

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

## 持續關連交易 有關在「上葡京」經營新八佰伴百貨公司 的商舖使用權協議

### 商舖使用權協議

董事會欣然宣佈，於2020年1月21日，澳博(本公司的附屬公司，作為擁有人)與NYH(作為用戶)已訂立商舖使用權協議，並透過該協議，澳博應給予NYH為期12年6個月之商舖使用權，於開始日期(目前預期將為2020年4月)起計，以便NYH在位於「上葡京」的該等物業以「新八佰伴」的品牌名稱或風格或經澳博批准的任何其他名稱作經營百貨公司之用。

### 上市規則的涵義

由於NYH乃澳娛(持有本公司已發行股份約54.06%權益的本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則，NYH屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，商舖使用權協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於參考年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)按年度基準計算超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，本公司須遵守上市規則第十四A章下的公告、申報及年度審閱之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.52條，商舖使用權協議的期限不得超過3年，惟在特殊情況下需要商舖使用權協議超過3年的期限的交易性質除外。因此，獨立財務顧問已獲委任，以說明商舖使用權協議需要較長期間的原因，並確認具有有關期限的該類型協議屬一般商業慣例。

## (A) 商舖使用權協議

於2020年1月21日，澳博(本公司的附屬公司，作為擁有人)與NYH(作為用戶)已訂立商舖使用權協議，並透過該協議，澳博應給予NYH商舖使用權，以便NYH在位於「上葡京」之該等物業以「新八佰伴」的品牌名稱或風格或經澳博批准的任何其他名稱作經營百貨公司之用。下文載列商舖使用權協議的主要條款：

日期： 2020年1月21日

訂約方： (i) 澳博(作為擁有人)  
(ii) NYH(作為用戶)

NYH乃澳娛的間接全資附屬公司，其註冊成立的主要業務為在位於「上葡京」的該等物業經營「新八佰伴」百貨公司。「新八佰伴」自1997年起開始運作，一直為澳門最大及最知名的百貨公司。

澳娛集團是一家綜合企業，主要在澳門從事(其中包括)酒店經營和管理。

標的事項： 根據商舖使用權協議，澳博應向NYH授出該等物業的使用權，以「新八佰伴」的品牌名稱或風格或經澳博批准的任何其他名稱作經營百貨公司之用。

年期及續期：

商舖使用權協議的年期為12年6個月(「年期」)，由開始日期(目前預期將為2020年4月)起計。

澳博或NYH均無權於年期首6年(首6個月免費期後)內終止商舖使用權協議。

於年期剩餘的6年期間內，下列條款將適用於單方面終止：

- (i) 倘NYH於第六年的銷售額低於第一年的150%，任何一方均有權在毋須賠償的情況及透過提前12個月向另一方發出通知下終止合約；或
- (ii) 當「上葡京」娛樂場需要擴張，澳博透過提前12個月向NYH發出通知將有權僅就將該等物業轉換為博彩區而終止合約。在該情況下，任何一方概毋須向另一方支付任何賠償。

倘澳博或NYH概無於年期結束前18個月向對方發出終止通知，於年期屆滿後，商舖使用權協議將自動重續為期18個月。

開業日期：

下列之較後日期：

- (i) 有關購物中心的整體裝修工程已經完成且可準備營業並開放予公眾，而NYH對此表示滿意；
- (ii) 購物中心總建築面積不少於60%(不包括該等物業的面積)已經開放予公眾並營業；

- (iii) 位於「上葡京」地下的娛樂場正在營業；
- (iv) 「上葡京」大部份酒店及／或客房已經開放予公眾並營業；及
- (v) 購物中心連接該等物業的所有入口及升降機均已開放予公眾。

澳博將以最少1個月的事先書面通知向NYH確認購物中心的開業日期，該日期須最少為開始日期後的6個月。

基本費用：

自開始日期起，由NYH支付的該等物業的使用權每月基本費用（「基本費用」）須為如下文所示：

#### **免費期**

自開始日期起，澳博須給予NYH 6個月免費期。

#### **第一至三年**

每月基本費用將為營業額費用，即相等於每月銷售營業額4%的金額。

#### **第四至六年**

每月基本費用將為相等於每月銷售營業額4%的金額，但須以最低基本費用（即第二至三年的平均營業額費用另加10%增幅）為基準。

#### **第七至九年**

每月基本費用將為相等於每月銷售營業額4.5%的金額，但須以最低基本費用（即第四至六年的平均營業額費用另加10%增幅）為基準。

**第十至十二年(或如商舖使用權協議自動重續，則直至年期結束為止)**

每月基本費用將為相等於每月銷售營業額5%的金額，但須以最低基本費用(即第七至九年的平均營業額費用另加10%增幅)為基準。

*附註：* 上述第一至十二年將於6個月免費期期末後開始。

管理費及宣傳費：

年期首3年的固定每月管理費為每月約2,100,000港元(相等於每平方呎12.66港元)並須由NYH支付，且其將於每3年期間末按相等於7.5%的金額增加。

年期首3年的固定每月宣傳費為每月約333,000港元(相等於每平方呎2.00港元)並須由NYH支付，且其將於每3年期間末按相等於7.5%的金額增加。

保證金：

NYH須於簽訂商舖使用權協議後向澳博支付現金按金33,000,000港元。從第四年起(包括第四年)，每當最低基本費用、管理費及／或宣傳費增加時，NYH應在每次增加之日起30天內補足相當於6個月的最低基本費用、管理費及宣傳費之最新總金額。

概無其他百貨公司：

澳博保證該等物業將為購物中心的唯一百貨公司，惟擬於購物中心一樓開業的香水及化妝品店(「**香水及化妝品店**」)除外。就商舖使用權協議而言，百貨公司指大型零售店，經統一管理及控制把各式各樣貨品及品牌歸類成部門或櫃位，而該規模接近或超過40,000平方呎。

訂約方同意，倘現有實體不再經營香水及化妝品店，NYH將對使用香水及化妝品店具有優先權，惟須待訂約方就使用香水及化妝品店的條款及條件作進一步磋商。

責任： 在任何情況及並無損害商舖使用權協議量化的任何特定賠償、彌償保證或其他責任下，因任何一方或其董事、代理或僱員的疏失或蓄意行為而產生任何其他責任將限於上限金額50,000,000港元。

## (B) 年度上限

以下載列12年6個月年期持續關連交易的年度上限：

截至12月31日止財政年度	年度上限 (百萬港元)
2020年	40.4
2021年	86.6
2022年	91.2
2023年	99.2
2024年	105.5
2025年	109.8
2026年	118.3
2027年	130.2
2028年	134.9
2029年	144.7
2030年	157.4
2031年	161.6
2032年	125.4

年度上限乃參考(其中包括)(i)預期基本費用(其參考對該等物業的人流及銷售預測)；(ii)該等物業的預期管理費及宣傳費；(iii)百貨公司業務的預期增長；及(iv)就銷售營業額的任何不可預測波動及於年期內根據商舖使用權協議擬進行的交易相關的任何不可預計的費用及開支而作出的緩衝額而釐定。

### (C) 訂立商舖使用權協議的理由及好處

本集團的核心業務為在澳門發展及經營娛樂場及相關設施。澳博已於2014年開始在路氹興建新發展針對生活品味的綜合度假村「上葡京」，並已接近完工，可於短期內申請發出入伙許可證。超過90%的總面積將用作購物、飲食及娛樂等全面的非博彩設施。商舖使用權協議的訂立被視為對「上葡京」之成功為重要策略，因為(i)預期知名的百貨公司品牌「新八佰伴」將帶動人流至「上葡京」的博彩及非博彩設施；及(ii)訂立商舖使用權協議將為本集團從主要商戶取得收入。該主要商戶長遠將佔用「上葡京」約三分之一的零售面積。

商舖使用權協議的條款及條件乃澳博及NYH經公平磋商後訂立，並參考可資比較具有類似性質的協議之物業的當前市價及由合資格獨立物業估值師就商舖使用權協議的條款而編製的意見函。董事會(不包括棄權董事，但包括全體獨立非執行董事)認為，持續關連交易乃於本集團的日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益，且持續關連交易的條款(包括年度上限)乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

### (D) 上市規則的涵義

由於NYH乃澳娛(持有本公司已發行股份約54.06%權益的本公司控股股東)的間接全資附屬公司，根據上市規則，NYH屬本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，商舖使用權協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於參考年度上限的最高適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則)按年度基準計算超過0.1%但所有適用百分比率均低於5%，本公司須遵守上市規則第十四A章下的公告、申報及年度審閱之規定，但獲豁免遵守獨立股東批准之規定。



根據上市規則第14A.52條，商舖使用權協議的期限不得超過3年，惟在特殊情況下需要商舖使用權協議超過3年的期限的交易性質除外。因此，獨立財務顧問已獲委任，以說明商舖使用權協議需要較長期間的原因，並確認具有有關期限的該類型協議屬一般商業慣例。獨立財務顧問的意見已載於本公告「(E)獨立財務顧問的意見」一節。

董事確認，除棄權董事外，彼等並無於商舖使用權協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益。棄權董事於本公司舉行的相關董事會會議討論相關決議案時已避席，因而已就有關商舖使用權協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

### **(E) 獨立財務顧問的意見**

根據上市規則第14A.52條規定，規管發行人持續關連交易的協議期限不得超過3年，惟特殊情況下因為交易的性質而需要有較長的合約期除外。由於商舖使用權協議的期限超過3年，博思融資已獲委任以說明商舖使用權協議需要更長時間的原因，並確認有關期限合乎該類協議的一般商業慣例。

在達致其意見時，博思融資已考慮商舖使用權協議對本集團的好處，特別是訂立商舖使用權協議對本集團有利的事實，這是由於其將為本集團從主要商戶取得長期收入，且預期知名的百貨公司品牌「新八佰伴」將帶動人流至「上葡京」的博彩及非博彩設施。在考慮與商舖使用權協議具有類似性質的協議之年期為12年6個月是否屬一般商業慣例，博思融資已識別並審閱可資比較交易（「**可資比較交易**」），其涉及百貨公司及大型超級市場營運商的物業租賃。可資比較交易乃根據以下條件作出篩選：(i)自2010年1月1日起至本公告日期，根據上市規則以公告方式公開發佈的每項交易；(ii)每項交易的其中一方涉及於聯交所主板



上市的公司；及(iii)每項交易均涉及由百貨公司或大型超級市場營運商租賃用作百貨公司或大型超級市場的物業。博思融資在可資比較交易中注意到，相關協議的年期由2.5年至25年不等，其中大多數年期至少為10年。商舖使用權協議的年期為12年6個月，因此屬於上述範圍內，並可與大多數可資比較交易相比。基於上述考慮，博思融資認為，商舖使用權協議的年期直至12年6個月屬一般商業慣例。

## (F) 釋義

除另有界定外，本公告所用詞彙具有下列涵義：

「棄權董事」	指	何超鳳女士、梁安琪議員、陳婉珍博士、岑康權先生及曾安業先生，彼等(由於彼等於澳娛集團擁有權益，故被視為於商舖使用權協議項下擬進行的交易中擁有重大權益)於本公司舉行的相關董事會會議討論相關決議案時已避席，因而已就有關該交易的董事會決議案放棄投票
「年度上限」	指	12年6個月年期各年持續關連交易的年度總值最大值
「博思融資」或 「獨立財務顧問」	指	博思融資有限公司，可進行香港法例第571章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，為有關商舖使用權協議期限的獨立財務顧問
「董事會」	指	本公司董事會
「開始日期」	指	(i)該等物業的裝修工程已以達致NYH滿意之程度完成，而NYH亦以書面確認；及(ii)取得購物中心的入伙許可證後之日期
「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，其股份於聯交所上市

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	商舖使用權協議項下擬進行的交易
「董事」	指	本公司的董事
「上葡京」	指	位於澳門路氹區鄰近機場大馬路及網球路的多座樓宇的全部範圍(包括娛樂場、購物中心、酒店及其上的其他配套設施)
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「NYH」	指	澳娛的間接全資附屬公司NYH零售管理有限公司，而其最終實益擁有人同樣是澳娛
「該等物業」	指	位於購物中心二樓約166,490平方呎的商舖
「商舖使用權協議」	指	澳博(作為擁有人)與NYH(作為用戶)於2020年1月21日所訂立的協議，內容為有關授出使用該等物業以經營百貨公司的權利
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人

「購物中心」	指 「上葡京」一樓及二樓的零售及商業區(為免生疑問，購物中心的定義不包括「上葡京」地庫層、地下及三樓所包含的任何商業、零售、娛樂場或其他區域)
「澳博」	指 澳門博彩股份有限公司，根據澳門法例註冊成立的股份有限公司(「sociedade anónima」)，為本公司的附屬公司
「澳娛」	指 澳門旅遊娛樂股份有限公司，根據澳門法例註冊成立的股份有限公司(「sociedade anónima」)，為本公司控股股東
「澳娛集團」	指 澳娛及其不時的聯繫人(本集團除外)
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「平方呎」	指 平方呎
「%」	指 百分比

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，2020年1月21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、蘇樹輝博士、吳志誠先生、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周德熙先生、石禮謙議員、謝孝衍先生及黃汝璞女士。