

## 風 險 因 素

我們的營運存在多項固有風險及不確定因素。我們將該等風險及不確定因素劃分為與(1)我們的業務及經營；及(2)澳門博彩業有關的風險及不確定因素。投資者應仔細考慮以下資料，並與本文件所載的其他資料一併考慮。

### 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。

我們並無按澳門政府規定持有批給或轉批給以在澳門經營娛樂場博彩及其他機會博彩業務。根據服務協議，我們向經營該等娛樂場的承批公司澳博提供博彩服務。作為我們提供博彩服務的代價，我們向澳博收取相當於中場賭枱、貴賓賭枱及角子機的博彩收入總額的若干百分比的每月報酬。請參閱「博彩服務模式—澳博批給」及「博彩服務模式—服務協議」。

我們過去依賴並預期將繼續依賴來自我們的最大客戶澳博的博彩服務收入，其佔我們收益的重要部份。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，我們的博彩服務收益分別佔我們的同期總收益之**71.2%**、**70.2%**及**66.7%**。澳門漁人碼頭投資所收取的博彩服務收益分別佔其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二零一二年一月一日至五月十八日期間的總收益之**37.3%**、**41.1%**及**54.0%**。

根據服務協議的二零一二年修訂，澳博已按照特別補償計劃授權鴻福就該等娛樂場內貴賓房的六張額外貴賓賭枱提供博彩服務，為期一年。我們向澳博保證該六張額外賭枱所產生並最終由澳博收取的每月博彩收入總額合共將不會少於**1,920,000**港元，而我們已同意就澳博金額為**1,920,000**港元的每月收益補回任何差額。該六張賭枱的博彩中介人就各張賭枱向澳博支付每月溢價費用**25,000**澳門幣，而倘博彩中介人未能支付費用，則須由我們向澳博付款。根據澳博於二零一三年一月二十八日向鴻福發出的重續通知，有關就該等貴賓賭枱提供博彩服務的授權已初步延長至二零一三年三月三十一日。其後，澳博於二零一三年五月三月向鴻福發出進一步通知，將提供有關博彩服務的授權延長至二零一四年一月三十一日。倘我們或該等貴賓賭枱的指定博彩中介人未能自該等額外貴賓賭枱產生足夠收益及拖欠每月保證金額及溢價費用，或倘我們違反服務協議的任何條文，澳博可能決定終止與我們訂立的該等安排。倘澳博終止服務協議，我們將停止收取博彩服務收益，而此將對我們的任何業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。倘服務協議被終止，本集團或會尋求與其他承批公司或獲轉批給人訂立類似安排。

## 風險因素

倘與澳博出現重大糾紛、澳博分配予該等娛樂場的賭枱被收回，或服務協議有任何重大修訂或被提早終止，均會對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景構成重大不利影響。此外，鑒於該等娛樂場與澳博在澳門營運的其他娛樂場競爭，澳博的利益或與我們的利益不符。

儘管我們已取得博監局的書面確認，指我們與澳博根據服務協議訂立的安排符合澳門所有適用法律及法規，惟我們無法向閣下保證於交易後博監局將繼續認為我們與澳博之間的安排符合澳門法律下的所有適用監管規定。倘博監局日後對服務協議持不同意見，我們可能須暫停或終止博彩服務，這將對我們的財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

倘澳門政府行使其贖回權，或在若干情況下終止澳博批給，或倘澳博無法於二零二零年延續其批給且我們無法與任何其他承批公司或獲轉批給人訂立服務協議項下的類似安排，我們將停止自博彩服務產生任何收益。

根據澳博批給合約，倘澳博批給合約及澳門適用法律及法規項下的基本責任遭違反，澳門政府有權單方面終止澳博批給。我們無法向閣下保證澳博將能夠符合該等法律及法規或該等法律及法規將不會對我們發展或提供博彩服務的能力造成不利影響。因違反澳博批給合約或澳門適用法律及法規項下的基本責任而被終止澳博批給後，澳博的所有娛樂場物業及博彩設備將會自動轉移予澳門政府而不獲賠償。由我們擁有的博彩物業及設備(即角子機)亦將受影響。

我們無法向閣下保證澳博將以符合澳門政府規定的方式履行其於澳博批給合約項下的所有責任。再者，倘澳門政府認為我們並無遵守服務協議的條款及導致澳博違反其於澳博批給合約項下的責任，澳門政府或會終止澳博批給合約並沒收我們有關該等娛樂場(包括博彩設備)的權利，而我們將停止自博彩服務產生任何收益。請參閱「博彩服務模式」。

澳博批給合約將於二零二零年三月三十一日屆滿時，而訂約方可能決定了於屆滿時重續。自二零一七年四月起，澳門政府可透過向澳博發出最少一年事先書面通知贖回澳博批給。我們無法向閣下保證澳博將能按有利條款重續或延續其批給，或甚至無法重續或延續其批給。倘澳博批給被澳門政府贖回而澳博未能重續或延續其批給，以及有關歸還娛樂場物業的法例未被修訂，則澳博的所有娛樂場物業及博彩設備將自動於該日轉讓予澳門政府。

## 風 險 因 素

倘澳博批給被終止，服務協議亦將被終止，倘我們無法與任何其他承批公司或獲轉批給人訂立服務協議項下的類似安排，我們將停止自博彩服務產生任何收益。倘服務協議乃因澳博批給被終止而終止，我們無權獲得彌償。我們無法向閣下保證澳博將同意於該終止後就日後收益損失向我們作出賠償。

即使澳博批給獲得重續，概不保證澳博將按同樣有利的條款重續服務協議或服務協議能夠重續。此外，我們無法向閣下保證我們將能夠與任何其他承批公司或獲轉批給人訂立服務協議項下的類似安排。

我們依賴澳博產生大部分收益。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，我們的博彩服務收益分別佔我們的同期總收益之**71.2%**、**70.2%**及**66.7%**。澳門漁人碼頭投資所收取的博彩服務收益分別佔其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二零一二年一月一日至五月十八日期間的總收益之**37.3%**、**41.1%**及**54.0%**。終止或修訂服務協議的條款，或我們未能訂立替代安排，將對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

**我們的收益主要來自博彩，其本身涉及非我們所能控制的機會成份。因此，我們的收益可能會波動。**

博彩業的特色在於機會成份。除機會成份外，理論性預期贏率亦受其他因素影響，包括玩家的技巧及經驗、博彩遊戲的組合、玩家的財務資源、賭枱的限制、玩家的落注金額及玩家花於博彩上的時間。該等因素可能單獨或共同對贏率構成不利影響。因此，實際贏率在短時期內可能差距甚遠，包括每季的差距，並可導致我們的營運業績變幻莫測。再者，娛樂場客戶的贏額可能超越娛樂場贏額，導致該等娛樂場出現博彩虧損總額。

我們在向澳博收取每月報酬以作為我們提供博彩服務的代價的同時，亦間接承擔營運商的業務風險，倘出現博彩虧損總額，我們會與澳博攤分分別相當於以下者的每月金額：中場賭枱所產生的有關博彩虧損總額的**55%**、一般為貴賓賭枱所產生的有關博彩虧損總額的**57%**（其中博彩中介人承擔**55%**而我們則承擔**2%**），以及角子機所產生的有關博彩虧損總額的**40%**。倘我們的博彩設施因我們承諾就博彩虧損總額向澳博作出補償或彌償而錄得巨額虧損，則我們的業務、財務狀況及營運業績（尤其是我們的現金流量）會受到重大不利影響。

此外，我們自博彩服務賺取的大部分收益乃來自貴賓客戶。請參閱「我們對博彩中介人的行為僅可作有限度的控制，惟我們依賴彼等的聲譽及誠信，且我們大部份博彩

## 風 險 因 素

服務收益均依賴博彩中介人」。貴賓客戶一般會大額落注，可能導致輸贏結果差距的變數較大，對我們個別季度的收益及現金流量構成相對較大的影響。

由於我們依賴博彩服務收益，我們的收益可能於個別期間出現大幅波動，或未能反映我們全年的收益。該等因素或會單獨或共同對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

**該等娛樂場乃根據澳博批給營運，而若干營運風險非我們所能控制。**

澳博為該等娛樂場的持牌佔用者及營運商。我們的若干娛樂場職能須依賴澳博，包括保安及監察。舉例而言，澳博的僱員操作該等娛樂內的視頻監察系統。澳博亦就該等娛樂場內使用的籌碼的保安特徵向我們提供建議，包括如紅外線閱讀器及電子讀卡機等技術。請參閱「業務—博彩—博彩營運—質量保障、內部監控及政府監察—該等娛樂場博彩營運的內部監控」。儘管澳博可控制該等娛樂場若干方面的博彩業務，如挑選在物業內當值的澳博保安人員及該等娛樂場內使用的籌碼類型，惟博彩業務的大部份營運成本及開支乃由我們承擔。例如，倘澳博決定升級其監察系統，我們或需安裝新設備，而此導致我們的營運成本及開支上升。我們將承擔有關設備的所有成本，且根據服務協議將不會獲澳博退還該等成本及開支。澳博有關其娛樂場營運的政策或慣例的任何變動均可能令我們產生額外營運成本，而此可能對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

此外，由於澳博為該等娛樂場的持牌營運商，其擁有決定該等娛樂場內賭枱的數目及位置的最終酌情權，惟須受限於博監局的批准及澳門政府施加的限制。澳博亦供應用於該等娛樂場的籌碼。我們無法向閣下保證澳博將一直按我們的最佳利益分配資源，特別是當該等娛樂場及澳博可能經營的其他娛樂場之間出現有關資源分配的利益衝突時。

此外，作為經營該等娛樂場的承批公司，澳博擁有權力及權限作出有關該等娛樂場的不同決定，該等決定可能對我們根據服務協議提供有關該等娛樂場的博彩服務有直接或間接影響。該等決定及任何隨後行動可能很多情況下乃於未經我們事先批准或知悉的情況下作出，且澳博的利益可能與我們的利益有所衝突。

**我們間接面對因在澳門置地廣場酒店的博彩區內經營的博彩中介人向貴賓客戶提供信貸而產生的信貸風險。**

我們概無為貴賓客戶提供信貸。根據澳門法律，只有承批公司及獲轉批給人（及承批公司或獲轉批給人委聘的持牌博彩中介人）獲准向博彩客戶提供博彩信貸及收回博彩債項。於澳門置地廣場酒店貴賓房經營的博彩中介人可於進行業務時向若干貴賓客戶提供信貸。該信貸未必是經由正式合約安排獲得。就提供信貸而言，博彩中介人可向澳博申請信貸，及可能向澳博提供「定金」以作為按金或提供其他抵押品以作為抵押。一般

## 風 險 因 素

而言，博彩中介人會選擇性地向落注金額及財務資源對有關信貸有所保證的貴賓客戶提供信貸。然而，我們對博彩中介人何時提供信貸或彼等的貸款程序，或彼等的收款或執行程序並無控制權。

我們代表與澳博訂有信貸安排的指定博彩中介人提供擔保。根據三方協議，我們就結欠澳博的任何金額（包括博彩中介人所佔的博彩虧損總額）及澳博因任何指定博彩中介人違反博彩中介協議而產生的任何損失向澳博提供擔保。根據合作協議，各博彩中介人已同意就各有關貴賓房所產生的任何博彩虧損總額的**55%**以及與各有關貴賓房有關的開支及澳博因彼等違反博彩中介協議產生的損失向我們作出賠償及提供彌償。

各博彩中介人已向我們提供**20,000,000**港元按金作為抵押，惟有關抵押未必足以補償我們根據向澳博作出的擔保可能產生的損失。倘博彩中介人所拖欠的金額超過**20,000,000**港元按金且博彩中介人未能於相關的下一個月份結束時全數償還結欠我們的未償還金額，則我們將與該博彩中介人商討還款計劃。倘我們未能與該博彩中介人商討還款計劃，我們將會考慮一切可行方法，包括但不限於對該博彩中介人提出法律訴訟。

博彩中介人或未能利用將有助彼等收回博彩債項的訴訟渠道，部分原因包括不少司法權區（包括中國）的法院並不會強制執行博彩債項。再者，彼等或未能在尋求收回博彩債項的其他司法權區確定資產的位置。向國際客戶收回博彩債項的能力可能受該等客戶居住的國家日後的商業或經濟趨勢或重大事件所不利影響。倘博彩中介人未能收回博彩債項或強制執行其他信貸相關責任，並因而未能向澳博還款，則澳博或會因而未能就我們的博彩服務付款。此外，我們或無法強制執行博彩中介人對我們的責任。再者，倘若干借款獲我們擔保的博彩中介人無法收回博彩債項及適時償還借款，則我們或須就未償還金額負責。我們對博彩中介人如何收回壞賬並無控制權，且不能向閣下保證我們有任何有效的方法以降低所承擔的該等風險。無法將該等風險減至最低可對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。



## 風 險 因 素

我們間接面對關於我們就澳門置地廣場酒店內的角子機向澳博作出擔保的信貸風險。

我們向澳博保證其就推廣及營銷開支收取澳門置地廣場酒店內每台角子機的最低每日角子機總贏額 110 港元。威科已經同意負責此項擔保並就角子機將向澳博負責有關保證每日最低角子機總贏額的任何短欠金額。倘威科未能向澳博支付任何有關短欠金額，則本集團將須向澳博償付有關短欠金額。我們無法向閣下保證我們將能在此種情況下獲威科補償任何金額或有任何有效方法以減低我們就有關風險所面對的風險。未能減低有關風險可對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

我們面對來自澳門及亞洲其他地區的激烈競爭。

酒店、渡假村及娛樂場業務於澳門及亞洲其他地區的的競爭十分激烈。娛樂場及綜合博彩渡假村在亞洲越來越受歡迎，為行業參與者帶來更多機遇，同時亦導致地區競爭加劇。我們於澳門及亞洲其他地區的競爭對手包括全球多間最大型的博彩、酒店、消閒及渡假村公司。部分該等現有及日後的競爭對手的規模較我們為大，資源或會較多元化且擁有較多資金來源，以支持其於澳門及其他地區的發展及營運。請參閱「業務一競爭」。

我們目前與承批公司及獲轉批給人競爭，亦與根據與該等公司訂有服務協議的其他酒店及渡假村營運商競爭。由於位於路氹的新酒店、娛樂場及娛樂綜合項目經已落成，我們預期澳門的競爭情況將愈趨激烈。路氹的酒店房間數目預期將於目前定於該區進行的多個新項目於未來數年竣工後增加。我們在某程度上亦與位於馬來西亞、南韓、菲律賓、柬埔寨、澳洲、紐西蘭等其他國家及世界其他地區（包括美國拉斯維加斯與大西洋城）的娛樂場競爭。此外，如新加坡等若干國家已將娛樂場博彩合法化，而其他地區（包括日本及台灣）亦可能於日後將娛樂場博彩合法化。新加坡於二零零六年向拉斯維加斯金沙及雲頂集團授出娛樂場經營牌照。雲頂集團的娛樂場於二零一零年二月開幕，而拉斯維加斯金沙的娛樂場亦於二零一零年四月開幕。我們亦與澳門、香港及亞洲其他地區以外經營並提供博彩設施的郵輪競爭。東南亞的博彩場地數目增加亦可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

現時，雖然澳門為大中華唯一提供合法娛樂場博彩活動的地區，惟中國內地部分地區仍可能存在無牌非法經營的娛樂場。來自中國內地及其他地區非法娛樂場的競爭可能會對我們的業務、財務狀況、營運業績及前景構成重大不利影響。

## 風險因素

我們的營運歷史有限。

我們的業務營運尚處於起步階段，故此可供閣下評估我們的業務及前景的本公司過往資料有限。儘管澳門置地廣場酒店已於一九九七年成立，惟法老王宮殿娛樂場及澳門置地廣場酒店內的酒店分別於二零零三年一月及二零零三年十一月方開始營運。於一九九七年至二零零二年間，澳門置地廣場酒店主要包括商業及辦公室物業、住宅公寓及停車場設施。於二零零三年二月至二零零六年九月期間，澳博直接管理澳門置地廣場酒店的博彩營運，並就使用我們的物業、設施及餐飲服務向我們支付固定每月租金、管理及餐飲服務費。於二零零六年九月，作為我們進一步增加於澳門博彩業的佔有率的商業策略之其中一環，我們於開始根據服務協議向澳博提供博彩服務時進軍博彩服務供應商行業。

此外，澳門漁人碼頭於二零零六年十二月方始開幕，且我們於二零一二年五月才完成收購澳門漁人碼頭。我們未必能按照我們的計劃成功管理及重建澳門漁人碼頭的設施。請參閱「業務—我們的發展項目—澳門漁人碼頭重建項目」。因此，閣下於考慮我們的業務及前景時，應以我們因在競爭激烈的市場經營博彩服務、娛樂及消閒業務的有限經驗而面對的風險、開支及挑戰為根據。

我們可能面對公司起步階段常見的重大風險及困難，而該等風險及困難或會因市場迅速發展（如澳門博彩市場）而加劇。部分風險與我們在下列方面的能力有關：

- 達成現有及日後信貸融資有關提取或延展資金的先決條件；
- 遵守信貸融資的契約；
- 在有需要時籌集額外資金；
- 應不斷轉變的融資需要作出行動；
- 營運、支援、擴充及發展我們的業務及設施；
- 吸引及挽留客戶及合資格僱員；
- 有效控制我們的營運成本及開支；
- 維持內部人員、系統、監控措施及程序以確保符合適用於博彩業務的廣泛監管規定；
- 應競爭激烈的市況作出行動；
- 應我們的監管環境轉變作出行動；

## 風 險 因 素

- 物色合適的承租人及訂立新租約或使用許可協議；及
- 我們按有利條款為現有承租人續訂或延長租約或使用許可協議。

倘我們未能成功應付上述風險，則我們未必能按原定方式經營業務，亦未必能按我們預期的限期內自該等項目賺取預期的收益金額。我們亦未必能符合提取我們現有或日後融資的條件以為不同活動融資，而現有或日後融資亦可能出現違約。倘出現任何上述情況，將對我們的業務、前景、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

**我們主要依賴我們於澳門置地廣場酒店內的營運賺取現金流量。**

我們主要依賴我們於澳門置地廣場酒店內的營運賺取現金流量。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，來自我們於澳門置地廣場酒店內的營運的收益分別佔我們總收益的**100%**、**100%**及**86.2%**。我們現時及日後面對的風險將較擁有更多營運物業的博彩公司為高，原因是我們的業務多樣性及收益來源有限。此外，我們的營運僅限於澳門半島，而並無於路氹經營業務，該地區已冒起成為設有博彩設施的綜合渡假村項目的發展商吸引貴賓客戶及中場博彩分部的另一個主要地區。

我們已向澳門政府申請重建及擴充澳門漁人碼頭的必要批文。然而，我們不能向閣下保證我們將取得必要批文。倘我們未能取得該等批文，我們可能仍需依賴少數主要物業以賺取我們所有的現金流量。即使我們取得該等批文且並無重大延誤，我們於工程動工後仍需要超過三年時間以發展項目。倘因建設問題或其他原因而出現延誤，則我們需繼續依賴澳門置地廣場酒店的時間可能較預期為長。

我們將於可見未來繼續依賴我們於澳門漁人碼頭及澳門置地廣場酒店內的營運以賺取現金流量。因此，與於澳門及／或其他地區擁有更多營運物業的競爭對手相比，我們可能承受較大風險，此乃由於我們缺乏多元化的業務、風險及收入來源。該等風險包括（其中包括）：

- 「事件風險」，或單一事件（如火災、停電、恐怖主義行為、犯罪行為或涉及高度傳染性疾病的事件）可能中斷我們所有業務的風險；
- 客戶減少，導致博彩收益減少；
- 落注減少，導致贏率及博彩收益穩定性下降；



## 風 險 因 素

- 我們物業的承租人減少，導致租賃收益下降；
- 我們的承租人未能準時支付租金，甚至未能支付租金；
- 澳門的經濟、政治及競爭環境；
- 中國內地或其他國家對澳門實施旅遊限制；
- 惡劣天氣或海空或公路等主要路線關閉，導致前往澳門的交通中斷；
- 海空交通的票價上漲，或旅客對乘搭飛機或渡輪存在恐懼，導致前往澳門的海空旅客交通量下降；
- 未能為任何日後發展取得監管批准所造成的更嚴重影響；
- 澳門政府法律及法規(包括澳門博彩法及法規及其詮釋)變更；
- 其他地區經濟體放寬博彩法律及法規，導致與澳門市場構成競爭；
- 天災及其他災難，包括華南地區的颱風風險；及
- 因任何其他原因導致訪澳旅客人數大減。

任何上述事項均可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

**重建及擴充澳門漁人碼頭未必一定按設計、時間表或預算進行。我們在重建澳門漁人碼頭方面可能面對重大延誤及成本上漲。**

重建及擴充澳門漁人碼頭未必一定按設計、時間表或預算進行。目前，預期澳門漁人碼頭重建項目包括(其中包括)一間新博物館、娛樂景點、額外博彩區、酒店住宿、餐飲食肆、零售空間及港口停泊服務。然而，我們目前正處於澳門漁人碼頭重建項目的初步發展階段，尚未就設計、工程時間表或預算訂有任何最終計劃。請參閱「業務—我們的發展項目—澳門漁人碼頭重建項目」。本文件所述的澳門漁人碼頭重建項目的特色可能因我們本身的決定或我們或未能完全控制的情況而改變。

我們現時及日後的所有建設計劃將面對多項風險，包括：

- 缺乏足夠融資或無法及時取得融資；

## 風 險 因 素

- 計劃及規格有變；
- 工程及技術問題，包括計劃及設備缺陷；
- 主要供應市場的能源、物料及技術性與非技術性勞工供應短缺、價格上漲及當地出現通脹；
- 延遲取得或未能取得所需的許可證、牌照及批文(包括任何尚未取得的必要澳門政府批文)；
- 適用於博彩、消閒、住宅、房地產發展或建設項目的法律及法規或法律及法規的詮釋與執行出現變動；
- 工人短缺、勞資糾紛或罷工；
- 與承建商及分包商發生糾紛或彼等違約；
- 工人及其他人士受傷；
- 環保、健康及安全問題；
- 天氣造成的干擾或延誤；
- 火災、颱風及其他天災；
- 地質、建設、挖掘、監管及設備問題；及
- 其他不可預料的情況或成本上漲。

出現任何該等發展及建設風險均可能導致總成本增加、工程或啟用延誤甚至無法進行，或影響澳門漁人碼頭重建項目的設計及特色。我們無法向閣下保證我們的建設成本或總項目成本將不會超出我們初步估計的預算金額，或我們將未能如期完成工程或無法完成工程。我們或會面對重大延誤及成本上漲，而此可能導致我們(當中包括)產生額外債務，並對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

我們可能不獲批准增加我們物業內的賭枱數目。

澳門賭枱的位置及數目須經博監局批准及檢查。於二零一零年三月，澳門政府宣佈一項政策，規定直至二零一三年第一季度完結為止在澳門經營的賭枱數目上限為**5,500**張，且截至最後實際可行日期為止並無提高該上限。根據博監局的資料，截至二零一二年十二月三十一日，澳門的賭枱數目為**5,485**張。於二零一一年九月，澳門政府宣佈，

## 風 險 因 素

自二零一四年起計十年期間，獲准於澳門經營的賭枱總數的年度增幅限制為3%。此限制可能會對我們日後擴充業務構成不利影響。我們擴充我們博彩相關業務的初步計劃需要於我們的物業間按遞增基準分配額外賭枱，特別是隨著澳門漁人碼頭重建項目的進度，令法老王宮殿娛樂場及巴比倫娛樂場的賭枱總數由目前營運中的146張增至500張。博監局就回應二零一二年額外賭枱申請於二零一二年十二月七日以書面知會我們及澳博，指澳門政府於二零一一年九月採取的限制賭枱數目措施並不會對根據二零一二年額外賭枱申請就於澳門置地廣場酒店及澳門漁人碼頭的博彩場所經營最多合共500張賭枱造成障礙。因此，博監局可考慮在該等娛樂場的現有賭枱以外授出將根據提呈予澳門政府以支持二零一二年額外賭枱申請的投資計劃及市場研究分階段於我們物業內的博彩場所經營的新賭枱。儘管我們目前計劃將賭枱分配至位於澳門漁人碼頭的現有及新娛樂場，惟實際分配至各物業的賭枱數目及中場、高注碼及貴賓分部的實際賭枱分配將取決於多項因素，包括最終樓宇設計及澳門博彩市場的條件。我們無法向閣下保證博監局最終將批准我們於該等娛樂場內增加賭枱數目的計劃，特別是有關我們計劃興建一座設有娛樂場的豪華酒店作為我們澳門漁人碼頭重建項目的一部份的計劃。倘我們未能成功取得該批准，我們或未能就任何額外賭枱自提供博彩服務產生預期的額外收益，並因而可能須就二零一二年澳門漁人碼頭收購產生的商譽錄得減值虧損(截至二零一二年十二月三十一日，有關的賬面值為682,000,000港元)。我們的業務、財務狀況及營運業務可能因而受到重大不利影響。即使我們取得批准以於該等娛樂場內增加賭枱數目，我們無法向閣下保證我們將能於每張賭枱維持高贏額水平。

我們須就經營現有的酒店物業及擬作為澳門漁人碼頭重建項目一部分的酒店物業取得多項批准、牌照及許可，失去或未能取得或重續任何或所有該等批准、牌照及許可可對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

根據澳門法律及法規，我們須就經營酒店業務持有多項批准、牌照及許可。該等批准、牌照及許可須於符合(其中包括)工務局、民政總署及消防局所列規定後方可取得。大部分該等批准、牌照及許可須接受相關部門的定期檢查或核證，且僅於固定期間有效，須續期及接受進一步評核。

截至最後實際可行日期，我們已就經營現有的酒店物業取得所有所需的批准、牌照及許可。我們擬於澳門漁人碼頭重建項目項下的計劃酒店接近竣工時申請必要的批准、牌照及許可。然而，倘我們未能符合相關規定或被發現嚴重違反任何法律或法規，並因而未能通過相關檢查或核證，則我們的批准、牌照及許可可被撤銷或有關的申請可遭拒絕受理。

## 風 險 因 素

我們不能向閣下保證我們日後將能通過各項檢查或核證。概不保證我們將能於所有所需的批准、牌照及許可到期時重續有關批准、牌照及許可。倘我們未能取得及維持我們經營酒店業務所需的所有批准、牌照及許可，我們的酒店業務將會受到干擾或因持續經營酒店而遭施加罰款及懲罰。倘我們未能就作為澳門漁人碼頭重建項目一部分的酒店取得批准、牌照及許可，則我們的業務擴充計劃或會中止。該等因素均可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

**澳門漁人碼頭投資於往績期間錄得虧損，我們未必全面變現來自重建及擴展的預期利益。**

澳門漁人碼頭投資於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止各個年度以及於二零一二年一月一日至五月十八日期間錄得虧損，而其增長潛力即使於重建及擴展後亦未必會實現。於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於二零一二年一月一日至五月十八日期間，澳門漁人碼頭投資分別錄得淨虧損**176,200,000**港元、**109,600,000**港元及**18,100,000**港元。我們無法向閣下保證澳門漁人碼頭將於重建後產生任何溢利。我們可能無法吸引足夠數目客戶(包括中場玩家及澳門漁人碼頭的其他旅客)以達到表現目標。包括整體或當地經濟狀況、競爭加劇或澳門博彩及酒店業的其他轉變在內的多項非我們所能控制的因素均可對我們實行業務策略及變現來自澳門漁人碼頭的溢利的能力構成重大不利影響。

**我們於二零一零年十二月三十一日錄得淨流動負債，此讓我們面對若干流動資金風險。**

於二零一零年十二月三十一日，我們錄得淨流動負債約**2,363,600,000**港元，主要是由於於二零一零年分類為流動負債的應付股東股息**3,033,400,000**港元所致。此外，我們於二零一一年十二月三十一日的資產負債比率為**135.4%**，原因是於截至二零一一年十二月三十一日於二零一一年有期貸款融資項下有未償還貸款**1,728,600,000**港元。

我們無法向閣下保證我們日後將不會錄得淨流動負債或高資產負債比率狀況。錄得淨流動負債會限制我們的營運靈活性，並對我們擴充業務及增加流動資金的能力造成不利影響。倘因借款總額增加導致資產負債比率上升，我們取得外部融資的能力將會受限。倘因未能透過按滿意的條款取得外部借款或未能取得外部借款而獲得足夠的資金，我們或被迫將我們的發展及擴充計劃延期或放棄有關計劃，且我們的業務、財務狀況及營運業績或會受到重大不利影響。

## 風 險 因 素

我們擬於交易前終止與TCL(為關連人士及於往績期間內大部分時間負責該等娛樂場貴賓房的博彩推廣的唯一博彩中介人)之間的關係。

於二零零九年八月至二零一二年十月，TCL為負責於該等娛樂場貴賓房進行博彩推廣的唯一博彩中介人。TCL將於交易後成為本公司的關連人士。我們擬於交易前就TCL目前營運的貴賓房終止與TCL的關係。我們無法向閣下保證我們將能於終止與TCL之間的關係後隨即覓得合適的博彩中介人取代TCL以經營該等貴賓房。我們亦無法向閣下保證，為獨立第三方的其他博彩中介人將能與足夠數目的貴賓客戶建立或維持關係、控制成本或及時向客戶收回應收款項，甚至未能達成上述任何一項。因此，我們無法保證我們將於交易後重複達到我們於往績期間的業務、財務狀況及營運業績。

我們對博彩中介人的行為僅可作有限度的控制，惟我們依賴彼等的聲譽及誠信，且我們大部份博彩服務收益均依賴博彩中介人。

我們並無亦毋須根據博彩中介人法規持有博彩中介人牌照以就幸運及機會博彩或其他博彩活動進行中介事宜，且不得為該等博彩活動的客戶安排如提供信貸、交通、住宿、餐飲及娛樂等服務。若干指定博彩中介人於澳門置地廣場酒店的貴賓房進行及經營博彩中介活動。

我們就業務活動委聘的人士(特別是負責於我們物業內貴賓房進行博彩中介活動的博彩中介人)的聲譽及誠信對我們本身的聲譽及持續遵照澳門博彩法及相關法規營運的能力至關重要。根據澳博批給合約，澳博有責任監督其博彩中介人以確保符合適用的法律及法規，而我們已承諾與澳博合作履行有關責任。指定博彩中介人嚴重違反或重複作出不當行為可令澳博批給被終止。

儘管我們盡力確保指定博彩中介人遵守澳門政府所規定的高誠信標準，我們無法向閣下保證指定博彩中介人將一直維持該等高標準。我們對該等指定博彩中介人的行為僅可作有限度的控制。根據澳門法律，除非獲博監局批准，否則我們不得就持牌博彩中介人訂立信託安排或取得其決策權。儘管我們根據服務協議的二零一一年修訂有獨家權利以就澳門置地廣場酒店的貴賓戶指定博彩中介人，並已訂立合作協議，有關該等博彩中介人於該等娛樂場內以博彩中介人身份經營的安排直接受博彩中介協議規管，而博彩中介協議則由澳博與各指定博彩中介人訂立，我們並非訂約方。



## 風 險 因 素

我們博彩服務收益中的一大部分乃來自該等指定博彩中介人介紹的貴賓客戶。博彩中介人一般協助貴賓客戶處理旅遊及娛樂安排，並可能不時向該等客戶提供信貸。就向該等娛樂場介紹貴賓客戶的指定博彩中介人所提供的服務而言，澳博會向指定博彩中介人支付佣金以作為交換，而我們則於其後根據與各有關博彩中介人之間的安排收取若干百分比。

倘我們與誠信備受質疑的博彩中介人建立業務關係，則監管機關或投資者或會因有關關係而對我們的誠信產生負面印象。倘由我們指定的任何現時或日後博彩中介人違反適用澳門法律，澳門政府或會酌情對我們及／或澳博及博彩中介人採取強制行動，並可能會對我們實施制裁，而此會令我們的聲譽受損及對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，我們就於貴賓房內提供服務而賺取的收益分別為**87,900,000**港元、**123,300,000**港元及**110,800,000**港元，分別佔我們總收益的**8.0%**、**9.2%**及**7.4%**。貴賓博彩業績出現大幅短期波動乃由於個別貴賓客戶下注的金額所致。此外，少數經挑選貴賓客戶可於任何特定期間個別貢獻大部份貴賓博彩收益。失去主要貴賓客戶業務、貴賓客戶減少耍樂或貴賓客戶的大幅贏額，均可能對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

我們無法向閣下保證博彩中介人將能與足夠數目的貴賓客戶建立或維持關係，亦不保證彼等能控制成本、及時收回彼等的客戶結欠的應收款項，甚至未能收回款項。

此外，根據三方協議，我們須就博彩中介協議的相關博彩中介人違反該等協議向澳博負責，並已同意為該等博彩中介人因經營貴賓房而結欠澳博的任何金額提供擔保。請參閱「財務資料—承擔及或然項目」。然而，我們無法向閣下保證倘該等博彩中介人拖欠未償還予澳博的款項，我們將能承擔有關負債或承擔該等博彩中介人的債務責任。

再者，我們無法向閣下保證目前於澳門置地廣場酒店營運的博彩中介人將繼續與澳博及我們合作。該等博彩中介人於日後可能與其他博彩經營者訂立安排或僅與其他博彩經營者合作，這可能導致該等娛樂場流失貴賓客戶，並對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

## 風 險 因 素

我們擬經營的博彩中介業務能否取得成功乃取決於我們透過一名持牌博彩中介人就間接從事博彩中介業務取得監管批准的能力。

我們有意透過一名由葉榮發先生、一名獨立第三方及我們一名高級管理層成員成立的新持牌博彩中介人於我們物業內的若干貴賓房間接從事博彩中介業務。葉先生及本集團分別需就間接從事博彩中介業向博彩局取得博彩中介牌照以從事博彩中介以及一切所需的監管批文。

於取得博彩中介牌照及必要的監管批文後，預期新持牌博彩中介人將從事於該等娛樂場的貴賓房經營的博彩中介業務，而我們將就此承擔營運開支，包括向合作人支付的佣金(如有)、公共事業及餐飲開支，以及將自有關貴賓房產生的溢利及虧損綜合入賬。此將導致我們業務的風險轉變，改為主要與貴賓收益及業績波幅擴大以及直接面對貴賓客戶的信貸風險有關。

截至最後實際可行日期，葉先生尚未取得所需的博彩中介人牌照，而我們亦未向博監局取得任何所需的批准。我們無法向閣下保證於合理時間內葉先生將能取得所需的博彩中介人牌照或就我們擬進行的博彩中介業務向博監局取得任何所需批准，甚至未能取得有關牌照或批准。倘未能取得所需的博彩中介人牌照及任何其他所需的監管批准，則我們將無法間接從事博彩中介業務。請參閱「業務—我們的策略—間接於我們的物業內從事貴賓賭枱博彩中介業務使我們的博彩服務更多元化，從而自該等貴賓賭枱產生較高的博彩收入總額百分比」。

我們的業務容易受到經濟衰退、經濟不明朗及影響自主性質消費的其他因素所影響。

對我們所提供的豪華服務、博彩服務及消閒活動的需求容易受到全球及地區經濟衰退及不明朗以及自主性質消費(包括消閒活動)相應減少所影響。自主性質消費或客戶喜好可因若干因素而改變，如消費者對整體經濟狀況的認知或實際的整體經濟狀況、能源、燃料及其他商品成本、旅遊成本、就業市場狀況、消費者可支配收入及財富實際或被認為的水平以及消費者對經濟的信心。該等及其他因素過去曾令消費者對我們所提供的豪華服務、博彩服務及消閒活動的需求減少，對定價構成實際限制，並對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響，並可影響我們的流動資金狀況。

儘管近期數據顯示訪澳旅客及博彩收益顯著增長，但我們無法向閣下保證該等趨勢將會持續或政府對全球經濟狀況作出的應對措施將成功應對市場疲弱的基本因素、提高消費者信心或增加市場的流動資金。全球經濟或中國(大量博彩客戶居於中國或其收

## 風險因素

入乃來自中國)經濟持續疲弱可能令光顧該等娛樂場的客戶數目(包括貴賓客戶)減少或該等客戶到訪的次數減少，或可能導致該等客戶到訪該等娛樂場但減少消費。對澳門的博彩及消閒活動的消費者需求增長放緩或減少，均對博彩投注金額及娛樂場收益構成重大不利影響，並因而可對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

我們業務的成功可能取決於我們吸引及挽留足夠數目的合資格員工的能力。勞工供應有限及競爭加劇可導致勞工成本上漲及限制我們擴充的能力。

我們維持我們的競爭地位的能力於很大程度上取決於我們主要管理及經營人員的努力、技能及持續服務。我們流失主要管理及經營人員很可能會對我們的業務構成重大不利影響。

我們的業務為勞工密集性質，因此我們的成功亦很大程度上取決於我們吸引、培訓、激勵及挽留足夠的合資格及熟練員工參與經營的能力。在澳門，供應僱員從事博彩服務以及我們位於澳門漁人碼頭的計劃未來項目營運的勞工市場相對有限。根據澳門政府的政策，非澳門居民申請工作簽證以擔任荷官及博彩監工的職位一般不予批准。此外，我們自其他國家招聘員工以作為我們其他方面營運的員工的能力受限於澳門政府實施的勞工配額。根據澳門法律，倘僱主於知情的情況下僱用非法勞工，可能須負上刑事責任。請參閱「監管一勞工法規一勞工配額」。此外，我們不少僱員需擁有若干博彩相關技巧，當中需要大量培訓及經驗。

鑒於澳門現有合資格的經營、市場推廣、財務及技術人員以及經驗豐富的博彩及其他人員供應有限，且愈來愈較多大型娛樂場渡假村發展項目及非娛樂場業務目前正於澳門營運，我們於招聘及挽留具備合適資格的員工時面對並將繼續面對激烈競爭。我們可能需要提高現有僱員的薪金或支付更高的薪金以吸引新僱員，這將導致我們的勞工成本增加。倘我們無法吸引及挽留足夠的合資格員工，或倘我們由於薪金上升或任何其他原因而面對勞工成本大幅上漲，則我們的業務、財務狀況及營運業績或會受到重大不利影響。

此外，我們可能無法挽留我們的主要管理人員，倘彼等因任何理由選擇離職，我們可能無法輕易就有關人員覓得替代人選，繼而對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

## 風 險 因 素

倘我們失去周錦輝的服務，我們的業務、財務狀況及營運業績將會受到重大不利影響。

周錦輝的專業知識、當地市場知識及市場推廣工作對我們的發展而言十分重要。倘我們失去周錦輝的服務或倘彼無法投放足夠時間或注意力於我們的業務上，則我們的業務、財務狀況及營運業績或會受到不利影響。有關周錦輝過往及目前於我們業務管理中所擔當角色的詳情，請參閱本文件「歷史、重組與企業架構」及「董事及高級管理層」。尤其是倘周錦輝減少參與本公司事務，我們可能無法受惠於其在澳門、大中華地區及其他地方的人際關係及商業信譽。這可能對我們爭取未來發展機遇及我們於澳門的監管關係構成重大不利影響。我們亦可能因失去周錦輝為我們提供的當地市場知識及經驗而受到重大不利影響。

我們的投保範圍可能不足以涵蓋我們可能蒙受的所有潛在虧損，而我們的保險成本可能增加。

儘管我們已為澳門置地廣場酒店及澳門漁人碼頭購置財產全保，涵蓋自然損失（譬如火災及自然災害）所導致的損毀以及澳博為該等娛樂場的投保涵蓋範圍，但各項保單均有指定例外情況。此外，倘損失全部財產，財產保險賠償金額可能少於預計重建我們物業的全數重置成本。澳博為該等娛樂場的投保涵蓋範圍僅涵蓋意外財產損壞、物業損失現金、在運現金及若干第三方責任相關損失。倘發生大型事件，我們的保險涵蓋範圍可能不足以彌補所有可能造成的損失。此外，若干災害事件，例如恐怖襲擊及其他災難、或因朽壞或腐蝕、蟲蛀或動物禍害或污染造成的損害，可能不納入我們保單的承保範圍內。因此，若干行為及事件可能會使我們面對不獲承保的重大損失。再者，倘我們根據我們的融資協議結欠我們的借款人任何未償還的金額，我們可能無權收取任何保險所得款項。除災害損失對我們物業造成的損毀外，我們的業務可能會因為該等事件而遭受干擾，或遭遇損傷的第三方可能會向我們提出申索。儘管我們為我們的酒店營運及博彩服務投購一般責任保險以及為我們的博彩服務投購有限度業務中斷保險，惟可能不能以合理商業條款續保，且在部分情況下可能不足以涵蓋所有損失。

我們無法向閣下保證我們將能適時按相若的條款重續我們的保單，或甚至不能重續我們的保單。保險成本可能上漲至令我們或需進一步降低承保金額或增加可扣除項目，或同意將額外事項剔除於承保範圍之外的水平。澳門可供選擇的保險服務亦相當有限，我們的澳門保險公司可能需要尋求再保險，才能對我們的物業及發展項目提供足夠保障。倘我們未能重續保單及取得足夠的保障，則可能對我們的業務、財務狀況及營運業績構成重大不利影響。

## 風 險 因 素

### 博彩業務面對作弊及造假風險。

該等娛樂場內的玩家可能試圖透過欺詐或作弊方式增加贏額。欺詐或作弊的行為可能包括使用偽造貨幣、籌碼或其他手段，並可能與我們的僱員聯手行事。僱員亦可能與荷官、監察員工、大堂經理或其他娛樂場或博彩區員工進行內部作弊行為。倘未能及時發現該等行為或計劃，可能會對我們的博彩服務業務造成損失。此外，與該等計劃相關的負面報導可能對我們的聲譽造成不利影響，從而對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

我們會定期檢查我們的營運以防止作弊。每項博彩活動均有一個統計理論預期贏率，且當博彩贏額持續偏離該博彩活動固有的理論正常贏額，我們亦會檢查贏額統計以尋找任何作弊的證據。然而，理論贏率取決於多項因素，而該等娛樂場或博彩區內的玩家的實際贏額可能經常較彼等理論的贏額高。我們不能向閣下保證我們將有效防止作弊，而未能防止作弊可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

**我們無法向閣下保證該等娛樂場的反洗黑錢及反貪污政策將有效防止該等娛樂場發生洗黑錢或其他非法活動。**

根據服務協議，我們與澳博合作乃就使其除符合澳博批給項下的合規規定外，亦符合澳門所有適用法律及法規，如博監局頒佈的最低內部控制要求。我們已承擔聯合澳博進行反洗黑錢合規活動的合約責任，包括共同監控該等娛樂場內的博彩活動及確保每名娛樂場員工按照澳博訂立的政策手冊接受強制反洗黑錢培訓。然而，我們無法向閣下保證，該等政策及常規將有效防止洗黑錢事件。任何洗黑錢事件、有關洗黑錢的指控或監管當局調查涉及我們、我們的員工、指定博彩中介人或彼等的合作人或該等娛樂場內的博彩客戶的涉嫌洗黑錢活動，均可能對我們的聲譽、與監管當局的關係、業務、現金流量、財務狀況、前景及營運業績造成重大不利影響。任何嚴重的洗黑錢事件或監管當局對洗黑錢活動進行的調查，可能導致澳博批給被撤回或吊銷，從而導致服務協議被終止。有關澳門反洗黑錢條例的詳情，請參閱本文件「監管—澳門博彩監管—反洗黑錢及反恐怖主義融資條例」及「一該等娛樂場乃根據澳博批給營運，而若干營運風險非我們所能控制」。



## 風 險 因 素

訴訟、爭議及監管調查均可能對我們的盈利能力及財務狀況造成不利影響。

我們現時及日後可能於日常業務過程中面對法律訴訟、爭議及監管調查。我們或會牽涉於與我們的物業營運有關的多方人士之間的爭議，包括合同爭議及個人責任申索。任何該等爭議可能會導致法律或其他訴訟，並招致巨額成本及分散資源及管理層的注意力。例如，於二零一零年、二零一一年及二零一二年，我們向澳門漁人碼頭的三個承租人提出收回訴訟，涉及爭議的拖欠租金總額分別為**89,000,000**澳門幣、**43,500,000**澳門幣及零。儘管我們已就各該等案件獲判勝訴，惟我們無法向閣下保證我們將能執行裁決及收回所有結欠我們的金額。我們在經營期間亦可能與監管機構出現分歧，而此或會導致我們面對行政程序及不利裁決，並因而遭施加處罰。任何待決或日後的訴訟、爭議或監管調查的不利裁決均可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。有關我們目前的法律及仲裁程序的詳情，請參閱本文件「業務一合規及法律訴訟」。

倘我們的註冊商標及所使用的其他商標遭到任何質疑，均可能對我們使用該等商標的能力造成不利影響。

我們已就多項服務及用途向澳門知識產權廳註冊「澳門置地廣場酒店」及「澳門漁人碼頭」兩個商標。該等註冊並不保證使用該等商標的獨家權利不可被推翻。聲稱過往擁有類似標記權利的第三方可對我們的註冊及該等商標的不同用途提出質疑，並可尋求推翻該等註冊的推定。彼等亦可能試圖阻止我們使用「澳門置地廣場酒店」或「澳門漁人碼頭」或該兩個商標。倘第三方就我們對該等商標的擁有權或使用權提出的質疑獲判勝訴，則可能對我們繼續使用該等商標的能力造成重大不利影響。

儘管我們已向澳門知識產權廳註冊「澳門置地廣場酒店」此商標，惟我們並無於澳門獨家使用「置地」名稱的權利。此外，不少於不同司法權區營運的酒店（包括「深圳置地廣場（深圳）酒店」及「香港置地文華東方酒店」）已使用並將繼續使用「置地」作為彼等部份或全部品牌名稱或商標。我們並無採取，且目前並無計劃採取任何行動以阻止該等第三方繼續使用「置地」名稱進行其酒店的營銷活動。由於顧客或會將該等酒店與澳門置地廣場酒店及澳門漁人碼頭的酒店業務聯繫在一起，故我們無法向閣下保證，倘該等其他酒店提供較低水平的服務或擁有或建立不良聲譽，其將不會對我們的品牌及聲譽造成任何不利影響。

我們就於澳門使用「置地」涉及與香港置地之間的持續爭議。於二零零三年九月，香港置地就向澳門知識產權廳就註冊涉及於澳門使用「置地」名稱的商標提出六項申請，因我們先前已註冊商標，故全部申請均被澳門知識產權廳駁回。我們已提出有關該等申請的上訴程序，並正等待結果。請參閱「業務一合規及法律訴訟」。由於澳門知識產權廳

## 風 險 因 素

認為該名稱無法區分，故香港置地及我們現時均無權於未附有設計或其他文字的情況下於澳門獨家使用「置地」此名稱。因此，我們無法防止他人使用此名稱，特別是針對與我們的服務及產品的目標客戶不同的客戶的服務及產品。倘我們未能成功就相關商標捍衛我們的權利或被認為侵犯第三方的任何商標，我們或須停止於澳門或於其他國家使用該等標誌，並支付巨額賠償。

我們無法向閣下保證日後將不會有針對我們提出的侵權索償。提出該等索償可能導致訴訟。任何該等索償(不論結果如何)均可能令我們招致巨額成本及分散管理層對我們營運的注意力以及要求我們支付損害賠償、停止使用知識產權(包括標誌)、開發不侵權知識產權或為被指侵權的知識產權取得許可，且有關許可(如可取得)的條款可能並不合理。此可能從而對我們的業務、現金流量、財務狀況、營運業績及前景造成重大不利影響。

**我們可能面對不同第三方提出的指控、投訴或報告，此可能影響我們的聲譽、企業形象及經營或拓展業務的能力。**

香港及其他地區日後或會出現有關該等娛樂場的負面媒體報告。此外，我們或會面對由不同第三方提出及媒體報告內有關澳博或我們遵守適用反洗黑錢法例或牽涉其他非法活動的指控及投訴。無論合理與否，透過媒體或其他第三方披露有關澳博、本集團、該等娛樂場、我們的董事、高級職員、僱員、客戶、博彩中介人或股東可能涉及洗黑錢或其他非法活動的任何事件、監管調查或報告，均可令我們的聲譽及企業形象受損，或影響我們於澳門及海外地區經營或擴充業務的能力，並可能因而對我們的業務、現金流量、財務狀況、營運業績、前景及股價造成重大不利影響。

**我們與澳門工商銀行訂立的有期貸款融資協議載有限制新澳門置地及鴻福進行若干交易的契諾，可能會削弱我們應對不斷轉變的業務及經濟狀況的能力。**

二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資限制新澳門置地(作為借貨人)及鴻福(作為企業擔保人)進行若干交易的能力，儘管本公司並非直接受限於該等契諾，惟此仍可能削弱我們應對不斷轉變的業務及經濟狀況的能力。特別是該等融資要求新澳門置地及鴻福須符合多項財務契諾，包括最高負債比率及最低利息覆蓋率，並對新澳門置地及鴻福加施若干經營及財務限制，其中包括限制彼等產生額外債務、進行投資或參與其他業務、改變彼等的股權架構，或轉讓及出售資產。

## 風險因素

再者，我們或我們的附屬公司未來遵守該等契諾的能力可能會受超出我們或彼等的控制範圍的事件所影響，包括當時的經濟、財務及行業狀況。因此，其或未能遵守該等契諾，包括因現金流量不足而未能作出所需的付款。未能遵守任何該等契諾將導致違約事件，從而會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。倘出現違約事件，則違約債務的持有人可促使該債務的所有相關未償還金額成為到期並須即時償付。此外，該違約事件亦可能導致於任何未來債項的條款項下的違約事件。我們無法向閣下保證倘因出現違約事件而導致須提早還債，我們的資產或現金流量足以全數償付未償還債務工具項下的借款，亦不保證我們將能就該等債務證券的付款還款、再融資或進行重組。此外，倘我們的營運附屬公司停止產生足夠現金流量以供我們償還債項，我們可能需要出售我們的資產、就我們全部或部分現有債項再融資或取得額外融資，而任何未來債項或其他合約可能載有限制較適用於二零一一年有期貸款融資及二零一二年有期貸款融資者為多的財務或其他契諾。

**我們可能需要新或額外債務或股本融資以擴充業務及為未來項目提供資金，而我們可能不能以滿意的條款取得或根本無法取得該等融資。**

我們通過外部銀行借款為我們的營運撥付部分資金。我們日後可能需要取得新或額外債務或股本融資以擴充我們的業務及為未來項目提供資金，包括澳門漁人碼頭重建項目及其他具潛力的澳門項目。我們取得新或額外融資的能力取決於多項因素，當中不少因素超出我們的控制範圍，包括我們的財務表現、我們可能尋求集資的全球資本市場的狀況、獲提供的信貸額度、利率、整體經濟狀況、其他亦可能尋求資金的博彩公司、自澳門博彩及政府機關取得若干批准，以及貸款人對博彩公司債務及股本證券的看法和投資者對博彩公司債務及股本證券的需求。貸款人的看法及投資者的需求可能受到多項因素影響，包括訪澳旅客人數及澳門娛樂場渡假村因而產生的業務營業額及收益，而該等因素則受其他因素影響，包括中國的旅遊管制及任何潛在的傳染病爆發。請參閱「與澳門博彩業有關的風險—限制到澳門旅遊、傳染性疾病爆發、天災及其他旅遊中斷事件可減少到訪我們物業的旅客人數，對我們的業務及營運業績有不利影響」。

因此，我們無法向閣下保證，我們將能按我們滿意的條款及條件或根本無法從外部來源獲取資金。再者，即使我們為我們的未來項目取得融資，我們亦可能遇到有關該等項目成本激增、成本超支或延誤的問題，以致我們可能需要進一步融資，而我們可能無法按可接受的條款取得或根本無法取得融資。倘我們未能取得新或額外融資，我們可能無法按預期擴展我們的業務或為未來項目（包括重建及擴充澳門漁人碼頭以及翻新澳門置地廣場酒店）提供資金，從而可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

## 風 險 因 素

此外，倘我們利用額外債項為未來項目提供資金，所增加的負債可能(其中包括)對我們的現金流量及營運靈活性造成不利影響，並令我們須遵守可能有沉重負擔的財務及其他契諾。

我們的控股股東將對我們有重大影響力且彼等的利益可能與公眾股東的利益不同。

周錦輝及林鳳娥將分別透過All Landmark及Grand Bright實益擁有我們大多數的發行在外股份。由於彼等擁有大量股本及投票權益，當共同行動時，該等控股股東將有權(其中包括)選舉我們的大部分董事，包括集體提名董事、委任及變更我們的管理層的能力、影響我們的法律及資本架構及我們的日常營運、批准重大合併、收購、出售及其他業務合併及批准任何其他重大交易及融資。於多種情況下，採取該等行動毋須經獨立非執行董事或其他股東批准，而控股股東的利益可能與公眾股東的利益有所衝突。

### 與澳門博彩業有關的風險

澳門博彩業受到高度監管，博彩及發牌當局對博彩營運行使重大控制權。

澳門博彩業受到高度監管。我們能否持續經營業務，取決於澳博及指定博彩中介人能否根據澳門法律維持適用於彼等的一切所需監管牌照、許可、批文、註冊、適當性裁斷、法令及授權。現行法律(如發牌規定、稅率及其他監管規定(包括反洗黑錢規定))或會改變或變得更加嚴厲，導致該等娛樂場的博彩營運及其他未來項目須遵守額外的法規，且澳門博彩業法規的任何該等新變動可能難以遵守及須為此付出高昂成本。

澳門博彩活動須接受澳門政府多個機關的行政審查及批核，包括博監局、衛生局、勞工事務局、工務局、消防局、澳門經濟局、澳門財政局、民政總署、澳門金融管理局、金融情報辦公室及澳門政府旅遊局。我們無法向閣下保證，我們、澳博或指定博彩中介人(視情況而定)將能取得所有必要批文及牌照，而未能取得上述批文及牌照或會對我們的業務及營運造成重大不利影響。澳門法律允許就行政行為向法院提出糾正。然而，該糾正在很大程度上在相關博彩監管事宜方面未經驗證。

於二零零九年九月，澳門政府將給予博彩中介人的佣金上限(包括津貼)定為泥碼下注額的1.25%。該政策於二零零九年十二月生效，限制娛樂場營運者以具競爭力的佣金安排吸引博彩中介人的能力。倘未能遵守該等法規，可能需要承擔負債、遭受罰款及



## 風 險 因 素

其他懲處，並可能對我們在澳博批給項下的博彩服務業務造成重大不利影響。請參閱「一與我們的業務及經營有關的風險—我們對博彩中介人的行為僅可作有限度的控制，惟我們依賴彼等的聲譽及誠信，且我們大部份博彩服務收益均依賴博彩中介人。」

為應付中國政府官員於澳門積壓大量博彩債務的事件及中國政府示意加強監察資金非法流出中國的情況，澳門政府已採取行動進一步監察澳門貴賓博彩的情況。博監會現時或會加強監督或批准額外的貴賓博彩指引，此可令現有及潛在的貴賓客戶減少到澳門的娛樂場博彩，從而對我們的業務、財務狀況及營運業務造成不利影響。

澳門政府已通過控煙立法程序，於二零一二年一月一日生效，規定於娛樂場內實施全面禁煙（除與娛樂場區分隔且佔地不超過總博彩樓面範圍的**50%**的指定吸煙區外）。該法律要求設立指定吸煙區，而於二零一三年一月一日前實施禁煙。該法律亦要求娛樂場維持所規定的空氣質素標準及強制向澳門衛生局提交每月空氣質素核證報告。倘(i)違反有關非吸煙區法定指示牌的規定；(ii)未能執行禁止於非吸煙區吸煙；及／或(iii)未能達到所規定的空氣質素標準或向澳門衛生局提交任何每月空氣質素核證報告，則娛樂場內的吸煙區範圍或會縮減或取消及／或可能向承批公司或獲轉批給人施加罰款。於二零一三年實施禁煙可能減少吸煙的潛在博彩客戶到訪澳門娛樂場的次數，而此會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成不利影響。倘因可能未能遵照上述任何吸煙相關規定而導致吸煙區縮減，或會進一步減低吸煙的博彩客戶到訪該等娛樂場的意欲，而此或會進一步影響我們的業務、財務狀況及營運業績。

澳門政府已將進入澳門娛樂場的最低年齡限制由**18**歲提高至**21**歲，自二零一二年十一月一日起生效。我們的荷官及其他博彩樓面工作人員可能受限於該最低年齡政策。儘管法律允許現有**21**歲以下員工於達到最低年齡限制要求期間繼續擔任彼等現有的職位，惟博監局可能按個別個案授權**21**歲以下人士暫時進入娛樂場，此最低年齡政策可能對我們聘請足夠員工以營運我們博彩服務業務的能力造成不利影響。請參閱「一與我們的業務及經營有關的風險—我們業務的成功可能取決於我們吸引及挽留足夠數目的合資格員工的能力。勞工供應有限及競爭加劇可能導致勞工成本上漲及限制我們擴充的能力」。

澳門賭枱的位置及數目受博監局的年度批准及檢查所限。於二零一零年三月，澳門政府公佈一項政策，將二零一三年第一季度完結前在澳門經營的賭枱數目上限訂為**5,500**張，且其後可能不會提高上限。根據博監局，截至二零一二年十二月三十一日，澳門的賭枱數目為**5,485**張。於二零一一年九月，澳門政府宣佈，自二零一四年起計十年期間，澳門的授權賭枱總數的年增加率將限於**3%**。儘管該等限制並非法律規定，而



## 風 險 因 素

相關澳門政府機構可能於任何時間採納與該等限制不同的政策（包括有關賭枱數目的年增加率），該等政策設定賭枱數目上限可能對我們業務日後的擴充造成不利影響。請參閱「一與我們的業務及經營有關的風險—我們可能不獲批准增加我們物業內的賭枱數目」。

該等娛樂場內使用的籌碼由澳博供應。倘澳門政府設定可發行或已流通的籌碼總數，澳博可能無法或不願意向該等娛樂場供應足夠的籌碼數目，從而對我們的博彩服務業務有不利影響。

闡釋及應用與博彩及批給相關的澳門法律及法規的先例有限。該等法律及法規十分複雜，而某法院或某行政或監管機構日後可能對該等法律及法規作出有別於我們的闡釋，或會頒佈適用於我們的新或經修訂法規，可能對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

此外，儘管澳門政府已批准及授權服務協議（我們據此提供博彩服務），惟倘澳門政府要求我們及澳博根據任何新訂或經修訂法規對服務協議作出修訂，我們可能產生巨額合規成本，此而可對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

澳門政府可能酌情向任何數目的澳門博彩經營者或博彩經營者的服務供應商批出授權。授出新批給或轉批給，或就與我們的服務協議相似的服務協議批出授權，均可能令我們本已於當地市場面對的競爭加劇。請參閱「一與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」。

**限制到澳門旅遊、傳染性疾病爆發、天災及其他旅遊中斷事件可減少到訪我們物業的旅客人數，對我們的業務及營運業績有不利影響。**

由於到訪我們物業的客戶大部分屬外來旅客，故我們的業務實力及盈利能力取決於我們客戶旅遊的能力。澳門本地居民僅佔我們業務的一小部分。貴賓客戶及中場客戶一般來自亞洲鄰近地區，包括中國內地、香港、台灣、新加坡、菲律賓、南韓及日本。根據貴賓及其他訪澳客戶（尤其是來自中國內地的訪客）的數目及彼等為我們業務產生的收益，我們預期對進入澳門的障礙或限制將會對我們的業務造成重大不利影響。例如，於二零零八年五月及七月，中國政府重新調整到訪澳門的簽證政策，限制部分中國內地公民於指定期間到訪澳門的次數。於二零零八年九月，中國政府公開宣佈，持有香港簽證（但並無澳門簽證）的中國內地公民不得再從香港進入澳門。此外，於二零零九年五月，中國亦開始限制收取低團費而強制購物的「低於成本價」旅行團的經營，該類旅行

## 風險因素

團於訪澳的中國內地人士中十分流行。目前難以確定該等及其他措施會否於日後繼續生效或收緊。該等措施已導致到訪澳門的中國內地旅客數目減少。倘該等措施導致訪澳旅客人數減少，則可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量造成重大不利影響。

再者，該地區過去發生的甲型H1N1流感、禽流感及嚴重急性呼吸系統綜合症已對人們前往該地區或到該地區（包括澳門）旅遊的意願及能力產生負面影響，亦對該地區的經濟活動有負面影響。日後爆發某一具高度傳染性的疾病或對爆發該等疾病的憂慮均可能減少訪澳旅客的數目。疫症爆發亦可能阻礙我們為業務配置足夠員工的能力，並可能中斷我們的營運。倘我們任何客戶或員工懷疑染上若干具高度傳染性的疾病，我們可能被要求隔離該等客戶或員工，或關閉我們設施內的受影響區域並暫時中止我們的部分或所有營運。倘任何該等高度傳染性疾病出現新一輪爆發，均可能對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量造成重大不利影響。

此外，天災、惡劣天氣、恐怖主義活動或地區政治事件可能對國際旅遊及休閒支出（包括住宿、博彩業及旅遊業）造成負面影響。我們無法預計因任何該等事件導致的旅行中斷對我們的業務、財務狀況、營運業績及現金流量所造成的不利影響的程度。例如澳門容易遭遇強烈颱風侵襲，倘澳門出現強烈颱風或其他天災，則可能嚴重干擾我們的業務，並對我們的營運業績造成不利影響。

### 在澳門營商涉及若干經濟及政治風險。

我們的所有業務均於澳門經營。在澳門營商涉及若干一般與投資在擁有澳門以外業務的公司無關的風險，包括與以下者有關的風險：澳門與中國的政治、經濟及社會環境變動、澳門政府政策變動、澳門法律或法規或其詮釋的變動、外匯管制條例的變動、境外投資和調回資本的潛在限制、可能引入用以控制通脹的措施（例如調高利率）以及稅率或稅務方法的變動。此外，我們於澳門的業務所面對風險亦包括規管以澳門為基地的公司經營的法律及政策的變動。

### 澳門的基建或限制其博彩業的發展。

澳門為全球發展速度最快的博彩市場，對當地交通基建能力的需求亦同樣正在上升。為改善澳門現有的交通基建，澳門政府已公佈多項基建項目以便利往返澳門及當地交通。該等項目正處於不同的規劃或發展階段，包括進一步擴展澳門國際機場及氹仔客運碼頭、興建輕便鐵路系統、興建連接澳門半島及氹仔的兩條新隧道、興建港珠澳大橋，以及改善行人路及跨境交通。然而，我們不能向閣下保證任何該等項目將可按時或最終是否得以通過或竣工，即使已竣工，亦不能保證其將可舒緩澳門博彩業快速擴展

## 風 險 因 素

及澳門近年因此而上升的旅客數目所帶來不斷增加的交通需求，或於竣工後，我們將與該等項目之間有便利的連接。如澳門未能對交通需求增長作出足夠應對，則交通基建問題將限制訪澳旅客的人次，繼而可能會對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

### 當地稅率可能增加。

儘管我們毋須就我們與澳博之間的安排項下的博彩利潤繳稅，惟我們的非博彩利潤仍須繳付所得補充稅。於二零一零年及二零一一年各年，由於我們的非博彩業務錄得虧損令我們的經營出現虧損（就稅務目的而言），故我們並無支付任何稅項。我們無法向閣下保證所得補充稅項下的現行稅率範圍將保持不變。稅率上升可對我們的業務及非博彩營運造成重大不利影響。

另外，根據澳門稅務政策，由我們的任何澳門附屬公司分派予其各自的股東的股息須繳納所得補充稅；如估計應稅利潤超過300,000澳門幣，則累進稅率為最高的12%。倘已支付股息及應付稅項並無因其他原因而被預扣，則澳門財政局將視為並無支付股息及按與本公司收入相同的方式就分派徵稅。倘澳門政府決定修訂適用於我們的現有稅法、規例及政策或採納不同稅法、規例及政策，則我們或會產生巨額合規成本，而此可對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

### 港元或澳門幣價值的任何波動或會對我們的債務、開支及盈利能力有不利影響。

儘管我們的收益大多以港元計值，惟我們的開支乃以港元及澳門幣計值。此外，我們大部分債務乃以港元計值，而相關還款成本將以港元計值。儘管澳門幣與港元掛鈎，且在多數情況下兩者可在澳門互通使用，惟港元與澳門幣的匯率掛鈎乃受到多項因（當中包括）中國、香港及澳門政府的政策及國際經濟及政治發展而引起的潛在變動所影響。倘港元兌澳門幣的匯率大幅波動，則或會對我們的收益及財務狀況有重大不利影響。例如，倘我們須就營運將港元融資兌換為澳門幣，則港元兌澳門幣的匯率波動會對我們兌換所得的金額有不利影響。此外，由於我們的財務資料以港元呈列，倘我們需要

## 風 險 因 素

將以外幣計值的借貸兌換為港元作呈列之用，則匯率的波動或會對我們於財務狀況表呈列的金額有不利影響。

此外，我們的經營物業接納客戶兌現外幣，因此我們除港元及澳門幣之外亦持有少量其他外幣（包括人民幣）。我們並無就日常營運收支的外匯風險制定對沖政策，亦無進行對沖交易。

**中國或其他國家或會實施或調整政府對外幣兌換的限制或出口貨幣的能力，而此會對我們的業務及營運業績造成不利影響。**

中國目前就匯出及兌換中國內地貨幣人民幣實施外匯管制及限制。限制人民幣匯出或對現有外匯管制作出其他更改，均可能影響由中國到訪澳門的博彩客戶流量、抑制澳門博彩業的增長，並對我們的業務帶來負面影響。此外，其他國家對貨幣出口的外匯管制及限制可能對我們的業務的成功構成負面影響，並對我們的營運業績造成不利影響。

**現時的信貸環境或會限制向博彩客戶提供信貸的能力，或會對我們的收益帶來負面影響。**

我們以信貸及現金形式在該等娛樂場經營貴賓客戶賭枱博彩業務。整體經濟衰退及金融市場波動將廣泛限制提供信貸的能力，並使信貸的收回周期延長。信貸市場持續收緊銀根可能阻礙收益產生及增長。尤其是中國訪澳旅客人數以及願意於娛樂場花費的金額或會因中國的信貸狀況而減少，繼而對我們的業務、財務狀況及營運業績造成重大不利影響。博彩中介人可提供予其客戶的信貸金額亦可能受到限制，而此會令泥碼下注額的增長放緩並對我們的業務、財務狀況及營運業績帶來負面影響。