

概 要

本概要旨在為閣下提供本招股章程所包含資料的概覽，且應與本招股章程其他章節所載更詳盡資料及財務資料一併閱讀，方屬完整。由於本節僅屬概要，故並未包含對閣下可能屬重要的所有資料。於作出投資決定前，閣下應細閱本招股章程全文。任何投資均涉及風險。與投資於發售股份有關的若干特定風險載於本招股章程「風險因素」一節。閣下決定是否投資發售股份前應細閱該節。

概覽

我們是澳門娛樂及娛樂場博彩設施的領先擁有者之一。我們擁有兩項主要物業，一項是澳門置地廣場，其為集合酒店、娛樂場及豪華購物中心的得獎綜合設施，特設五星級酒店及澳門首個主題娛樂場，位於澳門半島中心地帶，另一項是澳門漁人碼頭，其為位於澳門半島外港並集合博彩、酒店、會議及娛樂的海濱綜合設施。我們的業務包括(i)於位於我們物業的兩個主要娛樂場，即澳門置地廣場內的法老王宮殿娛樂場及位於澳門漁人碼頭的巴比倫娛樂場向澳博提供博彩服務；及(ii)經營我們的物業內的酒店、娛樂及休閒設施。

我們並無持有澳門政府規定於澳門經營娛樂場博彩及其他機會博彩遊戲的批給或轉批給。我們於由澳博經營的該等娛樂場提供博彩服務。該等娛樂場提供中場賭枱、貴賓賭枱及角子機，迎合各式客戶，包括尋求一般娛樂及休閒享受的中場客戶，以至追求高注碼泥碼博彩體驗的貴賓客戶。作為博彩服務的一部分，我們亦設計及監督該等娛樂場的裝修，並負責該等娛樂場的若干營銷及行政以及保安方面。有關我們博彩服務模式的詳情，請參閱「概要—博彩服務模式」一節。

儘管我們並非博彩經營者，我們在該等娛樂場的營運方面擔當重要角色。

- **攤分博彩收入及虧損總額：**由於澳博與我們攤分與該等娛樂場有關的博彩收入及虧損總額，我們間接承擔博彩經營者的業務風險。作為我們提供博彩服務的代價，我們自澳博收取每月報酬，金額相當於分別自該等娛樂場內的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機產生的博彩收入總額的某一百分比。倘錄得博彩虧損總額，我們亦與澳博分擔一筆相當於分別自該等娛樂場內的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機產生的有關博彩虧損總額的某一百分比的每月金額。截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，儘管我們於二零一二年

概 要

就根據服務協議的二零一二年修訂向澳博支付有關六張額外貴賓賭枱的保證每月博彩收入產生虧損**5,700,000**港元，我們並無就任何特定月份的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機合共承擔任何博彩虧損總額。更多詳情請參閱「博彩服務模式—服務協議—服務協議的二零一二年修訂」一節。

- **向澳博作出的擔保：**我們承擔其他業務風險，包括就我們任何指定博彩中介人未付澳博的任何款額（包括博彩中介人所分佔的博彩虧損總額部分）及澳博因其違反博彩中介協議而招致的任何其他損失向澳博提供擔保。

目前，我們並無直接提供博彩中介服務，惟我們與由我們指定的博彩中介人合作以吸引貴賓客戶到訪該等娛樂場。截至最後實際可行日期，澳博已與六名負責推廣我們物業內的六間貴賓房的博彩中介人訂立安排。該等博彩中介人有權收取每月報酬，金額相等於博彩收入總額的某一百分比，並須攤分各有關貴賓房的任何博彩虧損總額的某一百分比。

- **向博彩中介人墊款：**我們要求博彩中介人透過我們向澳博要求取得墊款，我們會於向澳博建議提供有關墊款前，透過審閱（其中包括）澳博欠付個別博彩中介人的應計但未付佣金評估該博彩中介人償還澳博墊款的能力。
- **向博彩中介人取得抵押：**我們規定各博彩中介人須以現金及／或支票向我們提供**20,000,000**港元按金，以作為其履行分攤有關貴賓房所產生的博彩虧損總額及向澳博償還向澳博因有關博彩中介協議遭違反而產生的損失的責任的抵押。

展望將來，受取得博監局批准所限，我們擬多元化發展我們的業務，並於上市後透過一間將由我們高級管理團隊其中一名成員成立的新持牌博彩中介人間接從事博彩中介業務。詳情請參閱「業務—博彩—博彩中介業務」一節。

我們的業務由周錦輝於一九九七年隨著澳門置地廣場開業時創立。以地盤面積計算，我們擁有澳門半島最大型娛樂及消閒綜合設施，而於二零一二年十二月三十一日，以設於我們物業內的賭枱總數計算，我們是澳門根據服務協議經營的娛樂場中的第二大博彩服務供應商。以每張賭枱每日的淨贏額計算，於二零一零年及二零一一年，澳門置地廣場的娛樂場博彩設施亦是澳門表現最優秀的娛樂場之一，而於二零一二年亦高於行業平均水平。根據**Union Gaming**的資料，於二零一二年十二月三十一日，由向承批公司及轉批給公司提供博彩服務的第三方經營的娛樂場有**19**家，設有**1,174**張賭枱。根據

概 要

博監局的資料，於二零一二年十二月三十一日，於澳門有**5,485**張賭枱。於二零一二年十二月三十一日，於**1,771**張由澳博經營的賭枱中，**988**張於根據與澳博訂立的服務協議經營的娛樂場內營運，其中**146**張賭枱於該等娛樂場內營運。

下表載列二零一零年、二零一一年及二零一二年有關我們博彩服務營運的若干主要營運數據。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(以千港元計算，賭枱、賭枱日數及 角子機數目除外)		
澳門置地廣場			
中場賭枱			
下注額	6,565,068	7,791,501	8,029,080
淨贏額	1,371,872	1,669,561	1,637,389
賭枱平均數目	66	66	63
每張賭枱每日的淨贏額	57	69	71
賭枱日數	24,090	24,090	23,484
每賭枱日數的淨贏額	57	69	70
貴賓賭枱			
博彩營業額	143,330,510	213,030,170	187,299,157
淨贏額	4,393,658	6,167,143	5,540,532
賭枱平均數目	41	46	57
每張賭枱每日的淨贏額	294	367	268
賭枱日數	15,600	17,718	20,822
每賭枱日數的淨贏額	282	348	266
角子機			
角子機賭注總額	1,055,001	1,129,244	775,532
淨贏額	62,165	66,583	43,891
角子機平均數目	280	304	258
每台角子機每日的淨贏額	0.6	0.6	0.5
澳門漁人碼頭			
中場賭枱			
下注額	959,387	1,137,259	1,223,856
淨贏額	196,118	237,407	285,453
賭枱平均數目	28	23	23
每張賭枱每日的淨贏額	19	28	34
賭枱日數	10,394	8,395	8,418
每賭枱日數的淨贏額	19	28	34
角子機			
角子機賭注總額	33,465	26,510	17,766
淨贏額	4,776	3,770	2,648
角子機平均數目	129	92	78
每台角子機每日的淨贏額	0.1	0.1	0.1

概 要

附註：

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

我們亦從經營我們的酒店、娛樂及休閒設施產生非博彩服務相關收入(包括來自酒店客房的收入、餐飲收入、特許權收入、樓宇管理服務收入以及其他收入)。

下表載列於所示期間我們酒店的入住率、日均房租及每間可出租客房收益：

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

下表說明於所示期間我們收益總額來自我們的博彩服務及非博彩營運的金額及百分比：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一零年		二零一一年		二零一二年	
	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)	(千港元)	(%)
博彩服務	867,269	79.2	1,068,235 ⁽¹⁾	79.4	1,111,442	74.0
非博彩營運	228,026	20.8	277,695 ⁽²⁾	20.6	389,646 ⁽³⁾	26.0
總計	<u>1,095,295</u>	<u>100.0</u>	<u>1,345,930</u>	<u>100.0</u>	<u>1,501,088</u>	<u>100.0</u>

附註：

- (1) 二零一一年的增長主要由於二零一一年來自中場賭枱、貴賓房及角子機的收入整體增加。
- (2) 二零一一年的增長主要由於來自酒店客房的收入增加，反映入住率上升，原因為我們的酒店賓客主要為博彩客戶，且二零一一年較二零一零年有更多的博彩客戶(尤其是來自中國的客戶)到訪澳門置地廣場所致。
- (3) 二零一二年的增長主要由於計入澳門漁人碼頭於二零一二年五月十九日至十二月三十一日來自非博彩營運的收入。

博彩服務模式

我們於受嚴格規管的博彩行業中營運，有賴各方合作以產生博彩收益及攤分溢利或虧損。我們根據服務協議就澳博(我們的最大客戶)營運的該等娛樂場內的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機向澳博提供博彩服務，及我們的大部分收益於過往及預期將繼續依賴透過澳博產生的博彩服務收入。我們亦與博彩中介人合作，彼等為該等娛樂場帶來貴賓客戶。

服務協議亦要求澳博與我們指定的博彩中介人訂立博彩中介協議，而該等博彩中介人將有責任推廣該等娛樂場內的貴賓房。作為回報，該等博彩中介人可取得我們根據彼等與我們之間的合作協議自澳博收取的博彩收入總額的一部分。

我們就任何指定博彩中介人結欠澳博的任何金額(包括博彩中介人所分佔的博彩虧損總額部分)以及澳博因其違反博彩中介協議而產生的任何其他損失向澳博提供擔保。倘任何指定博彩中介人拖欠澳博向彼等提供的任何墊款，及／或彼等經營的貴賓房產生任何博彩虧損總額及／或澳博因任何指定博彩中介人違反博彩中介協議而產生任何損失，我們須承擔有關結欠款額。我們亦向澳博保證其就澳門置地廣場內的角子機的推廣及營銷開支收取最低每日角子機總贏額。威科已同意負責此項擔保並就該保證每日最低角子機總贏額的任何短欠金額向澳博負責。請參閱「一角子機」。

作為我們提供博彩服務的代價，我們自澳博收取每月報酬，金額相當於分別自該等娛樂場內的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機產生的博彩收入總額的的某一百分比。同時，儘管我們是澳博的博彩服務供應商，我們亦間接承擔經營者的業務風險，倘錄得博彩虧損總額，我們將與澳博分擔一筆相當於分別自該等娛樂場內的中場賭枱、貴賓賭枱及角子機產生的博彩虧損總額的某一百分比的每月金額。

中場賭枱

就中場賭枱而言，我們向澳博收取一筆每月報酬，金額相當於自中場賭枱產生的博彩收入總額的**40%**。我們亦有權就該等娛樂場內的中場賭枱應佔的營運及投資成本及開支向澳博收取最高相當於中場賭枱每月產生的博彩收入總額**15%**的金額，其中包括我們就博彩營運僱員的薪金及福利(包括任何酌情花紅)償付澳博的款項。倘錄得博彩虧損總額，我們則與澳博攤分一筆相當於自中場賭枱產生的博彩虧損總額的**55%**的每月金額。

貴賓賭枱

就貴賓賭枱而言，我們一般向澳博收取一筆每月報酬，金額相當於自貴賓賭枱產生的博彩收入總額的**42%**（博彩中介人收取**40%**，而我們則收取**2%**）。貴賓賭枱由博彩中介人推廣，而澳博透過我們向彼等補償彼等就向澳博提供博彩中介服務所產生的開支，金額最多相等於有關貴賓房的博彩收入總額的**15%**。我們有權自有關補償扣減任何公用事業開支，包括我們就有關貴賓房產生的水電費、有關貴賓房的博彩客戶使用酒店客房及享用食品及飲品的費用，以及派往有關貴賓房的博彩營運僱員的所有薪金及福利。根據合作協議，博彩中介人就與貴賓賭枱有關的該等營運及投資成本及開支承擔最終責任。倘為博彩虧損總額，我們一般與澳博攤分每月金額，有關金額相等於貴賓賭枱所產生的有關博彩虧損總額的**57%**（其中博彩中介人承擔**55%**而我們承擔**2%**）。

根據服務協議的二零一二年修訂，澳博授權我們根據一項特別補償計劃就該等娛樂場內貴賓房的六張額外貴賓賭枱提供博彩服務，據此我們向澳博保證該六張額外賭枱所產生並最終由澳博收取的每月博彩收入總額合共將不會少於**1,920,000**港元。我們已同意就澳博金額為**1,920,000**港元的每月收益補回任何差額（惟有權保留超出保證金額的任何款項）。請參閱「博彩服務模式—服務協議—服務協議的二零一二年修訂」。

於二零零九年八月至二零一二年十月，**TCL**為負責於該等娛樂場貴賓房進行博彩推廣的唯一指定博彩中介人。**TCL**將於上市後成為本公司的關連人士。我們擬於上市前就**TCL**目前營運的貴賓房終止與**TCL**的關係。我們無法向閣下保證，為獨立第三方的其他博彩中介人將能與足夠數目的貴賓客戶建立或維持關係、控制成本或及時向客戶收回應收款項，甚至未能達成上述任何一項。因此，我們無法向閣下保證我們於上市後的業務、財務狀況及營運業績可維持於往績期間的相同水平。

角子機

就角子機而言，我們一般向澳博收取一筆每月報酬，金額相當於自角子機產生的博彩收入總額的**40%**。簽立角子機廳協議後，第三方角子機賣家及營運商威科收取我們分佔澳門置地廣場內角子機所產生的角子機總贏額的**70%**（即博彩收入總額的**28%**），而我們則保留餘下**30%**（即博彩收入總額的**12%**），惟威科須向我們保證最低每月角子

機總贏額達**700,000**港元。倘角子機產生博彩虧損總額，我們將與澳博分擔一筆相當於自角子機營運產生的有關博彩虧損總額的**40%**（倘為澳門置地廣場內的角子機，威科則承擔全部**40%**）的每月金額。

我們向澳博保證其就澳門置地廣場內的角子機的推廣及營銷開支收取澳門置地廣場內每台角子機的最低每日角子機總贏額**110**港元。威科已同意負責此項擔保並就有關保證每日最低角子機總贏額的任何短欠金額向澳博負責。

有關我們與澳博及博彩中介人及合作人之間的關係，請參閱「博彩服務模式一服務協議」。

於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度，來自澳博（我們的最大客戶）博彩服務收入分別佔我們總收益之**71.2%**、**70.2%**及**66.7%**。倘服務協議被終止，本集團或會尋求與其他承批公司或轉批給公司訂立類似安排。有關我們依賴澳博的風險，請參閱「風險因素一與我們的業務及經營有關的風險一我們根據服務協議提供博彩服務，且我們所有來自博彩服務的收入均依賴澳博。」

我們的發展項目

翻新澳門置地廣場

我們目前正翻新澳門置地廣場，並已（其中包括）開始裝修大樓內的部分餐廳，以及於酒店的**20**樓加建新貴賓房。我們亦計劃（其中包括）擴建大堂、增加零售空間、翻新酒店房間以及裝修其他餐廳。請參閱「業務一我們的發展項目一翻新澳門置地廣場。」

澳門漁人碼頭重建項目

我們目前亦計劃重建澳門漁人碼頭。我們視澳門漁人碼頭重建項目為現有設施的重建工程，同時亦會添置新設施，包括布拉格海景酒店、皇宮酒店、澳門勵駿酒店、一般娛樂及文化設施、有蓋露天購物、美食及娛樂柱廊、位於遊艇碼頭的遊艇俱樂部及其他景點。此等及其他已識別作重建及興建的設施目前正處於設計、資本承擔計劃、預算編製、土地收購或興建等不同階段。於澳門漁人碼頭重建項目完工後，我們預期澳門漁人碼頭將設有約**1,344**間酒店客房及我們的物業內將設有合共**1,783**間酒店客房。請參閱「業務一我們的發展項目一澳門漁人碼頭重建項目。」

博監局就回應二零一二年額外賭枱申請於二零一二年十二月七日以書面知會我們及澳博，指澳門政府於二零一一年九月採取的限制賭枱數目措施並不會對就我們物業內博彩場所經營的賭枱數目增加至合共**500**張而根據二零一二年額外賭枱申請提出的要求造成障礙。因此，博監局可考慮在該等娛樂場的現有賭枱以外授出將根據提呈予澳門政府

概 要

以支持二零一二年額外賭枱申請的投資計劃及市場研究分階段於我們物業內的博彩場所經營的新賭枱。於有關申請獲批後，預期該等額外賭枱將分佈於我們的物業內。儘管我們目前計劃將賭枱分配至位於澳門漁人碼頭的現有及新娛樂場，惟實際分配至各物業的賭枱數目及中場、高注碼中場及貴賓分部的實際賭枱分配將取決於多項因素，包括最終樓宇設計及澳門博彩市場的條件。

資本開支及資本承擔

我們於往績期間的資本開支（即我們新增投資物業以及物業及設備）於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度各年分別為**22,900,000**港元、**115,000,000**港元及**9,100,000**港元。

由於我們持續尋找於澳門增設博彩、娛樂或物業相關業務的新機遇，我們預期我們未來的資本開支將增加。我們預測截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止四個年度各年的資本開支分別約為**1,549,700,000**港元、**1,886,100,000**港元、**2,511,200,000**港元及**1,248,100,000**港元，並將主要用於重建澳門漁人碼頭及翻新澳門置地廣場。有關我們擴充計劃的進一步詳情，請參閱「業務一我們的發展項目一翻新澳門置地廣場」及「業務一我們的發展項目一澳門漁人碼頭重建項目」。

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

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

附註：

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

我們預測翻新澳門置地廣場及澳門漁人碼頭重建項目的資本開支總額分別約為**429,800,000**港元及**6,765,300,000**港元。

我們預期以全球發售所得款項淨額(根據指示性發售價範圍的中位數計算)為澳門漁人碼頭重建項目於截至二零一三年、二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止四個年度分別約為**1,162,900,000**港元、**1,843,100,000**港元、**2,511,200,000**港元及**1,248,100,000**港元的預測資本開支分別提供約**99.5%**、**91.4%**、**36.9%**及**0.0%**的資金，而餘額則由我們營運活動產生的現金及股本及／或債務融資提供資金。

於截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度，翻新澳門置地廣場的預測資本開支分別預期為**386,800,000**港元及**43,000,000**港元，其中**199,700,000**港元將會由全球發售所得款項淨額的一部分提供資金。我們預期將於二零一三年年底前大致完成翻新工程。

我們的競爭優勢

我們相信我們有多項關鍵優勢，包括下列各項：

- 物業座落策略性位置，以各類客戶為對象
- 澳門半島最大型消閒及娛樂綜合設施
- 豐富的客戶知識及良好的關係
- 法老王宮殿娛樂場的回報領先同儕，貴賓分部及中場分部的每張賭枱每日的淨贏額均位居前列
- 經驗豐富的資深管理團隊

我們的策略

我們的目標是保持我們作為澳門領先娛樂及娛樂場博彩設施擁有人之一的地位，並透過把握澳門預期未來發展機遇成為領先的博彩、消閒及娛樂服務供應商。為達成目標，我們已制訂以下核心業務策略：

- 通過發展位置集中的綜合物業組合以滿足不同市場分部的需求，從而取得增長
- 把握澳門漁人碼頭的優越位置及通過重建澳門漁人碼頭以擴展我們的業務

概 要

- 繼續升級澳門置地廣場並提升其服務及設施的質素以保持及提升我們的收益水平
- 透過增加我們物業內的賭枱數目以增加博彩服務收益
- 間接於我們的物業內從事貴賓賭枱博彩中介業務使我們的博彩服務更多元化，從而自該等貴賓賭枱產生較高的博彩收入總額百分比

風險因素

我們的業務面對若干風險，而投資發售股份涉及多項風險。我們相信以下為可能對我們有重大不利影響的若干主要風險：(1) 我們根據服務協議提供博彩服務，且我們所有來自博彩服務的收入均依賴澳博；(2) 倘澳門政府在若干情況下行使其贖回權或終止澳博批給，或倘澳博無法於二零二零年延續其批給且我們無法與任何其他承批公司或轉批給公司訂立服務協議項下的類似安排，我們將停止自博彩服務產生任何收益；及(3) 該等娛樂場乃根據澳博批給營運，而若干營運風險非我們所能控制。閣下應於決定投資發售股份前細閱本招股章程內「風險因素」整節。

本集團過往財務資料概要

下表載列我們於截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度以及於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日的綜合財務資料概要，乃節錄自本招股章程附錄一所載之會計師報告。

該等業績乃按會計師報告所載之呈列基準所編製，且綜合財務資料概要應連同會計師報告所載之綜合財務報表(包括相關附註，全文載於本招股章程附錄一)一併閱讀。

概 要

綜合全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(除每股股份數據外，以千港元計算)		
收益.....	1,095,295	1,345,930	1,501,088
銷售及服務成本.....	<u>(417,156)</u>	<u>(418,712)</u>	<u>(664,672)</u>
	<u>678,139</u>	<u>927,218</u>	<u>836,416</u>
除稅前溢利.....	497,172	648,442	531,236
稅項.....	—	—	4,105
本公司擁有人應佔年內溢利及全面收益總額...	<u>497,172</u>	<u>648,442</u>	<u>535,341</u>
每股基本盈利(港仙).....	<u>14.7</u>	<u>19.2</u>	<u>11.8</u>
經調整EBITDA ⁽¹⁾	578,182	809,188	750,305

附註：

- (1) 有關「經調整EBITDA」的定義，請參閱「財務資料—本集團節選之綜合財務資料—綜合全面收益表概要」。

收益

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

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(千港元)		
博彩服務：			
— 中場賭枱.....	754,530	918,259	984,461
— 貴賓房.....	87,873	123,343	110,810 ⁽³⁾
— 角子機.....	<u>24,866</u>	<u>26,633</u>	<u>16,171⁽⁴⁾</u>
	<u>867,269</u>	<u>1,068,235⁽¹⁾</u>	<u>1,111,442</u>
非博彩業務：			
— 酒店客房收入.....	87,391	123,458 ⁽²⁾	135,093
— 投資物業特許權收入.....	28,243	33,949	48,948
— 樓宇管理服務收入.....	34,330	36,413	42,928
— 餐飲.....	71,366	76,139	132,692 ⁽⁵⁾
— 商品銷售.....	—	—	22,506
— 其他.....	<u>6,696</u>	<u>7,736</u>	<u>7,479</u>
	<u>228,026</u>	<u>277,695</u>	<u>389,646</u>
	<u>1,095,295</u>	<u>1,345,930</u>	<u>1,501,088</u>

博彩服務

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

非博彩營運

非博彩營運收益於二零一零年、二零一一年及二零一二年分別達228,000,000港元、277,700,000港元及389,600,000港元，或佔我們同期總收益的20.8%、20.6%及26.0%。非博彩營運收益包括酒店客房收入、餐飲收入、投資物業特許權收入、樓宇管理服務收入及其他收入。

附註：

- (1) 博彩服務收益由二零一零年的867,300,000港元增加23.2%至二零一一年的1,068,200,000港元。此增加主要由於中場賭枱收益增加163,700,000港元，主要由於法老王宮殿娛樂場的訪客數目整體增加，令中場賭枱博彩遊戲入箱數目以及中場賭枱的每張賭枱每日的淨贏額均有所增加。
- (2) 酒店客房收入由二零一零年的87,400,000港元增加41.3%至二零一一年的123,500,000港元，反映入住率上升，原因為我們的酒店賓客主要為博彩客戶，且二零一一年較二零一零年有更多的博彩客戶(尤其是來自中國的客戶)到訪澳門置地廣場所致。
- (3) 儘管賭枱日數由二零一一年的17,718日增加17.5%至二零一二年的20,822日，貴賓房收益於同期由123,300,000港元下跌10.2%至110,800,000港元。收益減少主要由於中國經濟增長放緩及於二零一二年若干貴賓房進行翻新及裝修工程令部分貴賓房的客戶數目及受歡迎程度下降。此等因素令貴賓客戶的整體人數減少以及每賭枱日數的淨贏額由二零一一年的348,000港元減少23.6%至二零一二年的266,000港元。舉例而言，由於在二零一二年就兩間貴賓房進行翻新及裝修工程，該兩間貴賓房於有關的翻新工程期間的平均每張賭枱每日的淨贏額分別較各有關貴賓房於二零一一年的平均每張賭枱每日的淨贏額下跌約42%及21%。除一間於二零一二年十月中原由TCL經營轉為另一名博彩中介人經營的貴賓房外，於二零一二年曾進行翻新的所有貴賓房於進行翻新工程期間均由TCL經營。更多詳情請參閱「財務資料—營運業績—截至二零一二年十二月三十一日止年度與截至二零一一年十二月三十一日止年度比較—收益—博彩服務—貴賓房」。
- (4) 角子機收益由二零一一年的26,600,000港元減少39.3%至二零一二年的16,200,000港元，主要由於角子機的數目由二零一一年的平均304台減少至二零一二年的258台。
- (5) 餐飲收入由二零一一年的76,100,000港元增加74.3%至二零一二年的132,700,000港元，而倘我們不計入澳門漁人碼頭投資於二零一二年五月十九日至十二月三十一日的餐飲收入63,500,000港元，則會下跌9.2%至二零一二年的69,200,000港元。下跌9.2%主要由於在二零一二年澳門置地廣場內若干餐廳進行翻新工程所致。

概 要

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(以千港元計算)		
非流動資產	1,480,008	1,465,843	5,014,398
流動資產	1,047,666	1,895,948	2,906,910
流動負債	(3,411,314)	(629,212)	(994,199)
流動(負債)資產淨額	(2,363,648)	1,266,736	1,912,711
總資產減流動負債	(883,640)	2,732,579	6,927,109
非流動負債	(557,130)	(1,456,226)	(1,602,619)
(負債)資產淨額	(1,440,770)	1,276,353	5,324,490
資本及儲備			
股本	337,917	339,185	522,672
儲備	(1,778,687)	937,168	4,801,818
本公司擁有人應佔股權	(1,440,770)	1,276,353	5,324,490

主要財務比率

下表說明我們於所示期間的經節選主要財務比率：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
總資產回報 ⁽¹⁾	19.7%	19.3%	6.8%
流動比率 ⁽²⁾	30.7%	301.3%	292.4%
資產負債比率 ⁽³⁾	不適用	135.4%	32.6%
負債權益比率 ⁽⁴⁾	不適用	129.8%	30.5%

附註：

- (1) 總資產回報比率乃以年度溢利及全面收入總額除以年末的總資產，再乘以100%計算。二零一二年減少主要由於二零一二年五月的澳門漁人碼頭收購導致總資產增加。
- (2) 流動比率乃以年末的總流動資產除以年末的流動負債總額，再乘以100%計算。二零一一年大幅增加主要由於二零一一年結算及豁免應付不可贖回優先股持有人的股息。
- (3) 資產負債比率乃以年末的計息負債總額除以年末的股權總額，再乘以100%。我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於二零一零年十二月三十一日應付不可贖回優先股持有人股息3,033,400,000港元。因此，二零一零年的資產負債比率並無意義。
- (4) 負債權益比率乃以計息負債減年末的現金及現金等價物除以年末的股權總額，再乘以100%。我們於二零一零年有股東虧絀，主要由於二零一零年十二月三十一日應付不可贖回優先股持有人股息3,033,400,000港元。因此，二零一零年的負債權益比率並無意義。

概 要

澳門漁人碼頭投資過往財務資料概要

綜合全面收益表概要

	截至十二月三十一日止年度		自一月一日至 五月十八日 期間
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(以千港元計算)		
收益	293,588	320,536	135,193
銷售及服務成本	<u>(351,717)</u>	<u>(313,126)</u>	<u>(115,576)</u>
	<u>(58,129)</u>	<u>7,410</u>	<u>19,617</u>
除稅前虧損	(176,186)	(109,605)	(18,085)
稅項	—	—	—
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔年／期內虧損及 全面開支總額	<u>(176,186)</u>	<u>(109,605)</u>	<u>(18,085)</u>
澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA ⁽¹⁾	<u>(79,244)</u>	<u>(17,031)</u>	<u>12,982</u>

附註：

- (1) 有關「澳門漁人碼頭投資的經調整EBITDA」的定義，請參閱「財務資料—澳門漁人碼頭投資節選之綜合財務資料—綜合全面收益表」。

綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		於五月十八日
	二零一零年	二零一一年	二零一二年
	(以千港元計算)		
非流動資產	1,589,130	1,511,772	1,481,826
流動資產	113,878	113,701	140,254
流動負債	<u>(3,564,682)</u>	<u>(3,596,752)</u>	<u>(67,165)</u>
流動(負債)資產淨額	<u>(3,450,804)</u>	<u>(3,483,051)</u>	<u>73,089</u>
總資產減流動負債	<u>(1,861,674)</u>	<u>(1,971,279)</u>	<u>1,554,915</u>
資本及儲備			
股本	9,709	9,709	9,709
儲備	<u>(1,871,383)</u>	<u>(1,980,988)</u>	<u>1,545,206</u>
澳門漁人碼頭投資擁有人應佔股權	<u>(1,861,674)</u>	<u>(1,971,279)</u>	<u>1,554,915</u>

我們自二零零六年起已擬收購澳門漁人碼頭投資，而我們於二零一二年五月完成收購。於截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度各年以及於二零一二年一月一日至五月十八日期間，澳門漁人碼頭投資分別錄得淨虧損**176,200,000**港元、**109,600,000**港元及**18,100,000**港元。淨虧損乃主要由於同期到訪澳門漁人碼頭的整體人數減少，故銷售及服務成本以及其他成本及開支超過產生的收益。澳門漁人碼頭營運可能繼續錄得虧損，並於短期內繼續對我們的綜合營運業績造成負面影響。請參閱「財務

概 要

資料一澳門漁人碼頭投資的營運業績」及「風險因素一與我們的業務及經營有關的風險一澳門漁人碼頭投資於往績期間錄得虧損，我們未必全面變現來自重建及擴展的預期利益。」

法律訴訟

於往績期間，我們涉及若干糾紛及法律訴訟(包括我們就未付租金向我們的零售租戶提出申索、就澳門漁人碼頭進行的建築工程與承建商發生糾紛以及就不同商標與香港置地發生糾紛)。有關該等重大糾紛及我們就此面臨的風險，請參閱「業務一合規及法律訴訟。」

營運獨立性

我們可獨立於我們的控股股東經營我們的業務，並毋須依賴我們的控股股東以取得我們任何重大數量的收益、技術、人員或營銷。我們將於上市後繼續的關連交易乃於我們的日常及一般業務過程中按一般商業條款與我們的關連人士訂立。與本集團於往績期間的資產及收益相比，我們的關連交易按價值計單獨對我們整體業務屬不重大。請參閱「與控股股東的關係一獨立於控股股東一營運獨立性」及「關連交易」。

近期發展

就我們所知，自二零一二年十二月三十一日以來及直至本招股章程日期，澳門、中國或我們經營所在的行業的整體經濟及市況並無出現任何對我們的業務營運或財務狀況構成重大不利影響的重大變動。

根據我們截至二零一三年三月三十一日止三個月的未經審核管理資料，我們的未經審核收益總額為**425,600,000**港元，其中**309,000,000**港元來自我們的博彩服務及**116,600,000**港元來自我們的非博彩營運。我們的毛利率於往績期間後及直至本招股章程日期止仍然相對穩定。我們的董事確認，自二零一二年十二月三十一日(即附錄一會計師報告所載我們最近期的經審核財務業績的結算日)起直至本招股章程日期，本公司的財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

於最後實際可行日期，我們已產生**40,400,000**港元的上市相關開支，其中**34,700,000**港元於往績期間內產生，而**5,700,000**港元乃於往績期間後至最後實際可行日期產生。我們預期產生**212,800,000**港元之額外上市相關開支，其中約**64,100,000**港元將於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合全面收益表內確認，而約**148,700,000**港元將自本集團之資本扣除。此外，本公司已向PacBridge Capital Partners (HK)

Limited發行70,631,345股股份，作為PacBridge Capital Partners (HK) Limited就上市根據其與本公司於二零一一年八月三十日簽訂之聘任函提供之企業財務顧問服務之代價。該等股份將入賬為本公司之上市開支之一部分。

上市前的股息分派

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

未經審核備考經調整綜合有形資產淨值

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

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

概 要

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

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

附註：

- (1) 本公司擁有人於二零一二年十二月三十一日應佔本集團經審核綜合有形資產淨值乃摘錄自「附錄一一會計師報告」所載的會計師報告，並根據本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值5,324,500,000港元及扣除商譽682,000,000港元計算。
- (2) 本公司所收取全球發售估計所得款項淨額乃分別根據發售價下限及上限為每股發售股份2.30港元及2.98港元的1,765,784,000股股份，並已扣除包銷佣金及費用以及本公司應付之其他相關費用的估計總額(不包括二零一二年十二月三十一日之前已入賬的約34,700,000港元上市開支)後而得出，但並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (3) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃按已發行的7,063,134,876股股份釐定，並已假設全球發售已於二零一二年十二月三十一日完成，且並無計及任何董事獎勵股份、周錦輝購股權及根據購股權計劃可能授出的任何購股權，或根據本招股章程「股本」一節所載的一般授權可能發行或購回的任何股份。
- (4) 本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無計及本公司於二零一三年六月五日向其當時的股東宣派的特別股息2,446,600,000港元(其於二零一三年六月五日根據日期為二零一三年六月五日的轉讓及對銷契據對銷股東及董事應付本公司的款項共2,396,600,000港元)。倘若計及特別股息及轉讓及對銷契據，則本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值分別為每股股份0.86港元(假設發售價為每股股份2.30港元)及每股股份1.02港元(假設發售價為每股股份2.98港元)。
- (5) 將本招股章程附錄三載列我們物業權益估值與本集團於二零一三年三月三十一日的物業權益的賬面值作出比較，估值盈餘淨額約為7,467,700,000港元(更多資料請參閱本招股章程「財務資料一物業權益及物業估值」一節)，並無計及上述本公司擁有人應佔本集團的未經審核備考經調整綜合

概 要

有形資產淨值。我們物業權益的估值盈餘將不會於未來併入我們的綜合財務資料內。倘估值盈餘計入我們的綜合財務資料，將產生約**201,800,000**港元的額外年度折舊及攤銷開支

全球發售數據

	根據發售價 2.30 港元 計算	根據發售價 2.98 港元 計算
我們的股份市值 ⁽¹⁾	16,245,200,000 港元	21,048,100,000 港元
未經審核備考經調整綜合 每股有形資產淨值 ⁽²⁾	1.20 港元	1.37 港元

附註：

- (1) 市值乃基於預期於全球發售完成後將發行及發行在外的**7,063,134,876**股股份計算，並無計及董事獎勵股份、根據周錦輝購股權可能發行的任何股份，及根據購股權計劃可能授出的任何購股權。
- (2) 未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值乃基於預期於全球發售完成後將發行及發行在外的**7,063,134,876**股股份計算（並無計及董事獎勵股份、根據周錦輝購股權可能發行的任何股份，及根據購股權計劃可能授出的任何購股權）。

所得款項用途

假設發售價為**2.64**港元（即本招股章程所述的發售價範圍的中位數），我們估計經扣減保薦費用、包銷費用及我們應付的全球發售相關估計開支後，我們來自全球發售的所得款項淨額將合共為約**4,408,500,000**港元。我們目前擬按以下方式動用該等所得款項淨額：

- 約**85.5%**或**3,768,000,000**港元將用作為澳門漁人碼頭重建項目提供資金如下：
 - 約**36.1%**或**1,591,400,000**港元將用於布拉格海景酒店的建築工程及裝修；
 - 約**32.6%**或**1,435,400,000**港元將用於皇宮酒店的建築工程及裝修；
 - 約**4.5%**或**200,200,000**港元將用於澳門勵駿酒店的建築工程及裝修；
 - 約**3.6%**或**160,800,000**港元將用於一般娛樂及文化設施的建築工程；

概 要

- 約**1.6%**或**70,000,000**港元將用於我們的遊艇會及海港郵輪公眾碼頭的建筑工程(包括興建防波堤,以保護停泊於遊艇碼頭的遊艇);
- 約**1.0%**或**42,000,000**港元將用於有蓋露天購物、美食及娛樂柱廊的建筑工程;及
- 約**6.1%**或**268,200,000**港元將用作支付澳門漁人碼頭的地價、雜項開支、項目管理費用及翻新其他現有設施(包括巴比倫娛樂場及萊斯酒店)、景觀美化工程、興建新公用構築物、多功能區域、泊車設施、餐廳及行人路,以及拆毀澳門漁人碼頭內若干現有構築物的成本;
- 約**4.5%**或**199,700,000**港元將用於我們於澳門置地廣場的現有設施的重新裝修工程(包括翻新酒店客房、博彩區及餐飲設施,及大堂的潛在重新裝修工程以及物業外牆升級工程);
- 約**2.2%**或**97,500,000**港元將用於清償本公司就購買飛機應付澳門置地物業管理有限公司而金額相同的非貿易款項;及
- 約**7.8%**或**343,300,000**港元用作營運資金及其他一般企業用途。

倘我們的所得款項淨額多於或少於**4,408,500,000**港元,我們擬僅就澳門漁人碼頭重建項目調整我們對所得款項淨額的分配。

經扣除包銷費用及國際配售股份賣方應付之佣金,我們估計國際配售股份賣方從銷售**282,525,000**股銷售股份所得的所得款項淨額約為**725,400,000**港元(假設發售價為**2.64**港元,即指示性發售價範圍的中位數)。

我們將不會從銷售股份及行使超額配股權收取任何所得款項淨額。

有關我們的未來計劃及所得款項用途的詳情,請參閱本招股章程內「未來計劃及所得款項用途」。