險及回報轉讓予另一實體時，我們方會終止確認金融資產。

於終止確認整項金融資產時，該項資產賬面金額與已收及應收代價及於其他全面收入確認並於權益中累計的累計收益或虧損總額的差額於損益中確認。

我們於且僅於我們的責任被解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。已終止確認的金融負債的賬面金額與已付及應付代價間差額於損益中確認。

### 商譽減值

我們商譽的賬面值於二零一二年十二月三十一日為**682,000,000**港元，乃產生自收購澳門漁人碼頭投資及其附屬公司。於釐定商譽有否減值時，須對獲分配商譽的現金產生單位（「現金產生單位」）的使用價值作出估計。計算使用價值時，我們須估計預期產生自現金產生單位的未來現金流量及適當的貼現率以計算現值。倘未來現金流量的實際金額低於預期，則可能產生重大減值虧損。

商譽的賬面值已分配至由澳門漁人碼頭投資及其附屬公司進行有關提供博彩相關設施及博彩相關一般管理服務的業務。我們的管理層認為其為單一現金產生單位，旨在為商譽進行減值測試。

此現金產生單位的可收回金額乃基於使用價值計算釐定。使用價值計算的主要假設包括貼現率、增長率以及期內收益及直接成本的預期變動。我們的管理層以除稅前利率估算貼現率，其反映目前市場對金錢的時間值及現金產生單位的特定風險的評估。增長率乃經參考行業增長預測後估算。收益及直接成本的變動乃基於過往慣例及預期市場的未來變動。

使用價值計算乃經計及「業務—我們的發展項目—澳門漁人碼頭重建項目」所披露產生自澳門漁人碼頭重建項目的資本開支及日後預期收益。例如，使用價值計算已計及分配至澳門漁人碼頭的額外賭枱，我們預期將對澳門漁人碼頭重建項目完成後的營運業績帶來正面影響。此外，澳門漁人碼頭重建項目將產生的預期資本開支已納入使用價值計算。經計及上述因素，我們的管理層預期澳門漁人碼頭投資將於澳門漁人碼頭重建項目完成後產生足夠溢利，以彌補澳門漁人碼頭投資及其附屬公司的投資成本。

## 財務資料

我們已就未來五年準備現金流量預測，乃源自我們管理層批准的最新財務預算。五年以後的現金流量乃按現金產生單位的固定2%增長率推算。此增長率並未超過相關行業的平均長期增長率。用以貼現現金產生單位的預測現金流量的利率為每年12%。我們的董事認為，截至二零一二年十二月三十一日止年度，無須作出任何減值虧損。我們的管理層相信任何此等假設的任何合理可能的變動將不會導致現金產生單位的總賬面值超過現金產生單位的可收回款項總額。

### 本集團節選之綜合財務資料

#### 綜合全面收益表概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(除每股股份的數據外，以千港元計算)		
收益.....	1,095,295	1,345,930	1,501,088
銷售及服務成本.....	<u>(417,156)</u>	<u>(418,712)</u>	<u>(664,672)</u>
	678,139	927,218	836,416
其他收入、收益及虧損.....	2,650	3,401	36,057
營銷及推廣開支.....	(28,472)	(31,472)	(45,587)
營運及行政開支.....	(137,150)	(200,696)	(232,788)
融資成本.....	<u>(17,995)</u>	<u>(50,009)</u>	<u>(62,862)</u>
除稅前溢利.....	497,172	648,442	531,236
稅項.....	—	—	4,105
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額.....	<u>497,172</u>	<u>648,442</u>	<u>535,341</u>
每股基本盈利(港仙).....	<u>14.7</u>	<u>19.2</u>	<u>11.8</u>
經調整EBITDA <sup>(1)</sup> .....	578,182	809,188	750,305

附註：

- (1) 經調整EBITDA是扣除融資成本、所得稅、折舊、解除預付租賃款項、出售物業及設備的虧損、以股份為基礎的付款及就上市產生的一次性成本前盈利。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。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溢利、替代衡量流動資金指標的營運活動所得現金流量或替代任何其他根據香港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連同香港財務報告準則的衡量基準，將有助評估我們的經營表現。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。有關截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度經調整EBITDA與其最直接可資比較的香港財務報告準則衡量指標(即經營溢利)的量化對賬，請參閱「財務資料—本集團綜合全面收益表若干項目說明—經調整EBITDA」。

## 財務資料

### 綜合財務狀況表概要：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>非流動資產</b>			
投資物業.....	137,364	133,523	265,062
物業及設備.....	633,376	684,786	2,283,953
預付租賃款項.....	459,268	447,534	1,778,366
商譽.....	—	—	681,986
收購物業及設備之已付按金.....	—	—	5,031
投資按金.....	200,000	200,000	—
已抵押銀行存款.....	50,000	—	—
	<u>1,480,008</u>	<u>1,465,843</u>	<u>5,014,398</u>
<b>流動資產</b>			
存貨.....	5,441	5,491	27,732
預付租賃款項.....	11,734	11,734	49,969
貿易及其他應收款項.....	355,841	415,315	466,590
應收董事款項.....	330,000	819,510	1,971,753
應收股東款項.....	—	238,265	238,265
應收關連公司款項.....	313,543	333,962	19,903
已抵押銀行存款.....	—	—	20,581
銀行結餘及現金.....	31,107	71,671	112,117
	<u>1,047,666</u>	<u>1,895,948</u>	<u>2,906,910</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	139,895	249,041	541,227
應付一名董事款項.....	7,863	2,100	3,556
應付關連公司款項.....	58,715	105,648	105,562
銀行借款 — 於一年內到期.....	171,432	272,423	333,802
其他財務負債.....	3,033,409	—	10,052
	<u>3,411,314</u>	<u>629,212</u>	<u>994,199</u>
流動(負債)資產淨額.....	<u>(2,363,648)</u>	<u>1,266,736</u>	<u>1,912,711</u>
總資產減流動負債.....	<u>(883,640)</u>	<u>2,732,579</u>	<u>6,927,109</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行借款 — 於一年後到期.....	557,130	1,456,226	1,404,525
遞延稅項負債.....	—	—	198,094
	<u>557,130</u>	<u>1,456,226</u>	<u>1,602,619</u>
(負債)資產淨值.....	<u>(1,440,770)</u>	<u>1,276,353</u>	<u>5,324,490</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本.....	337,917	339,185	522,672
儲備.....	(1,778,687)	937,168	4,801,818
本公司擁有人應佔股權.....	<u>(1,440,770)</u>	<u>1,276,353</u>	<u>5,324,490</u>



## 財務資料

### 本集團綜合全面收益表若干項目說明

#### 收益

我們的收益由博彩服務及非博彩營運產生。下表載列於所示期間我們按分部及類別分類的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
博彩服務：			
— 中場賭枱	754,530	918,259	984,461
— 貴賓房	87,873	123,343	110,810
— 角子機	24,866	26,633	16,171
	<u>867,269</u>	<u>1,068,235</u>	<u>1,111,442</u>
非博彩營運：			
— 酒店客房收入	87,391	123,458	135,093
— 投資物業特許權收入	28,243	33,949	48,948
— 樓宇管理服務收入	34,330	36,413	42,928
— 餐飲	71,366	76,139	132,692
— 商品銷售	—	—	22,506
— 其他	6,696	7,736	7,479
	<u>228,026</u>	<u>277,695</u>	<u>389,646</u>
	<u><u>1,095,295</u></u>	<u><u>1,345,930</u></u>	<u><u>1,501,088</u></u>

#### 博彩服務

於二零一零年、二零一一年及二零一二年，博彩服務收益分別為**867,300,000**港元、**1,068,200,000**港元及**1,111,400,000**港元，或佔我們同期總收益的**79.2%**、**79.4%**及**74.0%**。博彩服務收益包括我們就有關中場賭枱、貴賓房及角子機提供的服務及設施向澳博收取的服務收入。此外，我們向澳博收取法老王宮殿娛樂場中場賭枱所產生的博彩收入總額的最多**15%**，作為已計劃營運及投資成本及開支。該償付款項紀錄為我們的收益。

**中場賭枱。** 中場賭枱博彩收入總額即該等娛樂場保留為贏額的投注總額。我們收取該等娛樂場的中場賭枱博彩收入總額的**40%**並確認為收益。我們亦收取該等娛樂場的中場賭枱博彩收入總額最多**15%**，以補貼我們就中場賭枱產生的營運及投資成本及開支，我們亦將其確認為收益。

**貴賓房。** 貴賓房博彩收入總額即貴賓房保留為贏額的總營業額。我們收取貴賓房博彩收入總額的**2%**並確認為收益。

## 財務資料

角子機。角子機博彩收入總額乃根據角子機處理總額為基準。我們收取角子機博彩收入總額的**40%**並確認為收益。

### 非博彩營運

非博彩營運收益於二零二零年、二零一一年及二零一二年分別達**228,000,000**港元、**277,700,000**港元及**389,600,000**港元，或佔我們同期總收益的**20.8%**、**20.6%**及**26.0%**。非博彩營運收益包括酒店客房收入、餐飲收入、投資物業特許權收入、樓宇管理服務收入及其他收入。

酒店客房收入。酒店客房收入主要包括酒店客房租金。酒店客房收益於入住客房時確認。

餐飲。餐飲收入乃來自我們的餐廳及酒吧餐飲銷售，並於出售貨品時確認。

特許權及樓宇管理服務。特許權及樓宇管理服務收入包括投資物業特許權收入及樓宇管理服務的收入。投資物業特許權收入包括澳門置地廣場內零售商店租賃收入，以及貴賓房特許權收入。樓宇管理服務收入包括零售商店、服務式公寓及辦公室的管理費。

其他。其他收入乃來自宴會廳以及其他會議及展覽區的租金，以及於我們的物業內提供的餐飲服務、交通及其他雜項服務。自二零一二年五月十九日我們收購澳門漁人碼頭投資以後，其他收入亦包括其附屬公司君億的零售業務所產生商品銷售收入，以及主題公園娛樂設施及銷售於澳門漁人碼頭舉行的表演和展覽門票的收入。

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本由有關博彩服務及非博彩營運的成本所組成。

有關博彩服務的成本主要由博彩樓層員工的薪金開支，以及博彩設備成本、能源成本、折舊及其他所組成。

有關非博彩營運的成本包括有關提供酒店客房、餐飲、特許權及樓宇管理服務及其他雜項服務(如酒店及其他非博彩員工的薪金開支)，以及有關銷售商品及表演和展覽門票的成本所組成。

## 財務資料

下表載列於所示期間按分部劃分我們的銷售及服務成本明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
博彩服務：			
— 中場賭枱	207,248	195,971	252,359
— 貴賓房	14,669	16,260	24,067
— 角子機	13,181	12,206	13,154
	<u>235,098</u>	<u>224,437</u>	<u>289,580</u>
非博彩營運	<u>182,058</u>	<u>194,275</u>	<u>375,092</u>
銷售及服務成本總額	<u><u>417,156</u></u>	<u><u>418,712</u></u>	<u><u>664,672</u></u>

下表載列於所示期間按性質劃分我們的銷售及服務成本明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
博彩服務：			
— 員工薪金及相關成本 <sup>(1)</sup>	193,527	183,362	238,231
— 博彩營運成本 <sup>(2)</sup>	16,976	16,281	21,381
— 來自六張額外賭枱的保證每月 收入所產生的虧損	—	—	5,729
— 能源成本	3,673	3,918	7,173
— 折舊	20,922	20,876	17,066
	<u>235,098</u>	<u>224,437</u>	<u>289,580</u>
非博彩營運：			
— 員工薪金及相關成本	52,888	54,138	107,870
— 能源成本	35,349	38,682	58,120
— 折舊及攤銷	38,126	34,759	105,536
— 餐飲成本	27,166	31,780	48,318
— 零售成本	—	—	17,736
— 其他	28,529	34,916	37,512
	<u>182,058</u>	<u>194,275</u>	<u>375,092</u>
銷售及服務成本總額	<u><u>417,156</u></u>	<u><u>418,712</u></u>	<u><u>664,672</u></u>

附註：

- (1) 金額包括就澳博僱用的該等博彩員工的員工薪金及相關成本，由澳博產生及由我們償付。
- (2) 金額即營運成本，包括博彩設備成本，由澳博產生及由我們償付。

## 財務資料

### 毛利及毛利率

下表載列我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年的毛利及毛利率。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>毛利</b>			
博彩服務.....	632,171	843,798	821,862
非博彩營運.....	<u>45,968</u>	<u>83,420</u>	<u>14,554</u>
總額.....	<u><u>678,139</u></u>	<u><u>927,218</u></u>	<u><u>836,416</u></u>
<b>毛利率</b>			
博彩服務.....	73 %	79 %	74 %
非博彩營運.....	20 %	30 %	4 %
整體.....	62 %	69 %	56 %

整體毛利率於二零一零年至二零一一年上升，乃由於博彩及非博彩分部的毛利率均上升。特別的是，博彩服務的毛利增加主要由於博彩服務收益增加，這主要由於在二零一一年到訪我們的設施的博彩客戶較二零一零年增加。非博彩營運的毛利增加主要由於非博彩營運收益增加，這主要由於二零一一年的酒店客房入住率較二零一零年上升。

整體毛利率於二零一一年至二零一二年下降，主要由於將澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的業績綜合入賬以及非博彩營運的毛利率下跌所致。特別的是，澳門漁人碼頭投資的博彩營運的毛利率較本公司整體博彩營運的毛利率為低，而其非博彩營運於該期間錄得虧損。非博彩營運的毛利率下跌主要由於澳門置地廣場於二零一二年的酒店客房及餐飲收入減少，這由於澳門置地廣場進行翻新工程及於二零一二年落成及開始營業的新酒店令競爭加劇所致。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損包括銀行利息收入、於我們的場所內進行信用卡交易的信用卡佣金、管理費、匯兌淨收益、出售物業及設備虧損、呆壞賬撥備、撥回建築成本超額撥備以及其他。

## 財務資料

我們於二零一二年收到管理費用收入**12,200,000**港元，此乃我們自二零一二年一月起就飛機折舊向我們的飛機用戶收取我們於過往年度並無收取的費用。我們將於上市後停止就使用飛機向董事收取管理費用。於二零一一年，我們於一宗公平交易中以代價**97,500,000**港元向澳門置地物業管理有限公司購入一架飛機。購入飛機主要供董事使用，作為彼等的福利及作業務相關用途，預期這將於上市後持續。該飛機已向美國聯邦航空總署註冊為私人飛機。

### 營銷及推廣開支

營銷及推廣開支包括銷售代理激勵費用及一般營銷及推廣活動的成本，包括免費提供予賓客及博彩中介人的酒店客房、餐飲、娛樂、零售及其他實物利益的津貼。

### 營運及行政開支

營運及行政開支包括員工薪酬及福利、以股份為基礎的付款、租金及特許權付款、能源成本、清潔成本、娛樂及差旅開支、維修及保養開支、折舊及其他。下表載列於所示期間我們的營運及行政開支明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
員工成本 . . . . .	83,043	83,726	109,625
以股份為基礎的付款 . . . . .	—	35,273	8,303
公用設施及營運供應品 . . . . .	2,722	2,291	1,906
清潔開支 . . . . .	7,157	6,977	17,305
維修及保養 . . . . .	11,856	13,405	17,320
特許權開支 . . . . .	4,618	4,565	6,366
法律及專業開支 . . . . .	2,690	5,473	3,531
上市開支 . . . . .	—	11,200	11,500
電訊 . . . . .	1,083	1,283	1,030
折舊 . . . . .	4,090	8,195	15,976
物業稅 . . . . .	—	1,643	11,981
員工食堂開支 . . . . .	7,968	8,487	10,467
其他 . . . . .	11,923	18,178	17,478
<b>營運及行政開支總額 . . . . .</b>	<b>137,150</b>	<b>200,696</b>	<b>232,788</b>

## 財務資料

員工成本包括薪金、花紅及其他福利，如董事及其他僱員的膳食及房屋津貼，以及為彼等作出的退休福利計劃供款。其由二零一一年的**83,700,000**港元增加**30.9%**至二零一二年的**109,600,000**港元，主要由於計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的員工成本**20,300,000**港元。撇除澳門漁人碼頭投資的員工成本，我們的員工成本應增加**6.7%**至二零一二年的**89,300,000**港元，主要由於員工薪酬水平上升。

根據兩份由本公司與周錦輝分別於二零零六年十二月二十日及二零一零年十二月二十一日簽署的四年期僱傭合約，本公司：(i)於截至二零一一年十二月三十一日止年度發行可認購**25,296,468**股股份之購股權予周錦輝(於二零一二年五月十八日完成二零一二年澳門漁人碼頭收購後被調整為**24,412,724**股股份)，及(ii)於截至二零一一年十二月三十一日止年度發行**12,671,905**股本公司普通股予周錦輝。購股權可於授出日期起至二零一六年十一月二十二日止期間行使。概無購股權於二零一二年十二月三十一日前行使。購股權於授出日期的公平值為**18,666,000**港元，已於我們的綜合財務報表內確認，與我們的購股權儲備升幅相對應。於二零一一年十一月二十二日，本公司向周錦輝發行**12,671,905**股普通股，該等股份被限制不得於歸屬期間轉售或質押。根據歸屬期間，以股份為基礎的付款**16,606,000**港元及**8,303,000**港元已於截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度被確認。因此，以股份為基礎的付款總額**35,300,000**港元及**8,300,000**港元已分別於二零一一年及二零一二年確認為我們的營運及行政開支。有關我們向周錦輝作出的以股份為基礎的付款的進一步資料，請參閱本招股章程附錄一所載會計師報告的附註40。

### 融資成本

融資成本包括銀行借款利息。下表載列於所示期間我們的融資成本明細。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
二零零七年有期貸款融資 . . . . .	17,995	3,729	—
二零一一年有期貸款融資 . . . . .	—	46,280	59,631
二零一二年有期貸款融資 . . . . .	—	—	3,207
其他 . . . . .	—	—	24
<b>融資成本總額 . . . . .</b>	<b>17,995</b>	<b>50,009</b>	<b>62,862</b>

有關我們的有期貸款融資的說明，請參閱「一債務一重大債務說明」。於二零一零年，陳美儀透過其全資投資控股公司購買不可贖回優先股。請參閱「歷史、重組與企業架構—我們的歷史及發展—二零零六年銀團投資協議」。

### 稅項

由於所產生的稅務虧損或應課稅溢利全數被稅項虧損吸收，因此我們並無就所得補充稅或香港利得稅計提撥備。當我們的應課稅溢利超出稅項虧損時，我們可能會就所得補充稅或香港利得稅計提撥備。根據日期為二零零六年十一月十七日的澳門財政局批示，由於根據服務協議所收取的費用乃自澳博博彩收益所產生，而其根據**16/2001**法律第**28**條第**2**項的條款及於二零零四年二月二十三日由第**30/2004**號批示及進一步於二零一一年十一月二十三日由第**378/2011**號批示所授予的豁免而獲得豁免，因此於服務協議生效期間我們的博彩相關收益無須繳納所得補充稅。此外，根據澳門財政局於日期為二零一三年一月十四日的確認函件，由於稅項已由澳博直接支付，因此我們的貴賓房博彩相關收益無須繳納所得補充稅。澳博以其所佔來自該等娛樂場的博彩收入總額向澳門政府支付特殊博彩稅、特殊徵費及博彩溢價。

### 經調整EBITDA

經調整EBITDA是扣除融資成本、所得稅、折舊、解除預付租賃款項、出售物業及設備的虧損、以股份為基礎的付款及就上市產生的一次性成本前盈利。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。

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溢利、替代衡量流動資金指標的營運活動所得現金流量或替代任何其他根據香港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連同香港財務報告準則的衡量基準，將有助評估我們的經營表現。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。

## 財務資料

下表載列截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度經調整EBITDA與其最直接可資比較的香港財務報告準則衡量指標(即本公司擁有人應佔溢利)的量化對賬，以及所示期間澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA及本集團的經調整EBITDA(不包括來自澳門漁人碼頭投資的注資)。

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度	截至 十二月三十一日 止年度	澳門	本集團(不包括
				漁人碼頭投資	漁人碼頭投資)
				於五月十九日至	截至
				十二月三十一日	十二月三十一日
				止期間	止年度
				二零一二年	
			(千港元)		
本公司擁有人應佔溢利 . . . . .	497,172	648,442	535,341	(87,235)	622,576
加：融資成本 . . . . .	17,995	50,009	62,862	24	62,838
投資物業折舊 . . . . .	3,842	3,841	6,461	2,621	3,840
物業及設備折舊 . . . . .	47,564	48,256	97,221	48,728	48,493
解除預付租賃款項 . . . . .	11,734	11,734	34,895	23,161	11,734
出售物業及設備的虧損 . . . . .	74	469	—	—	—
以股份為基礎的付款 . . . . .	—	35,272	8,303	—	8,303
就上市產生的一次性 成本 . . . . .	—	11,200	11,500	—	11,500
減：利息收入 . . . . .	(199)	(35)	(2,173)	(158)	(2,015)
稅項抵免 . . . . .	—	—	(4,105)	(4,105)	—
經調整EBITDA . . . . .	<u>578,182</u>	<u>809,188</u>	<u>750,305</u>	<u>(16,964)</u>	<u>767,269</u>



## 財務資料

我們的經調整EBITDA由二零一一年度的809,200,000港元下降7.3%至二零一二年的750,300,000港元。撇除澳門漁人碼頭投資因澳門漁人碼頭投資收購由二零一二年五月十九日至十二月三十一日帶來17,000,000港元的負經調整EBITDA，我們的經調整EBITDA於二零一二年將僅下降5.2%至767,300,000港元。

### 營運業績

由於我們持續擴張及改良於各物業提供的服務種類，故我們的過往財務業績未必可反映潛在未來業績。下表載列於二零一零年、二零一一年及二零一二年有關我們營運業績的若干資料。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(千港元)	
收益.....	1,095,295	1,345,930	1,501,088
銷售及服務成本.....	<u>(417,156)</u>	<u>(418,712)</u>	<u>(664,672)</u>
	678,139	927,218	836,416
其他收入、收益及虧損.....	2,650	3,401	36,057
營銷及推廣開支.....	(28,472)	(31,472)	(45,587)
營運及行政開支.....	(137,150)	(200,696)	(232,788)
融資成本.....	<u>(17,995)</u>	<u>(50,009)</u>	<u>(62,862)</u>
除稅前溢利.....	497,172	648,442	531,236
稅項.....	—	—	4,105
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額.....	<u>497,172</u>	<u>648,442</u>	<u>535,341</u>
每股基本盈利(港仙).....	<u>14.7</u>	<u>19.2</u>	<u>11.8</u>

## 財務資料

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年的若干主要營運數據。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元，賭枱、賭枱日數及角子機數目除外)		
<b>澳門置場廣場</b>			
<b>中場賭枱</b>			
下注額 . . . . .	6,565,068	7,791,501	8,029,080
淨贏額 . . . . .	1,371,872	1,669,561	1,637,389
賭枱平均數目 . . . . .	66	66	63
每張賭枱每日的淨贏額 . . . . .	57	69	71
賭枱日數 . . . . .	24,090	24,090	23,484
每賭枱日數的淨贏額 . . . . .	57	69	70
<b>貴賓賭枱</b>			
博彩營業額 . . . . .	143,330,510	213,030,170	187,299,157
淨贏額 . . . . .	4,393,658	6,167,143	5,540,532
賭枱平均數目 . . . . .	41	46	57
每張賭枱每日的淨贏額 . . . . .	294	367	268
賭枱日數 . . . . .	15,600	17,718	20,822
每賭枱日數的淨贏額 . . . . .	282	348	266
<b>角子機</b>			
角子機賭注總額 . . . . .	1,055,001	1,129,244	775,532
淨贏額 . . . . .	62,165	66,583	43,891
角子機平均數目 . . . . .	280	304	258
每台角子機每日的淨贏額 . . . . .	0.6	0.6	0.5
<b>澳門漁人碼頭</b>			
<b>中場賭枱</b>			
下注額 . . . . .	959,387	1,137,259	1,223,856
淨贏額 . . . . .	196,118	237,407	285,453
賭枱平均數目 . . . . .	28	23	23
每張賭枱每日的淨贏額 . . . . .	19	28	34
賭枱日數 . . . . .	10,394	8,395	8,418
每賭枱日數的淨贏額 . . . . .	19	28	34
<b>角子機</b>			
角子機賭注總額 . . . . .	33,465	26,510	17,766
淨贏額 . . . . .	4,776	3,770	2,648
角子機平均數目 . . . . .	129	92	78
每台角子機每日的淨贏額 . . . . .	0.1	0.1	0.1

附註：

- (1) 每張賭枱或每台角子機金額乃基於相關年度內的賭枱或角子機(如適用)平均數目。相關年度內的賭枱或角子機平均數目以相關年度內年初及年終時的賭枱或角子機相關數目平均數計算。

## 財務資料

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
<b>澳門置地廣場</b>			
入住率(%) . . . . .	73.6	85.3	85.3
日均房租(港元) . . . . .	1,151.0	1,132.0	1,120.0
每間可出租客房收益(港元) . . . . .	847.1	965.4	955.4
<b>萊斯酒店</b>			
入住率(%) . . . . .	70.5	82.2	75.1
日均房租(港元) . . . . .	1,244.4	1,437.9	1,392.3
每間可出租客房收益(港元) . . . . .	876.9	1,182.0	1,045.6

### 截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

我們的收益由二零一一年的**1,345,900,000**港元增加**11.5%**至二零一二年的**1,501,100,000**港元，主要由於我們於二零一二年五月十八日收購的澳門漁人碼頭投資帶來額外收益，令來自中場賭枱及餐飲以及商品銷售的收益增加。撇除澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的收益**207,600,000**港元，我們於二零一二年的收益將減少**3.9%**至**1,293,500,000**港元。

#### 博彩服務

博彩服務收益由二零一一年的**1,068,200,000**港元增加**4.0%**至二零一二年的**1,111,400,000**港元。該增長乃部分由於計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日來自巴比倫娛樂場的博彩服務收益**84,600,000**港元。

**中場賭枱。** 中場賭枱收益由二零一一年的**918,300,000**港元增加**7.2%**至二零一二年的**984,500,000**港元。該增加主要由於計入巴比倫娛樂場於二零一二年的中場賭枱收益**83,900,000**元。增幅被法老王宮殿娛樂場的中場賭枱收益減少**17,700,000**港元所抵銷，減少主要由於賭枱平均數目由二零一一年的**66**張下跌至二零一二年的**63**張。中場賭枱收益的增幅部分被貴賓房及角子機收益減少所抵銷。

**貴賓房。** 貴賓房收益由二零一一年的**123,300,000**港元減少**10.2%**至二零一二年的**110,800,000**港元。儘管該等娛樂場的貴賓房數目由二零一一年十二月三十一日的五間增加至二零一二年十二月三十一日的七間，令(i)貴賓賭枱的平均數目由二零一一年的**46**張增加至二零一二年的**57**張；及(ii)同期賭枱日數由**17,718**天增加至**20,822**天，惟貴賓客戶的整體開支因中國經濟增長放緩及若干於二零一二年曾進行翻新工程的貴賓房的

## 財務資料

客戶數目及受歡迎程度下跌而減少。每張賭枱每日的淨贏額由二零一一年度的**367,000**元減少約**27.1%**至二零一二年的**268,000**港元，而每賭枱日數的淨贏額由二零一一年度的**348,000**元減少**23.6%**至二零一二年的**266,000**港元。

於二零一二年，我們於澳門置地廣場進行翻新工程，以翻新及擴充我們的博彩區。該工程包括就兩間新貴賓房開業進行裝修工程及翻新兩間現有的貴賓房。該兩間新貴賓房的裝修工程分別於二零一二年三月及二零一二年十月開始，並已分別於二零一二年四月初及二零一二年十一月底完工。該兩間現有貴賓房的翻新工程分別於二零一二年六月底及二零一二年八月初開始，並已分別於二零一二年八月初及二零一二年十月底完工。就已翻新的該兩間現有貴賓房而言，我們於各有關的翻新工程期間曾暫時將各貴賓房內的七張賭枱移走及重新安置。因此，(i)曾在二零一二年六月底至二零一二年八月初進行翻新的貴賓房於翻新工程期間的平均每張賭枱每日的淨贏額較該貴賓房於二零一二年的平均每張賭枱每日的淨贏額下跌約**42%**；及(ii)曾在二零一二年八月初至二零一二年十月底進行翻新的貴賓房於翻新工程期間的平均每張賭枱每日的淨贏額較該貴賓房於二零一二年的平均每張賭枱每日的淨贏額下跌約**21%**。除一間於二零一二年十月中旬TCL經營轉為另一名博彩中介人經營的貴賓房外，於二零一二年曾進行翻新的所有貴賓房於進行翻新工程期間均由TCL經營。來自新貴賓房及於二零一二年增加賭枱日數的收益被上述該等貴賓房的花費及客戶數目減少所抵銷。

角子機。角子機收益由二零一一年度的**26,600,000**港元減少**39.3%**至二零一二年的**16,200,000**港元，此乃主要由於角子機的數目由二零一一年平均**304**台減少至二零一二年的**258**台。

### 非博彩營運

非博彩營運收益由二零一一年度的**277,700,000**港元增加**40.3%**至二零一二年的**389,600,000**港元。增加主要由於計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的非博彩營運收益**123,000,000**港元所致。

酒店客房收入。酒店客房收入由二零一一年度的**123,500,000**港元增加**9.4%**至二零一二年的**135,100,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的酒店客房收入**13,300,000**港元，則會減少**1.3%**至二零一二年的**121,800,000**港元。減少**1.3%**（不包括澳門漁人碼頭投資的貢獻）主要由於澳門置地廣場於二零一二年的日均房租及每間可出租客房收益分別為**1,120.0**港元及**955.4**港元，而二零一一年則分別為**1,132.0**港元及**965.4**港元。日均房租及每間可出租客房收益下跌主要由於澳門置地廣場進行翻新工程及於二零一二年落成及開始營運的新酒店令競爭加劇所致。

## 財務資料

餐飲。 餐飲收入由二零一一年的**76,100,000**港元增加**74.3%**至二零一二年的**132,700,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的餐飲收入**63,500,000**港元，則會下跌**9.2%**至二零一二年的**69,200,000**港元。下跌**9.2%**主要由於在二零一二年對澳門置地廣場內若干餐廳進行翻新工程所致。

特許權及樓宇管理服務。 特許權收入及樓宇管理服務收入由二零一一年的**70,400,000**港元增加**30.6%**至二零一二年的**91,900,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的特許權收入及樓宇管理服務收入**21,400,000**港元，則會上升**0.2%**至二零一二年的**70,500,000**港元。

商品銷售。 於二零一二年，我們的商品銷售收入為**22,500,000**港元，全部均由澳門漁人碼頭投資貢獻，自完成澳門漁人碼頭收購起被我們綜合入賬。

其他。 其他收入由二零一一年的**7,700,000**港元減少**3.3%**至二零一二年的**7,500,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的其他收入**2,300,000**港元，則會下跌**33.2%**至二零一二年的**5,200,000**港元。減少**33.2%**（不包括澳門漁人碼頭投資的貢獻）主要由於自二零一二年五月完成澳門漁人碼頭收購後綜合入賬對銷澳門漁人碼頭的交通服務收入所致。

### 銷售及服務成本

銷售及服務總成本由二零一一年的**418,700,000**港元增加**58.7%**至二零一二年的**664,700,000**港元。此增幅主要由於計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的銷售及服務成本**227,200,000**港元。撇除澳門漁人碼頭投資的銷售及服務成本，我們的銷售及服務成本將上升**4.5%**至二零一二年的**437,500,000**港元。於二零一二年，我們的銷售及服務成本佔收益的百分比為**44.3%**，而二零一一年則為**31.1%**，而倘不包括澳門漁人碼頭投資於二零一二年的業績，則應為**33.8%**。

### 博彩服務

與我們博彩服務有關的銷售及服務成本主要包括員工薪金及有關成本、能源成本、折舊及餐飲開支，由二零一一年的**224,400,000**港元增加**29.0%**至二零一二年的**289,600,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年的博彩服務成本**60,500,000**港元，則會僅上升**2.1%**至**229,100,000**港元。該**2.1%**的增幅（不包括澳門漁人碼頭投資的博彩服務成本）乃主要由於員工薪金及有關成本以及能源成本上漲。博彩服務的員工薪金及有關成本上升主要由於將澳門漁人碼頭投資綜合入賬，其員工薪金及有關成本為**48,100,000**港元。

中場賭枱。 中場賭枱銷售及服務成本由二零一一年的**196,000,000**港元增加**28.8%**至二零一二年的**252,400,000**港元。增加主要由於計入澳門漁人碼頭投資的中場賭

## 財務資料

枱銷售及服務成本**58,500,000**港元。我們的中場賭枱銷售及服務成本應於二零一二年減少**2,100,000**港元，主要由於若干固定資產已完全折舊令折舊減少。

**貴賓房。** 貴賓房銷售及服務成本由二零一一年的**16,300,000**港元增加**48.0%**至二零一二年的**24,100,000**港元。增加主要由於在二零一二年根據服務協議的二零一二年修訂向澳博支付來自六張額外貴賓賭枱的保證每月博彩收入所產生的虧損**5,700,000**港元及於二零一二年因營運額外一間貴賓房而產生的額外成本。

**角子機。** 角子機銷售及服務成本由二零一一年的**12,200,000**港元增加**7.8%**至二零一二年的**13,200,000**港元。增加主要由於計入澳門漁人碼頭投資的角子機銷售及服務成本**2,000,000**港元。我們的角子機銷售及服務成本應於二零一二年減少**1,000,000**港元，主要由於若干固定資產已完全折舊令折舊減少。

### 非博彩營運

有關我們非博彩營運的銷售及服務成本主要包括員工薪金及有關成本、能源成本、折舊及攤銷以及餐飲開支，由二零一一年的**194,300,000**港元增加**93.1%**至二零一二年的**375,100,000**港元，倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年的非博彩營運成本**166,700,000**港元，則會僅上升**7.3%**至**208,400,000**港元。該**7.3%**的增幅(不包括澳門漁人碼頭投資的非博彩營運成本)乃主要由於員工成本及能源成本上漲。由於將澳門漁人碼頭投資產生的折舊及攤銷**69,000,000**港元綜合入賬，折舊及攤銷由二零一一年的**34,800,000**港元增加至二零一二年的**105,500,000**港元。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一一年的**3,400,000**港元增加**960.2%**至二零一二年的**36,100,000**港元。該顯著的增幅主要歸因於(i)撥回建築成本的超額撥備**13,200,000**港元，此乃主要與我們重新評估於二零零三年或前後就翻新澳門置地廣場作出的撥備有關，(ii)二零一二年的管理費用收入**12,200,000**港元，此乃與我們自二零一二年一月起就向我們的飛機用戶收取於過往年度並無產生的相關折舊成本有關；及(iii)由於我們的託管銀行存款增加，令銀行利息收入由二零一一年的**35,000**港元增加至二零一二年的**2,200,000**港元。根據與澳門工商銀行訂立的補充協議，我們將三項於二零一一年十月、二零一二年一月及二零一二年四月到期的二零一一年有期貸款融資分期款項延遲至二零一二年六月底支付。請參閱「債務—重大債務說明—二零一一年有期貸款融資」。同時，我們將該等分期還款金額存入融資代理的帳戶內作為銀行存款，並於該等期間獲得利息。其他收入、收益及虧損的增幅部分被我們計入虧損金額為**2,100,000**港元的澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的其他收入、收益及虧損所抵銷，其主要包括就已減值貿易應收款項所作出的呆壞賬撥備**3,300,000**港元。

## 財務資料

### 營銷及推廣開支

營銷及推廣開支由二零一一年的**31,500,000**港元增加**44.8%**至二零一二年的**45,600,000**港元。我們於二零一二年五月十八日收購澳門漁人碼頭投資令我們於二零一二年的營銷及推廣開支增加**12,700,000**港元。撇除澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的營銷及推廣開支，則我們於二零一二年的營銷及推廣開支應為上升**4.5%**至**32,900,000**港元。增加**4.5%**主要由於向旅遊代理支付的佣金增加。

### 營運及行政開支

營運及行政開支由二零一一年的**200,700,000**港元增加**16.0%**至二零一二年的**232,800,000**港元。此增幅乃主要歸因於計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的營運及行政開支**57,000,000**港元、主要因員工成本增加令博彩服務營運開支上升以及主要因員工成本及折舊增加令酒店營運開支上升。撇除澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的營運及行政開支，則我們於二零一二年的營運及行政開支應為減少**12.4%**至**175,800,000**港元，主要由於向周錦輝作出的以股份為基礎的付款減少**27,000,000**港元。

### 融資成本

由於根據我們於二零一一年三月所訂立的二零一一年有期貨款融資項下的借款所帶來的額外債務，融資成本由二零一一年的**50,000,000**港元增加**25.7%**至二零一二年的**62,900,000**港元。請參閱「一債務一重大債務說明」。

### 溢利

由於前述的原因，溢利由二零一一年的**648,400,000**港元減少**17.4%**至二零一二年的**535,300,000**港元。我們於二零一二年的溢利率為**35.7%**，而二零一一年則為**48.2%**。撇除澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的業績，於二零一二年，我們的溢利應為減少**4.0%**至**622,600,000**港元，而溢利率則為**48.1%**。於二零一二年五月十九日至十二月三十一日，澳門漁人碼頭投資帶來淨虧損**87,300,000**港元。儘管澳門漁人碼頭投資於期內產生**207,600,000**港元的收益，其亦於二零一二年五月十九日至十二月三十一日產生銷售及服務成本**227,200,000**港元、自其他收入、收益及虧損錄得的虧損**2,100,000**港元、營銷及推廣開支**12,700,000**港元、營運及行政開支**57,000,000**港元、融資成本約**24,000**港元，以及稅項抵免**4,100,000**港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較

### 收益

我們的收益由二零一零年的**1,095,300,000**港元增加**22.9%**至二零一一年的**1,345,900,000**港元，主要由於澳門置地廣場旅客人數增加帶動博彩服務收益增加及非博彩營運收益增加。

### 博彩服務

博彩服務收益由二零一零年的**867,300,000**港元增加**23.2%**至二零一一年的**1,068,200,000**港元。該增加主要由於中場賭枱收益增加**163,700,000**港元。

**中場賭枱。** 中場賭枱收益由二零一零年的**754,500,000**港元增加**21.7%**至二零一一年的**918,300,000**港元，主要由於法老王宮殿娛樂場整體旅客人數增加，使中場賭枱下注額增加，以及每張中場賭枱每日的淨贏額增加。於二零一一年，法老王宮殿娛樂場中場客戶的人數由二零一零年的**761,123**人增加至**898,711**人。每張中場賭枱每日的淨贏額由二零一零年的**56,948**港元增加**21.7%**至二零一一年的**69,305**港元。贏率僅由二零一零年的**21.1%**輕微上升至二零一一年的**21.4%**，此乃由於淨贏率於二零一一年隨中場賭枱下注額增加而上升。

**貴賓房。** 貴賓房收益由二零一零年的**87,900,000**港元增加**40.4%**至二零一一年的**123,300,000**港元。所有貴賓房的淨贏總額由二零一零年**44**億港元增加**40.4%**至**62**億港元。

**角子機。** 角子機收益由二零一零年的**24,900,000**港元增加**7.1%**至二零一一年的**26,600,000**港元，主要由於角子機的數目由二零一零年年初的**255**台增加至二零一零年年底的**304**台。

### 非博彩營運

非博彩營運收益由二零一零年的**228,000,000**港元增加**21.8%**至二零一一年的**277,700,000**港元。此增幅乃主要由於酒店客房收入於二零一一年增加**36,100,000**港元。

**酒店客房收入。** 酒店客房收入由二零一零年的**87,400,000**港元增加**41.3%**至二零一一年的**123,500,000**港元，反映入住率上升，因我們的酒店客戶主要為博彩客戶，且二零一一年較二零一零年有更多的博彩客戶(尤其是來自中國的客戶)到訪澳門置地廣場。於二零一一年，澳門置地廣場的日均房租、入住率及每間可出租客房收益分別為**1,132.0**港元、**85.3%**及**965.4**港元，而於二零一零年則分別為**1,151.0**港元、**73.6%**及**847.1**港元。

**特許權及樓宇管理服務。** 特許權及樓宇管理服務收入由二零一零年的**62,600,000**港元增加**12.4%**至二零一一年的**70,400,000**港元，主要由於在二零一一年訂立了租金較高的新租約及重續租約。



## 財務資料

餐飲。 餐飲收入由二零一零年的**71,400,000**港元增加**6.7%**至二零一一年的**76,100,000**港元，主要由於二零一一年的酒店入住率上升令在酒店及餐廳的餐飲消費增加。

其他。 其他收入由二零一零年的**6,700,000**港元增加**15.5%**至二零一一年的**7,700,000**港元，主要由於來自客戶交通服務的交通服務收入增加。

### 銷售及服務成本

銷售及服務總成本由二零一零年的**417,200,000**港元增加**0.4%**至二零一一年的**418,700,000**港元。銷售及服務成本輕微增加主要由於二零一一年的入住率上升帶來與酒店營運有關的開支所致。於二零一一年，銷售及服務成本佔收益的百分比為**31.1%**，而二零一零年則為**38.1%**

### 博彩服務

與我們博彩服務有關的銷售及服務成本主要包括員工成本、能源成本、折舊及餐飲開支，由二零一零年的**235,100,000**港元減少**4.5%**至二零一一年的**224,400,000**港元，主要由於若干固定資產已完全折舊令折舊減少。

中場賭枱。 中場賭枱銷售及服務成本由二零一零年的**207,200,000**港元減少**5.4%**至二零一一年的**196,000,000**港元。減少主要由於員工成本減少**8,200,000**港元，原因是員工人數減少以及因若干租賃物業裝修於二零一零年完全折舊而令租賃物業裝修折舊減少**2,500,000**港元。

貴賓房。 貴賓房銷售及服務成本由二零一零年的**14,700,000**港元增加**10.8%**至二零一一年的**16,300,000**港元。增加主要由於員工人數減少令員工成本下降**2,000,000**港元，惟被於二零一一年翻新的貴賓房的折舊增加**3,500,000**港元所抵銷。

角子機。 角子機銷售及服務成本由二零一零年的**13,200,000**港元減少**7.4%**至二零一一年的**12,200,000**港元。減少主要由於租賃物業裝修折舊減少**1,000,000**港元。

### 非博彩營運

非博彩營運成本主要包括員工成本、能源成本、折舊及餐飲開支，由二零一零年的**182,100,000**港元增加**6.7%**至二零一一年的**194,300,000**港元，主要由於酒店入住率由二零一零年的**73.6%**上升至二零一一年的**85.3%**，令提供酒店客房、餐飲、能源的有關開支及其他與酒店營運相關的成本增加。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一零年的2,700,000港元增加28.3%至二零一一年的3,400,000港元。該增加主要歸因於旅客人數增加而上升的信用卡交易額，使信用卡佣金收入由二零一零年的900,000港元增加54.9%至二零一一年的1,400,000港元。該其他收入、收益及虧損的增幅部分被出售物業及設備的虧損增加所抵銷。

### 營銷及推廣開支

營銷及推廣開支由二零一零年的28,500,000港元增加10.5%至二零一一年的31,500,000港元。該增加主要歸因於二零一一年進行更多營銷及推廣項目，使博彩服務的營銷及推廣開支由二零一零年的17,200,000港元增加14.6%至二零一一年的19,700,000港元。此外，非博彩營運的營銷及推廣開支由二零一零年的11,300,000港元增加4.4%至二零一一年的11,800,000港元，與二零一一年因酒店客房收益上升而令支付予旅遊代理的佣金上升一致。

### 營運及行政開支

營運及行政開支由二零一零年的137,200,000港元增加46.3%至二零一一年的200,700,000港元。該增加主要歸因於以股份為基礎的付款35,300,000港元及於二零一一年(而非二零一零年)產生的首次公開發售相關專業成本11,200,000港元所致。以股份為基礎的付款與根據我們與周錦輝之間的僱傭協議而向其發行的紅股及購股權有關。

### 融資成本

由於我們於二零一一年三月訂立二零一一年有期貸款融資，以為債務及營運資本需要再次融資，故融資成本由二零一零年的18,000,000港元大幅增加177.9%至二零一一年的50,000,000港元。請參閱「一債務一重大債務說明」。於二零一一年，我們就二零一一年有期貸款融資項下的借款產生利息開支46,300,000港元。

### 溢利

由於前述的原因，溢利由二零一零年的497,200,000港元增加30.4%至二零一一年的648,400,000港元。於二零一一年，我們的溢利率為48.2%，而二零一零年則為45.4%。

### 流動資金及資本資源

我們的流動資金需要主要包括營運資金需要、資本開支及償還我們的債務。我們一般以營運活動所產生的現金、債務及股權融資以及股東貸款為我們的營運及發展項目撥資。

## 財務資料

### 營運資金

我們一直能夠應付營運資金需求，並已計及我們內部產生的資金、可供動用銀行融資及股份全球發售的估計所得款項淨額，故我們相信，我們將能應付自本招股章程日期起計12個月內的營運資金需要。

下表載列摘錄自我們的綜合財務狀況表於所示日期我們的流動資產及流動負債：

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)			
<b>流動資產</b>				
存貨.....	5,441	5,491	27,732	35,895
預付租賃款項.....	11,734	11,734	49,969	43,452
貿易及其他應付款項.....	355,841	415,315	466,590	580,755
應收董事款項.....	330,000	819,510	1,971,753	2,085,112
應收股東款項.....	—	238,265	238,265	238,265
應收關連公司款項.....	313,543	333,962	19,903	57
已抵押銀行存款.....	—	—	20,581	20,581
銀行結餘及現金.....	<u>31,107</u>	<u>71,671</u>	<u>112,117</u>	<u>77,529</u>
	<u>1,047,666</u>	<u>1,895,948</u>	<u>2,906,910</u>	<u>3,081,646</u>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項.....	(139,895)	(249,041)	(541,227)	(626,300)
應付一名董事款項.....	(7,863)	(2,100)	(3,556)	(2,600)
應付關連公司款項.....	(58,715)	(105,648)	(105,562)	(106,048)
銀行借款—於一年內到期.....	(171,432)	(272,423)	(333,802)	(355,802)
其他金融負債.....	<u>(3,033,409)</u>	<u>—</u>	<u>(10,052)</u>	<u>(4,985)</u>
	<u>(3,411,314)</u>	<u>(629,212)</u>	<u>(994,199)</u>	<u>(1,095,735)</u>
<b>流動(負債)資產淨值.....</b>	<u><b>(2,363,648)</b></u>	<u><b>1,266,736</b></u>	<u><b>1,912,711</b></u>	<u><b>1,985,911</b></u>

於二零一零年十二月三十一日，我們的流動負債淨額2,363,600,000港元，主要來自應付股東股息3,033,400,000港元，該金額於二零一零年被分類為流動負債。由於此金額於二零一一年與應收董事款項1,000,000,000港元及股東放棄的2,033,400,000港元對銷，我們於二零一一年及二零一二年錄得淨流動資產。

## 財務資料

### 現金流量

下表載列於所示期間我們現金流量的概述。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
		(千港元)	
營運活動所得現金淨額 . . . . .	560,740	707,075	828,622
投資活動所用現金淨額 . . . . .	(429,161)	(1,657,370)	(677,027)
融資活動(所用)所得現金淨額 . . . . .	(137,967)	990,859	(111,149)
現金及現金等價物(減少)增加淨額 . . . . .	(6,388)	40,564	40,446
於年初的現金及現金等價物 . . . . .	37,495	31,107	71,671
於年終的現金及現金等價物 . . . . .	<u>31,107</u>	<u>71,671</u>	<u>112,117</u>

### 營運活動

營運活動所得現金流量反映營運溢利就投資物業以及物業及設備折舊等非現金項目作出調整後的增加或減少淨額，以及營運資金項目的變動(如貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項的增加或減少)。營運溢利及營運資金項目一般受我們的博彩及非博彩分部間的活動組合所影響。

營運活動所得現金淨額由截至二零一一年的**707,100,000**港元增加**17.2%**至二零一二年的**828,600,000**港元，主要由於貿易及其他應收款項於二零一二年減少**47,300,000**港元，而於二零一一年貿易及其他應收款項增加**101,200,000**港元，以及貿易及其他應付款項於二零一二年增加**52,600,000**港元。二零一一年至二零一二年的營運活動所得現金淨額升幅被純利減少**18.1%**(由二零一一年的**648,400,000**港元減至二零一二年的**531,200,000**港元)及存貨增加**4,900,000**港元所抵銷。

營運活動所得現金淨額由二零一零年的**560,700,000**港元增加**26.1%**至二零一一年的**707,100,000**港元，主要由於純利由二零一零年的**497,200,000**港元增加**30.4%**至二零一一年的**648,400,000**港元，以及貿易及其他應收款項於二零一一年增加**101,200,000**港元，而二零一零年的貿易及其他應收款項則為增加**46,400,000**港元。二零一零年至二零一一年的營運活動所得現金淨額升幅部分被二零一一年的應付關連公司款項減少**16,000**港元及應收關連公司款項增加**1,700,000**港元所抵銷，而於二零一零年則為應付關連公司款項增加**16,000**港元及應收關連公司款項減少**2,500,000**港元。

### 投資活動

影響投資活動現金流出淨額的主要項目一直為物業及設備的資本開支，包括傢俱、固定裝置及設備、租賃物業裝修及在建工程。

## 財務資料

投資活動所用的現金淨額由二零一一年的**1,657,400,000**港元顯著減少**59.2%**至二零一二年的**677,000,000**港元，主要由於在二零一一年，我們訂立二零一一年有期貸款融資及動用該融資項下可取得的部分資金，以就若干董事及股東向陳美儀的全資投資控股公司購買本公司的不可贖回優先股向彼等墊付約**10**億港元。該等於二零一一年向若干董事及股東作出的墊付於二零一二年再無作出。投資活動所用現金淨額部分被於二零一二年收購澳門漁人碼頭投資所產生的現金流入淨額**60,500,000**港元所抵銷。

投資活動所用的現金淨額由二零一零年的**429,200,000**港元增加**286.2%**至二零一一年的**1,657,400,000**港元，主要由於在二零一一年就若干董事及股東向陳美儀的全資投資控股公司購買本公司的不可贖回優先股而向彼等墊付款項。

### 融資活動

融資活動包括銀行借款、銀行借款還款，以及與董事及其他關連方之間的貸款安排及其他交易。

於二零一二年，融資活動所用現金淨額為**111,100,000**港元，主要包括償還銀行借款**290,300,000**港元、利息付款**62,900,000**港元及向一名博彩中介人還款**134,000,000**港元，惟部分被新增銀行借款**300,000,000**港元所抵銷。

於二零一一年，融資活動所得現金淨額為**990,900,000**港元，主要包括新增銀行借款**1,783,600,000**港元及來自一名博彩中介人的墊款**181,500,000**港元，部分被償還銀行借款**783,600,000**港元、向一名博彩中介人還款**84,400,000**港元及利息付款**50,000,000**港元所抵銷。

於二零一零年，融資活動所用現金淨額為**138,000,000**港元，主要包括償還銀行借款**171,400,000**港元及利息付款**18,000,000**港元，部分被來自關連公司的墊款**50,100,000**港元所抵銷。

## 財務資料

### 若干財務狀況項目討論

#### 流動(負債)資產淨值

下表載列於所示日期我們的流動資產、流動負債及流動(負債)資產淨值。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>流動資產</b>			
存貨.....	5,441	5,491	27,732
預付租賃款項.....	11,734	11,734	49,969
貿易及其他應收款項.....	355,841	415,315	466,590
應收董事款項.....	330,000	819,510	1,971,753
應收股東款項.....	—	238,265	238,265
應收關連公司款項.....	313,543	333,962	19,903
已抵押銀行存款.....	—	—	20,581
銀行結餘及現金.....	31,107	71,671	112,117
	<u>1,047,666</u>	<u>1,895,948</u>	<u>2,906,910</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	(139,895)	(249,041)	(541,227)
應付一名董事款項.....	(7,863)	(2,100)	(3,556)
應付關連公司款項.....	(58,715)	(105,648)	(105,562)
銀行借款—於一年內到期.....	(171,432)	(272,423)	(333,802)
其他金融負債.....	<u>(3,033,409)</u>	—	<u>(10,052)</u>
	<u>(3,411,314)</u>	<u>(629,212)</u>	<u>(994,199)</u>
<b>流動(負債)資產淨值.....</b>	<b><u>(2,363,648)</u></b>	<b><u>1,266,736</u></b>	<b><u>1,912,711</u></b>

#### 貿易及其他應收款項

我們的貿易及其他應收款項包括就貴賓房博彩服務支付的按金及其他應收款項及預付款。下表載列於所示日期我們的貿易及其他應收款項。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>貿易應收款項</b>			
應收澳博款項.....	209,646	300,676	126,021
其他.....	29,310	24,872	45,600
減：呆賬撥備.....	<u>(2,901)</u>	<u>(2,960)</u>	<u>(4,176)</u>
	238,956	325,548	171,621
<b>其他應收款項</b>			
其他應收款項.....	8,559	9,668	8,985
預付款.....	1,899	1,730	13,352
代博彩中介人已收的應收澳博款項.....	64,726	78,369	272,632
本集團本身的賬戶中應收TCL的款項.....	<u>41,701</u>	—	—
<b>貿易及其他應收款項總額.....</b>	<b><u>355,841</u></b>	<b><u>415,315</u></b>	<b><u>466,590</u></b>

## 財務資料

我們的貿易及其他應收款項由二零一零年十二月三十一日的**355,800,000**港元增加至二零一一年十二月三十一日的**415,300,000**港元，主要由於應收澳博賬款增加(與保留自澳博收取法老王宮殿娛樂場內中場賭枱博彩收入總額的**15%**以彌補巴比倫娛樂場於二零一一年的營運虧損有關)的相關貿易應收款項增加**86,600,000**港元，惟被應收一名博彩經營者**TCL**的款項減少**41,700,000**港元所抵銷。我們的貿易及其他應收款項於二零一二年十二月三十一日進一步增加至**466,600,000**港元，主要由於我們根據於二零一二年訂立的三方協議獲授權代博彩中介人向澳博收取分佔相關貴賓房博彩收入總額的份額，令其他應收款項增加**194,300,000**港元，部分因澳博已向我們清償有關應收款項而令應收澳博賬款減少的相關貿易應收款項減少**153,900,000**港元所抵銷。

我們就有關提供博彩服務予澳博提供平均為**30**天的信貸期，而租戶則平均為**15**天。以下為於所示日期根據發票日期呈列的應收貿易款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
三個月內.....	20,324	116,036	107,609
超過三個月但在六個月內.....	46,944	23,427	2,625
超過六個月但在一年內.....	92,956	21,362	1,857
超過一年.....	78,732	164,723	59,530
	238,956	325,548	171,621

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的貿易應收款項結餘包括總賬面金額合共分別為**225,300,000**港元、**232,100,000**港元及**73,000,000**港元的應收賬款，有關賬款已於各有關報告日期逾期，而我們並無為減值虧損計提撥備。於二零一二年十二月三十一日賬齡超過一年的應收賬款結餘包括於二零零九年澳博向我們租用的貴賓房的應收租金約**43,500,000**港元，其後已於二零一三年二月清償。我們並無就該等結餘持有任何質押物。由於我們持續收取期後付款及與該等交易方進行業務交易，並與彼等保持良好的業務關係，因此並無就該等逾期金額計提減值虧損撥備。於二零一三年四月三十日，我們的貿易應收款項為**164,600,000**港元，其中**34,400,000**港元已逾期。

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們為呆賬分別計提撥備**2,900,000**港元、**3,000,000**港元及**4,200,000**港元，該等款項賬齡超過一年或債務人正進行清盤或有嚴重財政困難。呆賬撥備為個別已減值的貿易應收款項的總額。於釐定貿易應收款項的可收回性時，我們會考慮貿易應收款項由最初授出信貸日期至報告日期止的信貸質素的變動。經比較可收回款項與應收賬款的賬面值，以及計及相關債務人的背景、財政能力、信貸評級及過往付款記錄、我們與相關債務人的關係、該等於二零一二

## 財務資料

年十二月三十一日尚未償還的應收賬款中一筆重大金額已於其後清償及持續清償餘下款項，加上可收回款項現值的貼現影響並不重大，我們的董事相信我們就呆壞賬計提的撥備足夠。

於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，我們的貿易應收款項的周轉天數分別為**73**天、**77**天及**60**天，相等於平均貿易應收款項除以收益乘以**365**天（就二零一零年、二零一一年及二零一二年而言）。由二零一零年至二零一一年貿易應收款項的周轉天數增加主要由於與二零一一年自澳博收取法老王宮殿娛樂場內中場賭枱博彩收入總額的**15%**有關的貿易應收款項增加所致。由二零一一年至二零一二年貿易應收款項的周轉天數減少主要由於來自澳博的貿易應收款項減少。

### 貿易及其他應付款項

我們的貿易及其他應付款項指持續成本及建築工程的未付金額。

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
貿易應付款項 . . . . .	66,742	57,449	78,711
向租戶收取的按金 . . . . .	10,875	12,214	36,049
應計員工成本 . . . . .	45,386	47,011	69,692
其他應計費用 . . . . .	10,806	25,771	31,630
其他應付款項 . . . . .	6,086	9,501	33,152
以本集團本身的賬戶撥付應付博彩中介人的款項	—	97,095	291,993
貿易及其他應付款項總額 . . . . .	<u>139,895</u>	<u>249,041</u>	<u>541,227</u>

我們的貿易及其他應付款項由二零一零年十二月三十一日的**139,900,000**港元上升至二零一一年十二月三十一日的**249,000,000**港元，主要由於在二零一一年計入應付一名博彩中介人**TCL**的款項**97,100,000**港元。於二零一二年十二月三十一日，我們的貿易及其他應付款項進一步增加至**541,200,000**港元，主要由於應付博彩中介人的款項於二零一二年增加**194,900,000**港元。



## 財務資料

我們的債權人授出的平均信貸期介乎一個月至三個月。應付博彩中介人的款項為無抵押、不計息及按要求償還。以下為於所示日期根據發票日期呈列有關購買貨品及接受服務的貿易應付款項的賬齡分析：

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
三個月內.....	21,814	17,835	40,767
超過三個月但在六個月內.....	4,003	—	411
超過六個月但在十二個月內.....	1,680	379	798
超過一年.....	39,245	39,235	36,735
	66,742	57,449	78,711

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們有**67.3%**、**69.0%**及**48.2%**貿易應付款項已逾期。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們已逾期的貿易應付款項包括按要求償還應付澳娛的結餘**35,000,000**港元。澳娛於二零零三年墊付我們一筆款項，為當時翻新澳門置業廣場提供資金。澳娛尚未要求我們清償該結餘。餘下已逾期的金額並不重大。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，我們的貿易應付款項的周轉天數分別為**60**天、**54**天及**37**天，相等於平均貿易應付款項除以銷售及服務成本乘以**365**天(就二零一零年、二零一一年及二零一二年而言)。我們於二零一二年的貿易應付款項的周轉天數較二零一一年大幅減少，主要由於銷售及服務成本增加，而這主要由於計入澳門漁人碼頭投資的銷售及服務成本，該成本包括大部分成本(未抵免如員工成本及折舊等)。

### 應收關連公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
貿易.....	7,962	9,685	39
非貿易.....	305,581	324,277	19,864
應收關連公司款項.....	313,543	333,962	19,903

應收關連公司款項主要包括於二零一二年澳門漁人碼頭收購前應收澳門漁人碼頭投資的貿易應收款項(其自我們代表澳門漁人碼頭投資支付若干一般營運開支所產生)及於二零一二年澳門漁人碼頭收購前應收澳門漁人碼頭投資的非貿易款項(即我們向澳門漁人碼頭投資作出的墊款，以作其營運資本之用)。

應收關連公司款項為無抵押及不計息。貿易結餘須於所給予的信貸期內支付，而非貿易結餘則按要求償還。我們就貿易結餘向關連公司提供的信貸期平均為三個月。

## 財務資料

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們應收關連公司的貿易結餘包括賬面金額合共分別為**5,800,000**港元、**5,700,000**港元及**39,000**港元的應收賬款，有關賬款已於各有關報告日期逾期，而我們並無為減值虧損計提撥備。我們並無就該等結餘持有任何質押物。由於我們與關連公司維持良好的業務關係，且我們持續收取期後付款，並與彼等進行業務交易，因此並無就該等逾期金額計提減值虧損撥備。

### 應收董事及股東款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>應收董事(包括現任及前任董事)款項</b>			
周錦輝 . . . . .	180,000	539,510	1,059,159
林鳳娥 . . . . .	150,000	260,000	487,284
李志強 . . . . .	—	20,000	425,310
	<b>330,000</b>	<b>819,510</b>	<b>1,971,753</b>
<b>應收股東款項</b>			
All Landmark . . . . .	—	164,890	164,890
Grand Bright . . . . .	—	33,865	33,865
Elite Success . . . . .	—	39,510	39,510
	<b>—</b>	<b>238,265</b>	<b>238,265</b>

於往績期間，經審慎評估我們的現金流量狀況後，我們不時向我們的董事及股東作出墊款或代彼等付款。

特別是於二零一一年，周錦輝、Grand Bright及Elite Success收取由我們提供的貸款，主要用於向陳美儀購回本公司的不可贖回優先股(陳美儀向為二零零六年銀團投資協議訂約方的投資者購買股份)。請參閱「歷史、重組與企業架構—我們的歷史及發展—二零零六年銀團投資協議」。該等貸款於二零一一年以清償應付彼等(作為股東)的不可贖回優先股股息之方式被抵銷。

於二零一二年，我們亦向董事及股東作出墊付，作為代彼等向澳門漁人碼頭投資注資及代彼等(作為飛機用戶)就有關我們的飛機的營運及折舊成本作出償付。

應收董事(包括現任及前任董事)及股東款項為非貿易性質、無抵押、不計息、按要求償還。於各報告期末，據我們的董事所述，預期該等款項於各報告期末起計十二個

## 財務資料

月內償還，因此於我們的綜合財務狀況表內分類為流動資產。我們預期應收董事及股東款項將於上市前全數結清。我們預期透過宣派首次公開發售前股息清償該等款項。

### 應付關連公司款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
貿易.....	16	—	—
非貿易.....	58,699	105,648	105,562
應付關連公司款項.....	58,715	105,648	105,562

應付關連公司款項主要包括貿易應付款項及關連公司向我們作出的非貿易暫時墊款。於二零一一年，我們結欠澳門置地物業管理有限公司**105,500,000**港元，主要包括向此關連公司購買一架飛機的代價。本公司已於二零一三年五月向澳門置地物業管理有限公司償還**8,600,000**港元。於最後實際可行日期，尚餘**97,500,000**港元，並預期以全球發售的所得款項淨額全數清償。請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

### 應付一名董事款項

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
周錦輝.....	7,863	2,100	3,556

應付周錦輝的款項主要指我們根據我們與周錦輝訂立的僱傭合約結欠周錦輝的應計酬酢津貼及花紅款項。

### 其他金融負債

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的其他金融負債分別為**3,033,400,000**港元、零及**10,100,000**港元，即於二零零七年一月至二零零九年十二月止期間向我們的不可贖回優先股及普通股持有人授出的股息權利以及根據澳博息票向**Vast Field**支付的淨息票付款。有關我們的其他金融負債及不可贖回優先股的其他詳情，請參閱本招股章程附錄一所載的會計師報告附註**30**及**32**。

我們或會透過(其中包括)股權或債務方式取得融資，包括額外銀行貸款或其他債務，或依賴我們的營運現金流量為我們的項目發展撥資。

## 債務

於二零一三年四月三十日(即本招股章程付印前的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團尚未償還(i)應付關連公司的無抵押及無擔保款項(非貿易)約為106,000,000港元(其中97,500,000港元與一項就購買飛機應付澳門置地物業管理有限公司的非貿易款項有關)，(ii)應付一名股東的無抵押及無擔保每月息票付款合共約為5,000,000港元(支付有關每月息票付款的責任將於上市後終止)，及(iii)有抵押及有擔保銀行借款約為1,581,700,000港元。有關銀行借款的抵押及擔保的詳情，請參閱「一重大債務說明—二零一一年／二零一二年有期貨款融資—抵押及擔保」。

於最後實際可行日期，應付關連公司的無抵押及無擔保非貿易款項8,500,000港元(除上述的97,500,000港元外)已經償還。我們擬以全球發售的所得款項淨額清償就購買飛機應付澳門置地物業管理有限公司之97,500,000港元。請參閱「未來計劃及所得款項用途—所得款項用途」。

根據澳博首次公開發售前投資協議，本公司於二零一二年八月三十日向Vast Field發行一項票據工具，據此，Vast Field有權從本公司收取息票付款，總金額最多約為15,200,000港元。該息票付款將於每月支付(每月付款為1,300,000港元)，而此每月付款責任將於上市後終止。我們於二零一二年八月三十日開始向Vast Field作出每月息票付款，截至二零一二年十二月三十一日已支付合共5,100,000港元的每月息票付款，而合共10,100,000港元的每月息票付款仍未支付。於二零一三年一月一日至二零一三年四月三十日期間，我們已支付5,100,000港元的每月息票付款，而於二零一三年四月三十日仍有合共5,000,000港元的每月息票付款仍未支付。本公司根據澳博息票應付及結欠Vast Field並根據澳博息票自二零一三年五月一日至上市日期按比例累計的所有每月息票付款合共為2,400,000港元，該款項將於上市前悉數清償。有關澳博息票的詳情，請參閱「歷史、重組與企業架構—首次公開發售前投資—澳博息票」。

有關本集團或然負債的詳情，請參閱「一承擔及或然項目—或然負債」。

下表呈列我們於所示日期的銀行借款明細。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)			
<b>銀行借貸—有抵押</b>				
本金：				
二零零七年有期貨款融資 . . . . .	728,562	—	—	—
二零一一年有期貨款融資 . . . . .	—	1,745,000	1,470,000	1,348,000
二零一二年有期貨款融資 . . . . .	—	—	282,000	246,000
	728,562	1,745,000	1,752,000	1,594,000
減：資本化借貸成本 . . . . .	—	(16,351)	(13,673)	(12,274)
	<u>728,562</u>	<u>1,728,649</u>	<u>1,738,327</u>	<u>1,581,726</u>

## 財務資料

下表呈列我們於所示日期按到期日劃分的銀行借款明細。

	於十二月三十一日			於四月三十日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	(千港元)			
於下列期間到期的銀行借款：				
一年內 . . . . .	171,432	272,423	333,802	355,802
一年以上但不超過兩年 . . . . .	171,432	227,845	355,802	355,802
兩年以上但不超過五年 . . . . .	385,698	1,228,381	1,048,723	870,122
合計 . . . . .	<u>728,562</u>	<u>1,728,649</u>	<u>1,738,327</u>	<u>1,581,726</u>

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們的加權平均實際年利率分別為**2.21%**、**3.54%**及**3.63%**。

於往績期間及截至最後實際可行日期，我們並無違反與我們的有期貸款融資有關的任何契約，而我們的業務及營運並無受到二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資(經修訂)項下的各項一般及財務契約所影響。

有關本集團產生的重大債務的說明，請參閱「一重大債務說明」。有關澳門漁人碼頭投資於二零一零年、二零一一年及二零一二年產生的重大債務的說明，請參閱「一澳門漁人碼頭投資的債務—澳門漁人碼頭投資的重大債務說明」。

除上文所披露者外，於二零一三年四月三十日，我們並無任何尚未償還的按揭、抵押、債券或其他貸款資本(已發行或同意將予發行)、銀行透支、貸款、承兌負債或其他類似債務、租購及融資租賃承擔或任何擔保或其他重大或然負債。

### 重大債務說明

#### 二零零七年有期貸款融資

於二零零七年十二月五日，我們與一組銀團貸款人訂立二零零七年有期貸款融資，目的為償還或預付當時的現有債務。債務人集團包括作為借貸人的新澳門置地、作為公司擔保人的鴻福，及作為個人擔保人的周錦輝、林鳳娥及李志強，以及與該融資有關的抵押文件的其他有關各方，包括作為原貸款人的誠興銀行有限公司、中國工商銀行(亞洲)有限公司及澳門東亞銀行。誠興銀行有限公司為融資的代理人及抵押代理。

## 財務資料

此七年期的有期貸款融資的總承擔為**12億**港元，以香港銀行同業拆息加每年利差**2厘**計算。所有根據該融資的借款已應用於償還或預付所有根據過往二零零三年六月三十日由作為借款人的鴻福及作為貸款人的誠興銀行有限公司訂立的**12億**港元有期貸款融資的未償還債務。

該融資為有抵押，以澳門置地廣場的若干地下停車場及商業區域、新澳門置地的所有資產及股份、金額不少於**50,000,000**港元或兩個月分期款項(以較高者為準)的定期存款、周錦輝、林鳳娥及李志強作出的個人擔保及一張**12億**港元的承兌票據，以及鴻福為公司擔保人的擔保作為抵押。我們已根據已屆滿的二零零七年有期貸款融資全數清還所有未償還款項。二零零七年有期貸款融資的所有抵押及擔保已解除。

### 二零一一年有期貸款融資

#### 概覽

於二零一一年三月三十日，我們與一組銀團貸款人訂立二零一一年有期貸款融資，目的為當時現有債務再融資，以及應付我們營運資金的需要。債務人集團包括作為借貸人的新澳門置地、作為公司擔保人的鴻福、作為個人擔保人的周錦輝及李志強，以及與此融資有關的抵押文件的其他各方，包括**All Landmark**、**Grand Bright**、**Elite Success**及本公司。澳門工商銀行為融資的代理人及抵押代理。

此五年期的有期貸款融資的總承擔為**18億**港元，並包括最高達**730,000,000**港元的批次(「**A**批次」)及剩餘結餘的批次(「**B**批次」)。根據**A**批次借取的所有借款必須應用於二零零七年有期貸款融資的再融資。根據**B**批次借取的借款可應用於我們的營運資金需要。於二零一二年十二月三十一日，根據二零一一年有期貸款融資，**1,800,000,000**港元已被動用，尚有**1,470,000,000**港元未償還。於最後實際可行日期，二零一一年有期貸款融資已被悉數動用。

#### 本金及利息

**18億**港元的本金須由首次提取貸款日期起三個月開始按季度分期償還，而任何於第二十季之後剩餘的結餘之最後還款則根據融資協議載列的時間表償還。最後到期日為首次提取貸款日期起計五年之曆日。

我們以利息期(即三個月)相應的香港銀行同業拆息加每年利差**3厘**支付利息。倘我們拖欠任何根據融資應付的款項，利息會以高於應付利率**3%**的利率計算，而該拖欠利息會於每個利息期末複合計算至未償還總額。融資協議亦包含倘發生市場受阻事件時替代利息基準的條文。

我們不預期於短期未來存在任何在履行此融資項下即將到期的付款責任方面的困難。

### 預付款

我們可透過給予澳門工商銀行最少十五日事先書面通知，作出最少為**50,000,000**港元並以**10,000,000**港元的完整倍數的金額的自願預付款。預付款須支付預付金額**0.25%**的預付款罰款。融資協議亦包含倘根據與該融資有關的擔保協議須受擔保利息所限的銷售或出售資產的強制性預付款條文。請參閱下文「一抵押及擔保」。倘出現其他情況(包括倘我們的抵押率(即該融資項下未償還本金額除以就融資抵押的資產及其他質押物的市價)超出若干百分比)時，我們亦可能須預付未償還貸款的款項。根據於二零一二年九月二十五日訂立的補充協議，我們按此融資須維持的抵押率由**45%**下調至**40%**。請參閱「一債務 一重大債務說明 一二零一一年有期貸款融資 一第二次二零一二年修訂」。

### 一般契約

融資協議包括一般契約限制(其中包括)：

- 除於日常業務過程或在得到澳門工商銀行的事先書面同意外，債務人集團銷售、租賃、轉讓或出售資產或物業或訂立任何協議以出售資產或物業的能力；
- 債務人集團設立或容許任何其他抵押利益存在的能力；
- 除後償墊款及分配予借款人或在其產生前得到澳門工商銀行批准的金融負債外，新澳門置地及鴻福借貸或籌組現金或產生任何金融負債的能力；
- 我們在並無得到澳門工商銀行的事先書面同意的情況下轉讓任何股份或改變我們股權架構的能力；
- 我們從事我們主流業務(其定義為營運澳門置地廣場物業及於澳門置地廣場租賃博彩及商務區域)以外的任何其他業務的能力；
- 新澳門置地就澳門置地廣場訂立任何新物業或酒店管理合約或在未經大部分借款人同意的情況下修訂任何澳門置地廣場物業現有管理合約的條款或條文的能力；及
- 在無違約且我們已遵守若干財政比率的情況下，新澳門置地及鴻福在未向澳門工商銀行作事先通知的情況下宣派、支付或作出任何股息或其他分派，或向任何其他人士償還任何借款或利息的能力。

### 財務契諾

新澳門置地及鴻福須維持按協議日期每週年的經審核財務報表計算的最低利息涵蓋比率及最高槓桿比率。

最低利息涵蓋比率(即綜合EBITDA除以綜合利息開支的比率)不得低於：於協議日期後首個及第二個財政年度的**8**倍；及於協議日期後第三個及其後財政年度的**10**倍。綜合EBITDA乃除利息、稅項、折舊及攤銷前新澳門置地及鴻福取得的盈利總額，包括來自酒店營運、物業管理及來自娛樂、博彩及商務區域的特許權收入。綜合利息開支乃新澳門置地或鴻福或兩者(倘適用)直至每個財政年度最後一日已付或應付的利息總額。於二零一一年及二零一二年，我們的利息涵蓋比率符合最低利息涵蓋比率契約。

最高槓桿比率(即綜合借款總額除以綜合EBITDA)不得超過：於協議日期後首個財政年度的**3.5**倍；於協議日期後第二個財政年度的**2.8**倍；及於協議日期後第三個及其後財政年度的**2.5**倍。綜合借款總額包括新澳門置地或鴻福或兩者(倘適用)於每個財政年度最後一日已借取及到期的貸款總額(惟不包括任何後償股東借款)。於二零一一年及二零一二年，我們的槓桿比率符合最高槓桿比率契約。

### 違約事件

融資協議包含若干違約事件(包括但不限於)：未能付款、任何債務人違反協議項下的任何義務、任何債務人的失實陳述、金額超過**5,000,000**港元(或其於任何其他貨幣的等值)的交叉違約；無力償債事件或訴訟；業務終止；未能於適用期間根據有關司法權區法院頒佈的任何最終判決或法令支付任何總額超過**1,000,000**港元的款項；取消融資或抵押文件；於任何重大方面違反澳門置地廣場物業土地特許權的任何條款；沒收或扣押澳門置地廣場物業；新澳門置地的綜合財務報表的核數師報告內任何重大的保留意見；以及大部分借貸人認為或會造成重大不利影響的任何債務人(包括我們)相關的任何重大不利變動。

### 抵押及擔保

抵押此融資的資產及其他抵押品包括：新澳門置地的所有資產；由鴻福及新澳門置地持有的銀行結餘；澳門置地廣場位處的物業(包括樓宇及設備)；新澳門置地、鴻福及本公司的所有股份；以及澳門置地廣場的管理合約的權利及利益。作為公司擔保人的鴻



福已簽訂擔保作為抵押，而作為個人擔保人的周錦輝及李志強已簽訂總金額為**18**億港元的承兌票據，分別作為**75.75%**及**24.25%**的抵押。

### 首次二零一二年修訂

於二零一二年六月二十九日，我們訂立一份補充協議，以(其中包括)(i)將於二零一一年十月、二零一二年一月及二零一二年四月到期而金額為**55,000,000**港元的本金分期各遞延至二零一二年六月三十日，每項延期的分期付款修訂費為**55,000**港元；及(ii)並代表借款人取得澳門工商銀行的授權及同意以增加股本，由**339,184,646.8**港元增加**325,883,288.1**港元至**665,067,934.9**港元，以及就我們收購澳門漁人碼頭投資及任何私人配售(倘適用)發行新股份。

遞延本金分期付款旨在促使我們分散資金及資源以為澳門漁人碼頭支付未償還地價，以及撥付澳門置地廣場的升級及翻新工程的成本。作為遞延本金分期付款的質押，我們將分期付款的償還款項存入我們於澳門工商銀行的指定賬戶，並繼續如期償還二零一一年有期貸款融資的所有累計利息。

我們已就離岸重組及收購澳門漁人碼頭投資尋求澳門工商銀行代表貸款人授權及同意增加股本及發行新股。

### 第二次二零一二年修訂

於二零一二年九月二十五日，鑒於我們預期根據二零一二年有期貸款融資將產生負債，因此我們訂立進一步補充協議。此補充協議修訂我們根據二零一一年有期貸款融資須維持的抵押率，由**45%**調低至**40%**，並自二零一三年四月起至最後還款日期，將根據融資就償還尚未償還金額的每季分期付款提高**12,000,000**港元。

## 二零一二年有期貸款融資

### 概覽

於二零一二年九月二十五日，我們與一組銀團貸款人訂立二零一二年有期貸款融資，目的為支付根據經修訂的澳門漁人碼頭土地出讓合同的地價付款，以及為澳門置地廣場的部分翻新成本撥資。債務人集團包括作為借貸人的新澳門置地、作為公司擔保人的鴻福，以及作為個人擔保人的周錦輝及李志強，以及與此融資有關的抵押文件的其他各方，包括**All Landmark**、**Grand Bright**、**Elite Success**及本公司。澳門工商銀行為融資代理及抵押代理。

## 財務資料

此三年零九個月的有期貸款融資的總承擔為**300,000,000**港元，並包括最高達**70,000,000**港元用以支付澳門漁人碼頭的地價的批次(「A 批次」)，以及最高達**230,000,000**港元用以為澳門置地廣場的翻新成本撥資的批次(「B 批次」)。於二零一二年十二月三十一日，根據二零一二年有期貸款融資，**300,000,000**港元已被動用，而**282,000,000**港元尚未償還。於最後實際可行日期，二零一二年有期貸款融資已被悉數動用。

### 本金及利息

本金額須分為**14**個季度分期償還，每期**18,000,000**港元，自首次提取貸款日後一個月開始起計。該季度分期款項僅於倘已償還二零一一年有期貸款融資項下未償還金額後支付。最後到期日為自首次提取貸款日起計三年零九個月後的曆日。

我們按相應三個月利息期的澳門最優惠利率(適用屏幕利率現時為**5.25%**，或倘無屏幕利率，則按參考銀行向澳門銀行同業市場上的領先銀行所報的利率)減每年**1%**利差支付此融資的利息。倘我們拖欠任何融資項下的應付金額，利息會以高於應支付利率**3%**的利率計算，而該等拖欠的利息會於各利息期末複合計算至未付總額。融資協議亦包含倘發生市場干擾事件時替代利息基準的條文。

我們不預期於短期未來存在任何在履行此融資項下即將到期的付款責任方面的困難。

### 預付款

我們可透過給予澳門工商銀行最少十五日事先書面通知，作出最少為**50,000,000**港元並以**10,000,000**港元的完整倍數的金額作出的自願預付款。該筆預付款僅可於償還二零一一年有期貸款融資項下未償還金額後支付。預付款須支付預付金額**0.25%**的預付款罰款。融資協議亦包含若干強制預付款的條文。例如，倘我們的抵押率(即融資項下未償還本金額除以就融資抵押的資產及其他質押物的市價的比率)超出**45%**，我們可能須預付此融資項下尚未償還的本金額、註銷部分融資或向澳門工商銀行提供額外抵押，使我們的抵押率此後不會超過**35%**。

### 一般契約

此融資的一般契約與二零一一年有期貸款融資項下的該等契約類近。

### 財務契約

新澳門置地及鴻福須維持按協議日期每週年的經審核財務報表計算的最低利息涵蓋比率及最高槓桿比率。

最低利息涵蓋比率(即綜合EBITDA除以綜合利息開支的比率)不得低於：於協議日期後首個及第二個財政年度的**8**倍；及於協議日期後第三個及其後財政年度的**10**倍。綜合EBITDA乃新澳門置地及鴻福取得的除利息、稅項、折舊及攤銷前總盈利，包括來自酒店營運、物業管理及來自娛樂、博彩及商務區域的特許權收入。綜合利息開支乃新澳門置地或鴻福或兩者(倘適用)直至每個財政年度最後一日已付或應付的利息總額。於二零一二年，我們的利息涵蓋比率符合最低利息涵蓋比率契約的規定。

最高槓桿比率(即綜合借款總額除以綜合EBITDA的比率)不得超過此融資存在期間所有時間的**2.8**倍。綜合借款總額包括新澳門置地或鴻福或兩者(倘適用)於各財政年度最後一日已借取及到期的貸款總額(不包括任何後償股東貸款)。於二零一二年，我們的槓桿比率符合最高槓桿比率契約的規定。

### 違約事件

該融資協議包含的違約事件與二零一一年有期貸款融資項下的該等事件類近。

### 抵押及擔保

此融資以與二零一一年有期貸款融資相同的物業及資產，以及澳門漁人碼頭的按揭、作為公司擔保人的鴻福就融資總額作出的擔保，以及以作為個人擔保人的周錦輝及李志強按比例(分別為貸款總額的**76.71%**及**23.29%**)作抵押而金額為**330,000,000**港元的承兌票據作抵押。

### 遵守財務契約

為確保遵守我們在二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資項下的所有責任，我們分析我們的管理賬目及每月進行合規檢查以確保就我們根據該等貸款融資訂立的契約的所有財務比率維持不少於**10%**的剩餘限額。我們的董事確認，於往績期間及截至最後實際可行日期，我們並未違反二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資項下的任何財務契約。

## 財務資料

### 澳門工商銀行豁免

根據日期為二零一三年五月十四日的豁免函件，澳門工商銀行已代表二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資項下的貸款人確認該等貸款人同意全球發售及解除控股股東作出的擔保及其他抵押，條件為(其中包括)：(i)周錦輝、All Landmark、林鳳娥、Grand Bright、李志強、Elite Success及陳婉珍須於全球發售完成後持有本公司至少合共51%之經擴大股本；及(ii)周錦輝、林鳳娥、Sheldon Trainor-DeGirolamo及唐家榮須於二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資的年期內佔董事會的大多數(不包括獨立非執行董事)。此外，周錦輝、林鳳娥及Sheldon Trainor-DeGirolamo於上市日期應繼續為執行董事。有關維持擁有權水平以及本公司董事會成員的組成的要求導致上市規則第13.18條項下的披露責任。

### 若干財務比率

下表載列於及截至所示日期本集團的若干額外財務比率及我們的管理層就重大波動的討論。

	於／截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
<b>盈利能力比率</b>			
<b>股權回報</b>			
股權回報 <sup>(1)</sup> . . . . .	不適用	50.8 %	10.1 %
總資產回報 <sup>(2)</sup> . . . . .	19.7 %	19.3 %	6.8 %
<b>流動資金比率</b>			
<b>流動資金比率</b>			
流動比率 <sup>(3)</sup> . . . . .	30.7 %	301.3 %	292.4 %
速動比率 <sup>(4)</sup> . . . . .	30.6 %	300.4 %	289.6 %
<b>資本充足比率</b>			
<b>資產負債比率<sup>(5)</sup> . . . . .</b>			
	不適用	135.4 %	32.6 %
<b>負債對淨值比率</b>			
負債權益比率 <sup>(6)</sup> . . . . .	不適用	129.8 %	30.5 %
利息涵蓋 <sup>(7)</sup> . . . . .	28.6	14.0	9.5

附註：

- (1) 股權回報比率乃以年度溢利及全面收入總額除以年末的股權總額，再乘以100%計算。我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於在二零一零年十二月三十一日應向不可贖回優先股持有人派付3,033,400,000港元的股息。因此，二零一零年的股權回報並無意義。
- (2) 總資產回報比率乃以年度溢利及全面收入總額除以年末的總資產，再乘以100%計算。
- (3) 流動比率乃以年末的總流動資產除以年末的流動負債總額，再乘以100%計算。
- (4) 速動比率乃以年末的總流動資產減存貨除以年末的總流動負債，再乘以100%計算。
- (5) 資產負債比率乃以年末的計息負債總額除以年末的股權總額，再乘以100%計算。我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於在二零一零年十二月三十一日應向不可贖回優先股持有人派付3,033,400,000港元的股息。因此，二零一零年的資產負債比率並無意義。
- (6) 負債權益比率乃以年末的計息負債減現金及現金等價物除以年末的股權總額，再乘以100%計算。我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於於二零一零年十二月三十一日應向不可贖回優先股持有人派付3,033,400,000港元的股息。因此，二零一零年的負債權益比率並無意義。
- (7) 利息涵蓋乃以年度除利息及稅項前溢利除以年度總利息開支(包括資本化利息開支)計算。

### 經節選主要財務比率的分析

#### 股權回報

我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於應計其他金融負債約30億港元。

截至二零一一年十二月三十一日止年度的股權回報比率為**50.8%**。

截至二零一二年十二月三十一日止年度的股權回報比率為**10.1%**。我們於二零一二年的股權回報比率較二零一一年低，乃由於期內就收購澳門漁人碼頭投資發行股份而導致股權總額增加。

#### 總資產回報

我們的總資產回報比率由截至二零一零年十二月三十一日止年度的**19.7%**輕微下跌至截至二零一一年十二月三十一日止年度的**19.3%**，乃主要由於純利增加，並被總資產增加抵銷。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，我們的總資產回報比率下跌至**6.8%**，乃主要由於於二零一二年五月進行的澳門漁人碼頭收購而導致總資產增加。

### 流動比率

我們的流動比率由二零一零年十二月三十一日的**30.7%**上升至二零一一年十二月三十一日的**301.3%**，乃主要由於償付及豁免應付不可贖回優先股持有人的股息，該股息於二零一一年的金額為**300**億港元。

我們的流動比率由二零一一年十二月三十一日的**301.3%**下跌至二零一二年十二月三十一日的**292.4%**，乃主要由於我們的營運產生的流動負債增加。

### 速動比率

我們的速動比率由二零一零年十二月三十一日的**30.6%**上升至二零一一年十二月三十一日的**300.4%**，乃主要由於於二零一一年清償及豁免應付不可贖回優先股持有人的股息。

我們的速動比率由二零一一年十二月三十一日的**300.4%**下跌至二零一二年十二月三十一日的**289.6%**，乃主要由於我們的營運產生的流動負債增加。

### 資產負債比率

由於本公司的淨股權，資產負債比率並不適用於截至二零一零年十二月三十一日止年度。

於二零一一年十二月三十一日，我們的資產負債比率為**135.4%**。資產負債比率處於高水平主要由於於二零一一年十二月三十一日存在二零一一年有期貸款融資項下的未償還貸款**1,728,600,000**港元。

我們的資產負債比率由二零一一年十二月三十一日的**135.4%**下跌至二零一二年十二月三十一日的**32.6%**，主要由於進行澳門漁人碼頭投資收購後的總股權增加。

## 承擔及或然項目

### 資本開支及資本承擔

於往績期間，我們的資本開支（即我們新增投資物業以及物業及設備）主要有關用於(i)物業工程、(ii)翻新現有物業及(iii)收購傢俱、固定裝置、設備、飛機及汽車的開支。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們的資本開支總額分別為**22,900,000**港元、**115,000,000**港元及**9,100,000**港元。

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日，我們已致力收購澳門漁人碼頭投資的全部權益。

於二零一二年十二月三十一日，我們已就收購物業及設備以及已訂約但尚未撥備之在建工程於澳門漁人碼頭承擔資本開支**20,200,000**港元。

## 財務資料

於二零一二年十二月三十一日，我們已就翻新澳門置地廣場及已授權但尚未訂約之澳門漁人碼頭重建計劃承擔資本開支分別約為**429,800,000**港元及約為**66**億港元。

由於我們持續尋找於澳門增設博彩、娛樂或物業相關業務的新機遇，我們預期我們未來的資本開支將增加。我們預測截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的資本開支分別約為**1,549,700,000**港元、**1,886,100,000**港元、**2,511,200,000**港元及**1,248,100,000**港元，並將主要用於翻新澳門置地廣場及澳門漁人碼頭重建項目。預測翻新澳門置地廣場及澳門漁人碼頭重建項目的資本開支總額分別為**429,800,000**港元及**68**億港元。我們預期以全球發售所得款項淨額為翻新澳門置地廣場提供全部資金。我們預期於截至二零一六年十二月三十一日止四個年度以全球發售所得款項淨額分別為澳門漁人碼頭重建項目的**99.5%**、**91.4%**、**36.9%**及零資本開支提供資金，而餘下款項則由我們營運產生的現金及股本及／或債務融資提供資金。有關我們拓展計劃的進一步詳情，請參閱「業務一我們的發展項目一翻新澳門置地廣場」及「業務一我們的發展項目一澳門漁人碼頭重建項目」。

我們截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止四個年度各年的擴充計劃及相關預測資本開支概述如下：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(百萬港元)			
澳門漁人碼頭重建項目				
布拉格海景酒店 . . . . .	926.4	665.0	—	—
皇宮酒店 . . . . .	33.7	584.0	890.6	555.5
澳門勵駿酒店 . . . . .	21.0	179.1	1,190.4	669.5
興建一般娛樂及文化設施 . . . . .	23.1	302.1	321.5	—
遊艇會及海港郵輪公眾碼頭 的改善工程 . . . . .	47.6	22.4	—	—
有蓋露天購物、美食及娛樂柱廊的 興建工程 . . . . .	3.9	23.9	14.2	—
翻新現有設施及雜項工程及開支 <sup>(1)</sup> 地價 . . . . .	62.2	21.6	49.5	23.1
地價 . . . . .	45.0	45.0	45.0	—
小計 . . . . .	<u>1,162.9</u>	<u>1,843.1</u>	<u>2,511.2</u>	<u>1,248.1</u>
翻新澳門置地廣場 . . . . .	<u>386.8</u>	<u>43.0</u>	—	—
總計： . . . . .	<u><u>1,549.7</u></u>	<u><u>1,886.1</u></u>	<u><u>2,511.2</u></u>	<u><u>1,248.1</u></u>

附註：

- (1) 包括項目管理及監督費用、其他雜項開支及翻新現有建築物(包括巴比倫娛樂場及萊斯酒店)的設計及建築成本、景觀美化工程、興建新公用結構、多功能區、泊車設施、餐廳及行人通道及清拆若干現有結構。請參閱「業務—我們的發展項目—澳門漁人碼頭重建項目—擴充及重建項目重點—重建現有設施」。

### 經營租賃承擔

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們(作為承租人)已就不可撤銷經營租賃項下的土地、辦公室物業、倉庫及員工宿舍承擔分別為**600,000**港元、**1,500,000**港元及**139,700,000**港元的未來最低租賃付款。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們(作為出租人)已就未來最低租賃付款與租戶訂約，金額分別為**68,700,000**港元、**70,500,000**港元及**341,600,000**港元。

### 或然負債

根據二零一一年十二月十六日的服務協議修訂，倘博彩中介人並無支付任何款項，或彼等未能履行彼等各自與澳博訂立的博彩中介協議項下的責任，我們承諾就博彩中介人該等不當行為而產生的任何損失，以及任何可能與訴訟有關的法律成本向澳博作出賠償。於往績期間及最後實際可行日期，我們並無被澳博索償。

根據一份日期為二零一一年十二月十六日的信貸協議，我們透過向澳博發行金額為**300,000,000**港元的承兌票據就TCL向澳博(作為貸款人)借取**300,000,000**港元的借款向澳博提供財務擔保。倘TCL拖欠付款或違反其在信貸協議項下的任何責任，我們須向澳博負債，而澳博有權以我們在服務協議項下的每月服務收入抵扣或扣除我們的每月服務收入的結欠金額。於二零一一年及二零一二年十二月三十一日，TCL已全數動用該**300,000,000**港元的借款，且尚未清償。於往績期間及截至最後實際可行日期，TCL並無拖欠其任何付款或違反其在信貸協議項下的任何責任。我們預期TCL將於上市前向澳博償還本協議項下的所有欠款及終止本協議，而此將從而解除我們向澳博作出的擔保。

根據我們的管理層的預測，上述擔保於初步確認時的公平值微乎其微，而於各報告日期，我們不可能根據該等安排應付任何款項以向澳博賠償。因此，於往績期間並無於我們的營運業績內就該等擔保確認負債。

於二零零九年十二月，我們在澳門就未付租金及利息向**Celebrate Macau Corporation Limited**(澳門漁人碼頭投資其時的其中一名租戶)展開法律訴訟，金額約為**25,000,000**澳門幣。**Celebrate Macau Corporation**向我們提出反申索，金額約為**90,100,000**澳門幣，而我們就此反申索提出抗辯，並將我們原本的申索增加至約**89,000,000**澳門幣。於二零一三年四月二十九日，澳門法院判我們獲得申索，金額約



## 財務資料

67,000,000澳門幣，另加應計利息，並駁回Celebrate Macau Corporation Limited對我們提出的所有反申索。Celebrate Macau Corporation其後就判決提出上訴。倘Celebrate Macau Corporation成功就該判決向中級法院上訴，而我們未能成功就該判決向終審法院上訴，則我們或須承擔約90,100,000澳門幣。倘我們就上訴獲終審法院判勝訴但未能向Celebrate Macau Corporation強制執行判決，則我們將無法收回最多約89,000,000澳門幣。請參閱「業務一合規及法律訴訟」。

於二零零八年一月，浩仕就聲稱我們就浩仕所承接的若干澳門漁人碼頭建築工程未付款及因訂單變動而產生虧損向我們提出法律訴訟，金額為23,700,000澳門幣。我們就浩仕施工有缺陷及提出訴訟困擾所造成的損失提出反申索，金額為14,500,000澳門幣。於二零一零年四月十四日，澳門法院駁回浩仕的所有申索，而我們獲判得到部分反申索的款項，金額為462,023澳門幣，另加應計利息。於二零一零年五月二十七日，浩仕對該判決提出上訴，而我們於二零一零年六月九日提出反上訴。於最後實際可行日期，此法律訴訟仍待澳門中級法院作出裁決。倘我們兩項上訴均失敗，我們將要就浩仕的申索支付約23,700,000澳門幣，以及就我們未能於此法律訴訟的反申索收回最多約14,500,000澳門幣。請參閱「業務一合規及法律訴訟」。

### 上市開支

於最後實際可行日期，我們已產生40,400,000港元的上市開支，其中10,400,000港元已入賬為預付款項，而餘額則已確認為開支。我們預期產生212,800,000港元之額外上市相關開支，其中約64,100,000港元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內確認，而約148,700,000港元將自本集團之資本扣除。此外，本公司已向PacBridge Capital Partners (HK) Limited發行70,631,345股股份，作為PacBridge Capital Partners (HK) Limited就上市根據其與本公司於二零一一年八月三十日簽訂之聘任函所提供之企業財務顧問服務之代價。該等股份將入賬為本公司之上市開支之一部分。我們並不預期此款項會對我們於截至二零一三年十二月三十一日止年度之營運業績造成重大影響。

## 財務資料

### 澳門漁人碼頭投資之節選綜合財務資料

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日
	二零一零年	二零一一年	期間 二零一二年
	(千港元)		
<b>綜合全面收益表：</b>			
收益.....	293,588	320,536	135,193
銷售及服務成本.....	<u>(351,717)</u>	<u>(313,126)</u>	<u>(115,576)</u>
	(58,129)	7,410	19,617
其他收入、收益及虧損.....	6,236	(8,285)	597
營銷及推廣開支.....	(17,614)	(16,026)	(5,983)
營運及行政開支.....	(105,773)	(89,868)	(32,299)
融資成本.....	<u>(906)</u>	<u>(2,836)</u>	<u>(17)</u>
除稅前虧損.....	(176,186)	(109,605)	(18,085)
稅項.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔年內虧損及 全面開支總額.....	<u><u>(176,186)</u></u>	<u><u>(109,605)</u></u>	<u><u>(18,085)</u></u>
澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA <sup>(1)</sup> .....	<u><u>(79,244)</u></u>	<u><u>(17,031)</u></u>	<u><u>12,982</u></u>

附註：

- (1) 澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA乃澳門漁人碼頭投資除融資成本、所得稅、折舊、解除預付租賃款項、出售物業及設備的虧損以及就相關物業及設備確認減值虧損前的盈利。由於董事相信其廣泛用於衡量表現，並為涉及博彩及娛樂場的營運的估值基準，故澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA專門作為補充披露呈列。有關截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA與其最直接可資比較的香港財務報告準則衡量指標（即營運溢利）的量化對賬，請參閱「一澳門漁人碼頭投資的綜合全面收益表內若干項目說明一澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA」。

## 財務資料

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>綜合財務狀況表：</b>			
<b>非流動資產</b>			
投資物業.....	103,126	100,482	99,472
物業及設備.....	1,431,947	1,358,483	1,330,025
預付租賃款項.....	47,605	46,355	45,877
收購物業及設備之按金.....	<u>6,452</u>	<u>6,452</u>	<u>6,452</u>
	<u>1,589,130</u>	<u>1,511,772</u>	<u>1,481,826</u>
<b>流動資產</b>			
存貨.....	12,737	16,841	23,670
預付租賃款項.....	1,250	1,250	1,250
貿易及其他應收款項.....	29,043	25,735	34,233
應收關連公司款項.....	44	71	1
已抵押銀行存款.....	20,579	20,579	20,579
銀行結餘及現金.....	<u>50,225</u>	<u>49,225</u>	<u>60,521</u>
	<u>113,878</u>	<u>113,701</u>	<u>140,254</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	364,126	395,118	57,808
應付關連公司款項.....	312,795	313,873	9,357
應付股東款項.....	<u>2,887,761</u>	<u>2,887,761</u>	—
	<u>3,564,682</u>	<u>3,596,752</u>	<u>67,165</u>
流動(負債)資產淨值.....	<u>(3,450,804)</u>	<u>(3,483,051)</u>	<u>73,089</u>
總資產減流動負債.....	<u>(1,861,674)</u>	<u>(1,971,279)</u>	<u>1,554,915</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本.....	9,709	9,709	9,709
儲備.....	<u>(1,871,383)</u>	<u>(1,980,988)</u>	<u>1,545,206</u>
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔股權.....	<u>(1,861,674)</u>	<u>(1,971,279)</u>	<u>1,554,915</u>

## 財務資料

### 澳門漁人碼頭投資的綜合全面收益表內若干項目說明

#### 收益

澳門漁人碼頭投資的收益來自博彩服務及非博彩營運。下表載列於所示期間澳門漁人碼頭投資按分部及類別分類的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日 期間
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
博彩服務：			
—中場賭枱 . . . . .	107,577	130,247	72,672
—角子機 . . . . .	<u>1,910</u>	<u>1,508</u>	<u>383</u>
	<u>109,487</u>	<u>131,755</u>	<u>73,055</u>
非博彩營運：			
—酒店客房收入 . . . . .	16,832	22,410	7,603
—餐飲 . . . . .	74,868	79,553	23,166
—特許權及樓宇管理服務 . . . . .	36,768	36,461	13,737
—其他 . . . . .	<u>55,633</u>	<u>50,357</u>	<u>17,632</u>
	<u>184,101</u>	<u>188,781</u>	<u>62,138</u>
總收益 . . . . .	<u><u>293,588</u></u>	<u><u>320,536</u></u>	<u><u>135,193</u></u>

#### 博彩服務

博彩服務收益包括澳門漁人碼頭投資就其於巴比倫娛樂場提供服務向澳博收取的服務收入。自二零零六年起，我們已有意收購澳門漁人碼頭投資，儘管於二零一二年澳門漁人碼頭收購完成前，澳門漁人碼頭投資的業績與我們的業績一直為獨立及分開入賬，相同的高級管理團隊於整段往績期間監管於巴比倫娛樂場及法老王宮殿娛樂場提供的博彩服務。來自巴比倫娛樂場的博彩服務收益分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**37.3%**、**41.1%**及**54.0%**。

**中場賭枱。**中場賭枱博彩收入總額乃該等娛樂場保留為贏額的總下注額。澳門漁人碼頭投資向澳博收取來自巴比倫娛樂場內中場賭枱博彩收入總額的**40%**。

**角子機。**角子機博彩收入總額乃根據角子機賭注金額而計算。澳門漁人碼頭投資向澳博收取來自巴比倫娛樂場內角子機博彩收入總額的**40%**。

### 非博彩營運

非博彩營運收益包括酒店客房收入、餐飲收入、特許權及樓宇管理服務收入以及其他收入。非博彩營運收益分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**62.7%**、**58.9%**及**46.0%**。

**酒店客房收入。** 酒店客房收入包括來自萊斯酒店(包括酒店房間的租金及服務(如洗衣))的收益，並於入住酒店客房時確認。酒店客房收入分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**5.7%**、**7.0%**及**5.6%**。

**餐飲。** 餐飲收入包括澳門漁人碼頭投資經營的餐廳及酒吧的收入。來自餐廳的收益分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**25.5%**、**24.8%**及**17.1%**。

**特許權及樓宇管理服務。** 特許權及樓宇管理服務收入包括來自澳門漁人碼頭租戶(包括零售商店、餐廳及酒吧的經營者，以及主題公園娛樂設施)的租賃收入及管理費用。特許權及樓宇管理服務收入分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**12.5%**、**11.4%**及**10.2%**。

**其他。** 澳門漁人碼頭投資的其他收入包括來自零售銷售、宴會廳以及其他會議及展覽場地的租金、餐飲服務、交通及主題公園設施(如機動遊戲及電子遊戲中心)，以及銷售澳門漁人碼頭投資於澳門漁人碼頭舉行的表演及展覽門票的收益。其他收入分別佔二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資總收益的**18.9%**、**15.7%**及**13.0%**。於二零零九年，澳門漁人碼頭投資關閉唐城綜合大樓及Vulcania。關閉該等主題公園娛樂設施一般對澳門漁人碼頭投資的其他收入造成負面影響。

## 財務資料

### 銷售及服務成本

銷售及服務成本主要包括薪酬及其他員工成本、物業及設備折舊、公共設施成本、餐飲成本及零售成本。於二零一零年，銷售及服務成本超過澳門漁人碼頭投資產生的收益。於二零一零年，銷售及服務成本相當於澳門漁人碼頭投資總收益的**119.8%**。於二零一一年，銷售及服務成本相當於總收益的**97.7%**。下表載列於所示期間澳門漁人碼頭投資按分部分類的銷售及服務成本的明細。

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日
	二零一零年	二零一一年	期間
	(千港元)		二零一二年
博彩服務.....	131,218	102,031	40,882
非博彩營運.....	<u>220,499</u>	<u>211,095</u>	<u>74,694</u>
銷售及服務成本總額.....	<u><u>351,717</u></u>	<u><u>313,126</u></u>	<u><u>115,576</u></u>

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損主要包括銀行利息收入、匯兌收益淨額、貨品銷售，及其他收入，以及呆賬撥備。

### 營銷及推廣開支

營銷及推廣開支包括與中國農曆新年、聖誕節及除夕等季節性推廣活動有關的成本，以及一般營銷及推廣活動的成本。就巴比倫娛樂場而言，營銷及推廣開支包括一般營銷及推廣活動(包括免費提供酒店住宿、餐飲、娛樂、零售及其他實物利益的津貼)。就君億(澳門漁人碼頭投資的零售營運附屬公司)而言，營銷及推廣開支主要包括折扣、降價及與季節性減價活動有關的商品店內推廣。

### 營運及行政開支

營運及行政開支包括員工薪金及福利、租金付款、公共設施、其他成本(如娛樂及差旅開支、維修及保養、折舊、保險及其他)。

## 財務資料

### 融資成本

融資成本包括於五年內全數歸還的銀行借款利息及應付一名股東的款項，於二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間金額分別為**900,000**港元、**2,800,000**港元及**17,000**港元。於二零一零年，澳門漁人碼頭投資向大西洋銀行償還最後一期貸款，金額為**550,000,000**澳門幣，並於二零一一年與大西洋銀行訂立二零一一年循環信貸融資，並已於二零一一年全數清償。請參閱「一澳門漁人碼頭投資的債務—澳門漁人碼頭投資的重大債務說明」。

### 稅項

於二零一零年、二零一一年及自二零一二年一月一日至五月十八日期間，澳門漁人碼頭投資並無任何應課稅溢利。澳博自其於巴比倫娛樂場產生的博彩收入總額的份額支付特別博彩稅項、特別徵費及博彩溢價予澳門政府。

### 澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA

澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA乃澳門漁人碼頭投資扣除融資成本、所得稅、折舊、解除預付租賃款項、出售物業及設備的虧損前的盈利。

下表載列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及自二零一二年一月一日至五月十八日期間澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA與其最直接可資比較的香港財務報告準則衡量指標(即澳門漁人碼頭投資擁有人應佔溢利)的量化對賬。

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日 期間
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔虧損 . . . . .	(176,186)	(109,605)	(18,085)
加：融資成本 . . . . .	906	2,836	17
投資物業折舊 . . . . .	2,644	2,644	1,010
物業及設備折舊 . . . . .	92,106	85,503	29,632
出售物業及設備的虧損 . . . . .	66	488	—
解除預付租賃款項 . . . . .	1,250	1,250	478
減：利息收入 . . . . .	(30)	(147)	(70)
經調整EBITDA . . . . .	<u>(79,244)</u>	<u>(17,031)</u>	<u>12,982</u>

## 財務資料

### 澳門漁人碼頭投資的營運業績

下表載列截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度以及自二零一二年一月一日至五月十八日期間若干有關澳門漁人碼頭投資營運業績的資料。

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日 期間
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
收益.....	293,588	320,536	135,193
銷售及服務成本.....	<u>(351,717)</u>	<u>(313,126)</u>	<u>(115,576)</u>
	(58,129)	7,410	19,617
其他收入、收益及虧損.....	6,236	(8,285)	597
營銷及推廣開支.....	(17,614)	(16,026)	(5,983)
營運及行政開支.....	(105,773)	(89,868)	(32,299)
融資成本.....	<u>(906)</u>	<u>(2,836)</u>	<u>(17)</u>
除稅前虧損.....	(176,186)	(109,605)	(18,085)
稅項.....	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔年內虧損及 全面開支總額.....	<u><u>(176,186)</u></u>	<u><u>(109,605)</u></u>	<u><u>(18,085)</u></u>

### 截至二零一一年十二月三十一日止年度與截至二零一零年十二月三十一日止年度比較

#### 收益

收益由二零一零年的**293,600,000**港元增加**9.2%**至二零一一年的**320,500,000**港元，主要由於博彩服務收益增加，以及非博彩營運項下來自酒店客房及餐飲的收入增加。

博彩服務收益由二零一零年的**109,500,000**港元增加**20.3%**至二零一一年的**131,800,000**港元，主要由於巴比倫娛樂場有更多旅客及更高的消費，儘管澳門漁人碼頭的整體旅客人數減少，中場賭枱的下注額仍有所增加。巴比倫娛樂場的中場博彩客戶人數由二零一零年的**533,567**人增加**6.9%**至二零一一年的**570,242**人。巴比倫娛樂場每張賭枱每日的淨贏額由二零一零年的**19,190**港元增加**47.4%**至二零一一年的**28,280**港元，而中場賭枱的贏率由二零一零年的**20.4%**輕微上升至二零一一年的**20.9%**。

非博彩營運的收益由二零一零年的**184,100,000**港元增加**2.5%**至二零一一年的**188,800,000**港元，主要由於餐飲收入由二零一零年的**74,900,000**港元增加**6.3%**至二零一一年的**79,600,000**港元，及酒店客房收入由二零一零年的**16,800,000**港元增加**33.1%**至二零一一年的**22,400,000**港元。儘管於二零一一年非博彩旅客較少，餐飲收入因每名客戶的平均消費增加而上升，反映引入吸引於餐廳消費的特別推廣及活動、調高菜單價



## 財務資料

格及加強公司及貿易關連分部廣告增加澳門漁人碼頭內餐廳的公司活動及機構活動的預約。酒店客房收入因入住率上升而增加，反映巴比倫娛樂場的博彩客戶人數由二零一零年的**533,567**人增加至二零一一年的**570,242**人，以及因客房租金上調而導致日均房租及每間可出租客房收益增加。萊斯酒店的日均房租、入住率及每間可出租客房收益於二零一一年分別為**1,438**港元、**82.2%**及**1,182**港元，而二零一零年則分別為**1,244**港元、**70.5%**及**877**港元。該等升幅部分由二零一零年的**55,600,000**港元減少**9.5%**至二零一一年的**50,400,000**港元的其他收入所抵銷，反映零售銷售減少以及來自主題公園娛樂設施的收入減少，主要由於澳門漁人碼頭的非博彩旅客人數減少。

### 銷售及服務成本

銷售及服務總成本由二零一零年的**351,700,000**港元減少**11.0%**至二零一一年的**313,100,000**港元。銷售及服務成本減少主要由於澳門漁人碼頭投資持續為控制成本致力縮減開支，致使薪金及員工成本減少。於二零一一年，銷售及服務成本相當於總收益的**97.7%**，二零一零年則為**119.8%**。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損由二零一零年錄得收益**6,200,000**港元轉為於二零一一年錄得虧損**8,300,000**港元，主要由於呆賬撥備增加、貨品銷售減少，以及於二零一零年（而非二零一一年）收到因二零一零年颱風造成物業損毀的一次性保險索償**5,500,000**港元。

### 營銷及推廣開支

營銷及推廣開支由二零一零年的**17,600,000**港元減少**9.0%**至二零一一年的**16,000,000**港元。減少主要由於澳門漁人碼頭季節性推廣活動的花費減少，部分由巴比倫娛樂場客戶推廣津貼的花費增加以及零售銷售推廣增加所抵銷。

### 營運及行政開支

營運及行政開支由二零一零年的**105,800,000**港元減少**15.0%**至二零一一年的**89,900,000**港元。減少主要由於大幅縮減澳門漁人碼頭後勤部門職能的花費，包括減少員工人數。

### 融資成本

融資成本由二零一零年的**900,000**港元增加**213.0%**至二零一一年的**2,800,000**港元。增加主要由於與二零一一年循環信貸融資有關的銀行借款利息。請參閱「一澳門漁人碼頭投資的債務。」

## 財務資料

### 虧損

由於收益增加及開支減少，澳門漁人碼頭投資的虧損由二零一零年的**176,200,000**港元減少**37.8%**至二零一一年的**109,600,000**港元。澳門漁人碼頭投資於二零一一年的虧損率為**34.2%**，而於二零一零年則為**60.0%**。

### 澳門漁人碼頭投資的流動資金及資本資源

澳門漁人碼頭投資一般以營運活動所得現金、債務融資以及股東及關連方貸款為其營運提供資金。

### 現金流量

下表載列澳門漁人碼頭投資於所示期間的現金流量概述。

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日 至五月十八日 期間
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
營運活動(所用)所得現金淨額 . . . . .	(11,350)	14,283	(156,199)
投資活動所用現金淨額 . . . . .	(5,878)	(12,527)	(1,174)
融資活動所得(所用)現金淨額 . . . . .	24,952	(2,756)	168,669
現金及現金等價物增加(減少)淨額 . . . . .	7,724	(1,000)	11,296
於年初的現金及現金等價物 . . . . .	42,501	50,225	49,225
於年終的現金及現金等價物 . . . . .	<u>50,225</u>	<u>49,225</u>	<u>60,521</u>

### 營運活動

自二零一二年一月一日至五月十八日期間，營運活動所用現金淨額為**156,200,000**港元，主要由於貿易及其他應付款項減少**153,800,000**港元，以及貿易及其他應收款項增加**8,500,000**港元所致。

由二零一零年營運活動所用現金淨額**11,400,000**港元增加至二零一一年營運活動所得現金淨額**14,300,000**港元，主要由於虧損淨額由二零一零年的**176,200,000**港元減少**37.8%**至二零一一年的**109,600,000**港元，以及貿易及其他應付款項於二零一一年增加**31,000,000**港元，而二零一零年的貿易及其他應付款項則為增加**45,500,000**港元。二零一一年營運活動所得現金淨額較二零一零年增加，部分由二零一一年貿易及其他應收款項增加**6,600,000**港元所抵銷，而於二零一零年貿易及其他應收款項則為減少**17,100,000**港元。

### 投資活動

影響投資活動現金流出淨額的主要項目包括物業及設備的資本支出。

投資活動所用現金淨額於二零一二年一月一日至五月十八日期間為**1,200,000**港元，與購買物業及設備有關。

投資活動所用現金淨額由二零一零年的**5,900,000**港元增加**113.1%**至二零一一年的**12,500,000**港元，乃由於二零一一年較二零一零年增加購入物業及設備。

### 融資活動

澳門漁人碼頭投資的融資活動主要包括償還銀行借款及支付銀行借款利息，以及與股東及一名關連方的交易。

融資活動所得現金淨額於二零一二年一月一日至五月十八日期間為**168,700,000**港元，主要包括來自關連公司達**168,200,000**港元的墊款，乃由鴻福提供予澳門漁人碼頭投資，以就澳門漁人碼頭投資償還因巴比倫娛樂場的營運虧損而結欠澳博的差額提供資金。

融資活動所用現金淨額於二零一一年為**2,800,000**港元，主要反映銀行借款的已付利息。

融資活動所得現金淨額於二零一零年為**25,000,000**港元，主要由於來自關連公司的墊款及應付股東的款項增加，該等款項乃提供作營運資金，為澳門漁人碼頭投資的營運提供資金，部分由銀行借款的利息付款及還款所抵銷。

## 財務資料

### 澳門漁人碼頭投資若干財務狀況項目的討論

#### 澳門漁人碼頭投資的流動(負債)資產淨值

下表載列於所示日期澳門漁人碼頭投資的流動資產、流動負債及流動(負債)資產淨值。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>流動資產</b>			
存貨.....	12,737	16,841	23,670
預付租賃款項.....	1,250	1,250	1,250
貿易及其他應收款項.....	29,043	25,735	34,233
應收關連公司款項.....	44	71	1
已抵押銀行存款.....	20,579	20,579	20,579
銀行結餘及現金.....	50,225	49,225	60,521
	<u>113,878</u>	<u>113,701</u>	<u>140,254</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項.....	364,126	395,118	57,808
應付關連公司款項.....	312,795	313,873	9,357
應付股東／董事款項.....	2,887,761	2,887,761	—
	<u>3,564,682</u>	<u>3,596,752</u>	<u>67,165</u>
<b>流動(負債)資產淨值.....</b>	<u><b>(3,450,804)</b></u>	<u><b>(3,483,051)</b></u>	<u><b>73,089</b></u>

#### 貿易及其他應收款項

澳門漁人碼頭投資的貿易及其他應收款項包括來自酒店、餐飲以及特許權及樓宇管理營運的應收款項。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
貿易應收款項.....	71,017	73,599	81,474
減：呆賬撥備.....	<u>(46,412)</u>	<u>(53,395)</u>	<u>(53,395)</u>
	24,605	20,204	28,079
存款、預付款及其他應收款項.....	<u>4,438</u>	<u>5,531</u>	<u>6,154</u>
貿易及其他應收款項總額.....	<u><b>29,043</b></u>	<u><b>25,735</b></u>	<u><b>34,233</b></u>

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，澳門漁人碼頭投資就賬齡超過一年、對手方正進行清盤或遇到重大財務困難的已個別減值貿易應收款項計提呆賬撥備分別為**46,400,000**港元、**53,400,000**港元及**53,400,000**港元。撥備主要就遇到財政困難或已經與我們終止協議的租戶拖欠的未清償租金而作出。於釐定貿易應收款項的可收回性時，澳門漁人碼頭投資認為，貿易應收款項的信貨質素由最初授出信貸日期起直至報告期末止期間有所變動。

## 財務資料

澳門漁人碼頭投資就提供博彩服務向其客戶提供平均30日的信貸期、向其酒店客戶提供平均為30日的信貸期及向其租戶提供平均為15日的信貸期。以下為於所示日期根據發票日期所呈列的貿易應收款項(扣除呆賬撥備)的賬齡分析。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
3個月內 . . . . .	11,868	13,399	16,297
超過3個月但於6個月內 . . . . .	2,004	2,942	3,678
超過6個月 . . . . .	10,733	3,863	8,104
	24,605	20,204	28,079

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，逾期而澳門漁人碼頭投資並未為其作出減值虧損撥備的貿易應收款項結餘分別為17,400,000港元、13,500,000港元及22,200,000港元。澳門漁人碼頭投資並無就該等結餘持有任何抵押品。由於其收到持續其後清償款項，並與該等對手方有業務交易及與客戶維持良好業務關係，故並無為該等逾期金額作出減值虧損撥備。

### 貿易及其他應付款項

澳門漁人碼頭投資的貿易及其他應付款項包括建築工程持續成本的未付金額。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
貿易應付款項 . . . . .	300,992	343,287	10,942
其他應付款項及已收按金 . . . . .	37,595	31,821	35,053
應計費用 . . . . .	25,539	20,010	11,813
貿易及其他應付款項總額 . . . . .	364,126	395,118	57,808

澳門漁人碼頭投資的債權人授予的平均信貸期由一個月至三個月不等。以下為於所示日期根據發票日期所呈列的貿易應付款項的賬齡分析。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
3個月內 . . . . .	9,324	16,745	10,586
超過3個月但於6個月內 . . . . .	17,525	18,079	51
超過6個月 . . . . .	274,143	308,463	305
	300,992	343,287	10,942

## 財務資料

### 應收關連公司的款項

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
應收關連公司的款項 . . . . .	<b>44</b>	<b>71</b>	<b>1</b>

澳門漁人碼頭投資應收關連公司的款項主要包括貿易應收款項。澳門漁人碼頭投資向其關連公司提供三個月的信貸期。

### 澳門漁人碼頭投資應付關連公司及股東的款項

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>澳門漁人碼頭投資應付關連公司的款項</b>			
貿易 . . . . .	8,467	9,465	9,229
非貿易 . . . . .	304,328	304,408	128
	<b>312,795</b>	<b>313,873</b>	<b>9,357</b>

澳門漁人碼頭投資應付關連公司的款項主要由貿易應付款項組成，包括就巴比倫娛樂場的營運現金差額應付澳博的款項及就新澳門置地支付澳門漁人碼頭投資的開支應付新澳門置地的款項，以及應付鴻福就其為澳門漁人碼頭投資的營運提供融資的款項。

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
<b>應付股東／董事款項 . . . . .</b>	<b>2,887,761</b>	<b>2,887,761</b>	<b>—</b>

澳門漁人碼頭投資應付股東的款項主要包括來自股東／董事就澳門漁人碼頭投資的營運融資的墊款。該等款項已全數資本化。

### 澳門漁人碼頭投資的債務

反映本集團(包括澳門漁人碼頭投資)財務狀況之本集團於二零一二年十二月三十一日債務的概述，請參閱「一債務」。

## 澳門漁人碼頭投資的重大債務說明

### 二零一一年循環信貸融資

於二零一一年一月三十一日，澳門漁人碼頭投資與大西洋銀行訂立一項循環信貸融資安排，旨在維持澳門漁人碼頭投資的日常業務營運。根據此安排，大西洋銀行同意向澳門漁人碼頭投資提供一筆**103,000,000**澳門幣的款項(或等額的港元款項)，並以周錦輝及陳婉珍作為個人擔保人。

該融資協議提供澳門漁人碼頭投資一筆最多為**103,000,000**澳門幣的款項，並根據其需要分多批提取。澳門漁人碼頭投資有權就每次使用選擇一、三或六個月之還款期，惟須得到大西洋銀行的同意。澳門漁人碼頭投資以相應協定利息期之香港銀行同業拆息加每年利差**3**厘支付利息。

該融資協議包括一般契約，限制(其中包括)於未經大西洋銀行事先書面同意的情況下，澳門漁人碼頭投資轉讓其股份予一名第三方的能力及澳門漁人碼頭投資租賃、銷售、發出許可證、轉讓、按揭或出售澳門漁人碼頭任何部分的能力。該融資協議亦包含若干違約事件(包括但不限於)：逾期付款或不付款；業務終止；無力償債事件或訴訟；未經大西洋銀行事先書面同意而涉及澳門漁人碼頭的交易；大西洋銀行認為會影響澳門漁人碼頭投資的財政狀況或償還其到期債務能力的任何事件(不論是否由澳門漁人碼頭投資造成)；澳門漁人碼頭投資之股份成為抵押品；澳門政府擁有並控制澳門漁人碼頭；以及未經大西洋銀行事先書面同意轉讓澳門漁人碼頭投資予一名第三方。

該融資以排列为有抵押債權人於澳門漁人碼頭的物業及資產的所有其他權利之上的固定抵押以及作為個人擔保人的周錦輝及陳婉珍以**110,000,000**港元的已簽署銀行匯票的形式所提供的擔保作抵押。

於二零一一年，澳門漁人碼頭投資自二零一一年循環信貸融資提取**100,000,000**港元(相當於**103,000,000**澳門幣的港元)，並於年終償還全數本金額。於二零一一年十二月三十日，大西洋銀行簽訂按揭解除文件，並歸還自周錦輝及陳婉珍取得金額為**110,000,000**港元的已簽署銀行匯票，確認已悉數償還該融資項下的未償還款項。

### 二零零二年貸款協議

於二零零二年十一月五日，作為借款人的澳門漁人碼頭投資與作為代理、聯席安排人及牽頭經辦人的大西洋銀行，連同其他牽頭經辦人香港上海滙豐銀行有限公司及澳門東亞銀行代表借貸人銀團訂立一份**550,000,000**澳門幣的貸款協議。擔保人及契約人集團包括澳娛、澳博、Legend International Holdings Limited及周錦輝。

## 財務資料

該貸款協議就興建澳門漁人碼頭向澳門漁人碼頭投資提供本金總額合共**500,000,000**澳門幣(或等額港元)的貸款融資，以及就利息資本化提供最多**50,000,000**澳門幣(或等額港元)的貸款融資，乃按由大西洋銀行釐定的優惠利率或按香港銀行同業拆息加每年**2**厘(倘澳門漁人碼頭投資作出如此選擇)計息。作為貸款的抵押，除其他抵押文件(包括保證書、澳門漁人碼頭所有範圍的按揭、澳門漁人碼頭投資所有股份的抵押及資金承諾)外，澳門漁人碼頭投資簽立而擔保人背書金額為**605,000,000**澳門幣並以大西洋銀行為受益人的承兌票據。

資金可供提取的期限最多延長至簽立協議後的兩年半，而還款期為期限結束後的五年半，而所有未償還本金及應計利息須於二零一零年十二月五日或之前清還。澳門漁人碼頭投資於二零一零年十一月二十四日支付全數未償還款項。大西洋銀行將**605,000,000**澳門幣的承兌票據，連同一封日期為二零一一年二月十日確認已悉數償還貸款的函件歸還予澳門漁人碼頭投資。

### 澳門漁人碼頭投資的承擔及或然項目

#### 資本承擔

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，澳門漁人碼頭投資已就收購物業及設備，以及已簽約但尚未撥備的在建工程有分別**16,400,000**港元、**17,100,000**港元及**10,700,000**港元的資本開支承擔。

#### 經營租賃承擔

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，作為承租人的澳門漁人碼頭投資已就根據不可撤銷經營租賃租用的辦公物業分別承擔**10,200,000**港元、**4,800,000**港元及**3,300,000**港元的未來最低租賃款項。於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，作為出租人的澳門漁人碼頭投資已經就分別為**50,700,000**港元、**30,700,000**港元及**54,700,000**港元的未來最低租賃款項與租戶訂立合約。

#### 或然負債

於二零一零年及二零一一年十二月三十一日以及二零一二年五月十八日，澳門漁人碼頭投資概無任何或然負債。

#### 資產負債表外安排

我們並無訂立任何重大財務擔保或其他承諾以就任何第三方的付款責任作擔保。我們並無訂立任何與我們股份掛鈎並歸類為股東權益，或未於我們的綜合財務資料反映的衍生合約。



此外，我們亦無於轉讓予非綜合實體以向該實體提供信貸、流動資金或市場風險支持的資產中擁有任何保留或或然利益。我們並無於任何為我們帶來融資、流動資金、市場風險或信貸援助的非綜合實體中，或任何與我們訂立租賃、對沖或研發服務的非綜合實體中擁有任何可變動權益。

### 有關市場風險的定量及定質披露

市場風險為因市場利率及價格(例如利率、外匯匯率及商品價格)的不利變動導致損失的風險。我們相信我們面對的主要市場風險將會是與我們重大債務有關的利率風險。

#### 利率風險

我們主要面對與可變利率銀行借款及銀行存款有關的現金流量利率風險，以及與固定利息的短期已抵押銀行存款以及應收／付董事、股東及關連公司的不計息金額有關的公平值利率風險。我們目前並無現金流量利率對沖政策。然而，我們密切監控因市場利率改變以致我們日後面對的現金流量風險，並將於需要時考慮對沖市場利率的變動。有關我們就財務負債承擔利率風險的進一步詳情，請參閱本招股章程附錄一內的會計師報告附註5。我們的現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息的波幅。

假設於報告期末尚未履行的金融工具為於整段期間未獲履行，並假設所有其他變數維持不變，50個基點的增加或減少(代表管理層對利率的合理可能變動之評估)會導致我們於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年止年度各年的除稅後溢利增加或減少分別約3,600,000港元、8,600,000港元及8,700,000港元。

#### 外匯風險

若干貿易及其他應收款項、貿易及其他應付款項、以及應收(應付)關連公司的銀行結餘及現金金額乃以本集團相關集團實體的功能貨幣以外的外幣計值，導致我們面對外匯風險。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，我們擁有以外幣計值的貨幣性資產分別為93,900,000港元、89,500,000港元及159,300,000港元，而以外幣計值的貨幣性負債則分別為221,900,000港元、302,100,000港元及682,300,000港元。

我們並無使用任何衍生合約以對沖我們面對的貨幣風險。我們透過密切監控外幣匯率變動以管理我們的外幣風險。由於澳門幣兌港元的波動並不顯著，我們並無預期面對任何重大的外幣風險。

## 信貸風險

於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，由於對手方於報告期末未能履行義務，將導致本集團產生財務損失的最高信貸風險乃來自綜合財務狀況報表所列相關已確認金融資產的賬面值及有關我們為博彩中介人向澳博發行的金融擔保的或然負債以及我們向TCL墊付的款項。於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，本集團向TCL墊付的總額分別為**130,000,000**港元、**90,000,000**港元及**50,000,000**港元。截至二零一三年六月五日，TCL已向我們悉數償還所有未償還金額，並將於上市前償還所有其他未償還款項。我們擬於上市前終止我們與TCL有關由TCL目前營運的貴賓房的關係，並預期屆時將終止向TCL作出的所有該等墊款。

我們就貿易及其他應收款項以及向博彩中介人提供的墊款及擔保有重大集中風險。為減低信貸風險，我們已委任一隊負責釐定信貸限制、信貸批准及其他監控程序的團隊，以確保採取跟進行動收回逾期債務。此外，我們於報告期末審閱各個別債務的可收回金額及向博彩中介人作出的擔保相關的信貸風險，以確保就不可收回款項或擔保金額作出足夠減值虧損或撥備。

我們已與現有客戶維持長期關係，並相信該等關係有助我們限制我們面對的信貸風險。於接受任何新客戶前，我們將參考我們管理層的經驗，評估潛在客戶的信貸質量，然後會根據我們的評估設定信貸限制。該等信貸限制由我們的管理層定期審閱。

我們的集中信貸風險來自我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收澳博(我們的單一最大債務人)款項分別佔我們貿易應收款項總額的**88%**、**92%**及**72%**。我們的集中信貸風險亦來自我們於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日應收澳博的其他應付款項分別佔我們其他應收款項總額的**88%**、**89%**及**95%**。然而，經考慮持續期後付款及澳博過去亦無拖欠款項，我們的董事認為信貸風險大幅減少。

由於對手方為獲國際評級機構發出高信貸評級的銀行，故流動資金的信貸風險有限。

除貿易及其他應收款項以及我們向博彩中介人作出的擔保的集中信貸風險外，我們概無任何其他重大的集中信貸風險。

### 財政獨立

於最後實際可行日期，除於二零一三年六月五日宣派及僅將於上市後一個月內向周錦輝派付的股息**2,446,600,000**港元中之**50,000,000**港元(請參閱「一 近期發展 一 上市前的股息分派」)及就購買飛機而應付澳門置地物業管理有限公司的非貿易結餘**97,500,000**港元(預期以全球發售的所得款項淨額全數清償)外，我們並無應付董事的非貿易結餘、應收董事的非貿易結餘及應收關連人士的非貿易結餘。鑒於該等未償還關連人士結餘屬非貿易性質，董事認為本公司於獨立於我們的控股股東及彼等各自的聯繫人保持財政獨立。

### 上市規則下須予披露規定

我們的董事已確認，除二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資(詳情載於「一 債務一 重大債務說明一 澳門工商銀行豁免」)，於最後實際可行日期，根據上市規則第**13.13**至**13.19**條，概無任何情況導致彼等須遵守上市規則第**13.13**至**13.19**條的須予披露規定。

### 概無重大不利變動

我們的董事已確認，自二零一二年十二月三十一日(本招股章程附錄一會計師報告所載的我們最近期綜合財務業績的編製日期)起直至本招股章程日期，本公司的財務及貿易狀況概無重大不利變動。

### 物業權益及物業估值

獨立估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司已於二零一三年三月三十一日就我們的物業權益進行估值，認為我們的物業權益於該日的估值合共為**11,290,000,000**港元(本集團應佔的估值為**11,290,000,000**港元)。有關該等物業權益的函件全文、估值概要及估值證書載於本招股章程附錄三。

## 財務資料

下表列示本招股章程附錄一所載於二零一二年十二月三十一日的經審核綜合財務資料所反映的若干物業的總值與本招股章程附錄三所載該等物業於二零一三年三月三十一日的估值的對賬。

	(千港元)
以下物業於二零一二年十二月三十一日的賬面淨值	
投資物業.....	265,062
預付租賃款項.....	1,828,335
計入物業及設備的樓宇.....	1,730,511
總計.....	3,823,908
加：已付地價.....	24,440
減：物業折舊及攤銷.....	26,041
該等物業於二零一三年三月三十一日的賬面淨值.....	3,822,307
估值盈餘淨值.....	7,467,693
本招股章程附錄三物業估值報告所載由本集團擁有的物業 於二零一三年三月三十一日的估值.....	11,290,000

### 未經審核備考經調整有形資產淨值

以下為根據上市規則第4章第29段編製的未經審核備考財務資料，僅供說明之用，載列於下文以說明如全球發售已於二零一二年十二月三十一日進行，其對本公司擁有人於應佔本集團綜合有形資產淨值造成的影響。

編製本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表僅供說明之用，且因其假設性質使然，未必能切實反映本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日或全球發售後之任何未來日期應佔本集團綜合有形資產淨值的真實狀況。此乃根據本

## 財務資料

招股章程附錄一會計師報告所載本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值編製及作出下述調整。

	本公司擁有人 於二零一二年 十二月三十一日 應佔本集團 經審核綜合 有形資產淨值	本公司所收取 全球發售估計 所得款項淨額	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合 有形資產淨值	本公司擁有人 應佔本集團 未經審核備考 經調整綜合每股 有形資產淨值
	港元 (以百萬計) (附註1)	港元 (以百萬計) (附註2)	港元 (以百萬計)	港元 (附註3、4及5)
根據發售價每股發售 股份2.30港元計算 . .	4,642.5	3,865.3	8,507.8	1.20
根據發售價每股發售 股份2.98港元計算 . .	4,642.5	5,021.0	9,663.5	1.37

附註：

- (1) 本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自「附錄一一會計師報告」所載的會計師報告，並根據本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值5,324,500,000港元及扣除商譽682,000,000港元計算。
- (2) 本公司所收取全球發售估計所得款項淨額乃分別根據發售價下限及上限為每股發售股份2.30港元及2.98港元的1,765,784,000股股份，並已扣除包銷佣金及費用以及本公司應付之其他相關費用的估計總額(不包括二零一二年十二月三十一日之前已入賬的約34,700,000港元上市開支)後而得出，但並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按已發行的7,063,134,876股股份釐定，並已假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成，且並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及本公司於二零一三年六月五日向其當時的股東宣派的特別股息2,446,600,000港元(其於二零一三年六月五日根據日期為二零一三年六月五日的轉讓及對銷契據對銷股東及董事應付本公司的款項合共2,396,600,000港元)。倘若計及特別股息及轉讓及對銷契據，則本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值分別為每股股份0.86港元(假設發售價為每股股份2.30港元)及每股股份1.02港元(假設發售價為每股股份2.98港元)。

## 財務資料

- (5) 將本招股章程附錄三載列我們物業權益估值與本集團於二零一三年三月三十一日的物業權益的賬面值作出比較，估值盈餘淨額約為**7,467,700,000**港元(更多資料請參閱本招股章程「財務資料—物業權益及物業估值」一節)，並無計及上述本公司擁有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合有形資產淨值。我們物業權益的估值盈餘將不會於未來併入我們的綜合財務資料內。倘估值盈餘計入我們的綜合財務資料，將產生約**201,800,000**港元的額外年度折舊及攤銷開支。

### 股息政策

由於本公司為控股公司，我們的收入以致我們支付股息的能力視乎我們自我們附屬公司收到的股息。

我們的董事會可全權酌情決定是否派付股息，惟須獲我們的股東批准。我們的董事會可能就任何特定的財政年度或期間建議或宣派的實際股息將視乎以下所列示的因素，連同我們的董事會認為相關的任何其他因素。於考慮支付股息水平時(如有)，經我們的董事會建議後，本公司擬考慮多個因素，包括：

- (i) 我們的現金水平、資本負債、負債組合及保留盈利；
- (ii) 我們預期的財務表現；及
- (iii) 我們預期的資本開支水平及其他投資計劃。

考慮到本公司目前的財務狀況，於並無任何可能影響或限制我們支付股息能力的情況下，我們的董事會擬採納進取的股息政策，惟將視乎以上所列示的因素。

我們附屬公司支付股息的款項將視乎彼等的營運業績、財務狀況、資本開支計劃及其他相關因素。根據澳門商法典的條文，我們所有於澳門註冊成立的附屬公司均須將該實體除稅後溢利最少**10%**至**25%**轉撥至法定儲備，直至該法定儲備的結餘相當於該實體股本的**25%**至**50%**。該法定儲備從附屬公司營運報表撥出一筆金額，並不可用作向附屬公司的股東分派。法定儲備的撥款於相關附屬公司於其董事會批准的年度在該附屬公司的財務報表入賬。

有關可能影響或限制我們支付股息能力的因素，請參閱「風險因素—與全球發售有關的風險—我們日後可能不會宣派股息。」以及「我們為一間控股公司以及我們支付股息的能力乃視乎我們的附屬公司的盈利及分派而定。」

## 近期發展

### 上市前的股息分派

於二零一三年六月五日，我們向當時的現有股東（不包括Vast Field、陳婉珍、PacBridge Capital Partners (HK) Limited及所有已放棄其收取本公司可能於上市前宣派的任何股息的權利及權益的二零一二年持份者）宣派股息**2,446,600,000**港元。根據由周錦輝、All Landmark、林鳳娥、Grand Bright、李志強、Elite Success及The Legend Club Limited於二零一三年六月五日訂立的轉讓及對銷契據（「轉讓及對銷契據」），All Landmark、Grand Bright、Elite Success及The Legend Club Limited分別向周錦輝無償轉讓彼等各自享有上述股息的權益，金額分別約為**354,100,000**港元、**154,500,000**港元、**77,700,000**港元及**40,900,000**港元，以及Grand Bright及Elite Success根據轉讓及對銷契據分別向林鳳娥及李志強無償轉讓彼等各自享有上述股息的權益，金額分別為**459,900,000**港元及**333,300,000**港元。有關股東將彼等享有股息的權益（包括根據轉讓及對銷契據獲轉讓的權益）用於對銷彼等分別作為股東及／或董事（倘適用）應付本公司的款項。根據轉讓及對銷契據，於二零一三年六月五日，有關股東已合共動用**2,396,600,000**港元以對銷相關訂約方應付本公司的全部款項。預期於二零一三年六月五日宣派的股息約**50,000,000**港元將於上市後一個月內以現金向周錦輝支付。有關股息付款將以內部資源撥付。於上述轉讓及對銷安排完成後，應收我們股東及董事的全部款項已於二零一三年六月五日全數結清。

### 可分派儲備

根據開曼群島公司法，受限於我們的大綱或細則的條文，我們的股份溢價可能用作向股東支付分派或股息，惟我們須於緊隨建議派付分派或股息之日後，能於日常業務過程中償還我們的到期債務。於二零一二年十二月三十一日，本公司的可分派儲備為**2,175,800,000**港元，當中包括股份溢價**3,396,300,000**港元及其他儲備**202,300,000**港元，惟被特別儲備的借方餘額**10,100,000**港元及累計虧損**1,412,700,000**港元所抵銷。