
此乃要件 請即處理

本通函並不構成要約出售或邀請要約購買任何證券，而本通函或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下新濠國際發展有限公司股份全部售出，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，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通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Melco International Development Limited

新濠國際發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.melco.hk.cn>

(股份代號：200)

建議收購於澳門之額外土地
以供發展為綜合娛樂渡假村
非常重大收購事項
關連交易
及申請清洗豁免

新濠國際發展有限公司之財務顧問



VC CAPITAL LIMITED

滙盈融資有限公司

(滙盈控股有限公司之全資附屬公司)

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

財務顧問有限公司
英高

本公司董事會函件載於本通函第10至42頁。本公司獨立董事委員會致獨立股東之意見函件載於本通函第43至44頁。獨立財務顧問英高財務顧問有限公司致本公司獨立董事委員會之函件(載有致獨立董事委員會之意見)載於本通函第45至58頁。

本公司謹訂於二零零五年八月十日(星期三)下午三時三十分假座香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓召開之股東特別大會(「股東特別大會」)之通告載於本通函第196至198頁。隨函附奉用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，謹請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡速且在任何情況下最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之註冊辦事處(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

二零零五年七月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
風險因素	8
董事會函件	10
獨立董事委員會函件	43
獨立財務顧問函件	45
附錄一 — 有關本集團之財務資料	59
附錄二 — 有關新濠酒店之會計師報告	121
附錄三 — 經擴大集團之財務資料	126
附錄四 — 工料測量師報告	136
附錄五 — 物業估值	140
附錄六 — 一般資料	176
股東特別大會通告	196

釋 義

於本通函內，除文義別有所指外，以下詞彙具有下列與其相對之涵義：

「收購公佈」	指	本公司於二零零五年五月十三日刊發之公佈，內容有關建議收購於澳門之額外土地以供發展為綜合娛樂渡假村、新濠娛樂、Great Respect及本公司訂立第一項協議、Melco Leisure及新濠娛樂訂立第二項協議、Great Respect根據第一項協議認購可換股貸款票據以及Great Respect連同其他一致行動人士成員申請清洗豁免
「該等協議」	指	第一項協議及第二項協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「Better Joy」	指	Better Joy Overseas Ltd.，何猷龍先生與何鴻燊博士分別擁有77%及23%權益之公司
「董事會」	指	本公司之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行開門營業之日(不包括星期六及於上午九時正至下午五時三十分期間任何時間內懸掛8號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號之日)
「本公司」	指	新濠國際發展有限公司，根據香港法例成立之公司，其股份於聯交所上市
「一致行動人士」	指	包括何鴻燊博士、藍瓊纓女士、何猷龍先生、STS(包括持有股份之全資附屬公司)、Lasting Legend、Better Joy、澳門旅遊娛樂、Great Respect以及由何鴻燊博士實益全資擁有並持有股份之三家公司(Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited)在內之一致行動人士
「可換股貸款票據」	指	本金總額為1,175,000,000港元之可換股貸款票據，將於二零一零年到期，將根據第一項協議由本公司發行並由Great Respect認購，賦予權利可按初步換股價每股新股9.965港元(可根據可換股貸款票據之條款及條件予以調整)認購新股份
「聲明協議」	指	Melco Leisure與新濠娛樂於二零零五年三月九日訂立之協議，據此Melco Leisure聲明其根據合營企業備忘錄所擁有之一切權利及利益乃其代表新濠娛樂持有，且其於新濠娛樂要求時，會按股東協議之規定將其根據合營企業備忘錄所擁有之50.8%權益及其於新濠酒店之權益轉讓予新濠娛樂

釋 義

「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零五年八月十日(星期三)召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准下列各項： (a) 該等協議及據此擬進行之交易(包括發行可換股貸款票據)； (b) 新濠酒店就批授該土地之長期租約並由新濠酒店與新濠娛樂發展該土地(當中涉及興建擁有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村)而建議訂立具法律約束力之承擔；及 (c) 清洗豁免；
「經擴大集團」	指	本公司及完成各項該等協議後之附屬公司，包括合營企業
「執行理事」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何代表
「第一項協議」	指	新濠娛樂、Great Respect與本公司於二零零五年五月十一日訂立之協議，內容有關由新濠娛樂收購Great Respect於合營企業之49.2%權益及Great Respect將該項收購之所得款項用以認購將由本公司發行之可換股貸款票據
「Great Respect」	指	Great Respect Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為何鴻燊博士之全權家族信託控制之公司
「奇景」	指	奇景投資股份有限公司，目前為新濠娛樂擁有70%權益之附屬公司，並將於新濠娛樂建議收購澳門旅遊娛樂所持有奇景餘下30%權益(本公司於二零零五年三月二十二日公佈，另外於二零零五年六月二日刊發本公司通函作出披露)完成後成為新濠娛樂之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司之獨立董事委員會，由羅保爵士、關超然先生及羅嘉瑞醫生組成，獨立非執行董事獲委任就清洗豁免及第一項協議(包括發行可換股貸款票據)及據此而擬進行之交易之條款是否公平合理及是否符合獨立股東之整體利益向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	獨立財務顧問英高財務顧問有限公司，獲委任就清洗豁免及第一項協議以及根據第一項協議而擬進行之交易向獨立董事委員會提供意見
「獨立股東」	指	(1)就上市規則提呈批准第一項協議及據此擬進行之交易為關連交易而載於股東特別大會通告內之第一號普通決議案而言，為何鴻燊博士及其聯繫人士藍瓊纓女士、何猷龍先生、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend、Better Joy及澳門旅遊娛樂(倘於有關時間持有股份)以外之本公司股東；(2)提呈批准第二項協議及據此擬進行之交易而載於股東特別大會通告內之第二號普通決議案而言，為於第二項協議及據此擬進行之交易擁有重大權益之任何人士以外之本公司股東及該人士之聯繫人士(就董事所知，於最後可行日期並無任何股東於第二項協議及其據此擬進行之交易中持有重大權益，故概無任何股東須根據上市規則就批准第二項協議及據此擬進行之交易之決議案棄權投票)；(3)就收購守則提呈以批准清洗豁免、第一項協議及據此擬進行之交易之第三號普通決議案而言，為(i)何鴻燊博士及其聯繫人士藍瓊纓女士、何猷龍先生、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend、Better Joy及澳門旅遊娛樂(倘於有關時間持有股份)以外之本公司股東、(ii)STS(包括其於相關時間持有股份之全資附屬公司)、(iii)徐志賢先生、何綽越先生及羅嘉瑞醫生，彼等為股東兼董事；及(iv)於第一項協議及據此擬進行之交易及清洗豁免擁有權益或與其有關之股東(並

釋 義

非純粹以彼等作為股東之身份)或(4)就提呈批准建議新濠酒店就批授該土地之長期租約及日後將該土地發展為擁有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村而訂立具法律約束力之承擔而載於股東特別大會通告內之第四號普通決議案而言，為於該等交易中擁有重大權益之任何股東(並非純粹以彼作為股東身份之權益)及其聯繫人士以外之股東(就董事所知，於最後可行日期並無任何股東於該等交易中持有任何重大權益，因此概無任何股東須根據上市規則就該決議案棄權投票)

「獨立第三方」	指	與本公司或其任何附屬公司之董事、行政總裁或主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「合營企業」	指	根據合營企業備忘錄成立之合營企業
「合營企業備忘錄」	指	Melco Leisure及Great Respect於二零零四年十月二十八日所訂立具法律約束力之協議備忘錄，其主要條款於本通函詳述
「該土地」	指	一幅面積為113,325平方米，位於澳門氹仔路氹城之土地
「最後交易日」	指	二零零五年五月十日，即應本公司當時要求股份暫停買賣以待刊發收購公佈前股份於聯交所之最後交易日期
「Lasting Legend」	指	Lasting Legend Limited，何猷龍先生全資擁有之公司
「最後可行日期」	指	二零零五年七月十九日，即本通函付印前為確定若干資料以供載入本通函而言之最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新濠娛樂」	指	新濠娛樂有限公司，根據開曼群島法律成立為Melco PBL Holdings擁有80%權益之附屬公司，於大中華地區經營博彩、娛樂及酒店業務

釋 義

「新濠酒店」	指	Melco Hotels and Resorts (Macau) Limited，根據澳門法例成立為Melco Leisure之全資附屬公司，根據合營企業備忘錄，為權宜起見，Melco Leisure讓新濠酒店成立合營企業，作為向澳門政府提出有關申請該土地長期租約之澳門機構。於最後可行日期，新濠酒店唯一重大資產為獲得澳門政府批授該土地長期租約之建議，新濠酒店唯一業務為倘最終獲批授長期租約則持有及發展該土地
「Melco Leisure」	指	Melco Leisure and Entertainment Group Limited，根據英屬處女群島法律成立為本公司之全資附屬公司，經營投資控股業務
「Melco PBL Holdings」	指	Melco PBL Holdings Limited，由本公司與PBL根據開曼群島法律成立各佔50%權益之合營企業，於亞太區及大中華地區經營博彩、娛樂及酒店業務
「摩卡角子」	指	摩卡角子集團有限公司，根據英屬處女群島法律成立為新濠娛樂擁有80%權益之附屬公司，於澳門經營租賃博彩機器及為其博彩機器之承租人提供支援管理服務
「摩卡管理」	指	摩卡角子管理有限公司，根據澳門法例註冊成立之公司，為摩卡角子之全資附屬公司
「澳門幣」	指	澳門幣，澳門法定貨幣
「新股」	指	在股份拆細後本公司股本中每股面值0.50港元之普通股
「股東特別大會通告」	指	本公司於二零零五年七月二十二日刊發之股東特別大會通告，載於本通函第196至198頁
「舊股份」	指	本公司於股份拆細前股本中每股面值1.00港元之普通股
「PBL」	指	Publishing and Broadcasting Limited，根據澳洲法律成立之公司，其證券於澳洲證券交易所上市
「PBL集團」	指	PLB及其不時之附屬公司

釋 義

「配售代理」	指	獨立第三方瑞士信貸第一波士頓(香港)有限公司
「配售及認購協議」	指	Better Joy、本公司及配售代理於二零零五年五月十七日訂立之配售及認購協議
「配售公佈」	指	本公司於二零零五年五月十七日就「配售現有股份及認購新股」刊發之公佈
「配售事項」	指	根據於二零零五年五月二十日完成之配售及認購協議配售配售股份
「配售股份」	指	配售代理根據配售及認購協議配售140,000,000股新股
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣
「有關期間」	指	由刊發收購公佈日期前六個月開始至最後可行日期止期間
「第二項協議」	指	新濠娛樂(作為承讓人)與Melco Leisure(作為轉讓人)於二零零五年五月十一日訂立之協議，內容有關根據股東協議及聲明協議之規定，Melco Leisure將轉讓其於合營企業之50.8%權益及其於新濠酒店之權益予新濠娛樂
「股份拆細」	指	本公司股本中每股面值1.0港元之普通股拆細為本公司股本中每股面值0.50港元之兩股普通股，並已於二零零五年五月十九日生效
「股東」	指	股份持有人
「股東協議」	指	本公司與PBL於二零零五年三月八日訂立之協議，規管本公司與PBL作為Melco PBL Holdings股東之關係，並規定(其中包括)經營及管理Melco PBL Holdings及新濠娛樂
「股份」	指	本公司股份，於股份拆細生效日期前被視為舊股份，而於股份拆細日期後被視為新股，惟文義另有所指者除外
「澳門博彩」	指	澳門博彩股份有限公司，根據澳門法例成立之公司，為澳門旅遊娛樂之非全資附屬公司

釋 義

「澳門旅遊娛樂」	指	澳門旅遊娛樂有限公司，根據澳門法例成立之公司，而何鴻燊博士連同其聯繫人士構成上市規則所界定之控股股東，該公司亦為何鴻燊博士之聯繫人士
「STS」	指	信德船務有限公司，何鴻燊博士為董事之一，並持有27.78%之股權權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	根據於二零零五年五月三十日完成之配售及認購協議認購認購股份
「認購股份」	指	Better Joy根據配售及認購協議認購之140,000,000股新股
「該等交易」	指	第一項協議、第二項協議、據此擬進行之交易，以及新濠酒店就批授該土地之長期租約並由新濠酒店與新濠娛樂發展該土地（當中涉及興建擁有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村）而建議與澳門政府訂立具法律約束力之承擔
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「滙盈」	指	滙盈控股有限公司，於香港註冊成立之公司，其證券於聯交所管理之創業板上市（股份代號：8101），滙盈乃本公司擁有64.54%權益之附屬公司
「清洗豁免」	指	執行理事豁免Great Respect及一致行動人士根據收購守則第26條之條文提出強制性收購建議以收購本公司全部已發行股本（不包括已由一致行動人士擁有之股本）之責任，提出有關建議乃由於任何及所有日後行使可換股貸款票據賦予之換股權而產生，該豁免須受慣常之條件約束（包括於股東特別大會上取得獨立股東以點票方式進行表決所作出批准及全面遵守收購守則之條文）

就本公佈而言，以澳門幣計算之款額乃按1.03澳門幣兌1.00港元之匯率換算為港元。

風險因素

於考慮是否投票贊成將於股東特別大會上就以下事項提呈之普通決議案時：就清洗豁免、第一項協議、第二項協議及其項下擬進行之交易，建議新濠酒店就澳門政府批授該土地之長期租約而訂立具法律約束力之承擔，以及建議以本通函所載之方式發展該土地，股東務請考慮本通函載列之所有資料，包括以下風險因素。下述任何風險均可能導致本集團之業務及財務表現偏離本通函所載之目標、計劃、目的、意向及期望。

澳門政府批授該土地之長期租約

能否實現第一項協議、第二項協議及其項下擬進行之交易之利益，須視乎澳門政府會否批授該土地之長期租約。誠如本董事會函件「發展項目」一節所披露，雖然新濠酒店已原則上接納澳門政府向新濠酒店批授該土地之長期租約，新濠酒店尚未就此與澳門政府訂立具法律約束力之合約。此外，雖然建議批授之條款已原則上大致協定，惟仍有部份事宜（主要有關進行初步週邊基建工程，例如清理該土地、填海工程、興建行人道、道路和排水系統、綠化工程及處理產生之成本，以及建議增加該土地之可發展地盤面積）尚未與澳門政府最終釐定。倘無法就尚未達成之批授條款達成協議或無法取得澳門政府正式批授該土地之長期租約，則會對於本通函所述該土地之發展項目之落實造成重大不利影響。

此外，第一項協議項下之交易現已釐定，因此，倘新濠酒店於二零零六年十二月三十一日前因任何原因無法取得該土地之長期租約，Great Respect須將可換股貸款票據退回本公司註銷。註銷可換股貸款票據後，本公司須向新濠娛樂支付本公司於認購可換股貸款票據時向Great Respect收取之款項（即新濠娛樂於收購合營企業49.2%權益時向Great Respect支付之購買價）。

本集團物業權益之估值

第一太平戴維斯（香港）有限公司於二零零五年五月十一日就本集團之物業權益編製之估值載於本通函附錄五。務請注意，本集團分別於澳門氹仔及路氹土地之權益之估值乃根據若干假設而釐定，當中，由於性質使然，該等假設屬主觀、無法確定及可能與實際結果產生重大差異。詳情請參閱本通函附錄五所載估值報告內估值證書項下第二類物業估值所列之假設。因此，該等估值並非本集團預期可從該等物業獲得之實際價值。特定物業發展項目不可預期之結果或改變，或一般或當地之經濟狀況之改變或其他有關因素，均可能影響該等價值。

風險因素

就澳門之在建中物業(即本通函附錄五物業估值報告所載之第二類物業)而言，估值乃根據以下**假設**進行(i)該等物業將可按目前之建議落成或開發；(ii)就該等建議取得監管及政府批准；(iii)本集團**持有妥善之法定所有權**並有權轉讓該物業而毋須補地價；(iv)已支付與該等物業有關之所有地價，而該等物業並無任何產權負擔及其他限制；及(v)本通函附錄五所載估值報告內估值證書「第二類－貴集團於澳門持有作發展目的之物業權益」一節所列之其他特定及主要假設。股東務須注意，倘就澳門之在建中進行之物業估值所作之假設有**任何實際重大及不利偏差**，該等物業之估值將受不利影響。



Melco International Development Limited

新濠國際發展有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.melco.hk.cn>

(股份代號：200)

執行董事：

何鴻燊博士 (主席)

何猷龍先生 (董事總經理)

徐志賢先生

註冊辦事處、總辦事處及

主要營業地點：

香港

中環雲咸街60號

中央廣場38字頂樓

非執行董事：

吳正和先生

何綽越先生

獨立非執行董事：

羅保爵士

關超然先生

羅嘉瑞醫生

敬啟者：

建議收購於澳門之額外土地
以供發展為綜合娛樂渡假村
非常重大收購事項
關連交易
申請清洗豁免

緒言

透過於二零零五年五月十三日刊發之收購公佈，董事會宣佈，於二零零五年五月十日，本公司之全資附屬公司新濠酒店原則上接納澳門政府批授予新濠酒店一項長期租約之建議，租約乃有關位於澳門氹仔路氹城面積約113,325平方米之一幅土地，以供興建及發展一個綜合娛樂渡假村。董事會亦宣佈，本公司擁有60%直接及間接應佔權益之公司新濠娛樂已訂立第一項協議及第二項協議，據此，新濠娛樂已同意根據及在第一項協議及第二項協議條款之規限下，收購或接受轉讓Great Respect及Melco Leisure於合營企業分別持有之49.2%及50.8%權益以及Melco Leisure於新濠酒店之權

董事會函件

益。此外，Great Respect已同意將其根據第一項協議應收之所得款項用作認購本公司根據及在第一項協議所載條款規限下將予發行之可換股貸款票據。

本通函旨在向閣下提供下列各項之進一步詳情：-

- (a) 該等協議及據此擬進行之交易（包括發行可換股貸款票據）；
- (b) 新濠酒店原則上接納澳門政府批授該土地長期租約之建議及該土地之建議發展項目（當中涉及興建設有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村），以及批授租約之詳細條款及條件；及
- (c) 申請清洗豁免。

本通函亦載有獨立董事委員會提供予獨立股東之推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見函件及股東特別大會通告。

發展項目

於二零零五年五月十日，新濠酒店原則上接納澳門政府批授予新濠酒店一項長期租約之建議，租約乃有關位於澳門路氹城總面積113,325平方米之一幅土地，以供發展一個綜合娛樂渡假村，並設有下列主要設施：

- 一幢包括約500個房間之五星級酒店，以及兩幢各包括約750個房間之四星級酒店
- 待取得所需之澳門監管機構批准後，一個擁有約45,000平方米可展示熱帶海洋生物之水底博彩設施空間、其中包括400張普通賭檯、50張貴賓賭檯及3,000台電子角子機之賭場
- 兩幢服務式住宅，銷售面積約142,000平方米
- 零售商鋪面積約10,000平方米
- 表演場地包括面積約8,500平方米之觀眾席及後台
- 停車場設施及其他支援基建

澳門政府於二零零五年四月二十一日發出之函件中提出將該土地之發展權批授予新濠酒店之權利，函件載述該地盤之核准用途及可發展樓面總面積之詳細規格說

董事會函件

明，以及接納獲批授租約而應付之適用土地補價。澳門政府發出之建議函件內容涉及發展範圍403,692平方米，包括53,659平方米之五星級酒店、250,833平方米之三星級酒店、合共61,370平方米之停車位及37,830平方米之戶外空間。

就授出之詳細條款所涉及之部份事項(主要有關進行初步週邊基建工程，例如清理該土地、填海工程、興建行人道、道路和排水系統、綠化工程及處理產生之成本，以及如下文所述建議增加該土地之可發展地盤面積)，仍須與澳門政府商討。新濠酒店已要求增加可發展之地盤面積，由澳門政府發出之建議函件所述403,692平方米增加至上文所述建議發展項目所預期約450,000平方米。新濠酒店已就該項增加事宜於二零零五年五月十日向澳門政府提交正式書面申請，而董事預期，就可發展樓面總面積要求作出之增加(以批准上文所述發展項目)將獲澳門政府批准，而有關程序預期最終將導致授出有關該土地之正式具法律約束力長期租約。在符合前述情況下，建議授出土地之條款原則上已大致確定，惟新濠酒店之具法律約束力責任在其與澳門政府簽立具法律約束力之合約時方才產生。在本公司股東於股東特別大會上(以點票方式)批准該土地批授及有關項目之前提下或其後，新濠酒店方會訂立該項具法律約束力之合約。待取得股東之批准後，董事預期將於二零零五年下半年訂立具法律約束力之合約。

發展項目之建築工程預期於二零零五年下半年展開，並預期該綜合設施將於二零零八年年中開始營業。服務式住宅現已計劃出售，並預期於二零零六年年中開始預售。

該土地包括兩個獨立部份。就「A部份」(於物業登記局登記為23053號地段面積為73,528平方米之一幅土地)授出之發展權須待該幅土地發展權之現有持有人Elite Sociedade De Desenvolvimento Educational, S.A.向澳門政府交回該幅土地後方可作實。Elite Sociedade De Desenvolvimento Educational, S.A.乃獨立第三方，與本公司及其附屬公司或其任何主要股東、董事或行政總裁及彼等各自之聯繫人士並無關連。董事並無有關Elite Sociedade De Desenvolvimento Educational, S.A.之任何進一步詳細資料，但得悉該公司為澳門高級教育機構之聯屬公司。本公司已取得Elite Sociedade De Desenvolvimento Educational, S.A.之確認書，表明該公司現正與澳門政府磋商以換取該土地，而該公司將盡力並盡快完成該等磋商，務求將「A部份」交回澳門政府(繼而將授予新濠酒店)。根據澳門政府向新濠酒店就該土地提供之文件顯示，就「B部份」(面積為39,797平方米之一幅土地)批授之權利並無登記，故將毋須受到該條件限制。

倘授出租約，則年期由批授日期(目前預期為二零零五年下半年)起計初步將為25年，並有權根據澳門法例之適用條文再續期10年。澳門法例並無規定租約可重續之次數限制，因此，租約可無限期不斷重續。

董事會函件

就授出長期租約以供在該土地上興建及發展具備上文所述設施之綜合娛樂渡假村而應支付之地價必須與澳門政府商定，而有關程序預期最終將導致正式授出有關該土地之長期租約。澳門政府原先於二零零五年四月二十一日所發出函件內提出之土地補價金額(根據澳門之適用規例計算)為509,124,823澳門幣(約相等於494,295,945港元)，然而倘澳門政府批准新濠酒店之要求而將該地盤之可發展樓面總面積由約400,000平方米增加至約450,000平方米，則該金額可能予以調整，估計幅度介乎69,000,000澳門幣(約相等於66,990,291港元)至110,000,000澳門幣(約相等於106,796,117港元)。此外，根據該類項目之慣例，預期新濠酒店亦須向澳門政府提供保證金，而方式為獲得澳門政府接受之現金存款或銀行擔保。預期新濠酒店須提供之保證金金額將約為2,290,000澳門幣(約相等於2,223,301港元)。

預期新濠酒店將於日後因其原則上接納澳門政府就該土地授出長期租約之建議及就該土地之未來發展計劃而導致訂立具法律約束力之承擔，惟有關承擔須在得到本公司獨立股東於股東特別大會上就股東特別大會通告所載之第四號普通決議案(將予提呈以批准訂立該土地之長期租約及發展為綜合娛樂渡假村)批准該項目(以點票方式)之前提下或其後方可訂立。預期因新濠酒店原則上接納上文所述之澳門政府建議而於日後訂立之具法律約束力承擔之主要條款載列如下：

- | | |
|-----------|---|
| 可發展之地盤面積： | 403,692平方米，包括53,659平方米之五星級酒店、250,833平方米之三星級酒店、合共61,370平方米之停車位及37,830平方米之戶外空間(須待新濠酒店與澳門政府就上文所述新濠酒店申請增加可發展之地盤面積訂立最終協議後，方可作實)。 |
| 租期： | 於澳門政府在憲報刊登批准該土地具法律約束力之租約當日起計25年，並附設根據澳門法例之適用條文連續更新年期之權利。 |
| 租金： | 於施工期間，新濠酒店每年必須按該土地每平方米20澳門幣(約相等於19.41港元)之價格向澳門政府支付租金合共達2,290,000澳門幣(約相等於2,223,301港元)。 |

董事會函件

於該土地施工完成後，新濠酒店就該土地應付之租金價格將變更如下：

- 就五星級酒店而言，按該土地每平方米15澳門幣（約相等於14.56港元）之價格支付租金
- 就三星級酒店及五星級酒店之停車位而言，按該土地每平方米10澳門幣（約相等於9.71港元）之價格支付租金
- 就三星級酒店之停車位及戶外空間而言，按該土地每平方米7.5澳門幣（約相等於7.28港元）之價格支付租金

根據澳門政府及新濠酒店協定，須支付之租金將每五年作出調整，惟澳門政府根據新法規對適用租金作出檢討後，該等新租金將會生效。

建築規約：

於澳門政府在憲報刊登批准該土地具法律約束力之租約當日起計60個月內。倘新濠酒店方面於遵守該規定時出現任何延誤，而有關延誤並無超過60日，新濠酒店須就此繳納罰款每日5,000澳門幣（約相等於4,854港元）。倘有關延誤超過60日而並無超過120日，則新濠酒店須繳納罰款每日10,000澳門幣（約相等於9,709港元）。倘延誤超過120日，澳門政府有關土地委員會將會決定適用之罰款金額。

保證按金：

新濠酒店必須支付一筆為數2,290,000澳門幣（約相等於2,223,301港元）之保證按金，惟可根據有關年度應付之有關租金金額予以調整。該土地施工完成後，該筆保證按金將會在申請時發還予新濠酒店。

土地補價：

新濠酒店須向澳門政府支付合共509,124,823澳門幣（約相等於494,295,945港元）之土地補價，支付方式如下：

- i. 於澳門政府接獲新濠酒店所簽立具法律約束力之合約時支付合共170,000,000澳門幣（約相等於165,048,544港元）之款項；及

董事會函件

- ii. 餘額339,124,823澳門幣(約相等於329,247,401港元)連同按5厘年利率計算之利息將按相等金額分九期支付，每半年支付一次；首筆分期款項須於澳門政府在憲報刊登批准該土地具法律約束力之租約當日起計六個月內支付。

敬請留意，倘澳門政府允許新濠酒店之要求，將地盤之可發展樓面總面積由約400,000平方米增至約450,000平方米，則上述金額或會作出調整。

轉讓： 凡轉讓新濠酒店根據具法律約束力合約之任何權利及利益前，均須經澳門政府批准。

本公司將會就新濠酒店原則上接納澳門政府批授該土地長期租約之建議及就該土地之未來發展訂立具法律約束力承擔之事宜，根據上市規則於適當時間另行刊發公佈。

日後可能進行之關連交易

董事計劃與澳門博彩訂立協議，據此於建議之賭場完成及取得澳門監管當局之必須批准後，澳門博彩將就該賭場訂立租約及經營該賭場，而(於符合上文所述)電子博彩機中心將由摩卡管理(新濠娛樂之附屬公司)管理。澳門博彩(澳門旅遊娛樂之附屬公司)為獲得澳門政府授出權利，可於二零零二年四月一日至二零二零年三月三十一日在澳門經營賭場博彩業務之三家特許營辦商之一。雖然目前澳門博彩並無就租賃及經營建議之賭場訂立協議，但該模式已在本公司(透過奇景)於澳門其他主要投資(位於澳門氹仔Baixa面積約5,230平方米之一幅土地上附設賭場及電子博彩機中心之「Park Hyatt」豪華酒店項目)上獲得採用，有關詳情載於本公司於二零零四年十一月二十三日刊發之公佈及於二零零五年一月五日刊發之通函。根據該項安排，澳門博彩將獲授租約，由該酒店開始經營業務起至澳門博彩於澳門經營賭場之特許權屆滿為止。就租約之條款而言，本集團有權從頭60張(總數估計為160張)賭檯之每月總收入中收取其中40%，以及從餘下賭檯之每月總收入中收取經澳門博彩與本集團議定之百分比(惟於任何情況下不得少於30%)。董事計劃按類似形式與澳門博彩就即將興建之賭場訂立安排，而該賭場將作為本通函所述綜合娛樂渡假村之一部份。本公司主席兼執行董事何鴻燊博士擁有澳門博彩之股本權益及擔任澳門旅遊娛樂之董事。因此，本公司視澳門博彩為上市規則所述之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，與澳門博彩就租賃及經營建議之賭場而訂立之任何協議條款將構成本公司之關連交易，而在缺乏任何適用之例外情況下，亦須獲得本公司獨立股東批准。

董事會函件

本公司將會就上述事項與澳門博彩訂立之任何協議，根據上市規則於適當時間另行刊發公佈。

澳門政府以新濠酒店之名義批授該土地之長期租約以供發展為一個綜合娛樂渡假村之建議，乃透過Great Respect(以合營企業形式)所作之努力後取得。如下文所述，新濠娛樂已同意收購合營企業之100%權益。該建議乃澳門政府向新濠酒店(就其被合營企業作為提出有關申請之公司)作出。

收購於合營企業之權益－本公司之非常重大收購事項及關連交易

新濠娛樂為於開曼群島註冊成立之公司，其80%權益由Melco PBL Holdings直接擁有，餘下20%權益由Melco Leisure擁有。Melco Leisure為本公司之全資附屬公司，而Melco PBL Holdings則為本公司與PBL各佔一半權益之合營企業。Melco PBL Holdings乃PBL及本公司各佔一半權益之合營企業，並非雙方任何一方之附屬公司。Melco PBL Holdings及其持有之公司(不包括構成PBL或(視乎情況而定)本公司附屬公司之公司)之財務業績不會綜合於PBL或本公司任何一方之賬目內，而Melco PBL Holdings將為上述兩家公司之聯營公司。本公司於新濠娛樂持有60%直接及間接應佔權益，而新濠娛樂屬於本公司之附屬公司。

於二零零五年五月十一日，新濠娛樂同意收購Great Respect於合營企業之49.2%權益，合營企業之成立乃為向澳門政府申請批授位於澳門路氹之一幅或多幅土地。

合營企業乃以Melco Leisure與Great Respect於二零零四年十月二十八日所訂立具法律約束力之合營企業備忘錄組成。該交易並無涉及本公司或其附屬公司之財務承擔，故此毋須就此作出公佈。根據合營企業備忘錄，Great Respect會透過其於澳門之業務關係及聯繫，竭誠盡力向澳門政府申請批授位於澳門路氹之一幅或多幅土地之發展權。Great Respect乃一家由何鴻燊博士之全權家族信託所控制之公司。何鴻燊博士在過去數十年與澳門及其商業界一直維持緊密聯繫。何鴻燊博士及Great Respect一直均能借助何鴻燊博士與澳門及其商業界之緊密而穩固之聯繫，令本公司得以受惠，並為本集團提供機會以取得該土地之長期租約。根據合營企業備忘錄，為權宜起見，Melco Leisure讓其一家澳門附屬公司(最終為新濠酒店)成立合營企業，作為向澳門政府提出申請批授該土地長期租約之澳門機構。

合營企業備忘錄規定，倘若澳門政府同意將位於路氹之土地批授予合營企業(或Melco Leisure所提供以提出申請之機構)，則Melco Leisure將擁有據此同意批授土地之50.8%權益，而Great Respect則會擁有有關土地之49.2%權益，而於土地申請獲得批准後，Melco Leisure及Great Respect將按Melco Leisure及Great Respect各自於土地發展擁有50.8%及49.2%權益為基準共同發展該土地。

收購協議

新濠娛樂已訂立以下兩項協議：

1. 第一項協議，日期為二零零五年五月十一日，乃與Great Respect及本公司訂立，據此：
 - (a) 新濠娛樂已同意購買及接受轉讓Great Respect根據合營企業備忘錄所持有合營企業之49.2%權益，現金代價為1,175,000,000港元；及
 - (b) Great Respect已承諾將於第一項協議完成時其所收取之代價全數款額即時用作認購將由本公司將予發行之可換股貸款票據。
2. 第二項協議，日期為二零零五年五月十一日，乃與Melco Leisure及新濠娛樂訂立，據此，Melco Leisure將按照股東協議及聲明協議之規定，將其於合營企業之50.8%權益及其於新濠酒店之權益轉讓予新濠娛樂，以換取本公司及PBL根據股東協議及彼等各自根據該協議之相互契諾而取得之共同利益。

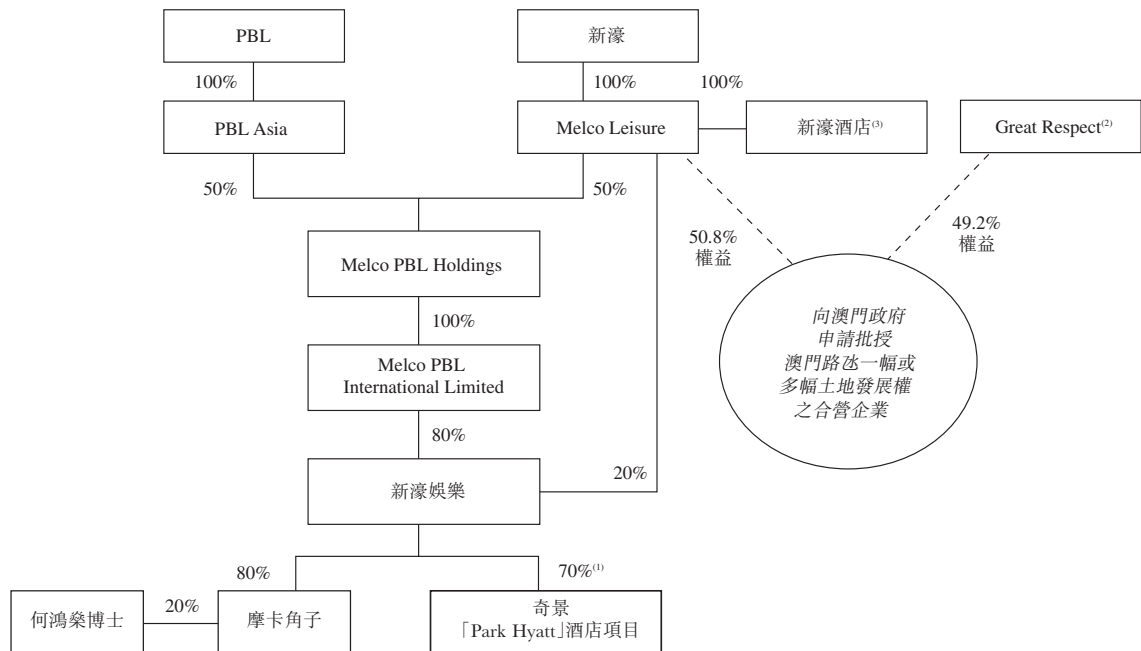
將予發行之可換股貸款票據之本金額為1,175,000,000港元，為不計利息及可按初步換股價每股新股9.965港元(可按指定情況調整)轉換為股份。換股價乃根據舊股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個交易日之平均收市價計算所得，並隨後就股份拆細而進行調整。未得本公司同意前，可換股貸款票據不得轉讓，亦不得於澳門政府向新濠酒店批授該土地之長期租約以供興建及發展綜合娛樂渡假村之日期前轉換為股份。本集團已向聯交所上市委員會申請批准於轉換可換股貸款票據時須予發行之股份上市及買賣。全數行使可換股貸款票據將導致發行合共最多117,912,694股新股，佔本公司於最後可行日期之已發行股本約10.51%及假設全數兌換可換股貸款票據於該日之經擴大已發行股本約9.51%。

倘若於二零零六年十二月三十一日仍未向新濠酒店正式批授該土地之具法律約束力長期租約，則Great Respect須將可換股貸款票據轉讓回本公司以供註銷，而本公司須以全數退回收購Great Respect於合營企業權益之購買價之方式，向新濠娛樂支付其收取自Great Respect認購可換股貸款票據之所得款項。本公司透過配售事項集資約1,239,000,000港元供該土地發展用途，並將於發行可換股貸款票據後向Great Respect收取1,175,000,000港元。因此，董事確認倘本公司須就註銷可換股貸款票據退還向Great Respect收取之所得款項，有關款項將會主要透過本公司之內部財務資源撥付。

董事會函件

下表載列於上文所述收購事項完成前後本公司於亞太區及大中華地區之賭博、娛樂及酒店業務之架構：

於完成前

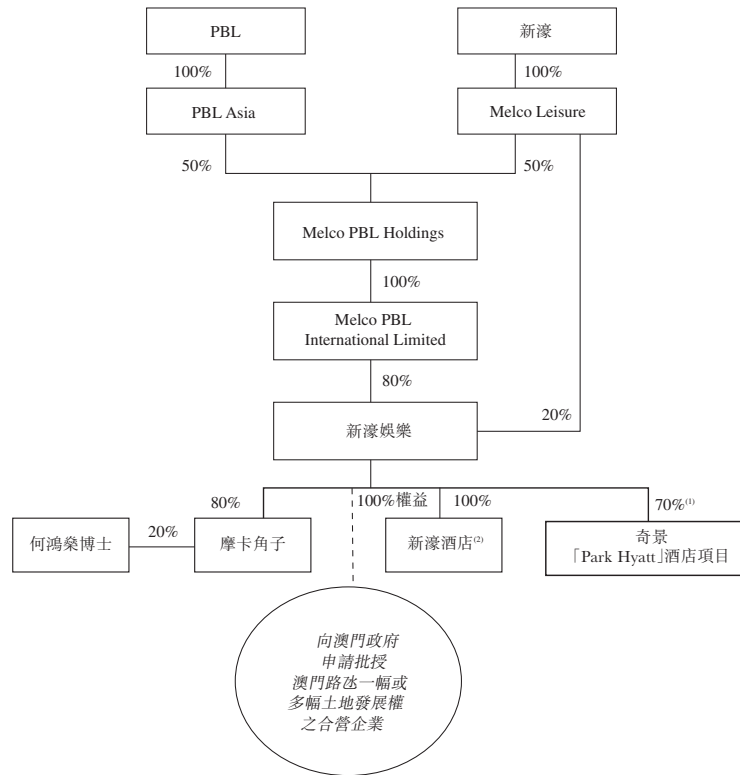


附註：

- (1) 新濠娛樂目前持有奇景之70%權益，但已同意根據本公司於二零零五年三月二十二日刊發之公佈所述安排，從澳門旅遊娛樂收購餘下30%權益。
- (2) Great Respect為何鴻燊博士之全權家族信託擁有之公司。
- (3) 新濠酒店為Melco Leisure之全資附屬公司。根據合營企業備忘錄，為權宜起見，Melco Leisure讓新濠酒店成立合營企業，作為向澳門政府提出有關申請該土地長期租約之澳門機構。

董事會函件

於完成後



附註：

- (1) 新濠娛樂目前持有奇景之70%權益，但已同意根據本公司於二零零五年三月二十二日刊發之公佈所述安排，從澳門旅遊娛樂收購餘下30%權益。
- (2) 自合營企業取得而持有權利可向澳門政府申請授出該土地之長期租約，以供興建及發展綜合娛樂渡假村。

第一項協議

日期：二零零五年五月十一日

訂約方：Great Respect，作為轉讓人

新濠娛樂，作為承讓人

本公司，作為可換股貸款票據之發行人

將收購之權益：Great Respect所持有合營企業之49.2%權益

代價：1,175,000,000港元

董事會函件

- 支付條款 : 代價1,175,000,000港元須於完成時以現金支付。然而，Great Respect已同意將第一項協議完成時收取之代價全數款額即時撥作認購可換股貸款票據
- 其他條款 : 倘澳門政府於二零零六年十二月三十一日或之前並未正式批授該土地之具法律約束力長期租約以供興建及發展綜合娛樂渡假村，則Great Respect須向本公司退回可換股貸款票據之全數款額以供註銷，而本公司亦須以全數退回收購Great Respect於合營企業之權益之購買價之方式，向新濠娛樂支付其收取自Great Respect認購可換股貸款票據之所得款項。

第二項協議

下文載列第二項協議之主要條款概要：

- 日期 : 二零零五年五月十一日
- 訂約方 : Melco Leisure，作為轉讓人及賣方
新濠娛樂，作為承讓人及買方
- 將出售之權益 : 合營企業之50.8%權益及新濠酒店之全部已發行股本
- 代價 : 將根據股東協議及聲明協議之規定轉讓，以換取本公司及PBL根據股東協議及彼等各自根據該協議之相互契諾而取得之共同利益。

可換股貸款票據

- 本金額 : 1,175,000,000港元，相等於在收購Great Respect於合營企業之49.2%權益而應付Great Respect之代價。本公司將於Great Respect認購可換股貸款票據時收取可換股貸款票據全部本金額1,175,000,000港元。

董事會函件

- 等級 : 本公司之一般、無抵押債務，彼此間及與本公司之所有其他現時及未來無抵押及非從屬債務於所有方面均享有同等權益。
- 到期日 : 發行日期起計五年。
- 利息 : 可換股貸款票據不計利息。
- 轉換 : 可換股貸款票據之本金額可轉換為股份，初步換股價為每股新股9.965港元（於股份拆細前為每股舊股份19.93港元），惟須根據可換股貸款票據之條款作出以配合（其中包括）本公司股份拆細及合併之指定調整。換股價相等於舊股份在緊接最後交易日前五個交易日之平均收市價，經調整以反映股份拆細。倘可換股貸款票據之換股權按初步換股價全數行使，則於可換股貸款票據行使時須予發行最多117,912,694股新股（於股份拆細前為58,956,347股舊股份），佔本公司於最後可行日期之已發行股本約10.51%，另佔假設可換股貸款票據全數轉換時之經擴大股本約9.51%。根據行使可換股貸款票據賦予之換股權而發行之股份，與有關換股日期所有其他現有已發行股份在各方面享有同地位，而所有於換股時發行之股份，應有權參與記錄日期在有關換股日期當日或之後之所有股息及其他分派。
- 轉讓 : 可換股貸款票據不可轉讓。
- 轉換禁制期 : 可換股貸款票據於澳門政府向新濠酒店批授該土地之長期租約（以供興建及發展綜合娛樂渡假村）日期前不得轉換。
- 贖回 : 可換股貸款票據（如尚未贖回或轉換）將由本公司於到期時（即其發行日期起計第五週年）自動贖回。可換股貸款票據持有人有權在本公司涉及若干指定失責事件時，決定贖回可換股貸款票據。於任何一種情況下，可換股貸款票據須按所贖回可換股貸款票據本金額100%之金額贖回。

先決條件

第一項協議

第一項協議須待下列先決條件獲履行(或如下文(d)段所述之情況下獲豁免)後方可作實：

- (a) 第一項協議及據此擬進行之交易(包括認購及發行可換股貸款票據)已獲得獨立股東於股東大會上以點票方式通過決議案批准，而本公司已取得就完成第一項協議擬進行之交易屬必須或適宜之所有其他批准及同意；
- (b) 聯交所已批准於轉換可換股貸款票據時須予發行之股份上市，而有關批准並無被撤銷；
- (c) 已取得由香港及澳門任何有關政府機關或其他有關監管機構就訂立第一項協議及進行據此擬進行之交易而言屬必須所發出之所有同意或批准，而有關同意或批准並無被撤銷；及
- (d) Great Respect透過合資格就香港法例提供意見之律師行向新濠娛樂以所協定格式交付向其發出之意見。有關法律意見將作為確認(其中包括)合營企業備忘錄及合營企業能否根據香港法例執行以及Great Respect及新濠娛樂可能同意之其他事項。

倘任何先決條件並未於二零零五年八月三十一日(或第一項協議之訂約方可能書面同意之較後日期)前獲履行(或如上文(d)段所述之情況下獲豁免)，則第一項協議之任何訂約方可自行(惟不損該訂約方可能擁有之任何其他權利或補救措施)通知第一項協議之其他訂約方，以選擇終止第一項協議，於該情況下，第一項協議將失效、訂約方於第一項協議項下之權利及責任將失效，而其訂約方將獲解除有關債務而毋須承擔任何責任。新濠娛樂目前並無計劃豁免上文(d)段所述條件。

第二項協議

第二項協議須待下列先決條件獲履行(或如下文(c)段所述之情況下獲豁免)後方可作實：

- (a) 第二項協議及據此擬進行之交易已獲得獨立股東於股東大會上就股東特別大會通告所載之第二號普通決議案(將予提呈以批准第二項協議)通過決議案批准，而本公司已取得就完成第二項協議擬進行之交易屬必須或適宜之所有其他批准及同意；

董事會函件

- (b) 已取得由香港及澳門任何有關政府機關或其他有關監管機構就訂立第二項協議及進行據此擬進行之交易而言屬必須所發出之所有同意或批准，而有關同意或批准並無被撤銷；及
- (c) Melco Leisure透過合資格就澳門法例提供意見之律師行向新濠娛樂以所商定格式交付向其發出之意見。有關法律意見將用作確認(其中包括)新濠酒店根據澳門法例妥善註冊成立。

倘任何先決條件並未於二零零五年八月三十一日(或第二項協議之訂約方可能書面同意之較後日期)前獲履行(或如上文(c)段所述之情況下獲豁免)，則第二項協議之任何訂約方可自行(惟不損該訂約方可能擁有之任何其他權利或補救措施)通知第二項協議之其他訂約方，以選擇終止第二項協議，於該情況下，第二項協議將失效、訂約方於第二項協議項下之權利及責任將失效，而其訂約方將獲解除有關債務而毋須承擔任何責任。新濠娛樂目前並無計劃豁免上文(c)段所述條件。

第一項協議及第二項協議毋須待彼此完成後方可作實。第二項協議毋須待第一項協議完成後(及於第一項協議完成時發行可換股貸款票據)方可作實，相反亦然；然而，預期(待取得獨立股東就批准有關協議之有關決議案之所需批准及其他有關先決條件已獲履行)該等協議大致上將於同一時間完成。

完成

根據第一項協議規定，將於第一項協議項下完成之先決條件獲履行或(倘適用)獲豁免後第三個營業日(或第一項協議之訂約方可能同意之其他時間)完成。

根據第二項協議規定，將於第二項協議項下完成之先決條件獲履行或(倘適用)獲豁免後第三個營業日(或第二項協議之訂約方可能同意之其他時間)完成。

董事預期，待於股東特別大會上取得有關之獨立股東(倘合適；以點票方式，倘適用)批准後，第一項協議(及於第一項協議完成時發行可換股貸款票據)及第二項協議將於股東特別大會日期後三個營業日完成。

其他事項

新濠酒店將於第二項協議完成後繼續作為本公司之附屬公司。合營企業(根據合營企業備忘錄組成)之所有權益將於該等協議完成後由新濠娛樂(本公司擁有60%權益之附屬公司)全部擁有。

本集團已向主板上市委員會申請批准於行使可換股貸款票據附帶之換股權時將予發行之股份上市及買賣。

本公司或新濠娛樂之董事會成員將不會因收購合營企業之權益及完成該等協議而出現改變。預期新濠酒店之董事會成員將會出現改變，以符合本公司及PBL就委任新濠娛樂董事會成員(包括本公司委任之五名董事何猷龍先生、徐志賢先生、陳應達先生、曾源威先生及鍾玉文先生及PBL委任之四名董事James Packer先生、Anthony Klok先生、Rowen Craigie先生及John Alexander先生)而分別指派之人士代表比例。

訂立該等交易之理由及利益

收購該土地為本公司提供位於澳門策略地點而面積較大及價值較高之土地(該土地位於路氹城入口，為發展多家新酒店、賭場及娛樂綜合設施之地盤)，並為本公司提供罕有機會以顯著擴充其於澳門之休閒、娛樂及酒店業務。當該發展項目完成時，將為本公司於澳門提供進佔重大市場佔有率之機會，隨著預期來自中國內地之旅客人數上升、中國城鎮人口之人均每年可支配收入不斷上升、澳門於二零零四年之國內生產總值增長、澳門物業市場興旺、澳門之優質住宅、商舖及酒店物業需求上升、因澳門多項新發展項目出現而對服務式住宅需求上升、澳門就業率上升及於澳門賭博及相關行業任職之外地職員增加，因此，本公司深信於該土地上之建議發展項目將於完成時為本公司提供顯著之經常性收入。

至於澳門博彩、娛樂及酒店業務之未來前景，董事持樂觀之看法，背後之理由及信念如下：

- 澳門背靠祖國，隨著中國經濟持續增長與中國統計年鑑2004所披露中國城鎮人口之人均每年可支配收入之增長，長遠而言，澳門博彩、娛樂及酒店業務坐擁龐大商機，澳門當可把握此形勢帶來之經濟利益；
- 根據澳門政府統計暨普查局，訪澳旅客人數有上升趨勢，由二零零二年約11,500,000人次增加至二零零四年約16,700,000人次，期內年複合增長約有

20%。二零零四年，到訪旅客總數較二零零三年躍升約40%。尤其是中國自二零零三年中起放寬個人旅客之旅遊限制以來，此措施成為推動國內旅客訪澳之動力，二零零四年國內到訪旅客總數較二零零三年飆升約66%。截至二零零四年十二月三十一日止三個年度各年，國內旅客分別佔同期訪澳旅客總數約37%、48%及57%；

- 此外，港澳兩地近在咫尺，有見迪士尼樂園將於二零零五年九月在香港開幕，屆時定必吸引到大批來自中國以及全球各地之旅客，澳門之博彩、娛樂及酒店業務亦可因此受惠；及
- 儘管現有及新加入之競爭對手於未來數年將會相繼開設多家酒店及賭場，但預期這一股浪潮無論在質素、選址、目標客戶等各方面均相當參差，加上旅客及客戶對於高質素之服務及娛樂環境之需求越來越高，對於像本公司一樣致力提升優質及服務完備博彩與非博彩設施之公司而言(本公司擁有「Park Hyatt」豪華酒店項目及建議發展本通函所述位於該土地之綜合娛樂渡假村)，將能夠取得成功，並在市場競爭中繼續保持可觀之市場佔有率。

新濠娛樂及MELCO PBL HOLDINGS之資料

新濠娛樂為於開曼群島註冊成立之公司，由Melco PBL Holdings直接擁有80%權益，餘下20%權益則由本公司之全資附屬公司Melco Leisure直接擁有。新濠娛樂之董事會由9名董事組成，其中本公司已委任5名董事，而其合營企業夥伴PBL已委任4名董事。

Melco PBL Holdings為由本公司及PBL成立及各自擁有50%權益之合營公司，其成立旨在成為於亞太區及大中華地區經營博彩、娛樂及酒店業務之頂尖博彩及娛樂集團之控股公司。

PBL為一家澳洲公司，其證券於澳洲證券交易所上市。該公司為澳洲其中一家最大型之多元化媒體及娛樂公司，其核心業務包括電視製作及廣播、雜誌出版及發行，以及博彩及娛樂業務。PBL透過其全資附屬公司Crown Limited經營澳洲其中一個最大型之娛樂綜合設施，包括Crown Casino(為南半球最大型之賭場)及兩家位於澳洲墨爾本分別名為Crown Towers及Crown Promenade Hotel之豪華酒店。PBL除於Melco PBL Holdings及其附屬公司之權益以及其可委任Melco PBL Holdings及其附屬公司之董事會成員之有關權利外，PBL並非本公司或其任何附屬公司、其主要股東、

董事會函件

行政總裁或董事之關連人士，而根據上市規則，Melco PBL Holdings或其任何附屬公司亦並非本公司之關連人士，惟不包括Melco PBL Holdings (如本通函上文所述) 於其附屬公司之直接及間接權益，以及委任董事進入該等附屬公司董事會之有關權利。

Melco PBL Holdings及新濠娛樂之營運及管理受(其中包括)本公司與PBL訂立之股東協議之條文所規範。根據該股東協議之條文：

- (a) Melco PBL Holdings為本集團及PBL集團兩者於亞太區(不包括澳洲及新西蘭)及大中華地區之博彩、娛樂及酒店業之所有未來擴充及收購活動之主要投資機構。
- (b) 本集團或PBL集團於亞太區(大中華地區、澳洲及新西蘭除外)之所有博彩業商機，均須透過將予成立及由Melco PBL Holdings與PBL分別擁有80%及20%權益之合營公司進行，PBL因此而獲得該合營公司60%之直接及間接應佔權益，而本公司亦因此獲得該合營企業公司40%之直接及間接應佔權益。
- (c) 與上述類同，本集團或PBL集團於大中華地區(包括澳門)之所有博彩企業商機，均須透過另一家由Melco PBL Holdings與本公司分別擁有80%及20%權益之合營公司進行。因此，本公司擁有專責大中華地區有關業務之合營企業公司之60%直接及間接應佔權益，而PBL則持有餘下40%權益。新濠娛樂為負責大中華地區(包括澳門)博彩企業商機之合營公司。

本集團及PBL集團均須透過一家或另一家合營公司(均為Melco PBL Holdings成立之公司及按上文所述各自所佔之比例持有)經營所有彼等各自於亞太區(不包括澳洲及新西蘭)及大中華地區之博彩企業商機之規定，預期將令本公司及PBL藉對方各自於有關司法管轄權區作出之努力及業務聯繫中受惠。預期彼等各自將根據股東協議項下就此之相互契諾及對方之責任而獲益。PBL之總部設於澳洲，在亞太區之博彩及休閒行業早已享負盛名。由於PBL於該地區內之博彩及休閒行業之地位及經驗，本公司與PBL之聯繫(透過彼等之合營企業Melco PBL Holdings)預期將有利於本公司參與於亞太區為合營企業物色及引入之項目。同樣地，本公司亦已於大中華地區(尤其於澳門)之博彩及休閒行業建立卓越聲譽。由於本公司於大中華地區內之博彩及休閒行業之地位及經驗，PBL與本公司之聯繫預期將有利於PBL更易於參與(透過合營企業Melco PBL Holdings)大中華地區(尤其於澳門)由本公司為合營企業物色及引入之項目。上述規定之例外情況為倘有關合營公司選擇不接納任何一名合營企業夥伴向其推薦之機會。

聲明協議

於二零零五年三月九日，Melco Leisure與新濠娛樂訂立聲明協議，該協議反映根據股東協議擬進行之安排，據此本集團於大中華地區(包括澳門)之所有博彩商機，均須透過新濠娛樂進行。根據聲明協議，Melco Leisure已作出聲明，表示其於合營企業備忘錄項下之所有權利及得益，以及其於合營企業之50.8%權益乃代表新濠娛樂持有，並將應新濠娛樂之要求而轉讓予新濠娛樂，目的為Melco Leisure於合營企業所收購之任何土地之50.8%權益將轉讓予並由新濠娛樂(而並非Melco Leisure)聯同Great Respect發展。根據合營企業備忘錄，為權宜起見，Melco Leisure已讓其參與合營企業之一家澳門附屬公司(最終為新濠酒店)作為澳門機構向澳門政府申請獲批授該土地之長期租約。

合營企業之資料

合營企業乃根據Melco Leisure與Great Respect於二零零四年十月二十八日簽訂且具法律效力之合營企業備忘錄而成立。合營企業之業務及其成立目的為爭取澳門政府批授位於澳門路氹之一幅或多幅土地，以及根據於土地及發展項目由Melco Leisure擁有50.8%權益及由Great Respect擁有49.2%權益之基準擁有及發展獲批授之任何土地。合營企業備忘錄載有下列主要條款：

- 內容有關Great Respect透過其業務關係及聯繫，可能於澳門路氹取得土地，而訂約方擬就可能取得之任何土地及(倘取得)共同發展有關土地之聲明。
- Great Respect須竭盡所能並進行盡職審查，透過其業務關係及聯繫向澳門政府就授出一幅或多幅於澳門路氹之土地之發展權提出申請。為權宜起見，Melco Leisure會讓其一家澳門附屬公司作為提出申請之澳門機構。
- Great Respect須負責支付就申請產生之一切費用及開支，惟就Great Respect所作出努力而獲成功批授之任何土地，有關土地補價將由Melco Leisure及Great Respect按下文指定之百分比承擔。
- 合營企業備忘錄規定，倘澳門政府同意向合營企業或由Melco Leisure提供之機構獲批授於路氹之土地，則Melco Leisure將擁有土地之50.8%權益，而Great Respect則擁有49.2%之權益。

董事會函件

- 與上述類同，合營企業備忘錄亦規定，於土地申請獲批准後，訂約方將成立合營企業，以50.8% (Melco Leisure) : 49.2% (Great Respect) 之基準發展有關土地。
- Great Respect須就已發展物業內經營賭場與澳門博彩進行磋商。
- 根據合營企業備忘錄，於Great Respect就合營企業之利益而獲得正式批授之任何土地之發展權之前，訂約方將進行商討及訂立更詳盡之合營企業文件。

本集團之資料

目前，本集團之業務大致上分為四個分部：

- 消閒及娛樂部
- 投資銀行及金融服務部
- 科技部
- 物業投資部

如本公司於二零零四年十一月二十三日及二零零五年三月二十二日發表之公佈，以及於二零零五年一月五日及二零零五年六月二日刊發之股東通函所載，奇景(新濠娛樂集團現時旗下之成員公司)有意在澳門氹仔Baixa一幅面積約5,230平方米之土地上發展設有賭場及電子博彩機中心之豪華酒店。

於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授位於澳門氹仔Baixa之土地之長期租約。預期因奇景原則上接納上述澳門政府之建議而於日後訂立之具法律約束力承擔之主要條款載列如下：

可發展之地盤面積： 95,837平方米，包括82,704平方米之五星級酒店、合共11,810平方米之停車位及1,323平方米之戶外空間。

租期： 於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計25年，並附設根據澳門法例之適用條文連續更新年期之權利。

董事會函件

租金： 於施工期間，奇景每年必須按位於澳門氹仔Baixa之土地每平方米30澳門幣(約相等於29.13港元)之價格向澳門政府支付租金合共達156,900澳門幣(約相等於152,330港元)。

於上述土地施工完成後，奇景就上述土地每年應付之租金將會根據以下價格調整為1,371,890澳門幣(約相等於1,331,932港元)：

就五星級酒店而言，按上述土地每平方米15澳門幣(約相等於14.56港元)之價格支付租金；

就酒店停車位而言，按上述土地每平方米10澳門幣(約相等於9.71港元)之價格支付租金；及

就戶外空間而言，按上述土地每平方米10澳門幣(約相等於9.71港元)之價格支付租金。

根據澳門政府及奇景協定，租金價格將每五年作出調整，惟澳門政府根據新法規對適用租金作出檢討後，該等新租金將會生效。

建築規約： 於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計36個月內。倘奇景方面於遵守該規定時出現任何延誤，而有關延誤並無超過60日，奇景須就此繳納罰款每日5,000澳門幣(約相等於4,854港元)。倘有關延誤超過60日而並無超過120日，則奇景須繳納罰款每日10,000澳門幣(約相等於9,709港元)。倘延誤超過120日，澳門政府有關土地委員會將會決定適用之罰款金額。

董事會函件

- 保證按金： 奇景必須向澳門政府支付一筆為數156,900澳門幣(約相等於152,330港元)之保證按金，惟可根據有關年度應付之有關租金金額予以調整。位於澳門氹仔Baixa之土地施工完成後，該筆保證按金將會在申請時發還予奇景。
- 土地補價： 奇景須向澳門政府支付合共149,727,854澳門幣(約相等於145,366,848.54港元)之土地補價，支付方式如下：
- i. 於澳門政府接獲奇景所簽立具法律約束力之合約時支付合共50,000,000澳門幣(約相等於48,543,689.22港元)之款項；及
 - ii. 餘額99,727,854澳門幣(約相等於96,823,159.22港元)連同按5厘年利率計算之利息將按相等金額分四期支付，每半年支付一次；首筆分期款項須於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計六個月內支付。
- 轉讓： 位於澳門氹仔Baixa之土地施工完成前，奇景轉讓上述土地之任何權利及利益前，均須經澳門政府預先批准。

發展位於澳門氹仔Baixa之土地之豪華酒店，估計投資總額約為1,448,000,000港元。位於澳門氹仔Baixa之土地之酒店落成後，賭場擬由澳門博彩經營，新濠娛樂之附屬公司摩卡管理則會在澳門政府部門發出批准後負責管理電子博彩機中心。

財務資料

新濠酒店註冊成立為特別業務公司，而合營企業成立(於各情況下)之唯一業務目的為向澳門政府申請批授澳門路氹一幅或多幅土地及隨後發展所收購之任何土地之發展權。除已獲授予權利向澳門政府申請該土地之發展權，以及除新濠酒店已向澳門政府申請批授發展權外，合營企業及新濠酒店於過去及目前並無經營任何業務、進行銷售，亦無營業額或其他重大資產。此外，由於該土地之發展權尚未批授，故Great Respect於合營企業之49.2%權益並無資產淨值或其應佔收入來源。合營企業之資產淨值為零。

該等交易之財務影響

第一項協議及第二項協議之完成不會對本公司產生收益或虧損，原因如下：

- (i) 本集團收購合營企業49.8%權益將會以收購成本入賬，因此第一項協議完成時不會產生任何損益；及
- (ii) 根據第二項協議擬進行之交易乃按照下列協議各自之條款執行：(i)股東協議，該協議訂明(其中包括)本集團或PBL集團於大中華地區於大中華地區之所有博彩業商機均須透過另外一家合營公司新濠娛樂進行；及(ii)聲明協議，該協議訂明(其中包括)Melco Leisure已作出聲明，表示其於合營企業備忘錄項下之所有權利及得益，以及其於合營企業之50.8%權益乃就新濠娛樂之利益持有，並將應新濠娛樂之要求轉讓予新濠娛樂。因此，根據第二項協議轉讓50.8%合營企業權益僅為新濠娛樂於合營企業之50.8%權益得到規範化及確認，不會對本集團造成任何財務影響。

釐定收購事項購買價及可換股貸款票據換股價之基準

該土地(以供興建及發展擁有上文所述設施之綜合娛樂渡假村)之長期租約倘獲批授，已由獨立估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司按公開市值基準及公認估值方法於初步報告之估值為約4,506,000,000港元(即該土地於現況下之公開市值)。Great Respect於合營企業49.2%權益之購買價1,175,000,000港元乃經訂約方(包括PBL於新濠娛樂董事會內之代表)按公平基準磋商而釐定(包括參考該初步估值報告)。Great Respect於合營企業49.2%權益之購買價1,175,000,000港元較該土地之49.2%公開市值(約2,214,000,000港元)出現約46.92%大幅折讓，而該折讓乃於第一太平戴維斯(香港)有限公司之最終估值報告(載於本通函附錄五)根據收購守則第11條釐訂。第一太平戴維斯(香港)有限公司有關該土地用途及樓面總面積發出之初步估值與最終估值報告，除地盤面積略有出入外，兩者之間並無重大差異。Great Respect於合營企業49.2%權益之購買價1,175,000,000港元已獲新濠娛樂之董事會(包括PBL委任之董事)一致通過。

董事會函件

合營企業並未獲正式批授該土地之長期租約或就批授該土地之長期租約而訂立任何具法律約束力之協議。因此，如上文所載，合營企業之資產淨值目前為零。預期於事件之慣常發展情況下(及已取得獨立股東就股東特別大會通告所載之第四號普通決議案(將予提呈以批准訂立該土地之長期租約及發展為綜合娛樂渡假村)授出之所需批准後)，該土地之長期租約將根據澳門政府之建議(已獲新濠酒店原則上接納)而批授予新濠酒店。因此，Great Respect於合營企業之49.2%權益之購買價1,175,000,000港元已由訂約方按公平原則計算。Great Respect於合營企業49.2%權益之購買價1,175,000,000港元較該土地之公開市值約2,214,000,000港元(如上文所述獨立估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司之最終估值報告所釐定)之49.2%價值出現約46.92%之大幅折讓。

根據第一項協議進行之交易已假設倘新濠酒店獲批授該土地之長期租約(如預期於事件之慣常發展情況下)而設立，新濠娛樂支付予Great Respect之代價反映(惟出現大幅折讓)本公司能夠據此取得之該土地公開市值。相反而言，倘由於任何原因，新濠酒店未能於二零零六年十二月三十一日前取得該土地之長期租約(包括「A部份」及「B部份」)，則該交易將設立為致使Great Respect將不會因向新濠酒店轉讓其於合營企業之49.2%權益而收取代價。有關交易乃透過下列方式設立：—

- 可換股貸款票據為不計利息及毋須於五年內償還；
- 可換股貸款票據不可轉讓；
- 可換股貸款票據不可於新濠酒店獲批授該土地之長期租約(包括「A部份」及「B部份」，如上文所述)之日期前轉換；
- 倘由於任何原因，新濠酒店未能於二零零六年十二月三十一日前獲批授該土地之長期租約，則Great Respect須交回可換股貸款票據予本公司以供註銷。因此，Great Respect將不會因向新濠酒店轉讓其於合營企業之49.2%權益而收取代價；
- 隨著於上文所述註銷可換股貸款票據(據此撤銷本公司於可換股貸款票據之所有負債)，本公司須以代表Great Respect向新濠娛樂償還購買價之方式，向新濠娛樂支付本公司自Great Respect收取於認購可換股貸款票據之款項(即新濠娛樂向Great Respect支付其於合營企業49.2%權益之購買價)。

Great Respect將於第一項協議完成後認購之可換股貸款票據之換股價，經釐定後為每股新股9.965港元，基準為舊股份於截至最後交易日(包括該日)止連續五個交易日之平均收市價(即每股舊股份19.93港元，經調整以反映股份拆細)。根據本公司於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值及當時之已發行舊股份數目(即463,244,000股舊股份)，換股價較舊股份於最後交易日之收市價19.40港元溢價約2.73%，並較舊股份之每股資產淨值約2.65港元溢價約652%。

第一項協議及第二項協議毋須待彼此完成後方可作實。發行可換股貸款票據將於第一項協議完成時進行。第一項協議之完成毋須待第二項協議完成時方可作實，相反亦然；然而，預計(待取得有關獨立股東批准及其他有關先決條件獲達成後)該等協議及(就此發行可換股貸款票據)大致上將於同一時間完成。

撥付該等交易之所需資金

收購Great Respect於合營企業49.2%權益之代價1,175,000,000港元，將由新濠娛樂現有之內部資源撥付，有關資源則來自Melco PBL Holdings。於二零零五年三月，Melco PBL Holdings透過向PBL一家全資附屬公司發行新股集資163,000,000美元(相等於約1,270,000,000港元)，成為PBL與本公司各自擁有50%權益之合營公司，以在亞太區及大中華地區經營博彩及酒店業務。

Great Respect已同意將出售其於合營企業權益之所得款項全數用作認購可換股貸款票據，以協助本公司支付其就該土地及建議之綜合娛樂渡假村所佔發展成本之部份。該等發展成本須由本公司及PBL按彼等各自於新濠娛樂之股權而向新濠娛樂提供。

董事預期該土地及於本通函所述興建及發展綜合娛樂渡假村之總成本將約為7,963,000,000港元，包括土地成本及土地補價約1,684,000,000港元，以及建築及發展成本約6,279,000,000港元。在估計發展總成本約7,963,000,000港元中，預期約5,176,000,000港元將透過由新濠娛樂進行之項目融資支付，約2,787,000,000港元將透過股權方式支付。在透過股權方式所支付約2,787,000,000港元，預期包括發行可換股貸款票據所得款項1,175,000,000港元，以及本公司於二零零五年五月十七日如配售公佈所述進行配售事項及認購事項所得款項約1,279,000,000港元之全部或部份。配售事項及認購事項之進一步詳情載於本董事會函件「本公司於過去十二個月內進行之集資活動」一節(v)段。

對本公司股權之影響

於最後可行日期，本公司之已發行股本包括1,122,438,540股股份，其中包括完成認購事項後配發及發行予Better Joy之股份。包括何鴻燊博士、藍瓊纓女士、何猷龍先生、Lasting Legend、Better Joy、STS(包括持有股份之全資附屬公司)、Great Respect、澳門旅遊娛樂以及由何鴻燊博士實益全資擁有之三家公司(Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited)在內之一致行動人士合共持有518,132,844股股份，佔已發行股份約46.16%。其餘604,305,696股股份(佔本公司股權約53.84%)由公眾人士持有。

何鴻燊博士為何猷龍先生之父親，而藍瓊纓女士為何猷龍先生之母親。STS乃由何鴻燊博士持有27.78%股權權益且擔任董事之公司。Lasting Legend及Better Joy均為何猷龍先生控制之公司。Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited各自均為何鴻燊博士實益全資擁有之公司。因此，就收購守則而言，何鴻燊博士、藍瓊纓女士、STS(包括持有股份之全資附屬公司)、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend、Better Joy及何猷龍先生為一致行動人士。Great Respect由何鴻燊博士之全權家族信託控制，該信託之受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士。

董事會函件

此外，澳門旅遊娛樂持有100,000,000港元之5年期可換股債券及56,000,000港元之5年期可換股債券，可分別按每股新股2.00港元（因股份拆細調整）及每股新股4.10港元（因股份拆細調整）之換股價，分別轉換為50,000,000股及13,658,536股新股。何鴻燊博士為澳門旅遊娛樂之董事兼股東，故根據收購守則，澳門旅遊娛樂被視為與一致行動人士之行動一致。

誠如本公司於二零零五年三月二十二日刊發之公佈所述及本公司於二零零五年六月二日刊發之通函所披露，本公司與澳門旅遊娛樂已就收購奇景餘下30%權益訂立協議。收購事項之代價包括按發行價每股新股9.00港元（因股份拆細調整）發行22,222,222股新股予澳門旅遊娛樂。該等股份佔本公司現有已發行新股約1.98%及佔緊隨該等股份配發及發行後之經擴大本公司已發行股本約1.94%。根據上市規則，向澳門旅遊娛樂收購餘下30%之奇景權益屬本公司之關連交易，因此須由獨立股東通過決議案批准，有關決議案已經在本公司於二零零五年六月十七日召開及舉行之股東特別大會上提呈及通過。該等股份將於收購餘下30%之奇景權益之完成日期或澳門政府向奇景批授位於氹仔Baixa之土地之長期租約日期（以較後者為準）發行予澳門旅遊娛樂。

下表列示本公司之股權架構：

- 於收購公佈刊發日期
- 緊隨配售事項完成後
- 緊隨認購事項完成後
- 於最後可行日期
- 於完成收購餘下30%之奇景權益後發行將向澳門旅遊娛樂發行之代價股份時（如上文所述）
- 假設行使於第一項協議完成後轉換將發行之可換股貸款票據
- 假設全數轉換澳門旅遊娛樂所持之100,000,000港元5年期可換股債券及56,000,000港元5年期可換股債券

下表所列之所有股份均指新股，為方便比較，於收購公佈日期之已發行股份數目已經調整，猶如股份拆細已於收購公佈刊發之日進行。

董事會函件

	於收購 公佈日期之 已發行股份 (附註g)		緊隨 配售事項 完成後		緊隨 認購事項 完成後		於最後 可行日期		於同意向 澳門旅遊娛樂 發行22,222,222股 股份時(如本公司 於二零零五年 三月二十二日 刊發之公佈所述)		於全數轉換 可換股貸款票據時 (如收購公佈所述)		於全數行使 澳門旅遊娛樂 所持之可換股 債券時(如本公司 於二零零五年 三月二十二日 刊發之公佈所述)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
Better Joy (附註b)	288,532,606	29.381%	148,532,606	15.122%	288,532,606	25.706%	288,532,606	25.706%	288,532,606	25.207%	288,532,606	22.853%	288,532,606	21.756%
何猷龍先生 (附註c)	120,941,636	12.315%	120,941,636	12.313%	120,941,636	10.775%	120,941,636	10.775%	120,941,636	10.566%	120,941,636	9.579%	120,941,636	9.119%
STS (附註d)	78,166,294	7.960%	78,166,294	7.958%	78,166,294	6.964%	78,166,294	6.964%	78,166,294	6.829%	78,166,294	6.191%	78,166,294	5.894%
何鴻燊博士 (附註e)	30,047,734	3.060%	30,047,734	3.059%	30,047,734	2.677%	30,047,734	2.677%	30,047,734	2.625%	30,047,734	2.380%	30,047,734	2.266%
藍瓊纓女士	444,574	0.045%	444,574	0.045%	444,574	0.040%	444,574	0.040%	444,574	0.039%	444,574	0.035%	444,574	0.034%
Great Respect (附註f)	-	0.000%	0	0.000%	0	0.000%	0	0.000%	-	0.000%	117,912,694	9.339%	117,912,694	8.891%
澳門旅遊娛樂	-	0.000%	0	0.000%	0	0.000%	0	0.000%	22,222,222	1.941%	22,222,222	1.760%	85,880,758	6.476%
一致行動人士 之總權益	518,132,844	52.761%	378,132,844	38.497%	518,132,844	46.161%	518,132,844	46.161%	540,355,066	47.207%	658,267,760	52.137%	721,926,296	54.434%
其他(公眾人士)	463,905,696	47.239%	604,105,696	61.503%	604,305,696	53.839%	604,305,696	53.839%	604,305,696	52.793%	604,305,696	47.863%	604,305,696	45.566%
合計	982,038,540	100.000%	982,238,540	100.000%	1,122,438,540	100.000%	1,122,438,540	100.000%	1,144,660,762	100.000%	1,262,573,456	100.000%	1,326,231,992	100.000%

附註：

- a. 每欄所列數據乃假設先前各欄所述之步驟經已完成。
- b. Better Joy由何猷龍先生及何鴻燊博士分別擁有77%及23%權益。
- c. 何猷龍先生之權益包括其個人權益及透過其控制及全資擁有之公司Lasting Legend持有之權益。
- d. STS之權益包括其本身及其全資附屬公司持有之權益。
- e. 何鴻燊博士之權益包括其個人權益及透過其控制及全資擁有之三家公司Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited持有之權益。
- f. Great Respect為何鴻燊博士之全權家族信託控制之公司。該信託之全權受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士。
- g. 為方便比較，列於本欄之股份數目已經調整，猶如股份拆細已於收購公佈刊發之日進行，而本表所列之股份數目均為新股。

本公司於過去十二個月內進行之集資活動

除以下集資行動外，本公司於過去十二個月內概無進行任何集資行動：

- (i) 作為本集團重組（誠如本公司分別於二零零四年三月二十三日及二零零四年四月一日刊發之兩份公佈，以及於二零零四年四月二十三日刊發之通函所披露）之一部分，本公司於二零零四年六月九日以總代價398,000,000港元（按以當時之發行價每股舊股份2.3港元發行合共153,478,261股股份之方式支付），以及用作股東貸款之45,000,000港元（與先前由Better Joy批授予摩卡角子之股東貸款之面值相同，並以本公司向Better Joy發行兩份共值45,000,000港元之可換股票據之方式支付，可換股票據附有換股權，可以換股價每股舊股份2.3港元將之轉換為19,565,216股舊股份）收購摩卡角子80%股本權益。於二零零五年四月十一日，Better Joy全數行使上述換股權，導致合共19,565,216股舊股份已發行予Better Joy；
- (ii) 誠如本公司分別於二零零四年九月十三日刊發之公佈，以及於二零零四年十月十一日刊發之通函所披露，本公司與澳門旅遊娛樂訂立協議，據此，本公司同意以代價100,000,000港元向澳門旅遊娛樂收購奇景50%股本權益，將以向澳門旅遊娛樂發行本金額100,000,000港元之首批可換股債券（定義見本公司於二零零四年九月十三日刊發之公佈）之方式支付，可換股債券附有換股權，可按換股價每股舊股份4.0港元將之轉換為25,000,000股舊股份。當獨立股東於本公司在二零零四年十一月二日舉行之股東特別大會上以點票表決方式批准協議、首批可換股債券及於轉換首批可換股債券時發行及配發股份後，本公司於二零零四年十一月九日向澳門旅遊娛樂發行首批可換股債券；
- (iii) 誠如本公司分別於二零零四年十一月二十三日刊發之公佈，以及於二零零五年一月五日刊發之通函所披露，本公司與澳門旅遊娛樂訂立協議，據此，本公司同意以代價56,000,000港元向澳門旅遊娛樂進一步收購奇景20%股本權益，將以向澳門旅遊娛樂發行本金額56,000,000港元之第二批可換股債券（定義見本公司於二零零四年十一月二十三日刊發之公佈）之方式支付，可換股債券附有換股權，可按換股價每股舊股份8.2港元將之轉換為6,829,268股舊股份。當獨立股東於本公司在二零零五年一月二十日舉行之股東特別大會上以點票表決方式批准協議、第二批可換股債券及於轉換第二批可換股債券時發行及配發股份後，本公司於二零零五年二月八日向澳門旅遊娛樂發行第二批可換股債券；

董事會函件

- (iv) 誠如本公司於二零零四年十月十五日刊發之公佈所披露，本公司於二零零四年十月十五日以配售價每股舊股份5.2港元補足配售75,900,000股舊股份。補足配售之所得款項淨額約377,000,000港元之中，約94,000,000港元撥作擴展摩卡角子業務，約207,000,000港元撥作發展「Park Hyatt」豪華酒店項目，而餘額約75,000,000港元則撥作本集團之營運資金。於最後可行日期，本公司已將合共約39,000,000港元撥作擴充摩卡角子之業務，收購用於摩卡角子業務之硬件及系統，另合共約75,700,000港元用於「Park Hyatt」豪華酒店項目。現時本公司擬按二零零四年十月十五日刊發之公佈所披露之建議用途動用補足配售之所得款項淨額。本公司已將並無即時投放在上述用途之補足配售所得款項淨額存於銀行及／或金融機構作短期存款；及
- (v) 誠如配售公佈所披露，本公司於二零零五年五月十七日以配售價每股舊股份18.52港元進行補足配售(相等於每股新股9.26港元)。補足配售之所得款項淨額約為1,239,000,000港元，將被撥作興建及發展本通函所述之擬建綜合娛樂渡假村。於最後可行日期，本公司已動用合共約7,000,000港元之補足配售所得款項，主要就該土地之建議發展委聘獨立專業人士，包括建築師、測量師及承建商。現時本公司擬按配售公佈所披露之建議用途動用補足配售事項之所得款項淨額。本公司已將並無即時投放在上述用途之補足配售所得款項淨額存於銀行及/或金融機構作短期存款。

GREAT RESPECT之意向

Great Respect無意對現有管理層作出任何重大變動，並將於完成第一項協議及行使第一項協議完成後將予發行之任何及所有可換股貸款票據所賦予之換股權後繼續僱用本集團之員工。Great Respect現時擬讓本集團繼續經營其現有業務及貫徹其現有業務策略。Great Respect無意對業務作出任何重大變動，包括完成第一項協議及行使第一項協議完成後將予發行之可換股貸款票據所賦予之換股權後調配本公司之固定資產。

收購守則及申請清洗豁免之影響

於完成配售事項及認購事項之前及於收購公佈刊發之日，一致行動人士持有之股份佔本公司總投票權約52.76%。該等股份於完成配售事項及認購事項後被攤薄至本公司總投票權約46.16%。

如收購守則第26.1條註釋10所載，一般而言，收購可換股證券不會導致根據收購守則第26條須承擔提出收購建議之責任，惟就收購守則第26條而言，行使任何換股權將被視為收購投票權。因此，於第一項協議完成後發行可換股貸款票據就其本身而言，於行使可換股貸款票據項下之換股權之前，將不會導致任何有關收購守則之後果。

如配售公佈所述，本公司於二零零五年五月十七日以配售價每股新股9.125港元補足配售140,000,000股新股，以籌集發展項目所需之部份資金。配售事項及認購事項分別於二零零五年五月二十日及二零零五年五月三十日完成。認購股份乃根據本公司股東於本公司在二零零五年一月二十日舉行之股東特別大會上授出之一般授權予以發行。完成配售事項及認購事項後，一致行動人士於本公司之股權被攤薄至約46.16%，即少於本公司總投票權之50%。根據緊隨發行22,222,222股新股予澳門旅遊娛樂(如本通函及本公司於二零零五年三月二十二日刊發之公佈所述)後本公司之已發行股本，倘(於第一項協議完成後發行可換股貸款票據後)可換股貸款票據賦予之換股權隨後獲全數行使，則一致行動人士於本公司之股權將增加約4.934%，由佔本公司總投票權約47.21%增加至約52.14%。因此，全數轉換可換股貸款票據將導致一致行動人士之股權於緊接行使日期前12個月期間內，由一致行動人士持有之最低股權百分比增加超過2%，為收購守則第26條之「漸進式」條文所核准毋須向全體股東提出全面收購建議。因此，在並無清洗豁免而全數轉換可換股貸款票據之情況下，將需要就所有股份(由一致行動人士已擁有者除外)提出全面收購建議。

董事會函件

Great Respect已於二零零五年七月八日向證監會申請清洗豁免。倘獲授出清洗豁免，則須獲獨立股東批准，並會於股東特別大會上以點票方式進行投票尋求有關批准。除以下股東外，將就股東特別大會通告所載有關清洗豁免、第一項協議及據此擬進行之交易之第三號普通決議案棄權投票：(i)何鴻燊博士及其聯繫人士，即藍瓊纓女士、何猷龍先生、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend、Better Joy及澳門旅遊娛樂(倘於有關時間持有股份)、(ii)STS(包括其於相關時間持有股份之全資附屬公司)、(iii)徐志賢先生、何綽越先生及羅嘉瑞醫生，彼等為股東兼董事，以及(iv)於第一項協議及據此擬進行之交易及清洗豁免擁有權益或與其有關之股東(並非純粹以彼等作為股東之身份，而董事並不知悉於最後可行日期有任何股東屬此類別)。執行理事已表示須待獨立股東以點票方式進行投票予以批准後，方授出清洗豁免。清洗豁免將為執行理事對Great Respect及一致行動人士因全數行使可換股貸款票據而須提出強制性全面收購建議以收購本公司之全部已發行股本(由一致行動人士所擁有者除外)之豁免。

本通函所述交易毋須待清洗豁免獲授出後方可作實，而本公司將繼續進行本通函載列之交易及發行可換股貸款票據(不論是否獲授出清洗豁免)。因此，將會於股東特別大會上另行提呈決議案(1)就上市規則所指之關連交易而言批准第一項協議及據此擬進行之交易及(2)就收購守則而言批准清洗豁免、第一項協議及據此擬進行之交易。收購守則第26.1條註釋10規定，一般而言，收購可換股證券不會導致根據收購守則第26條須承擔提出收購建議之責任，惟就第26條而言，行使任何換股權將被視為收購投票權。因此，於該等協議完成及發行可換股貸款票據就其本身而言不會產生收購守則項下之任何影響，故將不會導致根據第26條提出收購建議之責任。

倘獲授出清洗豁免(為目前預期之情況)，根據可換股貸款票據之條款於獲准之情況下，可換股貸款票據將獲全數行使及轉換為本公司之股份，此舉將使本公司綜合資產負債表內一項債務責任轉為股本，令本公司能夠較快解除該項債務責任。倘獲授出清洗豁免，則有關行使決定將不會因此導致根據收購守則第26條提出強制性全面收購建議之責任。

倘該等協議完成但未獲授出清洗豁免，則Great Respect已向本公司確認，無論如何不會因行使可換股貸款票據之換股權，而令數額導致產生根據收購守則第26條須提出強制性全面收購建議之責任。在任何情況下，本公司將作出因行使可換股貸款票據之換股權而須提出之任何全面收購建議，以符合收購守則之規定。

敬請股東注意，倘獲授出清洗豁免，並假設本公司之已發行股本並無發生任何其他變動，待配售事項及認購事項完成及向澳門旅遊娛樂發行22,222,222股新股後，全數行使可換股貸款票據賦予之換股權將致使一致行動人士之持股量增至佔本公司總投票權之50%以上。因此，其後一致行動人士於本公司之總持股量可能會有所增加，惟不會產生進一步責任而須根據收購守則第26條提出全面收購建議。

董事會函件

除下文所披露者外，並無一致行動人士之成員曾於有關期間購入任何股份，而本公司於該期間內並無購回任何股份：

- (i) 於二零零五年四月十一日，Better Joy行使獲本公司發行之若干可換股票據之換股權，作為收購摩卡角子之代價。此次行使換股權導致本公司向Better Joy發行19,565,216股舊股份；
- (ii) 於二零零五年四月十二日，何猷龍先生行使根據本公司之僱員購股權計劃發行之購股權，以認購合共900,000股舊股份；
- (iii) 誠如「對本公司股權之影響」一節所述，於二零零五年三月十七日，本公司與一致行動人士成員公司澳門旅遊娛樂訂立協議以收購奇景餘下30%權益，代價包括按發行價每股新股9.00港元發行22,222,222股新股；及
- (iv) 誠如「本公司於過去十二個月內進行之集資活動」一節第(v)段所述，於二零零五年五月十七日，本公司進行補足配售(包括配售事項及認購事項)，據此，Better Joy當時持有之140,000,000股新股配售予承配人，而Better Joy以每股新股8.85港元之認購淨價格認購140,000,000股新股作為補足認購。

上市規則之含義

基於交易所涉及之總資產(按Great Respect於合營企業之49.2%權益按該土地之公開市值(得自第一太平戴維斯(香港)有限公司(獨立估值師)之初步及最終估值報告)而計算)超過本公司總資產之100%，故根據上市規則第14章，第一項協議構成本公司一項非常重大收購事項。第一項協議須待獨立股東於股東特別大會上(以點票方式)批准後，方可作實。

Great Respect為一家由何鴻燊博士之全權家族信託所控制之公司，何鴻燊博士乃本公司之董事、股東及關連人士。因此，根據上市規則第14A章，第一項協議亦構成本公司一項關連交易。何鴻燊博士、何猷龍先生及彼等各自之聯繫人士(包括藍瓊纓女士、Better Joy、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend及(以有關時間持有之股份為限)澳門旅遊娛樂)將放棄就有關第一項協議及據此所擬進行之交易之有關決議案投票。謹請閣下垂注本通函第43至44頁所載之獨立董事委員會函件以及本通函第45至58頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件。按總數計算，該等人士持有之股份合共佔本公司於最後可行日期之已發行股本約39.2%。

董事會函件

基於該土地之初步及最終公開市值估值(按第一太平戴維斯(香港)有限公司(獨立估值師)之初步及最終估值報告內釐定)超過本公司總資產之75%，故根據上市規則第14章，第二項協議構成本公司一項非常重大出售事項。由於該土地之50.2%權益由新濠娛樂購入，按照該土地之初步及最終公開市值(按第一太平戴維斯(香港)有限公司(獨立估值師)之初步及最終估值報告而釐訂)超過本公司總資產之100%為基準，根據上市規則第14章，第二項協議亦構成本公司之非常重大收購事項。因此，第二項協議亦須待獨立股東於股東特別大會上批准股東特別大會通告所載之第二號普通決議案(將予提呈以批准第二項協議)後，方可作實。第二項協議之完成不會對本公司產生收益或虧損。就第二項協議而言，就董事所知，於最後可行日期並無任何股東於第二項協議及其項下擬進行之交易中持有重大權益，故概無任何股東須根據上市規則就批准第二項協議及據此擬進行之交易之決議案棄權投票。

基於為取得獲批授該土地之長期租約而須支付之土地補價數額與發展及興建附有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村之成本合共將超過本公司總資產之100%，故根據上市規則第14章，新濠酒店原則上接納澳門政府批授該土地及有關將來發展該土地為綜合娛樂渡假村之長期租約之建議，因而預期新濠酒店將於未來訂立之具法律約束力承擔，合共將構成本公司一項非常重大收購事項。就取得該土地發展權及完成發展本通函所述項目之總成本預期約為8,000,000,000港元。股東特別大會上將提呈一項普通決議案，以批准新濠酒店因原則上接納澳門政府批授該土地及有關將來發展該土地為設有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村之長期租約之建議，而就批授該土地之長期租約擬訂立之具法律約束力承擔。就董事所知，於最後可行日期並無任何股東於該等交易中持有任何重大權益，因此概無任何股東須根據上市規則就該決議案棄權投票。

股東特別大會

本公司謹訂於二零零五年八月十日(星期三)下午三時三十分假座香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓舉行股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以供獨立股東酌情批准(倘適合，以點票方式，倘適用)清洗豁免、第一項協議、第二項協議及據此所擬進行之交易，以及新濠酒店就澳門政府批授該土地長期租約及本通函所述該土地之建議發展項目而擬訂立之具法律約束力承擔。召開股東特別大會之通告載於本通函第196至第198頁。

本公司已委任本公司之獨立非執行董事羅保爵士、關超然先生及羅嘉瑞醫生組成獨立董事委員會：(a)就股東特別大會通告所載第三號普通決議案(將予提呈以批准清洗豁免)向獨立股東提供有關清洗豁免、第一項協議及據此擬進行之交易之意見及

董事會函件

(b)就股東特別大會通告所載之第一號普通決議案(將予提呈以批准第一項協議)向獨立股東提供有關第一項協議(包括發行可換股貸款票據)及據此所擬進行之交易之條款是否公平合理及是否符合獨立股東之整體利益之意見。

本公司亦已委聘獨立財務顧問就清洗豁免以及第一項協議之上述事項向獨立董事委員會提供意見。

隨函附奉股東適用之股東特別大會代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，謹請按隨附之代表委任表格所印指示填妥表格，並盡速且在任何情況下不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司之註冊辦事處(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票。

推薦意見

謹請細閱(i)本通函第43至44頁載列之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就清洗豁免及第一項協議及根據第一項協議所擬進行之交易致獨立股東之推薦意見；(ii)本通函第45至58頁載列之獨立財務顧問致獨立董事委員會之函件，當中載有獨立財務顧問就此向獨立董事委員會提供之意見；及(iii)本通函「風險因素」一節所載之風險因素。

董事會認為，第二項協議及據此擬進行之交易，以及新濠酒店原則上接納澳門政府批授該土地及有關將來發展該土地為設有本通函所述設施之綜合娛樂渡假村之長期租約之建議，而就批授該土地之長期租約擬訂立之具法律約束力承擔符合本公司及股東之最佳利益，故董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上就上述事項提呈之相關決議案。

一般事項

於本通函刊發日期，董事會包括三名執行董事，分別為何鴻燊博士、何猷龍先生及徐志賢先生；兩名非執行董事，分別為吳正和先生及何綽越先生以及三名獨立非執行董事，分別為羅保爵士、關超然先生及羅嘉瑞醫生。

謹請閣下垂注本通函各附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
新濠國際發展有限公司
董事總經理
何猷龍

二零零五年七月二十二日



Melco International Development Limited

新 濠 國 際 發 展 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.melco.hk.cn>

(股份代號：200)

香港
中環
雲咸街60號
中央廣場
38字頂樓

敬啟者：

**建議收購於澳門之額外土地
以供發展為綜合娛樂渡假村
非常重大收購事項
關連交易
及申請清洗豁免**

吾等獲委任為獨立董事委員會之成員，就關連交易及清洗豁免向閣下提供意見，有關詳情載於二零零五年七月二十二日刊發之通函內之「董事會函件」，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與上述通函所界定者具相同涵義。

吾等就關連交易達致意見時，曾與第一太平戴維斯(香港)有限公司(「第一太平戴維斯」)及獨立財務顧問討論有關該土地之估值。吾等注意到，該土地之估值所採用之主要方法為餘值估值法。於吾等之討論中，吾等曾：

- (a) 審慎討論及評估第一太平戴維斯所作假設(如本通函附錄五所載其就該土地之估值報告所披露)及該等假設之任何變更對估值數字可能產生之重大影響；
- (b) 審慎討論就該土地向澳門法律顧問取得之法律意見所披露，影響該土地合法所有權狀況之任何重大條件所產生之影響；

獨立董事委員會函件

- (c) 特別是，就該土地討論：(i)根據已落成為酒店及賭場之發展項目之預計發展總值所作估值；及(ii)該發展項目所達至之確實階段；及
- (d) 討論就該土地可能被徵收之相關地方稅項，以及其對計算該土地之名義溢利之影響(如適用)及繼而對估值數字之影響。

根據吾等之討論，吾等認為，就該土地估值採用餘值估值法屬可以接受。

吾等敬請閣下垂注本通函第45至第58頁所載之獨立財務顧問意見函件，該函件載有獨立財務顧問就關連交易及清洗豁免是否公平合理及符合獨立股東之整體利益而向吾等提供有關交易之意見及推薦意見，以及提供有關意見及推薦意見之主要因素及原因。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於上述意見函件所提及其考慮因素及原因，其意見及建議及推薦意見後，吾等認為就有關交易而言，關連交易及清洗豁免對獨立股東屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准關連交易及清洗豁免之有關決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

羅保爵士 關超然先生 羅嘉瑞醫生

謹啟

二零零五年七月二十二日

以下為英高致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED

香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓

財務顧問有限公司
美高

敬啟者：

建議收購於澳門之額外土地
以供發展為綜合娛樂渡假村
及
申請清洗豁免

引言

吾等謹此提述獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就第一項協議項下擬進行之交易及清洗豁免之獨立財務顧問。該等交易之詳情載於 貴公司於二零零五年七月二十二日刊發之通函（「該通函」），而本文為其中一部份。本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

Great Respect為一家由何鴻燊博士之全權家族信託所控制之公司，而何鴻燊博士為新濠之董事、股東兼關連人士。因此，根據上市規則，第一項協議亦構成新濠一項關連交易。何鴻燊博士、何猷龍先生及彼等各自之聯繫人士（包括藍瓊纓女士、Better Joy、Sharikat Investments Limited、Dareset Limited、Lanceford Company Limited、Lasting Legend 及（倘於相關時間持有股份）澳門娛樂旅遊須就有關第一項協議及其項下擬進行之交易之相關決議案棄權投票。該等人士合共持有相當於 貴公司已發行股本中約39.2%之股份。

英高函件

獨立董事委員會已告成立，由 貴公司之三名獨立非執行董事組成，成員為羅保爵士、關超然先生及羅嘉瑞醫生，藉以考慮以下事項：第一項協議項下擬進行之交易是否按一般商業條款於一般及日常業務過程中進行，以及就 貴公司及股東整體而言是否公平合理及符合彼等之利益；另考慮清洗豁免及第一項協議項下擬進行之交易是否符合獨立股東之利益。吾等已獲委任就該等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於制訂吾等之推薦意見時，吾等依賴董事所提供之資料及事實及彼等所表達之意見。吾等亦假設該通函所載或提述之資料及聲明於作出時實屬真確無訛，且於刊發該通函當日持續真確無訛。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完備性。董事亦向吾等表示而吾等亦相信該通函並無遺漏任何重要事實。然而，吾等並未就 貴集團之事宜進行獨立調查。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料達致知情意見，有充分理由支持可依賴該通函所載資料之準確性，並為吾等之推薦意見提供合理基礎。

除就上述吾等獲委任向 貴公司提供之服務所收取之一般專業費用外，現時概無任何安排可使英高從何鴻燊博士、何猷龍先生、 貴公司或任何彼等各自之聯繫人士或一致行動人士中獲得利益。

主要因素

以下載列吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東之意見時所考慮之主要因素。

背景

於二零零四年，繼六月收購摩卡角子集團有限公司、九月宣佈發展Park Hyatt Macau娛樂場及十一月與PBL集團成立合營企業後， 貴集團確立了澳門博彩業務為其主要業務。根據股東協議，PBL集團於亞洲及 貴集團於大中華地區之所有博彩業務將透過Melco PBL Holdings經營。

於二零零五年五月十日，新濠酒店原則上接納澳門政府提出之建議，建議為向新濠酒店批授該土地之長期租約以供興建及發展綜合娛樂渡假村。於澳門政府批准批地及獨立股東批准該交易後，新濠酒店方始簽訂該具法律約束力之協議。

土地及建議發展之詳情

該土地乃位於澳門氹仔路氹城之一幅土地，由兩幅獨立並分別約73,528平方米及39,797平方米之土地組成。較大之一幅土地目前登記於一名獨立第三方名下，彼有權發展該幅土地。澳門政府現正與該名獨立第三方磋商交換該幅土地，並將盡最大努力盡快完成磋商，惟無論如何不會遲於二零零六年五月。該土地處於建議興建及發展綜合娛樂渡假村之地點，渡假村預期包括有一間五星級酒店及兩間四星級酒店，水底賭場、服務式住宅、零售商舖、表演場地、停車場設施及其他支援基建。該發展項目名為「City of Dreams」。

有關合營企業之資料

根據合營企業備忘錄，Melco Leisure與Great Respect於二零零四年十月二十八日成立一家合營企業，以向澳門政府申請批授位於澳門路氹一幅土地之發展權。Great Respect由何鴻燊博士之全權信託所控制。合營企業備忘錄規定，Melco Leisure須安排合營企業旗下一家附屬公司作為於澳門之機構，向澳門政府申請批授有關該土地之長期租約。該附屬公司原為新濠酒店。Melco Leisure及Great Respect於合營企業及該土地（於批授後）之權益分別為50.8%及49.2%。憑藉何鴻燊博士於澳門之地位及與澳門商界之關係，Great Respect及何鴻燊博士原則上可從澳門政府取得長期租約之機會以發展該土地。雖然何鴻燊博士可能已於訂立合營企業備忘錄前個別透過Great Respect及其他個人投資申請批授該土地之發展權，惟根據合營企業備忘錄，現已協定就 貴公司及其與PBL集團成立之合營企業之利益，何鴻燊博士將與 貴集團共同作出該土地發展權之申請及共同發展。

收購合營企業之權益

於二零零五年五月十一日，新濠娛樂訂立第一項協議及第二項協議，據此，彼將向Great Respect及Melco Leisure收購合營企業、新濠酒店及該土地之全部權益。該土地及興建及發展之所有成本估計約為7,963,000,000港元，當中包括土地成本及土地補價1,684,000,000港元及建築成本約6,279,000,000港元。該等費用之資金預期來自項目融資5,176,000,000港元及股本2,787,000,000港元。融資之股本部份將為現有及額外資本出資或向新濠娛樂墊付之股東貸款。 貴公司之股本融資部份將透過可換股貸款票據以及配售及認購協議籌集。若干銀行曾與 貴公司接洽，表示有興趣就發展項目提供項目融資。然而，磋商尚處於初步階段，現尚未落實任何項目融資安排。 貴公司曾向吾等表示，彼認為新濠娛樂應有能力取得足夠項目融資債務。然而，倘資金不足，新濠娛樂計劃透過向 貴公司及PBL或策略投資者籌集額外股本以填補差額。

澳門政府原先提出由新濠酒店支付之土地補價金額約為509,124,823澳門幣(約相等於494,295,945港元)。由於新濠酒店擬將該發展項目之樓面總面積由約400,000平方米增至約450,000平方米，故增加總樓面面積如獲接納，有關土地補價金額將可能上升。增加之款項(如有)須經與澳門政府磋商。若批准增加樓面面積，該筆增加之款項估計介乎69,000,000澳門幣(約相等於66,990,291港元)至110,000,000澳門幣(約相等於106,796,117港元)。

於第一項協議及第二項協議完成後，新濠酒店將繼續作為 貴公司之附屬公司。預期新濠酒店之董事會將有所變動，以反映本公司及PBL分別指派人選加入新濠娛樂董事會之比例，當中本公司委任五名董事，即何猷龍先生、徐志賢先生、陳應達先生、曾源威先生及鍾玉文先生，另PBL委任四名董事，即James Packer先生、Anthony Klok先生、Rowen Craigie先生及John Alexander先生。 貴公司或新濠娛樂之董事會並無計劃會發生任何變動。

配售事項及認購事項

於二零零五年五月十七日，Better Joy、 貴公司及配售代理訂立配售及認購協議，按每股新股9.125港元配售及補足認購之140,000,000股新股(佔 貴公司當時現有已發行股本約14.26%，並佔 貴公司經認購擴大之已發行股本約12.48%)已配售予獨立第三方。認購所得款項約1,239,000,000港元計劃撥作 貴公司於興建及發展建議發展項目之出資資金。

股份拆細

於二零零五年五月十九日，股份按一股舊股份換兩股新股之基準拆細。可換股貸款票據及澳門旅遊娛樂持有之尚未轉換可換股債券之換股價亦已作相應調整。可換股貸款票據之換股價已由每股舊股份19.93港元調整為每股新股9.965港元。

第一項協議

根據於二零零五年五月十一日訂立之第一項協議，新濠娛樂同意收購Great Respect於合營企業之49.2%權益，代價為現金1,175,000,000港元，由新濠娛樂之現有內部資源撥付。該代價乃參考獨立估值師之初步估值報告(假設批准增加地積比率，以公開市值評估該土地之價值約為4,506,000,000港元)，並經新濠娛樂與Great Respect(包括新濠娛樂董事會中PBL之代表)公平磋商後達成。

作為第一項協議之條款，Great Respect將於第一項協議完成後隨即認購1,175,000,000港元之可換股貸款票據。倘於二零零六年十二月三十一日前，澳門政府因任何理由並未正式向新濠酒店批授長期土地租賃，Great Respect已不可撤銷地承諾將可換股貸款票據轉讓回 貴公司以便註銷及取消，其後， 貴公司將直接向新濠娛樂退回認購款項1,175,000,000港元，並有效結束該等交易。第一項協議(包括認購及發行可換股貸款票據)須待下列條件達成後，方可作實：(i)獲獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准通過；(ii)批准於兌換可換股貸款票據時將發行之股份上市；(iii)取得由香港及澳門任何政府機關或其他有關監管機構所發出之一切必要同意或批准；及(iv)Great Respect向新濠娛樂交付法律意見，確認(其中包括)合營企業備忘錄及合營企業能否根據香港法例執行。

該土地位於路氹城東北區，毗鄰Sand Casino將興建之澳門威尼斯渡假村及港口。「City of Dreams」之地點接近澳門國際機場，從機場駛進路氹城入口時，該處將會是首個映入眼簾之渡假村。

誠如附錄五所載，第一太平戴維斯(香港)有限公司已就該土地編製估值報告，其對該土地之估值為4,500,000,000港元。該獨立估值乃按照假設增加之地積比率並假設已向澳門政府支付建議地價之基準進行。估值乃應用餘值法按公開市值基準進行。餘值法首先估計建議綜合娛樂渡假村之發展總值，然後貼現計算該土地於現況下之價值時並無產生之所有發展成本，從而估計該土地及其發展權之價值。誠如估值師表示，由於發展項目之性質獨特，而可資比較交易之數目及詳細資料有限，故無法使用直接比較法。估值報告乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)及物業資產估值指引備忘編製。估值中使用之主要假設乃關於土地補價、地積比率及建議發展項目之設施組合。估值假設已支付土地補價，然而，由於土地補價乃連同該土地一併收購之責任，而授出長期租約時須支付有關款項，故吾等認為就發展項目進行估值時應計及土地補價。於調整土地補價時，根據計及地積比率增加後之估計地價上限619,124,823澳門幣(約相當於601,092,062港元)計算，該土地之淨值約為3,899,000,000港元。收購於合營企業49.2%權益所需之代價1,175,000,000港元較該土地及其發展權之經調整估值淨額折讓約38.3%。發展總值之估計方法，乃參照澳門目前之可資比較獨立設施，包括賭場、酒店及住宅物業，將發展項目計劃興建之設施組合綜合計算，故更改地積比率及綜合娛樂渡假村之設施將會影響發展總值及該土地之估值。就此，應留意計劃發展項目之建議設施組合亦為申請批授該土地長期租約及增加地積比率之一部份，故於授出長期租約時，倘並無全面使用許可之設施，該土地與許可設施之公開市值將不會改變。此外，獨立股東務須留意，倘博彩業務、酒店或住宅物業之市值於完成前下跌或上升，可能會影響該土地之估

值。鑑於上述情況，於審閱估值報告後，吾等認為採用餘值法並就土地補價調整後作出之假設實屬合理。務請注意，在發展該土地及將之建成為綜合娛樂渡假村之過程中存在執行風險，惟新濠預期憑藉何氏家族於當地之經驗及關係可減低有關風險，吾等對此亦表示同意。倘該土地之發展延遲完工至最多十二個月，該土地及其發展權按照餘值法計算之估值將會減少，減幅相等於估值中發展項目期間按香港最優惠利率計算之利息調整增幅，而有關增幅並不顯著，此外，估值亦包括或有事項撥備，相等於興建成本、專業費用及財務成本之2%。由於合營企業之唯一資產將為該土地之發展權，而有關權利將授予新濠酒店，且根據該土地及其發展權之獨立估值（（經計及主要假設可能產生之影響及估值之折讓），吾等認為第一項協議之代價實屬公平合理。

於澳門政府授出長期租約之前，貴公司須處理一項重大事項，即與一名現時持有該土地發展權之獨立第三方磋商並取得其同意將該幅登記為23053號地段之土地交還澳門政府。然而，根據第一項協議，倘於二零零六年十二月三十一日前因未能就交還該幅土地達成磋商或因任何原因而未獲授整幅土地之長期租約，有關交易將告終止，而代價將退回新濠娛樂，可換股貸款票據將被註銷。倘無法完成交易，而曾臨時使用發行可換股貸款票據之所得款項，則可能出現還款風險。然而，貴公司已表明發行可換股貸款票據之所得款項將用作發展該土地。鑑於合營企業之代價價格較該土地（其發展權為合營企業之唯一資產）之獨立估值存在重大折讓，吾等認為第一項協議之條款就股東而言屬公平合理並符合貴公司之利益。

可換股貸款票據

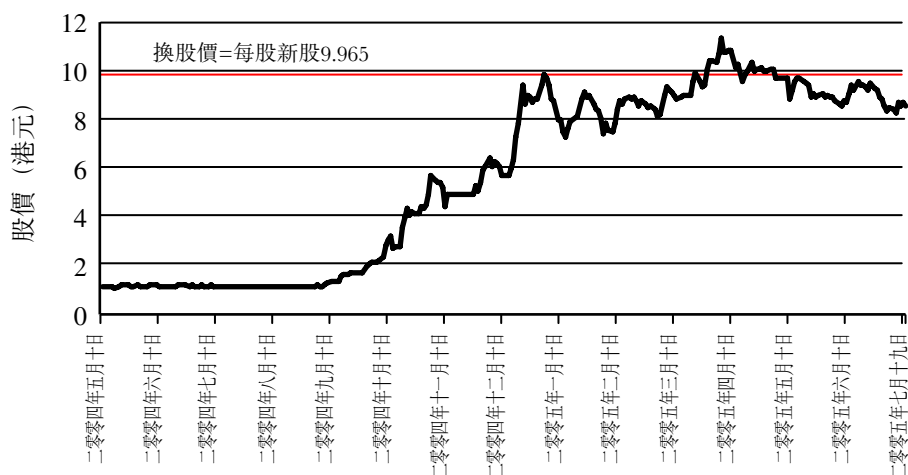
於第一項協議完成後，Great Respect將隨即認購可換股貸款票據。可換股貸款票據將為期五年、不計息、不可轉讓並於到期時或貴公司出現若干列明之違約事件時自動贖回。初步換股價每股舊股份19.93港元（即股份於截至第一項協議訂立日期前最後交易日（包括該日）止五個交易日之平均收市價）已就股份拆細調整至每股新股9.965港元，於兌換時可予發行之股份數目最多為117,912,694股（該等股份在各方面與現有股份享有同地位），佔現有已發行股本之10.51%及於悉數兌換可換股貸款票據後經擴大股本之9.51%。於澳門政府正式授出該土地之長期租約前，不得進行任何兌換。

有關代價乃在澳門政府未授出該土地之長期租約及交易終止之情況下，為方便贖回而制訂為以可換股貸款票據之方式支付。吾等明白，原本或可透過配發及發行新股以支付代價，惟在該土地之長期租約未獲批授而本文件所述之交易亦告終止之情況下，股份發行後無法即時贖回。因此，吾等認為發行可換股貸款票據就該交易而言實屬適當。

經調整換股價較：

- 股份於最後交易日之經調整收市價9.70港元溢價約2.73%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續十個交易日之平均經調整收市價10.04港元折讓約0.75%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止連續三十個交易日之平均經調整收市價10.17港元折讓約2.02%；
- 股份於截至最後交易日(包括該日)止六個月之平均經調整收市價8.32港元溢價約19.77%；
- 股份於最後可行日期之收市價8.60港元溢價約15.87%；及
- 貴集團之備考資產淨值1.25港元溢價約697.20%。

下表載列股份於截至最後交易日(包括最後交易日)止十二個月之經調整收市價：



資料來源：彭博

英 高 函 件

為評估可換股貸款票據之條款，吾等已審閱香港多家其他上市公司於過去十八個月內發行之不計息(或零息)可換股票據，該等可換股票據之有效期與可換股貸款票據相若，而據吾等所知有關資料已經公佈。

發行人名稱	協議日期/ 期限	本金額 百萬港元	每年 票面息率	到期日之 贖回價值	換股價較發表 公佈前每股 股份收市價之 溢價/(折讓)
瑞力控股有限公司	二零零五年四月 二十一日(五年)	300	零	110% (附註2)	(50.4%) (附註3)
漢寶集團(龍蝦大王) 有限公司	二零零五年三月 二十九日(五年)	100	零	105%	(94.7%) (附註3)
香港興業國際集團 有限公司	二零零五年三月 二十九日(五年)	1,410	零	128.9%	28.7%
嘉里建設有限公司	二零零五年三月 十一日(五年)	2,500	零	119.0%	33.4%
北泰創業集團 有限公司	二零零四年十二月 八日(三年)	310.8	零	112.49% (附註2)	28.6%
華潤	二零零四年十一月 二十九日(五年)	800	零	100.0% (附註1)	6.4%
創科實業有限公司	二零零四年六月 十六日(五年)	1,091.68	零	107.71%	38.0%
上海置業有限公司	二零零四年三月 二十二日(五年)	302.0	零	111.6%	17.5%
新創建集團有限公司	二零零四年三月 二十九日(五年)	1,350.0	零	97.5%	25.0%
遠東科技國際 有限公司	二零零四年三月 十日(五年)	544.9	零	105.1%	30.1%
上海實業控股 有限公司	二零零四年二月 十八日(五年)	2,330.0	零	109.1% (附註1)	26.2%
香格里拉(亞洲) 有限公司	二零零四年二月 九日(五年)	1,558.0	零	114.6%	15.6%
貴公司	於第一項協議完成時 發行(五年)	1,175	零	100.0% (附註1、2)	2.73%

附註：

1. 發行人或持有人並無其他贖回權。
2. 不得自由轉讓。
3. 發行可換股票據乃該公司股本重組之一部份。

上述可資比較可換股票據於發行時較發表公佈時相關股價溢價6.4%至38.0%不等，惟因作為股本重組一部份而於發行時大幅折讓之可換股票據除外。然而，誠如上文所述，大部份可資比較票據均可按高於其面值之價格予以贖回。該等可換股票據之換股價一般具有較高溢價，以平衡具吸引力之贖回條款所帶來之好處。於吾等之可資比較票據中，僅有一份可換股票據之發行與可換股貸款票據之發行相若，而該可換股票據乃可按面值贖回。於有關公佈之日期，該可換股票據之換股溢價約為6.4%，而可換股票據之溢價約為2.73%。該可換股票據較股份市價之溢價幅度不大不被認為重要因素，原因是可換股貸款票據(i)不帶息；(ii)僅可於到期時贖回（貴公司發生若干指定違約事件之情況除外）；(iii)不可轉讓；及(iv)為貴集團提供具吸引力之資金來源（惟可換股貸款票據代表貴集團資產負債比率之大幅增加）。務請注意，可換股貸款票據之換股價9.965港元高於貴公司在二零零五年五月十七日公佈之補足及認購之認購價9.125港元（經股份拆細調整），以及為在該土地租約不會成為有效之情況下方便贖回及撤銷，現接納使用可換股貸款票據取代發行股份。吾等認為可換股貸款票據之發行及條款實屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

第二項協議

如下文所述，根據二零零五年五月十一日之第二項協議，Melco Leisure將向新濠娛樂轉讓其於合營企業之50.8%權益及於新濠酒店之全部權益，以換取貴公司及PBL根據股東協議取得之共同利益，惟並無收取直接代價。除來自Melco Leisure之免息貸款25,000澳門幣外，新濠酒店並無持有其他資產或負債。根據與PBL訂立之股東協議及聲明協議，貴集團及PBL集團須透過新濠娛樂在大中華地區（包括澳門）經營其所有博彩企業商機。第二項協議須待以下條件達成後方可作實：(i)獨立股東於股東特別大會上批准；(ii)取得香港及澳門之任何政府機構或其他有關監管機構之所有必需同意書或批文；及(iii)Melco Leisure向新濠娛樂交付法律意見，確認（其中包括）新濠酒店根據澳門法律正式註冊成立及存在。第一項協議及第二項協議並無彼此之先決條件。

根據與PBL集團於二零零五年三月八日簽訂之股東協議，簽約各方於大中華地區之博彩業務將透過合營公司進行，而Melco PBL Holdings與貴公司分別持有合營公司之80%及20%權益。待貴集團與PBL集團成立合營企業Melco PBL Holdings後，

PBL集團以總代價163,000,000美元(相等於約1,270,000,000港元)認購Melco PBL Holdings之50%股本權益。聲明協議於二零零五年三月九日訂立，據此，Melco Leisure聲明將其於合營企業備忘錄之所有權利及利益連同於合營企業之50.8%權益，轉讓予新濠娛樂(其80%權益由 貴公司擁有50%權益之Melco PBL Holdings持有，另20%權益則由 貴公司直接持有)。PBL集團之總部設於澳洲，於大中華地區以外之亞太區經營博彩及休閒業務，而 貴集團則於大中華地區(包括澳門)經營博彩業務。新濠認為，此關係可使 貴集團與PBL集團彼此在專業技術、財務資源及PBL集團之相關利益方面獲益。在興建及發展綜合娛樂渡假村資金方面，Melco Leisure轉讓其於合營企業之50.8%權益及於新濠酒店之權益，亦致使 貴集團獲益。根據股東協議，新濠娛樂之業務(包括於取得第一項協議及第二項協議之批准後建議渡假村之發展項目及興建成本)須按股本權益進行融資，故PBL集團須撥付透過Melco PBL International Limited持有之80%相關權益中之一半財務資源。於第一項協議及第二項協議完成後， 貴公司將於新濠酒店及建議發展項目中持有60%應佔權益，而新濠酒店仍為 貴公司之間接附屬公司。

第一項協議及第二項協議項下擬進行交易之原因及益處

誠如二零零四年所公佈，新濠再次專注於休閒、娛樂及酒店業務。建議之綜合娛樂渡假村為擴展其博彩業務(目前主要包括角子機業務及其他賭場發展)提供了機遇。 貴公司現正參考何鴻燊博士於澳門之私人博彩企業之成功經驗。儘管何鴻燊博士不再持有澳門賭場之獨家專營權， 貴公司認為，按目前之行業及經濟狀況，應有助其他營辦商發展及促進競爭。於二零零四年，澳門之總收益淨額約為5,100,000,000美元，增幅約為44%，僅次於拉斯維加斯¹。自二零零三年(年內授出澳門三個博彩特許權)起，根據政府之統計數字，澳門之本地生產總值錄得複合年增長率約20.9%，而旅遊業亦增加約20.3%(主要來自國內遊客之增加)²。同期，中國城市居民之人均可支配收入以複合年增長率約10.6%增長³。鑑於目前之經濟狀況、澳門在博彩行業之優勢，加上何氏家族藉着何鴻燊博士過去三十多年在澳門獨家經營博彩業所取得無可比擬之本土經驗，吾等認為有關發展項目符合 貴公司及股東之整體利益。

¹ www.dicj.gov.mo

² 澳門特區統計暨普查局

³ www.stats.gov.cn

財務影響

根據 貴公司提供經擴大集團之備考財務資料，第一項協議、可換股貸款票據及第二項協議對 貴公司之主要影響如下：

- | | |
|------------|---|
| 資本負債比率 | — 於二零零四年十二月三十一日， 貴集團之尚未償還負債為160,000,000港元(包括現有可換股票據)，而負債對資產總額比率為0.10倍。於該等交易完成時，根據備考基準經擴大集團之負債及資本負債比率分別增至1,335,000,000港元及0.41倍。縱使由於可換股貸款票據不計息，故約18.2倍之利息覆蓋率將維持不變，惟吾等認為，Great Respect以行使換股權方式贖回可換股貸款票據乃符合本公司之利益。於兌換可換股貸款票據後，資本負債比率將下降至約0.05倍。 |
| 每股股份有形資產淨值 | — 根據於最後可行日期已發行之股份數目計算，於二零零四年十二月三十一日， 貴集團之每股股份有形資產淨值為1.21港元。於完成後，將增至2.91港元；而於悉數兌換可換股貸款票據後，則增至2.60港元。 |
| 每股股份盈利 | — 於第一項及第二項協議完成後，將不會錄得任何收益或虧損。然而，於兌換可換股貸款票據後，每股股份盈利將攤薄約9.51%，即於兌換時經發行新股擴大之已發行股本之百分比。 |

風險因素

本通函「風險因素」一節載有擬進行交易涉及之若干風險因素：(i)澳門政府授出該土地之長期租約；及(ii) 貴集團物業權益之估值。誠如「第一項協議」之段落所述，股東務須留意完成風險(及相關還款風險)及估值風險。由於(i)若不獲授長期租約，交易將會終止；及(ii)估值乃參照現有可資比較設施(並無作出增長調整)進行，包括就或有事項撥備，而第一項協議之代價較就土地補價調整後該土地之估值大幅折讓，吾等認為就擬進行之交易而言，風險因素可以接受。

路氹城乃大型博彩及娛樂中心，有多家國際及本地發展商於區內規劃及興建其他娛樂渡假村。澳門賭場設施數目增加，使 貴集團面對之競爭可能更加激烈。 貴集團若要取得澳門博彩市場相當之市場份額，吾等認為發展該土地成為綜合娛樂渡假村及 貴集團擁有該土地之權益，實符合 貴公司之利益。倘第一項協議不獲獨立

股東批准，貴集團將持有該土地約29.5%之實際權益，以及於第二項協議完成後擁有該土地之開發權，而非第一份協議獲批准後60%之實際權益。自貴集團公佈Park Hyatt Macau發展項目及Melco PBL Holdings之合營企業後，股份之價格顯著上升。股東務須留意，倘澳門政府不授出該土地之長期租約，股份之成交價或會受不利影響。

清洗豁免

於收購公佈發表日期，一致行動人士持有貴公司總投票權約52.76%權益。於配售及認購協議完成後，則攤薄至貴公司總投票權約46.16%。於一致行動人士成員之一Great Respect將可換股貸款票據兌換成新股時，倘數量將致使一致行動人士所持股份數目較兌換前十二個月內持有之最低百分比增加2%或以上，則將會令Great Respect一方產生收購守則第26條「自由增購」規定項下之責任，以及一致行動人士須作出強制性全面收購，收購一致行動人士尚未擁有之所有股份。根據收購守則第26.3條附註2(c)，倘因兌換或行使可換股證券而觸發收購，則價格一般將參考可換股證券之購買價而釐定。然而，倘可換股證券只發行予或私人出售予買方，執行理事或會一併考慮於提交兌換通知當日之加權平均買賣價。因此，倘Great Respect因行使其於可換股貸款票據之換股權而觸發強制性全面收購，收購價則可能為換股價，或於諮詢執行理事後，為股份於當日之平均市價。配售事項、認購事項及發行可換股貸款票據乃貴公司為收購建議綜合娛樂渡假村之股份而籌集資金之方法。

倘兌換可換股貸款票據使款項之利息增加2%或以上，則將產生強制性全面收購之責任，故現已代表Great Respect及一致行動人士向執行理事申請清洗豁免，豁免Great Respect及一致行動人士提出強制性全面收購建議之任何責任。倘執行理事授出清洗豁免，則清洗豁免須待獨立股東於股東特別大會上以點票方式進行投票批准後方可作實。

除下述者外，Great Respect及一致行動人士於收購公佈前六個月期間並不獲得於貴公司投票之權利：(i)於二零零五年四月十一日，行使根據發行予Better Joy之若干貴公司可換股票據之換股權；(ii)於二零零五年四月十二日，何猷龍先生根據貴公司之僱員購股權計劃行使購股權；(iii)於二零零五年三月十七日與澳門旅遊娛樂訂立協議以收購奇景餘下30%權益，代價包括按每股股份9港元發行22,222,222股

新股(經股份拆細調整)；及(iv)根據配售協議及認購協議，Better Joy按每股股份9.125港元認購140,000,000股新股(經股份拆細調整)。於該等交易期間，一致行動人士所持權益超過50%，因此，收購守則第26條之規定於此不會產生任何影響。根據收購守則附表VI第3段，就批授清洗豁免而言，執行理事已向一致行動人士確認該等交易不會使一致行動人士喪失資格。

股東務請注意第一項協議(包括發行可換股貸款票據)及第二項協議毋須待授出及批准清洗豁免後方可作實。

倘清洗豁免並未授出及批准，則Great Respect已確認，無論如何不會因行使根據可換股貸款票據之換股權之數額導致產生根據收購守則第26條須提出強制性全面收購建議之責任。然而，倘出現該情況，Great Respect已表示其將遵守收購守則要求提出強制性全面收購建議。所有股份之強制性全面收購建議應按高於最後可行日期收市價15.87%之換股價9.965港元(或合適之已調整換股價)提出，或按(參照收購守則第26.3條附註2(c))股份於提交兌換通告當日之每手交易量之加權平均買賣價(須諮詢執行理事)。吾等認為選擇接納收購建議(倘觸發)以按可能高於股份當時市價之發行價購買獨立股東持有之股份之機會，一般而言均符合獨立股東之利益。然而，誠如下文所載，吾等已考慮與此事項有關之特別情況之其他代價。

倘授出清洗豁免，Great Respect已表示其將於批授該土地之長期租約之後於實際可行情況下盡快將可換股貸款票據兌換成股份，藉以將新濠綜合資產負債表內之可換股貸款票據代表之一項債務責任轉換為股本。股東亦應注意，倘第一項協議終止，發行可換股貸款票據則有助購回。倘股東接納吾等致獨立董事委員會之意見，推薦股東投票贊成第一項協議及發行可換股貸款票據，並因此表示支持所有涉及之整體交易，以及願意參與 貴公司之未來發展，吾等認為股東投票贊成清洗豁免將為一致之做法，因此舉可使 貴集團於Great Respect行使可換股貸款票據之換股權初期解除該項債務責任。雖然本公司無權阻止Great Respect行使可換股貸款票據之換股權，清洗豁免可為Great Respect提供自由度在毋須作出強制性全面收購建議之情況下轉換股份。此外，Great Respect及一致行動人士可透過累增兌換每年不超過2%之股權以避免觸發收購責任，而避免產生任何責任。假設一致行動人士並無減少其於 貴公司之權益，而Great Respect於任何十二個月期間只行使相當於 貴公司已發行股本(經新股擴大)2%以下之換股權，則於配售事項及認購事項完成後二十四個月屆滿後，Great Respect將可悉數行使餘下之可換股貸款票據，而不會觸發收購守則項下之強制性全面收購建議。於該等情況下，吾等認為股東投票反對清洗豁免不會帶來利益，相反，吾等認為投票贊成本文所述之所有交易實屬公平合理，且符合獨立股東之利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為第一項協議(包括發行可換股貸款票據)乃按一般商業條款於一般及日常業務過程中進行，對 貴公司及股東整體而言實屬公平合理且符合彼等之利益，而清洗豁免則符合獨立股東利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准第一項協議(包括發行可換股貸款票據)及清洗豁免之普通決議案，並建議獨立董事委員會向獨立股東提出相應建議。

此致

新濠國際發展有限公司
獨立董事委員會
及獨立股東
香港
中環
雲咸街60號
中央廣場38字樓

代表
英高財務顧問有限公司
董事
賈思棣
謹啟

二零零五年七月二十二日

I. 經審核財務資料

以下為摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止三年各年經審核財務報表之本集團截至二零零四年十二月三十一日止三年各年之經審核綜合損益賬、本集團於二零零二年、二零零三年及二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表、截至二零零四年十二月三十一日止三年各年之經審核綜合現金流量表，連同有關附註之概要。

綜合損益賬

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額	2	408,076	165,263	86,376
其他收益	2	8,102	4,267	546
其他(虧損)／收入	3	(2,113)	10,186	—
已售出存貨成本		(157,183)	(36,703)	(24,159)
職員費用(包括董事酬金)	10	(107,120)	(76,499)	(55,747)
固定資產折舊		(17,683)	(16,154)	(5,927)
交易權攤銷		(507)	(464)	—
商譽攤銷		—	(2,614)	—
出售投資物業之收益	14(d)	57,176	—	—
佣金開支		(50,607)	(26,088)	—
其他經營開支	31(d)	(61,809)	(51,968)	(39,219)
經營開支總額		<u>(337,733)</u>	<u>(210,490)</u>	<u>(125,052)</u>
經營溢利／(虧損)	4	76,332	(30,774)	(38,130)
財務成本	5	(4,199)	(2,007)	—
除稅前溢利／(虧損)		72,133	(32,781)	(38,130)
稅項	6	(2,490)	(1,201)	—
除稅後溢利／(虧損)		69,643	(33,982)	(38,130)
少數股東權益		(4,486)	7,648	2,534
股東應佔溢利／(虧損)	7	<u>65,157</u>	<u>(26,334)</u>	<u>(35,596)</u>
股息	8	<u>8,451</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股股息(港仙)	8	<u>2.00</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	9	<u>20.06</u>	<u>(15.89)</u>	<u>(27.1)</u>
悉數攤薄之每股盈利／(虧損) (港仙)	9	<u>18.33</u>	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

附註：截至二零零四年十二月三十一日止三個年度，股東應佔溢利／(虧損)全部來自本集團日常業務，並無任何特殊項目或非經常項目。

綜合資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產				
商譽	12	389,937	19,705	—
交易權	13	2,786	3,293	—
固定資產	14	204,174	187,916	177,326
於共同控制實體之投資	16	100,000	—	—
投資證券	17	27,754	20,637	—
已抵押銀行存款	29	177	304	1,100
長期存款		14,780	4,219	—
其他非流動資產		547	4,542	—
		<u>740,155</u>	<u>240,616</u>	<u>178,426</u>
流動資產				
應收共同控制實體之款項	16	25,145	—	—
存貨	18	3,768	4,137	2,986
應收款項	19, 31(b)	337,014	236,390	2,782
預付款項、按金及其他應收款項	31(a), 31(b)	40,919	9,150	8,939
其他投資	20	40,641	40,638	4,000
應收關連公司款項	21	1,119	429	2,407
可退回稅項		—	387	—
存款證		1,100	—	—
銀行結餘及現金		394,966	142,771	219,229
		<u>844,672</u>	<u>433,902</u>	<u>240,343</u>
流動負債				
應付款項	22	60,462	110,538	2,356
應計負債及其他應付款項	31(c)	35,153	39,575	15,812
應付稅項		1,888	—	—
應付融資租約	23	817	—	—
短期銀行借貸，無抵押		15,000	—	—
一年內到期之可換股票據	24	22,500	—	—
		<u>135,820</u>	<u>150,113</u>	<u>18,168</u>
流動資產淨值		<u>708,852</u>	<u>283,789</u>	<u>222,175</u>
總資產減流動負債		<u>1,449,007</u>	<u>524,405</u>	<u>400,601</u>
源自：				
股本	25	463,244	221,997	145,287
儲備	27	762,233	238,725	230,837
股東資金		1,225,477	460,722	376,124
少數股東權益		75,616	62,952	24,258
非流動負債				
租務按金		—	407	219
可換股票據	24	122,500	—	—
股東貸款	31(d)(viii)	23,158	—	—
遞延稅項負債	6	2,256	324	—
		<u>1,449,007</u>	<u>524,405</u>	<u>400,601</u>

資產負債表

於二零零四年十二月三十一日

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非流動資產				
固定資產	14	—	—	4
於附屬公司之權益	15	918,761	389,624	303,551
於共同控制實體之投資	16	100,000	—	—
		<u>1,018,761</u>	<u>389,624</u>	<u>303,555</u>
流動資產				
預付款項、按金及其他應收款項		124	673	214
銀行結餘及現金		279,287	15,440	3,175
		<u>279,411</u>	<u>16,113</u>	<u>3,389</u>
流動負債				
應計負債及其他應付款項		1,108	3,742	3,462
一年內到期之可換股票據	24	22,500	—	—
		<u>23,608</u>	<u>3,742</u>	<u>3,462</u>
流動資產淨值		<u>255,803</u>	<u>12,371</u>	<u>(73)</u>
總資產減流動負債		<u>1,274,564</u>	<u>401,995</u>	<u>303,482</u>
源自：				
股本	25	463,244	221,997	145,287
儲備	27	688,820	179,998	158,195
股東資金		1,152,064	401,995	303,482
非流動負債				
可換股票據	24	122,500	—	—
		<u>1,274,564</u>	<u>401,995</u>	<u>303,482</u>

綜合權益變動報表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日之權益總額		460,722	376,124	374,469
尚未於損益賬確認之 重估物業盈餘	27	—	3,734	2,600
本年度溢利／(虧損)	27	65,157	(26,334)	(35,596)
於出售時實現之 投資物業重估儲備	27	(56,176)	—	—
發行供股股份，包括股份溢價	25, 27	—	105,333	35,090
發行股份，包括股份溢價	25, 27	759,191	—	—
股份發行費用	27	(16,576)	(2,441)	(439)
行使購股權	25, 27	16,935	4,306	—
已付股息	8, 27	(3,776)	—	—
於十二月三十一日之權益總額		<u>1,225,477</u>	<u>460,722</u>	<u>376,124</u>

綜合現金流量表

截至二零零四年十二月三十一日止年度

	附註	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營所用之現金淨額	28(a)	(154,349)	(43,931)	(22,068)
獲退回／(已付)香港利得稅		849	(877)	—
經營業務之現金流出淨額		<u>(153,500)</u>	<u>(44,808)</u>	<u>(22,068)</u>
投資活動				
於二零零三年收購附屬公司	28(c)(ii)	—	22,142	—
於二零零四年收購附屬公司	28(c)(i)	10,265	—	—
增購科技分部之附屬公司權益 產生之直接開支	28(d)	(250)	—	—
出售於附屬公司之部份投資所得之款項		—	4,200	—
來自法定金融機構之利息收入		446	712	3,538
股息收入		938	200	—
購買固定資產		(49,770)	(8,366)	(996)
已抵押銀行存款減少／(增加)		127	(184)	(189)
出售投資物業之所得款項		83,000	—	—
出售其他固定資產之所得款項		2,168	326	—
購買投資證券		(4,000)	(19,837)	(4,250)
購入其他投資減其後出售之所得款項		(2,112)	(30,452)	(4,000)
出售於過往年度購入之其他投資		—	4,000	—
應收共同控制實體款項增加		(25,145)	—	—
長期存款增加		(10,561)	—	—
其他非流動資產減少／(增加)		405	(3,247)	—
投資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>5,511</u>	<u>(30,506)</u>	<u>(5,897)</u>
融資前之現金流出淨額		<u>(147,989)</u>	<u>(75,314)</u>	<u>27,965</u>
融資活動				
行使購股權所得款項	28(b)	16,935	4,306	—
發行供股股份所得款項	28(b)	—	105,333	—
發行股份所得款項	28(b)	394,680	—	35,090
發行股份開支	28(b)	(16,576)	(2,441)	(439)
已付利息		(4,199)	(2,007)	—
償還融資租約	28(b)	(482)	—	—
償還銀行貸款	28(b)	—	(106,335)	—
短期銀行借貸淨額	28(b)	15,000	—	—
已付股息		(3,776)	—	—
償還前股東之貸款	28(b)	(24,556)	—	—
股東貸款增加	28(b)	23,158	—	—
融資活動之現金流入／(流出)淨額		<u>400,184</u>	<u>(1,144)</u>	<u>34,651</u>
現金及現金等值項目之增加／(減少)		252,195	(76,458)	6,686
年初之現金及現金等值項目		142,771	219,229	212,543
年終之現金及現金等值項目		<u>394,966</u>	<u>142,771</u>	<u>219,229</u>
現金及現金等值項目之結餘分析				
銀行結餘及現金		136,719	125,770	14,394
定期存款(自購入日期已計三個月內到期)		258,247	17,001	204,835
		<u>394,966</u>	<u>142,771</u>	<u>219,229</u>

賬目附註

1 主要會計政策

在編製此等賬目時所採納之主要會計政策載列如下：

(a) 編製基準

該等賬目乃按照香港普遍採納之會計原則並遵照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之會計準則，根據歷史成本慣例編製，惟（如下文之會計政策所披露），其他投資及投資業乃按公平值列賬。

香港會計師公會已頒佈多項全新及經修訂並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港財務匯報準則以及香港會計準則（「新香港財務匯報準則」）。除香港財務匯報準則第3號「業務合併」（「香港財務匯報準則第3號」）、香港會計準則第36號「資產減值」（「香港會計準則第36號」）及香港會計準則第38號「無形資產」（「香港會計準則第38號」）外，本集團於編製截至二零零四年十二月三十一日止年度之賬目時，並無提早採納新香港財務匯報準則。本集團已就該等新香港財務匯報準則之影響進行評估，惟尚未能斷定該等新香港財務匯報準則對其經營業績及財務狀況會否造成重大影響。

提早採納香港財務匯報準則第3號導致商譽及負商譽之會計政策出現未來之變動。直至二零零三年十二月三十一日，商譽以直線法按其10年之估計使用年期攤銷。如有減值跡象，則會評估商譽之賬面值並隨即將之撇減至可收回金額。採納香港財務匯報準則第3號後，本集團由二零零四年一月一日起不再將商譽攤銷，截至二零零三年十二月三十一日之累計攤銷已予對消，商譽之成本也相應減少。由二零零四年一月一日起，每年測試商譽有否減值，此外亦在有跡象顯示出現減值時進行測試。本集團已重新評估其他無形資產之可使用年期，並未因此而需要作出調整。

直至二零零三年十二月三十一日，負商譽與商譽於資產負債表內被列入同一項目內。涉及本集團收購計劃內已識別及能可靠地估量之預期未來虧損及開支（不包括於收購日可予識別之負債）之負商譽，於未來虧損及開支可予確認時一併在損益賬確認。任何負商譽之餘額，以不超過所收購非貨幣性資產之公平值為限，按該等資產之尚餘加權平均可使用年期在損益賬內確認；而超逾該等非貨幣性資產之公平值之負商譽乃即時於損益賬內確認。由二零零四年一月一日起，負商譽於評估業務合併中的可識別資產、負債及或然負債後隨即於損益賬確認。

採納此等新政策之影響載於下文附註1(f)。

提早採納香港會計準則第36號及香港會計準則第38號並本集團之賬目並無重大影響。

下文之主要會計政策已包括所採納之新標準。

(b) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日之賬目。於年內收購或出售之附屬公司業績已於收購生效日期或直至出售生效日期列入綜合損益賬。

本集團各成員公司間之所有重大交易及結餘於綜合時對銷。

少數股東權益乃指外來股東佔附屬公司之經營業績及資產淨額之權益。

1 主要會計政策 (續)**(c) 附屬公司**

附屬公司乃由本公司直接或間接控制其董事會組成、有權控制超過一半以上投票權或持有超過一半以上已發行股本之公司。

於本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減去累計減值虧損後入賬。附屬公司業績按已收及應收股息之基準計入本公司賬目內。

(d) 共同控制實體

共同控制實體指本集團與其他人士以合約協議方式共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方對有關經濟活動均無單方面之控制權。綜合資產負債表包括本集團所佔共同控制實體之資產淨值以及收購之商譽／負商譽。

於公司之資產負債表，於共同控制實體之投資乃按成本值減去減值虧損撥備後列賬。公司按已收及應收股息為基準將共同控制實體之業績入賬。

(e) 收入確認

租賃電子博彩機以及向承租人提供配套管理服務之收入乃根據有關租約之合約條款以累計基準確認。

提供膳食服務、科技顧問服務、管理費及投資銀行及金融服務之收入及包銷佣金收入在提供服務時確認入賬。

銷售電腦硬件及軟件之收益乃於合約期內按完成百份比予以確認，並參考於該日已產生之成本佔各合約之估計總成本之比例計算。

銷售其他產品之收入乃在轉讓風險及所有權回報時確認，一般為與送交貨品予客戶及轉移所有權之時間相同。

有關證券買賣、期貨及期權合約買賣及相關佣金收入之所有交易乃於買賣日期記錄於賬目內。因此，佣金收入只涵蓋在本期間內之該等買賣日期進行之交易。

經營租約租金收入在租賃期內按直線法基準確認。

來自法定金融機構之利息收入乃根據尚欠本金及適用利率按時間比例基準確認。

股息收入乃於有權收取付款時確認。

(f) 商譽

商譽指收購成本高於本集團於收購日期應佔所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值的差額。

於二零零四年一月一日前，收購產生之商譽以直線法按其10年之估計使用年期攤銷。如有減值跡象，則會評估商譽之賬面值並隨即將之撇減至可收回金額。

於二零零四年一月一日，本集團提早採納香港會計師公會頒佈之香港財務匯報準則第3號，並預先對會計政策作出一切所需更改。採納香港財務匯報準則第3號對二零零四年一月一日之期初保留盈利並無影響。於採納香港財務匯報準則第3號後並無於截至二零零四年十二月三十一日止年度中扣除約22,633,000港元之商譽攤銷。相反，本集團將至少每年測試商譽有否減值。

1 主要會計政策 (續)

(f) 商譽 (續)

為進行減值評估，商譽被撥入現金產生單位。各現金產生單位代表本集團之主要呈報分部。商譽之賬面值超出可收回金額之數將確認作減值虧損。

負商譽指本集團於收購日期應佔所收購附屬公司可識別資產、負債及或然負債之公平價值高於收購成本的差額。由於提早採納香港財務匯報準則第3號，負商譽將於損益賬確認。

(g) 交易權

交易權乃指在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)及香港期貨交易所有限公司(「香港期交所」)之交易權，並按其估計可使用年期(由二零零零年三月六日(即香港聯交所、香港期交所及香港中央結算有限公司合併生效之日)起計十年)以直線法予以攤銷。

當某些事件發生或環境變化導致交易權之賬面值可能無法收回時，則會對交易權進行減值核閱。若交易權之賬面值超過其可收回金額時，應就其差額確認減值虧損。交易權之可收回金額乃指其公平值(減銷售成本)或在用價值之較高者。為衡量減值情況，交易權乃基於可獨立辨認其現金流量的最小層面(現金產生單位)予以分組。

(h) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指建築工程及發展經已完成之土地及樓宇之權益，並因其具有投資潛力而持有，該等物業之任何租金收入均經公平磋商後始行釐定。

投資物業並無折舊，按每年專業估值之基準以每個財政年度結束之公開市值列賬。投資物業價值之改變於投資物業重估儲備賬中作為變動項目處理。若此項儲備總額不足以抵銷按物業組合計算之虧損，則超逾之虧損將自損益賬扣除。其後任何重估盈餘按先前扣除之虧損計入損益賬內。

投資物業出售後，就以往估值已變現之重估儲備之相關部份自投資物業重估儲備撥入損益賬。

(ii) 在建工程

在建工程為仍未完成建築及裝修工程之酒樓及郵輪之投資，按成本列賬，包括所產生之發展及建築開支及其他與發展相關之應計直接成本，並且扣除任何累計減值。在建工程於完成時按成本值減累計減值虧損重新歸類入合適之固定資產類別中。

(iii) 其他固定資產

其他固定資產乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。

1 主要會計政策 (續)

(h) 固定資產 (續)

(iv) 折舊

物業土地按租賃屆滿期少於20年或以下之投資物業，乃土地按租賃之尚餘年期折舊。

其他物業之租賃土地乃按租賃期折舊，而其他固定資產乃按成本減累計減值虧損之淨值，按其估計可使用年期以直線法予以折舊。主要折舊率如下：

海鮮舫、渡輪及駁船	5%至10%
長期租賃土地	按租賃年期
長期租賃樓宇	2.5%
物業裝修	20%或按租賃年期 (以較短者為準)
傢俬、裝置及設備	10%至20%
機械	10%
汽車	20%

物業裝修乃按其對本集團之估計可使用年期資本化及折舊。

(v) 減值及出售之盈虧

於每個結算日均會審閱外部及內部資料，以評估有形及無形資產是否存在任何減值跡象。倘若出現減值跡象，則評估資產至其可收回款額，並(如有關)確認減值虧損將資產調低至其可收回款額。是項減值虧損於損益賬確認，惟倘該資產乃按估值列帳，而減值虧損不超過同一項資產之重估盈利，在此情況下減值虧損會作為重估減值處理。

出售固定資產(不包括其他投資物業)之盈虧為有關資產之銷售所得款項淨額與賬面值之差額，並於損益賬中確認。

(i) 證券投資

(i) 投資證券

投資證券乃以成本值減任何減值虧損後列賬。

個別投資之賬面值會於各個結算日進行檢討，以評估其公平值是否已調低至低於賬面值。倘價值下跌並非短暫性質，則該等證券之賬面值須調低至其公平值。減值虧損於損益賬中列為一項開支。倘若導致撇減或撇銷之情況及事件不再存在，而有充足證據顯示新出現之情況及事件將於可預見之將來持續，則將該項減值虧損撥回損益賬。

(ii) 其他投資

其他投資乃以公平值列賬。於各個結算日，因其他投資之公平值變動而產生之未變現收益淨值或虧損淨額於損益賬中確認。出售其他投資之溢利或虧損乃指銷售所得款項淨額與其賬面值之差額，並於其產生時於損益賬中確認。

1 主要會計政策 (續)**(j) 存貨**

存貨乃按成本及其可變現值兩者中之較低者入賬。成本，包括所有購買成本，變換成本及其他用以將存貨帶至現時位置及情況之成本，以先入先出基礎入賬。可變現值乃以預期銷售所得款項減估計銷售支出釐定。

(k) 在進行中合約

合約收益及合約成本乃按完成百分比予以確認(詳情載於附註1(e))。倘合約之結果未能可靠地予以評估，則合約收益僅會在有可能收回已付合約時確認入賬。若合約總成本可能超逾合約總收益，則預計虧損即時確認作一項開支。

各項合約所產生之成本與已確認溢利／虧損之合併值會與截至年終的進度付款作比較，倘有關成本及已確認溢利(減已確認虧損)超出進度付款，餘額乃於流動資產項下列賬為應收合約客戶款項；倘進度付款超出有關成本及已確認溢利(減已確認虧損)，則餘額乃於流動負債項下列為應付合約客戶款項。於期內根據合約之將來業務所產生之成本會予以剔除，並列入存貨項下之在製品。

應收合約客戶款項乃載於預付款項、按金及其他應收款項。

(l) 應收款項

倘被認為屬呆賬之應收款項會作出撥備。資產負債表內之應收款項乃在扣除該等減值虧損後列賬。

(m) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目乃按成本值於資產負債中列賬。就現金流量報表而言，現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款、於投資日起計三個月內到期之現金投資及銀行透支。

(n) 撥備

撥備於本集團因過去事件而導致現時之法律或推定負債，並可能導致資源流出以清償該項負債時確認，惟須能夠對該負債金額作出可靠估計。倘本集團預計撥備可獲補償，該補償款將獨立確認為一項資產，惟只可在該補償款實際確定時確認。

(o) 僱員福利**(i) 退休金承擔**

本集團設有一項強制性公積金計劃及一項界定供款計劃，有關計劃之資產與由獨立信託管理基金之資產分開持有。強制性公積金計劃由本集團及僱員提供資金，界定供款計劃由本集團提供資金。

本集團向上述兩個退休福利計劃作出之供款乃予發生時列作開支。本集團向強制性公積金作出之強制性供款乃即數歸僱員所有，而本集團向界定供款計劃作出之供款可按照僱員在獲得全數供款利益前退出計劃所沒收之供款而減少。

1 主要會計政策 (續)**(o) 僱員福利 (續)****(ii) 僱員休假福利及長期服務金**

當僱員成為正式僱員時，即可享有年假及長期服務金。直至結算日僱員所提供之服務而應享有之年假及長期服務金，本集團會對此而產生之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假乃於可享有時確認。

(iii) 利潤分享和獎金計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有法律或推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將利潤分享和獎金計劃之預計成本確認為負債入賬。

利潤分享和獎金計劃之負債預期須在十二個月內償付，並根據在償付時預期會支付之金額計算。

(p) 遞延稅項

在本賬目內，遞延稅項是以負債法就資產與負債之課稅基準與其賬面值之暫時差異全數撥備。遞延稅項按結算日之前頒佈或已實施之稅率釐定。遞延稅項資產只會在有可能在將來獲得應課稅溢利以抵銷可運用之暫時差異時確認入賬。

遞延稅項會就有關在投資附屬公司所產生之暫時差異作出撥備，惟暫時差異之撥回時間可被控制，及暫時差異不會在可預見將來撥回者除外。

(q) 或然負債及或然資產

或然負債乃因為過往事件而可能產生之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可為因為過往事件而引致目前須面對之責任，由於可能無需從經濟資源撥資支付或有關責任款額未能可靠地計算而未有確認。

或然負債不被確認，惟須在賬目附註內作出披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

或然資產乃因為過往事件而可能產生之資產，此等資產需就一宗或多宗事件會否發生才能確認，而本集團不能完全控制這些未來事件會否實現。

假若產生經濟效益流入，或然資產不被確認，惟須在賬目附註內作出披露。倘經濟效益流入能可靠地出現，此資產則予以確認。

(r) 借貸成本

借貸成本指直接用作收購而需要相當長時間才可投入原定用途之資產之借貸成本，並予以資本化列作收購資產之成本部分。於本年內，所有其他借貸成本乃於發生之年度於損益賬中扣除。

1 主要會計政策 (續)

(s) 租賃資產

(i) 融資租約 (本集團為承租人)

凡將資產擁有權之所有風險與回報實際上轉歸本集團之租約均屬融資租約。融資租約乃於租約開始時以批租資產之公平值或最低租金之現值 (以較低者為準) 撥作資本。租金款額已分配予資本及融資費用致使尚未償還資本餘額之固定扣除比率一致。有關之租金承擔減融資費用於長期負債列賬。融資費用乃按租賃期限於損益表扣除。

按融資租約持有之資產之折舊乃按彼等各自之估計可使用年期計算。

(ii) 經營租約 (本集團為承租人)

營運租約是指資產擁有權之風險及回報全部由出租公司保留之租約。根據經營租約作出之付款扣除自出租公司收取之任何獎勵金後，於租約期內以直線法在損益賬中扣除。

(iii) 經營租約 (本集團為出租人)

根據經營租約租出之資產乃載於資產負債表內之固定資產內。彼等乃按其估計可使用年期按所擁有類似固定資產之持續基準折舊。租賃收入之收入確認基準載於附註1(e)。

(t) 外幣換算

以外幣為本位之交易按交易發生當日之匯率換算為港元。於結算日以外幣計算之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。此等情況所產生之匯兌差額於損益賬內處理。

以外幣列示之附屬公司之資產負債表按結算日之適用匯率換算為港元，而損益賬則按平均匯率換算。由此而產生之匯兌差距乃在儲備中列作變動處理。

(u) 獨立賬戶

本集團為持有客戶款項而設立之獨立賬戶乃視作非資產負債表項目。於二零零四年十二月三十一日，本集團因其日常金融服務之業務交易而使到在期貨及經紀業務方面於香港期貨交易所有限公司及授權機構設立信託賬戶且不會在賬目中處理之款項分別約1,390,000港元 (二零零三年：6,116,000港元) 及232,532,000港元 (二零零三年：249,349,000港元)。

(v) 法定儲備

所有在澳門註冊成立之實體均須將本身除稅後溢利最少10%撥入法定儲備，直至法定儲備之結存根據澳門商業法之條文達到該實體股本之50%為止。此等法定儲備代表自損益表中留撥之金額，不可分派予該實體之股東。

法定儲備之分配在董事會批准有關分配方案之期間內入賬。

1 主要會計政策 (續)

(w) 分部報告

根據本集團內部財務報表，本集團決定採用業務分部作為主要報告格式，地區分部為第二分部格式。

未分配成本指企業開支。分部資產包括所有流動及非流動資產及不包括投資物業及投資證券。分部負債包括所有經營負債但不包括如稅項、遞延稅項、股東貸款及可換股票據。資本開支包括添置固定資產(包括透過收購附屬公司所添置之固定資產)。

就地區分部而言，銷售額乃按照客戶所在地方計算。總資產及資本開支則以資產所在地區作基準。

2 營業額、收益及分類資料

本集團於年內之業務可分為以下四大分類：

休閒及娛樂類別，主要包括(a)出租電子博彩機及提供配套管理服務予澳門娛樂營辦商及(b)提供餐飲服務。

科技類別，主要包括(a)於澳門提供博彩技術諮詢服務及(b)於亞洲開發及銷售金融交易及結算系統。

投資銀行及金融服務類別(透過滙盈控股有限公司經營)，主要包括(a)提供企業融資顧問服務、首次公開發售、合併及收購顧問服務；及(b)證券、期貨及期權合約之經紀及買賣。

物業及其他投資類別，主要包括物業投資、其他投資及相關業務。該類別其中一項投資物業已經於本年度內出售，收益約57,000,000港元。

年內已確認之收益如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
營業額			
— 休閒及娛樂類別	123,007	54,861	77,929
— 科技類別	154,799	29,203	—
— 投資銀行及金融服務類別	126,404	75,504	—
— 物業及其他投資類別 (附註)	3,866	5,695	8,447
	<u>408,076</u>	<u>165,263</u>	<u>86,376</u>
其他收益			
股息收入	938	200	—
來自共同控制實體之管理費 (附註31d(xi))	6,671	—	—
其他	493	4,067	546
	<u>8,102</u>	<u>4,267</u>	<u>546</u>
總收益	<u>416,178</u>	<u>169,530</u>	<u>86,922</u>

附註：

為配合本年度之呈報方式，若干比較數字已經重新分類。

2 營業額、收益及分類資料 (續)

主要呈報方式－業務分類

	截至二零零四年十二月三十一日止年度／ 於二零零四年十二月三十一日				本集團 千港元
	休閒及 娛樂 千港元	科技 千港元	投資銀行及 金融服務 千港元	物業及 其他投資 千港元	
收益					
分類營業額	123,431	169,440	128,634	3,866	425,371
分類間銷售	(424)	(14,641)	(2,230)	—	(17,295)
	<u>123,007</u>	<u>154,799</u>	<u>126,404</u>	<u>3,866</u>	<u>408,076</u>
分類業績	<u>5,636</u>	<u>14,504</u>	<u>14,783</u>	<u>65,334</u>	100,257
未分配成本					(23,925)
經營溢利					<u>76,332</u>
分類資產 於共同控制 實體之投資	598,842	57,226	433,372	290,633	1,380,073
未分配資產	—	—	—	100,000	100,000
					<u>104,754</u>
總資產					<u>1,584,827</u>
分類負債 未分配負債	24,325	22,497	62,675	1,935	111,432
					<u>172,302</u>
總負債					<u>283,734</u>
其他分類資料：					
固定資產折舊	11,519	591	4,390	1,183	17,683
交易權攤銷	—	—	507	—	507
撥回投資證券之減值	—	—	—	(3,117)	(3,117)
負商譽	—	1,204	—	—	1,204
資本開支	114,520	422	669	1,098	116,709
商譽	361,427	8,805	—	—	370,232
應收呆賬減值	—	323	1,587	—	1,910

2 營業額、收益及分類資料 (續)

	截至二零零三年十二月三十一日止年度／ 於二零零三年十二月三十一日				
	休閒及 娛樂 千港元	科技 千港元	投資銀行及 金融服務 千港元	物業及 其他投資 千港元	本集團 千港元
收益					
分類營業額	55,143	29,506	75,504	5,695	165,848
分類間銷售	(282)	(303)	—	—	(585)
	<u>54,861</u>	<u>29,203</u>	<u>75,504</u>	<u>5,695</u>	<u>165,263</u>
分類業績	<u>(11,713)</u>	<u>(9,413)</u>	<u>3,005</u>	<u>2,258</u>	<u>(15,863)</u>
未分配成本					<u>(14,911)</u>
經營虧損					<u>(30,774)</u>
分類資產	33,596	25,662	389,105	46,131	494,494
未分配資產					<u>180,024</u>
總資產					<u>674,518</u>
分類負債	8,246	23,323	113,443	5,508	150,520
未分配負債					<u>324</u>
總負債					<u>150,844</u>
其他分類資料：					
固定資產折舊	4,324	6,277	3,615	1,938	16,154
交易權攤銷	—	—	464	—	464
商譽攤銷	—	—	2,614	—	2,614
資本開支	312	12,980	11,359	2,192	26,843
資產減值	—	3,080	—	1,200	4,280
應收呆賬減值	—	122	1,934	—	2,056

2 營業額、收益及分類資料 (續)

	二零零二年十二月三十一日止年度／ 於二零零二年十二月三十一日		
	休閒及 娛樂 千港元	物業及 其他投資 千港元	本集團 千港元
收益			
分類營業額	77,929	8,447	86,376
分類間銷售	—	—	—
	<u>77,929</u>	<u>8,447</u>	<u>86,376</u>
分類業績	<u>(21,395)</u>	<u>(8,684)</u>	(30,079)
未分配成本			<u>(8,051)</u>
經營虧損			<u>(38,130)</u>
分類資產	<u>36,482</u>	<u>382,287</u>	<u>418,769</u>
分類負債	<u>12,367</u>	<u>6,020</u>	<u>18,387</u>
其他分類資料：			
固定資產折舊	5,580	347	5,927
資本開支	207	789	996
資產減值	—	9,054	9,054
固定資產撇銷	3,858	—	3,858
抵銷已付按金之撥備	—	3,500	3,500
	<u>—</u>	<u>3,500</u>	<u>3,500</u>

2 營業額、收益及分類資料 (續)

次要呈報方式－地區分類

	截至二零零四年十二月三十一日止年度／ 二零零四年十二月三十一日			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
香港	209,327	79,519	1,236,304	23,551
中華人民共和國(不包括 香港及澳門) (「中國」)	263	(2,502)	2,333	963
澳門	198,486	23,240	218,436	92,195
	<u>408,076</u>	<u>100,257</u>	<u>1,457,073</u>	<u>116,709</u>
未分配成本		(23,925)		
經營溢利		<u>76,332</u>		
於共同控制實體之投資 投資證券			100,000 27,754	
總資產			<u>1,584,827</u>	

	截至二零零三年十二月三十一日止年度／ 二零零三年十二月三十一日			
	營業額 千港元	分類業績 千港元	總資產 千港元	資本開支 千港元
香港	144,901	(15,715)	631,548	24,504
中國	—	(501)	614	564
英國	—	—	992	—
澳門	20,362	353	20,727	1,775
	<u>165,263</u>	<u>(15,863)</u>	<u>653,881</u>	<u>26,843</u>
未分配成本		(14,911)		
經營虧損		<u>(30,774)</u>		
投資證券			20,637	
總資產			<u>674,518</u>	

由於本集團截至二零零二年十二月三十一日止年度之收益、資產及負債乃主要源自香港之經營業務，故並無呈列截至二零零二年十二月三十一日止年度之地區業務分析。

3 其他(虧損)／收入

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
買賣其他投資之已變現(虧損)／收益	(3,425)	9,228	—
持有其他投資之未變現收益	1,312	958	—
總額	<u>(2,113)</u>	<u>10,186</u>	<u>—</u>

4 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已計入及扣除下列各項：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
計入			
租金收入：			
毛利	4,178	5,467	6,180
支出	(82)	(84)	(300)
扣減支出	4,096	5,383	5,880
出售投資物業之收益	56,176	—	—
出售其他固定資產之收益	1,400	—	—
撥回證券投資減值	3,117	—	—
負商譽	1,204	—	—
扣除			
出售其他固定資產之虧損	—	478	—
固定資產撇銷	—	—	3,858
固定資產減值	—	3,080	143
投資證券減值	—	1,200	8,912
應收呆賬減值	1,910	2,056	—
有關土地及樓宇之經營租約	9,342	6,009	375
核數師酬金	2,298	674	437

5 財務成本

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
銀行貸款及透支之利息 (須於五年內悉數償還)	3,043	1,967	—
融資租約之利息	27	—	—
股東貸款之利息 (附註31(d) (viii))	23	—	—
前股東之貸款之利息	95	—	—
可換股票據之利息 (附註31(d) (ix))	1,011	—	—
其他	—	40	—
	4,199	2,007	—

6 稅項

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率17.5% (二零零三年：17.5%；二零零二年：16%)撥備。海外溢利稅項乃按照本年度之估計應課稅溢利按照本集團經營業務之國家之現行稅率計算。

在綜合損益賬中扣除之稅款乃指：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
現時稅項：			
— 香港利得稅	1,668	354	—
— 過往年度(超額撥備)／撥備不足	(848)	523	—
有關原有及撥回暫時差異之遞延稅項	1,670	324	—
稅項支出	2,490	1,201	—

6 稅項 (續)

本集團之除稅前溢利／(虧損)與原應利用香港稅率計算之理論款額有所不用，詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	72,133	(32,781)	(38,130)
按稅率17.5%(二零零三年：17.5%； 二零零二年：16%)計算	12,623	(5,737)	(6,101)
澳門不同稅率之影響	(392)	5	—
就稅項而言毋須課稅之收入	(9,463)	—	—
就稅項而言不可扣減之支出	89	457	—
動用先前尚未確認之稅項虧損	(5,536)	(71)	—
過往年度現時稅項之(超額撥備) ／撥備不足	(848)	523	—
因估計稅項虧損而產生之 尚未確認遞延稅項資產	6,017	6,024	6,101
稅項支出	2,490	1,201	—

遞延收入稅項資產將透過預期未來應課稅溢利變現有關稅項利益時確認入賬。

於結算日作出之遞延稅項負債撥備之主要部份如下：

	二零零四年 千港元	本集團 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	324	—	—
收購附屬公司(附註28(c)(i))	262	—	—
在損益賬中扣除	1,670	324	—
	2,256	324	—

遞延稅項負債於年內之變動如下：

	加速稅項折舊			其他			總額		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	—	—	—	324	—	—	324	—	—
收購附屬公司 (附註28(c)(i))	262	—	—	—	—	—	262	—	—
自損益表扣除／(計入)	1,994	—	—	(324)	324	—	1,670	324	—
於十二月三十一日	2,256	—	—	—	324	—	2,256	324	—

6 稅項 (續)

於結算日並無撥備之遞延稅項負債／(資產)淨值之主要部份如下：

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊免稅額	2,998	3,147	582
稅項虧損	(63,095)	(78,101)	(20,258)
	<u>(60,097)</u>	<u>(74,954)</u>	<u>(19,676)</u>
	本公司		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
加速折舊免稅額	—	—	(1)
稅項虧損	(2,076)	(2,513)	(2,268)
	<u>(2,076)</u>	<u>(2,513)</u>	<u>(2,269)</u>

本集團及本公司之上述稅項虧損可予結轉，惟須得到香港稅務局及澳門稅務部門批准後方可作實。此等稅項虧損並無屆滿日期。

7 股東應佔虧損

截至二零零四年十二月三十一日止三年各年，於本公司賬目中處理之股東應佔虧損為虧損10,933,000港元、8,685,000港元及5,705,000港元。

8 股息

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
中期股息－每股普通股0.01港元 (二零零三年及二零零二年：無)	3,776	—	—
末期股息－建議每股普通股0.01港元 (二零零三年及二零零二年：無) (附註)	4,675	—	—
	<u>8,451</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：在二零零五年四月七日舉行之董事會會議上，董事建議就二零零四年派發末期股息每股普通股0.01港元。此擬派股息未於賬目中反映為應付股息，並將列作截至二零零五年十二月三十一日止年度之分配。

9 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據(i)本集團之股東應佔溢利／(虧損)淨額65,157,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為虧損26,334,000港元及35,596,000港元)；及(ii)期內已發行普通股加權平均數324,834,445股(二零零三年及二零零二年：分別為165,762,626股及131,231,244股)而計算。

截至二零零四年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利乃根據(i)經調整股東應佔溢利淨額約65,991,000港元(即就利息開支約834,000港元作出調整之股東應佔溢利淨額)；及(ii)324,834,445股普通股(即年內已發行普通股加權平均數)加上倘所有尚未行使並對每股基本盈利／(虧損)具有攤薄影響之購股權已被行使時將視作以無代價發行之普通股加權平均數16,340,475股，及倘所有可換股票據自其發行後已轉換為普通股將視作發行之普通股加權平均數18,799,001股而計算。

由於轉換為潛在之普通股對每股基本虧損構成反攤薄影響，故並無分別呈列截至二零零三年及二零零二年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

10 職員成本(包括董事酬金)

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
工資、薪金及員工福利	103,210	73,336	50,142
未領取之年假	(17)	1,086	—
解僱補償	810	1,175	3,638
社會保障成本	54	—	—
長期服務金撥備	(118)	(27)	—
退休金成本—界定供款計劃	3,390	3,056	1,967
沒收退休金供款	(209)	(2,127)	—
	<u>107,120</u>	<u>76,499</u>	<u>55,747</u>

11 董事及五名最高薪人士之酬金

(a) 董事酬金

本公司在年內向董事(包括前董事)支付之酬金總額如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
袍金			
執行董事	10	10	790
獨立非執行董事	869	854	600
非執行董事	109	87	355
	<u>988</u>	<u>951</u>	<u>1,745</u>
其他酬金：			
基本薪金、房屋津貼、其他津貼 及實物利益			
執行董事	3,628	3,557	1,848
獨立非執行董事	—	—	—
非執行董事	—	—	136
退休福利計劃供款			
執行董事	24	27	39
獨立非執行董事	—	—	—
非執行董事	—	—	3
	<u>3,652</u>	<u>3,584</u>	<u>2,026</u>
	<u>4,640</u>	<u>4,535</u>	<u>3,771</u>

於年內，3,600,000份(二零零三年及二零零二年：分別為無及4,843,484份)購股權乃就本公司董事向本集團提供之服務而向彼等授出購股權，詳情載於賬目附註26。年內並無於損益賬中扣除所授出購股權之價值，而有關價值亦並未計入於上文披露之董事酬金。

於年內，本公司委任一名新獨立非執行董事而一名獨立非執行董事亦已轉任非執行董事。三名現任獨立非執行董事於截至二零零四年十二月三十一日止年度分別獲支付約300,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為300,000港元及300,000港元)、300,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為300,000港元及300,000港元)及62,000港元(二零零三年及二零零二年：無)之董事袍金，除此以外，該三名獨立非執行董事並無收取任何酬金。支付予該名已轉任非執行董事之獨立非執行董事之董事袍金約為207,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為254,000港元及無)。

11 董事及五名最高薪人士之酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

於年內，一名非執行董事辭任而一名獨立非執行董事亦已轉任非執行董事。兩名現任非執行董事於截至二零零四年十二月三十一日止年度分別獲支付約50,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為50,000港元及351,000港元(另亦收取其他酬金136,000港元))及46,000港元(二零零三年及二零零二年：無)之董事袍金，除此以外，該兩名非執行董事並無收取任何酬金。支付予該名已辭任之非執行董事之董事袍金約為13,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為37,000港元及無)。

本公司一名(二零零三年及二零零二年：一名)執行董事收取約10,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為10,000港元及10,000港元)之董事袍金。另外兩名(二零零三年及二零零二年：兩名)執行董事於截至二零零四年十二月三十一日止年度分別收取約1,729,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為1,729,000港元及1,432,000港元)及1,899,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為1,729,000港元及399,000港元(另亦收取董事酬金297,000港元))之董事袍金。一名執行董事於截至二零零三年十二月三十一日止年度轉任非執行董事，其獲付約99,000港元(二零零二年：139,000港元(另亦收取董事酬金363,000港元))之酬金。

所有酬金均已包括在上述之董事酬金內。

酬金介乎下列範圍之董事(包括前董事)酬金如下：

酬金範圍	董事人數		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
零港元 – 1,000,000港元	7	6	9
1,000,001港元 – 1,500,000港元	—	—	1
1,500,001港元 – 2,000,000港元	2	2	—
	<u>9</u>	<u>8</u>	<u>10</u>

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五位最高薪酬人士中包括兩位(二零零三年及二零零二年：兩位)董事，其酬金詳情顯示於上文呈列之分析中。向其餘三位(二零零三年及二零零二年：三位)個別人士支付之酬金詳情如下：

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
基本薪金、房屋津貼、 其他津貼及實物利益	7,407	7,602	2,112
	35	28	42
	<u>7,442</u>	<u>7,630</u>	<u>2,154</u>

酬金介乎下列範圍：

	二零零四年	二零零三年	二零零二年
酬金範圍			
零港元至1,000,000港元	—	—	3
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	1	—
2,500,001港元至3,000,000港元	1	—	—
3,000,001港元至3,500,000港元	1	—	—
4,000,001港元至4,500,000港元	—	1	—
	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>3</u>

(c) 年內，並無董事或以上最高薪酬人士(二零零三年及二零零二年：無)放棄或同意放棄任何酬金，而本公司並無向本公司董事或以上最高薪酬人士(二零零三年及二零零二年：無)支付任何酬金，以作為加盟本集團或於加盟時之獎勵或離職補償。

12 商譽

	千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值 (附註)	19,705
收購摩卡角子集團有限公司 (「摩卡角子」) (附註 28(c)(i))	361,427
增購科技類別之附屬公司權益 產生之商譽 (附註28(d))	8,805
	<u>389,937</u>
於二零零四年十二月三十一日	
成本	389,937
累計減值	—
	<u>389,937</u>
賬面淨值	<u>389,937</u>
於二零零三年十二月三十一日	
成本	22,319
累計攤銷	(2,614)
	<u>19,705</u>
賬面淨值	<u>19,705</u>
於二零零二年十二月三十一日	
成本	—
累計攤銷	—
	<u>—</u>
賬面淨值	<u>—</u>

附註：

於採納香港財務匯報準則第3號後，商譽之成本及累計攤銷乃由約2,614,000港元之相同金額所抵銷，而約19,705,000港元之淨額則列作商譽之成本。

截至二零零三年十二月三十一日，商譽連同交易權同被列作無形資產。由於採納香港財務匯報準則第3號，商譽及交易權會在資產負債表中分開呈列，而攤銷費用亦作重新分類，以更佳地呈列本集團之業績。

13 交易權

	千港元
截至二零零四年十二月三十一日止年度	
期初賬面淨值	3,293
攤銷支出	(507)
期末賬面淨值	<u>2,786</u>
於二零零四年十二月三十一日	
成本	3,757
累計攤銷	(971)
賬面淨值	<u>2,786</u>
於二零零三年十二月三十一日	
成本	3,757
累計攤銷	(464)
賬面淨值	<u>3,293</u>
於二零零二年十二月三十一日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	<u>—</u>

14 固定資產

	投資物業 千港元	海鮮舫、 渡輪及 駁船 千港元	租約 土地 及樓宇 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	本集團 傢俬、 裝置及 設備 千港元	博彩機 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總額 千港元
成本或估值									
於二零零四年 一月一日	159,000	43,665	614	7,477	90,585	—	—	—	301,341
收購附屬公司 (附註 28(c)(i))	—	—	—	3,829	16,983	43,637	—	—	64,449
添置	—	7,475	—	6,093	9,262	17,137	263	12,030	52,260
轉讓	—	11,545	—	134	(134)	—	—	(11,545)	—
撤銷	—	—	—	—	(17,763)	—	—	—	(17,763)
出售	(82,000)	(135)	(474)	—	(2,367)	—	—	—	(84,976)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>77,000</u>	<u>62,550</u>	<u>140</u>	<u>17,533</u>	<u>96,566</u>	<u>60,774</u>	<u>263</u>	<u>485</u>	<u>315,311</u>
累計折舊									
於二零零四年 一月一日	—	34,970	189	2,091	76,175	—	—	—	113,425
年度開支	—	1,989	5	4,060	7,944	3,659	26	—	17,683
撤銷	—	—	—	—	(17,763)	—	—	—	(17,763)
出售	—	(17)	(142)	—	(2,049)	—	—	—	(2,208)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>36,942</u>	<u>52</u>	<u>6,151</u>	<u>64,307</u>	<u>3,659</u>	<u>26</u>	<u>—</u>	<u>111,137</u>
賬面淨值									
於二零零四年 十二月三十一日	<u>77,000</u>	<u>25,608</u>	<u>88</u>	<u>11,382</u>	<u>32,259</u>	<u>57,115</u>	<u>237</u>	<u>485</u>	<u>204,174</u>
於二零零三年 十二月三十一日	<u>159,000</u>	<u>8,695</u>	<u>425</u>	<u>5,386</u>	<u>14,410</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>187,916</u>

14 固定資產 (續)

	投資物業 千港元	海鮮舫、 渡輪及駁船 千港元	本集團 租約土地 及樓宇 千港元	租賃 物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	總額 千港元
估值成本						
於二零零三年 一月一日	155,000	43,497	614	686	50,961	250,758
收購附屬公司 (附註28(c)(ii))	—	—	—	2,756	54,732	57,488
添置	—	168	—	5,230	2,968	8,366
重估盈餘	4,000	—	—	—	—	4,000
撇銷	—	—	—	—	(16,902)	(16,902)
出售	—	—	—	(1,421)	(1,247)	(2,668)
外幣匯兌	—	—	—	226	73	299
	<u>159,000</u>	<u>43,665</u>	<u>614</u>	<u>7,477</u>	<u>90,585</u>	<u>301,341</u>
於二零零三年 十二月三十一日						
累計折舊及減值						
於二零零三年 一月一日	—	33,193	180	365	39,694	73,432
收購附屬公司 (附註28(c)(ii))	—	—	—	259	38,752	39,011
年度開支	—	1,777	9	2,139	12,229	16,154
減值開支	—	—	—	—	3,080	3,080
撇銷	—	—	—	—	(16,902)	(16,902)
出售	—	—	—	(883)	(746)	(1,629)
外幣匯兌	—	—	—	211	68	279
	<u>—</u>	<u>34,970</u>	<u>189</u>	<u>2,091</u>	<u>76,175</u>	<u>113,425</u>
於二零零三年 十二月三十一日						
賬面淨值						
於二零零三年 十二月三十一日	<u>159,000</u>	<u>8,695</u>	<u>425</u>	<u>5,386</u>	<u>14,410</u>	<u>187,916</u>
於二零零二年 十二月三十一日	<u>155,000</u>	<u>10,304</u>	<u>434</u>	<u>321</u>	<u>11,267</u>	<u>177,326</u>

14 固定資產(續)

(a) 上述資產於二零零四年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	本集團								總額 千港元
	投資物業 千港元	海鮮舫、 渡輪及 駁船 千港元	租約 土地 及樓宇 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	博彩機 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	
按成本值	—	62,550	140	17,533	96,566	60,774	263	485	238,311
按估值	77,000	—	—	—	—	—	—	—	77,000
	<u>77,000</u>	<u>62,550</u>	<u>140</u>	<u>17,533</u>	<u>96,566</u>	<u>60,774</u>	<u>263</u>	<u>485</u>	<u>315,311</u>

上述資產於二零零三年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	本集團								總額 千港元
	投資物業 千港元	海鮮舫、 渡輪及 駁船 千港元	租約 土地 及樓宇 千港元	租賃 物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置及 設備 千港元	博彩機 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	
按成本值	—	43,665	614	7,477	90,585	—	—	—	142,341
按估值	159,000	—	—	—	—	—	—	—	159,000
	<u>159,000</u>	<u>43,665</u>	<u>614</u>	<u>7,477</u>	<u>90,585</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>301,341</u>

上述資產於二零零二年十二月三十一日之成本或估值分析如下：

	本集團					總額 千港元
	投資 物業 千港元	海鮮舫、 渡輪 及駁船 千港元	租約土地 及樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	傢俬、 裝置 及設備 千港元	
按成本值	—	43,497	614	686	50,961	95,758
估值	155,000	—	—	—	—	155,000
	<u>155,000</u>	<u>43,497</u>	<u>614</u>	<u>686</u>	<u>50,961</u>	<u>250,758</u>

(b) 於二零零四年十二月三十一日，本集團根據融資租約持有之固定資產之賬面淨值為2,120,000港元(二零零三年及二零零二年：無)。

(c) 本集團之投資物業及租約土地及樓宇均位於香港，並以長期租約持有。

(d) 本集團之投資物業包括：位於香港香港仔惠福道3號珍寶閣公眾停車場低層地庫、地庫及地下至5樓之509個泊車位，由獨立專業估值師行第一太平戴維斯按公開市場及現行租約基準重新估值，於二零零四年十二月三十一日之價值為77,000,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為77,000,000港元及75,000,000港元)。於年內，一幢位於香港司徒拔道東山臺5號之住宅大廈之投資物業已經以83,000,000港元之代價出售予一第三方，實現了57,176,000港元之出售投資物業之收益並已計入損益賬。

14 固定資產 (續)

- (e) 投資物業根據經營租約安排租予第三方，經磋商後之租約期介乎一年至三年。於二零零四年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租約之日後最低應收租金總額如下：

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不超過一年	2,107	3,396	3,353
一年後但不超過五年	387	1,953	455
	<u>2,494</u>	<u>5,349</u>	<u>3,808</u>

- (f) 於二零零四年十二月三十一日，若干賬面淨值為77,000,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為82,000,000港元及80,000,000港元)之投資物業已作抵押，作為本集團其中一間附屬公司之銀行融資之擔保。

	本公司 傢俬、 裝置及設備 千港元
成本	
於二零零四年一月一日及二零零四年十二月三十一日	6
累計折舊	
於二零零四年一月一日	6
年度開支	—
於二零零四年十二月三十一日	—
賬面淨值	
於二零零四年十二月三十一日	—
於二零零三年十二月三十一日	—
成本	
於二零零三年一月一日及於二零零三年十二月三十一日	6
累計折舊	
於二零零三年一月一日	2
年度折舊支出	4
於二零零三年十二月三十一日	6
賬面淨值	
於二零零三年十二月三十一日	—
於二零零二年十二月三十一日	4

15 於附屬公司之投資

	二零零四年 千港元	本公司 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
投資，按成本值：			
非上市股份 (附註 a)	29,394	390	390
減值撥備	—	(390)	(390)
	<u>29,394</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應收附屬公司款項 (附註 b)	1,272,191	707,864	603,551
應收附屬公司款項撥備	(315,235)	(308,742)	(300,000)
應付附屬公司款項 (附註 b)	(67,589)	(9,498)	—
	<u>918,761</u>	<u>389,624</u>	<u>303,551</u>

附註：

- (a) 主要附屬公司之詳情載於賬目附註32。
- (b) 應收附屬公司款項中包括i) 給予附屬公司之貸款218,900,000港元，該筆貸款乃無抵押，按最優惠利率減2厘或香港銀行同業拆息加1.25至2厘之年利率計息，並須於本公司發出書面通知時償還；ii) 給予附屬公司之貸款93,100,000港元，該筆貸款乃無抵押，按4厘之年利率計息及並無固定還款期。其他應收／(應付)附屬公司間之款項為無抵押、免息及無固定還款期。

16 於共同控制實體之投資

	二零零四年 千港元	本集團及本公司 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股份，按成本值 (附註a及b)	485	—	—
向澳門旅遊娛樂有限公司 (「澳門旅遊娛樂」) 支付之預付款項 (附註 b)	99,515	—	—
	<u>100,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (a) 共同控制實體之詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務及 經營地點	所持已發行 股份之詳情	擁有權之 百分比
奇景投資 股份有限公司 (「奇景」)	澳門	於澳門提供 酒店管理及 娛樂中心	10,000股 每股100澳門幣 之普通股	50%

- (b) 於二零零四年九月八日，本公司與澳門旅遊娛樂訂立協議(「第一項協議」)，以100,000,000港元之代價收購奇景之50%股本權益，並以發行可換股債券(見附註24(b))之方式支付代價。奇景已向澳門政府申請位於澳門氹仔一幅土地(「該土地」)之特許權，並將該土地發展成為一幢六星級酒店及娛樂中心，附設(有待政府批准)最大型之娛樂場及電子博彩機娛樂場之一。倘若奇景於二零零五年九月一日或之前並未獲授該土地之特許權，本公司將有權終止可換股債券而可換股債券項下應付之所有款項亦即時毋須支付，而 貴公司須即時將其於奇景之50%股本權益歸還予澳門旅遊娛樂。

16 於共同控制實體之投資 (續)

根據第一項協議進行收購後，本公司於二零零四年十一月十一日與澳門旅遊娛樂訂立另一份協議(「第二項協議」)。據此，本公司以56,000,000港元之代價增購奇景已發行股本之20%並以發行可換股債券來支付代價。本公司獨立股東已於本公司在二零零五年一月二十日舉行之股東特別大會上批准第二項協議，並無因此而對二零零四年十二月三十一日之賬目作出調整。

根據第二項協議增購奇景之權益後，本公司於二零零五年三月十七日與澳門旅遊娛樂訂立第三項協議(「第三項協議」)。據此，本公司將收購而澳門旅遊娛樂將以400,000,000港元之代價出售其餘之30%奇景股本權益。第三項協議須待本公司獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

17 投資證券

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市股本投資，按成本值	26,499	26,499	4,662
非上市債務投資，按成本值	4,000	—	—
減值虧損	(2,745)	(5,862)	(4,662)
	<u>27,754</u>	<u>20,637</u>	<u>—</u>
香港之上市股本投資，按成本值	4,250	4,250	4,250
減值虧損	(4,250)	(4,250)	(4,250)
總額	<u><u>27,754</u></u>	<u><u>20,637</u></u>	<u><u>—</u></u>

18 存貨

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
食物及飲料	2,389	2,268	2,947
消耗品	98	52	39
商品	1,281	1,776	—
在製品	—	41	—
	<u>3,768</u>	<u>4,137</u>	<u>2,986</u>

於二零零四年十二月三十一日概無存貨按可變現淨值列賬(二零零三年及二零零二年：無)。

19 應收款項

	二零零四年 千港元	本集團 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應收款項(不包括保證金客戶之證券交易所產生之應收結餘)	171,681	99,144	2,782
應收呆賬減值	(323)	—	—
	<u>171,358</u>	<u>99,144</u>	<u>2,782</u>
保證金客戶之證券交易所產生之應收款項(附註b)	165,656	137,246	—
	<u>337,014</u>	<u>236,390</u>	<u>2,782</u>

應收款項(不包括保證金客戶之證券交易所產生之應收結餘)之賬齡分析如下:

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
30日內	157,881	94,499	1,770
31至90天	10,624	3,376	983
超過90天	3,176	1,269	29
	<u>171,681</u>	<u>99,144</u>	<u>2,782</u>

- (a) 本集團之休閒及娛樂業務與物業及其他投資業務大致以現金交付或預先付款形式經營，惟對其相熟客戶提供之信貸期為30至90天。
- (b) 於二零零四年十二月三十一日，在投資銀行及金融服務業務中涉及在日常業務過程中因買賣證券及進行股票期權交易而產生之應收款項約為306,189,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為235,922,000港元及無)。因買賣證券及進行股票期權交易而產生之應收款項之結算期一般為該等買賣日期後兩日；而因買賣期貨及期權合約而產生之應收款項之結算期一般為按需支付。

給予保證金客戶之貸款乃以客戶之抵押證券為抵押，有關貸款乃按需償還及按商業利率計息。基於證券保證金融資業務之性質，董事認為相關賬齡分析並無意義，故並無披露保證金客戶之應收款項之賬齡分析。

- (c) 本集團之科技業務之其他應收款項乃自付款日即時到期，但本集團及本公司一般給予其客戶之平均信貸期限為30日。

20 其他投資

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
非上市債務證券，按成本值	—	—	4,000
在香港上市之股本證券，按市值	40,641	40,638	—
	<u>40,641</u>	<u>40,638</u>	<u>4,000</u>

21 應收關聯公司款項

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
澳門旅遊娛樂 (附註 a)	519	429	425
Gold Carousel Investment Limited (「GCIL」) (附註 b)	600	—	—
iAsia Services Limited (附註 c)	—	—	1,982
	<u>1,119</u>	<u>429</u>	<u>2,407</u>

附註：

- (a) 澳門旅遊娛樂為一間何鴻燊博士及何婉琪女士出任董事及前任董事及／或擁有直接及／或間接實益權益之關連公司，該公司之欠款乃指本集團銷售紀念品之應收款項 (附註 31(d) (iv))。
- (b) GCIL為一間何鴻燊博士出任董事之關連公司，該公司之欠款乃指本集團一間附屬公司提供之管理服務 (附註 31(d) (vii))。
- (c) iAsia Services Limited於二零零三年二月成為本集團之附屬公司，自此於二零零三年十二月三十一日之應收iAsia Services Limited之結餘乃於綜合賬目時對銷。iAsia Services Limited為一間關聯公司，何猷龍先生為董事。應收iAsia Services Limited之款項乃指本集團代表iAsia Services Limited支付之租賃物業裝修款項及租務按金，有關款項乃無抵押及免息。有關款項於截至二零零三年十二月三十一日止年度前已悉數償還。

22 應付貿易款項

	本集團		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
應付貿易款項			
30日內	14,313	6,562	2,356
31至90日	4,459	3,416	—
超過90日	5,224	396	—
	<u>23,996</u>	<u>10,374</u>	<u>2,356</u>
於日常業務範圍內之證券交易所產生 之應付貿易款項 (附註)	36,466	100,164	—
	<u>60,462</u>	<u>110,538</u>	<u>2,356</u>

附註：

在投資銀行及金融服務業務中涉及在日常業務過程中因買賣證券而產生之應付貿易款項之結算期一般為該等買賣日期後兩日。此等應付貿易款項須應要求償還。由於所有此等應付款項均會於買賣日期後兩個交易日準時結算，故董事認為賬齡分析並無意義，因此並無披露賬齡分析。

23 應付融資租約

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
融資租約負債 – 最低租金付款：			
一年內	837	—	—
融資租約之未來融資開支	(20)	—	—
應付融資租約之現值	<u>817</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
應付融資租約之現值如下：			
一年內	<u>817</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

24 可換股票據

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
二零零五年六月三十日到期之 可換股票據（「二零零五年 可換股票據」），按面值（附註 a）	22,500	—	—
二零零六年六月三十日到期之 可換股票據（「二零零六年 可換股票據」），按面值（附註 a）	22,500	—	—
二零零九年十一月八日到期之 可換股票據（「二零零九年 可換股票據」），按面值（附註 b）	100,000	—	—
小計	145,000	—	—
減：即期部份	(22,500)	—	—
長期部份	<u>122,500</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

附註：

(a) 於二零零四年六月九日（「首次發行日期」），本公司按面值發行本金額分別為22,500,000港元及22,500,000港元之二零零五年可換股票據及二零零六年可換股票據，兩者均按年息4厘計息。發行該等可換股票據乃用作取代本公司於年內收購摩卡角子之部份股東貸款。

二零零五年可換股票據及二零零六年可換股票據可自首次發行日期起，分別直至緊接二零零五年六月三十日及二零零六年六月三十日前一日（包括該日），按每股2.3港元之初步轉換價，轉換為本公司每股面值1港元之繳足普通股。

(b) 於二零零四年十一月九日（「第二次發行日期」），本公司按面值發行本金額為100,000,000港元之二零零九年可換股票據，按年息4厘計息。發行該等可換股票據乃用於將該土地發展成為一幢六星級酒店，附設娛樂場及電子博彩機娛樂場（見附註16(b)）。

二零零九年可換股票據可自第二次發行日期起計三年內，直至緊接二零零九年十一月八日前一日（包括該日），按每股4.0港元之初步轉換價，轉換為本公司每股面值1港元之繳足普通股。

(c) 於二零零四年十二月三十一日，該等可換股票據概無轉換為本公司之普通股。

25 股本

	每股面值1港元之 法定普通股	
	股份數目 千股	金額 千港元
於二零零二年一月一日、 二零零三年一月一日及 於二零零四年一月一日 法定普通股增加 (附註 a)	480,000 220,000	480,000 220,000
於二零零四年十二月三十一日	<u>700,000</u>	<u>700,000</u>
	已發行及繳足 每股面值1港元之普通股	
	股份數目 千股	金額 千港元
於二零零二年一月一日，每股面值1港元之普通股 發行供股股份 (附註 b)	121,087 24,200	121,087 24,200
於二零零二年十二月三十一日， 每股面值1港元之普通股	<u>145,287</u>	<u>145,287</u>
於二零零三年一月一日，每股面值1港元之普通股 發行供股股份 (附註 c) 行使購股權 (附註 26)	145,287 72,644 4,066	145,287 72,644 4,066
於二零零三年十二月三十一日， 每股面值1港元之普通股	<u>221,997</u>	<u>221,997</u>
於二零零四年一月一日，每股面值1港元之普通股 發行股份 (附註 d) 行使購股權 (附註 26)	221,997 229,378 11,869	221,997 229,378 11,869
於二零零四年十二月三十一日， 每股面值1港元之普通股	<u>463,244</u>	<u>463,244</u>

附註：

- (a) 根據於二零零四年五月二十日通過之普通決議案，藉增設每股面值1港元之額外220,000,000股新股，本公司之法定普通股本由480,000,000港元增加至700,000,000港元。
- (b) 於二零零二年八月，以配售方式發行24,200,000股每股面值1港元之普通股，每股股份之配售價為1.45港元，未扣除相關開支前之總代價為35,090,000港元。
- (c) 二零零三年九月，本公司按每股供股股份1.45港元之價格發行75,643,567股每股面值1港元之供股股份，基準為每兩股已發行普通股可獲一股供股股份。由此籌得約105,300,000港元之款項(未計發行開支)。
- (d) 於二零零四年六月九日，每股面值1港元之153,478,261股普通股已按每股2.375港元發行，以支付於年內收購摩卡角子之364,511,000港元代價(未計有關開支)(詳情見附註28(c)(i))。

此外，於二零零四年十月二十九日，75,900,000股每股面值1港元之普通股乃透過配售方式按每股5.2港元之價格發行，未計有關開支之總代價為394,680,000港元，本公司藉此籌集休閒及娛樂業務之營運資金。

- (e) 於二零零五年四月七日，本公司董事會建議股本中每股面值1港元之現有已發行及未發行股份拆細為兩股每股面值0.5港元之拆細股份。

26 購股權

(a) 本公司之購股權計劃

本公司採納一項購股權計劃（「該計劃」），藉以鼓勵及回饋對本集團之成功經營作出貢獻之合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括本公司之董事，當中包括本集團之獨立非執行董事、行政人員、僱員、專家顧問、專業人士及其他顧問。該計劃已於本公司股東於二零零二年三月八日召開之股東特別大會上批准後同日生效，除非另外取消或修訂，將自該日起10年內有效。

因行使該計劃所授予之所有已授出而尚未行使之購股權而發行之本公司股份最高上限，不得超過本公司不時已發行股本總數之30%。因行使該計劃授予之所有購股權而發行之股份總數合共不得超過本公司於二零零三年十一月十九日（該計劃之計劃授權限額上一次更新日期）已發行股份總數之10%（即22,199,700股每股面值1.00港元之股份）。本公司可於股東常會上尋求股東批准更新計劃之10%上限，惟本公司因行使「已更新」之該計劃上限授予之所有購股權而可發行之股份總數，不得超過本公司於上限獲批准之日期已發行股份總數之10%。於任何十二個月期間，根據購股權對每位該計劃之合資格參與者可發行股份之最高數目在任何時間均受限於本公司已發行股份之1%。超越此限制之任何進一步授出之購股權須先獲得股東於股東大會批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人士之購股權須先由獨立非執行董事批准。此外，授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人士、導致於任何十二個月期間因行使授予該人士之所有購股權而發行或將予發行之股份在任何時間超過本公司已發行股份之0.1%，及（按授出日期本公司之股份價格）總值超過5,000,000港元之購股權，須先由股東於股東常會上批准。

授予購股權之要約可自要約之日期起14天內，在購股權承授人支付象徵式代價1港元後接納。所授予之購股權之行使期由董事會決定，並在若干歸屬期間後之日起至不遲於該計劃之到期日止。

購股權之行使價由董事會決定，但不得少於：(i)於購股權要約之日期，本公司股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之收市價；(ii)於要約日期之前五個交易日，本公司股份於聯交所之平均收市價；及(iii)於購股權要約日期，本公司股份之面值（以較高者為準）。

購股權並無賦予持有人獲派任何股息或於股東大會上投票之權利。

26 購股權 (續)

(a) 本公司之購股權計劃 (續)

以下為於二零零四年十二月三十一日止年度內根據該計劃尚未行使之購股權：

參與人士類別	於二零零四年		於二零零四年		購股權授出日期 ¹	購股權授出日期之股價 ²	購股權之行使價 ³
	一月一日	於年內授出	於年內行使	十二月三十一日			
董事 ^{4,5}	5,448,918	—	(5,432,612)	16,306	二零零二年三月八日	0.82港元 ²	1.00港元 ²
董事 ⁶	—	3,600,000	—	3,600,000	二零零四年二月十九日	2.35港元	2.405港元
小計	5,448,918	3,600,000	(5,432,612)	3,616,306			
僱員	750,002	—	(750,002)	—	二零零二年三月八日	0.82港元 ²	1.00港元 ²
僱員 ⁷	3,457,670	—	(1,230,000)	2,227,670	二零零二年九月十三日	1.1067港元 ²	1.1067港元 ²
僱員 ⁸	—	8,170,000	—	8,170,000	二零零四年二月十九日	2.35港元	2.405港元
僱員 ⁹	—	3,900,000	(1,966,000)	1,934,000	二零零四年九月十七日	3.375港元	3.375港元
小計	4,207,672	12,070,000	(3,946,002)	12,331,670			
其他 ¹⁰	4,440,172	—	(2,490,172)	1,950,000	二零零二年九月十三日	1.1067港元 ²	1.1067港元 ²
其他 ¹¹	—	1,000,000	—	1,000,000	二零零四年二月十九日	2.35港元	2.405港元
其他 ¹²	—	4,500,000	—	4,500,000	二零零四年九月十七日	3.375港元	3.375港元
小計	4,440,172	5,500,000	(2,490,172)	7,450,000			
總計	<u>14,096,762</u>	<u>21,170,000</u>	<u>(11,868,786)</u>	<u>23,397,976</u>			

附註：

- 1 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始。
- 2 於二零零三年九月二十四日完成供股後，已授出之購股權數目、授出日期之股價及購股權之行使價已作調整。
- 3 於二零零四年十二月三十一日，本公司根據該計劃有23,397,976份購股權尚未行使。根據本公司現行之股本結構，悉數行使尚未行使之購股權可導致額外發行23,397,976股本公司之普通股及增加股本23,398,000港元及股份溢價33,668,000港元(未扣除發行費用)。
- 4 於二零零四年二月十九日行使1,816,306份實物交收購股權之蘇永雄先生已於二零零四年四月一日辭任。
- 5 於二零零四年十二月三十一日，16,306份實物交收購股權可於二零零二年九月八日至二零一二年三月七日之期間內行使。

26 購股權 (續)

(a) 本公司之購股權計劃 (續)

附註：(續)

- 6 於二零零四年十二月三十一日，在3,600,000份實物交收購股權中，1,800,000份實物交收購股權可於二零零五年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使，而1,800,000份實物交收購股權可於二零零六年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 7 於二零零四年十二月三十一日，2,227,670份實物交收購股權中，1,113,835份實物交收購股權可於二零零二年九月十三日至二零一二年三月七日之期間內行使，1,113,835份實物交收購股權可於二零零三年三月十三日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 8 於二零零四年十二月三十一日，8,170,000份實物交收購股權中，4,060,000份實物交收購股權可於二零零五年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使，4,110,000份實物交收購股權可於二零零六年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 9 於二零零四年十二月三十一日，1,934,000份實物交收購股權中，400,000份實物交收購股權可於二零零四年十二月一日至二零一二年三月七日之期間內行使，600,000份實物交收購股權可於二零零五年三月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使，594,000份實物交收購股權可於二零零五年九月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使，175,000份實物交收購股權可於二零零六年九月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使，及165,000份實物交收購股權可於二零零八年三月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 10 於二零零四年十二月三十一日，1,950,000份實物交收購股權中，974,999份實物交收購股權可於二零零三年九月十三日至二零一二年三月七日之期間內行使，975,001份實物交收購股權可於二零零四年九月十三日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 11 於二零零四年十二月三十一日，1,000,000份實物交收購股權中，500,000份實物交收購股權可於二零零五年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使，500,000份實物交收購股權可於二零零六年二月十九日至二零一二年三月七日之期間內行使。
- 12 於二零零四年十二月三十一日，4,500,000份實物交收購股權中，2,250,000份實物交收購股權可於二零零五年三月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使，2,250,000份實物交收購股權可於二零零五年九月十七日至二零一二年三月七日之期間內行使。

26 購股權 (續)

(b) 本公司附屬公司滙盈控股有限公司(「滙盈」)之購股權計劃

(i) 首次公開售股前購股權計劃

於二零零四年十二月三十一日，根據滙盈於二零零一年三月十四日採納之購股權計劃(「首次公開售股前購股權計劃」)，滙盈於二零零一年四月六日按每股行使價3.6港元授出而尚未行使之購股權所涉及之5,868,698股相關股份(「首次公開售股前購股權」)(已就因二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日之供股及發行紅股及股本重組而分別作出調整)，佔於二零零四年十二月三十一日滙盈股份之2.5%(二零零三年：4.1%)。行使價為經調整後首次公開售股之招股價折讓30%。首次公開售股前購股權自授出日期起計約4.5年期間內有效(即二零零一年四月六日至二零零五年十月八日)。根據首次公開售股前購股權計劃，任何首次公開售股前購股權將於滙盈集團終止有關承授人之委聘後三個月失效。於二零零四年十二月三十一日，尚未行使之首次公開售股前購股權(已就因二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日之供股及發行紅股及股本重組而分別作出調整)之詳情如下：

	於二零零四年 十二月三十一日		於二零零三年 十二月三十一日	
	承授人總數	因行使首次 公開售股前 購股權而將 發行之相關 股份數目	承授人總數	因行使首次 公開售股前 購股權而將 發行之相關 股份數目
承授人類別				
本公司董事	3	4,606,510	5	8,478,020
僱員	3	1,262,188	3	1,262,188
總計	<u>6</u>	<u>5,868,698</u>	<u>8</u>	<u>9,740,208</u>

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，兩位董事自不再為滙盈董事後三個月內未有行使所獲授之購股權，因此有關董事之若干首次公開售股前購股權所涉及可認購之相關股份總數3,871,510股股份(已就因二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日之供股及發行紅股及股本重組而分別作出調整)已失效。自授出首次公開售股前購股權之日期起直至二零零四年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日，概無首次公開售股前購股權已獲行使或註銷。年內尚未行使之首次公開售股前購股權之數目(已就因二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日之供股及發行紅股及股本重組而分別作出調整)變動如下：

	首次公開售股前購股權數目	
	二零零四年	二零零三年
年初	9,740,208	9,740,208
年內失效	(3,871,510)	—
年末	<u>5,868,698</u>	<u>9,740,208</u>

26 購股權 (續)

(b) 本公司附屬公司滙盈控股有限公司 (「滙盈」) 之購股權計劃 (續)

(ii) 購股權計劃

滙盈於二零零一年十一月二十九日採納購股權計劃 (「購股權計劃」, 代替滙盈之前於二零零一年三月十四日所採納之購股權計劃)。

於二零零四年十二月三十一日, 根據購股權計劃分別於二零零二年七月九日及二零零四年三月二十五日授出以行使價每股股份1.0港元 (經分別於二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日進行之供股、發行紅股及股本重組後作調整) 及每股股份0.64港元之尚未行使購股權 (「購股權」) 可認購之股份總數為4,188,718股及23,160,565股相關股份, 該等股份佔於二零零四年十二月三十一日滙盈已發行股份11.5% (二零零三年: 1.8%), 緊接二零零二年七月九日前滙盈股份之經調整收市價以及緊接二零零四年三月二十五日前滙盈股份之收市價分別為每股0.65港元及0.64港元。該等購股權由授出日期起計, 有效期為十年 (即分別二零零二年七月九日至二零一二年七月八日及二零零四年三月二十五日至二零一四年三月二十四日)。根據購股權計劃, 任何已授出之購股權將於滙盈集團終止有關承授人之委聘 (如適用) 後三個月失效。以下為尚未行使之購股權於二零零四年十二月三十一日之詳情 (經分別於二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日進行之供股、發行紅股及股本重組後作調整):

承授人類別	每股股份 行使價 港元	於二零零四年 十二月三十一日		於二零零三年 十二月三十一日	
		承授人總數	因行使購股權 將予發行之 相關 股份數目	承授人總數	因行使購股權 將予發行之 相關 股份數目
滙盈董事	1.0	2	982,114	3	1,473,171
僱員	1.0	22	1,782,539	26	1,821,823
僱員	0.64	58	23,160,565	—	—
其他合資格人士	1.0	6	1,424,065	5	933,008
總數		<u>88</u>	<u>27,349,283</u>	<u>34</u>	<u>4,228,002</u>

截至二零零四年十二月三十一日止年度, 授予四名僱員可合共認購39,284股相關股份之若干購股權已告失效 (經分別於二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日進行之供股、發行紅股及股本重組後作調整), 蓋因有關僱員未能於其不再為滙盈集團僱員後三個月內行使上述購股權。自購股權授出日期起至二零零四年十二月三十一日及二零零三年十二月三十一日止, 概無任何購股權獲行使或註銷。於年內尚未行使之購股權數目 (經分別於二零零三年二月五日及二零零三年五月二十八日進行之供股、發行紅股及股本重組後作調整) 變動如下:

	購股權數目	
	二零零四年	二零零三年
於年初	4,228,002	4,861,465
於年內授出之購股權	23,160,565	—
於年內失效	(39,284)	(633,463)
於年終	<u>27,349,283</u>	<u>4,228,002</u>

27 儲備

	股份 溢價賬 千港元	投資物業 重估儲備 千港元	本集團			總計 千港元
			股本儲備 (附註) 千港元	法定儲備 千港元	累計虧損 千港元	
於二零零二年一月一日	8,738	76,614	357,785	—	(189,755)	253,382
重估投資物業之盈餘	—	3,000	—	—	—	3,000
少數股東應佔重估盈餘	—	(400)	—	—	—	(400)
本年度虧損	—	—	—	—	(35,596)	(35,596)
發行股份	10,890	—	—	—	—	10,890
股份發行費用	(439)	—	—	—	—	(439)
於二零零二年 十二月三十一日及 二零零三年一月一日	19,189	79,214	357,785	—	(225,351)	230,837
重估投資物業之盈餘	—	4,000	—	—	—	4,000
少數股東應佔重估盈餘	—	(266)	—	—	—	(266)
本年度虧損	—	—	—	—	(26,334)	(26,334)
發行供股股份	32,689	—	—	—	—	32,689
股份發行費用	(2,441)	—	—	—	—	(2,441)
行使購股權	240	—	—	—	—	240
於二零零三年 十二月三十一日及 二零零四年一月一日	49,677	82,948	357,785	—	(251,685)	238,725
發行股份	529,813	—	—	—	—	529,813
因出售投資物業 而實現之儲備	—	(56,176)	—	—	—	(56,176)
股份發行費用	(16,576)	—	—	—	—	(16,576)
行使購股權	5,066	—	—	—	—	5,066
轉撥至法定儲備 之保留盈利	—	—	—	254	(254)	—
本年度溢利	—	—	—	—	65,157	65,157
已付股息	—	—	(3,776)	—	—	(3,776)
於二零零四年 十二月三十一日	<u>567,980</u>	<u>26,772</u>	<u>354,009</u>	<u>254</u>	<u>(186,782)</u>	<u>762,233</u>

27 儲備 (續)

	股份溢價 千港元	本公司 股本儲備 (附註) 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零二年一月一日	8,738	357,785	(207,846)	158,677
股份發行	10,890	—	—	10,890
發行股份費用	(439)	—	—	(439)
本年度虧損	—	—	(10,933)	(10,933)
於二零零二年十二月三十一日及二零零三年一月一日	19,189	357,785	(218,779)	158,195
發行供股股份	32,689	—	—	32,689
發行股份費用	(2,441)	—	—	(2,441)
行使購股權	240	—	—	240
本年度虧損	—	—	(8,685)	(8,685)
於二零零三年十二月三十一日及二零零四年一月一日	49,677	357,785	(227,464)	179,998
發行供股股份	529,813	—	—	529,813
發行股份費用	(16,576)	—	—	(16,576)
行使購股權	5,066	—	—	5,066
本年度虧損	—	—	(5,705)	(5,705)
已付股息	—	(3,776)	—	(3,776)
於二零零四年十二月三十一日	<u>567,980</u>	<u>354,009</u>	<u>(233,169)</u>	<u>688,820</u>

附註：

根據一項於一九九三年六月二十九日生效之削減股本計劃，當時的香港最高法院批准本公司註銷當日賬面值為127,274,212港元之股份溢價賬。根據該法院之批准，本公司之已發行及繳足股本亦透過削減本公司股本之面值而減少230,510,521港元。註銷股份溢價賬及削減股本賬產生合共357,784,733港元之貸款，並已轉入股本儲備賬。倘若於削減股本之生效日期本公司並無任何未償還債務或未解決申索，該股本儲備賬可分派予本公司股東。鑑於本公司自一九九三年六月以來並無收到有關上述債務或申索之索償、要求、法律行動或程序，加上根據香港法律，縱有此等債務或申索，至今也已超過時效及不可對本公司追討，故本公司認為此儲備可供分派予本公司股東。

28 綜合現金流量表

(a) 經營溢利／(虧損)與經營現金淨額對賬

	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
經營溢利／(虧損)	76,332	(30,774)	(38,130)
買賣其他投資之已變現虧損／(收益)	3,425	(9,228)	—
持有其他投資之未變現收益	(1,312)	(958)	—
固定資產折舊	17,683	16,154	5,927
交易權攤銷	507	464	—
商譽攤銷	—	2,614	—
出售於附屬公司之部份投資所得收益	—	(149)	—
出售固定資產之(收益)／虧損	(1,400)	478	—
固定資產撇銷	—	—	3,858
出售投資物業之收益	(57,176)	—	—
匯兌虧損	—	48	—
固定資產減值	—	3,080	142
投資證券減值	—	1,200	8,912
就抵銷已付按金作出撥備	—	—	3,500
撥回投資證券之減值	(3,117)	—	—
來自法定金融機構之利息收入	(446)	(712)	(3,538)
負商譽	(1,204)	—	—
股息收入	(938)	(200)	—
未計營運資金變動前之經營			
溢利／(虧損)	32,354	(17,983)	(19,329)
存貨減少／(增加)	369	(749)	166
應收款項(增加)／減少	(94,792)	(119,225)	215
預付款項、按金及其他應付			
款項(增加)／減少	(24,204)	7,168	(9,447)
應收關連公司款項(增加)／減少	(690)	1,978	(1,961)
應付款項(減少)／增加	(50,196)	58,626	(218)
租務按金(減少)／增加	(407)	(70)	49
應計負債及其他應付款項			
(減少)／增加	(16,783)	26,324	8,457
經營所用之現金淨額	<u>(154,349)</u>	<u>(43,931)</u>	<u>(22,068)</u>

28 綜合現金流量表 (續)

(b) 年內融資變動分析

	股本(包括溢價)				少數股東權益				股東貸款				前股東貸款			
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	
於一月一日	271,674	164,476	129,825	62,952	24,258	26,392	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
少數股東應佔溢利/(虧損)	-	-	-	4,486	(7,648)	(2,534)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
少數股東應佔重估盈餘	-	-	-	-	266	400	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
收購附屬公司之 少數股東權益	-	-	-	9,502	42,025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
向少數股東收購附屬公司 導致少數股東權益下降	-	-	-	(1,324)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
出售部份於附屬公司投資 之少數股東權益	-	-	-	-	4,051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
融資/淨短期貸款借貸/ 還款之現金(流出)/流入	395,039	107,198	34,651	-	-	-	23,158	-	-	-	-	-	(24,556)	-	-	
透過發行股份支付收購 附屬公司之代價	364,511	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
所收購附屬公司之 銀行借貸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
所收購附屬公司之融資租約	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
所收購附屬公司之前 股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69,556	-	-	
透過發行可換股票據 而減少前股東之貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,000)	-	-	
於十二月三十一日	<u>1,031,224</u>	<u>271,674</u>	<u>164,476</u>	<u>75,616</u>	<u>62,952</u>	<u>24,258</u>	<u>23,158</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

	銀行貸款			短期銀行借貸			應付融資租約		
	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元	二零零四年 千港元	二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
於一月一日	-	-	-	-	-	-	-	-	-
少數股東應佔溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
少數股東應佔重估盈餘	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收購附屬公司之 少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
向少數股東收購附屬公司 導致少數股東權益下降	-	-	-	-	-	-	-	-	-
出售部份於附屬公司投資 之少數股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融資/淨短期貸款借貸/ 還款之現金(流出)/流入	-	(106,335)	-	15,000	-	-	(482)	-	-
透過發行股份支付收購 附屬公司之代價	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所收購附屬公司之 銀行借貸	-	106,335	-	-	-	-	-	-	-
所收購附屬公司之融資租約	-	-	-	-	-	-	1,299	-	-
所收購附屬公司之前 股東貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
透過發行可換股票據 而減少前股東之貸款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
於十二月三十一日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>817</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

28 綜合現金流量表 (續)

(c) 收購事項及主要非現金交易

(i) 於截至二零零四年十二月三十一日止年度收購摩卡角子

於二零零四年六月九日，本集團完成收購摩卡角子之80%已發行股本，而該公司之業務為租賃電子博彩機器及向澳門之澳門博彩提供配套管理服務。購買代價已透過發行本公司之新股份支付(附註25(b))。摩卡角子於收購日期之可辨認淨資產之公允價值約為4,737,000港元。與收購事項有關之直接成本約為706,000港元，並全數以現金支付。所產生商譽約361,427,000港元。

收購摩卡角子所產生之資產及負債之公允價值如下：

	二零零四年 千港元
固定資產(附註14)	64,449
應收賬款	5,832
銀行結餘及現金	10,971
其他流動資產	7,569
股東貸款	(69,556)
遞延稅項負債	(262)
其他流動負債	(14,266)
	<hr/>
所收購之可辨認淨資產之公允價值	4,737
少數股東權益	(947)
	<hr/>
本公司攤佔所收購可辨認淨資產之公允價值	<u>3,790</u>
	<hr/>
購買代價－透過發行新股份支付	364,511
與收購事項有關之直接成本－以現金支付	706
	<hr/>
收購成本總額	365,217
減：本公司攤佔所收購可辨認淨資產之公允價值	<u>3,790</u>
	<hr/>
收購摩卡角子所產生之商譽(附註12)	<u>361,427</u>
	<hr/>
支付與收購事項有關之直接成本	(706)
已購入之銀行結餘及現金	10,971
	<hr/>
收購摩卡角子之現金流入淨額	<u>10,265</u>

28 綜合現金流量表 (續)

(c) 收購事項及主要非現金交易 (續)

(ii) 於截至二零零三年十二月三十一日止年度收購滙盈控股有限公司

	二零零三年 千港元
所收購資產淨值	
固定資產 (附註14)	18,477
無形資產	25,478
其他長期資產	6,534
應收貿易款項及其他應收款項	118,428
銀行結餘及現金	122,900
應付貿易款項及其他應付款項	(43,297)
銀行貸款	(106,335)
少數股東權益	(42,025)
	<hr/>
所收購可辨認淨資產之公允價值	100,160
收購滙盈控股有限公司產生之商譽	598
	<hr/>
總收購價	<u>100,758</u>
以下列方式支付：	
現金	<u>100,758</u>

收購滙盈控股有限公司之現金流入淨額分析：

	二零零三年 千港元
現金代價	(100,758)
銀行結餘及所收購手頭現金	122,900
	<hr/>
收購滙盈控股有限公司之現金流入淨額	<u>22,142</u>

- (d) 於二零零四年五月三十一日，本公司完成向附屬公司滙盈控股有限公司增購從事科技業務之附屬公司權益一事，作價27,900,000港元，直接開支為325,000港元。餘額約8,805,000港元(代表滙盈控股有限公司佔出售科技業務收益及直接開支之少數股東權益)已於收購時確認為商譽。
- (e) 於二零零四年六月一日及二零零四年十二月十六日，本公司分別完成向其他少數股東增購御想集團有限公司之10%及12.5%股本權益，總代價為217,000港元。為數約1,204,000港元之負商譽(即御想集團有限公司之資產淨值超過代價之數)乃直接計入損益賬。

29 資產抵押

於二零零四年十二月三十一日，本集團之銀行存款177,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為184,000港元及無)已作抵押，以作為本集團一間附屬公司競投澳門政府多項合約之抵押。於二零零三年十二月三十一日，本集團之銀行存款120,000港元(二零零二年：1,100,000港元)已作抵押，以取得銀行向公用事業公司發出代替現金之120,000港元(二零零二年：1,031,000港元)保證書。

30 承擔

(a) 資本承擔

於二零零四年十二月三十一日，本集團就裝修項目而擁有之已訂約承擔如下：

	二零零四年 千港元	本集團 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
已訂約但未撥備	437	4,547	—

(b) 經營租約承擔

本集團根據經營租約安排租用若干辦公室物業及傢俬。於二零零四年十二月三十一日，根據不可撤銷之經營租約，本集團須按以下年期支付之日後最低應收租金總額如下：

	二零零四年 千港元	本集團 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
不超過一年	19,620	4,853	373
一年後但不超過五年	46,835	4,958	1,349
	<u>66,455</u>	<u>9,811</u>	<u>1,722</u>

(c) 未來經營租約安排

於二零零四年十二月三十一日，本集團與澳門博彩及另一名承租人訂立租賃安排，以出租其自置之博彩機。除其中一份租賃安排之每月固定月租7,767港元（相當於8,000澳門幣）外，本集團亦可根據各租賃安排收取按各出租博彩機之淨派彩按協定百分比以累計基準計算之款項。於二零零四年十二月三十一日，根據此等不可撤銷經營租約安排於未來將收取之最低租金總額如下：

	二零零四年 千港元	本集團 二零零三年 千港元	二零零二年 千港元
一年內	280	—	—
一年後但五年內	1,118	—	—
五年後	1,150	—	—
	<u>2,548</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

31 關聯方交易

倘若一方可直接或間接控制另一方或可對另一方財政及經營決策行使重大影響(反之亦然)，則視為關聯方。倘雙方受制於共同控制權或受到共同重大影響，則亦視作關聯方。

- (a) 應收接受投資公司之款項為無抵押、免息及無固定還款期。
- (b) 應收貿易款項包括因向關聯公司銷售電腦硬件及軟件所涉及之應收款項約14,876,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為1,808,000港元及無)。

應收貿易款項包括因向澳門博彩出租博彩機及提供配套管理服務所涉及之應收款項約8,462,000港元(二零零三年及二零零二年：無)。

預付款項、按金及其他應收款項包括向關聯公司銷售電腦硬件及軟件所涉及之應收合約客戶款項約1,044,000港元(二零零三年及二零零二年：1,702,000港元及無)。

	本集團		
	二零零四年	二零零三年	二零零二年
	千港元	千港元	千港元
產生之合約成本加應佔溢利	50,521	5,683	—
減：至今之進度付款	(49,477)	(3,981)	—
	<u>1,044</u>	<u>1,702</u>	<u>—</u>

- (c) 應計費用及其他應付款項包括銷售電腦硬件及軟件之已收關聯公司按金約367,735,000港元(二零零三年及二零零二年：分別為10,180,000港元及無)。

- (d) 本集團在正常業務範圍內進行之重大關聯方交易如下：

		本集團		
		二零零四年	二零零三年	二零零二年
	附註	千港元	千港元	千港元
從董事及關聯公司獲取的				
飲食收入	(i)	4,306	2,486	3,601
向一間關聯公司支付的保險金	(ii)	1,004	1,173	954
向一間關聯公司支付的管理費	(iii)	276	569	442
向一間關聯公司銷售紀念品	(iv)	681	418	416
本集團若干董事或彼等之				
親屬所賺取之經紀佣金	(v)	243	106	—
銷售電腦硬件及軟件予關聯公司	(vi)	81,644	15,634	—
向有關連公司收取管理費	(vii)	600	—	—
股東貸款之利息	(viii)	23	—	—
向關聯方發行可換股票據				
之利息開支	(ix)	1,011	—	—
向有關連公司出租博彩機及				
提供配套管理服務之收入	(x)	44,890	—	—
向共同控制實體收取之管理費	(xi)	6,671	—	—
		<u>6,671</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

31 關聯方交易 (續)

附註：

- (i) 本集團從所經營飲食業務提供之服務賺取某些董事及有關聯公司膳食收入，該等收入含若干折扣，幅度為15%至40%。
- (ii) 本集團支付保險金予怡和信德保險顧問公司，為所有物業及員工購買保險之用，該公司為信德集團有限公司（「信德集團」）之聯營公司。保險金是按與一般客戶相同的條件及條款所支付。本公司董事何鴻燊博士及前董事何婉琪女士為信德集團董事及前董事及／或直接及／或間接持有信德集團之實益權益。
- (iii) 本集團支付管理費予信德物業管理有限公司（「信德物業」），以補償信德物業代本集團支付之樓宇管理開支。該公司為信德集團之附屬公司。
- (iv) 向何鴻燊博士擔任董事及前董事何婉琪女士及／或擁有直接及／或間接實益權益之關聯公司澳門旅遊娛樂銷售紀念品，乃根據向本集團客戶提供之既定價格及條件進行，惟信貸期一般較長。澳門旅遊娛樂於二零零四年十二月三十一日之欠款為519,000港元（二零零三年及二零零二年：分別為429,000港元及425,000港元）（附註21）。
- (v) 與關聯方進行交易所賺取之經紀佣金收入，其交易價格及條款不遜於與本集團其他第三方客戶所交易之價格及條款。
- (vi) 向關聯公司收取服務費及出售電腦硬件及軟件乃在正常過程中進行，交易價格及條款均不遜於向本集團其他第三方客戶所收取或訂約之價格及條款。
- (vii) 向何鴻燊博士擔任董事之關聯公司GCIL支付之管理費乃根據本集團與GCIL協定之基準釐定（見附註21）。
- (viii) 本集團一間附屬公司之少數股東提供之貸款之利息開支乃按年利率4厘計算。該貸款為無抵押及須於要求時償還。
- (ix) 向關聯方支付之可換股票據之利息開支按按年利率4厘計算（見附註24）。
- (x) 有關款項代表出租博彩機及向澳門博彩提供配套管理服務。
- (xi) 向共同控制實體收取之管理費乃按本集團與共同控制實體協定之基準釐定（見附註2）。應收共同控制實體款項為無抵押、免息及無固定還款期。

32 主要附屬公司

下文為於二零零四年十二月三十一日主要附屬公司之名單：

名稱	註冊 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	持有有效 權益
Melco Leisure and Entertainment Group Limited (前稱 Palmsville Developments Limited) ¹	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之1股普通股	100%
摩卡角子集團有限公司 ^{2,3}	英屬處女群島	博彩機租賃及向在澳門租用其博彩機之承租人提供配套管理服務	每股1美元之100股普通股	80%
摩卡角子管理有限公司 ^{2,3}	澳門	於澳門提供娛樂業務之諮詢服務及系統管理	兩股面值分別24,000澳門幣及1,000澳門幣之普通股	80%
香港仔飲食企業有限公司 ^{2,4}	香港	於香港從事飲食業務及地產投資	8,060股每股面值1,000港元之A股及33,930股每股面值500港元之B股	86.68%
太白海鮮舫有限公司 ^{2,4}	香港	於香港從事飲食業、持有及出租海鮮舫	五位創辦人之股份為每股面值100港元及每股面值100港元之13,495股普通股	84.76%
珍寶飲食管理有限公司 ^{2,4}	香港	於香港提供管理服務	每股面值5,000港元之220股普通股	86.68%
iAsia Online Systems Limited ²	英屬處女群島	於香港提供網上交易軟件	每股1美元之1股普通股	100%
御想集團有限公司 ²	香港	於香港提供硬件及軟件	每股面值1港元之833,333股普通股	100%

32 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	持有有效 權益
御想集團(澳門) 有限公司 ²	澳門	於澳門提供硬件 及軟件	兩股面值分別 450,000澳門幣及 50,000澳門幣之 1股普通股	100%
新濠金融集團有限公司 (前稱「Melco Finance and Technology Limited」) ¹	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之 1股普通股	100%
滙盈控股有限公司 ²	香港	於香港投資控股	238,154,999股 每股面值0.1港元 之普通股	67.57%
滙盈證券有限公司 (前稱滙盈加怡證券 有限公司) ²	香港	於香港提供經紀 及證券保證金 之融資服務	每股面值1港元 之230,000,000股 普通股	67.57%
滙盈期貨有限公司 (前稱滙盈加怡期貨 有限公司) ²	香港	於香港提供期貨 及期權合約 買賣服務	每股面值1港元 之30,000,000股 普通股	67.57%
滙盈融資有限公司 (前稱滙盈加怡融資 有限公司) ²	香港	於香港提供企業 融資及諮詢服務	每股面值1港元 之20,000,000股 普通股	67.57%
滙盈諮詢(深圳)有限公司 (前稱滙盈中怡諮詢 (深圳)有限公司) ²	中國	於中國提供 顧問服務	1,000,000港元	67.57%
滙盈證券投資有限公司 (前稱滙盈中怡投資 有限公司) ²	香港	於香港向集團 公司提供證券 投資服務	每股面值1港元 之2股普通股	67.57%
滙盈資產管理有限公司 (前稱滙盈中怡資產 管理有限公司) ²	香港	於香港向客戶 提供資產管理服務	每股面值1港元 之500,000股 普通股	67.57%

32 主要附屬公司 (續)

名稱	註冊 成立地點	主要業務及 營業地點	已發行 股本詳情	持有有效 權益
VC Investment Management Limited (前稱Panorama Invest Limited) ²	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之1股普通股	67.57%
滙盈財務有限公司 (前稱滙盈中怡財務有限公司) ²	香港	於香港放債	每股面值1港元之1,000,000股普通股	67.57%
滙盈研究有限公司 (前稱滙盈中怡研究有限公司) ²	香港	於香港提供研究服務	每股面值1港元之500,000股普通股	67.57%
滙盈金融顧問(澳門)有限公司 ²	澳門	於澳門提供財務顧問及相關服務	2股分別為24,000澳門幣及1,000澳門幣之普通股	67.57%
滙盈服務有限公司 (前稱亞洲科技服務有限公司) ¹	香港	於香港向集團公司提供管理服務	每股面值1港元之10,000股普通股	67.57%
Melco Services Limited ¹	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之1股普通股	100%
Proven Success Limited ¹	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之1股普通股	100%
Zonic Technology Limited ²	英屬處女群島	於香港投資控股	每股1美元之1股普通股	100%

¹ 本公司直接持有之股份

² 本公司間接持有之股份

³ 本集團在年內所收購(附註28(c)(i))

⁴ 並非由羅兵咸永道會計師事務所審核

上表列出董事認為對本集團之業績具主要影響本公司之主要附屬公司。董事認為列出所有附屬公司會過於冗長。

33 或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團為附屬公司滙盈證券有限公司就該附屬公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數達70,000,000港元（二零零三年：50,000,000港元）之公司擔保。

34 結算日後事項

於二零零四年十一月二十三日，本公司與Publishing and Broadcasting Limited（「PBL」）及PBL Asia Investments Limited（「PBL Asia」，PBL之全資附屬公司）訂立協議綱領（「協議綱領」），以成立經營博彩及酒店業務之合營集團（「合營集團」）。協議綱領由有關人士於二零零四年十二月二十三日訂立之認購協議（「認購協議」）取代。根據認購協議，本集團向合營集團出繳其於摩卡角子集團之權益及奇景之70%權益，而PBL則向合營集團出繳1,270,000,000港元（相等於163,000,000美元）。認購協議已於二零零五年三月八日完成。

於二零零五年三月十七日，本公司與新濠娛樂有限公司（「新濠娛樂」），合營集團旗下之非全資附屬公司訂立一項協議（「奇景協議」），據此，新濠娛樂將購入而本公司將出售其將向澳門旅遊娛樂購入之30%奇景股本權益，作價400,000,000港元，亦等同於本公司根據第三份協議應向澳門旅遊娛樂支付之代價（見附註16）。奇景協議須待第三份協議完成後方告完成，預計第三份協議與奇景協議將同時完成。

35 批准賬目

董事會於二零零五年四月七日批准賬目。

II. 本集團之財務及經營業績**i) 本集團業績之管理層討論及分析**

本通函所述交易涉及（其中包括）收購該土地以供發展為綜合娛樂渡假村。因此，此項收購對本集團過往之財務業績並無任何財務影響。

以下為本集團業績之管理層討論及分析，乃直接摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度之年報。

二零零四年與二零零三年財政年度比較

二零零四年在本公司發展史上極為重要，標誌著集團昂然進軍前景光明的博彩業，而休閒、博彩及娛樂業務在今後亦將成為集團的核心業務。由於博彩業務尚處於投資階段，其於二零零四年對盈利能力的貢獻未算明顯，惟於下半年收購的摩卡角子娛樂場已開始對集團盈利作出貢獻。

集團旗下之投資銀行、科技及物業及其他投資此三項非核心業務均表現理想。整體而言，集團年度營業額增加147%至408,080,000港元（二零零三年：165,000,000港元）。股東應佔純利為65,160,000港元，去年則錄得26,330,000港元的虧損淨額。

休閒、博彩及娛樂業務

於回顧年度，休閒、博彩及娛樂業務錄得123,000,000港元(二零零三年：54,900,000港元)的營業額及5,600,000港元(二零零三年：虧損11,700,000港元)的未計利息及除稅前分部溢利。

休閒、博彩及娛樂業務分為三個部門，分別是摩卡角子娛樂場、澳門柏悅酒店及珍寶王國。

摩卡角子娛樂場

有見在拉斯維加斯及大西洋城等博彩場所內，逾半的博彩收入是來自角子機及電子博彩，本集團於二零零四年六月收購了摩卡角子集團。

摩卡角子娛樂場以散客(低檔)市場為目標，著眼於把握透過自由行計劃來澳的一般內地賭客數目大幅增長的契機。其在澳門經營一系列裝潢華麗的角子機娛樂場，提供悠閒舒適的咖啡室情調。上一世紀的舊式機械角子機已在摩卡角子機娛樂場內絕跡，取而代之的是由中央電腦網絡控制的先進角子機。摩卡角子機娛樂場內亦有可供多人同時參與之電子博彩機，例如電子輪盤、百家樂、骰寶及話事啤等在娛樂場內最受歡迎的賭枱博彩玩意。

於二零零五年三月三十一日，本集團有四家摩卡角子機娛樂場，內有約700台角子機，佔澳門角子機總數約四分之一。

摩卡角子娛樂場於二零零四年之總收益達47,700,000港元(二零零三年：零港元)。此數字只反映二零零四年六月十日(收購摩卡角子之日期)至二零零四年十二月三十一日期間之營運表現。

雖然摩卡角子娛樂場現時只處於初步發展階段，但其最重要的表現指標—每台角子機的「平均每日淨收益」或「平均每日總收益」均十分理想，而且正不斷上升。

我們計劃於二零零五年繼續開設多兩至三間分店，地點將會是旅客熱點，特別是兩星或三星級酒店內或鄰近地區。

澳門柏悅酒店

目前澳門博彩收益中逾70%來自貴賓博彩或豪客，有見及此，我們於二零零四年九月宣佈計劃在澳門興建首幢六星級豪華酒店連娛樂場之綜合項目，以發展高注碼客戶群市場。酒店將會由凱悅國際以「柏悅」之品牌經營。

此全新的酒店加娛樂場綜合建築物在落成後樓高512呎，將會是氹仔最高的建築物，內有18層貴賓房、5層宴會廳及6層用作娛樂場。此綜合建築物之總樓面面積將約為823,000平方呎，其中約260,000平方呎將會撥作娛樂場，約563,000平方呎則會用作酒店，整幢建築物將為客戶營造一個寬敞舒適的空間，其無與倫比的豪華裝潢亦會盡顯皇者氣派。

此項目已經動工，預期總建築成本將約為14.5億港元，本集團以二零零六年底為目標落成日期。新濠與PBL之合營公司將負責此酒店連娛樂場綜合項目之市場推廣及品牌定位工作，當中包括澳門柏悅酒店與PBL的澳洲娛樂場(包括全球知名的墨爾本皇冠娛樂場(Crown Casino))的策略性交叉銷售。

本集團最初與澳門旅遊娛樂以各佔一半權益的方式合作發展澳門柏悅酒店項目。然而，向澳門旅遊娛樂進行連串締造股東利益的收購活動後，新濠與PBL之合營公司將會全資擁有該項目。根據合營協議，新濠將擁有澳門柏悅酒店之60%實際權益，其餘40%將會由PBL擁有。

由於此項目仍處於施工階段，故尚未對本集團於二零零四年之財務表現帶來任何貢獻。

珍寶王國

珍寶王國於二零零四年的總收益為75,000,000港元(二零零三年：55,000,000港元)，較去年上升37%，惟因年內撇銷先前未計提折舊之固定資產，以及錄得高品牌重新定位及宣傳成本，此分部於二零零四年仍然錄得虧損。

珍寶王國位於港島南區香港仔，由珍寶海鮮舫及太白海鮮舫組成。年內，本集團致力做好此著名海鮮舫的翻新工程，使之成為「六星級專貴食府」。全部升級工作現已完成，而此旅客鍾愛的勝地亦再度全面開業，風采更勝往昔。現在的珍寶王國已將高級飲食、購物、觀光以至文化景點共冶一爐。新增的景點包括：「龍軒」酒家、會議廳及筵席設施、提供「避風塘」海鮮美食之舢舨美食坊、零售及紀念品商鋪、小輪碼頭廣場及露天咖啡室。

翻新工程完成後，本集團推出了大型的推廣計劃宣傳「珍寶王國」，其訪客人數亦穩步上升，而其於香港的地標身份亦贏得二零零四年香港超級品牌大獎。

博彩業之其他展望

年內，本集團與澳洲最大的傳媒及博彩綜合企業PBL決定組建合營公司，並肩拓展亞洲博彩業務。全球知名的墨爾本皇冠娛樂場及珀斯百事荷娛樂場便是由PBL擁有及經營。此兩間娛樂場均有大筆來自亞洲高注碼客戶群的收益。

根據此項安排，雙方承諾以獨家方式共同投資於對方今後在亞洲(包括新加坡、泰國、日本及大中華地區，惟不包括澳洲及新西蘭)的任何博彩事業。對於大中華地區(即澳門、香港、台灣及中國內地)的任何新合營企業，本集團將擁有60%的實際股權，其餘40%權益則會由PBL擁有；而大中華地區以外的任何新合營企業則會由PBL與本集團分別擁有60%及40%實際股權。

作為走出澳門的第一步，我們最近透過新濠與PBL的合營公司向新加坡政府遞交建議書，提出在新加坡建立一個集博彩、休閒及娛樂設施於一身的「綜合渡假村」的構思。

有見澳門出色的經濟表現，不少亞洲政府(包括泰國及日本)現正考慮將博彩業合法化，以推動本國經濟及旅遊業。展望未來，我們相信亞洲博彩業充滿發展機遇，而新濠與PBL的合營公司正是把握此等機遇之最佳平台。

投資銀行及金融服務

本集團於二零零三年二月收購滙盈，並透過此本集團擁有67.57%權益之上市附屬公司來發展投資銀行及金融服務業務。滙盈為本地及國際客戶提供多元化的投資銀行及經紀服務以及資本市場及企業融資顧問服務。

本集團之投資銀行分部於二零零四年之總收益為126,400,000港元(二零零三年：76,000,000港元)，較去年上升67%。除稅及利息前之分部溢利為14,800,000港元(二零零三年：3,000,000港元)，較去年增長392%。

證券業務之表現與市場交投息息相關。受惠於交投活躍之市況，本集團證券業務之財務表現於二零零四年內持續改善，年內亦成功提升在本地證券市場之佔有率。另一方面，投資銀行部門則完成了數宗配售及首次公開招股交易。集團已在澳門成立一間附屬公司，專為選定客戶提供顧問服務，冀藉此發掘更多商機，替此業務在澳門建立品牌。

展望未來，投資銀行將繼續是本集團的非核心業務，惟其將拓展澳門業務，好好利用集團於當地的網絡及人脈。

科技

本集團之科技業務於二零零四年五月成形，其時集團重整架構，向滙盈收購亞洲網易集團公司及御想集團公司之全部權益，並將此兩間公司併入本集團全資附屬公司新濠科技集團有限公司旗下，作為本集團娛樂資訊科技基建業務。

科技業務於二零零四年之業績非常出色，營業額為154,800,000港元(二零零三年：29,200,000港元)，大幅上升430%。除稅及利息前分部溢利達14,500,000港元，於二零零三年則錄得9,400,000港元虧損。

御想植根澳門，並已奠定其作為頂尖博彩資訊科技基建專家的地位，為客戶提供全方位的系統集成服務及系統網絡服務。年內，藉著本集團與澳門博彩之緊密合作關係，御想奪得數項為此澳門最大博彩業特許權持有人提供博彩資訊科技基建之豐厚協議，相信御想亦會繼續是澳門博彩之其中一家最大的資訊科技供應商。

亞洲網易集團公司建基於香港，向主要來自亞洲之財務機構及中介機構提供完善之網上交易及相關系統及服務。年內，亞洲網易開發出一套深受客戶歡迎之嶄新黃金買賣對盤系統，並不斷改善及整合網上交易之現有模組及相關系統，而新增之黃金買賣對盤系統更提升了有關系統之全面效能。此外，本集團之投資銀行及金融服務的資訊科技系統得到亞洲網易之全面支援，而亞洲網易更為本集團之金融服務業務之技術水平提升作出寶貴貢獻。

物業及其他投資

本分部於年內的營業額及分部溢利分別為3,900,000港元(二零零三年：5,700,000港元)及65,300,000港元(二零零三年：2,300,000港元)，本集團位於司徒拔道之投資物業(雅閣)於二零零四年六月售出是營業額下跌之主要原因，該項出售物業錄得57,000,000港元溢利。

流動資金及資金來源

於二零零四年十二月三十一日，本集團之總資產為1,585,000,000港元，乃來自1,225,000,000港元之股東資金、76,000,000港元之少數股東權益，以及136,000,000港元之流動負債及148,000,000港元之非流動負債。本集團之流動比率為6.2(二零零三年十二月三十一日：2.9)。

於截至二零零四年十二月三十一日止年度，本集團錄得252,000,000港元之現金流入淨額。於二零零四年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目總額達395,000,000港元。於二零零四年十二月三十一日之資本負債比率(即總借貸除以股東資金之百分比)為0.15倍。本集團採取穩健之資金管理政策。現金及現金等值項目中約35%為現金及銀行結餘，65%為短期定期存款。現金及銀行結存主要以港元定值，以減低外匯風險。

於二零零四年十二月三十一日，本集團之可動用銀行融資總額為224,800,000港元，其中70,000,000港元以保證金客戶之上市證券作擔保，而49,800,000港元之銀行融資則以本集團77,000,000港元之資產作擔保。於二零零四年十二月三十一日，本集團動用了15,000,000港元之無抵押銀行信貸，有關款項已經到期並已在二零零五年一月五日償還。

重大投資及資本開支

本集團於去年作出數項非常重要之投資。本集團於二零零四年六月收購擁有及經營摩卡角子娛樂場之摩卡角子之80%權益，作價353,000,000港元，並透過向賣方發行合共153,478,261股本公司股份之方式支付。本公司亦於相若時間向附屬公司滙盈收購亞洲網易之業務及其集團公司(其中包括御想)，作價27,900,000港元，並透過抵銷賣方欠本公司之負債支付代價。於二零零四年十一月及二零零五年二月，本集團以總代價156,000,000港元向澳門旅遊娛樂收購奇景合共70%權益，並透過向賣方發行兩批可換股票據來支付代價。於二零零五年三月，本集團再與澳門旅遊娛樂訂立另一份協議，以收購其持有之其餘30%奇景權益，作價400,000,000港元。此項交易須待獨立股東批准後方可作實，而收購價將由本公司向澳門旅遊娛樂發行股份而支付。根據二零零四年十二月二十三日之認購協議，本公司於二零零五年三月與PBL成立一合營公司，在澳門及亞洲發展新博彩及酒店業務，而PBL亦於其後在二零零五年三月向合營公司支付163,000,000美元(12.7億港元)。

本集團於年內錄得117,000,000港元之資本開支，其中92,000,000港元用於博彩業務。

年內錄得370,000,000港元之無形資產增加，主要是因為確認收購附屬公司產生之商譽所致。

或然負債

於二零零四年十二月三十一日，本集團就附屬公司滙盈證券有限公司獲授之銀行信貸而向銀行提供70,000,000港元(二零零三年：50,000,000港元)之公司擔保。

二零零三年與二零零二年財政年度比較

於二零零三年，本集團業務成功邁向另一個新里程，透過收購滙盈（於香港聯合交易所有限公司創業板上市之公司）之67.57%權益（「滙盈收購事項」），將集團業務拓展至投資銀行及金融服務及科技業方面。

在滙盈收購事項於二零零三年二月完成後，本集團之核心業務已形成，該等業務包括：投資銀行及金融服務、休閒與娛樂業務及科技業務。

集團本年度之營業額上升98%至164,000,000港元，主要是源自在滙盈收購事項後計入滙盈之業績所致。二零零三年為充滿挑戰的一年，中港兩地出現非典型肺炎，而且全球經濟疲弱，然而，本集團積極減少虧損，透過實施多項策略性及營運性的具體措施，包括在本集團之各營運單位推行精簡成本措施，務求發揮最大的協同效益，因而成功將虧損縮減至本年度之26,300,000港元（二零零二年：35,600,000港元），減幅達26%。

投資銀行及金融服務業務

本集團於二零零三年二月五日完成收購滙盈，並拓展其業務範疇，其中包括開始為地區及國際性客戶於香港及海外證券交易所、資本市場提供廣泛的投資銀行及金融服務，以及提供企業融資顧問服務。

在滙盈收購事項後，本集團曾對滙盈之經紀及期貨業務進行深入詳細的業務檢討，並推行多項策略性營運措施，其中包括下列各項：

- 成立一支強大的機構性及企業銷售隊伍，為機構及企業客戶提供服務。
- 聘請了一隊專業證券分析隊伍，為客戶提供全球或區域經濟研究、上市公司及私人企業之投資／財務分析等服務。
- 推行成本節省計劃，包括檢討人力資源情況及合併分行及辦事處以發揮最大的協同作用及節省成本。

滙盈加怡證券有限公司（現稱滙盈證券有限公司）及滙盈加怡期貨有限公司（現稱滙盈期貨有限公司）現時為機構、企業及財力雄厚的私人客戶提供一站式金融服務。其產品範圍廣泛，包括本地及海外證券買賣、證券保證金融資、配

售及分包銷、證券借貸、沽空、期指及期權買賣、衍生工具買賣、組合產品及顧問服務。

由二零零三年二月五日至二零零三年十二月三十一日期間，投資銀行及金融服務業之營業額及分部溢利為75,504,000港元(二零零二年：無)及3,005,000港元(二零零二年：無)。

滙盈加怡融資有限公司(現稱滙盈融資有限公司)將繼續為客戶提供企業財務顧問服務，協助客戶通往大中華地區之股本市場，物色合併與收購機會、安排債務融資安排及落實項目融資解決方案。於二零零三年內，滙盈加怡融資有限公司曾以不同身份(包括保薦人及包銷商)積極參與多項首次招股交易。本集團將繼續透過參與更多交易，以提升滙盈加怡融資有限公司的市場定位。

休閒及娛樂業務

二零零三年之休閒及娛樂業務之營業額及虧損分別為54,861,000港元(二零零二年：77,929,000港元)及11,713,000港元(二零零二年：虧損21,395,000港元)。

二零零三年上半年之非典型肺炎疫症嚴重影響香港之旅遊及飲食業。自爆發非典型肺炎後，外國遊客及本地顧客大幅減少，因此珍寶海鮮舫及太白海鮮舫之業務亦不能倖免，受到負面影響。有見及此，本集團迅即作出應變，採取多項節省成本及相關應變措施。因此，二零零三年之營運成本比對二零零二之95,900,000港元減少26,700,000港元，減幅達27.8%。此外，珍寶海鮮舫亦重整其團隊，矢志向顧客提供更佳的菜餚及更優質的服務。

隨著中國／香港訂立更緊密經貿關係安排(CEPA)以及國內推出個人遊計劃，本集團預期訪港之中國旅客人數將會大幅飆升。因此，本集團正著手將珍寶海鮮舫及太白海鮮舫改建為一個集現代高級飲食、購物、觀光以至文化薈萃點，並命名為「珍寶王國」，同時位於珍寶海鮮舫第一層的六星級酒家「龍軒」已於二零零四年一月開始營業，並廣獲客戶的高度評價。預期「珍寶王國」之其他設施將於二零零四年分階段完成，革新後的珍寶王國將繼續成為港島南區一個主要休閒旅遊點。

本集團於二零零四年三月宣佈建議收購摩卡角子集團有限公司(「摩卡集團」)，此公司之主要業務為在澳門出租博彩機及向博彩機承租人提供配套管理服務。根據上市規則之規定，收購事項構成本公司之主要及關連交易，故因此須待本公司之獨立股東批准。根據上市規則之規定，有關收購事項構成本公司之主要及關連交易，而詳情載於本公司於二零零四年三月二十三日刊發之公佈內。在收購事項完成後，摩卡集團將成為本集團在休閒及娛樂業務方面之重要資產，並具有良好的發展及增長潛力。

科技業務

本集團所收購之科技業務是滙盈之其中一個業務範疇。科技業務主要由兩個營運單位組成，包括(i) iAsia Online Systems Limited，此公司主要業務為向主要位於亞洲的財務機構及中介機構提供完善的網上交易及相關系統及服務；及(ii) 御想集團有限公司及御想集團(澳門)有限公司(統稱「御想集團」)，主要在香港、澳門及中國珠江三角洲銷售硬件系統及相關資訊科技顧問服務。此等硬件系統包括由入門級工作站以至企業級伺服器均一應俱全，涵蓋各式各樣之系統集成服務，例如電子商貿解決方案、辦公室自動化應用程式，寄存及外判服務及相關資訊科技顧問服務，以協助客戶發揮更大的業務潛能。

在上述收購完成後，本集團繼續全力支持科技業務之研究及開發工作，以擴大其產品種類及提升其交易解決方案軟件；由於不斷提升軟件；以及其所提供精益求精的系統及服務能切合市場需要之改變，致使公司取得更大之市場佔有率。此外，於二零零三年本集團亦開始在多間集團公司裝置此等科技平台，藉以提升其營運及成本效益，增強競爭力。

御想集團於二零零二年底開始在澳門開拓此具潛力之市場。雖然御想集團在澳門只營運了一段短時間，但已與若干國際知名硬件供應商組成策略性聯盟，並且成功爭取了澳門多間享負盛名之公司成為客戶，如澳門博彩、澳門電力股份有限公司及澳門誠興銀行有限公司等。

於二零零三年一月及七月，御想集團與澳門博彩分別訂立兩項服務安排，為澳門博彩提供系統整合及系統網絡服務，總代價約為6,700,000港元。此外，鑑於向澳門博彩提供之服務質素理想，因此御想集團於二零零三年十月按有條件之基準與澳門博彩訂立另一項服務安排，提供系統整合服務及相關之保養服務，總價值約為7,100,000美元(55,600,000港元)，有關安排之合約條款將延伸至二零零五年十二月三十一日止之財政年度。

於二零零三年十二月十七日，御想集團與摩卡集團就向摩卡集團提供資訊科技相關服務(包括系統集成服務及系統網絡服務)訂立一項服務協議，涉及之代價約為258,000美元(約2,000,000港元)。

科技業務自二零零三年二月五日至二零零三年十二月三十一日之營業額及虧損為29,203,000港元(二零零二年：無)及9,413,000港元(二零零二年：無)。

於二零零四年三月二十三日，本公司宣佈進行集團重組，包括向滙盈收購iAsia集團之成員公司。iAsia集團之成員公司持有本集團之科技業務。根據上市規則之規定，是項交易構成本公司之關連交易，並須取得本公司獨立股東之批

准方可作實。在重組完成後，滙盈集團之公司架構及業務將重整，以集中於投資銀行及金融服務業務。

物業及其他投資

物業及其他投資分類於二零零三年之營業額及溢利分別為4,468,000港元(二零零二年：4,909,000港元)及2,258,000港元(二零零二年：虧損8,684,000港元)。

雅閣

此住宅樓宇位於香港司徒拔道東山臺5號，為出租物業。於二零零三年此物業之平均租出率為87%(二零零二年：90%)。一名獨立物業估值師於二零零三年十二月三十一日對此物業之評估估值為82,000,000港元(二零零二年：80,000,000港元)。二零零四年源自此物業之租金收入將會和二零零三年相若。

珍寶閣停車場

本集團擁有位於香港香港仔惠福道3號珍寶閣公眾停車場地庫低層、地庫及地下至五樓之509個泊車位。於二零零三年源自泊車位之年度租金收入達1,200,000港元(二零零二年：1,300,000港元)。一名獨立物業估值師於二零零三年十二月三十一日對此物業之評估估值為77,000,000港元(二零零二年：75,000,000港元)。二零零四年源自此物業之租金收入將會和二零零三年相若。

流動資金及資金來源

於二零零三年十二月三十一日，本集團可動用之現金約為143,000,000港元(二零零二年：219,000,000港元)。本集團採取穩健之資金管理政策。銀行結餘及現金大部份亦以港元定值，並作短期固定存款。管理層致力減低外匯風險。

於二零零三年十二月三十一日，本集團取得多間銀行之銀行融資190,000,000港元(二零零二年：無)，此銀行融資當中之50,000,000港元(二零零二年：無)，並以本集團之資產82,000,000港元作擔保。於年度終結日，本集團並無動用可供使用之任何銀行融資。

本集團之股東資金總額由二零零二年十二月三十一日之376,100,000港元增加至二零零三年十二月三十一日之460,700,000港元。於二零零三年八月，本公司按每持有兩股已發行普通股獲配發一股供股股份之基準，以每股供股股份1.45港元之價格，配售72,643,567股每股面值1.00港元之供股股份。本公司透過供股集資約105,300,000港元(未計開支)，並令其股本基礎得以增強，改善資本負債比率，並為日後收購業務發展提供額外資源。

本集團於二零零三年之資本開支總額達26,800,000港元(二零零二年：1,000,000港元)。

(ii) 經擴大集團之財務及經營前景

展望將來，由於中國政府於二零零三年七月推出自由行計劃，容許內地旅客以個人身份遊澳。由於內地旅客來澳之限制得到放寬，澳門旅遊業可望於未來繼續蓬勃發展，故董事會對澳門之博彩、酒店及娛樂業務之前景感到樂觀。

根據澳門政府統計暨普查局，二零零四年之訪澳旅客人次較二零零三年增加約40%。由於澳門內陸續有更多不同的博彩、娛樂及休閒設施，對旅客的吸引力大增，加上國內旅客人次持續上升，故董事認為，博彩業務及酒店業務以及合營集團經營或將經營之其他博彩事業之前景可期。收購該土地以供發展為綜合娛樂渡假村乃本集團其中一項重要策略，藉此增加集團在澳門博彩及酒店業務之參與及投資，董事相信此舉將會鞏固本集團於發展完成後之收入基礎。

III. 債務

(a) 借貸

於二零零五年五月三十一日(即就肯定與本債務聲明有關之若干資料而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團之未償還借貸總額約為218,100,000港元，包括無抵押銀行借貸20,000,000港元、有抵押銀行借貸18,000,000港元、可換股票據156,000,000港元、應付關聯方貸款約23,500,000港元及融資租賃項下之責任約600,000港元。全部無抵押及有抵押銀行借貸為38,000,000港元並須於一年內償還。所有可換股票據156,000,000港元須於一年後及五年內償還。約23,500,000港元之應付關聯方貸款乃按年息4厘計算、無抵押及於要求時償還。

新濠酒店於二零零五年五月三十一日並無未償還借貸。

參照附錄三第I部所示本集團於二零零四年十二月三十一日約218,100,000港元之未償還借貸總額及約1,225,500,000港元之股東資金，本集團之資本負債比率(即借貸總額對股東資金之比率)為0.18倍。

(b) 或然負債

於二零零五年五月三十一日，本集團為附屬公司滙盈證券有限公司就該附屬公司獲授之銀行信貸向銀行提供為數達120,000,000港元之公司擔保。於二零零五年五月三十一日，滙盈證券有限公司已動用之款項為30,000,000港元。

於二零零五年五月三十一日，新濠酒店並無任何重大或然負債。

(c) 資本承擔

於二零零五年五月三十一日，本集團於酒店及賭場發展項目方面之未動用資本承擔約為1,392,000,000港元。

於二零零五年五月三十一日，新濠酒店於土地租賃方面之未動用資本承擔約為494,000,000港元。

除上文(a)至(c)段披露者外，並且不計及集團內公司間負債及正常應付賬款，本集團與新濠酒店並無任何按揭、債權證、借貸資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似負債、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸、或任何擔保或其他或然負債為於二零零五年五月三十一日營業時間結束時尚未償還。

IV. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，在無不可預見事項之情況下，根據預期之現金流量並計及配售股份之所得款項、可用之銀行融通及經擴大集團之內部資源，經擴大集團將具備充裕營運資金應付其於本通函刊發日期起計未來至少十二個月內之資金需求。

V. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）以來有任何重大變動。



德勤·關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

以下為吾等就新濠酒店及渡假村(澳門)有限公司(「新濠酒店」)於二零零四年七月二十日(註冊成立日期)至二零零四年十二月三十一日以及二零零五年一月一日至二零零五年四月三十日期間(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)編製之報告，以供載入新濠國際發展有限公司(「新濠」)於二零零五年七月二十二日刊發之通函(「通函」)，通函乃關於建議收購根據合營企業協議備忘錄成立之合營企業之額外49.2%權益(由Great Respect Limited所持有)，或收購Melco Leisure & Entertainment Group Limited根據該協議備忘錄之條款提供以作出路氹土地特許權之有關申請之澳門機構(即新濠酒店)。

新濠酒店於二零零四年七月二十日在澳門註冊成立為私人有限公司。

本報告所載有關期間之財務資料乃根據新濠酒店按照香港普遍採納會計原則編製之經審核財務報表(「相關財務報表」)編製。吾等於二零零五年一月一日至二零零五年四月三十日期間出任新濠酒店之核數師。二零零四年七月二十日(註冊成立日期)至二零零四年十二月三十一日期間之經審核財務報表由羅兵咸永道會計師事務所負責審核。吾等已根據香港會計師公會建議之核數指引「招股章程及申報會計師」審閱有關期間之相關財務報表。新濠酒店之董事須負責編製相關財務報表。新濠之董事須對通函(載有本報告)之內容負責。吾等之責任乃根據相關財務報表編製本報告所載之財務資料，並就財務資料制定獨立意見，向閣下報告。

吾等認為，就本報告而言，財務資料及有關附註真實公平地反映新濠酒店於二零零四年十二月三十一日以及於二零零五年四月三十日之事務狀況。

資產負債表

	附註	於二零零五年 四月三十日 港元	於二零零四年 十二月三十一日 港元
流動資產			
應收直屬控股公司款項	5	<u>24,225</u>	<u>24,225</u>
股本	6	<u>24,225</u>	<u>24,225</u>

附註：由於新濠酒店於有關期間並無經營業務，故並無編製損益賬。

權益變動報表

	股本 港元
於二零零四年七月二十日(註冊成立日期)、 二零零四年十二月三十一日及二零零五年四月三十日	<u>24,225</u>

財務資料附註

1. 財務資料呈報基準

新濠酒店乃於澳門註冊成立之私人有限公司，其最終控股公司為新濠國際發展有限公司，該公司為於香港註冊成立之公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市。

新濠酒店於有關期間內暫無業務。

由於在有關期間內並無產生或出現任何收入或成本，故並無編製損益賬。於有關期間內產生之所有行政成本(包括籌備費用)乃由其控股公司承擔。

由於新濠酒店在有關期間內並無任何現金交易，故並無編製現金流量表。

2. 主要會計政策

財務報表乃按歷史成本法，根據香港普遍採納之會計原則編製，並載列如下：

稅項

入息稅開支乃指現時應付稅項及遞延稅項之總額。

現時應付稅項乃按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與損益賬呈報之溢利淨額不同，乃由於前者不包括其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支，並且不包括損益賬內毋須課稅及不得扣稅之項目。

遞延稅項為因財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利時使用之相應稅基出現差異，而預期須支付或可收回之稅項，並以資產負債表負債法入賬。通常會就所有應課稅暫時差異確認遞延稅項負債，如可能在將來獲得應課稅溢利以抵銷可扣稅之暫時差異，則確認遞延稅項資產。若一項交易並無影響應課稅溢利或會計溢利，則不會就初步確認相關之其他資產及負債而產生之暫時差異確認資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於每個結算日檢討，並在再無可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部份資產時扣減。

遞延稅項乃按預期於償還負債或變現資產年度適用之稅率計算。遞延稅項於損益賬中扣除或計入。惟倘遞延稅項乃關於直接在股本扣除或計入之項目，則會於股本中處理。

2. 主要會計政策 (續)

外幣換算

新濠酒店之入帳及呈列貨幣分別為澳門幣及港元。財務報表以港元列示，原因為管理職能乃於香港執行。

於編製新濠酒店之財務報表時，以入帳貨幣(外幣)以外之貨幣進行之交易，乃以交易當日適用之匯率記錄。於各結算日，以外幣計值之貨幣項目乃按結算日適用之匯率重新換算。以外幣計值並按公平價值列賬之非貨幣項目，乃按釐定公平價值當日之適用匯率重新換算。以外幣並按歷史成本計算之非貨幣項目則不獲重新換算。

因結算貨幣項目及重新換算貨幣項目而產生之匯兌差額，將撥入期內之溢利或虧損。因重新換算按公平價值列賬之非貨幣項目而產生之匯兌差額，將撥入期內之溢利或虧損，惟因重新換算非貨幣項目而產生之差額，其收益及虧損則直接於股本內確認。就該等非貨幣項目而言，有關收益或虧損之外幣成份亦會直接於股本內確認。

3. 董事酬金

並無董事就彼等於有關期間內為新濠酒店服務而收取或將會收取任何袍金或酬金。

4. 稅項

由於新濠酒店於有關期間內並無應課稅溢利，故並無作出香港及海外利得稅撥備。

由於遞延稅項涉及之款項甚少，故並無於財務報表內確認撥備。

5. 應收直屬控股公司款項

該款項為無抵押、免息及無固定還款期。

6. 股本

於二零零五年四月三十日及
二零零四年十二月三十一日

法定、已發行及繳足

25,000澳門幣

財務報表所示

24,225港元

7. 可供分派儲備

新濠酒店於二零零四年七月二十日註冊成立，於二零零四年十二月三十一日以及於二零零五年四月三十日之唯一資產為應收直屬控股公司之款項，因此新濠酒店於二零零四年十二月三十一日以及於二零零五年四月三十日並無任何儲備可供分派予股東。

8. 資本承擔

	於二零零五年 四月三十日 港元	於二零零四年 十二月三十一日 港元
已授權但未訂約之收購租賃土地承擔 (附註)	494,296,000	—

附註：

新濠酒店已於二零零四年十二月十五日向澳門政府申請一幅或多幅位於澳門路氹之土地(「該土地」)之特許權，以發展成為綜合娛樂渡假村。於二零零五年四月二十一日，澳門政府向新濠酒店發出要約收購一幅租賃土地。澳門政府建議之土地補價約為509,125,000澳門幣(相等於約494,296,000港元)。截至本報告日期，澳門政府仍未發出最終批文以授出該土地之特許權予新濠酒店。

9. 結算日後之財務報表

新濠酒店並未就於二零零五年四月三十日後之任何期間編製任何經審核財務報表。

此致

新濠國際發展有限公司
列位董事 台照

執業會計師
德勤•關黃陳方會計師行
謹啟

二零零五年七月二十二日

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團之未經審核備考財務資料。

經擴大集團未經審核備考綜合資產負債表乃根據本集團於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合資產負債表而編製，該經審核綜合資產負債表摘錄自本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報，並已作出調整，以反映於二零零四年十二月三十一日完成收購根據合營企業協議備忘錄成立之合營企業之額外49.2%權益（由Great Respect Limited所持有），或收購Melco Leisure根據該協議備忘錄之條款提供以作出路氹土地特許權之有關申請之澳門機構（即新濠酒店）（「收購事項」）。

經擴大集團未經審核備考損益賬及現金流量表乃根據本集團於二零零四年十二月三十一日之經審核綜合損益賬及綜合現金流量表而編製，該等報表摘錄自本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之年報，並已作出調整，以反映於二零零四年一月一日完成收購事項。

本未經審核備考財務資料僅為用作說明，而基於其性質，其未必能夠真實反映經擴大集團於任何日期之財務狀況。

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

(a) 經擴大集團之未經審核備考損益賬

	截至二零零四年 十二月三十一日止年度 之本集團 千港元	有關完成收購 事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
營業額	408,076	—		408,076
其他收益	8,102	—		8,102
其他虧損	(2,113)	—		(2,113)
已售出存貨成本	(157,183)	—		(157,183)
職員費用 (包括董事酬金)	(107,120)	—		(107,120)
固定資產折舊	(17,683)	—		(17,683)
交易權攤銷	(507)	—		(507)
出售投資物業之收益	57,176	—		57,176
佣金開支	(50,607)	—		(50,607)
其他經營開支	(61,809)	—		(61,809)
經營開支總額	(337,733)	—		(337,733)
經營溢利	76,332	—		76,332
財務成本	(4,199)	—		(4,199)
除稅前溢利	72,133	—		72,133
稅項	(2,490)	—		(2,490)
除稅後溢利	69,643	—		69,643
少數股東權益	(4,486)	—		(4,486)
股東應佔溢利	65,157	—		65,157

備註：收購事項並無損益賬影響，故未呈列備考調整。

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

(b) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表

	於二零零四年 十二月三十一日 之本集團 千港元	有關完成收購 事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
非流動資產				
固定資產	204,174	—		204,174
租賃土地權益	—	1,669,296	(1)	1,669,296
投資證券	27,754	—		27,754
無形資產	2,786	—		2,786
商譽	389,937	—		389,937
於共同控制實體之投資	100,000	—		100,000
已抵押銀行存款	177	—		177
長期存款	14,780	—		14,780
其他非流動資產	547	—		547
	<u>740,155</u>	<u>1,669,296</u>		<u>2,409,451</u>
流動資產				
應收共同控制實體之款項	25,145	—		25,145
存貨	3,768	—		3,768
應收款項	337,014	—		337,014
預付款項、按金及其他				
應收款項	40,919	—		40,919
其他投資	40,641	—		40,641
應收關聯公司款項	1,119	—		1,119
存款證	1,100	—		1,100
銀行結餘及現金	394,966	—		394,966
	<u>844,672</u>	<u>—</u>		<u>844,672</u>
流動負債				
應付款項	60,462	—		60,462
應計負債及其他應付款項	35,153	494,296	(1)	529,449
應付稅項	1,888	—		1,888
應付融資租賃	817	—		817
銀行貸款及透支	15,000	—		15,000
於一年內到期之可換股票據	22,500	—		22,500
	<u>135,820</u>	<u>494,296</u>		<u>630,116</u>
流動資產淨值	<u>708,852</u>	<u>(494,296)</u>		<u>214,556</u>
總資產減流動負債	<u>1,449,007</u>	<u>1,175,000</u>		<u>2,624,007</u>

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

(b) 經擴大集團之未經審核備考資產負債表 (續)

	於二零零四年 十二月三十一日 之本集團 千港元	有關完成收購 事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
資本及儲備				
股本	463,244	—		463,244
儲備	762,233	—		762,233
股東資金	1,225,477	—		1,225,477
少數股東權益	75,616	—		75,616
非流動負債				
於一年後到期之可換股票據	122,500	1,175,000	(2)	1,297,500
股東貸款	23,158	—		23,158
遞延稅項負債	2,256	—		2,256
	147,914	1,175,000		1,322,914
	<u>1,449,007</u>	<u>1,175,000</u>		<u>2,624,007</u>

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

(c) 經擴大集團之未經審核備考現金流量表

	截至二零零四年 十二月三十一日止年度 之本集團 千港元	有關完成收購 事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
經營所用之現金淨額	(154,349)	—		(154,349)
獲退回香港利得稅	849	—		849
經營業務之現金流出淨額	(153,500)	—		(153,500)
投資活動				
於二零零四年收購附屬公司	10,265	—		10,265
增購科技分部之附屬公司權益				
產生之直接開支	(250)	—		(250)
來自法定金融機構之利息收入	446	—		446
股息收入	938	—		938
購買固定資產	(49,770)	—		(49,770)
已抵押銀行存款減少	127	—		127
出售投資物業之所得款項	83,000	—		83,000
出售其他固定資產之所得款項	2,168	—		2,168
購買投資證券	(4,000)	—		(4,000)
購入其他投資減其後出售之 所得款項	(2,112)	—		(2,112)
購入共同控制實體之權益	—	(1,175,000)	(1)	(1,175,000)
應收共同控制實體款項增加	(25,145)	—		(25,145)
長期存款增加	(10,561)	—		(10,561)
其他非流動資產減少	405	—		405
投資活動之現金流入／ (流出)淨額	5,511	(1,175,000)		(1,169,489)
融資前之現金流出淨額	(147,989)	(1,175,000)		(1,322,989)

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

(c) 經擴大集團之未經審核備考現金流量表 (續)

	於二零零四年 十二月三十一日 之本集團 千港元	有關完成收購 事項之 備考調整 千港元	附註	經擴大集團 千港元
融資活動				
行使購股權所得款項	16,935	—		16,935
發行股份所得款項	394,680	—		394,680
發行股份開支	(16,576)	—		(16,576)
已付利息	(4,199)	—		(4,199)
償還融資租約	(482)	—		(482)
短期銀行借貸淨額	15,000	—		15,000
已付股息	(3,776)	—		(3,776)
償還前股東之貸款	(24,556)	—		(24,556)
股東貸款增加	23,158	—		23,158
發行可換股票據所得款項	—	1,175,000	(2)	1,175,000
融資活動之現金流入淨額	400,184	1,175,000		1,575,184
現金及現金等值項目之增加	252,195	—		252,195
年初之現金及現金等值項目	142,771	—		142,771
年終之現金及現金等值項目	394,966	—		394,966
現金及現金等值項目之結餘分析				
銀行結餘及現金	136,719	—		136,719
定期存款 (自購入日期起計 三個月內到期)	258,247	—		258,247
年終之現金及現金等值項目	394,966	—		394,966

I. 經擴大集團之未經審核備考財務資料 (續)

附註：

備考調整中包括之調整

- (1) 根據Great Respect Limited及Melco Leisure and Entertainment Group Limited訂立之合營企業協議備忘錄，於合營企業之49.2%權益轉讓予Great Respect Limited。此項調整反映代價(將以現金支付)1,175,000,000港元及應付澳門政府之估計土地補價約509,125,000澳門幣(相當於約494,296,000港元)。
- (2) 於收取(1)所述之現金代價後，誠如二零零五年五月十三日發表之公佈所披露，Great Respect同意立即將其收取之全部現金代價款項用作認購可換股貸款票據。可換股貸款票據乃不計利息及本金總額為1,175,000,000港元，並可以初步換股價每股19.93港元兌換為本公司股份。

不包括於備考調整中之調整

- (3) 上述備考調整並不包括成立合營集團Melco PBL Holdings Limited方面之調整，詳見本公司於二零零五年一月五日向股東寄發之通函。
- (4) 上述備考調整並不包括收購奇景全部100%股本權益方面之調整，詳見本公司分別於二零零四年十月十一日、二零零五年一月五日及二零零五年六月二日向股東寄發之通函。
- (5) 香港會計師公會已頒佈多項全新並於二零零五年一月一日或其後開始之會計期間生效之香港財務報告準則以及香港會計準則(「新會計準則」)。新會計準則可能對未來編製及呈列業績及財務狀況之方式產生改變。

備考調整不會對經擴大集團之現金流量有持續影響。

II. 本集團及經擴大集團之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

(a) 本集團

以下為本集團於二零零四年十二月三十一日之有形資產淨值報表。綜合資產淨值及無形資產數字乃摘錄自本通函附錄一所載本集團之綜合財務報表。

本集團 於二零零四年 十二月三十一日之 綜合資產淨值	減：本集團 於二零零四年 十二月三十一日之 無形資產總額 (包括商譽) (附註)	本集團 於二零零四年 十二月三十一日之 經審核綜合 有形資產淨值
千港元	千港元	千港元
1,225,477	(392,723)	832,754

(b) 經擴大集團

編製未經審核備考有形資產淨值報表旨在說明倘若收購事項於二零零四年十二月三十一日已經發生對經擴大集團於二零零四年十二月三十一日之有形資產淨值之影響。

編製經擴大集團之未經審核備考經調整有形資產淨值僅為用作說明，而基於其性質，其未必能夠真實地反映經擴大集團於二零零四年十二月三十一日或未來任何日期之財務狀況。

經擴大集團 於二零零四年 十二月三十一日之 未經審核備考 綜合資產淨值	減：經擴大集團 於二零零四年 十二月三十一日之 無形資產總額 (包括商譽) (附註)	經擴大集團 於二零零四年 十二月三十一日之 未經審核綜合 有形資產淨值
千港元	千港元	千港元
1,225,477	(392,723)	832,754

附註：無形資產總額包括附錄三第I部所披露本集團之無形資產及商譽結餘。如附錄三第I部(b)段經擴大集團之未經審核備考資產負債表所披露，本集團及經擴大集團之無形資產及商譽分別為2,786,000港元及389,937,000港元，故無形資產總額為392,723,000港元。

III. 申報會計師就未經審核備考財務資料發出之函件

Deloitte.
德勤

德勤·關黃陳方會計師行
香港中環干諾道中111號
永安中心26樓

Deloitte Touche Tohmatsu
26/F Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

敬啟者：

吾等報告載於二零零五年七月二十二日刊發之通函（「該通函」）附錄三所載新濠國際發展有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（下文統稱為「貴集團」）及根據合營企業協議備忘錄（「協議備忘錄」）成立之合營企業之額外49.2%權益（由Great Respect Limited所持有）或Melco Leisure & Entertainment Group Limited根據協議備忘錄之條款提供以作出路氹土地特許權之有關申請之澳門機構（即Melco Hotels and Resorts (Macau) Limited）（「合營企業」）（連同 貴集團於下文統稱為「經擴大集團」）之未經審核備考財務資料（「未經審核備考財務資料」）。該通函乃就收購合營企業額外49.2%股本權益之非常重大收購事項（「收購事項」）而刊發。未經審核備考財務資料由 貴公司董事（「董事」）編製，僅供說明用途，其編製是為提供資料說明收購事項對呈列之財務資料可能造成之影響。

責任

董事須對根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第四章29段編製之未經審核備考財務資料負上全責。

吾等之責任是按上市規則第四章29(7)段所規定對未經審核備考財務資料表達意見，並將該意見向閣下報告。除了對於由吾等以其為抬頭人發出之報告之人士於發出日期所負之責任外，吾等概不就以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料於以往發出的任何報告承擔任何責任。

意見的基礎

吾等是參照英國審核實務委員會刊發的投資通函申報準則及公告1998/8「根據上市規則申報備考財務資料」(如適用)進行審視工作。吾等之工作(不涉及對任何有關財務資料作獨立查閱)主要包括比較未經調整財務資料與原始文件、考慮所作調整的憑證及與董事討論未經審核備考財務資料。

由於上述工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的審核準則所作之審核或審閱，故吾等對未經審核備考財務資料並不作出任何保證。

未經審核備考財務資料乃根據載於該通函附錄三之基準而編製，僅供說明用途，而因其性質使然，未必能反映經擴大集團於二零零四年十二月三十一日或於日後任何日期之財務狀況，亦未必能反映經擴大集團截至二零零四年十二月三十一日止期間或於日後任何期間之業績及現金流量。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料乃按所載基準而妥為編製；
- (b) 該基準與 貴公司之會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露之未經審核備考財務資料而言，所作調整乃屬適當。

此致

新濠國際發展有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師事務所
執業會計師
謹啟

二零零五年七月二十二日



香港筲箕灣耀興路3號東滙廣場20樓

利比

建築成本報告
(於二零零五年五月十一日)

澳門柏悅酒店項目之建築成本

1. 概要

1.1 項目概覽

項目名稱：	澳門柏悅酒店
發展商：	奇景投資股份有限公司
設計及承建商：	保華建築有限公司
建築樓面面積：	103,106平方米
樓層數目：	地下3層，地面37層

1.2 報告基準

對項目中已完成建築及未支付建築成本之估值，乃根據建築地盤於二零零五年五月十一日之實際情況編製。

1.3 已完成建築及未支付建築成本之估值分析

港元

1.3.1 估計建築成本：	1,448,000,000
1.3.2 截至二零零五年五月十一日已完成建築之估值：	59,772,000
1.3.3 截至二零零五年五月十一日未支付建築成本之估值：	1,388,228,000

2. 成本概要

2.1 項目成本

項目成本為1,448,000,000港元。

2.2 成本分析

成本分析如下：

分部	總成本 (百萬港元)
2.2.1 地下泊車位	159.80
2.2.2 賭場	508.80
2.2.3 酒店大樓	771.20
2.2.4 外部工程	8.20
總成本(於二零零五年五月)	<u>1,448.00</u>

上述成本包括設計及顧問開支以及承建商管理費。

於扣除保留費用後向承建商支付之淨款項為56,389,000港元。

上述成本不包括：

1. 土地成本
2. 法律開支及財務成本
3. 項目管理費
4. 有關當局收取之費用及收費
5. 酒店及賭場之開業前開支及經營項目
6. 賭場保安系統及視聽系統

澳門路氹City of Dreams之建築成本估計

1. 項目概要

1.1 項目概覽

項目名稱：	澳門路氹City of Dreams
發展商：	Melco Hotels and Resorts (Macau) Limited
承建商：	尚未委聘
工程說明：	地盤面積=113,325平方米 總建築樓面面積=452,400平方米 發展項目乃興建兩家四星級酒店、一家五星級酒店、兩幢住宅/服務式公寓連同附設賭場、商場、表演廳/劇場、外部工程及環境美化工程。

1.2 報告基準

成本乃根據客戶隨其於二零零五年六月二十日發送之電郵提供之建築師概念設計小冊子及發展時間表(Architect's Conceptual Design Booklet and the Development Schedule)估計。

上述估計乃根據於二零零五年五月就一般合約年期之固定總價合約之競爭投標取得之適用水平釐定。現概無就投標價格自編製估計之時至投標當日期間可能出現之未來波動作出撥備。

成本估計乃根據每平方米單位之平均成本釐定，而非根據任何特定圖則/設計，且僅為項目之可能成本提供粗略指引。於繼續進行設計時，須根據更詳細之資料另行作出仔細估計。務請注意，成本可能因應地盤狀況、設計、規格、合約安排、承辦商類別等因素而出現大幅差異。

2. 成本概要

2.1 項目成本

按照二零零五年五月之價格水平，項目之估計建築成本總額為5,480,000,000港元。

2.2 成本分析

估計建築成本之分析如下：

分部	估計建築成本 (百萬港元)
建築成本	
第一階段	
2.2.1 賭場	1,197.00
2.2.2 商場	180.00
2.2.3 泊車位	232.00
2.2.4 附屬建築	53.00
2.2.5 酒店(兩幢)(四星級)	1,400.00
2.2.6 餐飲設施(F&B) (假設為租戶範圍；不准裝修)	254.00
2.2.7 表演廳／劇場	262.00
2.2.8 住宅／服務式公寓(一幢) (達待售住宅單位標準)	533.00
第一階段總計(二零零八年年底落成)	4,111.00
第二階段	
2.2.9 酒店(五星級)	800.00
2.2.10 住宅／服務式公寓(一幢) (達待售住宅單位標準)	569.00
第二階段總計(二零零九年年底落成)	1,369.00
第一及第二階段總計	5,480.00

代表
利比建築工料測量師有限公司
董事總經理
賴旭輝
謹啟

以下為獨立物業估值師第一太平戴維斯(香港)有限公司發出之函件及估值證書全文，乃就評估本公司於二零零五年五月十一日持有之物業權益所編製，以供載入本通函。



估價部
直線電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

香港中環
交易廣場二期23樓

牌照號碼：C-002450
電話：(852) 2842 4400
savills.com

敬啟者：

吾等茲遵照閣下指示，就新濠國際發展有限公司(稱為「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)位於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)之所有物業權益進行估值。吾等確認曾作出有關查詢，並蒐集吾等認為所需之其他資料，以向閣下提供吾等就此等物業權益於二零零五年五月十一日(稱為「估值日」)之市值之意見。

估值基準

吾等對該等物業權益之估值乃吾等對各有關物業之市值之意見。所謂市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買方與自願賣方於適當市場推廣後按公平原則，在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日買賣物業之估計價值」。

吾等之估值乃根據香港測量師學會於二零零五年頒佈之香港測量師學會物業估值準則(第一版)、公司條例之適用條文及香港聯合交易所有限公司(主板)證券上市規則編製。

物業分類

於吾等之估值過程中，貴集團所持有之物業權益組合劃分為以下類別：

第一類

第一類物業乃貴集團於香港持有作投資目的及員工宿舍之落成項目。就吾等之估值工作而言，落成項目已獲有關政府部門頒發入伙紙。

第二類

第二類物業乃貴集團於澳門持有作發展目的之空置地盤。就貴集團於澳門持有作發展目的之第二類物業權益而言，吾等之估值工作乃基於貴集團將根據吾等獲提供之最新發展建議書發展及完成此等物業。在達致吾等之估值意見時，吾等已計及已支付及將予支付之發展成本，以反映落成發展項目之質素。

第三類、第四類及第五類

第三類、第四類及第五類物業權益乃由貴集團根據租約所租用或佔用，由於該等物業權益不得轉讓或分租或因缺乏可觀租金溢利及／或租期短暫，除第17號物業外，故吾等認為該等物業權益並無商業價值。

估值方法

除另有說明者外，所有物業權益均以比較估值法作出估值，並假設各項物業可即時交付出售。比較法是根據實際銷售或提呈可資比較物業所取得之價格進行比較。吾等就面積大小、特點及地點類似之可資比較物業進行分析，並仔細權衡各項物業之所有有關優點與缺點，從而達致公平之價值比較。

就第3及4號物業之估值而言，儘管過去數個月澳門政府已批出發展酒店／渡假村之土地，但澳門政府為吸引投資，採用之地價一般低於公開市值。因此，吾等並不視有關交易為直接比較第3及4號物業估值之可資比較項目。

就第3及4號物業而言，吾等採用剩餘估值法進行估值。此舉乃一般評估空置土地價值之方法，符合香港測量師學會頒佈之應用指引。根據剩餘估值法：(a)首先，有關物業之市值乃透過比較估值法得出，已假設該等物業為新近落成，並根據吾等

於估值日所獲提供之 貴集團最新發展建議書及／或規劃批文之詳情而評估該等物業之價值(即該等物業之發展總值)。為此，吾等已收集有關(i)酒店綜合大樓及住宅寓所大樓(就第3號物業而言)；及(ii)酒店綜合大樓(就第4號物業而言)之可資比較銷售物業。儘管可資比較銷售物業之地點與該等物業有所不同，但仍可用作可資比較項目，亦符合香港測量師學會頒佈之應用指引。吾等就地點、面積大小、質素及設備等作出適當調整，以達致該等物業之發展總值。(b)第二，該發展項目之未花費成本總額包括建築成本、專業費用及其他相關開支，連同利息開支撥備及發展商利潤，均予以估計並自該等物業如上文(a)所述得出之發展總值中扣除。就第3號物業而言，由於該物業目前正待發展進行，吾等僅計及 貴集團之專業工料測量師所編製將予支付之發展成本。就第4號物業而言，由於該物業仍在發展當中，故吾等已計及 貴集團專業工料測量師所編製已支付及將予支付之發展成本。(c)第三，所得出之剩餘值調整至估值日之價值，以得出有關物業於現況下之市值。

業權調查

就位於香港及澳門之物業而言，吾等已分別於香港土地註冊處及澳門物業登記局進行查冊。惟吾等並無查閱文件正本以核實擁有權或任何未有載於吾等所獲副本之租約修訂。所有文件僅供參考用途，所有尺寸、量度及面積均為約數。

就 貴集團於中國租用之物業而言，吾等已獲提供有關租約之副本，惟吾等並無核查該等物業之業權及細閱業權文件正本。吾等依賴 貴集團及其中國法律顧問上海海德安達律師事務所(稱為「中國法律顧問」)所提供有關該等物業權益業權之意見。於吾等之估值中，吾等已考慮中國法律顧問之法律意見，儘管吾等於得出估值時已作出專業判斷，惟 閣下務須審慎考慮吾等之估值假設。

估值假設

吾等之估值乃假定有關物業權益在其現況下於真實市場求售，而無憑藉遞延條款合同、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響物業權益之價值。此外，吾等於估值時並未考慮任何有關或可影響出售物業權益之選擇權或優先購買權，亦無就以單一及／或多個物業組合形式出售之物業作出準備。

據 貴公司所告知，潛在稅項負債包括印花稅及利得稅。 貴公司已確認所有物業均持有作投資、發展及營運用途，而 貴公司目前無意出售任何物業。因此，於出售該等物業前，稅項負債金額不會實現。

就第二類物業權益而言，吾等並無進行實地調查以確定土地狀況或設施是否適合於其上作任何物業發展。吾等之估值乃假設此等方面之情況均屬滿意。吾等亦假設有關於政府部門已經或將會批出有關建議書之所有同意書、批文及許可，而並無附帶繁重條件或延誤。

各項物業之其他特殊假設(如有)已於有關物業之估值證書附註內加以說明。

估值考慮因素

吾等曾視察隨附估值證書所載物業之外貌及在可能情況下視察其內部。於視察過程中，吾等並未發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或其他結構損壞之情況。吾等亦無對其任何設施進行測試。

經審閱所有有關文件後，吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，尤其有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、地盤面積、樓面總面積及實用面積、已支付及將予支付之發展成本及 貴集團擁有有效權益物業之鑒定資料。

除另有說明者外，估值證書內之所有尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料計算，故僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團提供予吾等之資料之真實及正確性， 貴集團亦向吾等表示，所提供之資料概無遺漏任何重要實情。

吾等並無進行詳盡之實地測量以核實該等物業之地盤／樓面面積是否準確，惟假設提供予吾等之文件所載之地盤／樓面面積皆準確無誤。估值證書內之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團提供予吾等之文件所載之資料計算，故僅為約數。

吾等之估值並無考慮所估物業所附有之任何抵押、按揭或結欠款項，亦無計及出售成交時可能須承擔之任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假定該等物業概不附帶可影響其價值之繁重負擔、限制及開支。

備註

除另有說明者外，所有物業價值乃以港元列值。吾等已在估值中分別採納1港元兌1.03澳門幣及1港元兌人民幣1.06元之匯率，即估值日適用之匯率。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此致

香港
中環
雲咸街60號
中央廣場
38字頂樓
新濠國際發展有限公司
列位董事 台照

代表

第一太平戴維斯(香港)有限公司

估價及諮詢顧問部

董事

張宏業

MRICS, MHKIS, RPS, CREA, MCI Arb MREP

謹啟

估價及諮詢顧問部

助理董事

廖沛霖

Bsc (Hons), MHKIS, RPS

二零零五年七月二十二日

附註：張宏業先生及廖沛霖先生均為特許測量師，在香港、澳門及中國物業估值方面分別積逾20年及9年經驗。

估值概要

編號	物業	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於二零零五年 五月十一日 應佔之市值 (港元)
第一類 – 貴集團於香港持有作投資目的及員工宿舍之物業權益				
1.	香港香港仔惠福道3號 珍寶閣低層地庫至5樓 之509個泊車位	85,000,000港元	86.68%	73,678,000港元
2.	香港香港仔湖南街11號5樓	1,000,000港元	84.76%	847,600港元
	小計	86,000,000港元		74,525,600港元
第二類 – 貴集團於澳門持有作發展目的之物業權益				
3.	一幅位於澳門North Cotai 之發展地盤	4,500,000,000港元	60%	2,700,000,000港元
4.	一幅位於澳門氹仔Baixa, Site A1之發展地盤	1,100,000,000港元	60%	660,000,000港元
	小計	5,600,000,000港元		3,360,000,000港元
第三類 – 貴集團於香港租賃之物業權益				
5.	香港中環雲咸街60號 中央廣場38樓之3、5 及6號辦公室單位	無商業價值		無商業價值
6.	香港中環雲咸街60號 中央廣場38樓之1及2號 辦公室單位	無商業價值		無商業價值
7.	香港中環雲咸街60號 中央廣場28樓全層	無商業價值		無商業價值
8.	位於香港香港仔 深灣碼頭徑之兩幅土地	無商業價值		無商業價值
9.	香港黃竹坑道53號 英基工業中心地下	無商業價值		無商業價值
	小計	無商業價值		無商業價值

編號	物業	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值 (港元)	貴集團 應佔權益 (%)	貴集團 於二零零五年 五月十一日 應佔之市值 (港元)
第四類 - 貴集團於澳門租賃之物業權益				
10.	澳門河邊新街7號 (Travessa de Sancho Pança N° 7) Edifício Si Hou	無商業價值		無商業價值
11.	澳門冼星海大馬路105號珠光大廈 (Avenida Xian Xing Hai N° 105, Edifício Comercial Zhu Kuan Mansion) 19樓A、B、C、K、L、M及N室	無商業價值		無商業價值
12.	澳門冼星海大馬路105號珠光大廈 (Avenida Xian Xing Hai N° 105, Edifício Comercial Zhu Kuan Mansion)天台部份	無商業價值		無商業價值
13.	澳門Calçada do Gaio 1-1B號及得勝馬路2-4號皇都酒店地下部份	無商業價值		無商業價值
14.	澳門高美士街176-230號、長崎街64A-82號、Rua de Xiamen 37A-59號金城酒店地下C、D及E室部份	無商業價值		無商業價值
15.	澳門友誼大馬路197-223號、Praça, de D. Afonso Henriques 10-36號、Avenida de Lopo Sarmiento de Carvalho8-64號及佛山街17-75號新建業商業中心3樓A、B、C、D及E室	無商業價值		無商業價值
16.	澳門柯維納總督馬路(Estrada Governador Albano de Oliveira)駿景酒店地下及1樓部份	無商業價值		無商業價值
17.	澳門議事亭前地(Largo do Senado) 18-20A號1樓部份及2至4樓全層	3,700,000港元	86.68%	3,207,160港元
	小計	3,700,000港元		3,207,160港元

編號	物業	貴集團	
		於二零零五年 五月十一日 現況下之市值 (港元)	於二零零五年 五月十一日 應佔之市值 (港元)
第五類 – 貴集團於中國租賃之物業權益			
18.	中國廣東省深圳深南東路 5047號深圳發展銀行大廈 17樓C室	無商業價值	無商業價值
19.	中國北京建國門外大街1號 中國國際貿易中心1座33層 28及29室	無商業價值	無商業價值
20.	中國上海黃埔區廣東路689號 26樓1室	無商業價值	無商業價值
	小計	無商業價值	無商業價值
	總計	<u>5,689,700,000港元</u>	<u>3,437,732,760港元</u>

估值證書

第一類－貴集團於香港持有作投資目的及員工宿舍之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
1. 香港香港仔惠福道3號珍寶閣低層地庫至5樓之509個泊車位 香港仔內地段第368號之餘段第2,200份之518份	該物業包括珍寶閣之低層地庫、地庫、地下及1樓至5樓之509個私家車及貨車有蓋泊車位。珍寶閣是一幢14層高之住宅大廈，建於一個於一九七九年落成之8層高停車場之上。 該物業根據賣地條款10813號持有，自一九七五年十月十七日開始，為期七十五年，可續期七十五年。	該物業現佔用作公眾收費停車場。 該物業根據由香港仔飲食企業有限公司(作為出租人)與豐企停車場服務香港有限公司(作為承租人)簽訂之租約持有，自二零零五年四月一日起，為期三年，月租為155,000港元(包括差餉及管理費)另加根據營業額釐定之每月租金(以超出240,000港元後之每月總收入之80%計算)，期滿後可續期兩年。	85,000,000港元 (貴集團應佔權益86.68%： 73,678,000港元)

附註：

1. 根據香港仔內地段第368號之賣地條款10813號，該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有86.68%權益之間接附屬公司香港仔飲食企業有限公司。
2. 根據日期為二零零四年三月二日之註冊摘要號碼UB9166551，已登記一份有關所有款項之按揭(受益人為星展銀行(香港)有限公司)。

估值證書

第一類－貴集團於香港持有作投資目的及員工宿舍之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
2. 香港香港仔湖南街11號5樓 香港仔內地段第85號E段之餘段及餘段第31份之2份	該物業包括湖南街11號5樓之一個住宅單位。 湖南街11號於一九七四年落成。現為7層高之綜合大樓，地下及夾樓為商舖，上層為住宅單位。 該物業之實用面積約508平方呎(47.2平方米) 該物業乃根據政府租約持有，由一九一八年七月二十九日起計，為期七十五年，並可續約七十五年。	該物業現由 貴集團佔用作員工宿舍。	1,000,000港元 (貴集團應佔權益84.76%： 847,600港元)

附註：

1. 根據日期為一九七五年三月十日之註冊摘要號碼UB1172418，該物業之註冊擁有人為 貴公司擁有84.76%權益之間接附屬公司Tai Pak Sea-Food Restaurant Limited。

估值證書

第二類－貴集團於澳門持有作發展目的之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
3. 一幅位於澳門 North Cotai之發 展地盤	<p data-bbox="475 559 836 774">該物業包括兩幅土地，分別為A部份及B部份，面積約113,325平方米（1,219,819平方呎）。該物業位於Estrada do Istmo之東面及澳門科技大學附近。</p> <p data-bbox="475 821 836 1115">該物業將發展命名為City of Dreams之綜合娛樂渡假村。渡假村包括兩家四星級酒店、一家五星級酒店、兩幢住宅／附服務設施住宅大樓連同附設賭場、商場、表演廳／劇場、外部工程及環境美化工程。</p>	<p data-bbox="874 559 1155 1002">該物業現時空置，據貴公司表示，渡假村第1期包括兩家四星級酒店、一幢住宅／附服務設施住宅大樓、商場及其他設施，將於二零零八年年底落成。而綜合大樓第二期包括一家五星級酒店及一幢住宅／附服務設施住宅大樓，將於二零零九年年底落成。</p>	<p data-bbox="1206 559 1410 740">4,500,000,000 港元（貴集團 應佔權益60%： 2,700,000,000 港元）</p>
	<p data-bbox="475 1161 836 1261">綜合大樓之樓面總面積為452,400平方米（4,869,588平方呎），視乎最後批地而定。</p>		

附註：

- (i) 根據澳門特別行政區與新濠酒店就批地簽訂之草案，該物業須包括A部份及B部份。A部份包括目前於物業登記局註冊為物業登記編號23053號之部份物業。物業登記編號23053號之註冊擁有人為Elite - Sociedade De Desenvolvimento Educational, S.A.。第一及第二項協議完成後，貴集團將於此幅土地擁有60%之權益。
- (ii) 澳門特別行政區與可能之租約持有人－新濠酒店就批地簽訂之草案由土地工務運輸局編製。該物業之發展及用途(其中包括)下列各項：
- a) 該物業 : A部份及B部份。
A部份已於物業登記局註冊，物業登記編號為23053號，並將於二零零五年交還澳門政府。
- b) 地盤面積 : A部份 : 73,528平方米
B部份 : 39,797平方米

共 : 113,325平方米
- b) 租賃期限 : 由批地日期開始計25年，並可按照有關條例續約
- c) 用途 : 酒店綜合大樓
- d) 樓面總面積 : 五星級酒店 : 53,659平方米
三星級酒店 : 250,833平方米
停車場(五星級酒店) : 11,004平方米
停車場(三星級酒店) : 50,366平方米
室外範圍 : 37,830平方米
- e) 租金 : 五星級酒店 : \$15.00元/平方米
三星級酒店 : \$10.00元/平方米
停車場(五星級酒店) : \$10.00元/平方米
停車場(三星級酒店) : \$7.50元/平方米
室外範圍 : \$7.50元/平方米
- f) 利用期限 : 由批示公佈日期開始計六十個月
- g) 溢價金 : 509,124,823.00澳門幣

(iii) 吾等進行估值時已假設澳門政府將批准建議發展項目，而所有溢價金(如有)已由擁有人支付。

(iv) 公正律師事務所(澳門法律顧問)表示(其中包括)：

1. 擁有權

因登記僅能於完成租賃程序後方可進行，故該土地並未於澳門物業登記處登記。授予Elite-Sociedade de Desenvolvimento Educational S.A.之租賃包括該土地之部份，並按照第26509F號於澳門物業登記處登記，與現有租賃持有人結算期間，澳門政府終止該登記。

就該土地A部份(於物業登記局登記為第23503號)授出之發展權須待該幅土地發展權之現有持有人Elite Sociedade Desenvolvimento Educational S.A.向澳門政府交回該幅土地後方可作實。貴公司已取得後者之確認書，表明該公司現正與澳門政府磋商以換取該土地，而該公司將盡力並儘快完成該等磋商，務求於二零零六年五月前將「A部份」交回澳門政府(繼而授予新濠酒店)。該土地「B部份」批授之權利並無登記，故將無須受到該條件限制。

2. 業權

鑑於Public Works Department已根據其於二零零五年四月二十一日之函件發出確認書及新濠酒店已提供Public Works Department至今要求之所有文件，雖然新濠酒店及澳門政府尚未就批授該土地之長期租約訂立具法律約束力之合約，致使新濠酒店尚未取得該土地之妥善業權，現預期澳門政府將根據一般程序向新濠酒店正式批授該土地之長期租約(即妥善業權)。

儘管澳門政府有權酌情批授租賃土地，惟吾等並不知悉有任何情況可引致預期將由新濠酒店就土地取得之所有權成為不完備、欠妥善或須受任何不利限制。

吾等並不知悉有任何情況可導致業權有瑕疵或並不良或在任何不利方面受到限制，按澳門當地之慣常做法，未能達成已屆滿之契諾一般不會影響到新租約之契諾。

根據澳門法例，七月五日之6/80/M號法令之142°及143°部，租約持有人(指獲澳門政府批授有附帶條件之租賃權益之新濠酒店)有權轉讓有附帶條件之租賃予第三方，惟該等轉讓受先前澳門政府機構之授權規管。儘管批准程序一般比較簡單直接，取得有關批准一般毋須應付重大障礙，但批准仍屬酌情性質。儘管如此，正式租賃之轉讓均毋須取得澳門政府批准。

政府租賃之轉讓被視為澳門之慣例。

3. 建議租賃成分

該土地之租賃按固定年期二十五年授予新濠酒店，詳情如下：

- (a) 頒佈者： 澳門政府
- (b) 租賃期限： 從批示公佈之日起為期二十五年，其後每十年可更新；
- (c) 總面積： 113,325平方米
 - i. A部分：73,528平方米
 - ii. B部分：39,797平方米
- (d) 發展目的：
 - i. 五星級酒店：53,659平方米；
 - ii. 三星級酒店：250,833平方米；
 - iii. 停車場(五星級酒店)：11,004平方米。
 - iv. 停車場(三星級酒店)：50,366平方米。
 - v. 空地：37,830平方米。

新濠酒店要求將可發展樓面面積增加至約452,400平方米。該項增加之書面申請已於二零零五年五月十日提交予澳門政府。

根據土地法(第6/80/M號法規)規管之一般程序，申請修訂政府租賃(如更改土地用途或尋求增加可發展樓面面積)屬可行之舉。倘修訂得到接納，須繳付額外地價。在一般情況下，根據支付之額外地價，倘符合所有澳門適用規則之要求(而澳門法律顧問根據所得資料認為符合適用要求)且並無提出其他實質反對(而 貴公司截至最後可行日期並不知悉有該等反對)，預期此類修訂申請一般均獲澳門政府批准，雖然無法保證批准不會受到若干條件所限制。

然而，是否批准修改由政府全權酌情決定。倘修改得到接納，須繳付額外地價。承批人應在提出申請修改時列明要求修改之理據。

儘管如此，駁回增加總樓面面積之要求將不會影響或損害澳門政府過往授出之土地。

4. 溢價金

建議租賃之地價(按原本可發展樓面面積約403,692平方米計算)已定為509,124,823.00澳門幣。

新濠酒店申請租賃之權利乃可轉讓，並須獲澳門政府批准，而有關批准符合澳門慣例。

- (v) 根據澳門律師之意見，儘管有關程序一般比較簡單直接，在一般情況下取得該等批准亦無重大障礙，但澳門政府批准轉讓與否(如上文附註(vi)(4)所述)仍屬酌情決定。
- (vi) 吾等採用剩餘價值法進行估值。此舉乃評估空置土地價值時常使用之方法，且符合香港測量師學會頒佈之應用指引。
- (vii) 第一，該物業之發展總值乃透過比較估值法得出，當中假設有關物業為新近落成，並根據吾等於估值日所獲提供之 貴集團最新發展建議及／或規劃批文而評估該物業。為此，吾等已收集有關酒店綜合大樓(包括酒店、賭場、停車場、商場及其他商業範圍)及住宅寓所大樓之可資比較售價。根據及假設該物業可完全按照估值日所述之發展條件落成，該物業得出之發展總值約為14,156,000,000港元。

- (viii) 第二，未花費總發展成本包括建築成本(如附註(ix)所述)、專業費用及其他相關開支，連同利息開支撥備及發展商利潤(如附註(x)所述)，均予以估計並自該物業之已確立發展總值中扣除。
- (ix) 根據合資格工料測量師之報告，於估值日建築成本總額估計約5,480,000,000港元。
- (x) 根據物業之特性計算及吾等於項目估值之經驗，未來專業費用、未來利息開支、或然項目及發展商利潤等未支付開支之其他估計茲列舉如下：
- i) 專業費用： 329,000,000港元，即建築成本之6%(符合合同類物業估值適用之慣常利率)，包括建築師、測量師、項目管理、土木及機械工程等建築專業人員之專業費用
 - ii) 融資成本： 609,000,000港元，即於估值日建築成本及專業費用之全部貸款適用之最優惠利率5.25%
 - iii) 或然項目： 128,000,000港元，即建築成本、專業費用及融資成本之2%(符合合同類物業估值適用之慣常利率)，包括額外建築超支撥備及成本之利息
 - iv) 發展商利潤： 2,123,000港元，即發展總值之15%(符合合同類物業估值適用之慣常利率)
- (xi) 第三，計算所得餘額調整回於估值日，以5.25%(即當時適用之最優惠利率)計算，相當於減少986,660,000元，以達到該物業於現況下之市值。
- (xii) 風險警告：
- 本估值並非透過參考可資比較市場交易而得出，該方法為對物業資產進行估值之最可靠方法並為評估香港物業時最常用之方法。相反，由於欠缺該物業所在地區附近之可資比較市場交易，本估值乃採用剩餘價值法，此方法通常被視為較不可靠之估值方法。簡言之，剩餘價值法是土地估值之方法，乃從該土地之估計落成發展價值扣除成本及發展商利潤後得出該土地之發展潛力。此法倚賴估值師所採納之多項假設，從而得出預計正開發或持作發展或重建之該物業於估值日之目前銷售價值之數學計算。倘若該物業位於發展情況相對不成熟之市場，則有關假設通常是建基於不完整之市場證據。視乎估值師所採用之假設，該物業可以有不同之估值。雖然估值師在得出估值時已作出其專業判斷，投資者務請審慎考慮已於估值報告所披露之該等假設之性質，並在詮釋估值報告時審慎行事。
- (xiii) 上文附註(xii)中提及缺乏在該物業所在地附近之可資比較市場交易。因此，吾等無法以比較法來進行評估。上文附註(xii)中亦提及，估值師以剩餘估值法評估估值時乃倚賴一系列假設。有關假設詳見上文附註(vii)至(xi)。

估值證書

第二類－貴集團於澳門持有作發展目的之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
4. 一幅位於澳門氹仔Baixa, Site A1之發展地盤	<p>該物業包括地盤面積約為5,230平方米(56,295.20平方呎)之地盤，位於孫逸仙博士大馬路之西南方，由杭州街、南京街及廣東大馬路所圍繞。鄰近雄發花園及澳門凱悅酒店。</p> <p>該物業現正進行建築工程，將興建成樓高36層，設有3層地庫(設有賭場設施)之澳門柏悅酒店。</p> <p>建議中設有賭場設施之酒店發展項目之樓面總面積合共約為76,407平方米(822,437平方呎)，其樓面總面積之明細如下：</p> <p>酒店部份： 52,292平方米 562,866平方呎 賭場部份： 24,115平方米 259,571平方呎</p> <p>總計： 76,407平方米 822,437平方呎</p> <p>該物業乃根據一項由一九八零年三月七日起計，為期二十五年之租賃批地持有。</p> <p>上一次租賃批地之期限已經屆滿，現正申請新租賃批地。</p>	<p>該物業現正進行建築工程。據貴公司表示，該物業之賭場部份將分兩期(二零零六年五月及二零零六年八月)落成，而該物業之酒店部份則計劃於二零零七年三月落成。</p>	<p>1,100,000,000 港元(貴集團 應佔權益60%： 660,000,000 港元)</p>

估值證書

第二類－貴集團於澳門持有作發展目的之物業權益

於二零零五年
五月十一日
現況下之市值

編號物業 概況及年期 佔用詳情

誠如下文附註(iv) (b)所述，現有租期已於二零零五年三月屆滿。於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授該物業之長期租約。預期因奇景原則上接納上述澳門政府之建議而於日後訂立之具法律約束力承擔之主要條款載列於下文附註(iii)及(v)。

附註：

- (i) 根據物業登記局之資料，該物業之前租賃(租期現已屆滿)為Nova Taipa Urbanizações Lda (「Nova Taipa」) vide 3626L° F28A fls，登記日期為一九八九年十二月十六日。根據Nova Taipa與澳門旅遊娛樂於二零零四年九月八日簽立之協議，Nova Taipa承諾放棄該物業特許權產生之所有權利及責任(以奇景為受惠人)，而奇景於二零零四年十一月十五日就該物業之新特許權提出申請。Nova Taipa乃於澳門註冊成立之有限公司，由一名獨立第三方、澳門旅遊娛樂及澳門旅遊娛樂為主要股東之一間上市公司分別擁有50%、25%及25%。奇景目前為新濠娛樂擁有70%權益之附屬公司，並將於新濠娛樂建議收購澳門旅遊娛樂所持有奇景餘下30%權益(貴公司於二零零五年三月二十二日公佈，以及貴公司於二零零五年六月二日刊發通函作出披露)完成後成為新濠娛樂之全資附屬公司。於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授該物業之長期租約，使奇景取得該物業之妥善業權，惟須待澳門政府發出批准及執行批地後方可作實。
- (ii) 根據近日進行之業權查冊，該物業並無登記任何重大產權負擔。
- (iii) 澳門特別行政區與奇景就批地簽訂之草案由土地工務運輸局編製。該物業之發展及用途(其中包括)下列各項：
- | | | | |
|----|-------|---|---|
| a) | 地盤面積 | : | 5,230平方米 |
| b) | 租賃期限 | : | 由批地日期開始計25年，並可按照有關條例續約 |
| c) | 用途 | : | 五星級酒店 |
| d) | 樓面總面積 | : | 五星級酒店 : 82,704平方米 |
| | | | 停車場 : 11,810平方米 |
| | | | 室外範圍 : 1,323平方米 |
| e) | 地租 | : | 五星級酒店 : \$15.00元/平方米 |
| | | | 停車場 : \$10.00元/平方米 |
| | | | 室外範圍 : \$10.00元/平方米 |
| f) | 利用期限 | : | 由批示公佈日期開始計三十六個月 |
| g) | 溢價金 | : | 149,727,854.00澳門幣 |

(iv) 公正律師事務所（澳門法律顧問）表示（其中包括）：

a) 業權

該物業於澳門物業登記處以Nova Taipa Urbanizações Lda（「Nova Taipa」）之名義登記為前租賃土地，惟租期現已屆滿。根據Nova Taipa與澳門旅遊娛樂於二零零四年九月八日簽立之協議，Nova Taipa承諾放棄該物業特許權產生之所有權利及責任（以奇景為受惠人），而奇景於二零零四年十一月十五日就該物業之新特許權提出申請。Nova Taipa目前根據澳門法例若干剩餘權持有該幅土地。因此，Nova Taipa仍為該物業之註冊擁有人，以待奇景與澳門政府根據如下文所述之書面建議就該物業之長期租約訂立具法律約束力之承擔。於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授該物業之長期租約，使奇景取得該物業之妥善業權，惟須待執行批地後方可作實。

此外，直至本證書日期為止，就吾等所知，奇景已就獲批授新特許權而提交澳門Public Works Department要求之所有文件。

吾等並不知悉有任何情況可導致業權變得有瑕疵或並不良好或在任何不利方面受到限制，蓋按澳門當地之慣常做法，未能達成已屆滿之契諾一般不會影響到新租約之契諾。

b) 租期

現有租期已於二零零五年三月屆滿。由於情況特別，故無法續期。因此須訂立新租約以取代。於二零零四年七月十四日，Nova Taipa就該土地申請放棄書。於二零零四年十一月十五日，奇景已就該土地之特許權提出申請，亦申請將該土地用於興建六星級酒店連賭場。於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授該物業之長期租約，使奇景取得該物業之妥善業權，惟須待澳門政府發出批准及執行批地後方可作實。

預期澳門政府將於適當時候批出新租約，惟須支付地價及接納澳門政府定出之一切發展條件。根據澳門政府向澳門律師提供之文件，澳門律師已確認，Public Works Department已經發出211/6036.03/DSODEP/2005號之函件以批准就該物業遞交之新建築圖則及該等圖則所隨附之用途（酒店及賭場）。

根據澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之建議函件，租約年期為由澳門政府在憲報刊登批准該物業具法律約束力之租約當日起計25年，並附設根據澳門法例之適用條文連續更新年期之權利。

c) 溢價金

根據澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之建議函件，奇景須向澳門政府支付新租約之土地補價總額149,727,854澳門幣（相等於約145,366,848.54港元），支付方式如下：

- i. 於澳門政府接獲奇景所簽立具法律約束力之合約時支付合共50,000,000澳門幣（約相等於48,543,689.32港元）之款項；及
- ii. 餘額99,727,854澳門幣（約相等於96,823,159.22港元）連同按5厘年利率計算之利息將按相等金額分四期支付，每半年支付一次。首筆分期款項須於澳門政府在憲報刊登批准該物業具法律約束力之租約當日起計六個月內支付。

上述土地施工完成前，凡轉讓奇景於該物業之任何權利及利益前，均須經澳門政府批准。

(v) 預期因奇景原則上接納澳門政府於二零零五年六月二十四日發出之建議函件而於日後訂立之具法律約束力承擔之主要條款載列如下：

總建築面積： 95,837平方米，包括82,704平方米之五星級酒店、合共11,810平方米之停車場及1,323平方米之室外範圍。

- 租賃期限： 於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計25年，並附設根據澳門法例之適用條文連續更新年期之權利。
- 租金： 於施工期間，奇景每年必須按位於澳門氹仔Baixa之土地每平方米30澳門幣（約相等於29.13港元）之價格向澳門政府支付租金合共達156,900澳門幣（約相等於152,330港元）。
- 於上述土地施工完成後，奇景就上述土地每年應付之租金將會根據以下價格調整為1,371,890澳門幣（約相等於1,331,932港元）：
- 就五星級酒店而言，按上述土地每平方米15澳門幣（約相等於14.56港元）之價格支付租金
- 就酒店停車位而言，按上述土地每平方米10澳門幣（約相等於9.71港元）之價格支付租金
- 就戶外空間而言，按上述土地每平方米10澳門幣（約相等於9.71港元）之價格支付租金
- 根據澳門政府及奇景協定，租金價格將每五年作出調整，惟澳門政府根據新法規對適用租金作出檢討後，該等新租金將會生效。
- 利用期限： 於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計36個月內，倘奇景方面於遵守該規定時出現任何延誤，而有關延誤並無超過60日，奇景須就此繳納罰款每日5,000澳門幣（約相等於4,854港元）。倘有關延誤超過60日而並無超過120日，則奇景須繳納罰款每日10,000澳門幣（約相等於9,709港元）。倘延誤超過120日，澳門政府有關土地委員會將會決定適用之罰款金額。
- 保證金： 奇景必須向澳門政府支付一筆為數156,900澳門幣（約相等於152,330港元）之保證按金，惟可根據有關年度應付之有關租金金額予以調整。位於澳門氹仔Baixa之土地施工完成後，該筆保證按金將會發還予奇景。
- 溢價金： 奇景須向澳門政府支付合共149,727,854澳門幣（約相等於145,366,848.54港元）之溢價金，支付方式如下：
- i. 於澳門政府接獲奇景所簽立具法律約束力之合約時支付合共50,000,000澳門幣（約相等於48,543,689.32港元）之款項；及
 - ii. 餘額99,727,854澳門幣（約相等於96,823,159.22港元）連同按5厘年利率計算之利息將按相等金額分四期支付，每半年支付一次。首筆分期款項須於澳門政府在憲報刊登批准位於澳門氹仔Baixa之土地具法律約束力之租約當日起計六個月內支付。
- 轉讓： 位於澳門氹仔Baixa之土地施工完成前，凡轉讓奇景就上述土地之任何權利及利益前，均須經澳門政府事先批准。
- (vi) 該物業於澳門物業登記處以Nova Taipa之名義登記為前租賃土地，惟租期現已屆滿。根據Nova Taipa與澳門旅遊娛樂於二零零四年九月八日簽立之協議，Nova Taipa承諾放棄該物業特許權產生之所有權利及責任（以奇景為受惠人），而奇景於二零零四年十一月十五日就該物業之新特許權提出申請。於二零零五年七月二十日，奇景原則上接納澳門政府於二零零四年六月二十四日發出之書面建議，藉以向奇景批授該物業之長期租約，使奇景取得該物業之妥善業權，惟須待澳門政府發出批准及執行批地後方可作實。

- (vii) 根據澳門律師之意見，儘管有關程序一般比較簡單直接，在一般情況下取得該等批准亦無重大障礙，但澳門政府批准轉讓與否(如上文附註(iv)(c)所述)仍屬酌情決定。
- (viii) 吾等進行估值時，乃假設該物業之建議發展項目將遵守新政府租約及其中之任何修訂以及所有其他法定規定，而換地之所有溢價(如有)已由擁有人支付。
- (ix) 吾等採用剩餘估值法進行估值。此舉乃評估空置土地價值時常使用之方法，且符合香港測量師學會頒佈之應用指引。
- (x) 第一，該物業之發展總值最初乃透過比較估值法得出，當中假設有關於物業為新近落成，並根據吾等於估值日所獲提供之貴集團最新發展建議及／或規劃批文而評估該物業。為此，吾等已收集有關酒店綜合大樓之可資比較售價。假設建議發展項目按估值日所述悉數完成，該物業得出之發展總值將為3,075,000,000港元。
- (xi) 第二，已付及未付總發展成本包括建築成本(如附註(xii)所述)、專業費用及其他相關開支，連同利息開支撥備及發展商利潤(如附註(xiii)所述)，均予以估計並自該物業之已確立發展總值中扣除。
- (xii) 根據合資格建築工料測量師之報告，截至估值日所支付之總建築成本為56,389,000港元，而截至估值日之未支付建築成本總額為1,240,000,000港元。
- (xiii) 根據物業之特性及吾等之估值經驗，未來專業費用、未來利息開支、或然項目及發展商利潤等未支付成本百分比之其他估計茲列舉如下：—
- i) 專業費用： 74,000,000港元，即建築成本之6%(符合同類物業估值適用之慣常利率)，包括建築師、測量師、項目管理、土木及機械工程等建築專業人員之專業費用
 - ii) 融資成本： 57,000,000港元，即於估值日建築成本及專業費用之全部貸款適用之最優惠利率5.25%
 - iii) 或然項目： 41,000,000港元，即建築成本、專業費用及融資成本之3%，包括額外建築超支撥備及成本之利息
 - iv) 發展商利潤： 461,000,000港元，即發展總值之15%(符合同類物業估值適用之慣常利率)
- (xiv) 計算所得餘額調整回於估值日，以5.25%(即當時適用之最優惠利率)計算，相當於減少102,000,000元，以達到該物業於現況下之市值。
- (xv) 風險警告：
- 本估值並非透過參考可資比較市場交易而得出，該方法為對物業資產進行估值之最可靠方法並為於香港評估物業時最常用之方法。相反，由於欠缺該物業所在地區附近之可資比較交易，本估值乃採用剩餘價值法，此方法通常被視為較不可靠之估值方法。簡言之，剩餘價值法乃參考該土地之發展潛力(從該土地之估計落成發展價值減成本及發展商利潤)之土地估值方法。此方法倚賴估值師所採納之多項假設，包括就現正開發或持作發展或重建之該物業於估值日之預期現有銷售價值之數學計算。倘若該物業位於發展情況相對不成熟之市場，則有關假設通常是建基於不完整之市場證據。視乎估值師所採用之假設，該物業可以有不同之估值。雖然估值師在得出估值時已作出其專業判斷，投資者務請審慎考慮已於估值報告所披露之該等假設之性質，並在詮釋估值報告時審慎行事。
- (xvi) 上文附註(xv)中提及缺乏在該物業所在地附近之可資比較市場交易。雖然澳門近期有酒店交易，惟仍未有規模與設施(包括酒店及賭場之樓面總面積)相近之酒店之可資比較市場交易。因此，吾等無法以比較法來進行評估。上文附註(xv)中亦提及，估值師以剩餘法評估估值時乃倚賴一系列假設。有關假設於上文附註(viii)、(x)至(xiv)披露。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
5. 香港中環雲咸街 60號中央廣場38 樓3、5及6號辦公 室單位	該物業包括於一幢二零零一 年落成之33層高辦公室大廈 38樓之三個辦公室單位。 該物業總建築面積約6,514平 方呎(605.17平方米)。	該物業現正由 貴集團 佔用作辦公室。 該物業乃根據租約持 有，由健惠投資有限公 司(作為出租人)及 iAsia Services Limited (現稱滙盈服務有限公 司，為滙盈之全資附屬 公司，滙盈則為新濠擁 有64.54%權益之間接附 屬公司)(作為承租人) 簽訂，由二零零三年三 月十七日至二零零六年 三月十六日，為期三 年，月租104,224港元 (不包括差餉、管理 費、空調費及一切租戶 開銷)。	無商業價值

附註：

1. 根據內地段第8828號之賣地條款12385號，該物業之註冊擁有人為 貴公司之獨立第三方健惠投資有限公司。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
6. 香港中環雲咸街 60號中央廣場38 樓1及2號辦公室 單位	該物業包括於一幢二零零一 年落成33層高辦公室大廈38 樓之兩個辦公室單位。 該物業總建築面積約3,588平 方呎 (333.34平方米)。	該物業現正由 貴集團 佔用作辦公室。 該物業乃根據租約持 有，由健惠投資有限公 司為出租人及 貴公司 之全資附屬公司Melco Services Limited為承租 人簽訂，由二零零三年 三月十七日起至二零零 六年三月十六日，為期 三年，月租57,408港元 (不包括差餉、管理 費、空調費及一切租戶 開銷)。	無商業價值

附註：

1. 根據內地段第8828號之賣地條款12385號，該物業之註冊擁有人為 貴公司之獨立第三方健惠投資有限公司。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
7. 香港中環雲咸街 60號中央廣場28 樓全層	該物業包括於一幢二零零一 年落成33層高辦公室大廈之 28樓全層。 該物業總建築面積約11,227平 方呎(1,043.02平方米)。	該物業現正由 貴集團 佔用作辦公室。 該物業乃根據租約持 有，由健惠投資有限公 司為出租人及 iAsia Services Limited (現稱 滙盈服務有限公司，為 滙盈之間接全資附屬公 司，滙盈則為 貴公司 擁有64.54%權益之附屬 公司) 為承租人簽訂， 由二零零三年三月十七 日起至二零零六年三月 十六日，為期三年，月 租179,632港元(不包括 差餉、管理費、空調費 及一切租戶開銷)。	無商業價值

附註：

1. 根據內地段第8828號之賣地條款12385號，該物業之註冊擁有人為 貴公司之獨立第三方健惠投資有限公司。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值								
8. 於香港香港仔深灣碼頭徑之兩幅土地	該物業包括兩幅相連之土地，分別為A部份及B部份，總地盤面積約1,268平方米(13,648平方呎)，上有有蓋通道。	該物業現正由 貴集團作為有蓋通道用途，及其附屬設施予旅客及遊客用途。	無商業價值								
	總地盤面積之明細如下：	A部份受由香港特別行政區為出租人及香港仔飲食企業有限公司(本公司擁有86.68%權益之間接附屬公司)為承租人所簽訂於二零零四年五月二十八日頒佈之政府租約(SHX-1096號)所限制，為期三年，由二零零四年五月一日起至其後每一季，直至所付年租為338,000港元(不包括一切開銷)。									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="475 838 512 866">地盤</th> <th data-bbox="759 838 836 866">地盤面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="475 870 512 898">A部份</td> <td data-bbox="628 870 836 898">888平方米(9,558平方呎)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 902 512 929">B部份</td> <td data-bbox="628 902 836 929">380平方米(4,090平方呎)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="475 976 512 1004">總計</td> <td data-bbox="592 976 836 1004"><u>1,268平方米(13,648平方呎)</u></td> </tr> </tbody> </table>	地盤	地盤面積	A部份	888平方米(9,558平方呎)	B部份	380平方米(4,090平方呎)	總計	<u>1,268平方米(13,648平方呎)</u>	B部份受由香港特別行政區為牌照頒發人及香港仔飲食企業有限公司為牌照接受人所簽訂於一九八五年六月四日頒佈之政府牌照協議，以及於二零零五年二月二十三日頒佈之牌照LND SH-15號補充協議所限制，由二零零四年五月一日起，為期三年，每年牌照費為46,360港元(不包括一切開銷)。	
地盤	地盤面積										
A部份	888平方米(9,558平方呎)										
B部份	380平方米(4,090平方呎)										
總計	<u>1,268平方米(13,648平方呎)</u>										

附註：

1. 牌照LND SH-15號之補充協議之條款及條件與政府牌照協議(LND SH-15)相同，應具備十足效力及作用。

估值證書

第三類－貴集團於香港租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
9. 香港黃竹坑道53號英基工業中心地下	該物業包括一幢於一九八三年落成27層高工業大廈之地下全層。 該物業之總建築面積約9,714平方呎(902.46平方米)。	該物業由 貴集團佔用作倉庫用途。 該物業乃根據租約持有，由Tuxedos Company Limited為出租人及Melco Services Limited為承租人簽訂，由二零零五年六月二十日起至二零零七年六月十九日，為期兩年，月租58,284港元(不包括管理費、差餉及／或其他開銷等)。	無商業價值

附註：

1. 根據賣地條款6267號，該物業之註冊擁有人為 貴公司之獨立第三方Tuxedos Company Limited。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
10. 澳門河邊新街 7號(Travessa de Sancho Pança No 7) Edifício Si Hou	該物業包括於一九九七年落成之強化混凝土結構住宅大廈之地面至四樓，備有室外之管狀升降機。 該物業總實用面積約139.35平方米(1,500平方呎)。	該物業現正由 貴集團佔用作員工宿舍用途。 該物業乃根據由Emp. de Fom. Imobiliario Kat Si Lda (作為出租人) 及御想集團(澳門)有限公司(作為承租人)簽訂之租約租予 貴集團，由二零零四年五月一日起，為期兩年，月租5,000港元，包括地租及物業稅。	無商業價值

附註：

1. 該物業租予 貴集團之間接全資附屬公司御想集團(澳門)有限公司。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值	
			無商業價值	
11. 澳門洗星海大馬路105號珠光大廈 (Avenida Xian Xing Hai No 105, Edifício Comercial Zhu Kuan Mansion) 19樓A、B、C、K、L、M及N室	該物業包括位於珠光大廈19樓之7個辦公室單位。該發展項目於或大約在一九九七年落成。	該物業由 貴集團佔用作辦公室。	無商業價值	
	該物業之總實用面積約為836.59平方米(9,005平方呎)。	該物業根據由 Hoi Kuong Property Management Limited (Companhia de Gestão Imobiliária Hoi Limiada) (作為出租人) 及御想集團(澳門)有限公司(作為承租人) 簽訂之租約出租予 貴集團, 由二零零三年七月一日起計, 為期兩年, 月租41,541.50澳門幣(不包括管理費)。		
	單位	實用面積		
		平方米 平方呎		
	A19	153.93 1,657		
	B19	73.58 792		
	C19	78.97 850		
	K19	110.70 1,192		
	L19	124.20 1,337		
	M19	180.91 1,947		
N19	114.30 1,230			
總計 :	<u>836.59</u> <u>9,005</u>			

附註 :

- 該物業出租予 貴集團間接全資附屬公司御想集團(澳門)有限公司。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
12. 澳門冼星海大馬路105號珠光大廈(Avenida Xian Xing Hai No 105, Edificio Comercial Zhu Kuan Mansion) 天台部份	該物業包括Edificio Comercial Zhu Kuan Mansion之天台部份。	<p data-bbox="874 561 1155 625">該物業由 貴集團佔用作廣告用途。</p> <p data-bbox="874 672 1155 1187">該物業根據由 Hoi Kuong Property Management Limited (Companhia de Gestão Imobiliária Hoi Kuong Limiada) (作為出租人) 及御想集團(澳門)有限公司(作為承租人)簽訂之租約出租予 貴集團，由二零零三年十月一日起計，為期兩年，月租39,793.50澳門幣(不包括管理費及物業稅)。</p>	無商業價值

附註：

1. 該物業出租予 貴集團間接全資附屬公司御想集團(澳門)有限公司。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
13. 澳門 Calçada do Gaio 1-1B號及得勝馬路 2-4號皇都酒店地下部份	該物業包括於或大約在一九八三年落成之皇都酒店大堂之部份商業面積。 根據吾等獲提供之平面圖，該物業之總實用面積約為 279.82平方米（3,012平方呎）。	該物業由 貴集團佔用作角子老虎機中心。 該物業受由 Companhia de Construção e Fomento Predial Pou Iek, S.A. (作為出租人) 及摩卡角子 (前稱 Bright Super Management Limited) (作為承租人) 簽訂之租約限制，由二零零三年六月十六日起計，為期五年，月租 120,000澳門幣。	無商業價值

附註：

1. 該物業出租予摩卡角子 (前稱 Bright Super Management Limited)。於最後可行日期，貴公司及 PBL 各自擁有摩卡角子之應佔權益分別為 48% 及 32%，餘下 20% 由何鴻燊博士擁有。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期		佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值	
				無商業價值	
14. 澳門高美士街 176-230號、長 崎街64A-82號、 R u a d e Xiamen37A-59號 金城酒店地下 C、D及E室部份	該物業包括位於金城酒店地 下之三個商業單位。該發展 項目於或大約在一九九二年 落成。		該物業由 貴集團佔用 作角子老虎機中心。 該物業受根據由 San Pong Investment Company Limited (作為 出租人) 及摩卡角子 (作 為承租人) 簽訂之租約 限制，其後再分租予澳 門博彩股份有限公司， 為期十年，由二零零三 年十二月二十九日起 計，月租概況如下：		
	該物業之總實用面積約為 471.96平方米 (5,080平方 呎)。				
	單位	實用面積	年期	月租	
		平方米	平方呎		
	CR/C	62.69	675		
	DR/C	323.60	3,483		
	ER/C	85.67	922		
	總計：	<u>471.96</u>	<u>5,080</u>	29/12/2003 至 28/12/2005	160,000港元 (164,800澳門幣)
				29/12/2005 至 28/12/2007	176,000港元 (181,280澳門幣)
				29/12/2007 至 28/12/2009	193,600港元 (199,408澳門幣)
				29/12/2009 至 28/12/2011	212,960港元 (219,349澳門幣)
				29/12/2011 至 28/12/2013	234,260港元 (241,288澳門幣)

附註：

- 該物業出租予摩卡角子，其後再分租予澳門博彩股份有限公司。於最後可行日期，貴公司及PBL各自擁有摩卡角子之應佔權益分別為48%及32%，餘下20%由何鴻燊博士擁有。
- 該物業受分別在一九九零年八月二十五日及一九九一年六月二十二日登記之按揭(編號1301及2783)限制，受益人為中國銀行(Banco da China)。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值		
			無商業價值		
15. 澳門友誼大馬路 197-223號、 Praça, de D. A f o n s o Henriques10-36 號、Avenida de Lopo Sarmento de Carvalho8-64 號及佛山街17- 75號新建業商業 中心3樓A、B、 C、D及E室	該物業包括位於名為新建業 商業中心辦公室大樓3樓之五 個商業單位。該發展項目於 或大約在一九九九年落成。	該物業由 貴集團佔用 作角子老虎機中心。			
	該物業之總實用面積約為 2,317.68平方米(24,948平方 呎)。	該物業受由 Bright Super International Limited(作為出租人) 及摩卡角子(作為承租 人)簽訂之租約限制， 為期五年，由二零零四 年二月二十日起計，月 租為438,000港元(不包 括地租、管理費及其他 開支)。			
	單位	實用面積			
		平方米	平方呎		
	A3	1,227.21	13,210		
	B3	524.80	5,649		
	C3	487.27	5,245		
D3	49.50	533			
E3	28.90	311			
總計：	<u>2,317.68</u>	<u>24,948</u>			

附註：

- 該物業出租予摩卡角子。於最後可行日期，貴公司及PBL各自於摩卡角子之應佔權益分別為48%及32%，餘下20%由何鴻樂博士擁有。
- 該物業受分別在一九九零年八月二十五日及一九九一年六月二十二日登記之按揭(編號1301及2783)限制，受益人為中國銀行(Banco da China)。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值														
16. 澳門柯維納總督馬路 (Estrada Governador Albano de Oliveira) 駿景酒店地下及1樓部份	<p>該物業包括於或大約在二零零五年落成之澳門駿景酒店地下及1樓之部份商業面積。</p> <p>該物業之總建築面積約為618.42平方米(6,657平方呎)。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">樓層</th> <th colspan="2">樓面總面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地下部份</td> <td>169.69</td> <td>1,827</td> </tr> <tr> <td>一樓部份</td> <td>448.73</td> <td>4,830</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>618.42</u></td> <td><u>6,657</u></td> </tr> </tbody> </table>	樓層	樓面總面積		平方米	平方呎	地下部份	169.69	1,827	一樓部份	448.73	4,830	總計：	<u>618.42</u>	<u>6,657</u>	<p>該物業由 貴集團佔用作為角子老虎機中心用途，並附有餐廳設施。</p> <p>該物業受由Hotel Taipa Square (Macau) Company Limited (作為出租人) 及摩卡角子 (作為承租人) 簽訂之租約限制，其後再分租予澳門博彩股份有限公司，為期十年，自酒店開幕前六十日起計，月租100,000港元 (包括管理費)。</p>	無商業價值
樓層	樓面總面積																
	平方米	平方呎															
地下部份	169.69	1,827															
一樓部份	448.73	4,830															
總計：	<u>618.42</u>	<u>6,657</u>															

附註：

- 該物業出租予摩卡角子，其後再分租予澳門博彩股份有限公司。於最後可行日期，貴公司及PBL各自於摩卡角子之應佔權益分別為48%及32%，餘下20%由何鴻燊博士擁有。
- 該物業受於二零零四年五月五日登記之按揭 (編號49273C) 所限制，受益人為澳門商業銀行有限公司 (Banco Comercial de Macau, S.A.)。

估值證書

第四類－貴集團於澳門租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
17. 澳門議事亭前地 (Largo do Senado) 18-20A 號1樓部份及2至 4樓全層	<p>該物業包括一幢於或大約在 一九九六年落成之商業大廈1 樓部份及2至4樓全層。</p> <p>根據吾等取得之資料，該物 業之總建築面積約為2,244.82 平方米(24,163平方呎)。</p>	<p>該物業1樓佔用作餐廳 用途，而樓上現正裝 修。</p> <p>該物業受由澳門中華總 商會(Associacao Comercial de Macau) (作為出租人)與 Agencia Comercial Luso Americano Lda.(作為承 租人)所訂立之主要租 約限制，其後Agencia Comercial Luso Americano Lda.分租予 貴公司擁 有 86.68%權益之間接 附屬公司 Jumbo Catering Management Limited，而 Jumbo Catering Management Limited將該物業1樓部 份及2至4樓全層按不同 租期進一步分租予多位 分承租人，租期最早自 二零零五年一月一日 起，月租合共為 662,967港元，包括管 理費及空調費。</p>	<p>3,700,000港元</p> <p>貴集團應佔 86.68%權益： 3,207,160港元</p>

附註：

- 誠如 貴公司之獨立第三方 Agencia Comercial Luso Americano Lda.與 貴公司之間接非全資附屬公司 Jumbo Catering Management Limited訂立之租約所述，租約賦予 Jumbo Catering Management Limited 權利向任何第三方轉讓或分租該物業。承租人其後訂立多份分租協議，並因此產生租值利潤。市值 3,700,000港元反映了分租權及分租協議產生之租值利潤。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
18. 中國廣東省深圳 深南東路5047號 深圳發展銀行大 廈17樓C室	該物業包括深圳發展銀行大 廈17樓一個辦公室單位，總 建築面積約為235平方米 (2,530平方呎)。該大廈於一 九九六年落成。	該物業由 貴集團佔用 作辦公室用途。 該物業根據由深圳市友 銀物業管理有限公司 (作為出租人)與 貴公 司擁有64.54%權益之間 接附屬公司滙盈金融集 團有限公司(前稱滙盈 中怡金融集團有限公 司)(作為承租人)所訂 立之租約持有，租期自 二零零三年十一月一 日起至二零零五年十 月三十一日止屆滿， 為期兩年，月租為 人民幣21,150.00元， 不包括管理費、水電 費及其他開支。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問上海海德安達律師事務所在其法律意見中提及(包括但不限於)以下各項：
 - i. 該租約乃有效及具備法律約束力。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
19. 中國北京建國門外大街1號中國國際貿易中心1座33層28及29室	該物業包括於一九九零年落成之中國國際貿易中心33樓之兩個辦公室單位，實用面積約為64.44平方米(694平方呎)。	<p>該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。</p> <p>該物業乃根據中國國際貿易中心有限公司(作為出租人)與 貴公司之直接全資附屬公司新濠國際投資諮詢(北京)有限公司(作為承租人)所訂立之租約持有，自二零零五年三月三十日起至二零零七年三月二十九日止屆滿，為期兩年，月租為人民幣27,064.80元，包括管理費及正常辦公時間之空調費。</p>	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問上海海德安達律師事務所在其法律意見中提及(包括但不限於)以下各項：
 - i. 儘管租約尚未根據中國適用法例註冊，但承租人之法律權利仍然有效，承租人毋須就未有註冊一事負有任何刑事或民事責任。

估值證書

第五類－貴集團於中國租賃之物業權益

編號物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零五年 五月十一日 現況下之市值
20. 中國上海黃埔區 廣東路689號26 樓1室	該物業包括於二零零三年落成之發展項目26樓之一個辦公室單位，總建築面積約為170.82平方米（1,839平方呎）。	該物業由 貴集團佔用作辦公室用途。 該物業乃根據上海谷元房地產開發有限公司（作為出租人）與 貴公司之直接全資附屬公司 Melco Services Limited（作為承租人）所訂立之租約持有，自二零零四年六月八日起至二零零六年五月七日止屆滿，為期23個月，月租為人民幣23,641.00元，不包括水電費、管理費及其他開支。	無商業價值

附註：

1. 中國法律顧問上海海德安達律師事務所在其法律意見中提及（包括但不限於）以下各項：
 - i. 儘管租約尚未根據中國適用法例註冊，但承租人之法律權利仍然有效，承租人毋須就未有註冊一事負有任何刑事或民事責任。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則及收購守則之規定提供有關本集團之資料。本通函所載本集團之資料均由董事提供，董事願就本通函所載資料(有關Great Respect之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，於本通函內所發表之意見(有關Great Respect之意見除外)乃經審慎周詳考慮後而達成，且本通函並無遺漏任何其他事實(有關Great Respect之事實除外)，致使本文所載任何聲明有所誤導。

Great Respect之單一董事就本通函所載有關Great Respect之資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，於本通函內所發表之有關Great Respect之意見(如有)乃經審慎周詳考慮後而達成，且本通函並無遺漏任何其他有關Great Respect之事實，致使本通函所載任何聲明有所誤導。

2. 股本

於最後可行日期，本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本：		港元
<u>1,400,000,000股</u>	每股面值0.50港元之股份	<u>700,000,000</u>
已發行股本：		
<u>1,122,438,540股</u>	每股面值0.50港元之股份	<u>561,219,270</u>

所有已發行股份享有資本、股息及投票權同等權益。自二零零四年十二月三十一日起，本公司已發行下列股份：—

- (i) 根據Better Joy行使本公司向其發行之若干可換股票據項下之換股權(作為收購摩卡角子之代價)，於二零零五年四月十一日，本公司配發及發行總數為19,565,216股舊股份(相等於39,130,432股新股)予Better Joy；
- (ii) 根據配售及認購協議條款，於二零零五年五月三十日，本公司配發及發行總數為140,000,000股新股予Better Joy；及
- (iii) 於二零零五年一月一日至最後可行日期期間不同日期，本公司根據行使於二零零二年三月八日採納之本公司僱員購股權計劃授出之購股權，配售及發行總數為16,820,000股新股。

於最後可行日期，本公司並無尚未行使之可換股證券、購股權、衍生工具或認股權證，亦無就發行任何本公司可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具而訂立任何協議，惟下文所述者除外：—

- (i) 32,612份購股權，附有權利可按每股新股0.50港元之行使價認購32,612股新股；
- (ii) 4,455,340份購股權，附有權利可按每股新股0.55335港元之行使價認購4,455,340股新股；
- (iii) 13,820,000份購股權，附有權利可按每股新股1.2025港元之行使價認購13,820,000股新股；
- (iv) 11,668,000份購股權，附有權利可按每股新股1.6875港元之行使價認購11,668,000股新股；
- (v) 2,059,400份購股權，附有權利可按每股新股7.4港元之行使價認購2,059,400股新股；
- (vi) 發行予澳門旅遊娛樂之本金額為100,000,000港元可換股票據(作為根據二零零四年九月八日訂立之協議收購奇景50%股本權益之代價)，附有權利可於上述可換股票據發行日期(即二零零四年十一月九日)滿三週年後至二零零九年十一月八日期間任何時間按每股新股2.00港元之換股價認購50,000,000股新股；及
- (vii) 發行予澳門旅遊娛樂之本金額為56,000,000港元之另一可換股票據(作為根據二零零四年十一月十一日訂立之協議進一步收購奇景20%股本權益之代價)，附有權利可於上述可換股票據發行日期(即二零零五年二月八日)滿三週年後至二零一零年二月七日期間任何時間按每股新股4.1港元之換股價認購13,658,536股新股。

附註：所有上述未行使之購股權均根據於二零零二年三月八日採納之本公司僱員購股權計劃授出。

3. 董事及股東權益之披露

於最後可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之定義)之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文任何該等人士被認為或被視作擁有之權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則內上市

公司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及淡倉；或(d)根據收購守則規定須於本通函披露之權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份中之權益

董事姓名	權益性質	擁有權益之 已發行 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
何鴻燊博士	公司	7,298,456 (附註2)	0.65%
	個人	22,749,278	2.03%
何猷龍先生	公司	404,041,630 (附註3)	36.00%
	個人	5,432,612	0.48%
徐志賢先生	個人	5,400,000	0.48%
何綽越先生	個人	3,632,612	0.32%
羅嘉瑞醫生	個人	2,000,000	0.18%

附註：

- 於最後可行日期，本公司已發行股份之總數為1,122,438,540股。
- 由於何鴻燊博士實益擁有Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited(合共持有本公司已發行股本約0.65%)各自之全部已發行股本，故彼將被視作於7,298,456股股份中擁有權益。
- 由於何猷龍先生實益擁有Lasting Legend(持有本公司已發行股本約10.29%)之全部已發行股本，故彼被視作於115,509,024股股份中擁有權益。由於何猷龍先生實益擁有Better Joy(持有本公司已發行股本約25.71%)之77%已發行股本，故彼亦將被視作於288,532,606股股份中擁有權益。

何鴻燊博士及何猷龍先生分別實益擁有Better Joy已發行股本之23%及77%權益。倘計入彼等透過Better Joy於股份持有之間接股權權益，則何鴻燊博士及何猷龍先生分別擁有本公司已發行股本之8.59%及30.57%實際權益。

(ii) 於本公司股本衍生工具中之權益

董事姓名	本公司授出 購股權之日期	購股權 屆滿日期	每股 相關股份 之行使價 (港元)	尚未行使 購股權涉及之 相關股份數目
何猷龍先生	二零零四年二月十九日	二零一二年三月七日	1.2025	1,800,000
徐志賢先生	二零零二年三月八日	二零一二年三月七日	0.50	32,612
	二零零四年二月十九日	二零一二年三月七日	1.2025	1,800,000

(iii) 於滙盈股份中之權益

董事姓名	權益性質	擁有權益之 已發行滙盈 股份數目	佔已發行 滙盈股份總數 之概約百分比 (附註1)
何鴻燊博士	公司	7,384,651 (附註2)	2.96%
何猷龍先生	公司	4,232,627 (附註3)	1.70%

附註：

1. 於最後可行日期，滙盈之已發行股份總數為249,341,226股。
2. 由於何鴻燊博士實益擁有比利發展有限公司(持有滙盈已發行股本約2.96%)已發行股本之65%，故彼將被視作於7,384,651股滙盈股份中擁有權益。
3. 由於何猷龍先生實益擁有Golden Mate Co., Ltd.(持有滙盈已發行股本約1.70%)之全部已發行股本，故其將被視作於4,232,627股滙盈股份中擁有權益。

(iv) 於滙盈股本衍生工具中之權益

董事姓名	權益性質	擁有權益之滙盈相關股份數目	佔已發行滙盈股份總數之概約百分比
何鴻燊博士	個人	735,000 (附註1)	0.29%
何猷龍先生	個人	1,226,057 (附註2)	0.49%

附註：

1. 何鴻燊博士之個人權益乃指其於滙盈之衍生工具權益，包括實物交收購股權，乃於二零零一年四月六日授出，並可於二零零一年四月六日至二零零五年十月八日止期間內按行使價每股滙盈股份3.60港元行使。
2. 何猷龍先生之個人權益乃指其於滙盈之衍生工具權益，包括實物交收購股權，載列如下：
 - (a) 735,000份實物交收購股權，乃於二零零一年四月六日授出，並可於二零零一年四月六日至二零零五年十月八日止期間內按行使價每股滙盈股份3.60港元行使；及
 - (b) 491,057份實物交收購股權，乃於二零零二年七月九日授出，並可於二零零二年七月九日至二零一二年七月八日止期間內按行使價每股滙盈股份1.00港元行使。

於最後可行日期：

- (i) 除「董事及股東權益之披露」一節所披露者外，本公司董事或行政總裁或彼等各自之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部之定義）之股份、相關股份（包括可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具）及債權證中，概無擁有(a)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（包括根據證券及期貨條例之該等條文被認為或被視作擁有之權益及淡倉），(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉，或(c)根據上市規則內上市公司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或淡倉，或(d)根據收購守則規定須於本通函披露之權益或淡倉；

- (ii) 根據本通函董事會函件披露，何鴻燊博士為澳門旅遊娛樂之董事兼股東，而本公司就澳門旅遊娛樂向本集團出售所持有之奇景股權權益與澳門旅遊娛樂訂立協議，以及Great Respect(根據第一項協議之賣方及可換股貸款票據之認購人)屬何鴻燊博士全權家族信託(該信託之全權受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士)所控制之公司，除此之外，自二零零四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)以來，董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中，概無任何直接或間接之權益；及
- (iii) 根據本通函董事會函件披露，何鴻燊博士為澳門旅遊娛樂之董事兼股東，而本公司就澳門旅遊娛樂向本集團出售所持有之奇景股權權益與澳門旅遊娛樂訂立協議，澳門旅遊娛樂之非全資附屬公司澳門博彩就向澳門博彩於澳門經營之角子機中心提供管理及其他附設服務而與本公司非全資附屬公司摩卡管理訂立服務協議，以及Great Respect(根據第一項協議之賣方及可換股貸款票據之認購人)屬何鴻燊博士全權家族信託(該信託之全權受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士)所控制之公司，除此之外，於本通函刊發日期，董事於本集團任何成員公司訂立且與本集團業務有重大關連之合約或安排中，概無擁有任何重大權益。

4. 擁有須予公佈權益之股東

於最後可行日期，本公司主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份(包括可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具)或債券中，擁有(a)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之權益及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第336條須列入該條例所述之登記冊內之權益及淡倉；或(c)或直接或間接持有任何類別股本(附有權利可在任何情況下在本公司之股東大會上投票)面值10%或以上之權益如下：

名稱	權益性質	擁有權益之已發行股份數目	擁有權益之相關股份數目	佔已發行股份總數之概約百分比 (附註1)
Better Joy	公司	288,532,606 (附註2)	—	25.71%
Lasting Legend	公司	115,509,024 (附註2)	—	10.29%
Great Respect	公司	—	117,912,694 (附註3)	10.51%

名稱	權益性質	擁有權益 之已發行 股份數目	擁有權益 之相關 股份數目	佔已發行 股份總數之 概約百分比 (附註1)
何鴻燊博士	公司	7,298,456 (附註4)	117,912,694 (附註3)	11.16%
	個人	22,749,278	—	2.03%
何猷龍先生	公司	404,041,630 (附註5)	117,912,694 (附註3)	46.50%
	個人	7,232,612	—	0.64%
羅秀茵女士	家族	411,274,242 (附註6)	117,912,694 (附註3)	47.15%
SG Trust (Asia) Ltd	公司	—	117,912,694 (附註3)	10.51%
澳門旅遊娛樂	公司	—	63,658,536 (附註7)	5.67%
信德船務有限公司	公司	78,166,294	—	6.96%
JP Morgan Chase & Co.	公司	72,788,000	—	6.48%

附註：

- 於最後可行日期，本公司之已發行股份總數為1,122,438,540股。
- Better Joy及Lasting Legend所持有之股份亦為何猷龍先生於本公司之公司權益。
- 根據Great Respect、新濠娛樂及本公司於二零零五年五月十一日訂立之協議，Great Respect已同意按照協議所載條款認購本公司之可換股貸款票據，本金總額為1,175,000,000港元。於全數行使上述可換股貸款票據時，本公司將會發行合共117,912,694股本公司股份。Great Respect公司由何鴻燊博士之全權家族信託控制，該信託之受益人為何鴻燊博士家族成員(包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士)。SG Trust (Asia) Ltd為上述全權家族信託之受託人。
- 由於何鴻燊博士實益擁有Sharikat Investments Limited、Dareset Limited及Lanceford Company Limited(合共持有本公司已發行股本約0.65%)各自之全部已發行股本，故彼將被視作於7,298,456股股份中擁有權益。
- 由於何猷龍先生實益擁有Lasting Legend(持有本公司已發行股本約10.29%)之全部已發行股本，故彼被視作於115,509,024股股份中擁有權益。由於何猷龍先生實益擁有Better Joy(持有本公司已發行股本約25.71%)之77%已發行股本，故彼亦被視作於288,532,606股股份中擁有權益。
何鴻燊博士及何猷龍先生分別實益擁有Better Joy已發行股本之23%及77%權益。倘計入彼等透過Better Joy於股份持有之間接股權權益，則何鴻燊博士及何猷龍先生分別擁有本公司已發行股本之8.59%及30.57%實際權益。
- 羅秀茵女士為何猷龍先生之配偶，故根據證券及期貨條例被視為於何猷龍先生擁有權益之股份當中擁有權益。

7. 本公司於二零零四年十一月九日及於二零零五年二月八日根據兩份協議(在本公司分別於二零零四年九月十三日、二零零四年十月十一日、二零零四年十一月二十三日及二零零五年一月五日刊發之公佈及通函內披露)向澳門旅遊娛樂發行兩批本金額分別為100,000,000港元及56,000,000港元可換股票據，各自有權按初步換股價分別為4.00港元及8.2港元認購新股份。於最後可行日期，上述可換股票據之全部尚未償還本金額為156,000,000港元。因股份拆細關係，上述4.00港元及8.2港元換股價已分別調整為2.00港元及4.1港元。倘澳門旅遊娛樂悉數行使上述可換股票據附帶之換股權，則將向澳門旅遊娛樂發行合共63,658,536股股份。

除本文所披露者外，據董事所知，於最後可行日期，概無其他人士於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第十五部第2及第3分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉，或概無任何其他人士擁有根據證券及期貨條例第336條列入該條例所述之登記冊內之權益或淡倉；或直接或間接擁有任何類別股本(附有權利可在任何情況下在本公司之股東大會上投票)面值10%或以上權益。

5. 股權

於最後可行日期：

- (i) 並無本公司之附屬公司或本集團之任何公積金擁有或控制本公司之任何任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (ii) 獨立財務顧問第一太平戴維斯(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、上海海德安達律師事務所、利比建築工料測量師有限公司或公正律師事務所或收購守則所界定之第二類聯營公司(獲豁免主要買賣商除外)所指定之本公司其他顧問、彼等各自之最終控股公司，或任何彼等各自之附屬公司或同系附屬公司，均並無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iii) 並無人士與本公司作出根據收購守則第二十二條附註八所定義之任何安排或與根據收購守則「關聯人士」一節所定義之第一、二、三及四類之本公司之關聯人士作出任何安排；
- (iv) 並無本公司之股權由與本公司有關連之基金經理全權管理；
- (v) 除本通函董事會函件「對本公司股權之影響」一節所披露一致行動人士持有之518,132,844股股份、同意向澳門旅遊娛樂發行之22,222,222股新股，以及將發行Great Respect之可換股貸款票據及澳門旅遊娛樂持有之可換股債券外，Great Respect及其他一致行動人士成員公司(包括身為公司實體之一致行動人士旗下任何成員公司之任何董事)概無擁有或控制本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vi) 並無任何人士與Great Respect或一致行動人士旗下任何其他成員公司作出根據收購守則第22條附註8所述之安排，於有關期間亦無任何人士以同類方式買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及

- (vii) 並無本公司或董事於Great Respect之證券中擁有任何權益，惟Great Respect乃一家由何鴻燊博士之全權家族信託所控制之公司除外，該信託之受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士；及
- (viii) Great Respect或一致行動人士旗下其他成員公司及其他人士之間並無訂立任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排），內容有關轉讓因行使可換股貸款票據所賦予之換股權時發行之任何股份。

6. 交易

(A) 本公司

於有關期間：

- (i) 並無一致行動人士旗下之成員公司（包括為公司實體之一致行動人士旗下任何成員公司之任何董事）買賣任何本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值，惟下述者除外：
 - (a) 於二零零五年四月十一日，Better Joy行使獲本公司發行之若干可換股票據之換股權（作為收購摩卡角子之代價）；此次行使換股權導致本公司向Better Joy發行19,565,216股股份；
 - (b) 於二零零五年四月十二日，何猷龍先生行使根據獲本公司之僱員購股權計劃發行之購股權，以認購合共900,000股股份；
 - (c) 於二零零五年三月十七日，本公司與澳門旅遊娛樂訂立協議以收購奇景餘下30%權益，代價包括以每股舊股18.00港元（相等於每股新股9.00港元）之發行價發行11,111,111股舊股份（或22,222,222股新股），詳情載於本通函董事會函件「對本公司股權之影響」一節；
 - (d) 於二零零五年五月十七日，本公司進行補充配售（包括根據配售事項及認購事項），據此，Better Joy當時持有之70,000,000股舊股份配售予承配人，而Better Joy以每股新股8.85港元之認購淨價格認購140,000,000股新股（相等於70,000,000股舊股份）作為補充認購；
- (ii) 董事（除上文（i）分段所披露之何鴻燊博士及／或何猷龍先生之買賣外）於本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具之買賣概述如下：
 - (a) 於二零零五年四月十二日，徐志賢先生行使根據本公司僱員購股權計劃發行之購股權，以認購合共900,000股股份。

除以上所述者外，並無董事於有關期間買賣本公司任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

(B) Great Respect

於有關期間：

- (i) 本公司並無買賣Great Respect之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；及
- (ii) 董事並無買賣Great Respect之股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值，惟何猷龍先生轉讓Great Respect 100股每股1.00美元股份予SG Trust (Asia) Ltd (何鴻燊博士之全權家族信託之受託人，而該信託之受益人為何鴻燊博士之家庭成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士) 則除外。

7. 重大不利變動

於最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零零四年十二月三十一日 (即本集團最近期刊發之經審核財務報告編製日期) 以來有任何重大不利變動。

8. 專業人士之資格及同意書

下列為於本通函內提供意見之各專業人士之資格：

專業人士	資格
英高財務顧問有限公司	根據證券及期貨條例所界定之過渡安排被視為持有牌照從事證券及期貨條例項下第1、4、6及9類受規管活動之持牌法團
第一太平戴維斯(香港)有限公司	特許測量師
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師
利比建築工料測量師有限公司	特許建築工料測量師
公正律師事務所	澳門合資格律師
上海海德安達律師事務所	中國合資格律師

英高財務顧問有限公司、第一太平戴維斯(香港)有限公司、德勤•關黃陳方會計師行、上海海德安達律師事務所、利比建築工料測量師有限公司及公正律師事務所已就本通函之刊印發出同意書，同意以本通函刊印之形式及涵義轉載並引述其名稱、函件、報告或意見 (視乎情況而定)，且迄今均無撤回同意書。

9. 股東要求以點票方式表決之程序

本公司之組織章程細則第74條規定，於任何股東大會上提呈表決之決議案，將透過舉手投票方式表決，除非以下人士 (在宣佈以舉手投票方式表決或撤銷任何其他表決要求之前) 正式要求以點票方式投票：

- (i) 大會主席；或

- (ii) 至少三名(親身或透過代表)出席並於當時有權於大會上投票之股東；或
- (iii) 親身或透過代表出席之任何股東，並代表有權於大會上投票之全體股東總投票權不少於十分之一；或
- (iv) 親身或透過代表出席之股東，而彼等持有有權於大會上投票之本公司股份，該等股份之已繳足股款總額相等於所有附帶相關權力股份之已繳足股款總額最少十分之一。

10. 競爭權益

何鴻燊博士(本公司主席兼執行董事)擁有澳門旅遊娛樂及澳門博彩之實際權益，亦為上述兩家公司之董事。由於澳門旅遊娛樂及澳門博彩之業務包括於澳門之博彩業務、酒店業務、飲食業務及物業業務，故澳門旅遊娛樂及澳門博彩之該業務可能會與本集團之博彩業務、酒店業務、飲食業務及物業業務構成競爭。除所披露者外，於本通函日期，董事及彼等各自之聯繫人士概無擁有與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務或業務權益。

11. 服務合約

於最後可行日期，概無本公司董事與本公司或本集團旗下任何成員公司或聯營公司已訂立或擬訂立有效期超過十二個月之服務合約；而於該收購公告刊發日期前六個月內，亦並無訂立或修訂之任何服務合約，除卻何猷龍先生及徐志賢先生各自與本公司全資附屬公司Melco Services Limited就彼等於本公司之董事職位訂立服務合約，由二零零五年一月一日起生效，合約任何一方可於三個月前發出書面通知終止合約。根據該等服務合約之條款，何猷龍先生及徐志賢先生各自有權支取分別為1,729,008港元及1,950,000港元年度酬金(以十二個月計算)，彼等各自亦可於每年四月獲發具體金額不定之酌情花紅(如有)，視乎緊接上一個財政年度本集團之表現及當時普遍市況而定。上述服務合約已取代先前何猷龍先生及徐志賢先生分別於二零零一年十二月四日及二零零二年十月一日各自與本公司訂立之服務合約。根據先前訂立合約各自之條款：

- (i) 何猷龍先生或本公司可於三個月前發出書面通知終止先前訂立之相關服務合約；
- (ii) 徐志賢先生或本公司可於一個月內發出書面通知終止先前訂立之相關服務合約；及
- (iii) 何猷龍先生及徐志賢先生各自有權支取分別為1,729,000港元及1,899,000港元年度酬金(以十三個月計算)，彼等各自亦可於每年四月獲發酌情花紅，由於花紅屬酌情性質，故並無特定金額。截至二零零四年十二月三十一日止財政年度，本公司概無向何猷龍先生或徐志賢先生發放上述酌情花紅。

12. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或索償，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償要求。

13. 重大合約

除第一項協議及第二項協議外，下列為本公司或其附屬公司於緊接收購公告刊發日期前兩年內至最後可行日期所訂立之重大或可屬重大之合約（並非按日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 本公司與金英証券(香港)有限公司就於二零零三年八月二十九日以每持有兩股本公司已發行股份獲發一股供股股份之基準按每股面值1.00港元之供股股份1.45港元之供股價發行72,643,567股本公司供股股份於二零零三年八月十一日訂立之包銷協議；
- (ii) 本公司(作為買方)、Better Joy(作為賣方)及何猷龍先生(作為擔保人)於二零零四年三月十九日訂立之買賣協議，據此Better Joy同意出售而本公司同意購買或促使購買摩卡角子當時已發行股本之65%；
- (iii) 本公司(作為買方)及張旦(作為賣方)於二零零四年三月十九日訂立之買賣協議，據此張旦同意出售而本公司同意購買或促使購買摩卡角子當時已發行股本之8%；
- (iv) 本公司(作為買方)及張璜(作為賣方)於二零零四年三月十九日訂立之買賣協議，據此張璜同意出售而本公司同意購買或促使購買摩卡角子當時已發行股本之7%；
- (v) 本公司(作為買方)及滙盈(作為賣方)於二零零四年三月十九日訂立之買賣協議，據此滙盈同意出售而本公司同意購買或促使購買亞洲網上交易科技有限公司全部已發行股本；
- (vi) 本公司之全資附屬公司冠瑤有限公司(作為賣方)與Grandford Properties Limited(作為買方)於二零零四年四月二十三日訂立之買賣協議備忘錄，內容有關出售位於香港司徒拔道東山臺之整幅土地(於土地註冊處登記為內地段第2937號之餘段)，連同其上之宅院、建築及樓宇(現稱為東山臺5號「雅閣」)；

- (vii) 澳門旅遊娛樂與本公司於二零零四年九月八日訂立之協議，內容有關本公司以100,000,000港元之代價向澳門旅遊娛樂收購奇景50%股本權益；
- (viii) 本公司、Better Joy (作為賣方) 及德意志銀行香港分行 (作為配售代理) 於二零零四年十月十五日訂立之配售及認購協議，內容有關按每股舊股份不少於4.95港元及不多於5.30港元之價格以補充配售75,900,000股舊股份；
- (ix) 澳門旅遊娛樂與本公司於二零零四年十一月十一日訂立之協議，內容有關本公司以56,000,000港元之代價向澳門旅遊娛樂增購奇景20%股本權益；
- (x) 奇景 (作為僱主) 及獨立第三方保華建築有限公司 (作為承建商) 於二零零四年十一月二十四日訂立之合約，內容有關在位於澳門氹仔一幅土地上發展豪華酒店一事，估計總發展成本約為1,448,000,000港元；
- (xi) 本公司、Melco PBL Holdings、PBL及PBL Asia於二零零四年十二月二十三日訂立之認購協議，內容有關成立合營企業集團以於亞洲經營博彩、娛樂及酒店業務一事；
- (xii) 澳門旅遊娛樂與本公司於二零零五年三月十七日訂立之協議，內容有關本公司以400,000,000港元之代價向澳門旅遊娛樂收購奇景餘下之30%股本權益；
- (xiii) 本公司與新濠娛樂於二零零五年三月十七日訂立之協議，內容有關新濠娛樂以400,000,000港元之代價向本公司收購奇景之30%股本權益 (有關權益將根據(xii)分段所述之協議向澳門旅遊娛樂購入)；
- (xiv) 本公司、Better Joy (作為賣方) 及瑞士信貸第一波士頓 (香港) 有限公司 (作為配售代理) 於二零零五年五月十七日訂立之配售、包銷及認購協議，內容有關70,000,000股舊股份 (或140,000,000股新股份) 之配售，每股舊股份作價18.25港元 (或每股新股份9.125港元)，以及Better Joy認購相同數目之股份。

14. 市價

下表顯示股份於聯交所之收市價(已就股份拆細前日期之收市價作出調整,以反映股份拆細):(i)於緊接收購公佈刊發日期前六個曆月各月月底、(ii)於最後交易日及(iii)於最後可行日期:

日期	收市價(附註) (港元)
(i) 二零零四年十一月三十日	5.925
二零零四年十二月三十一日	9.850
二零零五年一月三十一日	8.050
二零零五年二月二十八日	8.525
二零零五年三月三十一日	9.400
二零零五年四月二十九日	10.050
(ii) 最後交易日	9.700
(iii) 最後可行日期	8.600

附註: 以上所述所有收市價已根據股份拆細調整(倘適用)。

股份於有關期間在聯交所錄得之最高及最低收市價分別為二零零五年四月十一日之11.375港元及二零零四年十一月二十六日之5.1港元。

15. 董事於資產／合約之權益及其他權益

根據本通函董事會函件披露,何鴻燊博士為澳門旅遊娛樂之董事兼股東,而澳門旅遊娛樂就本集團收購澳門旅遊娛樂所持有之奇景股權權益與本公司訂立協議,澳門旅遊娛樂之非全資附屬公司澳門博彩就向澳門博彩於澳門經營之角子機中心提供管理及其他附設服務而與本公司非全資附屬公司摩卡管理訂立服務協議,以及Great Respect(第一項協議項下之賣方及可換股貸款票據之認購人)屬何鴻燊博士全權家族信託(該信託之全權受益人為何鴻燊博士之家族成員,包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士)所控制之公司,除此之外:

- (i) 概無董事於對經擴大集團業務有重大關連之經擴大集團旗下任何成員公司訂立之任何合約或安排(於最後可行日期仍然生效)中擁有重大權益;及
- (ii) 概無董事於自二零零四年十二月三十一日(即本集團最近刊發之經審核綜合賬目編製日期)在經擴大集團旗下任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

16. 其他事項

- (i) 於最後可行日期，一致行動人士旗下任何成員公司(作為其中一方)與任何該等交易及／或清洗豁免相關或依賴該等交易及／或清洗豁免之本公司董事、新董事、股東或新股東概無訂立任何協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (ii) 根據本通函董事會函件披露，Great Respect(第一項協議項下之賣方及可換股貸款票據之認購人)屬何鴻燊博士全權家族信託(該信託之全權受益人為何鴻燊博士之家族成員，包括何鴻燊博士、何猷龍先生及藍瓊纓女士)所控制之公司，以及澳門博彩(澳門旅遊娛樂旗下一家附屬公司)與一家公司(何鴻燊博士持有其股本權益)計劃就租賃及經營建議之賭場訂立一份協議，除此之外，於最後可行日期，概無任何董事與任何受該等交易之結果及／或清洗豁免限制或依賴該等交易之結果及／或清洗交易豁免或與該等交易之結果及／或清洗豁免相關之其他人士訂立任何協議或安排。
- (iii) 於最後可行日期，概無股東向本公司承諾就與任何該等交易或清洗豁免有關之任何決議案投贊成或反對票。
- (iv) 本公司註冊辦事處之地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓。
- (v) 本公司之公司秘書為曾源威先生，為香港、英國及威爾斯以及澳洲之認可執業律師。
- (vi) 本公司之財務總裁為鍾玉文先生，為香港會計師公會之資深會員及英國特許公認會計師公會之資深會員；以及加拿大Society of Management Accountants之會員。

(vii) 以下為一致行動人士各自之地址：

一致行動人士姓名／名稱	地址／註冊辦事處
何鴻燊博士	香港淺水灣道1號
藍瓊纓女士	香港渣甸山谷柏道25號
何猷龍先生	香港布力徑35號
STS	香港干諾道中200號 信德中心西座39字頂樓
Lasting Legend	Beaufort House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Better Joy	Beaufort House, P.O. Box 438, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
澳門旅遊娛樂	澳門葡京酒店新翼2樓
Great Respect	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Sharikat Investments Limited	P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Dareset Limited	P.O. Box 71, Craigmuir Chambers, Road Town, Tortola, British Virgin Islands
Lanceford Company Limited	香港干諾道中200號 信德中心西座39字頂樓

(viii) 於最後可行日期，以下為一致行動人士當中屬於公司實體之相關成員公司之董事：

相關一致行動人士名稱	董事
STS	何鴻燊博士 鄭裕彤博士 何超瓊女士 何超鳳女士 霍震寰先生
Lasting Legend	何猷龍先生
Better Joy	何猷龍先生
Great Respect	CDS International Limited
澳門旅遊娛樂	何鴻燊博士 Many Town Company Limited (由鄭裕彤博士代表) 何超瓊女士 莫何婉穎女士 Lanceford Company Limited (由馮何婉鴻女士代表) 霍英東先生 (由林錫鑾先生代表) 岑康權先生
Sharikat Investments Limited	謝天賜
Dareset Limited	何鴻燊博士 蘇樹輝 禰永明 謝天賜 陳偉能
Lanceford Company Limited	何鴻燊博士 藍瓊纓 禰永明

(ix) 本通函之中、英文版本如有歧異，概以英文版本為準。

17. 備查文件

下列文件由本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止任何週日(星期六、星期日及公眾假期除外)之一般辦公時間內,於本公司之註冊辦事處(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓)可供查閱:

- (i) 本公司之公司組織章程大綱及細則;
- (ii) Great Respect之公司組織章程大綱及細則;
- (iii) 第一項協議;
- (iv) 第二項協議;
- (v) 本通函附錄六所述Melco Services Limited分別與何猷龍先生及徐志賢先生訂立之服務合約;
- (vi) 本附錄「重大合約」一節所述之重大合約;
- (vii) 收錄於本通函附錄二之會計師報告;
- (viii) 本附錄「專業人士之資格及同意書」一節所述之同意書;
- (ix) 本公司截至二零零四年十二月三十一日止三個年度之年報;
- (x) 獨立董事委員會函件;
- (xi) 獨立財務顧問函件;
- (xii) 載於本通函附錄五之物業估值報告及估值證書;
- (xiii) 經擴大集團未經審核備考財務資料及德勤·關陳黃方會計師事務所報告,全文載於本通函附錄三「經擴大集團之財務資料」一節;
- (xiv) 合營企業協議備忘錄;
- (xv) 股東協議;
- (xvi) 聲明協議;

- (xvii) 本公司於二零零四年六月九日向Better Joy發行本金額為22,500,000港元之可換股票據，該等票據帶有權利可於二零零五年六月二十九日或之前任何時間以兌換價每股舊股份2.30港元認購9,782,608股舊股份；
- (xviii) 本公司於二零零四年六月九日向Better Joy發行本金額為22,500,000港元之第二批可換股票據，該等票據帶有權利可於二零零六年六月二十九日或之前任何時間以兌換價每股舊股份2.30港元認購9,782,608股舊股份；
- (xix) 本公司於二零零四年十一月九日向澳門旅遊娛樂發行本金額為100,000,000港元之可換股票據，該等票據帶有權利可於該等票據發行日期滿三周年起至二零零九年十一月八日期間任何時間以兌換價每股舊股份4.00港元認購25,000,000股舊股份；
- (xx) 本公司於二零零五年二月八日向澳門旅遊娛樂發行本金額為56,000,000港元之第二批可換股票據，該等票據帶有權利可於該等票據發行日期滿三周年起至二零一零年二月七日期間任何時間以兌換價每股舊股份8.20港元認購6,829,268股舊股份；
- (xxi) 本公司之全資附屬公司Melco Technology Group Limited(「Melco Technology」)與梁云達先生(Elixir Group Limited當時之股東)於二零零四年六月一日及二零零四年十二月十六日分別訂立之兩份買賣協議，據此，Melco Technology向梁先生收購其於Elixir Group Limited合共11.25%股本權益，總代價為108,668港元；
- (xxii) Melco Technology與李高岡先生(Elixir Group Limited當時之股東)於二零零四年六月一日及二零零四年十二月十六日分別訂立之兩份買賣協議，據此，Melco Technology向李先生收購其於Elixir Group Limited合共11.25%股本權益，總代價為108,668港元；
- (xxiii) 摩卡管理及澳門博彩訂立之四份服務協議(其中一份於二零零五年三月二十一日訂立，另外三份均於二零零五年三月二十二日訂立)，內容有關由摩卡管理向澳門博彩於澳門經營之四個角子機中心提供管理及其他附設服務；
- (xxiv) 本通函附錄五所載物業估值報告及證書所述上海海德安達律師事務所於二零零五年七月二十二日提出之法律意見；
- (xxv) 本通函附錄五所載物業估值報告及證書所述公正律師事務所於二零零五年七月二十二日提出之法律意見；
- (xxvi) 收錄於本通函附錄四之工料測量師報告；

- (xxvii) 滙盈控股有限公司向附屬公司滙盈證券有限公司就銀行融資授出為該附屬公司提供之公司擔保；
- (xxviii) 本公司與PBL於二零零四年十一月十一日訂立具法律約束力之暫定協議書，內容有關成立合營集團，於亞太區及大中華地區進行博彩、娛樂及酒店業務；及
- (xxix) 本公司分別於二零零四年四月二十三日、二零零四年五月十四日、二零零四年八月二十七日、二零零四年十月十一日、二零零五年一月五日、二零零五年四月二十九日及二零零五年六月二日發出之通函，內容分別有關建議集團重組、涉及發行代價股份及可換股票據之資產收購及增加法定股本；銷售物業；有關與澳門博彩訂立之服務安排之關連交易；有關第一份協議(定義見於二零零五年六月二日刊發之通函)之須予披露及關連交易、成立合營集團(定義見刊發於二零零五年六月二日之通函)及有關第二份協議(定義見於二零零五年六月二日刊發之通函)之主要及關連交易；有關與澳門博彩及摩卡角子訂立之服務安排之持續關連交易及關連交易；及有關收購一幅土地剩餘權益之主要及關連交易及有關將該土地權益注入合營集團(定義見於二零零五年六月二日刊發之通函)之須予披露交易。

股東特別大會通告



Melco International Development Limited

新 濠 國 際 發 展 有 限 公 司

(於香港註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.melco.hk.cn>

(股份代號：200)

茲通告(「通告」)新濠國際發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零零五年八月十日(星期三)下午三時三十分假座香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓召開股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情批准(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

(1) 「動議：

- (a) 批准、追認及確認新濠娛樂有限公司(「新濠娛樂」)、Great Respect Limited(「Great Respect」)及新濠國際發展有限公司(「本公司」)訂立之第一項協議(定義及詳情見本公司於二零零五年七月二十二日向股東刊發之通函(「通函」))，內容有關新濠娛樂收購Great Respect於合營企業(定義見通函)之49.2%權益、Great Respect動用收購所得款項認購本公司將予發行之可換股貸款票據(定義見通函)及根據第一項協議擬進行之交易(包括但不限於發行可換股貸款票據)；並授權本公司董事採取一切彼等認為必須或適宜或合宜之步驟，以使第一項協議之條款及其項下擬進行之交易(包括但不限於發行可換股貸款票據)得以落實及／或生效；及
- (b) 分別批准可換股貸款票據之文據及於可換股貸款票據所賦予之換股權獲行使時發行本公司股份，並授權本公司董事安排本公司或代表本公司簽立可換股貸款票據之文據，以及為本公司採取一切彼等認為必須或適宜或合宜之步驟，訂立可換股貸款票據之文據及／或使該文據之條款及可換股貸款票據生效，包括於可換股貸款票據所賦予之換股權獲行使時發行本公司股份。」

股東特別大會通告

- (2) 「**動議**批准、追認及確認新濠娛樂有限公司(「新濠娛樂」)及Melco Leisure and Entertainment Group Limited(「Melco Leisure」)訂立之第二項協議(定義見新濠國際發展有限公司(「本公司」)於二零零五年七月二十二日向股東刊發之通函(「通函」))，內容有關Melco Leisure向新濠娛樂轉讓其本身於合營企業(定義見通函)之50.8%權益及其於Melco Hotels and Resorts (Macau) Limited之權益及根據第二項協議擬進行之交易；並授權本公司董事採取一切彼等認為必須或適宜或合宜之步驟，以使第二項協議之條款及據此擬進行之交易得以落實及／或生效。」
- (3) 「**動議**待新濠國際發展有限公司(「本公司」)股東特別大會通告(本決議案為其中一部份)所載之第一號普通決議案獲通過後：
- (a) 批准、追認及確認新濠娛樂有限公司(「新濠娛樂」)、Great Respect Limited(「Great Respect」)及本公司訂立之第一項協議(定義及詳情見本公司於二零零五年七月二十二日向股東刊發之通函(「通函」))，內容有關新濠娛樂收購Great Respect於合營企業(定義見通函)之49.2%權益及Great Respect動用該收購所得款項認購本公司根據第一項協議將予發行之可換股貸款票據(定義見通函)及根據第一項協議擬進行之交易；及
- (b) 批准清洗豁免(定義及詳情見通函)，日後部份及悉數行使於第一項協議完成時發行予Great Respect之可換股貸款票據所賦予之換股權時，豁免Great Respect及一致行動人士(定義見通函)毋須根據香港公司收購及合併守則第26.1條提出強制性全面收購建議以收購本公司全部已發行股本(不包括已由一致行動人士擁有之股本)之任何該部份責任；並授權本公司董事採取一切彼等認為必須或適宜或合宜之事項及行動，以及簽署一切有關文件，以使與第一項協議及清洗豁免相關或所涉及之任何事宜得以落實及／或生效。」
- (4) 「**動議**批准Melco Hotels and Resorts (Macau) Limited(「新濠酒店」)擬訂立一份具法律約束力之承擔，內容有關因新濠酒店原則上接納澳門政府批授該土地(定義及詳情見新濠國際發展有限公司(「本公司」)於二零零五年七月二十二日向股東刊發之通函(「通函」))之長期租約之建議而向新濠酒店批授該土地之長期租約以及將來發展該土地為綜合娛樂渡假村(有關詳情

股東特別大會通告

載於通函內)；並授權本公司董事作出一切彼等認為必須或適宜或合宜之事項及行動，以及簽署一切有關文件，以使與此相關或所涉及之任何事宜得以落實及／或生效。」

承董事會命
新濠國際發展有限公司
公司秘書
曾源威

香港，二零零五年七月二十二日

註冊辦事處：

香港
中環
雲咸街60號
中央廣場
38字樓

附註：

1. 任何有權出席大會並在會上投票之本公司股東可委派一名或以上代表代其出席大會及投票。代表毋須為本公司股東。
2. 倘任何股份屬聯名登記持有，則任何一名該等人士(不論親身或委派代表)均可就其所持之本公司有關股份於大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；倘超過一名該等聯名持有人(不論親身或委派代表)出席大會，則僅本公司股東名冊上就有關股份排名首位之人士有權就有關股份投票。
3. 已按代表委任表格所印指示正式填妥及簽署之代表委任表格連同授權書或其他授權文件(如有)或經簽署或認證之該等授權書或授權文件副本，須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之註冊辦事處(地址為香港中環雲咸街60號中央廣場38字樓)，方為有效。
4. 無論閣下是否擬親自出席大會，務請閣下按代表委任表格所印指示填妥表格並交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會並於會上投票，惟倘閣下於提交代表委任表格後出席大會，則代表委任表格將被視為已被撤回。