

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



澳門博彩控股有限公司 SJM HOLDINGS LIMITED

於香港註冊成立的有限責任公司

股份代號：880

建議須予披露及關連交易

- (I) 收購凱旋門發展有限公司全部已發行股本；
- (II) 貸款協議；及
- (III) 終止凱旋門服務協議

本公司的財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

AMASSE CAPITAL
寶 積 資 本

該收購事項

董事會欣然宣佈，於2025年11月20日(交易時段後)，(i) 買方(各自均為本公司附屬公司)；(ii) 梁女士(作為擔保人)；及(iii) 賣方(各自均由梁女士間接全資擁有)訂立收購協議，據此，賣方已同意出售且買方已同意收購目標公司之全部已發行股本。

訂約方已同意：(i)收購協議項下目標公司全部已發行股份之購買價將為其面值，即180,000澳門元(或約174,757港元)；及(ii)買方須於完成時安排償還工商銀行貸款，金額上限為1,749,825,243港元，該金額相當於1,750,000,000港元(即凱旋門酒店物業之估值)減去股份購買價。買方於完成時應付的總金額為1,750,000,000港元。

根據收購協議之條款，訂約方已進一步同意梁女士及賣方應促使於完成時同步償還貸款結餘，其將分別由貸款及股份購買價提供資金。

貸款

根據收購協議及待獲澳門經濟財政司司長授權後，貸款協議將於完成前訂立，據此，澳娛綜合擬向梁女士提供三年期限本金金額177,525,000港元(即貸款差額)的貸款，以撥付彼就工商銀行貸款的還款部分。

終止凱旋門服務協議

澳門凱旋門娛樂場現由澳娛綜合根據凱旋門服務協議運營。

由於該收購事項，於收購協議簽署同日訂立終止協議，據此，(i)凱旋門服務協議中關於將澳門凱旋門娛樂場作為衛星娛樂場營運之服務，將自完成日期起終止；及(ii)凱旋門服務協議將於(a)接獲博監局批准日期；或(b) 2025年12月31日中的較早日期完全終止。

根據收購協議，於完成後至取得博監局批准期間，凱旋門娛樂不得收取任何服務費。訂約方協定，凱旋門娛樂將有權就有關服務費的到期應付金額向澳娛綜合開具發票或以其他方式收取費用，惟有關權利僅具效力至完成日期晚上23時59分止。

投贊承諾

澳門旅遊娛樂股份有限公司與其間接全資附屬公司Konrad Investments Limited均已作出承諾，將就於成員特別大會提呈有關本公告所載建議交易的決議案投贊成票。根據本公司於本公告日期可得之資料，上述股東合共持有或控制本公司超過50%之投贊權。

上市規則的涵義

由於與收購協議及貸款協議項下擬進行交易(按合併基準)有關的一項或多項適用百分比率均超過5%但低於25%，訂立收購協議及貸款協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

根據上市規則，梁女士為本公司關連人士，因其為董事。於本公告日期，賣方各自由梁女士間接全資擁有。因此，根據上市規則，賣方為本公司關連人士，因其為梁女士的聯繫人，故該收購事項及貸款(按合併基準)根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。收購協議及貸款協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

於本公告日期，凱旋門娛樂由梁女士間接及全資擁有。因此，凱旋門娛樂因身為梁女士的聯繫人而成為上市規則項下本公司的關連人士。凱旋門服務協議項下的交易屬本公司的持續關連交易，故終止協議須遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購協議及貸款協議致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購協議及貸款協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開成員特別大會的通告的通函，預期將於2025年12月11日(即本公告刊發後不超過15個營業日)或之前寄發予股東。

(A) 緒言

茲提述本公司日期為2025年6月9日的公告。

董事會欣然宣佈，於2025年11月20日(交易時段後)，(i)買方(各自均為本公司附屬公司)；(ii)梁女士(作為擔保人)；及(iii)賣方(各自均由梁女士間接全資擁有)訂立收購協議，據此，賣方已同意出售且買方已同意收購目標公司之全部已發行股本。

(B) 該收購事項

收購協議

以下載列收購協議主要條款的概要：

日期：2025年11月20日(交易時段後)

訂約方：(i) Goldarch Holdings Limited (作為賣方)；
(ii) Solar King Investments Limited (作為賣方)；
(iii) 梁安琪女士(作為擔保人)；
(iv) SJM-投資有限公司(作為買方)；及
(v) 澳娛綜合度假股份有限公司(作為買方)。
(統稱「訂約方」)

各賣方均由董事梁女士間接全資擁有。

主體事項

根據收購協議之條款及條件，賣方已同意出售且買方已同意收購目標公司之全部已發行股本。

預售重組及抵銷集團內公司間結餘

根據收購協議的條款並在其條款及條件的規限下，目標集團將於完成前完成預售重組，致使緊接完成前，目標集團將僅包括目標公司、凱旋門酒店管理及LRA物業管理。

訂約方進一步協定，抵銷集團內公司間結餘將於完成前完成，致使目標集團成員公司與任何賣方集團公司或擔保人(或其任何聯屬人士)之間的所有貸款及往來賬戶，連同所有應計但未支付的利息及因清償該等貸款與往來賬戶所產生的任何稅務風險，均須於完成時或之前悉數償還及清償或以其他方式抵銷，且所有相關抵押須完全及無條件解除。

於完成預售重組及抵銷集團內公司間結餘後：

- (i) 目標集團之主要資產將包括凱旋門酒店。根據獨立專業估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司就該收購事項所編製之凱旋門酒店之初步物業估值，凱旋門酒店於2025年9月30日之市值約為17.50億港元；及
- (ii) 目標集團之主要負債將主要包括工商銀行貸款，於本公告日期之未償還金額為1,927,525,000港元。

代價

訂約方已以無負債基礎釐定目標公司之購買價。

經計及目標集團之淨負債狀況，及目標集團於最近財政年度之虧損表現後，經訂約方公平磋商，訂約方已同意：(i)收購協議項下目標公司全部已發行股份之購買價將為其面值，即180,000澳門元(或約174,757港元)(「股份購買價」)；及(ii)買方須於完成時促使償還工商銀行貸款，金額上限為1,749,825,243港元，該金額相當於1,750,000,000港元(即凱旋門酒店物業之估值)減去股份購買價。因此，買方於完成時應付的總金額為1,750,000,000港元。

根據收購協議之條款，訂約方已進一步同意梁女士及賣方應促使於完成時同步償還(i)工商銀行貸款的結餘(即177,525,000港元加174,757港元之和，統稱為「**貸款結餘**」)，其將分別由貸款(定義見下文)及股份購買價提供資金；及(ii)工商銀行貸款於完成日期的全部應計利息及相關還款開支。作為該收購事項條款協商的一部分，根據貸款協議之條款，澳娛綜合已同意向梁女士發放貸款177,525,000港元(即貸款結餘減去股份購買價，以下簡稱「**貸款差額**」)，以資助其償還其工商銀行貸款份額。有關貸款之進一步資料，請參閱本公告「(C)貸款」一節。

償還工商銀行貸款的買方部分，以及發放貸款，預期將以本集團之信貸融資撥付。

根據賣方提供之資料，目標集團於2020年之最近收購成本乃基於約35億港元之估值。

結算賬目及結算賬目付款

結算賬目衍生的現金、債務及營運資金釐定如下：

- (1) 賣方有權通過結算賬目付款的方式就每1港元之差額(即現金及營運資金扣除債務後超出0港元的部分)收取1港元，最高總額為1,600萬港元；及
- (2) 買方有權通過結算賬目付款的方式就每1港元之差額(即現金及營運資金扣除債務後低於0港元的部分)收取1港元。

有關結算賬目付款應於最終協議或釐定營運資金、現金及債務後14日之營業日當日或緊隨該日後之營業日支付，並應以現金或訂約方書面同意之其他結算方式(包括(為免生疑問)根據貸款協議應付之任何抵銷或按比例增加之款項)支付予賣方。

先決條件

完成須待下列條件於最後截止日期或之前獲達成(或於適用情況下獲豁免)後，方可作實：

- (i) 由買方及其任何高級人員、僱員、代理人、專業顧問或獲買方授權的其他人士對目標集團的業務、事務、營運、商業、法律、財務、稅務及會計狀況進行買方全權酌情認為屬必要、權宜或適當的查詢、調查及盡職審查，而有關查詢、調查及盡職審查的結果由買方確認為令買方信納；
- (ii) 就各賣方而言，須以為買方所接受的形式及內容，通過、公證及認證董事會決議案，(a)批准各賣方根據收購協議出售各自擁有的目標公司股份，及(b)委任獲授權簽署人簽署該收購事項相關文件；
- (iii) 澳娛綜合董事局通過決議案及SJM投資的股東通過決議案，(a)批准根據收購協議購買目標公司股份，及(b)委任獲授權簽署人簽署該收購事項相關文件；
- (iv) 本公司股東根據上市規則通過所有必要決議案，批准該收購事項；
- (v) 根據收購協議，構成預售重組的行動及事項已悉數有效完成，且令買方信納；
- (vi) 賣方、買方、擔保人及任何目標集團成員公司就該收購事項及貸款協議取得所有強制性或適用的同意、批准、核准及許可，包括但不限於：
 - (a) 獲澳門行政長官根據土地法第154條及土地特許協議第11.2條之規定，批准酒店物業(凱旋門酒店)之轉讓，不附帶買方經全權酌情認為不可接受之任何條款及條件；
 - (b) 獲澳門經濟財政司司長批准貸款協議；及
 - (c) 遵守聯交所就該收購事項施加的所有適用要求；

- (vii) 按令買方信納之條款終止任何目標集團成員公司與擔保人任何聯屬人士之間的所有現有協議((a)該等目標集團成員公司間的現有協議；及(b)買方全權酌情選擇並書面指定予以維持的其他相關現有協議除外)；
- (viii) 買方可於完成前指定終止與凱旋門酒店相關的佔用協議(與其他該等目標集團成員公司訂立的佔用協議除外)，費用由賣方承擔；
- (ix) 澳娛綜合完成銀行融資提取，以償還部分工商銀行貸款；
- (x) 已從該等目標集團成員公司現有貸款人處取得該收購事項所有必要同意，以提呈償還工商銀行貸款、賣方及擔保人之所有債務，以及所有集團內公司間債務；
- (xi) 緊接完成前悉數償還任何目標集團成員公司結欠該等目標集團成員公司現有貸款人的所有未償還債務，並解除及免除所有現有產權負擔，工商銀行貸款或與其相關之產權負擔(將於完成時同步解除)除外；
- (xii) 凱旋門酒店管理向澳門勞工局提交一份延期申請，請求延長工程許可及適用法例規定的截止日期；
- (xiii) 該等目標集團成員公司與任何賣方集團公司或擔保人(或其任何聯屬人士)之間的所有貸款及流動賬戶(無論相關貸款是否具書面檔案)已悉數償還並清償或抵銷或註銷，連同所有應計但未付利息及因償還該等貸款及流動賬戶而產生的任何稅務風險，及所有相關擔保均已悉數且無條件解除；
- (xiv) 以各目標集團成員公司的名義開設銀行賬戶，並授權買方提名人士於完成後運營有關賬戶；及
- (xv) 賣方保證於完成時在任何重大方面均屬真實、準確且不具誤導性，猶如於完成時及於收購協議日期至完成期間的任何時候重複保證。

買方可於最後截止日期或之前隨時通知賣方全部或部分豁免第(i)、(ii)、(v)、(vii)、(viii)、(ix)、(xi)、(xii)、(xiii)、(xiv)及(xv)項所載之先決條件。

完成

待所有條件均獲達成或(如可豁免)獲豁免，完成將於2025年12月18日或賣方與買方將協定的其他日期及時間落實。

緊隨完成後，各目標集團成員公司將成為本公司的間接附屬公司。

完成後事宜

緊接完成及目標公司股份轉讓登記後，澳娛綜合應向澳門博彩監察協調局(「博監局」)申請於澳門凱旋門娛樂場(作為一間自有、自管及自營娛樂場)經營幸運博彩所需之批准(「博監局批准」)。根據收購協議之條款，賣方應盡一切合理努力就此申請向澳娛綜合提供協助。

截至本公告日期，澳娛綜合已接獲澳門政府之書面確認，表明其擬於2025年12月31日前授出該項批准，惟須待澳娛綜合及時提呈符合所有適用法律及程序規定之申請後方可落實。

終止凱旋門服務協議

澳門凱旋門娛樂場現由澳娛綜合根據凱旋門服務協議運營。由於該收購事項，於收購協議簽署同日，澳娛綜合與凱旋門娛樂已訂立終止協議(「終止協議」)，據此，(i)凱旋門服務協議中關於將澳門凱旋門娛樂場作為衛星娛樂場營運之服務，將自完成日期起終止；及(ii)凱旋門服務協議將於(a)接獲博監局批准日期；或(b)2025年12月31日中的較早日期完全終止。

根據收購協議，於完成後至取得博監局批准期間，凱旋門娛樂不得收取任何根據凱旋門服務協議原應支付的服務費或其他補償（「服務費」）。訂約方協定，凱旋門娛樂將有權就有關服務費的到期應付金額向澳娛綜合開具發票或以其他方式收取費用，惟有關權利僅具效力至完成日期晚上23時59分止。

根據凱旋門服務協議進行的交易屬本公司持續關連交易，故終止協議須遵守上市規則第14A.35條的公告規定。有關進一步詳情，請參閱本公告「(I)上市規則的涵義」一節。

終止

倘出現下述情況，收購協議將自動終止並即時生效，而各訂約方的權利及義務將不再具有效力及效用：

- (i) 倘於完成前，買方知悉，賣方根據收購協議所作出而對目標公司股份銷售屬重大的任何保證於收購協議日期，或自此成為不真實或具誤導成分或已被違反（不論有關違反是否屬不履行），且買方向賣方發出通知，表示有意終止；
- (ii) 倘於完成前，任何賣方違反收購協議中對目標公司股份銷售屬重大之任何條款（不論是否屬不履行），且買方向賣方發出通知，表示有意終止；
- (iii) 倘於完成前，發生任何事件而將會對或可合理預期將會對或可能導致目標集團之財務狀況或業務前景產生重大不利影響，且買方向賣方發出通知，表示有意終止；
- (iv) 倘買方向賣方發出通知，表示若收購協議中一項或多項先決條件(a)於最後截止日期仍未獲達成且於該日期或之前未獲豁免；或(b)於最後截止日期或之前不可能達成，及倘其為可獲任何一名訂約方豁免的先決條件於該方知悉該先決條件不可能達成後五個營業日內未獲豁免，則買方有意終止收購協議；
- (v) 倘賣方於完成時及完成日期當日仍未遵守收購協議項下賣方完成義務要求，且買方向賣方發出通知，表示有意終止收購協議；或

- (vi) 倘訂約方未能根據收購協議所載之條款及條件悉數償還工商銀行貸款，且未能悉數解除全部擔保人對工商銀行貸款協議之責任。

(C) 貸款

貸款協議

根據收購協議及待獲澳門經濟財政司司長授權後，貸款協議將於完成前訂立，據此，澳娛綜合擬向梁女士提供三年期限本金金額177,525,000港元(即貸款差額)的貸款，以撥付彼就工商銀行貸款的還款部分。下文載列貸款協議的主要條款。

貸款人 : 澳娛綜合

借款人 : 梁女士

本金金額 : 177,525,000 港元

貸款用途 : 向工商銀行償還工商銀行貸款項下的貸款差額。

根據收購協議，倘於完成後，任何一方須根據收購協議條款向另一方支付任何款項(「結算金額」)，則訂約方同意：

- (i) 根據收購協議條款，倘一筆結算金額應由任何賣方或梁女士向買方支付，而賣方或梁女士(視情況而定)未能根據收購協議於付款到期日支付有關款項，而訂約方同意根據收購協議及貸款協議之相關條款應用，在所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)之規限下，有關結算金額(或(如適用)其港元等值金額)將於到期日及自該日起併入貸款並成為貸款之一部分。為免生疑，在所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)之規限下，有關結算金額(或(如適用)其港元等值金額)將被視為貸款本金金額之一部分，並於到期日及自該日起(包括該日)按適用利率計息，惟有關結算金額(或(如適用)其港元等值金額)及其任何應計利息仍將由賣方於買方要求時予以支付；

- (ii) 根據收購協議，倘一筆結算金額應由任何買方向任何賣方支付，在所有適用法律及法規(包括但不限於上市規則)之規限下，貸款本金金額將根據收購協議由買方向賣方支付該結算金額之日及自該日起自動扣減相當於該結算金額(或(如適用)其港元等值金額)之金額，該結算金額應被視為已透過抵銷方式清償；及
- (iii) 倘任何結算金額乃以港元以外之貨幣計值，結算金額可按由澳娛綜合合理選擇的匯率或其他外幣匯率轉換。

貸款期限 : 三(3)年

利息 : 貸款利率參照本集團信貸融資下所釐定之相同利率。

貸款應計利息應於貸款到期應付之日支付。

還款期 : 借款人應於完成日期第三個周年之日償還貸款。

預付 : 到期日之前任何時間，且發出至少七個營業日的事先書面通知。

擔保

：股份押記之初步抵押水平乃根據50%的貸款價值比率（「貸款價值比率」）釐定，按以下公式計算：

$$\text{貸款價值比率} = A/B$$

其中：

A = 貸款項下的應計本金總額及應計利息；及

B = 股份押記之價值

受限於股份押記的股份數目基於聯交所於股份押記契據日期前最後30個交易日所公佈每股加權平均收市價計算。

於貸款協議項下發生違約事件當日或之後任何時間，根據股份押記契據設立之擔保須立即可強制執行，澳娛綜合可全權酌情於不通知梁女士或未經任何法院事先批准之情況下：

- (a) 強制執行股份押記契據所設立之全部或部分擔保，並按其認為合適之時間及條款佔有或處置全部或部分押記股份；及
- (b) 不論是否已委任接管人，均可行使股份押記契據或法律授予接管人之所有權力、授權及酌情權。

- 違約利息 : 倘借款人未能於到期日支付任何應付款項，未付款項自到期日起直至實際還款日期(不論經判決前後)將按以下利率計息：未付款項於未付期間構成貸款之一部分(按未付款項貨幣計)時，連續利息期(各期間由貸款人合理行事選定)本應支付的利率，另加3%的年利率(「**違約利息**」)。
- 違約事件 : 以下任何事件發生時，貸款人有權取消提款及／或宣佈全部或部分貸款連同融資文件項下應計或未償還利息及所有其他款項(包括任何適用違約利息)立即到期應付，屆時該等款項將立即到期應付；及／或要求立即償還貸款連同融資文件項下應計或未償還利息及所有其他款項(包括任何適用違約利息)，及／或行使其於融資文件項下或適用法律項下的任何或所有權利、救濟措施、權力或自由裁量權(包括強制執行任何交易擔保)：
- (a) 借款人未能根據融資文件按其規定的地點／及貨幣支付任何到期應付款項(資本化利息除外)，除非行政或技術錯誤導致其未能支付，並且於到期日後三個營業日內已作出付款則除外；
 - (b) 借款人未遵守融資文件的任一條款；
 - (c) 借款人在任何融資文件或借款人或其代表交付的根據任何融資文件或與任何融資文件有關的任何其他文件中作出或被視為作出的任何陳述或聲明，於作出或被視為作出時，在任何重大方面屬或被證明屬不正確或具誤導性；

- (d) 借款人根據適用法律或法規被假定為或視為無法或承認無法償還到期債務、中止償還任何債務，或因實際或預期財務困難與其一名或多名債權人（貸款人以其身份除外）開展磋商，以期重訂其任何債務；
- (e) 宣佈暫停其債務；
- (f) 採取任何有關下列情況之行動、法律訴訟或其他程序或步驟：
 - a. 借款人中止支付、暫停任何債務；
 - b. 與任何借款人之債權人訂立重組、和解或安排，或為借款人之債權人或該類別債權人整體利益進行出讓；
 - c. 委任清盤人、破產經辦人、接管人、管理人、行政接管人、強制經理、臨時監管人或有關借款人或其任何資產之其他類似人員；或
 - d. 強制執行借款人任何資產之任何擔保，或於任何司法權區採取任何類似程序或步驟；
- (g) 可影響借款人總值不少於5,000,000港元的任何一項或多項資產的任何徵用、查封、封存、扣押或執行，且有關情況於15日內尚未解除；
- (h) 借款人履行其於融資文件項下的任何義務屬違法或成為違法，或交易擔保文件設立或明確設立或證明的任何交易擔保不再有效；

- (i) 借款人於任何融資文件項下的任何一項或多項義務均不為或不再為合法、有效、具約束力或可強制執行，而個別或累計終止對融資文件項下各融資方利益造成重大不利影響；
- (j) 任何融資文件不再全面生效及具有效力，或任何交易擔保不再為合法、有效、具約束力、可強制執行或具有效力，或一方(貸款人除外)宣稱其無效；或
- (k) 借款人(或任何其他相關方)撤銷或意圖撤銷或廢除或意圖廢除融資文件或任何交易擔保或證明有意撤銷或廢除融資文件或任何交易擔保。

(D) 本公司及買方之資料

本公司的主要業務為投資控股，而其營運附屬公司則主要在澳門從事發展及經營娛樂場及相關設施，以及酒店、餐飲、零售、租賃及相關服務。

澳娛綜合(買方之一)為一間根據澳門法例註冊成立的股份有限公司及為本公司的附屬公司。澳娛綜合是澳門六家獲授博彩經營批給合同的公司之一，獲澳門政府授權經營娛樂場及博彩區域。

SJM投資(買方之一)為一間根據澳門法例註冊成立的有限公司，並為澳娛綜合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司。

(E) 賣方之資料

Goldarch Holdings Limited為一間於2012年1月3日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

Solar King Investments Limited為一間於2011年11月30日在英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

各賣方均由董事梁女士間接全資擁有。

(F) 目標集團及凱旋門酒店之資料

目標集團包括凱旋門發展、凱旋門酒店管理及LRA物業管理。凱旋門酒店管理及LRA物業管理各自均為凱旋門發展的全資附屬公司。

凱旋門發展

凱旋門發展為一間於澳門註冊成立的公司，分別由Goldarch Holdings Limited及Solar King Investments Limited持有96%及4%的股權。凱旋門酒店管理及LRA物業管理各自均為凱旋門發展的全資附屬公司。凱旋門發展主要業務為物業建設、房地產開發以及物業收購及管理，而目標集團整體的主要業務為酒店營運及提供物業管理業務。

下文分別載列凱旋門發展截至2023年及2024年12月31日止年度之經審核財務資料，乃按照澳門一般審計準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	百萬澳門元	百萬澳門元
除稅前(虧損)淨額	(117.0)	(99.0)
除稅後(虧損)淨額	(117.0)	(99.0)

於2025年8月31日，凱旋門發展的未經審核負債淨額約為7.282億澳門元(相當於約7.070億港元)。

凱旋門酒店管理

凱旋門酒店管理為一間於澳門註冊成立的公司，由凱旋門發展直接及間接持有100%的股權。凱旋門酒店管理主要從事酒店業務。

下文分別載列凱旋門酒店管理截至2023年及2024年12月31日止年度之經審核財務資料，乃按照澳門一般審計準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	百萬澳門元	百萬澳門元
除稅前溢利／(虧損)淨額	3.3	(28.7)
除稅後溢利／(虧損)淨額	3.3	(28.7)

於2025年8月31日，凱旋門酒店管理的未經審核負債淨額約為1.501億澳門元（相當於約1.458億港元）。

LRA物業管理

LRA物業管理為一間於澳門註冊成立的公司，由凱旋門發展直接及間接持有100%的股權。LRA物業管理主要從事為凱旋門住宅公寓的業主提供物業管理服務。

下文分別載列LRA物業管理截至2023年及2024年12月31日止年度之經審核財務資料，乃按照澳門一般審計準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	百萬澳門元	百萬澳門元
除稅前溢利淨額	0.2	0.1
除稅後溢利淨額	0.3	0.1

於2025年8月31日，LRA物業管理的未經審核資產淨值約為330萬澳門元（相當於約320萬港元）。

於2025年8月31日，目標集團的未經審核綜合負債淨額約為8.753億澳門元(相當於約8.498億港元)。

凱旋門酒店

凱旋門酒店位於澳門城市日大馬路238－320號，總建築面積約為86,438平方米，分別由地面至22樓的酒店及商業部分及B1至B3層的停車場設施組成。位於凱旋門酒店地面及一樓的澳門凱旋門娛樂場目前由澳娛綜合根據凱旋門服務協議運營。

凱旋門酒店的估值由估值師(獨立專業估值師世邦魏理仕顧問香港有限公司)根據皇家特許測量師學會頒佈的RICS評估－全球標準及國際評估準則委員會頒佈的國際評估準則的最新版本進行。根據初步估值，以2025年9月30日為估值基準日，凱旋門酒店的總市值為17.50億港元。

據估值師說明，本次估值採用收益法乃由於該方法透過將未來現金流轉換為單一現有資本價值以提供價值指標。而由於澳門具有相似規模及特徵的物業的買賣交易有限，故未採用可替代方法(例如市場法)。

估值師就估值所作出的主要假設包括(其中包括)：(i)凱旋門酒店於整個未屆滿之土地租賃年期內可自由處置及轉讓，而毋須補付凱旋門酒店任何地價；(ii)政府租約可自動重續，而毋須補付任何地價；(iii)凱旋門酒店概無繁重產權負擔、限制及支銷；及(iv)凱旋門酒店將於公開市場出售，概無附帶任何遞延條款合約、售後回租、合資企業、管理協議或任何類似安排的權益與負擔。

(G) 該收購事項及貸款的潛在財務影響

於完成後，目標集團各成員公司將成為本集團的附屬公司，且目標集團的業績將綜合併入本集團的財務報表。由於目標公司股份的購買價格將於完成後以由本集團內部資源撥付的現金悉數結算，本集團預期緊隨完成後本集團的資產淨值將不會出現重大變動。

預期凱旋門酒店將於完成後為本集團帶來租金收入。此外，本公司預期緊隨完成後該收購事項將不會為本集團產生任何收益或虧損。

股東應注意，本集團將就該收購事項錄得的實際收益／虧損金額(如有)將由本集團核數師進行審閱。上述估計僅作說明之用，並不代表本集團於完成後的財務狀況。該收購事項的實際財務影響將參照目標集團於完成當日的財務狀況而釐定。

(H) 該收購事項及貸款的理由及裨益

該收購事項

該收購事項符合澳娛綜合整合資源並將其用於提供長期價值及協同效應的位置的戰略目標。凱旋門酒店位於澳門半島，與市中心緊密相連，距離澳門外港碼頭五分鐘車程，交通便利。通過該收購事項，本集團將受益於運營涵蓋酒店住宿及餐飲業務的整個凱旋門酒店的協同效應。鑒於凱旋門酒店與本集團現有娛樂場(如葡京娛樂場)位置鄰近，該收購事項預期亦將與本集團現有業務產生協同效應，這將進一步增強本集團的可持續增長基礎，強化澳娛綜合於澳門半島的市場定位。凱旋門酒店的中心位置與良好經營使其成為一項具有吸引力的資產，預期將提升營運效率。因此，董事會認為，該收購事項將對本集團的長期發展具有重要戰略意義。

除預期凱旋門酒店將為本集團現有娛樂場帶來非博彩業務協同效益外，澳娛綜合亦擬於緊隨完成後申請博監局批准。於本公告日期，澳娛綜合以利潤分成模式於澳門凱旋門娛樂場經營衛星娛樂場。誠如本公司日期為2025年6月9日的公告所載，根據2022年修訂的澳門博彩法，澳娛綜合獲准於截至2025年12月31日的三年過渡期（「過渡期」）內以利潤分成模式經營衛星娛樂場。過渡期屆滿後，該等衛星娛樂場必須由澳娛綜合直接擁有，或轉為不設利潤分成安排的管理協議模式，方可於2025年後繼續營運。倘澳娛綜合獲批博監局批准，則澳娛綜合於過渡期後將能於澳門凱旋門娛樂場經營幸運博彩業務。經考慮與澳娛綜合長遠目標及競爭力之契合度、澳門凱旋門娛樂場之戰略位置與成熟品牌等因素，本集團認為繼續經營澳門凱旋門娛樂場將有利於本集團並符合本公司及其股東的整體利益。

如上所述，澳門凱旋門娛樂場目前由澳娛綜合根據凱旋門服務協議運營且已訂立終止協議。根據收購協議，訂約方亦同意於完成後至取得博監局批准之過渡期間，凱旋門娛樂不得就任何服務費開立發票或以其他方式收取任何服務費，而澳娛綜合有權暫緩支付所有本應就該等服務費到期支付的款項，此項暫緩支付不構成違反現行凱旋門服務協議項下的任何義務。此舉將使澳娛綜合自該日起有權從澳門凱旋門娛樂場營運中獲得更高收益。無論如何，根據前述終止協議，凱旋門服務協議將於下列較早日期終止(i)取得博監局批准之日；或(ii)2025年12月31日。

根據澳門相關法律，緊隨完成及目標公司股份轉讓登記後，澳娛綜合將提交博監局批准之申請。倘澳娛綜合於過渡期屆滿前獲批博監局批准，本集團預期澳門凱旋門娛樂場之營運將無縫延續。倘澳娛綜合未於過渡期屆滿前獲批博監局批准，本集團計劃將澳門凱旋門娛樂場現有之所有賭枱調配至澳娛綜合旗下其他娛樂場，直至取得博監局批准為止。因此，本集團預期申請博監局批准不會對本集團整體博彩業務產生重大不利影響。截至本公告日期，澳娛綜合已接獲澳門政府之書面確認，表明其擬於2025年12月31日前授出該項批准，惟須待澳娛綜合及時提呈符合所有適用法律及程序規定之申請後方可落實。

該收購事項亦反映了本集團對其僱員及當地社區的承諾，因為其將繼續為現時受僱於目標集團的澳門居民提供穩定性及就業機會。倘獲批博監局批准，通過保持重要的收入來源及確保遵守當地監管規定、最大限度地減少運營中斷，並為本公司澳門投資組合的可持續增長提供支持，澳門凱旋門娛樂場的持續運營預期不僅對本集團有利，亦對其股東有利。

鑒於上文所述，董事會(不包括獨立非執行董事(其意見將於接獲獨立財務顧問意見後載於將寄發予股東的通函內的獨立董事委員會函件)及不包括梁女士)認為，收購協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且該收購事項符合本公司及股東的整體利益。董事(包括獨立非執行董事，惟梁女士除外)亦認為，終止協議的條款及條件乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。董事會認為，終止協議對本集團整體業務、營運或財務狀況不會構成任何重大不利影響。

貸款及股份押記

貸款乃根據貸款協議僅就償還貸款差額及促進該收購事項目的向梁女士提供。鑒於上文所述該收購事項的理由及對本集團的裨益，本公司認為，向梁女士提供貸款符合本公司及其股東利益，可有效且高效地促成完成，並將不確定性降至最低。

貸款將透過動用澳娛綜合的信貸融資撥付。貸款利率乃參考澳娛綜合的融資成本經公平磋商後釐定，並同意等同於澳娛綜合須就獨立第三方金融機構所收取的已動用信貸融資支付的利率，此舉將確保利率與其融資成本相稱，從而保障澳娛綜合的利益。

此外，梁女士須按50%的貸款價值比率提供股份押記作為擔保。因此，股份押記的價值將高於貸款本金金額。

鑒於上述情況，並考慮到倘梁女士違約，本集團有權出售押記股份，並將所得款項用於償還任何未償還款項，董事認為上述措施已充分減低貸款的風險。

鑒於上述情況，並進一步考慮到：(i)該收購事項及貸款對本集團的預期財務影響將屬輕微；及(ii)貸款協議乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，並考慮(其中包括)貸款協議項下的背對背利率及股份押記，故董事會(不包括獨立非執行董事(其意見將於接獲獨立財務顧問意見後載於將寄發予股東的通函內的獨立董事委員會函件)及不包括梁女士)認為，貸款協議的條款屬公平合理，而貸款及貸款協議項下擬進行的交易雖非於日常及一般業務過程中進行，然將按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

(I) 上市規則的涵義

由於與收購協議及貸款協議項下擬進行交易(按合併基準)有關的一項或多項適用百分比率均超過5%但低於25%，訂立收購協議及貸款協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

根據上市規則，梁女士為本公司關連人士，因其為董事。於本公告日期，賣方各自由梁女士間接全資擁有。因此，根據上市規則，賣方為本公司關連人士，因其為梁女士的聯繫人，故該收購事項及貸款(按合併基準)根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。收購協議及貸款協議須遵守上市規則第十四A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

董事確認，除梁女士外，彼等概無於收購協議、貸款協議及終止協議以及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。梁女士於本公司舉行的相關董事會會議上當其他董事討論批准收購協議、貸款協議及終止協議以及其項下擬進行的交易的相關決議案並就此投票時已親身避席，且梁女士亦已就相關決議案放棄投票。

於本公告日期，凱旋門娛樂由梁女士間接及全資擁有。因此，凱旋門娛樂因身為梁女士的聯繫人而成為上市規則項下本公司的關連人士。凱旋門服務協議項下的交易屬本公司的持續關連交易，故終止協議須遵守上市規則第14A.35條項下的公告規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問以就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

(J) 投贊承諾

澳門旅遊娛樂股份有限公司與其間接全資附屬公司Konrad Investments Limited均已作出承諾，將就於成員特別大會提呈有關本公告所載建議交易的決議案投贊成票。根據本公司於本公告日期可得之資料，上述股東合共持有或以其他方式控制本公司超過50%之投贊權。

(K) 成員特別大會

成員特別大會將會舉行，以考慮並酌情通過(不論是否有修訂)有關收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易的相關決議案。本公司將在適當時候於聯交所網站及本公司網站刊登，並向股東寄發成員特別大會通告。

梁女士及其緊密聯繫人(合共可控制已發行股份約8.09%權益或對其行使控制權)將就於成員特別大會上提呈有關收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。於本公告日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，除於本公告所披露者外，概無其他股東須就相關決議案放棄投票。

(L) 一般事項

一份載有(其中包括)(i)有關收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購協議及貸款協議致獨立股東的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問函件，當中載有其就收購協議及貸款協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開成員特別大會的通告的通函，預期將於2025年12月11日(即本公告刊發後不超過15個營業日)或之前寄發予股東。

完成須待多項條件達成後，方可作實，且未必一定會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(M) 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「該收購事項」	指	根據收購協議，買方擬向賣方收購目標公司全部權益
「收購協議」	指	買方、梁女士(作為擔保人)與賣方就該收購事項所訂立日期為2025年11月20日的協議
「凱旋門發展」或 「目標公司」	指	凱旋門發展有限公司，一間於澳門註冊成立的公司
「凱旋門酒店管理」	指	凱旋門酒店管理有限公司，一間於澳門註冊成立的公司
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港及澳門銀行開放進行一般業務的日子(星期六或星期日除外)
「現金」	指	各目標集團成員公司現金(不論是手頭現金或存入任何金融機構或類似機構或組織的任何賬戶的現金)及賬簿及記錄中錄得的現金等價物(包括其所有應計利息)(其中現金等價物指所有到期日不超過三個月的債券、票據、存款證及商業票據)
「押記股份」	指	根據股份押記契據受股份押記所規限的有關股份數目

「結算賬目」	指	將由買方及其會計師編製之目標集團於完成日期之經審核綜合財務狀況表(連同載有(其中包括)現金、債務及營運資金的結算報表)
「本公司」	指	澳門博彩控股有限公司，於香港註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：880)
「完成」	指	完成該收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「股份押記契據」	指	借款人(作為押記人)與貸款人(作為承押人)就股份押記將訂立之契據
「董事」	指	本公司董事
「成員特別大會」	指	本公司將舉行的成員特別大會，以考慮及酌情批准收購協議及貸款協議以及其項下擬進行的交易
「融資文件」	指	貸款協議及股份押記以及貸款人與借款人指定為該文件之任何其他文件
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「工商銀行」	指	中國工商銀行(澳門)股份有限公司
「工商銀行貸款」	指	根據於2021年11月22日簽訂之貸款協議(其後經修訂及/或補充)，目標公司於收購協議日期欠付工商銀行的未償還總金額
「債務」	指	目標集團成員公司的債務及負債，包括但不限於：利得稅撥備、銀行貸款的即期部分、長期銀行貸款、應付股息(如有)、固定資產應付款項、承擔金額(如有)及應付交易成本(如有)
「獨立董事委員會」	指	由董事會委任並由獨立非執行董事何厚鏘先生、黃汝璞女士及楊秉樑先生組成以就收購協議及貸款協議向獨立股東提供意見的董事會獨立董事委員會
「獨立財務顧問」	指	寶積資本有限公司，一間根據證券及期貨條例註冊可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲本公司委任以就收購協議及貸款協議向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除梁女士及其聯繫人外的股東
「凱旋門娛樂」	指	凱旋門娛樂集團有限公司，一間於澳門註冊成立的公司，由梁女士及本公司關連人士間接全資擁有

「凱旋門酒店」	指	位於澳門新口岸皇朝區城市日大馬路238-260號的凱旋門酒店，即澳門凱旋門娛樂場所在物業
「凱旋門服務協議」	指	澳娛綜合與凱旋門娛樂集團有限公司所訂立日期為2022年12月30日的協議(經日期為2023年4月3日之增補文件修訂)，內容有關凱旋門娛樂集團有限公司向澳娛綜合提供服務及授權其使用凱旋門酒店指定區域以供經營娛樂場。凱旋門服務協議的詳情載於本公司日期為2023年2月28日、2023年10月12日及2024年5月31日的公告中
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款協議」	指	梁女士將與澳娛綜合就澳娛綜合向梁女士提供的貸款訂立的貸款協議
「貸款」	指	澳娛綜合將向梁女士提供的有抵押貸款，本金金額為1.77252億港元，須由梁女士於完成後第三個周年日償還
「最後截止日期」	指	2025年12月31日(或收購協議訂約方可能書面協定的較後日期)
「LRA物業管理」	指	Le Royal Arc物業管理有限公司，一間於澳門註冊成立的公司
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「到期日」	指	完成後的第三個周年日，即借款人應償還貸款之日

「澳門元」	指	澳門元，澳門法定貨幣
「梁女士」或「擔保人」或「借款人」	指	梁安琪議員，為董事
「預售重組」	指	目標集團成員公司於完成前進行的公司行動及事件，詳情載於本公告「預售重組及抵銷集團內公司間結餘」分節
「買方」	指	SJM投資及／或澳娛綜合
「抵銷集團內公司間結餘」	指	目標集團成員公司於完成前進行的目標集團成員公司與任何賣方集團公司或擔保人(或其任何聯屬人士)之間所有貸款及往來賬款的抵銷，詳情載於本公告「預售重組及抵銷集團內公司間結餘」分節
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股份押記」	指	借款人(作為押記人)與貸款人(作為承押人)根據股份押記契據就借款人擁有的股份將訂立的股份押記
「SJM投資」或「買方」	指	SJM – 投資有限公司(中文)SJM – Investimentos Limitada(葡萄牙文)SJM – Investment Limited(英文)，一間根據澳門法例註冊成立的有限公司，並為澳娛綜合的全資附屬公司及本公司的間接附屬公司

「澳娛綜合」或「買方」或「貸款人」	指	澳娛綜合度假股份有限公司(中文)SJM Resorts, S.A.(葡萄牙文)SJM Resorts, Limited(英文)(自2021年6月9日其名稱從澳門博彩股份有限公司(中文)Sociedade de Jogos de Macau, S.A.(葡萄牙文)變更),一間根據澳門法例註冊成立的股份有限公司(「 <i>sociedade anónima</i> 」),並為本公司的附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	目標公司連同凱旋門酒店管理及LRA物業管理
「交易擔保」	指	根據交易擔保文件設立或證明或聲明將設立或證明的擔保
「交易擔保文件」	指	股份押記及貸款人與借款人指定為該文件的任何其他文件
「估值」	指	估值師所編製凱旋門酒店的初步物業估值
「估值師」	指	世邦魏理仕顧問香港有限公司
「賣方」	指	Goldarch Holdings Limited及／或Solar King Investments Limited

「營運資金」

指 目標集團成員公司的營運資金總額，包括但不限於：存款(非流動)、應收賬款及其他應收款項、存貨、預付開支及按金、應付賬款及其他應付款項、員工相關開支、顧客佣金、職業稅及其他開支之應計費用、員工獎金及／或旅遊稅、工程保證金、預收款項及租戶保證金之撥備

「%」

指 百分比

就本公告而言，澳門元乃按1.00澳門元兌1.03港元的概約匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經或可以按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
澳門博彩控股有限公司
主席兼執行董事
何超鳳

香港，2025年11月20日

於本公告日期，本公司執行董事為何超鳳女士、霍震霆先生、梁安琪議員、陳婉珍博士及岑康權先生；本公司非執行董事為曾安業先生；及本公司獨立非執行董事為何厚鏘先生、黃汝璞女士及楊秉樑先生。