
此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或應採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下全部澳門勵駿創建有限公司股份售出或轉讓，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格送交買主或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主。本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱讀，其內容構成本綜合文件所載要約條款及條件之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及接納表格的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及接納表格的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。



澳門勵駿創建有限公司
Macau Legend Development Ltd

PERFECT ACHIEVER GROUP LIMITED
達美集團有限公司

(於英屬處女群島註冊成立之有限公司)

MACAU LEGEND DEVELOPMENT LIMITED
澳門勵駿創建有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1680)

有關力高證券有限公司代表
達美集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購澳門勵駿創建有限公司之
全部已發行股份(達美集團有限公司
及／或與其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者除外)
之綜合文件

達美集團有限公司之
財務顧問



Lego Corporate
Finance Limited
力高企業融資有限公司

澳門勵駿創建有限公司之
財務顧問



新百利融資有限公司

獨立董事會委員會之獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙應與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

力高證券的函件載於本綜合文件第7至20頁，當中載有(其中包括)要約條款詳情。董事會函件載於本綜合文件第21至28頁。

獨立董事會委員會的函件載於本綜合文件第29至30頁，當中載有其就要約向要約股東提供的推薦意見。獨立財務顧問的函件載於本綜合文件第31至49頁，當中載有其就要約向獨立董事會委員會提供的推薦意見。

要約之接納及交收程序以及其他有關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。要約之接納最遲須於二零二零年十一月二十四日(星期二)下午四時正(或根據收購守則在獲執行人員同意下由要約人可能釐定並公佈之較後時間及／或日期)前由過戶登記處收訖。

本綜合文件將於要約仍可供接納期間刊登於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.macaulegend.com/>。

* 僅供識別

二零二零年十一月三日

目 錄

	頁次
預期時間表.....	i
釋義.....	1
力高證券函件.....	7
董事會函件.....	21
獨立董事會委員會函件.....	29
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一 — 接納要約的其他條款及程序.....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料.....	II-1
附錄三 — 估值報告.....	III-1
附錄四 — 本集團的一般資料.....	IV-1
附錄五 — 要約人的一般資料.....	V-1
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。時間表如有任何變動，將於適當時候另作公佈。除非另有指明，本綜合文件所載之所有時間及日期均指香港時間及日期。

事項	時間及日期
寄發本綜合文件及接納表格之日期(附註1)	二零二零年 十一月三日 (星期二)
可供接納要約(附註1)	二零二零年 十一月三日 (星期二)
接納要約之最後時間及日期(附註2)	不遲於二零二零年 十一月二十四日 (星期二) 下午四時正
截止日期(附註2)	二零二零年 十一月二十四日 (星期二)
於聯交所網站公佈於截止日期之要約結果(附註2)	不遲於二零二零年 十一月二十四日 (星期二) 下午七時正
就接獲的有效接納寄發要約項下匯款之最後日期 (附註3及附註4)	二零二零年 十二月三日 (星期四)

附註：

1. 要約(在各方面均為無條件)乃於本綜合文件的寄發日期作出，自該日起直至截止日期下午四時正止可供接納。
2. 根據收購守則，要約須維持於本綜合文件寄發日期後最少21日可供接納。接納要約的最後時間及日期為二零二零年十一月二十四日(星期二)下午四時正，除非要約人根據收購守則修訂或延長要約則另作別論。本公司及要約人將不遲於二零二零年十一月二十四日(星期二)下午七時正前於聯交所網站聯合刊發公告，當中說明要約結果以及要約是否被修訂、延長或已屆滿。倘要約人決定修訂或順延要約，而公告內未有註明下一個截止日期，則必須於要約截止前以公告形式向尚未接納要約的獨立股東發出至少14日通知。

預期時間表

於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有要約股份或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份之要約股份實益擁有人，應留意促使向中央結算系統發出指示之時間規定。就此方面的進一步詳情載於本綜合文件附錄一。

3. 就根據要約提交的股份而應付的現金代價匯款(扣除與接納要約相關之賣方從價印花稅後)，須盡早惟無論如何須於過戶登記處遵照收購守則第30.2條規定之註釋1收訖所有使相關接納手續完整及有效之相關文件當日後7個營業日(定義見收購守則)內，以平郵方式寄予接納要約的要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。除根據收購守則獲許可外，要約一經接納即不得撤銷及不可撤回。有關在何種情況下可撤回接納要約的進一步資料，請參閱本綜合文件附錄一「撤回權利」一節。
4. 倘八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號於截止日期生效，且(i)未及時取消以令聯交所於下午恢復買賣，則要約之截止時間及日期將押後至下一個並無該等警告在香港生效之營業日(定義見收購守則)或執行人員可能批准之另一日下午四時正；或(ii)及時取消以令聯交所於下午恢復買賣，則要約之截止時間及日期將維持不變，即截止日期下午四時正。

除上述者外，倘接納要約的最後時間並無於二零二零年十一月二十四日(星期二)下午四時正生效，則本預期時間表之上述其他日期或會受到影響。要約人及本公司將於切實可行情況下盡快以公告方式知會要約股東有關預期時間表的任何變動。

釋 義

於本綜合文件中，除文義另有所指外，以下詞彙應具有如下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「All Landmark」	指	All Landmark Properties Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由周錦輝先生全資擁有，作為賣方之一
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運營的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	二零二零年十一月二十四日，即要約截止日期，為本綜合文件寄發日期後第21個曆日，或倘要約獲延長，則為根據收購守則在獲執行人員同意下其後由要約人決定並由要約人與本公司聯合公佈的截止日期
「本公司」	指	澳門勵駿創建有限公司(股份代號：1680)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據購股協議的條款及條件完成待售股份的買賣
「完成日期」	指	二零二零年十月五日，即完成根據購股協議落實的日期
「綜合文件」	指	要約人及本公司根據收購守則聯合發出的本綜合要約及答覆文件，當中載有(其中包括)要約之詳情、獨立董事會委員會就要約而言向要約股東提供的推薦建議，以及獨立財務顧問向獨立董事會委員會提供的意見
「契諾人」	指	周錦輝先生、All Landmark、林女士、浩輝、李先生、Elite Success及陳女士之統稱，彼等為轉讓限制協議的契諾人

釋 義

「DC不可撤回承諾」	指	周錦輝先生以要約人為受益人而作出日期為二零二零年九月二十一日之不可撤回承諾，承諾彼將不會(其中包括)於完成後就彼持有的483,781,402股股份接納要約
「董事」	指	本公司董事
「Elite Success」	指	Elite Success International Limited，一間由李先生控制的公司
「產權負擔」	指	任何申索、購股權、押記(固定或浮動)、按揭、留置權、質押、股權、不利權益、產權負擔、收購權、優先購買權、優先取捨權、業權保留或任何其他第三方權利，或其他抵押權益或具有類似效力的任何協議或安排，或設立上述任何一項的任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部的執行董事，或任何執行董事不時的委任代表
「接納表格」	指	隨附就要約而言的接納及轉讓股份表格
「浩輝」	指	浩輝控股有限公司，一間由林女士控制的公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司，為香港交易及結算所有限公司的全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事會委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體非執行董事構成(惟非執行董事唐家榮先生及何超蓮女士被視為就要約條款提供意見而言擁有利益衝突除外)，成立目的為就要約而言向要約股東提供意見，尤其是有關要約的條款是否屬公平合理，以及是否應根據收購守則第2.1條規定接納要約的意見

釋 義

「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲准進行第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為就要約而言的獨立財務顧問，以向獨立董事會委員會提供意見
「不可撤回承諾」	指	DC不可撤回承諾、MC不可撤回承諾、ST不可撤回承諾及VF不可撤回承諾之統稱
「聯合公告」	指	要約人及本公司就(其中包括)買賣待售股份及要約而聯合刊發日期為二零二零年九月二十一日之公告
「萊坊」	指	萊坊測量師行有限公司，獲本公司委任的獨立物業估值師
「最後交易日期」	指	二零二零年九月十一日，即股份暫停交易之前之最後交易日，以待刊發聯合公告
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十月三十日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約人就要約而言的財務顧問
「力高證券」	指	力高證券有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第一類(證券買賣)受規管活動的持牌法團，為代表要約人作出要約的代理
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「主板」	指	聯交所維持及營運之主板

釋 義

「MC不可撤回承諾」	指	陳美儀女士以要約人為受益人而作出日期為二零二零年九月二十一日之不可撤回承諾，承諾彼將不會(其中包括)就彼持有的129,690,066股股份接納要約
「林女士」	指	林鳳娥女士，前董事、周錦輝先生之母親及一名股東
「陳先生」	指	陳榮煉先生，要約人的唯一董事兼實益擁有人
「周錦輝先生」	指	周錦輝先生，董事會的聯席主席兼執行董事，作為賣方之一
「李先生」	指	李志強先生，一名主要股東
「陳女士」	指	陳婉珍女士，一名主要股東
「要約」	指	力高證券代表要約人作出的強制性無條件現金要約，以根據收購守則收購全部要約股份
「要約期」	指	由二零二零年九月二十一日(即聯合公告日期)至截止日期(或要約人可能根據收購守則決定順延或修訂要約而另定的其他日期)止的期間
「要約價」	指	提出要約的價格，即每股要約股份1.05港元
「要約股東」	指	股份持有人，惟要約人一致行動集團之成員除外
「要約股份」	指	任何及全部股份(要約人一致行動集團已擁有及/或同意將予收購的股份除外)
「要約人」	指	達美集團有限公司，一間根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，由陳先生實益全資擁有
「要約人一致行動集團」	指	根據收購守則訂明及釐定者，要約人、周錦輝先生、陳美儀女士、周宏學先生、陳女士、李先生、林女士、Sheldon Trainor-DeGirolamo先生以及與彼等各自一致行動的各方

釋 義

「海外股東」	指	本公司股東名冊顯示其地址為香港境外的股東
「PacBridge Capital」	指	PacBridge Capital Partners (HK) Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由Sheldon Trainor-DeGirolamo先生間接全資擁有，作為賣方之一
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、澳門及台灣
「過戶登記處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖
「有關期間」	指	自二零二零年三月二十二日（即緊接二零二零年九月二十一日（要約期開始日期）前滿六（6）個月當日）起計直至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「有關證券」	指	定義見收購守則第22條規定之註釋4
「待售股份」	指	任何及全部要約人根據購股協議之條款及條件從賣方收購的1,280,237,424股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本總數約20.65%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「購股協議」	指	賣方與要約人就待售股份買賣訂立日期為二零二零年九月十一日的購股協議，經由賣方與要約人訂立日期為二零二零年九月二十四日的附函修訂

釋 義

「新百利」	指	新百利融資有限公司，一間根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司就要約而言的財務顧問
「ST不可撤回承諾」	指	Sheldon Trainor-DeGirolamo先生及PacBridge Capital分別以要約人為受益人而作出日期為二零二零年九月二十一日之不可撤回承諾，承諾彼及PacBridge Capital將不會(其中包括)於完成後就彼等共同持有的45,331,504股股份接納要約
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「德晉集團」	指	德晉集團有限公司及德晉博彩中介股份有限公司之統稱
「收購守則」	指	香港收購及合併守則
「轉讓限制協議」	指	契諾人訂立日期為二零一二年十二月二十八日的轉讓限制協議(於二零一三年六月五日經修訂及重列)，並已於二零二零年六月一日宣告終止
「賣方」	指	周錦輝先生、All Landmark及PacBridge Capital之統稱
「VF」	指	鴻田投資有限公司，為一名股東並於最後實際可行日期持有209,068,781股股份，佔本公司全部已發行股本約3.37%，且為澳門博彩控股有限公司(一間於聯交所上市公司，股份代號880)之一間全資附屬公司
「VF不可撤回承諾」	指	VF以要約人為受益人而作出日期為二零二零年九月十四日之不可撤回承諾，承諾其將不會(其中包括)就彼所持有的209,068,781股股份接納要約
「歐羅」	指	歐羅，歐洲聯盟法定貨幣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



香港中環
皇后大道中29號
華人行3樓
301室

敬啟者：

**力高證券有限公司代表
達美集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購澳門勵駿創建有限公司之
全部已發行股份
(達美集團有限公司
及／或與其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者除外)**

緒言

茲提述要約人與 貴公司聯合作出的聯合公告及日期為二零二零年十月五日之完成公告以及要約人作出日期為二零二零年九月二十五日之延遲完成公告，內容有關(除其他外)買賣待售股份及要約。除非文義另有所指，否則本函件中所用詞彙應與綜合文件所界定者具有相同涵義。

誠如聯合公告所披露，於二零二零年九月十一日，賣方及要約人已訂立購股協議，據此，賣方已有條件地同意共同出售且要約人已有條件地同意購買待售股份(即1,280,237,424股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約20.65%)，總代價為1,344,249,295.2港元(相當於每股待售股份1.05港元)。完成已於二零二零年十月五日落實。

力高證券函件

於二零一二年十二月二十八日，契諾人訂立了轉讓限制協議(於二零一三年六月五日經修訂及重列，並於二零二零年六月一日宣告終止)，據此，契諾人同意不會直接或間接轉讓任何以彼等各自名義登記之股份，或當中所附帶的任何權利、擁有權或權益，以使任何該等契諾人及其聯屬人所持有於 貴公司全部已發行股本之餘下股份百分比及總數減至低於任何該等契諾人及其聯屬人各自之最低百分比及股份數目，即合共不得少於 貴公司全部已發行股本之51%，或倘任何契諾人建議直接或間接轉讓任何以彼等各自名義登記之股份，則所有其他契諾人將就該轉讓享有優先購買相關股份的權利。

契諾人名稱	自經修訂及重列轉讓限制協議日期起 須維持的最低持股量總數	
	股份總數	佔首次公開發售後已 發行股本百分比總數
周錦輝先生及 All Landmark	1,243,818,051	17.61%
林女士及浩輝	853,933,006	12.09%
李先生及 Elite Success	711,257,682	10.07%
陳女士	793,190,046	11.23%
總計	3,602,198,785	51%

於最後實際可行日期，賣方已從餘下契諾人獲取一份日期為二零二零年六月一日之豁免函，據此，該等契諾人已同意(其中包括)(i)以零代價豁免彼各自就購股協議項下擬進行的股份認購各自享有的優先購買權；及(ii)自豁免函日期起全面終止轉讓限制協議。

於完成前，陳先生(作為要約人之實益擁有人)擁有6,661,000股股份之權益，佔 貴公司之全部已發行股本約0.11%。緊接完成後，920,541,424股股份、319,696,000股股份及40,000,000股股份(分別佔 貴公司之全部已發行股本約14.84%、5.16%及0.65%)已分別自周錦輝先生、All Landmark及PacBridge Capital轉讓至要約人，而要約人及與其一致行動人士(不包括契諾人及Sheldon Trainor-DeGirolamo先生)擁有1,286,898,424股股份之權益，佔 貴公司之全部已發行股本約20.75%。完成落實後，要約人一致行動集團擁有4,182,221,684股股份之權益，佔 貴公司之全部已發行股本約67.44%，且要約人一致行動集團之領袖及組成已出現變動，要約人藉此已成為要約人一致行動集團之領袖。

根據收購守則第26.1條規定之註釋1，於完成落實後，要約人須就所有已發行股份(要約人一致行動集團已擁有及／或同意將予收購者除外)提出強制性無條件現金要約。

本函件構成本綜合文件一部分，並載列(其中包括)要約的主要條款，連同有關要約人的資料及要約人對 貴公司的意向。有關要約條款之更多詳情及接納要約程序載於本綜合文件附錄一及隨付接納表格。

強制性無條件現金要約

於最後實際可行日期， 貴公司有6,201,187,120股已發行股份。 貴公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行此等未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

要約之主要條款

力高證券(代表要約人及為遵守收購守則規定)謹此按以下基準提出收購所有要約股份之要約：

每股要約股份..... 現金**1.05**港元

每股要約股份1.05港元之要約價相等於根據購股協議要約人所付每股待售股份之購買價。

根據要約將予收購之要約股份須為已繳足並不附帶任何留置權及連同其附帶之所有權利，包括但不限於收取於提出要約日期時(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。 貴公司不擬於要約截止前作任何分派或宣派股息。

要約在所有方面為無條件。

價值比較

要約價每股要約股份1.05港元較：

- (i) 於最後交易日於聯交所報價之收市價每股股份0.96港元，溢價約9.38%；
- (ii) 緊接及包括最後交易日前五個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份約0.92港元，溢價約14.13%；

- (iii) 緊接及包括最後交易日前10個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份約0.93港元，溢價約12.90%；
- (iv) 緊接及包括最後交易日前30個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份約0.94港元，溢價約11.70%；
- (v) 於最後實際可行日期於聯交所報價之收市價每股股份1.05港元為相同價格；
- (vi) 根據於二零一九年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約7,464,294,000港元除以於最後實際可行日期6,201,187,120股已發行股份計算得出於二零一九年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值每股約1.20港元折讓約12.50%；
- (vii) 根據 貴公司於截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告所披露於二零二零年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約6,873,898,000港元除以於最後實際可行日期6,201,187,120股已發行股份計算得出於二零二零年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約1.11港元折讓約5.41%；及
- (viii) 未經審核每股經調整資產淨值（「經調整資產淨值」）約1.53港元（如本綜合文件附錄二中「V. 本集團的物業權益及經調整資產淨值」一段所提述），折讓約31.37%。

最高及最低股份價格

於有關期間：

- (i) 於聯交所報價之股份最高收市價為於二零二零年七月二日之每股股份1.13港元；及
- (ii) 於聯交所報價之股份最低收市價為於二零二零年四月一日之每股股份0.86港元。

不可撤回承諾

若干股東已以要約人為受益人作出以下承諾：

DC 不可撤回承諾

緊接完成後，周錦輝先生擁有 483,781,402 股股份之權益，佔 貴公司之已發行股本約 7.80%。周錦輝先生已以要約人為受益人作出 DC 不可撤回承諾，據此，周錦輝先生已承諾其 (i) 不會就彼持有的 483,781,402 股股份接納要約；及 (ii) 不會出售、轉讓、設立產權負擔、授予任何權利或以其他方式處置該 483,781,402 股股份及／或以其他方式直接或間接使該等股份可供接納要約。倘未有根據收購守則項下規定提出要約或要約截止、失效或遭撤回，則 DC 不可撤回承諾將即時宣告終止。

MC 不可撤回承諾

於聯合公告日期，陳美儀女士擁有 129,690,066 股股份之權益，佔 貴公司之已發行股本約 2.09%。陳美儀女士已以要約人為受益人作出 MC 不可撤回承諾，據此，彼已承諾彼 (i) 不會就彼持有的 129,690,066 股股份接納要約；及 (ii) 不會出售、轉讓、設立產權負擔、授予任何權利或以其他方式處置該 129,690,066 股股份及／或以其他方式直接或間接使該等股份可供接納要約。倘未有根據收購守則項下規定提出要約或要約截止、失效或遭撤回，則 MC 不可撤回承諾將即時宣告終止。

ST 不可撤回承諾

於聯合公告日期，Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生以個人名義擁有 2,518,504 股股份之權益，佔 貴公司之已發行股本約 0.04%，而緊接完成後，PacBridge Capital (一間由 Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生全資擁有的公司) 擁有 42,813,000 股股份之權益，佔 貴公司之已發行股本約 0.69%。Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生及 PacBridge Capital 已以要約人為受益人作出 ST 不可撤回承諾，據此，Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生及 PacBridge Capital 已承諾彼等 (i) 不會就彼等合共持有的 45,331,504 股股份接納要約；及 (ii) 不會出售、轉讓、設立產權負擔、授予任何權利或以其他方式處置該 45,331,504 股股份及／或以其他方式直接或間接使該等股份可供接納要約。倘未有根據收購守則項下規定提出要約或要約截止、失效或遭撤回，則 ST 不可撤回承諾將即時宣告終止。

VF 不可撤回承諾

於聯合公告日期，澳門博彩控股有限公司之全資附屬公司VF擁有209,068,781股股份之權益，佔 貴公司之已發行股本約3.37%。VF已以要約人為受益人作出VF不可撤回承諾，據此，VF已承諾其(i)不會就其持有的209,068,781股股份接納要約；及(ii)不會出售、轉讓、設立產權負擔、授予任何權利或以其他方式處置該209,068,781股股份及／或以其他方式直接或間接使該等股份可供接納要約。倘未有根據收購守則項下規定提出要約或要約截止、失效或遭撤回，則VF不可撤回承諾將即時宣告終止。

除以上承諾外，概無其他股東已向要約人提供任何承諾。

要約之價值

於最後實際可行日期， 貴公司有6,201,187,120股已發行股份。根據要約價每股要約股份1.05港元計算， 貴公司之全部已發行普通股股本之價值為6,511,246,476港元。於最後實際可行日期， 貴公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行此等未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

排除(i)要約人一致行動集團於完成後持有的4,182,221,684股股份；及(ii)須遵守VF不可撤回承諾之209,068,781股股份，1,809,896,655股股份將受要約影響。假設要約獲全面接納，根據要約價，要約人於要約項下應付最高現金代價將為1,900,391,487.75港元。

財務資源之確認

要約人將以其內部資源撥付及滿足要約項下應付之代價。

力高企業融資(作為要約人之財務顧問)信納，要約人擁有(且將維持具有)充足的財務資源以滿足要約人於要約獲全面接納後應付之代價。

接納要約之影響

任何要約股東接納要約將構成有關人士作出之保證，其於要約項下出售之所有要約股份均為已繳足並不附帶任何留置權及連同其附帶之所有權利，包括但不限於收取於本綜合文件日期或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。

接納要約不得撤回且不能撤回，惟根據收購守則准許者除外。

香港印花稅

要約股東於接納要約後應付之香港賣家從價印花稅乃按就有關接納應付之代價或(倘較高)受該等接納影響之要約股份之市值之0.1%計算，並將自接納要約後要約人應付該人士之款項中扣除。要約人將安排代表接納要約之相關要約股東繳納賣家從價印花稅，並根據香港法例第117章《印花稅條例》就接納要約及轉讓相關股份繳納香港買家從價印花稅。

付款

就要約之現金付款將於接獲正式完成接納要約日期後盡快惟無論如何於七個營業日(定義見收購守則)內作出。要約人(或其代表)必須收妥有關該等接納之所有權憑證的相關文件，每份接納要約的程序方告完成及有效。

不足一仙之尾數將不予支付，而應向接納要約之要約股東支付之現金代價款項將上調至最接近之仙位數。

稅務意見

要約股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人一致行動集團、貴公司、力高證券、力高企業融資、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處及(視乎情況)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問或聯繫人或涉及要約之任何其他人士對任何人士因彼等接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債概不負責。

海外股東

要約人擬向所有並非香港居民之要約股東作出要約。向任何海外股東作出要約可能受彼等居住之相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東應全面遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時諮詢彼等本身之專業顧問。欲接納要約之海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及法規(包括獲取任何可能需要之政府或其他同意或遵守其他必要手續及有關海外股東繳付任何該等司法權區之轉讓或其他稅項)。

任何海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定，而該項接納將為有效並受所有適用法例所約束。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

有關要約人之資料

要約人為一間於二零二零年一月三日在英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由陳先生直接全資擁有。陳先生為要約人之唯一董事。陳先生，48歲，為具有十年以上博彩行業經驗之商人，並為德晉集團(一間主要從事博彩及娛樂業務的澳門領先博彩中介公司)之創辦人、主要股東兼主席。

有關 貴集團之資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」中「有關本集團的資料」一節以及本綜合文件附錄二及四，以了解有關 貴集團的詳細資料。

要約人對 貴集團的意向

要約人的意向為， 貴公司將繼續專注發展其現有業務，即在澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務。要約人無意於要約截止後對 貴集團的現有營運及業務作出任何重大變動。

於要約截止後，要約人將審閱 貴集團的營運及財務狀況，以為 貴集團的長遠業務發展制訂業務計劃及策略，以及善用陳先生的協助及其於博彩業的經驗為 貴集團探索其他業務機會。根據審閱結果，以及於適當投資或業務機會出現時，要約人或會考慮 貴集團應否收購或出售任何資產及／或業務，以促進其增長。鑒於以上所述，要約人認為要約符合其長遠商業利益。

要約人無意因完成要約而(i)終止僱用 貴集團任何僱員，或對任何聘用作出重大改變(惟誠如下文「有關 貴公司董事會成員之建議變動」一段所進一步披露，於不早於上市規則及收購守則允許的時間(或要約人認為適當的較後時間)，建議更改董事會成員及更改公司秘書則除外)；(ii)在並非屬於 貴集團一般及日常業務過程中出售或重新部署 貴集團的固定資產；或(iii)進行任何集資活動。然而，要約人保留在其認為必須或適當的情況下對 貴集團的業務及營運作出變動的權利，以優化 貴集團的價值。

於最後實際可行日期，要約人並無物色任何投資或業務機會，其亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

有關 貴公司董事會成員之建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事周錦輝先生、陳美儀女士、Sheldon Trainor-DeGirolamo先生及周宏學先生；非執行董事唐家榮先生及何超蓮女士；及獨立非執行董事方中先生、謝岷先生及譚惠珠女士。

概無董事將於要約截止前辭任。要約人已提名陳先生及曾家雄先生並將會提名另一名候選人為新任董事，於要約截止後生效。於要約截止後，周錦輝先生將繼續擔任董事會聯席主席並將會成為非執行董事而陳美儀女士將繼續擔任本公司執行董事兼行政總裁，而周宏學先生及 Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生將辭任執行董事以及唐家榮先生將辭任非執行董事兼董事會聯席主席，而要約人並無更改其他現任董事的意向。此外，要約人注意到方中先生已辭任獨立非執行董事，由要約截止後收購守則項下允許的最早日期生效。除上文所述者外，於最後實際可行日期並無其他董事表示彼將或不將辭任董事。有關委任及辭任將待通過必要程序及董事會批准於適當時候根據收購守則及上市規則作出。

貴公司將於董事會成員出現任何變動時於適當時候根據收購守則及上市規則作出進一步公告。

新任董事之履歷載列如下：

執行董事

陳榮煉先生，48歲，為德晉集團之創辦人兼主席。德晉集團為澳門一間博彩中介公司，僱用逾1,000名員工，主要從事於澳門為相應娛樂場貴賓廳引介貴賓客戶，並於澳門自相應娛樂場貴賓廳之博彩中介業務獲取盈利來源。陳先生於博彩行業具有十年以上經驗。彼曾於二零一二年擔任澳門娛樂博彩業中介人協會副會長，並曾於二零一三年擔任澳門負責任博彩協會及澳門東盟國際商會榮譽會長。彼曾於二零一九年擔任澳門博彩業管理暨中介人總會副會長。陳先生亦一直積極參與社區活動。彼曾於二零一二年至二零一七年為中國人民政治協商會議晉江市委員會成員，並曾於二零一二年擔任中國與葡語國家經貿文化推廣協會榮譽主席及於二零一三年擔任澳門福建體育總會永遠榮譽會長。陳先生於二零二零年七月獲委任且目前為福建省澳區政協聯誼會常務副會長。彼亦為於二零一二年六月成立之德晉慈善會之創辦人兼主席。陳先生連續多年榮登澳門雜誌《Inside Asian Gaming》的亞洲博奕權勢榜50大，並於二零一九年排名第24位。

曾家雄先生(「曾先生」)，36歲，於二零一三年加盟德晉博彩中介股份有限公司，為德晉博彩中介股份有限公司財務總監，負責設定集團方針及策略、制訂業務計劃及評估、分配集團資源、財務報告、內部管控、合規、企業管治及信用評核。曾先生於併購、資本市場、股權投資及會計等方面具備豐富經驗。曾先生自香港中文大學獲取工程一級榮譽學士學位，並持有香港中文大學工程碩士學位，且亦為註冊會計師。加盟德晉集團前，曾先生於二零零八年至二零一二年期間於德勤之審計部門任職，最後職位為高級審計員。曾先生曾於二零一三年至二零一六年擔任態晟資本之投資總監，態晟資本為一間投資基金公司，主要投資中國及東南亞物業及渡假村、資本市場-股權投資、企業融資及娛樂行業投資。曾先生自二零一六年起獲委任為態晟資本之董事總經理兼投資委員會成員。

貴公司知悉陳先生(作為德晉集團一名董事及股東)及曾先生(作為德晉博彩中介股份有限公司財務總監)所擁有於德晉集團(為於澳門主要從事博彩及娛樂業務的公司集團)之權益，該等權益被視為根據上市規則第8.10條與 貴集團的業務構成競爭或可能構成競爭。

貴公司主要從事(其中包括)於澳門就中場賭枱、貴賓賭枱及角子機提供博彩服務。德晉集團主要從事於澳門為相應娛樂場貴賓廳引介貴賓客戶，並於澳門自相應娛樂場貴賓廳之博彩中介業務獲取盈利來源。考慮到(i) 貴公司博彩營運之大部分收益乃來自中場賭枱(其下注額較細)，而中場賭枱之客戶類型與德晉集團之目標客戶不同；(ii) 德晉集團與 貴公司(不包括陳先生及曾先生)各自之執行董事並非彼此之共同董事，且將監督相應公司之營運；(iii) 曾先生將辭任德晉博彩中介股份有限公司財務總監並調任為德晉集團董事，以便以董事身份更積極參與業務；及(iv) 陳先生及曾先生將作一切合理努力，確保在履行 貴公司董事職務作出決策時，將以 貴集團之最佳利益行事，且鑒於 貴集團現有業務之規模及營運，陳先生及曾先生認為 貴集團有能力在獨立於德晉集團業務且公平的情況下經營其業務。此外，新任董事將向董事會建議執行以下措施(「該等措施」)，以管理 貴集團業務與德晉集團之間任何潛在利益衝突，以便確保陳先生及曾先生妥為履行各自職務，並維護股東利益：

- (a) 如 貴集團與德晉集團之間競爭而產生利益衝突，或如陳先生、曾先生或彼等各自之緊密聯繫人開展或獲悉新的博彩相關企業商機時，應以 貴集團利益優先，在該情況下彼／彼等應藉於識別該等企業商機後30個營業日內向 貴公司發出書面通知，及時將該等企業商機轉介 貴公司，致使 貴集團將獲提供一切必要資訊評核該等企業商機之優點，並(倘被認為合適)爭取該等企業商機；
- (b) 陳先生及曾先生將竭力確保彼等將不會採取任何直接或間接行動，乃構成對 貴集團業務活動之干涉或擾亂(包括但不限於為德晉集團之利益招攬 貴集團任何成員公司的客戶、供應商或人員、由德晉集團於澳門漁人碼頭場所範圍提供任何博彩服務或經營娛樂場貴賓廳)；
- (c) 如因上文(a)所提述之商機導致 貴集團與德晉集團之間於營運上產生利益衝突，及／或 貴集團與德晉集團之間提出任何擬訂合約或安排，則陳先生、曾先生及任何其他被視為擁有某一具體事項或標的事項之權益之董事須向董事會披露其權益。倘董事或其緊密聯繫人擁有有關事項之任何重大權益，則彼不得於董事會會議上就批准該等事項之決議案投票，且不得計入相關會議之法定人數；及
- (d) 董事會將按照上市規則附錄14所載《企業管治守則》及《企業管治報告》於必要時候向外部顧問尋求獨立專業意見，費用由 貴公司承擔。

再者， 貴公司組織章程細則載有避免利益衝突之條款，規定(其中包括)於董事會會議上將予表決事項中擁有重大權益之董事須放棄投票；另亦有規定倘於董事會會議上提出任何有關某一董事或其聯繫人所擁有權益之重大程度的問題，應予遵循的機制。任何有關董事之利益衝突亦將根據上市規則規定於 貴公司通函或年報內予以披露，供股東及投資者考慮和評估。因此，要約人及將獲委任的新董事認為，執行該等措施後加上組織章程細則之限制， 貴公司具有充分及適當措施以及管控機制，確保董事妥為履行各自之職務，並維護 貴公司及股東之整體利益。

除上文所披露者外，陳先生、曾先生或彼等各自之聯繫人均無擁有任何與 貴集團的業務直接或間接構成競爭的業務之任何權益。

公眾持股量及維持 貴公司上市地位

要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所主板上市的地位。誠如 貴公司日期為二零一三年六月二十六日的補充招股章程所披露者， 貴公司已於股份上市時向聯交所申請，且聯交所已批准 貴公司豁免嚴格遵守25%的最低公眾持股量要求，並接納19.04%的較低百分比規定。聯交所已表示，如於要約截止時，公眾持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之19.04%)，或如聯交所認為：(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii) 公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量回復至規定的水平。

要約人、將獲委任至董事會的新董事(即陳先生和曾先生)及董事(除其辭任將於要約截止後生效之董事外)已向聯交所承諾採取適當措施確保股份之公眾持股量充足，或包括但不限於就此而言由要約人配售足夠的已接納股份數目及／或由 貴公司發行額外股份。於最後實際可行日期，概無確認或實施任何安排。 貴公司將於適當時候根據上市規則及收購守則的規定作出進一步公告。

接納及交收程序

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨付之接納表格所載有關接納及交收程序以及接納期間之進一步詳情。

強制收購

要約人不擬行使其可享有的任何權力強制地收購於要約結束後要約項下未被收購的任何餘下要約股份。

一般資料

為確保全體要約股東獲得公平對待，以代名人身份代表超過一名實益擁有人持有股份之登記要約股東應在可行情況下盡量分開處理每名實益擁有人的股權。以代名人義登記其投資之要約股份實益擁有人務請盡快就本身對要約的意向向其代名人作出指示。謹請登記地址屬香港境外的要約股東垂注本綜合文件附錄一「海外股東」一節。

所有文件及匯款將以平郵方式寄予要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及匯款將按要約股東於 貴公司股東名冊上顯示的相關地址寄發，如屬聯名要約股東，則寄予於 貴公司股東名冊內排名首位的要約股東。要約人、 貴公司、彼等各自的最終實益擁有人及與其一致行動人士、力高證券、力高企業融資、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自的任何董事、高級行政人員或聯繫人或專業顧問或參與要約的任何其他人士概不就任何郵遞過程中遺失或延誤或因此而產生的任何其他責任負責。

其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料及隨附接納表格(其構成本綜合文件之一部分)。務請 閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事會委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及有關貴集團之其他資料。

在考慮如何就要約採取行動時， 閣下應考慮自身的稅務或財務狀況，倘有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

為及代表
力高證券有限公司
董事
李穎沖
謹啟

二零二零年十一月三日



澳門勵駿創建有限公司
Macau Legend Development Ltd

Macau Legend Development Limited
澳門勵駿創建有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1680)

執行董事：

周錦輝先生(聯席主席)

陳美儀女士(行政總裁)

Sheldon Trainor-DeGirolamo 先生

周宏學先生

註冊辦事處：

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

唐家榮先生(聯席主席)

何超蓮女士

香港主要營業地點：

香港

干諾道中168 – 200號

信德中心1樓102室

獨立非執行董事：

方中先生

謝岷先生

譚惠珠女士

敬啟者：

力高證券有限公司代表
達美集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購澳門勵駿創建有限公司之
全部已發行股份
(達美集團有限公司
及／或與其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者除外)

* 僅供識別

緒言

茲提述本公司與要約人聯合作出的聯合公告及日期為二零二零年十月五日之完成公告以及要約人作出日期為二零二零年九月二十五日之延遲完成公告。本公司獲通知，於二零二零年九月十一日，賣方及要約人已訂立購股協議，據此，賣方已有條件地同意共同出售且要約人已有條件地同意購買待售股份（即1,280,237,424股股份，佔本公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約20.65%），總代價為1,344,249,295.2港元（相當於每股待售股份1.05港元）。誠如賣方及要約人通知，完成已於二零二零年十月五日落實。

於二零一二年十二月二十八日，契諾人訂立了轉讓限制協議（於二零一三年六月五日經修訂及重列，並於二零二零年六月一日宣告終止），據此，契諾人同意不會直接或間接轉讓任何以彼等各自名義登記之股份，或當中所附帶的任何權利、擁有權或權益，以使任何該等契諾人及其聯屬人所持有於本公司全部已發行股本之餘下股份百分比及總數減至低於任何該等契諾人及其聯屬人各自之最低百分比及股份數目（如「力高證券函件」內具體載述），即合共不得少於本公司全部已發行股本之51%，或倘任何契諾人建議直接或間接轉讓任何以彼等各自名義登記之股份，則所有其他契諾人將就該轉讓享有優先購買相關股份的權利。

於完成前，陳先生（作為要約人之實益擁有人）擁有6,661,000股股份之權益，佔本公司之全部已發行股本約0.11%。緊接完成後，920,541,424股股份、319,696,000股股份及40,000,000股股份（分別佔本公司之全部已發行股本約14.84%、5.16%及0.65%）已分別自周錦輝先生、All Landmark及PacBridge Capital轉讓至要約人，而要約人及與其一致行動人士（不包括契諾人及Sheldon Trainor-DeGirolamo先生）擁有1,286,898,424股股份之權益，佔本公司之全部已發行股本約20.75%。完成落實後，要約人一致行動集團擁有4,182,221,684股股份之權益，佔本公司之全部已發行股本約67.44%，且要約人一致行動集團之領袖及組成已出現變動，要約人藉此已成為要約人一致行動集團之領袖。

根據收購守則第26.1條規定之註釋1，於完成落實後，要約人須就所有已發行股份(要約人一致行動集團已擁有及／或同意將予收購者除外)提出強制性無條件現金要約。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及要約的資料；(ii)獨立董事會委員會致要約股東有關要約之推薦建議函件；及(iii)獨立財務顧問致獨立董事會委員會有關要約之建議函件。

獨立董事會委員會

根據收購守則第2.1條規定，本公司已成立由全體獨立非執行董事方中先生、謝岷先生及譚惠珠女士構成的獨立董事會委員會(彼等概無於要約中持有任何直接或間接權益)，以就要約的條款是否屬公平合理、以及應否接納要約而言向要約股東提供推薦建議。

儘管唐家榮先生及何超蓮女士為非執行董事，唐家榮先生作為陳女士全資擁有的一間管理服務公司之前董事、行政總裁兼顧問，及何超蓮女士作為陳女士的女兒，而陳女士則為要約人一致行動集團之其中一名成員，彼等被視為就要約條款提供意見而言擁有利益衝突，因此並無獲委任為獨立董事會委員會的成員。

經獨立董事會委員會批准，浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事會委員會提供意見。

務請閣下於採取任何有關要約之行動前，細閱致要約股東之「獨立董事會委員會函件」、「獨立財務顧問函件」，以及本綜合文件各附錄所載之其他資料。

強制性無條件現金要約

載於「力高證券函件」之要約條款摘錄如下。有關更多詳情，謹請閣下參閱「力高證券函件」及隨付接納表格。

於最後實際可行日期，本公司有6,201,187,120股已發行股份。本公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行此等未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

力高證券(代表要約人及為遵守收購守則規定)謹此按以下基準提出收購所有要約股份之要約：

每股要約股份..... 現金 1.05 港元

每股要約股份 1.05 港元之要約價相等於根據購股協議要約人所付每股待售股份之購買價。

根據要約將予收購之要約股份須為已繳足、免除一切產權負擔及連同其附帶之所有權利，包括但不限於收取於提出要約日期時(即本綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。本公司不擬於要約截止前作任何分派或宣派股息。

要約在所有方面為無條件。

有關本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，及為一間投資控股公司。本集團主要從事於澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務。

謹請閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄四，當中載有本集團的財務資料及一般資料。

董事會函件

本公司之股權架構

下表載列(i)緊接完成前；及(ii)緊接完成後及於最後實際可行日期本公司之股權架構：

	緊接完成前		緊接完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
陳先生(附註1)	6,661,000	0.11	6,661,000	0.11
要約人	—	—	1,280,237,424	20.65
小計	6,661,000	0.11	1,286,898,424	20.75
周錦輝先生及與其一致 行動人士(附註2)	1,854,308,892	29.90	614,071,468	9.90
陳女士及與其一致 行動人士(附註3)	1,012,768,609	16.33	1,012,768,609	16.33
李先生及與其一致 行動人士(附註4)	1,122,647,179	18.10	1,122,647,179	18.10
林女士及與其一致 行動人士(附註5)	100,504,500	1.62	100,504,500	1.62
Sheldon Trainor- DeGirolamo先生及與 其一致行動人士(附註6)	85,331,504	1.38	45,331,504	0.73
要約人一致行動集團 所持有股份總數	4,182,221,684	67.44	4,182,221,684	67.44
其他董事				
唐家榮先生(附註7)	6,591,579	0.11	6,591,579	0.11
公眾股東				
VF	209,068,781	3.37	209,068,781	3.37
其他公眾股東	1,803,305,076	29.08	1,803,305,076	29.08
總計	6,201,187,120	100.00	6,201,187,120	100.00

董事會函件

附註：

1. 該6,661,000股股份乃由陳先生以個人名義持有。
2. 周錦輝先生為一名執行董事。於完成前彼持有1,854,308,892股股份之權益當中，1,404,322,826股股份由周錦輝先生以個人名義持有、319,696,000股股份由All Landmark持有、129,690,066股股份由周錦輝先生之配偶及一名執行董事陳美儀女士以個人名義持有以及600,000股股份由周錦輝先生之兒子及一名執行董事周宏學先生以個人名義持有。
3. 陳女士為一名主要股東。該1,012,768,609股股份當中，75,664,000股股份由陳女士以個人名義持有、934,269,609股股份由Earth Group Ventures Ltd. 持有以及2,835,000股股份由安利(香港)管理有限公司持有，該兩間公司均受陳女士控制。
4. 李先生為一名主要股東。該1,122,647,179股股份當中，110,047,429股股份由彼以個人名義持有以及1,012,599,750股股份由受李先生控制的一間公司Elite Success持有。
5. 林女士為一名股東，間接擁有受彼控制的一間公司浩輝所持有100,504,500股股份之權益。
6. Sheldon Trainor-DeGirolamo先生為一名執行董事。於完成前彼持有該85,331,504股股份之權益當中，2,518,504股股份由彼以個人名義持有以及82,813,000股股份由Sheldon TrainorDeGirolamo先生間接全資擁有的一間公司PacBridge Capital持有。Sheldon TrainorDeGirolamo先生被視為與要約人一致行動。
7. 唐家榮先生為一名非執行董事，且並非購股協議之訂約方，亦無參與購股協議。
8. 因四捨五入，控股百分比總數未必為100%。

有關要約人的資料

謹請閣下垂注本綜合文件所載「力高證券函件」中「有關要約人的資料」一節以及本綜合文件附錄五，以了解有關要約人的資料。

要約人對本集團的未來意向

謹請閣下垂注本綜合文件所載「力高證券函件」中「要約人對貴集團的意向」及「有關貴公司董事會成員之建議變動」等節。董事會注意到，要約人擬繼續經營本集團現有主營業務，即在澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務，且除有關本公司董事會成員之建議變動外，要約人現無意於要約截止後對本集團的現有營運及業務作出任何重大變動。

董事會亦注意到「力高證券函件」中「有關貴公司董事會成員之建議變動」所披露將予採納的該等措施，減少陳先生及曾先生一方與本公司作為另一方之間之潛在利益衝突。董事會將於要約截止後評估上述建議該等措施是否充分及適當，且獨立非執行董事將每年至少一次檢討該等措施之執行及合規情況。視乎實際執行及充分程度，董事會可在適當情況下進一步調整該等措施。

董事會組成進一步變動

於二零二零年十月二十八日，方中先生已辭任獨立非執行董事，由要約截止後收購守則項下允許的最早日期生效。

維持本公司上市地位

董事會注意到，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所主板上市的地位。誠如本公司日期為二零一三年六月二十六日的補充招股章程所披露者，本公司已於股份上市時向聯交所申請，且聯交所已批准本公司豁免嚴格遵守25%的最低公眾持股量要求，並接納19.04%的較低百分比規定。聯交所已表示，如於要約截止時，公眾持股量少於本公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之19.04%)，或如聯交所認為：(i) 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii) 公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量回復至規定的水平。

要約人、將獲委任至董事會的新董事(即陳先生及曾先生)及董事(除其辭任將於要約截止後生效之董事外)已向聯交所承諾於要約截止後採取適當措施確保股份之公眾持股量充足。

推薦建議

謹請閣下垂注本綜合文件第29至30頁所載「獨立董事會委員會函件」及本綜合文件第31至49頁所載「獨立財務顧問函件」，當中載有(除其他外)彼等就要約提供的意見及在達致有關推薦建議時加以考慮的主要因素，尤其是要約條款是否屬公平合理及應否接納要約。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。另亦務請閣下細閱本綜合文件附錄一及隨附接納表格，以進一步了解有關要約接納程序之詳情。

在考慮如何就要約採取行動時，閣下亦應考慮自身的稅務狀況(如有)，倘有任何疑問，應諮詢閣下自身的專業顧問。

此 致

列位要約股東 台照

承董事會命
澳門勵駿創建有限公司
聯席主席兼執行董事
周錦輝
謹啟

二零二零年十一月三日



澳門勵駿創建有限公司
Macau Legend Development Ltd

Macau Legend Development Limited

澳門勵駿創建有限公司*

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1680)

敬啟者：

力高證券有限公司代表
達美集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購澳門勵駿創建有限公司之
全部已發行股份
(達美集團有限公司
及／或與其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者除外)

緒言

吾等謹此提述由本公司及要約人聯合刊發日期為二零二零年十一月三日的綜合文件，本函件為其組成部分。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任組成獨立董事委員會，以考慮要約條款，並就吾等認為要約條款就要約股東而言是否屬公平合理及應否接納要約向閣下(即要約股東)提供意見。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等提供意見。有關其意見及達致其推薦建議前獲考慮的主要因素載於本綜合文件第31至49頁「獨立財務顧問函件」。

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「力高證券函件」及本綜合文件附錄所載的其他資料。

* 僅供識別

推薦建議

經考慮要約條款及浩德融資的意見，以及達致其推薦建議前獲考慮的主要因素和理由後，吾等認為要約條款就要約股東而言並非公平合理。因此，吾等並不建議要約股東接納要約。

如要約股東已決定於短期內在要約期結束前變現其投資，務請密切留意股份之價格及流通量，及倘彼等根據要約可收取之金額高於在公開市場出售有關股份所得款項淨額，彼等或可根據自身情況考慮接納要約。

無論如何，懇請要約股東注意，變現或持有彼等投資之決定須視乎個別情況及投資目標而定。如有任何疑問，要約股東應諮詢彼等自身之專業顧問以尋求意見。此外，有意接納要約的要約股東務請細閱本綜合文件及接納表格所詳述的接納要約的程序。

此 致

列位要約股東 台照

澳門勵駿創建有限公司
獨立董事會委員會

獨立非執行董事

方中

謝岷
謹啟

譚惠珠

二零二零年十一月三日

下文載列獨立董事會委員會就要約而言的獨立財務顧問浩德融資所發出函件全文，供載入本綜合文件。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

力高證券有限公司代表
達美集團有限公司
提出強制性無條件現金要約
以收購澳門勵駿創建有限公司之
全部已發行股份
(達美集團有限公司
及／或與其一致行動人士已擁有
及／或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約而言向獨立董事委員會提供意見。有關要約之詳情載於 貴公司與要約人聯合發佈日期為二零二零年十一月三日之綜合文件(本函件為其組成部分)所載致股東之「力高證券函件」。除文義另有規定外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於二零二零年九月十一日(交易時段後)，賣方及要約人已訂立購股協議，據此，賣方已有條件地同意共同出售且要約人已有條件地同意購買待售股份(即1,280,237,424股股份，佔本公司於二零二零年九月二十一日(即聯合公告日期)之全部已發行股本約20.65%)，總代價為1,344,249,295.2港元(相當於每股待售股份1.05港元)，乃由要約人與賣方經公平磋商後協定。

完成已於二零二零年十月五日落實。完成落實後，要約人與契諾人一致行動，要約人一致行動集團擁有4,182,221,684股股份之權益，佔 貴公司於最後實際可行日期之全部已發行股本約67.44%，且要約人一致行動集團之領袖及組成已出現變動，要約人藉此已成為要約人一致行動集團之領袖。根據收購守則第26.1條規定之註釋1，力高證券(代表要約人及為遵守收購守則規定)現就所有並非要約人及與其一致行動人士已擁有之所有已發行股份提出現金要約。

獨立董事會委員會及獨立財務顧問

貴公司已成立由全體獨立非執行董事方中先生、謝岷先生及譚惠珠女士構成的獨立董事會委員會(彼等概無於要約中持有任何直接或間接權益)，以就要約的條款是否屬公平合理、以及應否接納要約而言向要約股東提供推薦建議。

儘管唐家榮先生及何超蓮女士為非執行董事，唐家榮先生作為陳女士全資擁有的管理服務公司之前董事、行政總裁兼顧問，及何超蓮女士作為陳女士的女兒，而陳女士則為要約人一致行動集團之其中一名成員，彼等而被視為就要約條款提供意見而言擁有利益衝突，因此並無獲委任為獨立董事會委員會的成員。

作為就要約而言之獨立財務顧問，吾等的角色乃就要約之條款是否屬公平合理及要約股東應否接納要約，向獨立董事會委員會提供獨立意見。

吾等(i)與 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或任何與其任何一方一致行動人士並無聯繫或關連；及(ii)於綜合文件日期前兩年並無就 貴公司任何交易擔任 貴公司獨立董事會委員會之獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條及收購守則第2條，且鑒於(i)就吾等獲委聘對要約提供意見之酬金屬於市場水平且並不取決於要約結果；(ii)除吾等前述之酬金外，概無吾等藉以從 貴公司或要約人、彼等各自之控股股東或任何與其任何一方一致行動人士收取任何費用或利益之安排；及(iii)吾等乃按正常商業條款獲委聘，吾等乃獨立於 貴公司，並能就要約而言擔任獨立董事會委員會之獨立財務顧問。

吾等意見之基準

在達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)綜合文件；(ii) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報(「二零一九年年報」)；(iii) 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)；及(iv) 貴公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至最後實際可行日期所作出公告。

吾等已倚賴綜合文件內所載或提述及／或貴公司、董事、 貴公司管理層(「**管理層**」)、要約人及要約人管理層(「**要約人管理層**」)向吾等提供的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設綜合文件內所載或提述及／或向吾等提供的所有聲明、資料、意見及陳述於作出時及於綜合文件日期仍屬真實、準確及完備。 貴公司將根據收購守則第9.1條盡快通知要約股東有關綜合文件內所載或提述資料之任何重大變動。如於最後實際可行日期後及要約期內，本函件內所載或提述資料出現任何重大變動，以及吾等意見之變動(如有)，股東亦將盡快獲得通知。

吾等並無理由相信，吾等於達致吾等之意見時所倚賴任何聲明、資料、意見或陳述失實、不準或會產生誤導，亦不知悉任何重大事實被遺漏，足以令致提供予吾等之聲明、資料、意見或陳述失實、不準或會產生誤導。吾等已假設綜合文件內所載或提述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等提供有關 貴公司事宜之所有聲明、資料、意見及陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等已假設綜合文件內所載或提述及／或要約人、要約人之董事及要約人管理層向吾等提供有關 要約人事宜之所有聲明、資料、意見及陳述乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等已倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，並認為吾等已獲提供並已審閱充足資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。吾等並未對貴公司之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

吾等並無考慮要約股東因接納或拒絕接納要約而產生的稅務影響(如有)，因此吾等就要約股東因接納要約而潛在產生任何稅務影響或負債概不負責。具體而言，就買賣證券須繳付香港或海外稅項之要約股東應諮詢彼等自身的專業稅務顧問。

要約之主要條款

力高證券代表要約人遵守收購守則提出無條件要約。要約價格每股要約股份1.05港元相等於購股協議項下每股待售股份之代價。根據要約將予收購之要約股份須為已繳足並不附帶任何留置權及連同其附帶之所有權利，包括收取於提出要約日期時(即綜合文件寄發日期)或之後宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之所有權利。貴公司不擬於要約截止前作任何分派或宣派股息。

於最後實際可行日期，貴公司有6,201,187,120股已發行股份。根據要約價每股要約股份1.05港元計算，貴公司之全部已發行普通股股本之價值為6,511,246,476港元。於最後實際可行日期，貴公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行此等未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

排除(i)要約人一致行動集團於完成後持有的4,182,221,684股股份；及(ii)須遵守VF不可撤回承諾之209,068,781股股份，1,809,896,655股股份將受要約影響。

所考慮主要因素及理由

1. 貴公司之背景資料

貴集團是澳門娛樂及娛樂場博彩設施的領先擁有者之一。其主要從事(i)根據服務協議於勵宮娛樂場、巴比倫娛樂場及置地娛樂場向澳門博彩股份有限公司(「澳博」)提供博彩服務；(ii)經營老撾人民民主共和國(「老撾」)Savan Legend渡假村酒店及娛樂綜合項目內娛樂場；及(iii)經營澳門漁人碼頭(「澳門漁人碼頭」)內的酒店、娛樂及休閒設施(包括但不限於勵宮酒店、勵庭海景酒店及萊斯酒店)。吾等從二零二零年中期報告注意到，於佛得角共和國的新酒店及娛樂場綜合設施建造項目現正進行中。

1.1 貴集團之財務資料

下表載列 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月(「二零二零年首六個月」)、截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年首六個月」)、截至二零一九年十二月三十一日止年度(「二零一九年財政年度」)及截至二零一八年十二月三十一日止年度(「二零一八年財政年度」)之綜合財務資料摘要，乃分別摘錄自二零二零年中期報告及二零一九年年報。

獨立財務顧問函件

綜合損益及其他全面收益表摘要

	二零一八年 財政年度 千港元 (經審核)	二零一九年 財政年度 千港元 (經審核)	二零一九年 首六個月 千港元 (未經審核)	二零二零年 首六個月 千港元 (未經審核)
收益	1,865,383	2,359,666	1,081,772	364,086
博彩服務	1,357,940	1,898,200	867,540	287,056
非博彩營運	507,443	461,466	214,232	77,030
出售一間附屬公司收益	3,430,078	–	–	–
年／期內溢利／(虧損)	1,966,106	(190,252)	(107,497)	(550,187)
經調整 EBITDA ^{附註 1}	359,797	365,788	151,479	(215,132)

附註 1 經調整 EBITDA 乃摘錄自二零二零年中期報告及二零一九年年報之管理層討論及分析章節。

綜合財務狀況表摘要

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	千港元 (未經審核)
流動資產	1,845,393	2,006,106	782,672
– 銀行結餘及現金	1,445,855	1,564,226	517,406
非流動資產	9,147,778	9,173,732	9,116,485
– 物業及設備	6,454,850	6,298,789	6,253,042
負債總額	3,301,229	3,715,544	3,025,259
– 銀行及其他借款			
流動	231,542	400,397	400,010
非流動	1,822,170	1,558,497	1,559,582
資產淨值	7,691,942	7,464,294	6,873,898

二零二零年首六個月與二零一九年首六個月比較

貴集團的收益乃來自兩個業務分部，即博彩服務及非博彩營運。貴集團的博彩服務收益包括(i)就於勵宮娛樂場、巴比倫娛樂場及置地娛樂場為中場賭枱、貴賓賭枱及角子機所提供的服務及設施向澳博收取的服務收入；及(ii)於老撾的娛樂場營運，合共佔貴集團於二零二零年首六個月之收益約78.8%。貴集團的非博彩收益乃來自澳門漁人碼頭之營運(包括但不限於勵宮酒店、勵庭海景酒店、萊斯酒店及Savan Legend渡假村)，合共佔貴集團於二零二零年首六個月之收益約21.2%。

貴集團申報於二零二零年首六個月之收益約364,100,000港元，較二零一九年首六個月約1,081,800,000港元減少約66.3%。該減少乃主要由於(i)澳門所有娛樂場由二零二零年二月五日起暫時關閉14日；(ii)有關當局為應對COVID-19疫情而實施的社會隔離措施及旅遊限制導致澳門¹及老撾的訪客人數顯著下降；及(iii)來自酒店營運以及餐飲的收益相應減少，導致貴集團博彩收益減少約66.9%及貴集團非博彩收益減少約64.0%之綜合影響。

因此，貴集團於二零二零年首六個月錄得虧損約550,200,000港元，相較二零一九年首六個月錄得虧損約107,500,000港元。貴集團於二零二零年首六個月申報經調整EBITDA虧損約215,100,000港元，較二零一九年同期減少約242.0%。經調整EBITDA轉盈為虧乃主要由於期內收益大幅減少。

於二零二零年六月三十日，貴集團的資產淨值達約6,873,900,000港元，較於二零一九年十二月三十一日約7,464,300,000港元減少約7.9%。該減少乃主要由於貴集團期內虧損及於二零二零年首六個月購回股份導致權益減少約20,900,000港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團按介乎0.87港元至1.14港元之價格購回總共20,924,000股股份。貴集團之淨資本負債率(以借款總額減現金佔總權益的百分比表示)由於二零一九年十二月三十一日約5.3%上升至於二零二零年六月三十日約21.0%，乃主要由於銀行結餘及現金由於二零一九年十二月三十一日約1,564,200,000港元減少至於二零二零年六月三十日約517,400,000港元。根據二零二零年中期報告，銀行結餘及現金減少乃主要由於二零二零年首六個月退回收取來自一名潛在投資者的按金。

¹ 根據澳門旅遊局資料，二零一九年一月至六月訪澳旅客平均每月總數約為3,400,000人，而二零一九年七月至十二月則約為3,200,000人。二零二零年一月至六月訪澳旅客平均每月總數較二零一九年同期下跌約85.3%至約500,000人。

二零一九年財政年度與二零一八年財政年度比較

貴集團的收益由二零一八年財政年度約1,865,400港元增加約26.5%至二零一九年財政年度約2,359,700,000港元，乃主要由於勵宮娛樂場、巴比倫娛樂場及置地娛樂場發展逐漸成熟以及貴賓界別表現強勁令博彩服務收益大幅增加。貴集團的非博彩收益於二零一九年財政年度減少約9.1%，乃主要由於澳門置地廣場於二零一八年出售新澳門置地管理有限公司（「新澳門置地」）的100%股本權益²後貢獻的收益減少。

貴集團於二零一九年財政年度錄得虧損約190,300,000港元，相較二零一八年財政年度錄得溢利約1,966,100,000港元。二零一九年財政年度溢利大幅減少乃主要由於缺少於二零一八年四月所錄得來自出售新澳門置地之收益約3,430,100,000港元。貴集團之經調整EBITDA於二零一九年財政年度約為365,800,000港元，維持相對穩定。

於二零一九年十二月三十一日，貴集團的資產淨值達約7,464,300,000港元，較於二零一八年十二月三十一日約7,691,900,000港元減少約3.0%。該減少乃主要由於貴集團於二零一九年財政年度之虧損及購回股份導致權益減少約55,200,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團按介乎1.18港元至1.23港元之價格購回總共45,465,000股股份。貴集團之淨資本負債率（以借款總額減現金佔總權益的百分比表示）於二零一九年十二月三十一日約為5.3%，相較於二零一八年十二月三十一日約為7.8%。貴集團之淨資本負債率稍微減少，乃主要由於二零一九年財政年度償還銀行及其他借款淨額約101,300,000港元及於二零一九年十二月三十一日之銀行結餘及現金較於二零一八年十二月三十一日增加約118,400,000港元之綜合影響。

1.2 貴集團之前景

貴集團現有主營業務為於澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務。要約人已表示貴公司將繼續專注發展其現有業務，並無意於要約截止後對貴集團的現有營運及業務作出任何重大變動。有關要約人於要約截止後對貴集團的意向，請參閱下文「2.2 要約人對貴集團的意向」一節。

娛樂場及博彩業乃二零二零年初COVID-19爆發以來澳門最受打擊行業之一。根據二零二零年中期報告，鑒於貴集團繼續獲得本地客戶鼎力支持，其於澳門的博彩業務於二零二零年首六個月較市場整體表現為好。具體而言，貴集團於澳門的總博彩收益於二零二零年首六個月較二零一九年首六個月縮減約66.8%，而同期澳門市場整體博彩收益則縮減約77.0%。

2 有關出售事項之更多詳情，請參閱貴公司日期為二零一七年十一月九日、二零一八年三月二十九日及二零一八年四月二十七日之公告。

根據澳門博彩監察協調局所發佈數據，於二零二零年八月三十一日，澳門二零二零年累計幸運博彩毛收入極低，約為澳門幣36,400,000,000元；其僅佔二零一九年同期約18.4%。儘管如此，二零二零年九月澳門每月幸運博彩毛收入達約澳門幣2,211,000,000元，較二零二零年四月約澳門幣754,000,000元高出約1.9倍。吾等注意到，除二零二零年五月及六月出現若干波動外，澳門於二零二零年四月至九月期間的每月博彩毛收入整體呈現上升趨勢。因此，管理層認為澳門娛樂場及博彩業逐漸復甦將對貴集團之表現有正面影響。

於二零二零年首六個月，貴集團一直專注升級澳門漁人碼頭所提供的餐飲及娛樂設施。澳門漁人碼頭之會議展覽中心的設施升級工程亦已完成並投入使用。隨著COVID-19於中國內地逐漸受控，中國之國家移民管理局已宣佈，由二零二零年九月二十三日起，中國內地居民可赴澳門旅遊（惟旅客須提交抵澳前7日內出具的確認COVID-19陰性結果證明或COVID-19核酸檢測採取樣本證明），管理層和要約人管理層均預期，長遠而言澳門旅遊業將隨訪客人數上升而逐漸恢復運作。因此，管理層和要約人管理層均有信心，貴集團已作好充份準備，以在旅遊業反彈時把握復甦機遇。

整體而言，經考慮(i)澳門政府已妥善應對控制COVID-19情況；(ii)澳門及中國內地已透過採取「新常態」措施持續改善並回復其經濟活動，當中(1)商戶正(a)遵守座位數目管控；(b)更頻密進行清潔工作；(c)為顧客提供消毒搓手液；或(d)對進入營業場所範圍的個別人士測量體溫；及(2)個別人士正(a)遵守社交距離措施；或(b)接受核酸檢測以獲取有效健康碼；(iii)多個國家及地區於短期內將保持為應對COVID-19而施加的旅遊限制，將影響商務及傳統旅客；及(iv)若干社交距離規定及持續防疫措施仍然實行，減低旅客光顧娛樂場興致，管理層和要約人管理層均相信且吾等同意，澳門娛樂場及博彩業以及酒店及娛樂業務可能需要時間逐漸回復至接近COVID-19前水平。因此，吾等認為管理層和要約人管理層對貴公司業務之長遠前景保持審慎樂觀態度乃屬合理。

2. 要約人之背景

2.1 要約人及其控股股東

要約人為一間於二零二零年一月三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，並由陳先生直接全資擁有。陳先生為要約人之唯一董事。

誠如綜合文件之「力高證券函件」所述，陳先生，48歲，為一名具有十年以上博彩行業經驗之商人，並為德晉集團創辦人、主要股東兼主席。德晉為澳門一間博彩中介公司，僱用逾1,300名員工，主要從事於澳門為相應娛樂場貴賓廳引介貴賓客戶，並於澳門自相應娛樂場貴賓廳之博彩中介業務獲取盈利來源。陳先生目前為福建省澳區政協聯誼會常務副會長。彼亦為於二零一二年六月成立之德晉慈善會之創辦人主席。陳先生多年連續榮登澳門雜誌《Inside Asian Gaming》之亞洲博奕權勢榜50大，並於二零一九年排名第24位。

吾等從綜合文件之「力高證券函件」注意到，兩名新的建議委任董事陳先生及曾家雄先生（「曾先生」）認為 貴集團有能力在獨立於德晉業務且公平的情況下經營其業務，而新委任的董事將提議董事會實施措施，以管理 貴集團業務與德晉之間任何潛在利益衝突，以便維護股東利益。除綜合文件之「力高證券函件」所披露者外，陳先生或彼之聯繫人概無擁有任何與 貴集團的業務直接或間接構成競爭的業務之任何權益。

2.2 要約人對 貴集團的意向

根據綜合文件之「力高證券函件」，要約人擬繼續專注發展 貴集團現有業務，即在澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務。要約人無意於要約截止後對 貴集團的現有營運及業務作出任何重大變動。

於要約截止後，要約人將審閱 貴集團的營運及財務狀況，以為 貴集團的長遠業務發展制訂業務計劃及策略，以及會為 貴集團探索其他業務機會。根據審閱結果，以及於適當投資或業務機會出現時，要約人或會考慮 貴集團應否收購或出售任何資產及／或業務，以促進其增長。

就 貴公司之董事會組成，要約人已提名陳先生及曾先生，並會提名另一名候選人擔任新任董事，於要約截止後生效。要約人的意向為於要約截止後，周錦輝先生繼續擔任董事會聯席主席並將會成為非執行董事及陳美儀女士將繼續擔任本公司執行董事兼行政總裁，而周宏學先生及Sheldon Trainor-DeGirolamo先生將辭任執行董事以及唐家榮先生將辭任非執行董事兼董事會聯席主席，而要約人並無更改其他現任董事的意向。

兩名建議委任董事當中，誠如綜合文件之「力高證券函件」所述，陳先生如上文「2.1 要約人及其控股股東」一節所討論具有深厚的博彩行業經驗。誠如綜合文件之「力高證券函件」所述，曾先生於併購、資本市場、股權投資及會計等方面具備豐富經驗。加盟德晉前，曾先生曾擔任態晟資本之董事總經理兼投資委員會成員，態晟資本為一間投資基金公司，主要投資中國及東南亞物業及渡假村、資本市場-股權投資、企業融資及娛樂行業投資。根據上述者，管理層和要約人管理層均認為陳先生及曾先生將善用其行業及工商管理經驗監督 貴公司業務，並帶領 貴集團渡過當前時期，作好充份準備，以在旅遊業反彈時把握復甦機遇。

除上述者及更換公司秘書外，要約人無意(i)因完成要約而終止僱用 貴集團任何僱員，或對任何聘用作出重大改變；(ii)在並非屬於 貴集團一般及日常業務過程中出售或重新分配 貴集團的固定資產；或(iii)進行任何集資活動。然而，要約人保留在其認為必須或適當的情況下對 貴集團的業務及營運作出變動的權利，以優化 貴集團的價值。

誠如綜合文件之「力高證券函件」所述，於最後實際可行日期，要約人並無物色任何投資或業務機會，其亦無就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或磋商。

2.3 董事會組成進一步變動

於二零二零年十月二十八日，方中先生已辭任獨立非執行董事，由要約截止後收購守則項下允許的最早日期生效。除上文所述者外，於最後實際可行日期並無其他董事(包括獨立非執行董事)表示彼將或不將辭任董事。有關委任及辭任將待通過必要程序及董事會批准於適當時候根據收購守則及上市規則作出。

2.4 貴公司之上市地位

根據綜合文件之「力高證券函件」，要約人擬於要約截止後維持股份於聯交所主板上市的地位。

誠如 貴公司日期為二零一三年六月二十六日的補充招股章程所披露者， 貴公司已於股份上市時向聯交所申請，且聯交所已批准 貴公司豁免嚴格遵守25%的最低公眾持股量要求，並接納19.04%的較低百分比規定。聯交所已表示，如於要約截止時，公眾持股量少於 貴公司適用之最低規定百分比(即已發行股份之19.04%)，或如聯交所認為：(i)股份買賣存在或可能存在虛假市場；或(ii)公眾人士持有之股份不足以維持有序市場，則其將考慮行使其酌情權暫停股份買賣，直至公眾持股量回復至規定的水平。

要約人、將獲委任至董事會的新董事(即陳先生及曾先生)及董事(除其辭任將於要約截止後生效之董事外)已向聯交所承諾採取適當措施確保股份之公眾持股量充足，或包括但不限於就此而言由要約人配售足夠的已接納股份數目及／或由 貴公司發行額外股份。於最後實際可行日期，概無確認或實施任何安排。 貴公司將於適當時候根據上市規則及收購守則的規定作出進一步公告。

3. 要約價

3.1 要約價比較

要約價每股要約股份1.05港元較：

- (a) 於二零二零年九月十一日(即最後交易日)於聯交所報價之收市價每股股份0.96港元，溢價約9.38%；
- (b) 緊接及包括最後交易日前五個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份0.92港元，溢價約14.13%；
- (c) 緊接及包括最後交易日前10個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份約0.93港元，溢價約12.90%；
- (d) 緊接及包括最後交易日前30個連續交易日根據每日於聯交所報價之收市價計算的平均收市價每股股份約0.94港元，溢價約11.70%；
- (e) 於最後實際可行日期於聯交所報價之收市價每股股份1.05港元為相同價格；
- (f) 根據於二零一九年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約7,464,294,000港元除以於最後實際可行日期6,201,187,120股已發行股份計算得出於二零一九年十二月三十一日股東應佔經審核綜合資產淨值每股約1.20港元折讓約12.50%；
- (g) 根據於二零二零年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約6,873,898,000港元除以於最後實際可行日期6,201,187,120股已發行股份計算得出於二零二零年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值每股約1.11港元折讓約5.41%；及

- (h) 根據股東應佔經重估綜合資產淨值約9,476,898,000港元除以於最後實際可行日期6,201,187,120股已發行股份計算得出股東應佔經重估綜合資產淨值每股約1.53港元折讓約31.37%。有關股東應佔經重估綜合資產淨值之詳情，請參閱下文「3.3.1 經重估綜合資產淨值」一節及綜合文件附錄二中「V. 本集團的物業權益及經調整資產淨值」一節。

3.2 過往股份價格變動及交易流通量

3.2.1 股份價格變動

以下所載圖表顯示由二零一九年九月十二日(即最後交易日前一年)直至最後實際可行日期(「回顧期間」)股份收市價對比恆生指數(「恆指」)的相對變動，以說明股份收市價的整體走勢及變動程度。

於回顧期間，股份之最高及最低收市價分別為於二零一九年十二月十三日之1.18港元及於二零一九年十月十日之0.82港元。於回顧期間，股份之平均收市價約為0.97港元。



資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註： 按二零一九年九月十二日的股份收市價及恆指重新設定基數為100。

由回顧期間開始至二零一九年九月二十六日，股份收市價於0.85港元至0.88港元之間浮動，其後於二零一九年十月十日下跌至0.82港元(即回顧期間最低收市價)。股份收市價於二零一九年十一月開始回彈，並於二零一九年十二月十三日達1.18港元(即回顧期間最高收市價)。由二零二零年二月開始，貴公司業務受到COVID-19負面影響，導致股份收市價於二零二零年四月一日下跌至0.86港元。其後，股份收市價慢慢回復至二零二零年七月二日之1.13港元，之後逐漸下滑至二零二零年八月十三日之0.98港元。刊發聯合公告後，股份收市價飆升至二零二零年九月二十一日之1.06港元，截至最後實際可行日期繼續於窄幅區間內交易。根據上圖，吾等認為回顧期間股份價格變動大致上與恆指整體走勢一致。吾等注意到，於回顧期間貴公司曾於二零二零年一月、四月及五月在市場上按介乎0.87港元至1.14港元之價格購回合共20,924,000股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份總數不足0.4%。除上文所披露者外，吾等並不知悉回顧期間有任何其他理由或貴公司刊發之其他公告，乃可能與上圖所示股份價格變動有關聯。

儘管要約價1.05港元較回顧期間股份平均收市價約0.97港元為高，經考慮(i) 貴公司股份價格自二零一九年十一月已慢慢回復，且股份平均收市價在COVID-19爆發前於二零一九年十二月及二零二零年一月跑贏恆指；(ii) 雖然股份價格於二零二零年第一季度受到COVID-19疫情負面影響，誠如上文「1.2 貴集團之前景」一節所討論，鑒於二零二零年四月至八月澳門每月博彩毛收入復甦，預期對貴集團業務之該等影響屬暫時性質，可能有助穩定股份價格、再展升浪；(iii) 誠如上文「3.1 要約價比較」一節所提述，要約價格乃較資產淨值及經重估資產淨值折讓成交，具體而言，誠如下文「3.3.2 市賬率」一節所討論，按資產淨值及經重估資產淨值計算，貴公司之隱含市賬率介乎0.69至0.95倍；及(iv) 誠如上文「1.2 貴集團之前景」一節所討論，管理層和要約人管理層對貴公司業務之長遠前景保持審慎樂觀態度之基準及理由，吾等認為，由長遠投資角度而言，要約價並不吸引且並非公平合理。

鑒於貴集團之業務表現於短期內或繼續受COVID-19負面影響，股份價格於短期內亦可能面臨下行壓力。如要約股東欲於短期內在要約期結束前變現其投資，務請密切留意股份之價格及流通量，及倘彼等根據要約可收取之金額高於在公開市場出售有關股份所得款項淨額，彼等或經審慎考慮本函件所載所有分析後根據自身情況仍考慮接納要約。

3.2.2 股份之成交量

下表載列回顧期間每個月份的股份平均每日成交量及相應股份平均每日成交量相較已發行股份總數及公眾持股數目之百分比。

	平均每日 成交量	平均每日 成交量佔 已發行股份 總數 ¹ 之概約 %	平均每日 成交量佔 公眾持股數目 ² 之概約 %
二零一九年九月	4,473,600	0.07%	0.22%
二零一九年十月	2,357,978	0.04%	0.12%
二零一九年十一月	2,162,876	0.03%	0.11%
二零一九年十二月	3,783,732	0.06%	0.19%
二零二零年一月	2,180,700	0.04%	0.11%
二零二零年二月	1,586,916	0.03%	0.08%
二零二零年三月	1,880,024	0.03%	0.09%
二零二零年四月	1,446,455	0.02%	0.07%
二零二零年五月	1,244,599	0.02%	0.06%
二零二零年六月	1,208,535	0.02%	0.06%
二零二零年七月	2,054,539	0.03%	0.10%
二零二零年八月	1,445,753	0.02%	0.07%
二零二零年九月	11,297,523	0.18%	0.56%
二零二零年十月(截至最後實際可行日期)	3,218,479	0.05%	0.16%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 乃根據於各月份或期末已發行股份總數。
2. 乃根據於各月份或期末已發行股份總數，減於最後實際可行日期要約人一致行動集團及唐家榮先生所持有股份。

誠如上表所示，股份之流通量整體而言為低，平均每日成交量佔已發行股份總數百分比介乎約0.02%至0.18%。平均每日成交量佔公眾持股數目百分比介乎約0.06%至0.56%。於回顧期間，股份之平均每日成交量約為2,685,497股股份，分別佔已發行股份總數及公眾持股數目約0.04%及0.13%。

要約股東應注意，股份交易成交量整體而言稀少，該等流通量顯示於不壓低股份價格的情況下在公開市場於短時間內進行任何大量股份出售可能相當困難。

3.3 市場可資比較分析

3.3.1 經重估資產淨值

就說明而言，貴集團於二零二零年六月三十日之資產淨值(「資產淨值」)乃根據綜合文件附錄三所載萊坊測量師行有限公司(「估值師」)所編製估值報告所載於二零二零年八月三十一日對其物業之估值而重估。下表載列計及估值盈餘後經調整的資產淨值(「經重估資產淨值」)，以反映貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業之最新市值。

	附註	概約 百萬港元
貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業 於二零二零年八月三十一日之總市值	1	8,580.2
減：貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業之賬面值		<u>(5,977.2)</u>
重估盈餘		<u>2,603.0</u>
於二零二零年六月三十日之綜合資產淨值		6,873.9
加：重估盈餘		<u>2,603.0</u>
於二零二零年六月三十日之經重估資產淨值	2	<u>9,476.9</u>

附註：

- 為作公平比較，已對貴集團物業於二零二零年八月三十一日之估值作多項調整，以反映貴集團於二零二零年六月三十日所持有物業之情況及狀態。諸如二零二零年六月三十日後所產生發展成本等元素已被去除，並於計算時作出調整。
- 吾等謹指出，吾等從估值報告注意到，根據老撾外交部針對COVID-19之最新旅遊警示，估值師無法對位於老撾之物業(市值約404,000,000港元)進行調查。吾等注意到，位於老撾之物業於二零一九年財政年度及二零二零年首六個月所貢獻收益佔相應年度或期間貴集團總收益不足11%及12%。由於其佔貴集團收益重大部分，儘管吾等並無理由懷疑該物業的存在或擁有權，就說明而言，倘不計及此老撾物業之估值，經調整之經重估資產淨值將約為9,288,700,000港元，及按經調整之經重估資產淨值計算之隱含市賬率將約為0.7倍。因此，吾等認為經重估資產淨值排除上述事項及相應隱含市賬率之影響並不重大。

3.3.2 市賬率

於評估要約價是否公平合理時，吾等藉比較按要約價計算之 貴公司隱含市賬率與可資比較公司（「比較對象」）之市賬率（「市賬率」）進行分析。

吾等已根據下列標準識別七個比較對象：(i) 於聯交所主板上市；及(ii) 主營業務包括於澳門提供博彩服務及酒店營運（且超過85%收益乃來自該等業務）。

要約股東應注意，儘管符合上述標準， 貴集團之業務、營運規模、營商前景、物業及項目位置以及資本結構與比較對象者並不完全相同，且吾等並無對比較對象之業務及營運進行任何深度調查。吾等謹補述，鑒於 貴公司於最新財政年度錄得虧損，吾等認為市盈率對吾等之分析而言並不合適。

比較對象名單屬詳盡無遺，足以令吾等就要約價是否公平合理達致意見。有關比較對象之詳情概述如下：

公司名稱	股份代號	主營業務描述	資產淨值 (百萬港元) ¹	市價總值 (百萬港元) ²	市賬率 ³
英皇娛樂酒店有限公司	296	從事於澳門提供娛樂及酒店服務。	4,696.8	1,240.0	0.26
銀河娛樂集團有限公司	27	從事於澳門發展及經營一系列綜合度假城、零售、餐飲、酒店及博彩設施。	66,281.5	221,910.0	3.35
新濠國際發展有限公司	200	從事位於亞洲及歐洲之娛樂場博彩以及娛樂與娛樂場度假村設施之發展及經營	13,184.4	19,030.0	1.44
美高梅中國控股有限公司	2282	從事於澳門經營娛樂場幸運博彩、其他娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施，以及發展綜合度假村。	7,308.5	38,830.0	5.31
金沙中國有限公司	1928	從事於澳門發展及經營綜合度假村。	21,150.8 ⁴	219,640.0	10.38

獨立財務顧問函件

公司名稱	股份代號	主營業務描述	資產淨值 (百萬港元) ¹	市價總值 (百萬港元) ²	市賬率 ³
澳門博彩控股有限公司	880	從事於澳門之娛樂場博彩業務及與博彩相關的業務以及酒店、餐飲、零售及相關服務。	26,074.7	45,570.0	1.75
永利澳門有限公司	1128	從事發展及經營位於澳門路氹地區及澳門半島的娛樂場度假村勝地「永利皇宮」及「永利澳門」。	(1,864.0)	55,600.0	不適用 ⁵
				最高值：	10.38
				最低值：	0.26
				平均值：	3.75
				中間值：	2.55
貴公司	1680	從事於澳門提供娛樂及娛樂場博彩服務。	6,873.9至 9,476.9 ⁶	6,511.25 ⁷	0.69至 0.95 ^{8,9}

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

- 資產淨值指相應公司之最新刊發財務報告或業績公告(視乎情況)所申報之該公司擁有人應佔資產淨值。
- 市價總值乃按聯交所網站所提供於最後實際可行日期股份收市價及已發行股份數目計算。
- 市賬率乃根據上文附註1及2所述市價總值和資產淨值計算。
- 所使用匯率為1美元：7.7504港元。
- 永利澳門有限公司申報於二零二零年六月三十日為淨負債；因此並無計算市賬率。
- 該金額指於二零二零年六月三十日之經重估資產淨值。有關更多詳情，請參閱上文「3.3.1 經重估資產淨值」一節。
- 貴公司之隱含市價總值乃按要約價乘以於最後實際可行日期已發行股份數目計算。
- 貴公司之隱含市賬率約0.95倍，乃按上文附註6所述市價總值除以於二零二零年六月三十日之綜合資產淨值計算。
- 貴公司之隱含市賬率約0.69倍，乃按上文附註6所述市價總值除以「上文3.3.1 經重估資產淨值」一節所述於二零二零年六月三十日之經重估資產淨值計算。

誠如上表所示，比較對象之市賬率介乎約0.26倍至10.38倍，而平均值及中間值分別約為3.75倍及2.55倍。按要約價、資產淨值及經重估資產淨值計算，貴公司於二零二零年六月三十日之隱含市賬率（「隱含市賬率」）介乎0.69至0.95倍。即使隱含市賬率屬於比較對象者範圍，其仍遠低於比較對象者之平均值及中間值。

經考慮隱含市賬率遠低於比較對象之市賬率之平均值及中間值，吾等認為，要約價並不吸引，且就貴公司及要約股東而言並非公平合理。

推薦建議

總括而言，經考慮(i)雖然要約價較回顧期間股份之平均收市價為高，且股價短暫受到二零二零年初以來COVID-19全球疫情所致低迷市場氣氛影響；(ii)經考慮要約價顯示隱含市賬率較比較對象之市賬率相對為低；及(iii)吾等相信澳門娛樂場及博彩業可能會逐漸復甦，且吾等認為管理層和要約人管理層對貴公司業務之長遠前景保持審慎樂觀態度乃屬合理，吾等認為要約價並不吸引，致使要約條款並非公平合理。因此，吾等推薦獨立董事會委員會建議要約股東拒絕接納要約。

如要約股東已決定於短期內在要約期結束前變現其投資，務請密切留意股份之價格及流通量，及倘彼等根據要約可收取之金額高於在公開市場出售有關股份所得款項淨額，彼等或可根據自身情況考慮接納要約。

獨立財務顧問函件

由於不同要約股東之投資準則、目標及／或情況或可承受風險及風險評估各有不同，故任何要約股東如須取得有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，吾等推薦彼等諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。

此 致

香港
干諾道中168-200號
信德中心1樓102室
澳門勵駿創建有限公司

獨立董事會委員會 台照

代表

浩德融資有限公司

執行董事
梁綽然

助理董事
譚浩基

謹啟

二零二零年十一月三日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區之企業融資顧問及商業領域方面擁有逾三十年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

譚浩基先生(「譚先生」)為浩德融資有限公司之負責人員，獲發牌可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲准從事保薦人工作。彼於香港的企業融資及顧問方面擁有逾五年經驗。具體而言，彼曾參與首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。譚先生為香港會計師公會之執業會計師。

接納要約的手續

為接納要約，閣下應按接納表格所印備指示填妥及簽署該表格，有關指示構成要約條款的一部分。

- (a) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲就閣下之股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須將正式填妥及簽署的接納表格，連同閣下擬接納要約之股份數目有關的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)，盡可能惟無論如何於截止日期下午四時正或要約人根據收購守則可能釐定及公佈的較後時間及／或日期前，郵寄或專人送交過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，信封註明「澳門勵駿創建有限公司 — 要約」。
- (b) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)乃以代名人公司名義或並非以閣下本身名義登記，而閣下欲就閣下的股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 將與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)存放於代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，及要求其將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將正式填妥及簽署的接納表格，連同與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統開立的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定期限或之前，透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下的指示。
- (c) 倘與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)並非即時可交出及／或遺失，且閣下欲就閣下之股份接納要約，則接納表格仍須正式填妥及簽署，並連同載述閣下遺失一張或以上閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)或其並非即時可交出之函件一併交回過戶登記處。倘閣下尋回有關文件或倘其即時可交出，則與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)應於其後盡快轉交過戶登記處。倘閣下遺失股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)，則亦應致函過戶登記處索取彌償函件，並應依照其上指示填妥後提交過戶登記處。
- (d) 倘閣下已交回任何股份之股份過戶文件以登記於閣下名下，且尚未接獲股票，並欲就股份接納要約，則閣下仍須填妥及簽署接納表格，並連同閣下妥為簽署之過戶收據交付至過戶登記處。有關行動將被視為於要約條款及條件規限下，對力高證券及／或要約人及／或彼等各自之代理之不可撤銷授權，以於發行時代表閣下自過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將該等股票送交過戶登記處以授權及指示過戶登記處持有該等股票，猶如其乃連同接納表格交付予過戶登記處。

- (e) 接納要約僅會於過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正或要約人在遵守收購守則規定的情況下可能釐定及宣佈的較後時間及／或日期收取經正式填妥及簽署接納表格，方會在下列情況下被視作生效：
- (i) 與閣下股份有關的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)，而倘該／該等股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)並非以閣下名義登記，則連同有關其他可確立閣下成為相關股份登記持有人的權利之文件；或
 - (ii) 由登記要約股東或其遺產代理人(惟最多僅達登記持股之數額及僅以有關接納涉及本(e)段另一分段並無計及之股份為限)；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格乃由登記要約股東以外之人士簽立，則須出示過戶登記處信納之合適授權憑證文件。
- (f) 概不就接獲任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納之一項或多項彌償保證)給予任何收據。

接納期間及修訂

要約乃於二零二零年十一月三日(星期二)(即本綜合文件寄發日期)作出，並於該日及自該日起可供接納，直至截止日期下午四時正為止。

除非要約先前已在執行人員之同意下被延長或修訂，否則所有接納表格必須於截止日期下午四時正前按照表格上所印列之指示送達過戶登記處，方為有效。

要約人與本公司將在不遲於截止日期下午七時正於聯交所及本公司網站聯合刊發公佈，述明要約結果以及要約是否獲延長、修訂或已屆滿。

倘要約人決定延長要約，則要約人將就任何延長要約發佈公告，有關公告將指明下一個截止時間或說明要約將維持開放直至另行通知為止。如屬後者，則將會於要約截止前以公佈方式向尚未接納要約之要約股東發出最少14日通知。

倘要約人修訂要約條款，全體要約股東(不論彼等是否經已接納要約)將有權享有經修訂條款。經修訂之要約必須於刊登經修訂要約文件當日後最少14日維持開放。

倘截止日期獲延長，則除文義另有所指外，本綜合文件及接納表格內對截止日期之提述將被視作指如此經延長之要約截止日期。

公告

(a) 於截止日期下午六時正前(或執行人員在例外情況下可能允許的有關較後時間及/或日期)，要約人必須知會執行人員及聯交所有關修訂、延長要約或要約屆滿之決定。要約人必須於截止日期下午七時正前根據收購守則於聯交所網站刊登公告，列明要約的結果及要約是否獲修訂、延長或已屆滿。有關公告必須列明以下事項：

- (i) 已接獲對要約之接納所涉及之股份總數；
- (ii) 要約人及與其一致行動人士於要約期前已持有、控制或受指示之股份總數；
- (iii) 要約人及與其一致行動人士於要約期內收購或同意將予收購之股份總數；及
- (iv) 要約人或其任何一致行動人士借入或借出之本公司任何有關證券(定義見收購守則規則第22條之註釋4)之詳情(惟任何已轉借或出售之所借入股份除外)。

有關公告將列明上文(i)至(iv)所提述證券數目於本公司已發行股本及本公司投票權中所佔之百分比。

- (b) 於計算截至截止日期接納所佔股份總數時，僅過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正(即接納要約之截止時間及日期)前接獲在所有方面屬完整及完好之有效接納方獲計算在內。
- (c) 根據收購守則規定，所有有關要約之公告將按照收購守則及上市規則之規定作出。

撤回權利

- (a) 要約股東或其代理人代表其提供之要約接納將屬不可撤銷及不可撤回，惟下文第(b)分段所載情況則除外。
- (b) 倘要約人未能遵守上段「公告」所載規定，執行人員可根據收購守則規則19.2要求經已提交接納要約之要約股東按執行人員可予接納之條款獲授予撤回權利，直至可符合該段所載之規定為止。在該情況下，當要約股東撤回其接納時，要約人須盡快但無論如何於十日內以平郵方式退回連同接納表格提交之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)予相關要約股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

要約交收

倘收購守則第30.2條規定之註釋1所規定的接納表格連同與相關股份有關的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)在所有方面屬有效、完整及完好，並經已由過戶登記處在不遲於截止日期下午四時正或要約人在遵守收購守則規定的情況下可能釐定及宣佈的較後時間及／或日期前接獲，則就根據要約提交之要約股份應付予各接納要約股東之現金代價金額(扣除賣方從價印花稅)之支票將盡快但無論如何於過戶登記處按照收購守則接獲填妥之接納當日起計七個營業日(定義見收購守則)內以平郵方式寄發予接納要約股東，郵誤風險概由彼等承擔。

除上文所載就要約股份支付賣方從價印花稅外，任何接納要約股東根據要約有權獲得之代價交收將根據要約條款悉數支付，而並無計及任何有權就有關要約股東享有之留置權、抵銷權利、反申索、要約人可能另行擁有之其他類似權利或申索。

不足一仙之尾數將不予支付，而應向接納要約之要約股東支付之現金代價款項將上調至最接近之仙位數。

海外股東

要約人擬向所有並非香港居民之要約股東作出要約。向任何海外股東作出要約可能受彼等居住之相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東應全面遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時諮詢彼等本身之專業顧問。欲接納要約之海外股東須自行負責就接納要約全面遵守有關司法權區之法律及法規(包括獲取任何可能需要之政府或其他同意或遵守其他必要手續及有關海外股東繳付任何該等司法權區之轉讓或其他稅項)。

任何海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向要約人聲明及保證已遵守當地法律及規定，而該項接納將為有效並受所有適用法例所約束。海外股東如有任何疑問應諮詢其專業顧問。

印花稅

就接納要約所產生之賣方從價印花稅須由接納要約之要約股東按(i)要約人就接納要約應付之代價；或(ii)要約股份之市值(以較高者為準)之0.1%繳付，其將自要約人就接納要約應付予有關要約股東之金額中扣除。要約人將安排代表接納要約之要約股東繳付賣方從價印花稅，並將就接納要約及轉讓要約股份根據香港法例第117章《印花稅條例》繳付買方從價印花稅。

稅務影響

要約股東如對接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人一致行動集團、本公司、力高證券、力高企業融資、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處及(視乎情況)彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問或聯繫人或涉及要約之任何其他人士對任何人士因彼等接納或拒絕要約而產生之任何稅務影響或負債概不負責。

一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自要約股東的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或就此所需任何符合要求的一項或多項彌償保證)及用以結算根據要約應付代價之匯款，將由或向彼等或彼等指定代理以平郵方式送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而本公司、要約人、力高證券、力高企業融資、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自之董事、代理或其他參與要約的人士一概不就任何郵誤損失承擔任何責任或可能因此而產生的任何其他責任。
- (b) 接納表格所載之條文構成要約條款之一部分。
- (c) 意外遺漏寄發本綜合文件及/或接納表格或任何其中一項予任何獲作出要約之人士將不會令要約以任何方式失效。
- (d) 要約及根據要約的所有接納將受香港法例規管及按其詮釋。
- (e) 妥為簽立接納表格將構成授權要約人、力高證券或要約人可能指示之有關一名或多名人士代表接納要約之一名或多名人士完成及簽立任何文件，以及採取任何其他可能就使有關已接納要約之一名或多名人士之股份歸屬予要約人或其可能指示之有關一名或多名人士而言屬必要或合宜之行動。

- (f) 任何人士接納要約後，將被視為構成有關人士向要約人保證，出售予要約人之股份不附帶任何留置權、押記、產權負擔、優先購買權及屬任何性質之任何其他第三方權利，並連同於本綜合文件日期所附有或其後將附有之一切權利，包括全數收取於作出要約當日（即本綜合文件寄發日期）或之後所宣派、作出或派付之一切股息及其他分派（如有）之權利。為免生疑問，香港結算及香港中央結算（代理人）有限公司均不會作出上述聲明及保證，亦不受其規限。
- (g) 本綜合文件及接納表格對要約之提述包括其任何延長及／或修訂。
- (h) 要約乃根據收購守則作出。
- (i) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，有關接納表格所示之股份數目為有關代名人為接納要約之有關實益擁有人所持之股份總數。
- (j) 就詮釋而言，本綜合文件及接納表格之英文版本與其各自之中文版本如有任何歧義，概以英文本為準。
- (k) 要約股東於作出決定時，應依賴其本身對要約人、本集團及要約條款（包括所涉及好處及風險）所作審查。本綜合文件之內容（包括所載任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應詮釋為本公司、要約人及與其一致行動人士、力高證券、力高企業融資、新百利、獨立財務顧問、過戶登記處或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、聯繫人、代理或參與要約之任何人士所提出之任何法律或商業意見。要約股東應諮詢其本身的專業顧問以尋求專業意見。

代名人登記

為確保全體要約股東獲平等待遇，作為代名人代表超過一名實益擁有人持有股份之登記要約股東應於實際可行情況下盡量分別處理各實益擁有人之持股。股份投資以代人名義登記之實益擁有人務請向其代名人發出有關對要約之意向之指示。

I. 財務資料概要

下表列載本集團於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年之經審核綜合財務資料概要，乃分別摘錄自本集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年報內按照香港財務報告準則編製之賬目，以及本集團於截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司已刊發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零一九年	二零二零年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
收益	1,836,057	1,865,383	2,359,666	1,081,772	364,086
銷售及服務成本	(1,341,174)	(1,346,618)	(1,785,833)	(835,427)	(591,808)
	494,883	518,765	573,833	246,345	(227,722)
其他收入、收益及虧損，淨額	(65,442)	133,011	95,283	31,414	16,359
出售一間附屬公司收益	—	3,430,078	—	—	—
分佔聯營公司業績	—	—	(4,072)	(877)	(8,682)
金融資產減值撥回／(虧損)，淨額	—	(108,573)	892	(444)	1,254
商譽之減值虧損	—	(681,986)	—	—	—
其他無形資產之減值虧損	—	(97,377)	—	—	—
市場推廣及宣傳開支	(183,791)	(194,000)	(260,269)	(121,060)	(45,553)
營運、行政及其他開支	(576,138)	(439,393)	(451,171)	(200,632)	(185,216)
融資成本	(103,751)	(109,344)	(93,875)	(46,184)	(43,998)
除稅前溢利／(虧損)	(434,239)	2,451,181	(139,379)	(91,438)	(493,558)
所得稅支出	(73,102)	(485,075)	(50,873)	(16,059)	(56,629)
年／期內溢利／(虧損)	(507,341)	1,966,106	(190,252)	(107,497)	(550,187)
其他全面收入／(虧損)	51,222	(9,063)	17,799	16,201	(19,282)
年／期內全面收入／(虧損)總額	(456,119)	1,957,043	(172,453)	(91,296)	(569,469)
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	(8.1)	31.4	(3.0)	(1.7)	(8.9)

於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團並無錄得任何非控股權益。

本公司的申報會計師及核數師為香港執業會計師德勤•關黃陳方會計師行，其並無就本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個年度相應之綜合財務報表出具任何保留或非無保留意見(包括強調事項、否定意見、無法表示意見或有關持續經營之重大不明朗因素)。

除上文所披露者外，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止各財政年度，概無任何收入或開支項目對本集團之綜合財務業績而言屬重大。

II. 綜合財務報表

本公司須於本綜合文件載列或提述於(i)本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表(「二零二零年中期財務報表」)及(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(「二零一九年財務報表」)中所示之綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，包括主要會計政策連同與上述財務資料所呈列有重大關連的相關已刊發賬目的隨附附註。

二零二零年中期財務報表載於本公司於二零二零年九月二十三日刊發截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二零年中期報告」)第27至31頁。二零二零年中期報告登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.macaulegend.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0923/2020092300866_c.pdf

二零一九年財務報表載於本公司於二零二零年四月二十三日刊發的年報(「二零一九年年報」)第108至113頁。二零一九年年報登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.macaulegend.com)，並可透過以下超連結查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0423/2020042301398_c.pdf

二零一九年財務報表及二零二零年中期財務報表(而非各自所屬的二零一九年年報及二零二零年中期報告的任何其他部分)以提述形式納入本綜合文件中並構成本綜合文件的一部分。

III. 債務聲明

於二零二零年八月三十一日(即本綜合文件付印前就確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團負有下列債務：

(i) 銀行及其他借款

於二零二零年八月三十一日，本集團負有(i)有抵押及擔保銀行借款約1,823,100,000港元，及(ii)無抵押及擔保免息其他借款約137,600,000港元。

銀行借款由下列項目作抵押及擔保，其中包括：

- (a) 本集團若干投資物業、樓宇及使用權資產的按揭；
- (b) 本公司兩間附屬公司澳門漁人碼頭國際投資股份有限公司(「澳門漁人碼頭投資」)及鴻福置業股份有限公司(「鴻福」)的所有資產；
- (c) 本公司兩間附屬公司澳門漁人碼頭投資及鴻福持有的所有指定銀行結餘；
- (d) 鴻福及本公司提供的公司擔保，以擔保準時付款及履行責任；
- (e) 於已抵押物業之租賃、租約協議、來自酒店營運及管理的所得款項、租金收入及其他所得款項的所有權利及利益；
- (f) 於已抵押物業之租賃、租金收入、出售、酒店營運及其他所得款項產生的所有應收款項；
- (g) 本公司執行董事周錦輝先生、本公司執行董事陳美儀女士及本公司主要股東李志強先生提供的個人擔保；及
- (h) 澳門漁人碼頭投資及鴻福之股份。

(ii) 租賃負債

於二零二零年八月三十一日，本集團負有租賃負債約113,700,000港元，乃與本集團作為承租人租用之物業及設備相關。

(iii) 或然負債

根據澳門博彩股份有限公司(「澳博」)與鴻福簽訂日期為二零零六年九月二十五日的服務協議及其相關修訂，據此，本集團就其娛樂場向澳博提供博彩服務倘博彩中介人並無支付任何款項，或未能履行彼等就澳博與博彩中介人訂立的博彩中介協議的相關責任，本集團承諾就博彩中介人的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退款。於二零二零年八月三十一日營業時間結束時，概無來自澳博的有關索償。

就本債務聲明而言，外幣金額已按於二零二零年八月三十一日當行之概約匯率換算為港元。

除上文所披露者以及於二零二零年八月三十一日集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，本集團並無任何尚未償還之債務、貸款資本、銀行透支及承兌負債或其他類似債務、債券、按揭、質押或貸款或承兌信用或租購或融資租賃承擔、擔保或或然負債。

IV. 重大變動

董事已確認，除以下事項外，於二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)後直至及包括最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況或前景並無任何重大變動：

- (a) 誠如截至二零二零年六月三十日止六個月(「本期間」)之二零二零年中期報告中披露，本集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔虧損約550,200,000港元，相較截至二零一九年六月三十日止六個月(「去年同期」)虧損約107,500,000港元，乃主要由於(除其他外)以下載列因素：
- (i) 博彩及非博彩營運收益均減少，由去年同期約1,081,800,000港元減少約717,700,000港元至本期間約364,100,000港元，乃主要由於COVID-19流行病疫情引致業務活動縮減；

- (ii) 本期間確認「毛損」(即收益減銷售及服務成本)約227,700,000港元，相較去年同期「毛利」約246,300,000港元，乃主要由於銷售及服務成本減幅較收益之減幅低，因銷售及服務成本中大部分為員工成本以及折舊及攤銷費用，而該等項目屬於固定或半固定性質；及
- (iii) 市場推廣及宣傳開支減少，由去年同期約121,100,000港元減少至本期間約45,600,000港元，乃由於COVID-19流行病疫情引致業務活動縮減；
- (b) 誠如二零二零年中期報告所披露，貿易及其他應收款項、按金及預付款項減少，由於二零一九年十二月三十一日約411,800,000港元減少至於二零二零年六月三十日約235,300,000港元，乃主要由於COVID-19流行病疫情引致業務活動縮減；
- (c) 誠如二零二零年中期報告所披露，貿易及其他應付款項減少，由於二零一九年十二月三十一日約1,067,200,000港元減少至於二零二零年六月三十日約298,500,000港元，乃主要由於在本期間退回收取來自一名潛在投資者的按金500,000,000港元(該按金乃於二零一九年末由該潛在投資者(作為獨立第三方)當時為潛在收購澳門漁人碼頭而支付。由於有關買賣澳門漁人碼頭之磋商告終止，該按金已獲本公司退還)以及COVID-19流行病疫情引致業務活動縮減；
- (d) 誠如二零二零年中期報告所披露，銀行結餘及現金減少，由於二零一九年十二月三十一日約1,564,200,000港元減少至於二零二零年六月三十日約517,400,000港元，乃主要受本期間(i)如上文(c)所述退回收取來自有關潛在投資者的按金500,000,000港元；(ii)營運活動所用現金約264,100,000港元，因COVID-19流行病疫情引致業務活動縮減；及(iii)購置物業及設備約186,500,000港元所觸發；
- (e) 誠如二零二零年中期報告所披露，由於二零一九年十二月三十一日流動資產淨值約83,500,000港元，變為於二零二零年六月三十日流動負債淨值約428,400,000港元，以及淨資本負債率由於二零一九年十二月三十一日約5.3%上升至於二零二零年六月三十日約21.0%，乃主要由於如上所述銀行結餘及現金減少；及

- (f) COVID-19 流行病疫情已對本集團之業務及營運環境造成不利影響。鑒於此等情況之不穩定性質以及難以預測的未來發展(包括政府應對 COVID-19 流行病之政策及措施)，本集團管理層仍未能估計對本集團的潛在財務影響及將於本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表反映的實際影響(如有)。

V. 本集團的物業權益及經調整資產淨值

本集團物業權益於二零二零年八月三十一日的估值已由本公司委任的獨立物業估值師萊坊進行。於二零二零年八月三十一日股東應佔物業權益於現況下的總市值約為 8,591,000,000 港元。有關上述物業權益之進一步詳情及萊坊編製的相應估值報告載於本綜合文件附註三。

本集團部分物業權益乃根據香港財務報告準則按成本法呈列。下表載列本集團經調整資產淨值(「資產淨值」)(基於本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務報表及就對本集團持有的物業權益估值所產生重估盈餘進行之調整)：

本集團於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值	6,873,898,000 港元
於二零二零年八月三十一日對本集團持有的物業權益估值 所產生重估盈餘(附註1)	2,603,000,000 港元
本集團經調整資產淨值	9,476,898,000 港元
本集團每股經調整資產淨值(附註2)	1.53 港元

附註：

- 指萊坊所評估於二零二零年八月三十一日本集團所持物業權益於現況下的市值，較於二零二零年六月三十日相應賬面值超出的金額所產生的重估盈餘約 2,603,000,000 港元。由於本集團並無計劃出售該等物業權益，故並無考慮重估盈餘之潛在稅務影響。
- 乃根據於最後實際可行日期已發行 6,201,187,120 股股份計算。

以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司所發出其就本集團之物業權益於二零二零年八月三十一日之估值之函件全文、估值概要及估值報告，以供載入本通函。



萊坊測量師行有限公司
香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話 +852 2840 1177
傳真 +852 2840 0600
www.knightfrank.com.hk

敬啟者：

對中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)、老撾人民民主共和國(「老撾」)及佛得角共和國(「佛得角」)多個物業權益(「物業權益」)之估值

吾等遵照閣下之指示，對澳門勵駿創建有限公司(「貴公司」)及其附屬公司或其聯營公司(連同貴公司統稱「貴集團」)於中華人民共和國澳門特別行政區(「澳門」)、老撾人民民主共和國(「老撾」)及佛得角共和國(「佛得角」)持有的物業權益進行估值。吾等確認，吾等已作出相關查詢及進行相關搜索，並獲得吾等認為屬必要之進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零二零年八月三十一日(「估值日期」)之市值之意見。

估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會（「香港測量師學會」）頒佈之《香港測量師學會估值準則（二零一七年版）》及皇家特許測量師學會（「皇家特許測量師學會」）頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 二零二零年全球準則》。根據上述準則，市值之定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商後，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日期進行資產或負債交易之估計金額。」

市值乃理解為資產或負債之估計價值，而並無考慮賣方銷售成本或買方購買成本，亦無就任何一方直接因交易應付之任何稅項作出調整。

按照市值釋義，市值為可於估值日期在市場上合理取得之最可能價格。其亦為賣方合理取得之最佳售價及買方合理取得之最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致之估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與銷售有關之人士所授出之特別代價或優惠，或特定擁有人或買方方可獲得之任何價值元素。

估值方法

於達致吾等對 貴集團於澳門持作經營的第一類物業權益及 貴集團於老撾持作經營的第二類物業權益之已竣工部分之估值時，吾等已按持續經營基準對該等物業進行估值，並經參考過往年度之歷史表現採用收入法。於估值過程中，吾等已倚賴來自酒店、娛樂場或娛樂綜合設施之營運之過去三年的歷史數據，並參考類似形式投資目前所要求回報率。

於達致吾等對 貴集團於老撾持有的第二類物業權益之在建部分之估值意見及於佛得角持有的第三類物業權益之在建部分之估值時，吾等已按該等物業將根據 貴集團提供予吾等之最新發展方案發展及完成之基準對該等物業進行估值。吾等已假設該等方案將在不承受任何繁苛條件的情況下獲得批准。於達致吾等之估值時，吾等已通過參照該地區可資比較交易採用市場法，亦已計及完成發展項目將需支銷之建造成本，以反映落成發展項目的質素。

潛在稅項負債

對物業權益進行估值時，吾等已遵從證券及期貨事務監察委員會頒佈之《收購及合併守則》（「收購守則」）第11條所載的規定。

澳門物業權益

（以物業轉讓）出售澳門物業可能產生的與物業相關潛在稅項負債為註冊費（最高0.3%）及印花稅（最高3%）。貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因此不包括在吾等之估值內。經 貴集團告知，其概無計劃出售物業權益。

老撾物業權益

（以物業轉讓）出售老撾物業可能產生的與物業相關潛在稅項負債為利得稅（20%）。貴集團實際產生有關稅項負債的可能性較低，因此不包括在吾等之估值內。經 貴集團告知，其概無計劃出售物業權益。

佛得角物業權益

根據土地特許權協議，（以物業轉讓）出售佛得角物業可能產生的與物業相關潛在稅項負債並不適用。經 貴集團告知，其概無計劃出售物業權益。

業權文件及產權負擔

吾等已獲提供有關物業權益的業權文件的摘要，惟未檢閱文件正本，以核對吾等獲提供的副本是否欠缺任何修訂。就業權及與物業有關的其他法律事宜，吾等乃依賴 貴集團及其法律顧問ZICO Law (Laos) Sole Co., Limited及Edge International Lawyers所提供的資料。

吾等之報告並無考慮任何物業欠負之任何抵押、按揭或債項，亦無考慮出售成交時可能產生之任何開支或稅項。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料及 貴集團法律顧問提供的法律意見。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供之資料的真實性及準確性，而有關資料對估值而言屬重大。吾等已接納 貴集團提供的有關規劃許可、法定通告、發展規劃、已發生及預計建築成本、租賃摘要、年期、佔地面積等事宜之意見。估值報告所包含的尺寸、計量結果及面積乃基於吾等獲提供的資料而得出，故僅為約數。吾等並無對物業進行詳盡的實地測量，以核實其佔地面積，並假設吾等獲提供的文件所顯示的面積為正確數字。吾等亦獲 貴集團告知，指吾等所獲提供的資料概無蓄意遺漏任何重大事實。

視察及結構狀況

吾等於二零二零年九月視察物業權益。對澳門物業的視察由阮揚進行而對佛得角物業的視察則由 Alexander William George Law 進行。儘管如此，鑒於老撾外交部對新型冠狀病毒(COVID-19)疫情而發出的最新旅遊警示，吾等未能對位於老撾的物業進行視察。

識別將予估值之物業權益

吾等已採取合理謹慎態度及技術(但對 閣下並無絕對義務)確保吾等所視察及吾等的估值報告所載的物業權益，為 閣下的指示中的物業地址所指的該等物業權益。

結構及設備狀況

吾等並無對物業權益進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定物業權益之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值乃基於物業權益經過妥善維修、狀況良好、不含有害物料且設施運轉正常而進行。

土地狀況

吾等已假設並無未發現之不良土地或土壤狀況，且物業權益地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

環境事宜

吾等並非環保專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設物業權益未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，估值將有所保留。

遵守相關條例及規例

僅除另有所指外，吾等已假設物業權益在充分遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知之情況下竣工、佔用及使用。僅除另有所指外，吾等已進一步假設本報告依據之物業權益任何用途已取得任何及一切所需牌照、許可、證書、同意、批准及授權。

市況解釋附註：新型冠狀病毒(COVID-19)

世界衛生組織於二零二零年三月十一日將COVID-19疫情定性為「全球大型流行病」。時至今日，疫情持續對日常生活的多個方面及全球經濟構成影響—就房地產市場而言，其交易活動及流動資金水平均有所減少。各國都實施了不同程度的旅遊限制及「封鎖措施」。儘管個別地區已取消有關限制，但由於疫情仍有機會進一步大爆發，其他地區仍需要持續實施封鎖措施。

疫情以及相關防疫措施繼續影響本土及全球的經濟及房地產市場。儘管如此，於估值日期，部分樓市已開始恢復運作，而其交易量及其他相關市場憑證亦已回復到足以讓吾等作估值意見基礎之水平。

重大估值不確定性

於估值日期，吾等仍然面臨着 COVID-19 疫情構成的前所未見的狀況，並缺少相關／充足的市場憑證，以作為吾等判斷之基礎。因此，吾等的估值乃基於《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》VPS 3 及 VPGA 10 的「重大估值不確定性」而呈報，故與一般情況相比，吾等的估值存在較低確定性且閣下閱覽時應當更為謹慎。

為免生疑問，本解釋附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示閣下不能依賴有關估值。相反，本函件載入本解釋附註，乃為提供有關吾等於編製估值意見時的市場狀況的進一步資料，以確保估值具透明度。為承認市場狀況有機會因控制 COVID-19 疫情或因疫情再度爆發的變動而急速變化，吾等須強調估值日期的重要性。

責任之限制

根據吾等之標準守則，吾等必須聲明本估值供收件方使用，吾等不會就其內容之全部或任何部份對任何第三方負責。吾等概不就本估值所導致的任何直接或間接損失或溢利損失向任何第三方負責。

吾等進行估值時，萊坊已根據於估值日期可得的資料及數據編製估值報告。儘管市場受到多項政策及規例影響，惟國際貿易的緊張局勢日益顯著的複雜性，以及最近爆發 COVID-19 疫情造成的區域健康問題，預期都會對房地產市場帶來額外波動。閣下應注意，除一般市場變動外，區域健康問題、政策方針、按揭條件及國際貿易的緊張局勢的變動均會對房地產市場帶來即時及巨大的影響。因此，閣下應留意，於估值日期後倘出現任何市場波動、與政策、地理或其他事項有關的意外情況，則物業的價值可能會受到影響。

備註

於編製估值報告時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司頒佈之《證券上市規則》第5章及應用指引第12號、證券及期貨事務監察委員會頒佈之收購守則第11條以及皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值 — 二零二零年全球準則》相關條文所載的規定。

貨幣

除另有說明外，估值報告載列的所有金額均以港元(「港元」)呈列。估值所採用的匯率為1港元兌1.0300澳門幣兌0.1079歐元兌0.1290美元，其亦即估值日期的當前概約匯率。

隨函奉附估值概要及估值報告。

此致

香港
干諾道中168-200號
信德中心1樓102室
澳門勵駿創建有限公司

董事會 台照

代表
萊坊測量師行有限公司
執行董事
中國估價及諮詢部主管
梁偉明

MFin MCIREA MHKIS MRICS RPS (GP)
RICS 合資格估值師
謹啟

二零二零年十一月三日

備註： 梁偉明為合資格估值師，於亞太地區(包括中華人民共和國、香港、澳門及越南)、倫敦、紐約及三藩市擁有27年物業估值及顧問服務經驗，並曾參與中華人民共和國及香港多個企業估值項目。

估值概要

第一類 — 貴集團於澳門持作經營的物業權益

物業權益	於二零二零年 八月三十一日現 況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 (港元)
1. 澳門 友誼大馬路1522至 1529號 孫逸仙大馬路2148至 2682號 漁人碼頭	7,851,000,000	100	7,851,000,000
第一類小計：	7,851,000,000		7,851,000,000

第二類 — 貴集團於老撾持作經營及在建的物業權益

物業權益	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 (港元)
2. 老撾 沙灣那吉省 凱山豐威漢市 Nongdeune村 Savan Vegas酒店及 娛樂綜合設施	404,000,000	100	404,000,000
第二類小計：	404,000,000		404,000,000

第三類 — 貴集團於佛得角在建的物業權益

物業權益	於二零二零年 八月三十一日現 況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團應佔 於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值 (港元)
3. 佛得角 普拉亞 聖瑪麗亞島 Gamboa沙灘 擬建之辦公室、酒店及 娛樂場發展項目	336,000,000	100	336,000,000
第三類小計：	336,000,000		336,000,000
總計：	8,591,000,000		8,591,000,000

估值報告

第一類 — 貴集團於澳門持作經營的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值
1. 澳門 友誼大馬路 1522 至 1529 號 孫逸仙大馬路 2148 至 2682 號 漁人碼頭	<p>漁人碼頭為一個位於港澳客輪碼頭南面及澳門金沙東面的海旁的旅遊及娛樂綜合設施。</p> <p>漁人碼頭由一間豪華 5 星級娛樂場酒店(名為勵宮酒店)、一間面向家庭客戶的 4 星級酒店(名為勵庭海景酒店)、一間 3 星級精品酒店(名為萊斯酒店)、多個會議展覽廳、一條室外商業大街、一個娛樂區及角子機會所(名為巴比倫娛樂場)及一個表演舞台(名為古羅馬劇場)構成，總建築面積約為 305,927 平方米，於二零零五年至二零零七年之間建成。</p>	<p>該物業的部分商業部分(總建築面積約 24,047.88 平方米)根據多份租約租賃，最後一份租約之年期將於二零二八年十二月屆滿，每月總租金約為 5,500,000 港元(不包括差餉、管理費、冷氣費及其他支出)。</p> <p>該物業的部分商業部分以酒店及娛樂場形式營運。</p> <p>該物業其餘部分目前空置。</p>	7,851,000,000 港 元 (港元柒拾捌億伍 仟壹佰萬圓整)
	<p>該物業的概約建築面積概述如下：</p>		

物業1(續)

類別	概約建築 面積 (平方米)
商業	49,284
會議廳及輔助 設施	10,995
娛樂及輔助 設施	1,320
酒店	123,539
行政區	1,419
倉庫	3,028
停車場	29,471
室外範圍	86,871
總計	<u>305,927</u>

該物業乃在政府租賃批地項下持有，租期由二零零四年一月起開始為期25年，可予重續，直至二零四九年十二月十九日為止。目前每年的土地租金為3,088,363澳門幣(2,998,410港元)。

附註：

- 該物業於澳門物業登記局註冊，物業編號為23121，物業的註冊擁有人為澳門漁人碼頭國際投資股份有限公司(貴公司之一間間接全資附屬公司)。
- 該物業具有以下產權負擔：
 - 以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人之按揭，請見日期為二零一四年四月九日及呈列編號為168289 C的文件。
 - 以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人之設定負擔之承諾，請見日期為二零一四年四月九日及呈列編號為169004 C的文件；及
 - 以中國工商銀行(澳門)股份有限公司為受益人之收益用途之指定，請見日期均為二零一四年四月九日及呈列編號分別為34371F及34404F的文件。

第二類 — 貴集團於老撾持作經營及在建的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值
2. 老撾 沙灣那吉省 凱山豐威漢市 Nongdeune 村 Savan Vegas 酒 店及娛樂綜合 設施	<p>Savan Vegas 酒店及娛樂綜合設施為一個由兩期構成的娛樂場及酒店發展項目，佇立於佔地面積約為 50 公頃的土地。</p> <p>該物業的第一期由一個兩層高的娛樂場及酒店主樓、一個三層高的酒店大樓、一個一層高的娛樂場大樓連同配套設施及員工宿舍構成，總建築面積約為 49,116 平方米，於二零零八年至二零一二年之間建成。</p> <p>第一期的概約建築面積概述如下：</p>	<p>該物業的第一期以娛樂場及酒店形式營運。</p> <p>該物業的第二期名為「The Suites」，正在興建中，預期將於二零二零年十二月竣工。</p>	<p>404,000,000 港元</p> <p>(港元肆億零肆佰萬圓整)</p> <p>(請參閱 附註 5 及 7)</p>
		<p>概約建築 面積 (平方米)</p>	
	娛樂場及酒店 主樓	19,141	
	酒店大樓	9,515	
	娛樂場大樓	1,130	
	配套設施及 員工宿舍	19,330	
	總計	49,116	

物業2(續)

該物業的第二期名為「The Suites」，正在興建中，於竣工後，其將包括一間有40間套房的精品酒店(設有貴賓娛樂場、餐飲設施)、一個設有高爾夫練習場的娛樂區、一個機械廠房及多個停車位。

該物業的第二期於竣工後的總建築面積將約為11,323平方米，詳情如下：

類別	概約建築 面積 (平方米)
酒店及貴賓 娛樂場	8,882
娛樂區	2,021
機械廠房	420
總計	<u>11,323</u>

「The Suites」亦包括一個設有高爾夫練習場的娛樂區(佔地面積約為30,320平方米)及一個停車場(佔地面積約為7,190平方米)。

該物業獲授為期50年的土地使用權，經政府批准後可予重續。

物業2(續)

附註：

1. 根據老撾天然資源及環境部發出的日期為二零一六年六月二十四日的產權證第1582/DNRE.SV號，佔地面積為50公頃的土地的產權乃由老撾政府(「老撾政府」)沙灣那吉省財務部的國家資產管理辦公室持有。
2. 根據Savan Legend Resorts Sole Company Limited(貴公司之全資附屬公司)與老撾政府協議的日期為二零一六年八月十九日的項目發展協議，該項目現時由Savan Vegas Lao Limited(一間根據老撾法例成立的公司，由老撾財政部全資擁有)擁有及營運。
3. 根據Savan Legend Resorts Sole Company Limited與沙灣那吉省財務部訂立的日期為二零一六年八月三十一日的土地租賃合約，該協議及其項下授出的租賃應由二零一六年八月三十一日起開始生效，為期50年，並應與日期為二零一六年八月十九日的項目發展協議脗合。
4. 根據老撾公共工程與運輸部發出日期為二零一九年九月二十六日之建築許可編號1578/PWT/SVK，該物業第二期涉及總建築面積12,000平方米之建築工程獲許可。
5. 經貴集團告知，於估值日期，該物業第二期已發生的建築成本及預計未償付建築成本分別約為10,000,000美元(77,502,000港元)及5,700,000美元(44,176,140港元)。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該物業第二期之擬建發展項目於估值日期已竣工，有關擬建發展項目之總發展價值估計約為124,000,000港元。
6. 吾等獲得貴集團的老撾政府法律顧問日期為二零二零年十月三十日之意見，當中載有(其中包括)以下各項：
 - (i) Savan Legend Resorts Sole Company Limited對該物業具有一般擁有權，以及享有使用物業及土地的獨家權利，最多達50年，經政府批准後可予重續；
 - (ii) Savan Legend Resorts Sole Company Limited有權出售、使用及質押位於土地的資產。惟政府可授出額外權利，前提是該等權利不得與老撾政府憲法及其他法例互相抵觸；
 - (iii) 該物業不得自由轉讓，因為在租賃及特許權持續生效的情況下，該物業仍屬私有界別的專有財產，須受限於獲得政府批准的條件，方可進一步轉讓有關物業。與第三方訂立銷售或轉讓合約時，Savan Legend Resorts Sole Company Limited可要求將有關規限納入合約；及
 - (iv) 該物業不附帶質押及其他重大產權負擔。
7. 於吾等之估值過程中，吾等假設貴集團已取得政府的批准，可出售、轉讓或轉移該物業的特許權。

第三類 — 貴集團於佛得角在建的物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 八月三十一日 現況下之市值								
3. 佛得角 普拉亞 聖瑪麗亞島 Gamboa海灘 擬建之辦公室、 酒店及娛樂場 發展項目	<p>該物業包括位於聖瑪麗亞島的酒店、娛樂場大樓及辦公室部分連同一條天橋，佇立於佔地面積約為33,500平方米的土地。</p> <p>於竣工後，該物業的總建築面積約為34,518平方米，詳情如下：—</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>類別</th> <th>概約建築 面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>辦公室綜合 設施</td> <td>13,243</td> </tr> <tr> <td>酒店及娛樂場 大樓</td> <td>21,275</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>34,518</td> </tr> </tbody> </table> <p>於竣工後，酒店將設有203間客房、會議廳、餐廳及一個娛樂場。</p> <p>該物業乃在海陸特許權協議項下持有，租期由二零一五年七月二十二日開始為期75年，可予重續。</p>	類別	概約建築 面積 (平方米)	辦公室綜合 設施	13,243	酒店及娛樂場 大樓	21,275	總計	34,518	<p>該物業正在興建中，預期將於二零二一年九月竣工。</p>	<p>336,000,000 港元</p> <p>(港元叁億叁仟陸 佰萬圓整)</p> <p>(請參閱 附註6及8)</p>
類別	概約建築 面積 (平方米)										
辦公室綜合 設施	13,243										
酒店及娛樂場 大樓	21,275										
總計	34,518										

物業3(續)

附註：

1. 根據佛得角政府與MLD Cabo Verde Resorts, S.A.(貴公司之全資附屬公司)協議日期為二零一五年七月二十日的制訂公約，一塊地段連同未來開墾土地將獲發展成為一項旅遊發展項目。
2. 根據MLD Cabo Verde Resorts, S.A.(貴公司之全資附屬公司)與佛得角政府協議的日期為二零一五年七月二十二日的海事公共領域及聖瑪麗亞島土地特許權協議，佛得角政府就物業的私人用途而言授出了獨家特許權，以建造及管理一個旅遊綜合設施，由二零一五年七月二十二日起計為期75年，每次可重續30年。
3. 根據普拉亞市議局及MLD Cabo Verde Resorts, S.A.協議的日期為二零一五年七月二十二日的地表權協議章程，已就佔地面積為33,500平方米的土地設立為期75年的獨家地表權，用作綜合渡假村酒店娛樂場用途。
4. 根據在聖地亞哥區經營博彩業務牌照的特許權協議，MLD Cabo Verde Entretenimento, S.A.(貴公司之全資附屬公司)已獲授用於經營博彩業務的牌照，自開展業務起計為期25年，而首15年屬獨家權利。
5. 根據佛得角普拉亞市政局發出日期為二零一九年三月二十六日至二零一九年十二月二日期間之三份建築許可編號117022/03-04-2019、117986/04-12-2019及117987/04-12-2019，該物業之建築工程獲許可。
6. 經 貴集團告知，於估值日期，該物業已發生的建築成本及預計未償付建築成本分別約為30,700,000歐羅(284,522,700港元)及63,100,000歐羅(584,800,700港元)。因此，吾等於估值時已計及上述成本。吾等認為，假設該物業之擬建發展項目於估值日期已竣工，有關擬建發展項目之總發展價值估計約為924,000,000港元。

物業3(續)

7. 吾等獲得 貴集團的佛得角法律顧問日期為二零二零年十月三十日之意見，當中載有(其中包括)以下各項：
- (i) MLD Cabo Verde Resorts, S.A. 擁有該物業的土地的地表權(使用權)，代表其持有使用土地的獨家權利，包括在該物業的土地進行建築工程，以及維持及探索建築工程的權利；
 - (ii) 不得在市場上自由轉讓該物業的土地，因為該物業的土地的擁有權(永久地權)乃歸屬於佛地角政府；
 - (iii) 於該物業的土地建造的酒店、娛樂場、別墅及所有其他建築物及樓宇均由 MLD Cabo Verde Resorts, S.A. 合法擁有；
 - (iv) MLD Cabo Verde Resorts, S.A. 可獲佛得角政府授權轉讓指定用作商業及住宿配套服務的建築物的擁有權；及
 - (v) 該物業不附帶質押及其他重大產權負擔。
8. 於吾等之估值過程中，吾等假設 貴集團已取得政府的批准，可出售、轉讓或轉移該物業的特許權。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約人或其任何聯繫人或與其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件內所表達的意見(要約人唯一董事所表達意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實導致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

2. 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>10,000,000,000</u> 股股份	<u>1,000,000,000</u>
已發行及繳足：	
<u>6,201,187,120</u> 股股份	<u>620,118,712</u>

所有已發行股份彼此之間在各方面享有同等地位，尤其包括有關股息、投票及股本權的權利。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，且本公司並無亦不擬就股份於任何其他證券交易所尋求上市或批准買賣。

於最後實際可行日期，本公司並無任何未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券，亦無就發行本公司此等未行使購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份之證券訂立任何協議。

本公司自二零一九年十二月三十一日(本公司最近期經審核財務報表的編製日期)以來並無發行任何股份。

3. 要約人證券之權益及買賣

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於要約人之股份或要約人發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，且概無該等人士曾於有關期間買賣要約人之股份或要約人發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

4. 董事及主要股東之權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第352條規定由本公司存置的登記冊所記錄之權益，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之權益載列如下：

董事姓名	身份	股份數目	於最後實際可行日期佔本公司之全部已發行股本概約百分比
周錦輝先生	實益擁有人	483,781,402	7.80%
	配偶權益	129,690,066 ^(附註1)	2.09%
		613,471,468	9.89%
陳美儀女士	實益擁有人	129,690,066	2.09%
	配偶權益	483,781,402 ^(附註2)	7.80%
		613,471,468	9.89%
Sheldon Trainor-DeGirolamo先生	實益擁有人	2,518,504	0.04%
	受控法團	42,813,000 ^(附註3)	0.69%
		45,331,504	0.73%
周宏學先生	實益擁有人	600,000	0.01%
唐家榮先生	實益擁有人	6,591,579	0.11%

附註：

1. 周錦輝先生被視為透過其配偶陳美儀女士的權益擁有該等股份之權益。
2. 陳美儀女士被視為透過其配偶周錦輝先生的權益擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由Sheldon Trainor-DeGirolamo先生的受控法團PacBridge Capital持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之股份、相關股份或債券中擁有 (i) 根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括任何根據證券及期貨條例該等條文規定被當作或被視為擁有之權益或淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條規定須登記於該條所述之登記冊之任何權益或淡倉；或 (iii) 根據根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或 (iv) 根據收購守則須予披露之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益

於最後實際可行日期，據董事所悉，以下各方（本公司董事及主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條須予存置的權益登記冊內的權益：

主要股東名稱	身份	股份數目	於最後實際可行日期 佔本公司之全部已發 行股本概約百分比
Elite Success	實益擁有人	1,012,599,750	16.33%
李先生	實益擁有人 受控法團	110,047,429 1,012,599,750 ^(附註1)	1.77% 16.33%
		1,122,647,179	18.10%
王海萍女士	受控法團 配偶權益	1,012,599,750 ^(附註1) 110,047,429 ^(附註2)	16.33% 1.77%
		1,122,647,179	18.10%
陳女士	實益擁有人 受控法團	75,664,000 937,104,609 ^(附註3)	1.22% 15.11%
		1,012,768,609	16.33%
Earth Group Ventures Ltd.	實益擁有人	934,269,609 ^(附註4)	15.07%
要約人	實益擁有人	1,280,237,424	20.65%
陳先生	實益擁有人 受控法團	6,661,000 1,280,237,424 ^(附註5)	0.11% 20.65%
		1,286,898,424	20.75%
Wu Jo Hsuan 女士	配偶權益	1,286,898,424 ^(附註6)	20.75%

附註：

1. 該等股份由 *Elite Success* (一間由李先生與李先生之配偶王海萍女士分別持有全部已發行股本之 51% 及 39% 的公司) 持有。
2. 王海萍女士被視為透過其配偶李先生的權益擁有該等股份之權益。
3. 該等股份由陳女士的受控法團 *Earth Group Ventures Ltd.* 及安利(香港)管理有限公司持有。
4. 該等股份由陳婉珍女士的受控法團 *Earth Group Ventures Ltd.* 持有。
5. 該等股份由要約人(一間由陳先生全資擁有的公司)持有。
6. *Wu Jo Hsuan* 女士被視為透過其配偶陳先生的權益擁有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部須知會本公司及聯交所並記錄於根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置的權益登記冊之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本公司股東大會上投票之任何類別股本面值 5% 或以上之權益。

5. 股權及買賣本公司證券

本公司確認，

- (i) 於有關期間，概無本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司的退休基金或屬根據收購守則中「一致行動」定義第(5)類被推定為與本公司一致行動人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)類屬本公司聯繫人的人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)曾買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；

- (ii) 於有關期間，概無任何曾與本公司達成收購守則規則第22條規定之註釋8所指類別安排之人士，或任何根據收購守則中「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類被推定為與本公司一致行動人士或根據收購守則中「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人之人士曾買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值；
- (iii) 於有關期間，概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與本公司存在關連之基金管理人(獲豁免基金管理人除外)(如有)按酌情基準管理，且該等人士概無買賣股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (iv) 除(i)DC不可撤回承諾、MC不可撤回承諾及ST不可撤回承諾；(ii)周宏學先生無意就其自身實益持有股份接納要約；及(iii)唐家榮先生有意就其自身實益持有股份接納要約外，概無擁有或控制任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之其他董事；
- (v) 本公司及其任何董事概無於有關期間借入或借出任何股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及
- (vi) 以下董事曾進行下列若干股份買賣。除本分段內所披露者及買賣待售股份外，概無董事於有關期間買賣任何股份或涉及股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，以換取價值：

董事姓名	日期	買入／售出	所涉及 股份數目	成交價 (港元)
唐家榮先生	二零二零年五月二十七日	售出	300,000	1.05
	二零二零年六月三日	售出	47,000	1.04
	二零二零年六月九日	售出	300,000	1.05
	二零二零年六月十日	售出	4,000	1.03
	二零二零年六月十五日	售出	100,000	1.04
	二零二零年六月十六日	售出	200,000	1.06
	二零二零年七月二日	售出	200,000	1.06
	二零二零年七月三日	售出	100,000	1.12
	二零二零年七月七日	售出	178,000	1.04
	二零二零年七月二十三日	售出	100,000	1.00

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟、仲裁或申索，且本公司及其任何附屬公司概無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟、仲裁或申索。

7. 市價

下表為於(i)有關期間各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所報價之收市價：

日期	收市價 港元
二零二零年三月三十一日	0.880
二零二零年四月二十九日	0.940
二零二零年五月二十九日	0.990
二零二零年六月三十日	1.050
二零二零年七月三十一日	1.000
二零二零年八月三十一日	0.940
二零二零年九月十一日(最後交易日)	0.960
二零二零年九月三十日	1.050
二零二零年十月三十日(最後實際可行日期)	1.050

於有關期間，股份於聯交所報價的最高及最低每日收市價分別為於二零二零年七月二日每股股份1.13港元及於二零二零年四月一日每股股份0.86港元。

8. 重大合約

除下文所披露者外，概無任何本集團之成員公司於要約期開始前兩年當日起直至最後實際可行日期訂立的任何屬重大或可能屬重大合約（並非本集團於所經營或擬經營業務的日常業務過程中訂立的合約）：

- (i) 日期為二零一八年十二月二十八日之買賣契據（於二零一九年十二月二十六日及二零二零年六月二十六日經修訂），由王杰民先生作為賣方與本公司作為買方訂立，內容有關買賣Howing Enterprises Co. Ltd.（一間於柬埔寨王國註冊成立之私人有限責任公司）的全部已發行股本，代價為90,010,000美元；及
- (ii) 日期為二零一九年二月二十七日之買賣協議，由Macau Legend Investment Holdings Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司並為本公司全資附屬公司）作為買方與勵華投資有限公司及勵升投資有限公司作為賣方訂立，內容有關買賣勵盈投資有限公司之21.5%已發行股本及賣方授予勵盈投資有限公司之股東貸款，總代價為84,495,000港元。

9. 影響董事的安排

於最後實際可行日期，

- (a) 概無任何董事已經或將獲提供利益（法定賠償除外）作為離職補償或涉及要約之其他賠償；
- (b) 除「力高證券函件」中「有關 貴本公司董事會成員之建議變動」一段所載述有關董事會成員之建議變動外，概無任何董事與任何其他人士訂立任何以要約結果作為條件或視乎要約結果而落實或關乎要約之其他事宜的協議或安排；及
- (c) 除購股協議外，要約人並無訂立任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

10. 董事服務合約

於最後實際可行日期，除下文外，董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司並無屬以下情況之任何生效服務合約(包括持續及固定期限合約)，乃：(a)於要約期開始前六個月內訂立或修訂之合約；(b)附帶12個月或以上通知期之持續合約；或(c)尚餘年期超過12個月之固定年期合約(不論通知期長短)：

- (i) 陳美儀女士已於二零二零年三月二十六日就彼獲委任為執行董事與本公司訂立服務合約，任期為兩年，根據合約並無應收酬金(可經發出三個月通知予以釐定)；
- (ii) 周錦輝先生已於二零一九年六月五日與本公司訂立服務合約擔任執行董事，任期為三年，根據合約董事酬金為每年8,000,000港元及績效袍金為每年本公司EBITDA之1%(可經發出三個月通知予以釐定)；
- (iii) 周宏學先生已於二零一九年九月一日與本公司訂立服務合約擔任非執行董事，任期為三年，根據合約董事酬金為每年380,000港元(可經發出三個月通知予以釐定)；
- (iv) Sheldon Trainor-DeGirolamo先生已於二零一九年六月五日與本公司訂立服務合約擔任執行董事，任期為三年，根據合約董事酬金為每年2,000,000港元(可經發出三個月通知予以釐定)；及
- (v) 何超蓮女士已於二零一九年九月一日與本公司訂立服務合約擔任非執行董事，任期為三年，根據合約董事酬金為每年380,000港元(可經發出三個月通知予以釐定)。

11. 同意書及資格

下列為本綜合文件所載或提述其函件、意見或建議之專業顧問之名稱及資格：

名稱	資格
新百利	一間根據證券及期貨條例獲證監會允許進行第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
浩德融資	一間根據證券及期貨條例獲准進行第四類(就證券提供意見)、第六類(就機構融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
萊坊	一間獨立物業估值師

新百利、浩德融資及萊坊各自己就刊發本綜合文件發出書面同意，同意以其分別所示形式及涵義載入其意見、函件及推薦建議全文並引述其名稱及標誌，且迄今未有撤回其同意書。

12. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司的香港主要營業地點位於香港干諾道中168 - 200號信德中心1樓102室。
- (b) 於最後實際可行日期，董事會包括執行董事周錦輝先生、陳美儀女士、Sheldon Trainor-DeGirolamo先生及周宏學先生；非執行董事唐家榮先生及何超蓮女士；及獨立非執行董事方中先生、謝岷先生及譚惠珠女士。
- (c) 本公司之公司秘書為王萬祥先生。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (e) 新百利的註冊辦事處位於香港中環皇后大道中29號華人行20樓。

- (f) 浩德融資(獨立財務顧問)的註冊辦事處位於香港中環永和街21號。
- (g) 本綜合文件及隨付接納表格之英文版本與其各自之中文版本如有任何歧義，概以英文本為準。

13. 備查文件

以下文件之副本可於本綜合文件日期起於要約供公開接納期間內，於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；(ii)本公司網站(www.macaulegend.com)；及(iii)本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168 - 200號信德中心1樓102室)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)之正常營業時間供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 董事會函件，全文載於本綜合文件第21至28頁；
- (e) 獨立董事會委員會函件，全文載於本綜合文件第29至30頁；
- (f) 浩德融資函件，全文載於本綜合文件第31至49頁；
- (g) 由萊坊編製日期為二零二零年十一月三日有關本集團所持有物業之物業估值報告全文，全文載於本綜合文件附錄三；
- (h) 本附錄「8. 重大合約」一節所提述重大合約；及
- (i) 本附錄「10. 董事股務合約」一節所提述服務合約；及
- (j) 本附錄「11. 同意書及資格」一節所提述專家的同意函件。

1. 責任聲明

要約人的唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團、賣方或其任何聯繫人或一致行動人士之資料除外)之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合文件內發表之意見(董事發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實而使本綜合文件任何陳述產生誤導。

2. 權益及交易披露

要約人確認，除於本文內所披露者外，於最後實際可行日期：

- (i) 除要約人一致行動集團目前擁有之 4,182,221,684 股股份(佔本公司現有已發行股本約 67.44%)外，要約人、要約人之董事或任何與其一致行動人士概無對股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券附帶之任何投票權或權利具有擁有權或控制權或指導權；
- (ii) 除自賣方收購 1,280,237,424 股待售股份外，要約人、要約人之董事或任何與其一致行動人士概無於有關期間買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份之證券；
- (iii) 除購股協議及不可撤回承諾外，概無任何收購守則第 22 條規定之註釋 8 提及之任何類型之安排(不論藉期權、彌償或其他方式)涉及股份；
- (iv) 除購股協議外，概無要約人或任何與其一致行動人士為訂約方之任何協議或安排，當中涉及要約人可能會或不會援引或尋求援引要約之先決條件或條件之情況；
- (v) 要約人或任何與其一致行動人士概無借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則第 22 條規定之註釋 4)；
- (vi) 除不可撤回承諾外，概無任何要約人一致行動集團成員已獲取任何接納或拒絕要約之不可撤回承諾；

- (vii) 除賣方售出1,280,237,424股代售股份外，周錦輝先生、陳美儀女士、Sheldon Trainor-DeGirolamo先生、PacBridge Capital及VF概無於有關期間買賣任何股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可換股證券，以換取價值；
- (viii) 要約人一致行動集團概無訂立任何有關本公司證券之未行使衍生工具；
- (ix) 除於購股協議項下待售股份之代價外，要約人一致行動集團概無向或將向賣方或與彼等一致行動之任何各方就根據購股協議買賣待售股份支付任何其他代價、補償或任何形式之利益；
- (x) 於有關期間，概無股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與要約人存在關連之基金管理人(獲豁免基金管理人除外)(如有)、要約人董事或與要約人一致行動人士按酌情基準管理，且該等人士概無買賣股份或本公司發行的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (xi) 董事概不會獲得任何利益，作為與要約有關的離職補償或其他補償；
- (xii) 除於購股協議項下待售股份之代價外，要約人或任何與其一直行動人士與任何董事、近期董事、股東、近期股東之間概無任何與要約有關連或取決於要約之任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (xiii) 要約人或任何與其一直行動人士或其聯繫人，與任何其他人士之間概無任何收購守則第22條規定之註釋8提及之任何類型之安排；
- (xiv) 除購股協議、DC不可撤回承諾、MC不可撤回承諾及ST不可撤回承諾外，一方面於賣方或與彼等任何一方一致行動之任何各方，而另一方面與要約人一致行動集團，兩者之間概無任何諒解、安排或特別交易(定義見收購守則第25條)；
- (xv) 除購股協議及不可撤回承諾外，(1)任何股東；與(2)(a)要約人一致行動集團或(b)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或協議或特別交易(定義見收購守則第25條)；及
- (xvi) 概無向任何其他人士轉讓、抵押或質押根據要約所收購任何證券之協議、安排或諒解。

3. 市價

下表為於(i)有關期間各曆月最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期股份於聯交所報價之收市價：

日期	收市價 港元
二零二零年三月三十一日	0.880
二零二零年四月二十九日	0.940
二零二零年五月二十九日	0.990
二零二零年六月三十日	1.050
二零二零年七月三十一日	1.000
二零二零年八月三十一日	0.940
二零二零年九月十一日(最後交易日)	0.960
二零二零年九月三十日	1.050
二零二零年十月三十日(最後實際可行日期)	1.050

於有關期間，股份於聯交所報價的最高及最低每日收市價分別為於二零二零年七月二日每股股份1.13港元及於二零二零年四月一日每股股份0.86港元。

4. 專家及同意書

以下為提供本綜合文件所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
力高企業融資	一間根據證券及期貨條例進行第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
力高證券	一間根據證券及期貨條例進行第一類(證券買賣)受規管活動的持牌法團

力高企業融資及力高證券各自已就刊發本綜合文件發出(且迄今並無撤回)書面同意書，同意按本綜合文件所示之形式及內容載入其函件及／或引述其名稱。

5. 一般事項

- (i) 要約人達美集團有限公司由陳先生全資最終實益擁有，彼亦為要約人之唯一董事；
- (ii) 要約人之註冊辦事處位於3rd Floor, J & C Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands, VG1110；
- (iii) 要約人及陳先生的通訊地址為澳門宋玉生廣場411-417號皇朝廣場18樓A座；
- (iv) 周錦輝先生、陳美儀女士、周宏學先生、林女士及Sheldon Trainor-DeGirolamo先生的通訊地址為澳門友誼大馬路及孫逸仙大馬路澳門漁人碼頭皇宮大樓；
- (v) 李先生的通訊地址為香港中環皇后大道中30號娛樂行21樓；
- (vi) 陳女士的通訊地址為香港干諾道中168號招商局大廈15樓1503室；
- (vii) 力高企業融資之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中29號華人行16樓1601室；
- (viii) 力高證券之註冊辦事處位於香港中環皇后大道中29號華人行3樓301室；及
- (ix) 本綜合文件及隨附接納表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

6. 備查文件

除本綜合文件附錄四「備查文件」一段所載文件外，以下文件由本綜合文件日期起於要約供公開接納期間內，於(i)證監會網站(www.sfc.hk)；(ii)本公司網站(www.macaulegend.com)；及(iii)本公司的香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心1樓102室)自上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間可供查閱：

- (a) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (b) 力高證券函件，全文載於本綜合文件第7至20頁；
- (c) 本附錄「4. 專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (d) 不可撤回承諾。