

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

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

閣下如已將名下之金界控股有限公司證券全部售出或轉讓，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、註冊證券交易商或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本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分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購任何證券之邀請或建議。

---



非常重大收購事項、  
關連交易、  
代價發行、  
根據指定授權發行可換股證券及  
發行股份

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通函第10至46頁。獨立董事委員會載有其推薦建議的函件載於本通函第47至48頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第49至89頁。

本公司謹訂於二零一二年一月三十日(星期一)下午二時三十分假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行股東特別大會或其任何續會，召開有關大會的通告載於本通函第173至174頁。倘閣下不能親身出席股東特別大會，敬請按代表委任表格印列的指示填妥表格並盡快把表格交回香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。閣下填妥並交回代表委任表格後，仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

二零一一年十二月三十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	10
緒言 .....	10
購股協議 .....	12
可換股債券 .....	16
代價股份 .....	18
有關發行可換股債券及／或代價股份的資料 .....	19
有關目標公司的資料 .....	20
有關發展該等項目的資料 .....	30
進行收購事項的理由及益處 .....	37
對本公司的股權架構的影響 .....	39
收購事項可能造成的財務影響 .....	41
風險因素 .....	41
經擴大集團的前景 .....	42
上市規則的涵義 .....	45
獨立董事委員會及獨立財務顧問 .....	45
股東特別大會 .....	45
推薦建議 .....	46
其他資料 .....	46
獨立董事委員會函件 .....	47
獨立財務顧問函件 .....	49
附錄一 — 本集團的財務資料 .....	90
附錄二 — TSC Inc.的會計師報告 .....	121
附錄三 — TSC Inc.的管理層討論及分析 .....	136
附錄四 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	138
附錄五 — 經擴大集團物業權益的估值報告 .....	149
附錄六 — 一般資料 .....	166
股東特別大會通告 .....	173

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據購股協議於合併完成時收購TSC Inc.的100%股權或收購各目標公司的100%股權(如賣方選擇分開完成)；
「英高」	指	英高財務顧問有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團，為本公司委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	賣方或可換股債券不時的任何受讓人或承讓人(或彼等任何一方)；
「營業日」	指	香港及柬埔寨商業銀行一般開門營業的日子(星期六、星期日或公眾假期除外)；
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島；
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國；
「股本重組」	指	買方不時因拆細、合併、重新分類、重組或其他理由而令其已發行股本面值出現任何變動；
「CCAG」	指	China Central Asia Group Co. Ltd。CCAG為一間柬埔寨註冊公司，由一個中國大陸建設集團China Central Asia Group Ltd Co.控制。CCAG為興建現有NagaWorld及其隨後裝修及改善的主要承包商。CCAG與NagaWorld擁有超過15年的長期關係。由CCAG於柬埔寨完成的項目包括柬埔寨皇家武裝部隊總部及新世界貿易大樓；
「柬埔寨發展委員會」	指	柬埔寨發展委員會；

---

## 釋 義

---

「City Walk Inc.」	指	TanSriChen (Citywalk) Inc.，根據英屬處女群島法例成立的私人公司，作為TSC Inc.的全資附屬公司，僅為持有NagaCity步行街項目及觀光園承諾(如賣方選擇分開完成)而成立；
「City Walk股份」	指	相當於City Walk Inc.於NagaCity步行街及觀光園完成日期全部已發行股本的股份；
「高力」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，獨立物業估值師；
「合併完成」	指	完成買賣TSC Inc.股份，屆時TSC Inc.持有TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園承諾的物業權益；
「合併完成日期」	指	購股協議日期的第五週年或賣方與買方將不時協定的任何其他日期(包括較早的日期)，為合併完成條件達成或適當豁免的日期或之後的日期；
「本公司」或「買方」	指	金界控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「完成」	指	訂約方就合併完成或分開完成(視情況而定)各自履行彼等各自的責任；
「完成日期」	指	合併完成日期、NagaCity步行街及觀光園完成日期與TSCLK綜合設施完成日期或其中任何一項；
「代價」	指	根據購股協議就收購事項應付代價；

---

## 釋 義

---

「中央廣場及行人通道」	指	位於NagaCity步行街地下通道上面的路面並覆蓋地下通道的整個長度為中央廣場及行人通道。位於此道路層的中央廣場為將建有結構玻璃間隔及上蓋並將由電梯或出入口連接至地下通道的場地部分。結構玻璃間隔內將提供小食設施。行人通道為亦位於地下通道上面路面並位於覆蓋地下通道整個長度的結構玻璃間隔外的場地部分。中央廣場及行人通道目前為屬柬埔寨皇室政府所有的國家公共財產。中央廣場及行人通道可能於達成若干條件後重新分類為私人財產；
「代價股份」	指	買方已發行股本中最多 1,566,282,107 股每股面值 0.0125 美元的普通股 (或倘進行股本重組，則其相等數目)，包括 TSCLK 綜合設施代價股份和 NagaCity 步行街及觀光園代價股份，惟須符合上市規則的最低公眾持股量規定，而代價餘額將透過發行可換股債券償付；
「換股股份」	指	於債券持有人行使可換股債券所附換股權後，買方將發行的買方已發行股本中的股份；
「可換股債券」	指	於相關完成時買方將向賣方一次或分批发行的本金總額為最多 369,000,000 美元的無抵押可換股債券；
「設計及興建協議」	指	TSC Inc. 與 CCAG 根據一項設計及興建總承包安排訂立日期為二零一一年十一月七日的總承包建造協議；詳情載於「主要發展協議」一節；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司為批准收購事項而於二零一二年一月三十日 (星期一) 下午二時三十分假座香港金鐘金鐘道 88 號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行的股東特別大會；

---

## 釋 義

---

「經擴大集團」	指	完成後的本集團；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「HML」	指	HML Law Firm & Consultants，柬埔寨的執業律師，及本公司就TSCLK綜合設施地盤租約、NagaCity步行街租約、觀光園承諾的法定盡職審查以及就NagaWorld的長期土地租約及現有樓宇及賭場牌照進行法定盡職審查的柬埔寨法律法律顧問；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「IESIA」	指	綜合環境及特別影響評估；
「獨立董事委員會」	指	本公司的成立包括所有獨立非執行董事的獨立董事委員會，以就收購事項向獨立股東提供推薦建議；
「獨立財務顧問」	指	英高，本公司委任以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	除Dr. Chen及其聯繫人外的股東；
「公里」	指	公里；
「最後交易日」	指	二零一一年六月十三日，即簽訂購股協議前的最後交易日，發生於交易時間後；
「最後實際可行日期」	指	二零一一年十二月二十八日，即就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市委員會」	指	聯交所董事會上市小組委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零一六年六月十三日或賣方與本公司書面協定的其他日期；
「經濟及財政部」	指	柬埔寨經濟及財政部；
「MICE」	指	企業會議、獎勵(獎勵旅遊)、會議及展覽；

---

## 釋 義

---

「土地管理及城市 規劃建設部」	指	柬埔寨土地管理及城市規劃建設部；
「商務部」	指	柬埔寨商務部；
「環境部」	指	柬埔寨環境部；
「旅遊部」	指	柬埔寨旅遊部；
「金邊市政府」	指	金邊市政府；
「NagaCity步行街」	指	建議包括地下通道及中央廣場及行人通道的兩層結構。中央廣場及行人通道目前為屬於柬埔寨皇室政府的國家公共財產，可能於達成若干條件後重新分類為私人財產。NagaCity步行街的總建築面積為15,778平方米，緊鄰近買方於柬埔寨金邊的現有物業「NagaWorld」；
「NagaCity步行街項目」	指	TSC Inc.在若干條件的規限下建議發展及建設NagaCity步行街。於賣方的選擇下，NagaCity步行街項目的長期租賃權可於NagaCity步行街及觀光園完成前自TSC Inc.轉讓予City Walk Inc.;
「NagaCity步行街及 觀光園完成」	指	完成買賣City Walk股份，屆時City Walk Inc.持有NagaCity步行街的物業權益並承諾觀光園承諾；
「NagaCity步行街及 觀光園完成日期」	指	購股協議日期第五週年或賣方與買方將不時議定的任何其他日期(包括提前之日期)，即NagaCity步行街及觀光園完成的條件已達成或適當豁免當日或較後日期；
「NagaCity步行街及 觀光園代價股份」	指	買方已發行股本中最多398,998,694股每股面值0.0125美元的普通股(或倘進行股本重組，則其相等數目)；
「NagaCity步行街及 觀光園可換股債券」	指	本金額最多94,000,000美元的可換股債券；
「NagaWorld」	指	本公司在柬埔寨金邊經營的綜合賭場、酒店及娛樂設施及買方現有物業，進一步詳情載於本通函附錄五的估值報告；

---

## 釋 義

---

「國家選舉委員會」	指	柬埔寨國家選舉委員會；
「國家選舉委員會大樓」	指	國家選舉委員會大樓，構成TSC Inc.須興建以換取獲授予TSCLK綜合設施地盤的責任的一部分；
「內閣辦公廳」	指	柬埔寨內閣辦公廳；
「該等項目」	指	「TSCLK花園城」，包括TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目；
「項目建築師」	指	位於馬來西亞的Dr Tan LM Architect。Dr Tan Loke Mun是馬來西亞Dr Tan LM Architect的負責人。彼持有澳洲墨爾本大學建築學文學士學位、建築學學士(一級榮譽)學位及博士學位。他是馬來西亞及越南註冊專業建築師，並已成為執業專業建築師逾25年。彼為Malaysian Institute of Architects (PAM)前主席、Architects Malaysia委員會成員及馬來西亞博特拉大學的建築系兼任教授。Dr Tan於二零一一年獲頒建築卓越獎(改建及加建類別)PAM Award銀獎章，並於同年成為PJ Exchange的2S Architectural glass Award的得主。該等項目及觀光園承諾將是項目建築師於柬埔寨的首個發展項目；
「項目管理諮詢協議」	指	賣方與項目建築師於二零一一年十一月七日訂立的協議，項目建築師將率領一組專家並須負責監督及監察相關項目及工程順利完成，詳情載於「審批程序進展—主要發展協議」一節；
「項目經理」	指	項目建築師或(如適用)項目建築師可能委任負責監察該等項目進展，質量及規格的相關合資格專業人士及工程師；
「物業」	指	各稱TSCLK綜合設施及NagaCity步行街，統稱「該等物業」；



---

## 釋 義

---

「物業權益」	指	就TSCLK綜合設施地盤而言，由日期為二零一一年十一月二十八日的Sor Chor Nor第1481號授予TSC Inc.的99年長期租約，而有關租賃協議已於二零一一年十二月十五日與國家選舉委員會訂立，及就NagaCity步行街而言，由Sor Chor Nor第650號授予TSC Inc. (或在賣方選擇下，City Walk Inc.持有)的長期租約(須與金邊市政府訂立租賃協議)；
「柬埔寨皇室政府」	指	柬埔寨皇室政府；
「銷售股份」	指	就合併完成或分開完成而言，分別指TSC Inc.股份或TSC Inc.股份與City Walk股份；
「賣方」或「Dr. Chen」	指	Tan Sri Dr. Chen Lip Keong；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0125美元的普通股；
「購股協議」	指	本公司與賣方於二零一一年六月十三日訂立的購股協議(經二零一一年十二月二十八日訂立的補充協議所補充)，據此本公司有條件同意購買目標公司的銷售股份，而賣方有條件同意出售各目標公司的全部已發行股本；
「股東」	指	本公司股東；
「Sor Chor Nor」	指	柬埔寨皇室政府內閣頒佈的高級政府指令，相關各部或部門應遵循或實施；該等授予TSC Inc.的Sor Chor Nor包括日期為二零一一年四月六日的Sor Chor Nor第419號、日期為二零一一年四月二十九日的Sor Chor Nor第500號、日期為二零一一年六月二日的Sor Chor Nor第650號、日期為二零一一年九月七日的Sor Chor Nor第1142號、日期為二零一一年十一月二十八日的Sor Chor Nor第1481號及包括其隨後的頒佈(如有)，根據柬埔寨適用法律批准該等項目的土地所有權或發展；
「分開完成」	指	相對於合併完成，指TSCLK綜合設施完成及NagaCity步行街及觀光園完成
「平方米」	指	平方米；

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	就合併完成而言指TSC Inc.，或就分開完成而言則指TSC Inc.及City Walk Inc.；如單指「目標公司」，則為TSC Inc.或City Walk Inc. (視乎情況而定)；
「觀光園」	指	擬建園景公園，佔地9,934平方米，位於金邊市政府擁有的一片現有空地上，在買方於柬埔寨金邊市的現有物業「NagaWorld」旁邊。TSC Inc.僅承擔於觀光園物業供公眾使用的花園美化及於其落成後的維護責任，惟須待Tsc Inc. (或在賣方選擇下為City Walk Inc.) 與金邊市政府訂立正式協議後，方可作實；
「觀光園承諾」	指	擬建觀光園的環境美化責任，惟須待TSC Inc. (或在賣方選擇下為City Walk Inc.) 與金邊市政府訂立正式協議後，方可作實；
「TSC Inc.」	指	TanSriChen Inc.，該等項目的發展商以及City Walk Inc.全部已發行股本的法定及實益擁有人。Dr. Chen為TSC Inc.的唯一股東；
「TSC Inc.股份」	指	相當於TSC Inc.全部已發行股本的股份，其中(i)就分開完成而言，僅指TSC Inc.於TSCLK綜合設施完成日期將持有關於TSCLK綜合設施的物業權益；及(ii)就合併完成而言，均指TSC Inc.於TSCLK綜合設施完成日期將持有關於TSCLK綜合設施及NagaCity步行街的物業權益；
「TSCLK綜合設施」	指	擬建綜合設施，包括附有零售及博彩設施、會議及酒店設施與停車場的綜合平台，總建築面積為97,620平方米，鄰近現有的NagaWorld；
「TSCLK綜合設施完成」	指	完成買賣TSC Inc.股份，屆時TSC Inc.僅持有TSCLK綜合設施的物業權益；
「TSCLK綜合設施完成日期」	指	購股協議日期第五週年或賣方與買方將不時議定的任何其他日期 (包括提前之日期)，即TSCLK綜合設施完成的條件已達成或適當豁免當日或較後日期；

---

## 釋 義

---

「TSCLK綜合設施代價股份」	指	買方已發行股本中最多1,167,283,413股每股面值0.0125美元的普通股(或倘進行股本重組，則其相等數目)；
「TSCLK綜合設施可換股債券」	指	本金額最多275,000,000美元的可換股債券；
「TSCLK綜合設施項目」	指	根據TSCLK租賃協議授予TSC Inc. TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約建議發展及建設TSCLK綜合設施；
「TSCLK綜合設施地盤」	指	TSCLK綜合設施將位處的土地，地盤面積為7,766平方米，根據Sor Chor Nor第419號、500號及1481號，柬埔寨皇室政府已向TSC Inc. 授出TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約，而TSC Inc. 已於二零一一年十二月十五日與國家選舉委員會訂立租賃協議；
「TSCLK租賃協議」	指	國家選舉委員會與TSC Inc. 於二零一一年十二月十五日就出租國家選舉委員會位於National Assembly Road, Sankgat Tonle Basac, Khan Chamkar Morn, Phnom Penh一號地段，面積達7,766平方米地塊的部分作投資用途以興建TSCLK綜合設施而訂立的協議，年期自本協議日期起計99年。根據協議的條款，於初步租賃年期99年屆滿後，租約將按TSC Inc. 的選擇自動續期，年期按照柬埔寨法律所規定者；
「地下通道」	指	全長約300米，闊17.5米的地下通道，連接TSCLK綜合設施及觀光園，途經整條NagaCity步行街的部分，須按長期租約租賃予TSC Inc.。地下通道為零售場地的所在位置，並須以八個出口連接中央廣場及行人通道；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

\* 表示本公司名稱的中文翻譯，僅供識別。

就本通函而言，美元兌港元按7.8港元兌1美元的匯率換算，僅供說明。



執行董事：

Tan Sri Dr Chen Lip Keong

Philip Lee Wai Tuck

Chen Yepern

非執行董事：

Timothy Patrick McNally (主席)

獨立非執行董事：

Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir

Bin Haji Sheikh Fadzir

Lim Mun Kee

Michael Lai Kai Jin

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

柬埔寨主要辦事處：

NagaWorld Building

Samdech Hun Sen Park

Phnom Penh

Kingdom of Cambodia

香港主要辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場2806室

敬啟者：

## 非常重大收購事項及關連交易

### 緒言

董事會宣佈，於二零一一年六月十三日聯交所交易時段後，本公司與賣方訂立購股協議，據此本公司有條件同意購買目標公司的銷售股份，而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股本。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

銷售股份的代價為369,000,000美元，分為(a)有關TSCLK綜合設施項目的本金額275,000,000美元；及(b)有關NagaCity步行街項目及觀光園承諾的本金額94,000,000美元。關於觀光園，其為金邊市政府擁有的物業。只要TSC Inc.仍管理TSCLK綜合設施，TSC Inc.便僅承擔於觀光園物業供公眾使用的花園美化及日後維護責任。此責任有待由TSC Inc.(或在賣方選擇下則為City Walk Inc.)與金邊市政府訂立協議方可作實。觀光園承諾的代價部分相當於其建議美化的成本。觀光園美化的成本為10,000,000美元(此金額已包括在94,000,000美元的代價內)。

NagaCity步行街項目及觀光園承諾於TSCLK綜合設施項目完成前可能完成或可能無法完成。為提供靈活性予本公司提早賺取NagaCity步行街項目的租金收益，賣方可選擇分開完成(即NagaCity步行街項目及觀光園承諾於TSCLK綜合設施項目前完成)或合併完成(即全部三個項目將同時完成)。因此，本金額為94,000,000美元的銷售股份代價可能分別被視為City Walk股份(就分開完成而言)或TSC Inc.股份(就合併完成而言)。下表顯示根據分開完成及合併完成代價股份的有關分配情況：

	分開完成	合併完成
(a) TSC Inc.股份	275,000,000美元	369,000,000美元
(b) City Walk股份	94,000,000美元	不適用
合共	<u>369,000,000美元</u>	<u>369,000,000美元</u>

根據上市規則，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項及一項關連交易。本公司已委任獨立財務顧問以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。賣方及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准收購事項的決議案放棄投票。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)有關收購事項的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東發出的函件及獨立財務顧問就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東作出的推薦建議；(iii)本公司的財務資料及TSC Inc.的會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；(v)該等項目及觀光園承諾的獨立物業估值報告；及(vi)股東特別大會通告，會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准(其中包括)上述事宜。

---

## 董事會函件

---

### 購股協議

#### 日期

二零一一年六月十三日，由日期為二零一一年十二月二十八日的補充協議作補充

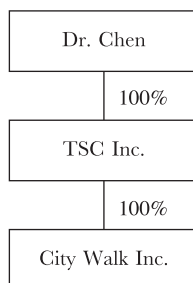
#### 訂約方

買方：本公司

賣方：Dr. Chen為目標公司的法定及實益擁有人，是本公司執行董事兼行政總裁及本公司的主要股東。因此根據上市規則，Dr. Chen為本公司的關連人士。

#### 發展中物業

銷售股份佔目標公司的全部已發行股本，包括(a)有關發展TSCLK綜合設施項目的TSC Inc.股份；及(b)有關發展NagaCity步行街項目及觀光園承諾的TSC Inc.股份或City Walk股份。下圖列示於購股協議日期目標公司的股權架構：



#### 代價

銷售股份的代價為369,000,000美元，由(a)有關發展TSCLK綜合設施項目本金額為275,000,000美元的TSC Inc.股份與(b)有關發展NagaCity步行街項目及觀光園承諾本金額為94,000,000美元的TSC Inc.股份或City Walk股份（如為合併完成，便為前者，如為分開完成，則為後者）之間攤分。觀光園承諾的代價部分（即估計為10,000,000美元）相當於其建議美化的成本。

---

## 董事會函件

---

按賣方選擇，TSC Inc.股份或連同City Walk股份的代價將透過：

- (a) 買方按發行價每股代價股份1.8376港元分別發行TSCLK綜合設施代價股份和NagaCity步行街及觀光園代價股份；或
- (b) 按賣方的選擇權，發行TSCLK綜合設施可換股債券和NagaCity步行街及觀光園可換股債券，以替代發行TSCLK綜合設施代價股份和NagaCity步行街及觀光園代價股份；或
- (c) 賣方可全權酌情決定，結合發行TSCLK綜合設施代價股份與TSCLK綜合設施可換股債券和結合發行NagaCity步行街及觀光園代價股份與NagaCity步行街及觀光園可換股債券償付，惟須符合上市規則的最低公眾持股量規定及根據購股協議的條款及條件。

代價股份的發行價與可換股債券的換股價相同。

代價乃由有關訂約方計及(其中包括)(i)高力審閱將予產生的該等項目的估計發展成本；(ii)高力編製於該等項目各自竣工時的估值；及(iii)本通函附錄五所披露包括觀光園承諾的估計美化成本，經公平磋商後釐定。

「估計發展成本」及「估計美化成本」由所涉項目的項目建築師編製，估計根據比較法作出，並經就通脹及現時市場收費作出調整。高力已參照該地區的每平方米單位建築及美化成本。高力採納的估值方法為按照現有可資比較市值計算的銷售比較法。估值乃按假設該項目於完成後可即時交吉出售的情況下計算。在此種情況下，高力乃參照金邊市或金邊市附近有關市場可取得的可資比較銷售交易資料。

賣方於完成前產生的目標公司100%權益的原購買或投資成本於最終完成時將為369,000,000美元，即(其中包括)目標公司的已發行及繳足資本總額。該等原購買或投資成本乃按項目建築師就TSCLK綜合設施及NagaCity步行街作出的估計發展成本及就觀光園作出的估計美化成本計算。已獲提供估計成本的建議發展工程及規劃方案已由高力審閱。倘成本超出預算，則代價的上限仍將為369,000,000美元，且不會就賣方產生的實際成本增額作出任何價格調整。倘實際成本低於賣方產生者，亦不會作出價格調整。根據購股協議，



---

## 董事會函件

---

其中一項先決條件為向買方送交目標公司的經審核賬目，而該經審核賬目須由買方的會計師審核，當中所載資料須更新至完成後60日內，載列(其中包括)該公司相當於或超出各相關銷售股份代價額的每股資產淨值。

可換股債券及代價股份的進一步詳情載於下文「可換股債券」及「代價股份」兩節。

### 先決條件

完成有關目標公司的購股協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 所有有關相關合併完成或分開完成的完成責任及交付物(例如發行TSC Inc.股份或TSC Inc.股份連同City Walk股份)均已獲達成及交付或任何未獲履行的責任或交付物已獲適當豁免；
- (b) 有關相關項目的建造已完成並由項目建築師透過根據適用於TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目各自的項目計劃發出的實際竣工證書加以核證；
- (c) 待TSC Inc.與金邊市政府訂立正式協議，項目建築師證明觀光園承諾已完成；
- (d) 買方的獨立股東於股東特別大會通過普通決議案增加(如要求)買方的法定股本，金額為配發及發行所有代價股份及／或換股股份所必需者，以及通過普通決議案批准購股協議及其下擬進行的交易；
- (e) 目標公司在相關完成或之前在符合柬埔寨法例下正式取得相關物業權益；
- (f) 根據購股協議須於相關完成時重申的由賣方作出的所有重大聲明及保證於相關完成時在所有重大方面為真確；
- (g) 已取得相關目標公司可能要求須自相關政府、其他主管監管機關或就完成購股協議所擬進行的交易的其他相關方發出的所有重大及必需的同意、授權、批准或其他相關協議，及相關目標公司須符合的任何相關監管或法定要求及責任(包括物業權益的法定權利)已達成；



---

## 董事會函件

---

- (h) 聯交所根據上市規則或就或有關於根據購股協議買賣銷售股份而加諸的所有規定或與此有關的附帶事宜已全面遵守(包括聯交所上市委員會批准相關代價股份及換股或股份上市及買賣)；及
- (i) 向買方送交目標公司的經審核綜合賬目(如為合併完成)及目標公司各自的經審核賬目(如為分開完成)，賬目經由買方的會計師審核，編製至完成起計60日內之日，能顯示(其中包括)目標公司的合共資產淨值相等於或高於相關銷售股份的代價金額。

本公司及賣方須盡合理努力促使所有條件在可行下盡快達成。本公司未必豁免任何條件，惟本公司向賣方發出書面通知可能獲豁免的條件(a)、(c)及(f)則除外。賣方無權豁免任何條件。本公司在二零一一年六月十三日刊發，載列本公司可豁免條件的公告，已為購股協議的補充協議所取代。

倘任何條件於最後截止日期或之前未獲達成(或獲豁免(如適用))，購股協議將失效，屆時各方的所有權利及責任將不再有效，惟各方的任何應計權利及責任除外。

於最後實際可行日期，已獲得條件(e)及(g)的若干同意及批准。其他詳情請參閱「董事會函件」一節「審批程序進展」一段。其他條件須由購股協議的訂約方於相關完成日期或之前妥為達成，包括簽立有關NagaCity步行街的長期租賃協議。除本公司在金邊200公里半徑範圍內(不包括西哈努克市、波哥山及越南邊境)擁有獨佔權(該等權利為本公司的現有權利)的博彩牌照外，該等項目實際商業營運的批文及其他牌照(如餐飲牌照及夜總會牌照)將會由經擴大集團於完成後負責領取。此等批文及牌照並未包括在購股協議條件(g)內。

### 完成

按賣方選擇，完成包括(i)合併完成；或(ii)分開完成。如賣方選擇合併完成，本公司將收購TSC Inc.股份，而於完成時，TSC Inc.將持有物業權益並承諾觀光園承諾。如賣方選擇分開完成，本公司將收購TSC Inc.股份及City Walk股份，而於相關完成時，TSC Inc.將持有TSCLK綜合設施的物業權益而City Walk Inc.則持有NagaCity步行街的物業權益並承諾

---

## 董事會函件

---

觀光園承諾。各項完成均於二零一一年六月十三日購股協議日期起計滿五周年之日或之前發生，或如為其中一項完成，則為訂約方不時協定的任何其他日期，該日須為相關完成的條件獲達成或適當豁免之日或之後。

如為分開完成，TSCLK綜合設施完成和NagaCity步行街與觀光園完成毋須同時進行。

### 可換股債券

可換股債券的主要條款如下：

發行人：                    本公司

債券持有人：              賣方

本金額：                    可換股債券將在賣方選擇下分一批或兩批發行，於(i)一次合併完成；或(ii)分開完成時，如下：

- (1) TSCLK綜合設施可換股債券：本金額最多275,000,000美元；及
- (2) NagaCity步行街及觀光園可換股債券：本金額最多94,000,000美元。

單位：                    可換股債券將以股票形式以1,000,000美元為單位發行。

地位：                    可換股債券構成買方的直接、無條件及無抵押責任，將與買方的所有未來無抵押及非後償責任具有同等地位。

利息：                    浮息及須按「經轉換」基準就可換股債券支付，即可換股債券的利息將相等於在相關換股權已於股息宣派適用的記錄日期前行使的情況下已就可換股債券可轉換的換股股份支付的股息。可換股債券的利息將於買方向其股東支付相關股息時支付。

---

## 董事會函件

---

換股權： 可由債券持有人選擇隨時及不時轉換，但須遵守證券及期貨條例、上市規則(包括上市公司董事進行證券交易的標準守則)及任何其他法定及監管文據。債券持有人同意並向買方承諾，作為可換股債券的條款及條件之一，倘若行使可換股債券附帶的換股權將會導致買方無法遵守現行上市規則項下買方股份的最低公眾持股量規定，其無權行使該等換股權。除上述披露者外，概無其他轉換限制。

換股價： 每股換股股份1.8376港元，可就股本重組進行調整。該調整為性質類似的可換股債券工具的一般特點。調整將不會導致換股價低於本公司普通股於重要時間的面值。

換股價每股換股股份1.8376港元乃經參考(其中包括)直至最後交易日(包括該日)止的三個月成交量加權平均收市價釐定。

有關換股價如何與若干基準價格比較的資料載於「有關發行可換股債券及／或代價股份的資料」一段。

換股股份： 根據最高本金額369,000,000美元，於全數轉換可換股債券時將發行1,566,282,107股換股股份，即可換股債券的未償還本金額可轉換為買方股本中普通股所依據的價格(按固定匯率7.80港元兌1.00美元從可換股債券的美元本金額換算而來)。

換股股份佔：

本公司現有已發行股本約75.23%；及

經轉換全部可換股債券而擴大的本公司當時已發行股本約42.93%。

---

## 董事會函件

---

- 贖回： 債券持有人無權要求本公司以現金贖回可換股債券。
- 永久性： 可換股債券將按永久基準發行，並無到期日。
- 轉讓性： 可換股債券可根據可換股債券的條文按個別單位進行出讓或轉讓，惟須達致或遵守(1)聯交所或其規則及條例；(2)換股股份的上市批准；及(3)所有適用法律及法規項下的條件、批准、規定及任何其他條文。
- 換股股份的地位： 因兌換可換股債券而發行的換股股份在各方面將與買方當時已發行股本中的所有其他股份享有同等地位，並賦予其債券持有人權利收取於該等換股股份獲配發日期後所宣派、作出或派付的所有未來分派。
- 投票： 債券持有人將無權僅因其債券持有人身份而收取本公司任何大會的通知，或出席有關大會或於會上投票。

### 代價股份

代價股份(如有)將按1.8376港元(與可換股債券的換股價相同)發行。倘全部代價369,000,000美元將以代價股份支付，則於完成時發行1,566,282,107股代價股份。

### 購股協議的補充協議

物業權益的審批程序及發展時間表是一個持續的程序。由於自購股協議以來已取得一定進度，購股協議的補充協議(「**補充協議**」)旨在充實購股協議的條款，並確保訂約方的若干權利及責任更為清晰，其主要修訂如下：

(i) 澄清購股協議項下的「**物業權益**」

購股協議說明TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園的物業權益性質為Sor Chor Nor第419及650號所說明者。補充協議旨在闡述該等物業權益，即(i)根據Sor Chor Nor第419、500及1481號，柬埔寨皇室政府已向TSC Inc.授出有關TSCLK綜合設施地盤的99年長

---

## 董事會函件

---

期租約；及(ii)根據Sor Chor Nor第650號，已向TSC Inc.授出有關地下通道的長期租約。觀光園方面，旨在澄清物業權益仍然屬於金邊市政府，而TSC Inc.僅承諾美化及維護觀光園供公眾使用。因此，有關觀光園承諾的條件的字眼已作出上文所示「先決條件」一段的修訂。

### (ii) 「完成」模式

購股協議配合「分開完成」，即無論TSCLK綜合設施一方面(將由TSC Inc.持有)或NagaCity步行街／觀光園承諾(將由City Walk Inc.持有)另一方面提早完成，項目可獨立於另一方提早完成並轉讓予本公司。補充協議額外於「合併完成」中許可賣方選擇完成兩個項目並僅由一個實體(即TSC Inc.)持有。

### (iii) 不得豁免先決條件

購股協議的條件在其中說明可由本公司向賣方發出書面通知豁免。根據補充協議，大部分先決條件將不再可由本公司豁免。

### (iv) 給予本公司監察權

補充協議進一步給予本公司對項目進度及重要階段的法定知情權。

## 有關發行可換股債券及／或代價股份的資料

完成收購事項及按賣方的選擇權，完成發行可換股債券及／或代價股份將同時進行，於(i)一次合併完成；或(ii)分開完成時進行：即首先完成建造及美化NagaCity步行街項目及觀光園承諾；然後完成建造TSCLK綜合設施項目。倘配發及發行任何代價股份而將該股數加至賣方及其聯繫人當時持有的買方已發行股本中，將意指買方未能符合上市規則不時規定的最低公眾持股量，則相關數目的代價股份將縮減至賣方持有可保持公眾持股量的股份數目，而代價餘額將透過發行一份可換股債券或多份可換股債券償付。

本公司將向聯交所申請批准因行使可換股債券所附的換股權而將發行的代價股份及換股股份上市及買賣。換股股份及代價股份將根據本公司的一項特別授權配發及發行。換股

---

## 董事會函件

---

股份及代價股份於發行及配發後將在所有方面與所有當時已發行股份享有同等地位。隨後出售換股股份及代價股份將無任何限制。本公司將不會向上市委員會申請可換股債券上市。

代價股份的發行價與可換股債券的換股價相同，即每股代價股份及換股股份分別為1.8376港元。發行價及換股價各自由本公司及賣方計及本集團的財務狀況及股份的當時交易價後經公平磋商釐定。發行價及換股價各自：

- (a) 相當於截至及包括最後交易日的三個月成交量加權平均收市價；
- (b) 較於二零一一年六月十三日（即最後交易日）聯交所所報收市價2.10港元折讓約12.50%；
- (c) 較截至及包括二零一一年六月十三日（即最後交易日）的五日成交量加權平均收市價2.06港元折讓約10.80%；
- (d) 較於二零一一年六月三十日本公司股權持有人應佔未經審核綜合每股資產淨值每股約16.26美仙（相當於約1.268港元）溢價約44.92%；及
- (e) 較於最後實際可行日期聯交所所報收市價1.95港元折讓約5.76%。

### 有關目標公司的資料

TSC Inc.為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其於二零一零年十一月三日成立以進行及發展該等項目。於最後實際可行日期，TSC Inc.的法定股本為50,000美元（分為50,000股每股面值1.00美元的股份）及一股股份已獲發行及配發，並繳足或入賬列為繳足。

TSC Inc.已向內閣辦公廳取得批准以租賃或管理擬發展該等項目的柬埔寨皇室政府的多幅土地。TSC Inc.已成立以進行該等項目，視乎轉讓或出讓該等項目時相關審批機關方面的行政便利程度而定，賣方保留選擇權將該等項目分為兩個將由個別目標公司發展的部分。儘管如此，該等項目可能按發展時間表同時進行。TSC Inc.已於二零一一年六月七日根據英屬處女群島法律註冊成立一間全資附屬有限公司City Walk Inc.，並將由City Walk Inc.持有NagaCity步行街項目及觀光園承諾，以促使提早向買方轉讓及指讓該等項目。

---

## 董事會函件

---

目標公司均為控股公司，主要從事在柬埔寨金邊市發展及建造由TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園承諾組成的「TSCLK花園城」。

下表載列由TSC Inc.進行的該等項目及觀光園承諾的詳情。進一步詳情請參閱「相關項目詳情」一節：

名稱	其建議項目／ 主要業務的詳情	目標公司所 持有的權益	註冊成立日期
TSC Inc. (以持有TSCLK 綜合設施)	建議發展及建設TSCLK 綜合設施，該綜合設施 樓宇包括酒店、娛樂、 MICE設施、零售、停車場， 地盤面積約7,766平方米。 該物業的總建築面積約為 97,620平方米，預期將於 二零一六年或前後竣工。	Dr. Chen 持有100%	二零一零年 十一月三日
TSC Inc. (最初持有 NagaCity步行街， 可能會按賣方 選擇轉讓予 City walk Inc. 持有)	建議發展及建設NagaCity步 行街，包括地下通道，將按 長期租約租賃予NagaCity Walk Inc.，並為零售店舖的所 在位置。該地下通道以八個出 口連接中央廣場及行人通道。 NagaCity步行街鄰近現有 NagaWorld，地盤 面積約7,889平方米。 預期NagaCity步行街將於 二零一六年或前後竣工。	Dr. Chen 持有100%	二零一零年 十一月三日



## 董 事 會 函 件

名稱	其建議項目／ 主要業務的詳情	目標公司所 持有的權益	註冊成立日期
TSC Inc. (或賣方選擇 City Walk Inc.)	建議觀光園位於金邊 市政廳擁有的一片 現成空地上，沿 巴瑟河而建，與洪森 公園相對。根據賣方提供 的發展計劃，觀光園為 擬建於公用土地上的 園景公園，種有本土樹木 及植物。其地盤面積 約為9,934平方米。	建議觀光園 屬於金邊市政府 擁有的物業。 TSC Inc.僅承擔 於觀光園物業 上供公眾使用 的花園美化及 日後維護責任， 尚待TSC Inc. (或賣方選擇 City Walk Inc.) 與金邊市政府 訂立正式協議。	二零一零年 十一月三日

TSC Inc.已獲柬埔寨皇室政府批准發展TSCLK綜合設施及NagaCity步行街。該等項目預期將於二零一二年上半年開始發展，並預期將於購股協議日期(即二零一一年六月十三日)起計3至5年內完成。截至二零一一年九月三十日，TSC Inc.及City Walk Inc.賬目及賬簿內產生的總成本合共約為17,300,000美元，包括土地溢價、總體規劃費及其他專業費。

預期NagaCity步行街地面層的中央廣場及行人通道的維護成本並不重大。地下通道為TSC Inc.租賃的私人財產，或在賣方決定為City Walk Inc.的，將由經擴大集團維護。觀光園未來的維護成本亦由經擴大集團負責。觀光園的維護成本詳情尚未最後決定。

在考慮該等項目的維護成本時，本公司及高力並無向地下廣場及行人通道和觀光園獨立分配特定維護成本。該等項目的維護成本為該等項目的經營成本，屬於物業管理的一般業務慣例(如聘用保安員)，有關成本將不會再細分為該等項目內的獨立範疇。因此，高力認為，觀光園和有關完成後位於NagaCity步行街地面層的地下廣場及行人通道的年度維護責任成本並不重大，故為該等項目進行估值時並無計及該等成本。

目標公司將於各自完成後成為本公司的附屬公司。



## 董事會函件

### 有關目標公司的財務資料

目標公司將包括TSC Inc.及City Walk Inc.，其中City Walk Inc.為TSC Inc.成立的全資附屬公司，以促進根據分開完成分兩個階段進行完成。

TSC Inc.於二零一零年十一月三日註冊成立。由其成立起至二零一一年十一月三十日，TSC Inc.並無進行任何業務交易，其開辦成本由賣方(即TSC Inc.的唯一股東)承擔。City Walk Inc.於二零一一年六月七日註冊成立，並無進行任何業務交易，其開辦成本亦由賣方承擔。

TSC Inc.的會計師報告載於本通函附錄二。

### 相關項目詳情

該等物業及本公司現有NagaWorld的位置圖列示如下：

#### 該物業的概約位置



## 董事會函件

### TSCLK綜合設施

TSCLK綜合設施鄰近Boulevard Samdach Preah Sihanouk與Preah Sisovath的交界處，北鄰柬埔寨韓國文化中心(Cambodia Korea Cultural Centre)，西接比利時名譽領事館(Belgium Honorary Consulate)及南鄰Sontepheap書店。該物業與Boulevard Samdach Preah Sihanouk透過一條小路相連，面向Buddhist Institute。

根據賣方提供的發展計劃，建議TSCLK綜合設施將為一個娛樂綜合設施，包括酒店、零售、MICE (連戲院) 及娛樂設施、住宅單位及停車場。該地盤基本平整，大致呈「L」型。

柬埔寨皇室政府的內閣辦公廳批准TSCLK綜合設施總建築面積約97,620平方米，總淨建築面積約77,887平方米及高約92.6米。根據內閣辦公廳授出的該項批准，項目建築師已跟進並向金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部提交一套詳細圖則以實施及處理符合多個有關技術部門的技術規定。

就建築面積的分配而言，TSCLK綜合設施的用途將指定如下：

用途	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)
酒店(預期有1,033間客房)	43,003	32,705
零售*/博彩**	21,647	16,705
VIP私人博彩套房**(預期有50間套房)	9,276	7,026
MICE/戲院	2,325	2,134
停車場(預期有532個泊車位)	21,369	19,317
	<u>97,620</u>	<u>77,887</u>

\* 零售店舖的分配須在關鍵時間獲租戶確認。

\*\* 博彩場地將根據本公司一間全資附屬公司所持有博彩牌照涵蓋範圍而經營。

除本公司在金邊市半徑200公里範圍內(西哈努克城、波哥山及越南邊境除外)擁有專利權的博彩業務外，TSCLK綜合設施於落成後的實際用途將須於上文擬定的各項業務營運前取得進一步批文及牌照。董事預計，TSCLK綜合設施內的零售區的潛在或目標租戶將為中高檔零售租戶。

---

## 董事會函件

---

TSCLK綜合設施的估計發展成本約為275,000,000美元，包括土地出讓成本、打樁、結構、機電、建築裝飾、融資及其他發展成本。該等成本包括TSC Inc.須興建及發展國家選舉委員會大樓的責任。經擴大集團無責任維護國家選舉委員會大樓，因大樓將由國家選舉委員會管理。

TSCLK綜合設施預期到二零一六年完成。根據HML出具的法律意見，基於相關的Sor Chor Nor第1481號，柬埔寨皇室政府已原則上向TSC Inc.授出批文，而TSC Inc.已根據TSCLK綜合設施租賃協議獲得TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約。TSC Inc.已支付的1,590,500美元按金及國家選舉委員會大樓建設成本12,000,000美元將被視為該長期租約的足夠補償。

### NagaCity步行街

建議NagaCity步行街位於沿Buddhist Institute及Nagaworld護欄的南行人道，西端將連接TSCLK綜合設施，而東端將連接觀光園。NagaCity步行街的總建築面積為15,778平方米，緊靠本集團於柬埔寨金邊市的現有物業「NagaWorld」。該地盤基本平整，大致呈長方形。

根據賣方提供的發展圖則，建議NagaCity步行街包括稱為地下通道的地下層，由八個出口連接至地面道路層。地下通道將按長期租約租予TSC Inc.，並為零售店舖的所在位置。地下通道將由經擴大集團與金邊市政府特別因應安全方面的考慮而成立的聯合委員會負責管理。該聯合委員會的成員尚未釐定，但預期將包括選自經擴大集團的大多數成員。

TSC Inc.獲柬埔寨皇室政府允許建造覆蓋隧道出入口的玻璃間隔，在頂層由一個出入口連接至另一個出入口。NagaCity步行街整個長度的地面道路層為中央廣場及行人通道。其是屬於柬埔寨皇室政府的公共國家財產。地下廣場及行人通道可能於達成若干條件後重新分類為私人財產。TSC Inc.目前無意申請將地下廣場及行人通道重新分類為私人財產以讓公眾免費通過從而將NagaCity步行街的業務活動聚集起來。本公司及賣方已在購股協議的補充協議內同意，如本公司有此意圖，賣方將盡力促成TSC Inc.申請上述重新分類(惟視乎柬埔寨皇室政府批准)，進一步促成確保物業權益由TSC Inc.或經擴大集團持有。

## 董事會函件

建議NagaCity步行街項目的總建築面積約為15,778平方米，作零售用途，總淨建築面積為6,121平方米(不包括公眾及公用地方)。建築面積詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)
道路層或中央廣場及行人通道	7,889	1,568
地下低層或地下通道(設有零售店舖)*	7,889	4,553
總計	15,778	6,121

\* 分配零售部分及因此零售店數目須在關鍵時間獲租戶確認。

預期NagaCity步行街項目將於二零一六年前竣工。根據HML出具的法律意見，按照相關的Sor Chor Nor第650號，柬埔寨皇室政府原則上批准向TSC Inc.授予NagaCity步行街地下通道的長期租約，惟須待與金邊市政府簽署租賃協議及支付將由經濟及財政部私有化委員會評估的補償金。獲土地管理及城市規劃建設部及金邊市政府告知後並根據土地管理及城市規劃建設部部長及金邊市市長向首相提交日期為二零一一年八月十二日的函件，本公司已選擇獲授長期租約。

預計零售店舖的潛在或目標租戶為中高檔零售及餐飲租戶。

NagaCity步行街的估計建設成本為94,000,000美元，包括地下通道、中央廣場及行人通道、土地出讓成本、建築裝飾及融資成本。

### 觀光園

建議觀光園將位於金邊市政廳擁有的一片現成空地上，沿巴瑟河而建，與洪森公園相對。根據賣方提供的發展計劃，建議觀光園將為園景公園，種有本土樹木及植物。其地盤面積約為9,934平方米。該地盤基本平整，大致呈長方形。預期觀光園承諾將於二零一六年前竣工。

建議觀光園屬於金邊市政府擁有的物業。TSC Inc.僅承擔於觀光園物業上供公眾使用的花園美化及日後維護責任，尚待TSC Inc.與金邊市政府訂立正式協議。觀光園日後維護成本的詳情尚未落實。須由經擴大集團承擔的觀光園維護成本預期並不重大。

### 主要發展協議

為促進該等項目的發展，TSC Inc.已於二零一一年十一月七日與CCAG訂立設計及興建協議，總代價為369,000,000美元。此包括TSC Inc.賬目及賬簿內就土地成本、總規劃費及已付項目建築師的費用產生的成本17,300,000美元。CCAG已承諾於三年期間內完成TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及美化觀光園，可於TSC Inc.全權酌情決定下延長一年。為確保TSC Inc.根據購股協議符合完成最後限期，TSC Inc.須向CCAG取得提早完成日期，完成日期訂明於三年的初步期間內，可由TSC Inc.延長一年。此種保守方法允許額外時間以取得相關政府批文，從而符合購股協議的條款。TSC Inc.亦已於二零一一年十一月七日與項目建築師（一家馬來西亞建築公司）訂立項目管理諮詢協議，其將領導一個專家小組並將監督及監察該等項目按時順利完成，並在質量、進度及規格上符合賣方規定的標準。有關發展該等項目的兩份獨立協議詳情如下：

#### 1. 設計及興建協議

根據設計及興建協議，CCAG的責任規定如下：

- a) 固定一筆過成本為369,000,000美元的設計及興建總承包合約；
- b) 固定建設期為三年（及任何延長的時間），倘未能準時完成，則承包商須向TSC Inc.支付每日100,000美元的算定損害賠償；
- c) 設計合約工程的發展及建築圖則；
- d) 管理該等項目的建設及觀光園承諾，包括與相關柬埔寨機構聯絡；
- e) 按項目經理所指定提供所有材料；
- f) 提供管理人力資源及建設勞工，並由CCAG自行承擔成本提供就妥善進行及完成工程所需的器具、工具、機械設備及一切物件；
- g) 負責所有財務和採購物料，包括因採購物料產生的匯兌損失的任何不利波動；



---

## 董事會函件

---

- h) 完成該等項目及觀光園承諾所需一切資金的利息成本；及
- i) 按照項目經理所規定質量、進度及規格準時完成該等項目及觀光園承諾；

### 2. 項目管理諮詢協議

項目建築師須領導一個專家小組監督及監察該等項目及觀光園承諾按時順利完成，並在質量、進度及規格上須符合設計及興建協議規定的標準。TSC Inc.管理該等項目及觀光園承諾的責任主要透過項目管理諮詢協議轉交予項目經理，而項目經理須聯同項目建築師委任的工程師及其他建築經理團隊管理該等項目及觀光園承諾。項目經理將以定期項目狀況報告及由項目建築師發出建設進度證書的方式監督該等項目的質量及規格並即時告知TSC Inc.。TSC Inc.須迅即並盡快以類似項目經理向其通知及報告的形式及基本內容以書面通知本公司該等項目及觀光園承諾及國家選舉委員會大樓的建設及就中央廣場與行人通道的責任的建設進度及重要階段，使董事，特別是獨立董事可在有需要時再聘用其他專業人士來覆核該等專業報告。根據項目管理諮詢協議應付的費用約為5,000,000美元，將由賣方承擔。

項目管理諮詢協議的服務範圍簡示如下：

- (i) 由於賣方的技術代表在賣方發出授權限制的範圍內負責該等項目及觀光園承諾的整體管理，故須向賣方作出報告；
- (ii) 告知賣方有關該等項目及觀光園承諾的所有事宜，並就時間及成本差異、設計變動、授出標書等特定事項獲取賣方的批准；
- (iii) 定期向賣方報告有關設計、建設、時間、成本、質量、安全及批准的所有事宜的該等項目及觀光園承諾狀況；
- (iv) 編製、設計及遞交土木工程及結構工程的圖則；
- (v) 確保賣方的要求能被識別及轉遞至設計團隊並達致最佳設計解決方案；

---

## 董事會函件

---

- (vi) 監察設計及建設的製作過程與指定程式對比；
- (vii) 編製建設成本的估計；
- (viii) 編製並向批准機構遞交文件；
- (ix) 負責監察建設工程；
- (x) 檢查及測試物料及設備；
- (xi) 監察生產及質量，並由居民的質量保證及質量控制員工提出意見；
- (xii) 告知賣方申索任何時間延長的評估及分析；
- (xiii) 令不同階段工程得以認證；及
- (xiv) 監察項目建設團隊，以確保項目的整體協調、職能及職責政策和進度；

TSC Inc.須負責向有關當局取得所有必要批文，並已向金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部提交該等項目的建築圖則圖式設計，以遵守柬埔寨皇室政府當局規定的技術細節及指引。賣方預計，完成該等項目的預期時間將於與CCAG訂立的設計及興建協議的年期內，即所定的三年期間內，可在TSC Inc.選擇下延長一年。

設計及興建協議與項目管理諮詢協議將包括並已包括有關建設國家選舉委員會大樓的責任、有關中央廣場及行人通道以及觀光園承諾的責任。上述協議不包括維護方面的責任。觀光園和中央廣場及行人通道的維護將在有關完成後由經擴大集團負責。

China Central Asia Group Co. Ltd。CCAG為一間柬埔寨註冊公司，由一個中國大陸建設集團China Central Asia Group Ltd Co.控制。CCAG為興建現有NagaWorld及其隨後裝修及改善的主要承包商。CCAG與NagaWorld擁有超過15年的長期關係。由CCAG於柬埔寨完成的項目包括柬埔寨皇室武裝部隊總部及新世界貿易大樓。

---

## 董事會函件

---

Dr Tan LM Architect的項目建築師以馬來西亞為總部。Dr Tan Loke Mun是馬來西亞Dr Tan LM Architect的負責人。彼持有澳洲墨爾本大學建築學文學士學位、建築學學士(一級榮譽)學位及博士學位。他是馬來西亞及越南註冊專業建築師，並已成為執業專業建築師逾25年。彼為Malaysian Institute of Architects (PAM)前主席、Architects Malaysia委員會成員及馬來西亞博特拉大學的建築系兼任教授。Dr Tan於二零一一年獲頒建築卓越獎(改建及加建類別) PAM Award銀獎章，並於同年成為PJ Exchange的2S Architectural glass Award的得主。該等項目及觀光園承諾將是項目建築師於柬埔寨的首個發展項目。

於最後實際可行日期，CCAG及Dr Tan LM Architect各自概無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(無論合法強制執行與否)，且並無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。於最後實際可行日期，CCAG及Dr Tan LM Architect各自與彼等各自的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 有關發展該等項目的資料

以下載列發展該等項目有關法律及監管規定和審批程序進展的最新資料：

### 主要法律及監管規定

根據HML出具的法律意見，以下項目所須的主要牌照／批文載列如下，連同目前的申請／批准狀況：

#### TSCLK綜合設施：

- 長期租約
  - 關於將所述地塊從國家公共財產重新分類為國家私有財產的分法令(已於二零一一年三月七日批准)；
  - 日期為二零一一年十一月二十八日的Sor Chor Nor第1481號批准向TSC Inc. 授出TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約，以及簽立TSCLK租賃協議。



---

## 董事會函件

---

- 根據日期為二零零三年三月二十四日的柬埔寨王國投資法修訂法對該等項目的投資
  - 向發展委員會取得有條件註冊，待其發出投資項目的有條件註冊證書以興建一間世界級酒店及商業中心作為合資格投資項目（「合資格投資項目」）（已於二零一一年六月八日獲得）；
  - 發展委員會發出作為合資格投資項目的最終註冊證書（已於二零一一年七月十三日批准）；
  - 商務部發出的公司註冊證書（已於二零一一年八月二十六日批准）；
  - 程序上向商務部存檔公司章程（已於二零一一年八月二十六日完成）；及
  - 已從經濟及財政部取得增值稅註冊證書（已於二零一一年十月十九日批准）及專利商業註冊證書第Inv. 2053E/2011號（已於二零一一年十月三日批准）。

據項目建築師告知，以下各項的主要牌照／批文載列如下，連同目前的申請／批准狀況：

- 該等項目的建設及發展
  - 金邊市政府發出日期為二零一一年九月十二日的函件已批准項目建築師提交的建築規劃；
  - 土地管理及城市規劃建設部發出日期為二零一一年十月二十一日的第DNS/AND號函件，批准項目建築師提交的建築圖則；
  - 已於二零一一年十月二十八日自土地管理及城市規劃建設部取得施工令函件；及
  - 土地管理及城市規劃建設部將於該等項目完成時發出項目竣工證書。

上述許可證為建設施工須強制取得。最後的許可證僅於該等項目完成後方可獲得。未能取得該等許可證表示建設施工不獲批准，倘屬嚴重違反，則可能被提出司法程序，而工程設備可能被充公。

---

## 董事會函件

---

### *NagaCity*步行街：

根據HML出具的法律意見，以下各項的主要牌照／批文載列如下，連同目前的申請／批准狀況：

- 長期租賃
  - 關於將地下通道從國家公共財產重新分類為國家私有財產的分法令尚待批准；
  - Sor Chor Nor第650號已於二零一一年六月二日批准地下通道；及
  - 待私有化委員會設定土地價格及金邊市政府與City Walk Inc.訂立租賃協議。未能支付土地價格或訂立租賃協議將不會賦予City Walk Inc.任何長期租賃權。

據項目建築師告知，以下各項的主要牌照／批文載列如下，連同目前的申請／批准狀況：

- 該等項目的建設及發展
  - 尚待土地管理及城市規劃建設部發出建設及發展許可證；
  - 尚待土地管理及城市規劃建設部發出施工令函件；及
  - 土地管理及城市規劃建設部將於完成時發出項目竣工證書。

首兩項許可證為建設施工須強制取得。未能取得該等許可證表示建設不獲批准，倘屬嚴重違反，則可能被提出司法程序，而工程設備可能被充公。

本公司自賣方得悉，領取上述牌照、批文及許可證的時間可能自本通函刊發日期起需時數月。根據TSC Inc.報告的目前進度，本公司預期取得主要牌照及批文將不會有任何障礙。雖然如此，現說明作為完成收購事項的部分先決條件，TSC Inc.可能須就收購事項向賣方取得就任何相關政府、其他主管監管機構或其他相關方取得的相關授權或其他批文必須由賣方取得。

TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約的代價須為總代價13,590,500美元。根據Sor Chor Nor第500號及1481號授出的批文，TSC Inc.已向經濟及財政部支付現金1,590,500美元。經濟及財政部僅須要求以TSC Inc.承諾興建國家選舉委員會大樓的方式支付實物結餘

---

## 董事會函件

---

12,000,000美元。因國家選舉委員會大樓將於完成後移交予國家選舉委員會，故TSC Inc.或經擴大集團並無責任維護之，且其管理將由國家選舉委員會管理層管理。地下通道將為私人財產，並僅由經擴大集團維護。供公眾及行人使用的中央廣場及行人通道亦由經擴大集團維護。

根據Sor Chor Nor第650號，釐定TSC Inc.將支付的地下通道租賃費正在進行，而租賃成本尚待經濟及財政部私有化委員會釐定。總代價將不會獲任何退款或償還。

### 觀光園：

觀光園美化權利及其未來維護的適用牌照或批文仍有待確認，須待TSC Inc.(或按賣方的選擇，City Walk Inc.)與金邊市政府落實園景協議，方可作實。

### 審批程序進展

#### TSCLK綜合設施：

預期TSCLK綜合設施項目將於二零一六年前竣工。根據HML出具的法律意見，柬埔寨皇室政府已授出TSCLK綜合設施地盤土地的99年長期租約予TSC Inc.。TSCLK綜合設施租賃協議亦已簽立。

就TSCLK綜合設施而言，以下批文經已取得：

1. 日期為二零一一年三月七日的分法令第38ANkr.BK號，批准將所述地塊從國家公共財產重新分類為國家私有財產；
2. 內閣辦公廳發出日期為二零一一年四月二十九日的Sor Chor Nor第500號及日期為二零一一年十一月二十八日的Sor Chor Nor第1481號，同意以下事項：
  - a. 於國家選舉委員會大樓及TSCLK綜合設施興建前，TSC Inc.須向發展委員會遞交申請註冊為合資格投資公司(已於二零一一年七月十三日批准)；
  - b. TSC Inc.須遵守所有法律及辦理發展委員會及內閣辦公廳設定的手續；
  - c. TSC Inc.遵從經濟及財政部的指示，預先向私有化賬戶支付全數款項1,590,500美元，作為給予經濟及財政部的訂金和承諾。TSC Inc.已於二零一一年四月五日支付上述款項；及
  - d. TSC Inc.遵從經濟及財政部的指示，按12,000,000美元興建國家選舉委員會大樓。

---

## 董事會函件

---

3. 內閣辦公廳發出日期為二零一一年六月二日的Sor Chor Nor第650號已批准以下項目：
- a. 興建國家選舉委員會大樓及TSCLK綜合設施已獲允許，按柬埔寨皇室政府可能批准的建築圖則興建；
  - b. 興建地下通道已獲允許，條件是須有八個出口，且不得於地面上興建任何建築物。然而，地面上建設的問題已於其後根據日期為二零一一年九月七日的Sor Chor Nor第1142號獲批准及取代。就通往議會大廈的交界處公共道路下的地下通道部分，建築活動應設定時限及為期約六個月，以盡量減少對公眾的滋擾。地下通道的管理須於完成後由NagaWorld作為TSC Inc.的股東及金邊市政府成立的聯合委員會承擔；
  - c. 就屬於國家公共財產的地下通道的權利而言，在通道獲重新分類時，將轉為按長期租約授予TSC Inc.的權利；
  - d. 就有關將向柬埔寨皇室政府支付的租賃地下通道付款金額而言，該金額須由經濟及財政部私有化委員會審查及計算，以最終提交柬埔寨皇室政府首相批准。
4. 內閣辦公廳發出日期為二零一一年九月七日的Sor Chor Nor第1142號已批准以下項目：
- a. 准許建造覆蓋隧道出入口的玻璃間隔及在全部八個出口建造6米高的屋頂連接一個出口至另一個出口，為公眾擋雨。
  - b. 玻璃結構及屋頂美化位於NagaWorld前方的洪森花園。
5. (i) 內閣辦公廳發出日期為二零一一年十一月二十八日的Sor Chor Nor第1481號已批准以下項目：
- a. 同意國家選舉委員會向TSC Inc.授予99年長期租約的選擇。
  - b. 1,590,500美元的付款及國家選舉委員會大樓建造成本12,000,000美元將作為該長期租約的補償。
- (ii) TSCLK綜合設施租賃協議已簽立。

---

## 董事會函件

---

6. 發展委員會就合資格投資項目發出日期為二零一一年六月八日的有條件註冊證書第1203/11號，其發出投資項目的有條件註冊證書，以興建世界級酒店及商業中心作為合資格投資項目。本公司須予遵循的程序包括：
- a. 向經濟及財政部稅務部門完成所有稅務責任；
  - b. 與環境部簽署環境保護合同或IESIA報告；
  - c. 向旅遊部申請與業務目標相關的執照；
  - d. 向土地管理及城市規劃建設部就總圖則取得批文；
  - e. 向金邊市政府就位於彼等各自的管轄區內的樓宇的建築規劃取得批文；
  - f. 取得所有級別的主管部門就樓宇的總圖則及建築方面的同意；
  - g. 就各項目分項編製獨立賬目；及
  - h. 全面遵循柬埔寨勞工法。
7. 發展委員會就合資格投資項目發出日期為二零一一年七月十三日的最終註冊證書第1536/11 CDC號，其發出投資項目的最終註冊證書，以興建世界級酒店及商業中心作為合資格投資項目。發展委員會要求TSC Inc.：
- a. 繼續妥為遵守有關法律及法規，並完全符合有條件註冊證書所訂明的文件及條件；
  - b. 取得所有級別的主管部門就建築及總圖則的同意；
  - c. 編製並提交環境保護合同或IESIA予環境部；
  - d. 提供足夠泊車位；
  - e. 提交進口要求；

---

## 董事會函件

---

- f. 就以下事項編製及提交報告：
  - i. 財政法第104條規定的財政事項；
  - ii. 就進口生產物料及建築材料豁免關稅；
  - iii. 年度財務活動；
  - iv. 自稅務部取得的稅務責任履行證書；及
  - v. 每三個月確實進口設備及材料的報告。
  
- 8. 土地管理及城市規劃建設部發出日期為二零一一年十月二十一日之批文，授予賣方興建國家選舉委員會大樓及TSCLK綜合設施，並說明(其中包括)：
  - a. 為國家選舉委員會大樓安排獨立於TSCLK綜合設施之停車場；
  - b. 安排妥善之排水系統、防火系統及緊急出口；
  - c. 遵從建設許可證規定之內容及建築圖則內之規例；及
  - d. 取得結構圖則以待土地管理及城市規劃建設部發出建設地盤施工許可證。

### **NagaCity步行街：**

就NagaCity步行街而言，已取得內閣辦公廳發出日期為二零一一年六月二日之Sor Chor Nor第650號授予項目批准。請參閱上文「審批程序進展」一節「TSCLK綜合設施」一段。

NagaCity步行街方面，由於TSC Inc.已就地下通道要求長期租約，故支付補償金及訂立租賃協議為取得長期租賃權所必需。

### **觀光園：**

鑑於有關觀光園之正式協議尚待TSC Inc.或(按賣方之選擇，City Walk Inc.)與金邊市政府訂立，故尚未獲得任何批文。

### 該等物業的發展

賣方已委聘項目建築師編製必要的建築及發展計劃，呈交予金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部，以遵守柬埔寨皇室政府當局制訂的技術細節及指引。賣方預計，發展該等項目及觀光園承諾的估計時間將約為三至五年。

### 進行收購事項的理由及益處

本公司為一間上市公司，主要從事管理及營運柬埔寨金邊市唯一綜合酒店賭場設施Nagaworld的業務。本公司通過一間全資附屬公司獲許可於柬埔寨經營賭場，於二零六五年到期為期70年。於上述70年期間，本集團於二零三五年前擁有在柬埔寨首都金邊市內半徑200公里範圍內(越南邊境，波哥山及西哈努克城除外)經營賭場的獨家權利。

本公司已考慮透過本收購事項擴充NagaWorld，以為其賓客進一步增加博彩區及非博彩區(如酒店、零售、娛樂及其他相關設施)並配合現有NagaWorld。

董事認為，該等項目會加強及配合本公司在金邊市的現有NagaWorld。作為購股協議的條件，當該等項目竣工時(乃由項目經理於發行代價股份及／或可換股債券前核證)，目標公司的經審核資產淨值將須相等於或超過代價。

經計及本公司的財政狀況及市值，透過代價股份及／或可換股債券清償代價可使本公司免除取得充裕資金以履行發展該等項目及觀光園承諾的壓力。代價369,000,000美元經參考(其中包括)按現時成本計算的發展該等項目的估計相關成本及觀光園承諾的美化成本而釐定。於二零一零年十二月三十一日，本公司的經審核資產淨值約為309,000,000美元，且本公司於購股協議日期(即二零一一年六月十三日)的市值約為4,372,000,000港元(相當於約561,000,000美元)。

即使具有興建國家選舉委員會大樓、中央廣場及行人通道及觀光園承諾的責任，惟該等責任為該等物業權利的一部分，事實上將美化周邊環境並吸引旅客及遊客。



---

## 董事會函件

---

此外，董事認為，收購事項符合本公司擴充其現有業務的業務策略。董事對目標公司的發展潛力持樂觀態度，且認為收購事項將會提升本公司的競爭力，從而進一步鞏固本公司於業內的聲譽，並改善其整體財務表現。

本公司因下列原因而不會自行承接發展該等項目：

- (a) 經計及可獲得的融資機會以補償全部369,000,000美元及因上述原因，本公司決定代之與Dr. Chen訂立購股協議。在此情況下，本公司將毋須負責發展資金、成本逐步上升及由賣方承擔的完成風險。代價相當於發展該等項目的估計成本369,000,000美元，已按現有成本的基準計算。而且，本公司僅於賣方完成該等項目後，方會向賣方發行代價股份及／或可換股債券。
- (b) 該等項目設有最低醞釀期，原因為本公司將於發行代價股份及／或可換股債券予賣方後，透過目標公司接收已完成項目的擁有權。其後，該等項目將投產以為本公司取得收益。
- (c) 為保留現金資源作進一步營運資金及保障本公司的高派息比率政策。本公司現無借款。根據建議收購事項，賣方將支付該等項目的所有發展成本，而本公司將能夠繼續保持無債務。
- (d) 由於代價股份及／或可換股債券將於完成後發行予賣方，故對其他股東的任何攤薄影響(如有)僅於完成時產生。完成時，該等項目亦將投產以為本公司取得收益。

此外，本公司選擇於開始建設該等項目前訂立購股協議，因為本公司具有明智的商業理由如此行事。本公司認為，由於其早前已有意擴充其現有NagaWorld，故TSC Inc.獲授予土地及在如此鄰近的地點發展娛樂綜合設施將有利於NagaWorld。再者，本公司並無重大財務承擔，而簽訂協議保障本公司在面對需要更多世界級設施的情況下可及時進行擴充，並在嚴峻的地區競爭下可保持其國際娛樂實體的地位。

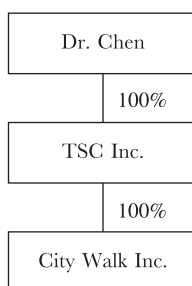
## 董事會函件

經考慮上述進行收購事項的理由及益處連同本公司的現有財務狀況，董事(包括已考慮英高意見的獨立非執行董事)認為購股協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

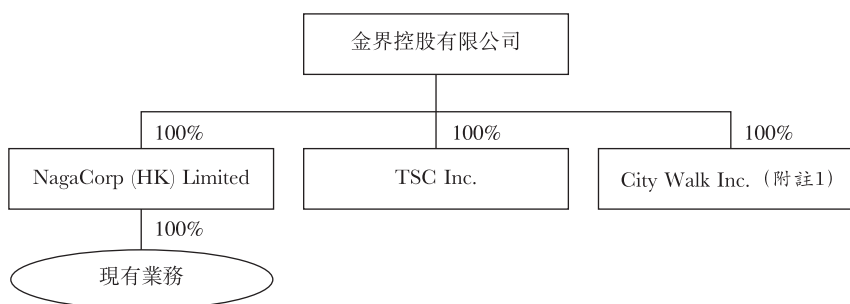
### 對本公司的股權架構的影響

下圖載列目標公司於最後實際可行日期及緊隨完成後的股權架構：

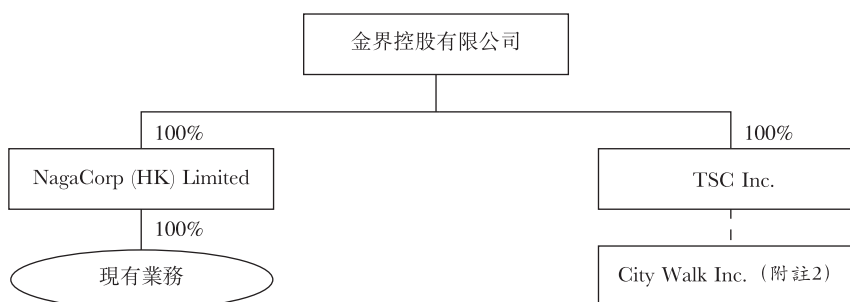
完成前：



完成後（就分開完成而言）：



完成後（就合併完成而言）：



附註：

- (1) 分開完成的情況，即倘NagaCity步行街及觀光園完成，City Walk Inc.將直接由本公司持有。
- (2) 合併完成的情況，即City Walk Inc.將繼續為TSC Inc.的不活躍附屬公司。

## 董 事 會 函 件

下表載列本公司(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨最終完成後的股權架構，假設自最後實際可行日期起本公司的已發行股本及股權架構並無其他變動：

股東姓名	於最後實際可行日期		轉換可換股債券或 發行代價股份至最低 公眾持股量規定後 (代價結餘以未轉換 可換股債券方式持有)		悉數轉換可換股債券後 (假設所有代價以可換股 債券支付)(僅供說明用途) (附註2)			
			佔本公司 已發行股本		佔本公司 已發行股本		佔本公司 已發行股本	
			股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Dr. Chen (附註1)	1,255,795,298	60.31	2,478,850,731 (附註4)	75.00	2,822,077,405 (附註3)	77.35		
公眾	826,283,577	39.69	826,283,577	25.00	826,283,577	22.65		
總計：	<u>2,082,078,875</u>	<u>100.00</u>	<u>3,305,134,308</u>	<u>100.00</u>	<u>3,648,360,982</u>	<u>100.00</u>		

附註：

- (1) Dr. Chen透過(i)18.52%的直接權益；(ii)透過Fourth Star Finance Corporation持有的34.00%間接權益；及(iii)透過Cambodia Development Corporation持有的7.79%間接權益，持有本公司約60.31%的已發行股本；
- (2) 務請注意，此情況僅供說明用途並將不會發生，原因為可換股債券就此設有限制條文，於任何重要時間均將不會轉讓可換股債券致使本公司由公眾人士持有的已發行股本百分比低於所須的25%的規定下限。就股權架構而言，此亦等同於透過發行代價股份支付全部代價的情況。
- (3) 代價股份及換股股份的相應總數將為1,566,282,107股。
- (4) 股份數目包括Dr. Chen的現有股份及轉換自可換股債券或已發行代價股份的股份數目。

目標公司於各自完成後將成為本公司的附屬公司。於完成時發行代價股份或因債券持有人行使可換股債券所附換股權而於完成後發行換股股份將不會導致本公司控制權的變動。

### 收購事項可能造成的財務影響

不論賣方選擇合併完成或分開完成，TSC Inc.將成為全資附屬公司，City Walk Inc.為間接全資附屬公司，或目標公司均成為本公司的直接全資附屬公司。而TSC Inc.及City Walk Inc.的財務業績將綜合納入本集團。

根據本通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料並假設於二零一一年六月三十日（即本集團經公佈業績的最近日期）完成，(i)未經審核備考資產總值將由約370,774,000美元增加約110%至約779,175,000美元；(ii)未經審核備考負債總額將由約32,274,000美元增加約4%至約33,676,000美元；(iii)本公司股權持有人應佔未經審核備考資產淨值將由約338,500,000美元增加約120%至約745,499,000美元。

董事認為收購事項將優化經擴大集團之盈利基礎。然而，收購事項對經擴大集團未來盈利之整體影響將取決於（其中包括）TSC Inc.及City Walk Inc.之交付及表現。

### 風險因素

鑒於本公司的風險組合變動，下列為本公司可能遇到與收購事項相關之風險因素：

(i) 未施行的法律及監管規定

據HML告知，建設及發展該等物業須遵守柬埔寨法律及法規。除須向柬埔寨皇室政府的各政府部門進一步取得若干批文、牌照及許可證外，賣方或目標公司可能須達成條件及作出付款。倘賣方或目標公司未能取得全面完整的批文、牌照及許可證或未能達成任何所需條件或付款，則該等物業的建設會受到不利影響，完成未必一定進行。

(ii) 該等項目延遲完成

該等項目可能因發展及建設風險而延遲完成，以致延遲開業或以其他方式影響TSCLK綜合設施或NagaCity步行街開展業務。因此，該等新業務的收益及現金流量或會不能確定。此外，延遲產生收益會影響本集團的財務及業務表現。

### (iii) 額外營運成本

由於收購事項及TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園的維護而導致的業務擴展，本公司將產生更多營運成本，可能會影響本公司的盈利能力。

### (iv) 區內賭場營運商的競爭

我們在亞洲的競爭對手包括世界各地多間大型博彩、酒店、休閒及渡假公司。部分該等目前及未來競爭對手的規模明顯超過我們，資金及其他資源更雄厚以支持其發展及經營。由於其他發展商及營運商在未來數年內會發展及開辦新項目，故我們預期我們面臨的競爭會日趨激烈。倘我們在該等項目完成後不能應付該等競爭，亞洲博彩場所的持續擴展可能會對我們的財務狀況、經營業績或現金流量產生重大不利影響。

### (v) 物業估值變動

尤應注意，附錄五所載的物業估值為相關物業於二零一一年九月三十日的市值（假設於二零一一年九月三十日完成），其日後或會變動。有關物業估值的詳細基準及假設，請參閱附錄五。

## 經擴大集團的前景

本集團主要在柬埔寨NagaWorld從事經營綜合賭場、酒店及娛樂綜合設施。

自本公司於二零零六年在聯交所首次公開發售以來，本公司已完成NagaWorld（位於柬埔寨金邊市中心的綜合賭場、酒店及娛樂綜合設施）。自此於NagaWorld內已開展多個擴展項目以迎合其持續擴展的業務，全部資金來自經營現金流量。目前於NagaWorld內進一步擴展的範圍極為有限，特別是考慮到增添更多博彩場地、零售店舖及酒店房間，此均為支持預期隨中印地區及大中華區不斷擴大的博彩市場而推動的進一步業務增長的必要條件。尤其是考慮到越南、菲律賓、澳門及新加坡目前正開展新的發展中綜合博彩項目，該等項目附設額外的娛樂及適合用作博彩的場所、零售、會議及停車場，將為本公司在亞洲娛樂博彩市場提供競爭優勢。

繼二零零九年實質國內生產總值增長收縮2%後，柬埔寨於二零一零年及二零一一年的經濟恢復持續獲得動力。國際貨幣基金組織於其二零一一年二月發出的國際貨幣基金組織國家報告第11/45號預計二零一一年的國內生產總值增長為6.5%。柬埔寨旅遊部發出的遊客人數統計數據報告二零一一年首季度遊客人數同比增長14%。隨著國家日益繁榮及境內旅遊增長，本公司收益自二零零九年起呈現強勁穩定增長。

## 董事會函件

下表呈列本集團自截至二零零九年止財政年度起的收益增長趨勢：

收益(百萬美元)：	經審核		未經審核
	二零零九年	二零一零年	截至二零一一年 六月三十日 止六個月
大廳賭桌	24.6	41.5	27.9
老虎機	34.3	44.9	38.8
賭團廳賭桌	53.4	54.1	35.7
非博彩	5.5	10.0	9.4
總計	<u>117.8</u>	<u>150.5</u>	<u>111.8</u>

下表載列NagaWorld現有博彩及非博彩設施與項目建築師就TSCLK綜合設施及NagaCity步行街提交的博彩及非博彩專用場地的比較(僅供說明用途)：

	現有 NagaWorld*	TSCLK 綜合設施 及NagaCity 步行街**	總計	增長(%)
賭桌數目	121	200-300	321-421	165-248
博彩機數目	1,035	500	1,535	48
酒店客房數目	500	1,033	1,533	206
VIP私人博彩套房	零	50	50	不適用
零售店舖(平方米)	零	18,738	18,738	不適用
MICE/戲院設施 (座位容量)	750	3,000	3,750	400
停車場(泊車位數目)	30	532	562	1,773

\* 根據二零一一年九月三十日

\*\* 根據項目建築師向金邊市政廳提交的計劃

---

## 董事會函件

---

根據項目建築師向金邊市政府提交的計劃，該等項目毗鄰NagaWorld，於完成後將提供額外潛在博彩場所，包括約200至300張擬設於大廳毗鄰零售店舖的賭桌及約500座老虎機。TSCLK綜合設施有2座連接一座平台的樓宇。其中一座設計為24層、擁有1,033間酒店房間的樓宇；另一座則為22層、擁有50間VIP私人博彩套房的樓宇。該50間私人博彩套房乃專為特殊賭客而設，提供更為高級、舒適的享受。該座平台將設有淨建築面積約18,738平方米的零售店舖及一個為特定目的而建、設有約3,000個座位的戲院，此擬用作特別表演的戲院進一步提供額外的綜合娛樂空間，為本公司作為中印地區的娛樂中心取得立足點。TSCLK綜合設施提供532個泊車位，為金邊市最大型的高層停車場設施。

根據截至二零一一年六月三十日止六個月的本集團未經審核業績，NagaWorld每日平均營運121張賭桌，每日每桌產生日均收益2,883美元，及1,035座老虎機每日每座產生贏利236美元。

NagaWorld目前並無主要的零售店舖。該項目將引入額外淨建築面積約18,738平方米的零售店舖。本公司擬出租大部分該場所容納中高檔零售門店以迎合國內需求、博彩及非博彩顧客以及金邊市遊客。根據高力編製的數據，高檔零售門店的現有租金介乎每平方米60美元至90美元。

NagaWorld目前擁有500間國際標準酒店客房。二零一二年第二季度前NagaWorld第三座的落成將提供額外220間國際標準客房。預期該項目於完成後將增添另外1,033間酒店客房，預計這會增加本公司的收益。

NagaWorld的現有MICE設施需求暢旺。設有約3,000個座位的戲院的額外設施將可滿足本公司提供更全面的MICE及承辦具國際標準的大型演出活動和娛樂表演的需要。

簡言之，TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及NagaWorld的合併設施會加快實現NagaWorld的目標及願景，提升金邊市作為中印娛樂之都的地位，並使NagaWorld穩健地成為區域博彩巨頭。



### 上市規則的涵義

由於上市規則第14章項下的適用百分比率超過100%，故此根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成本公司一項非常重大收購事項。

此外，賣方Dr. Chen乃本公司執行董事兼行政總裁，亦為本公司一名主要股東。於最後實際可行日期，Dr. Chen透過(i)18.52%的直接權益；(ii)透過Fourth Star Finance Corporation持有的34.00%間接權益；及(iii)透過Cambodia Development Corporation持有的7.79%間接權益，持有本公司約60.31%的已發行股本。因此，根據上市規則，Dr. Chen為本公司關連人士，收購事項亦根據上市規則第14A.13條構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。Dr. Chen亦被視為於收購事項中擁有重大權益。因此，Dr. Chen及其聯繫人(包括Fourth Star Finance Corporation及Cambodia Development Corporation)將須於涉及批准購股協議及據此擬進行的交易(包括於完成時發行可換股債券及／或本公司將根據特別授權發行代價股份)的普通決議案在股東特別大會上放棄就批准收購事項的決議案投票。

股東特別大會將以點票方式進行表決。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會，以就購股協議的條款是否公平合理且收購事項是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

英高已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件及致獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問函件載於通函。

### 股東特別大會

本公司將於二零一二年一月三十日(星期一)下午二時三十分，假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第173至174頁。隨附股東特別大會適用之代表委任表格。倘閣下未能親身出席股東特別大會，務請按代表委任表格印列之指示將表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶

---

## 董事會函件

---

登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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其任何續會並於會上投票。

### 推薦建議

董事(獨立非執行董事除外，彼等之意見將載於本通函之獨立董事委員會函件內)認為，購股協議的條款乃一般商業條款，屬公平合理，而收購事項符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准收購事項。

經考慮獨立財務顧問之意見後，獨立董事委員會認為收購事項符合本公司及其股東之整體利益，而該協議之條款及收購事項就股東而言屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)推薦全體股東，應投票贊成於股東特別大會上提呈之普通決議案。

### 其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬希垂注。

此致

列位股東 台照

代表董事會  
金界控股有限公司  
主席  
**Timothy Patrick McNally**  
謹啟

二零一一年十二月三十日

 **NAGACORP**  
**NAGACORP LTD.**  
**金界控股有限公司\***  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
股份代號：3918

敬啟者：

非常重大收購事項、  
關連交易、  
代價發行、  
根據指定授權發行可換股證券及  
發行股份

吾等謹提述本公司於二零一一年十二月三十日發出之通函，本函件亦為其中部份。除非文義另有所指，否則本通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮購股協議之條款及其項下擬進行之各項交易以及收購事項(有關詳情載於本通函的董事會函件內)。英高財務顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。獨立財務顧問之意見詳情連同達致有關意見時所考慮之主要因素及理由，載於本通函第49至89頁。

經考慮購股協議之條款及收購事項、獨立股東之利益及獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由以及意見後，吾等認為購股協議之條款及其項下擬進行之各項交易就獨立股東而言屬公平合理，而收購事項及購股協議項下擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益。

\* 僅供識別

---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈之決議案，以批准購股協議及其項下擬進行之各項交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事

**Michael Lai Kai Jin**

**Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir**

**Lim Mun Kee**

**Bin Haji Sheikh Fadzir**

謹啟

二零一一年十二月三十日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立財務顧問英高財務顧問有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，以供載入本通函。

---

**ANGLO CHINESE**

CORPORATE FINANCE, LIMITED  
www.anglochinesegroup.com

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  
**英高**

敬啟者：

### 非常重大收購事項及 關連交易

#### 緒言

吾等謹此提述金界控股有限公司（「貴公司」）於二零一一年六月十三日刊發的公佈（「該公佈」）及於二零一一年十二月三十日刊發的通函（「通函」，本函件為其中部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函界定者具有相同涵義。

吾等就 貴公司建議非常重大收購事項及關連交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

於二零一一年六月十三日， 貴公司與賣方訂立購股協議，據此 貴公司有條件同意收購目標公司的全部已發行股本，以拓展其現有業務。銷售股份的代價為369,000,000美元，分為(a)有關TSCLK綜合設施項目的本金額275,000,000美元；及(b)有關NagaCity步行街項目及觀光園承諾的本金額94,000,000美元。就金邊市政府擁有的物業觀光園而言，TSC Inc.僅承擔只要TSC Inc.仍管理TSCLK綜合設施，將於觀光園物業上供公眾使用的花園美化及日後維護責任。這項責任有待一項由TSC Inc.或(按賣方選擇) City Walk Inc.與金邊市政府之間訂立的協議而定。觀光園承諾的代價部分相當於其建議美化的成本。觀光園美化的成本為10,000,000美元(已包括在94,000,000美元的代價內)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

按賣方選擇，TSC Inc.股份或連同City Walk股份的代價將透過：

- (a) 買方按發行價每股代價股份1.8376港元（「發行價」）分別發行TSCLK綜合設施代價股份和NagaCity步行街及觀光園代價股份；或
- (b) 按賣方的選擇權，發行TSCLK綜合設施可換股債券和NagaCity步行街及觀光園可換股債券，以替代發行TSCLK綜合設施代價股份和NagaCity步行街及觀光園代價股份；或
- (c) 賣方可全權酌情決定，結合發行TSCLK綜合設施代價股份與TSCLK綜合設施可換股債券和結合發行NagaCity步行街及觀光園代價股份與NagaCity步行街及觀光園可換股債券償付，惟須符合上市規則的最低公眾持股量規定及根據購股協議的條款及條件。

發行價與可換股債券的換股價（「換股價」）相同。

完成收購事項及按賣方的選擇權，完成發行可換股債券及／或代價股份將同時進行，惟可在賣方選擇下於(i)一次合併完成；或(ii)分開完成並分兩個階段進行，即首先分別完成建造及美化NagaCity步行街項目及觀光園承諾；然後完成建造TSCLK綜合設施項目時。

由於上市規則第14章項下的適用百分比率超過100%，故此根據上市規則第14.06(5)條，收購事項構成 貴公司一項非常重大收購事項。此外，賣方Dr. Chen乃 貴公司執行董事兼行政總裁，亦為 貴公司一名主要股東。於最後實際可行日期，Dr. Chen透過(i)18.52%的直接權益；(ii)透過Fourth Star Finance Corporation持有的34.00%間接權益；及(iii)透過Cambodia Development Corporation持有的7.79%間接權益，控制 貴公司約60.31%的已發行股本。因此，根據上市規則，Dr. Chen為 貴公司關連人士，收購事項亦根據上市規則第14A.13條構成 貴公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、公佈及獨立股東批准的規定。賣方及其聯繫人將須於股東特別大會上就批准收購事項的決議案放棄投票。股東特別大會將以點票方式進行表決。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司將向聯交所申請批准因行使可換股債券所附的換股權而將發行的代價股份及換股股份上市及買賣。代價股份及換股股份將根據 貴公司的一項特別授權配發及發行。換股股份及代價股份於發行及配發後，將在各方面與當時所有已發行股份享有同等地位。隨後出售代價股份及換股股份將無任何限制。 貴公司將不會向上市委員會申請批准可換股債券上市。

貴公司已成立獨立董事委員會，其成員包括Michael Lai Kai Jin先生、Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir先生及Lim Mun Kee先生，以就購股協議的條款是否公平合理及收購事項是否符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

### 吾等意見的基準

於形成吾等的意見及建議時，吾等已倚賴 貴公司向吾等提供的資料及事實。吾等已審閱(其中包括)購股協議、近期刊發的有關 貴公司的資料，包括其截至二零一一年六月三十日止六個月及二零一零年可資比較期間的中期業績，以及截至二零一零年十二月三十一日止三個年度的年報及賬目。吾等亦與管理層及董事會成員討論(其中包括) 貴集團的業務策略、其表現及前景、訂立收購事項的背景及理由。吾等亦已實地視察該等項目，審閱 貴公司委任的獨立物業估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)就物業編製的物業估值報告，及與高力討論物業估值。

吾等茲提述董事作出的責任聲明，該聲明確認董事共同及個別就通函所載資料的準確性承擔全部責任且已作出所有合理查詢，就其所深知及確信，並無任何其他一旦遺漏即會令通函中任何陳述存在誤導性的事實。吾等已倚賴通函中所載及所述 貴公司及董事提供的資料、事實、陳述及意見的準確性。吾等已假設資料、事實、陳述及意見於作出時屬真實且於通函日期仍屬真實、準確及完整。除以上披露者外，吾等認為已審閱充足資料以達致本函件所載結論，且並無理由相信(i) 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的任何資料、(ii)吾等制定意見時所依賴的任何資料或(iii)任何第三方專家(吾等於制定意見時依賴其意見或建議)所依賴的任何資料乃屬不實、不確或不完整，或通函所提供資料或所表達意見已遺漏或保留任何重要資料。然而，吾等尚未對 貴公司、賣方、目標公司、其各自聯繫



---

## 獨立財務顧問函件

---

人及／或附屬公司的業務及事務進行任何獨立調查，亦無考慮 貴集團或股東因收購事項所引致的稅務涵義。本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東考慮收購事項及購股協議作參考而發出，除供載入通函外，未經吾等事先同意，本函件全部或部分內容不得加以引述或提述，亦不得作任何其他用途。本函件的內容不應被視為持有、出售或購買任何股份或貴集團任何其他證券的建議。

除吾等就該委聘向 貴公司提供服務而收取一般專業費用外，概無訂立任何安排使吾等自 貴集團或其任何聯繫人收取任何利益。

### 主要因素

於達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 貴集團歷史及業務

貴公司於一九九五年在開曼群島註冊成立。其管理及營運NagaWorld，為柬埔寨最大的酒店、博彩及休閒運營商，自二零零六年起於聯交所上市。NagaWorld擁有70年賭場經營許可，直至二零六五年屆滿，及金邊市內半徑200公里範圍內41年壟斷經營權，直至二零三五年。

NagaWorld為金邊市唯一的綜合酒店及賭場娛樂城，現有建成面積約為110,768平方米。除博彩服務外，NagaWorld向其客戶提供配套酒店住宿、餐飲及娛樂設施。

### 貴集團過往財務表現

#### 截至二零一一年六月三十日止六個月

二零一一年八月八日， 貴公司報告 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務業績。期內， 貴集團收入增加約65%至約111,786,000美元，歸因於大廳賭桌收入增加約48%、博彩機收入增加約60%、賭團業務收入增加約77%及非博彩收入增

---

## 獨立財務顧問函件

---

加約114%。NagaWorld一直受惠於柬埔寨絡繹不絕的遊客，二零一一年首六個月訪客人數增加約13%至約140萬名。尤其是來自越南的遊客享有柬埔寨免簽證待遇，二零一一年一月至五月間到訪的越南遊客人數顯著增加約33%。

貴公司於二零一一年六個月的毛利及純利分別增加約59%及約118%至約79,948,000美元及約45,916,000美元。期內 貴集團盈利能力獲得改善，主要歸因於保守的博彩業務政策致力爭取穩定收入，而非加入更多不同形式的博彩業務、專注於高收入大眾博彩市場以加強業務基礎的明確業務策略以及NagaWorld酒店及賭場娛樂城營運效率有所提高。

### 截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度

貴集團(i)截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料披露於二零一一年四月十五日刊發的 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報；(ii) 截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料披露於二零一零年四月二十九日刊發的 貴公司截至二零零九年十二月三十一日止年度年報；及(iii)截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務資料披露於二零零九年四月十五日刊發的 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報。所有該等報告已刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))。有關 貴公司截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個財政年度財務表現的資料，請參閱通函所載附錄一(本集團的財務資料)。

吾等注意到，截至二零一零年十二月三十一日止年度賭場營運收入增加約23%乃由於NagaWorld博彩機需求強勁增長、賭團業務實現進步，乃與向若干賭團經紀授出有限信貸額度的信貸政策及鼓勵現金下注有關所致。 貴公司的毛利由二零零九年的約71,239,000美元增加約50%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的約106,685,000美元。毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止年度的約60%提高至二零一零年的約71%，乃由於高效的業務組合所致，而總收入約64%來自大廳賭桌、博彩機及酒店娛樂分部，而二零零九年則僅有約55%。

### 資產淨值

於二零一零年十二月三十一日， 貴集團有資產淨值約308,687,000美元(二零零九年：約287,748,000美元)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 流動資金及資產負債水平

由於博彩活動僅以現金下注，故 貴集團擁有強勁的淨現金狀況且並無負債。於二零一零年十二月三十一日， 貴集團有現金及現金等價物以及定期銀行存款總額約43,952,000美元(二零零九年：約18,987,000美元)及流動資產淨值約61,370,000美元(二零零九年：約42,574,000美元)。於二零零九年及二零一零年十二月三十一日， 貴集團並無任何未償還借貸。

### 股息

二零零六年至二零一零年期間股東享有介乎約45%至約86%的高股息比率。

### 資本開支

截至二零一零年十二月三十一日止年度，為應對NagaWorld的持續擴充， 貴公司分別產生資本開支約263,000美元及約16,734,000美元用於擴建賭場以及酒店及娛樂城(二零零九年：分別約1,093,000美元及約32,661,000美元)。

### 資本承擔

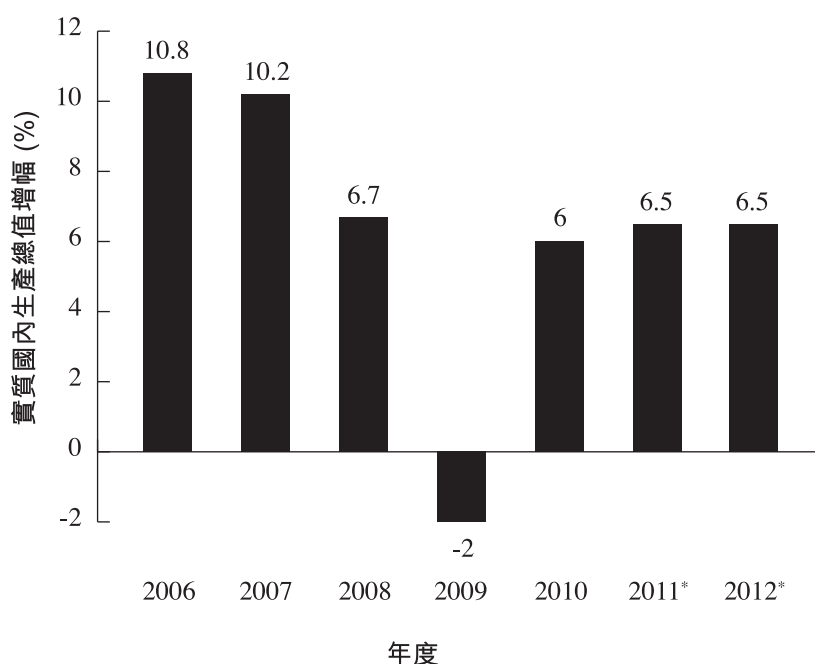
於二零一零年十二月三十一日， 貴公司的資本承擔約為32,847,000美元，乃關於NagaWorld賭場及酒店娛樂城分階段建設計劃，與該等項目無關，預計於一年內產生。

貴集團的債務聲明及營運資金狀況於通函附錄一(本集團的財務資料)中披露。

### 柬埔寨經濟及到訪柬埔寨的國際遊客

貴公司業務及運營的持續增長一定程度上取決於柬埔寨經濟表現、政治穩定性及到訪遊客。如下圖所示，柬埔寨的實質國內生產總值於二零零六年及二零零七年達致雙位數增長。由於二零零八年及二零零九年全球經濟下滑，該期間的實質國內生產總值增幅下降至約6.7%及約負2%，惟二零一零年提高至約6.0%。

二零零六年至二零一二年柬埔寨實質國內生產總值增長



\* 二零一一年及二零一二年實質國內生產總值增長率為國際貨幣基金組織的預測  
(資料來源：國際貨幣基金組織發佈的二零一一年四月世界經濟展望)

國際貨幣基金組織預測二零一一年及二零一二年兩個年度各年，柬埔寨的實質國內生產總值將維持6.5%的穩定增長。

政治經濟策劃有限公司所編製有關柬埔寨投資風險的獨立審閱報告載於 貴公司二零一一年中期報告，當中顯示柬埔寨經濟已自二零零九年經濟衰退中復甦，現隨低通脹中穩步增長(以實值計算，增長率為5-6%)。此外，柬埔寨旅遊業於二零一零年復甦，推動旅遊、酒店及博彩業的發展。二零一一年展望外國遊客數字繼續強勁增長，尤以越南、中國及南韓遊客居多。

## 獨立財務顧問函件

二零一零年柬埔寨訪客人數較二零零九年增加約16%至約2,500,000人(資料來源：柬埔寨旅遊部)。於二零一一年首八個月，柬埔寨旅遊部報告國際訪客按年計增加約15.0%。

下表比較二零一零年及二零一一年一月至八月八個月到訪柬埔寨的國際遊客人數。

國家	到訪柬埔寨的國際遊客	
	二零一一年 一月至八月	二零一零年
越南	408,517	466,695
韓國	227,545	289,702
中國	158,492	177,636
日本	103,421	151,795
美國	101,492	146,005
法國	77,759	113,285
英國	70,480	103,067
泰國	67,340	96,277
澳洲	65,558	93,598
台灣	67,917	91,229

(資料來源：柬埔寨旅遊部統計報告)

由於越南首都胡志明市鄰近金邊市，故越南為NagaWorld最大市場之一。由於NagaWorld為柬埔寨王國最受歡迎的旅遊景點之一，隨著經濟發展，到訪柬埔寨的遊客(尤其是來自越南的遊客)人數增加將使 貴公司進一步滲透至大眾博彩市場(包括大廳賭桌及博彩機)，較賭團業務產生更高利潤率，且作為 貴集團長期發展策略的一部分，維持賭團業務與非賭團業務之間高效的業務組合。

### 購股協議的主要條款

#### 將予收購的資產

根據購股協議， 貴公司同意購買且賣方同意出售銷售股份，即目標公司的全部已發行股本，包括(a)有關發展TSCLK綜合設施項目的TSC Inc.股份，及(b)有關發展NagaCity步行街項目及觀光園承諾的TSC Inc.股份或City Walk股份。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 代價

銷售股份的代價為369,000,000美元，分為(a)有關TSCLK綜合設施項目的本金額275,000,000美元；及(b)有關NagaCity步行街項目及觀光園承諾的本金額94,000,000美元。觀光園承諾的代價部分相當於其建議美化的成本10,000,000美元，已包括在94,000,000美元的代價內。

NagaCity步行街項目及觀光園承諾於TSCLK綜合設施項目完成前可能完成或可能無法完成。為提供靈活性予 貴公司提早賺取NagaCity步行街項目的租金收益，賣方可選擇分開完成（即NagaCity步行街項目及觀光園承諾於TSCLK綜合設施項目前完成）或合併完成（即全部三個項目將同時完成）。因此，本金額為94,000,000美元的銷售股份代價可能分別被視為City Walk股份（就分開完成而言）或TSC Inc.股份（就合併完成而言）。下表顯示根據分開完成及合併完成代價股份的有關分配情況：

	分開完成	合併完成
(a) TSC Inc.股份	275,000,000美元	369,000,000美元
(b) City Walk股份	94,000,000美元	不適用
合共	<u>369,000,000美元</u>	<u>369,000,000美元</u>

代價乃由賣方與買方計及（其中包括）(i)高力審閱該等項目將予產生的估計發展成本；及(ii)高力於各相關項目各自完成時編製的估值；及(iii)通函附錄五所披露觀光園承諾估計美化成本（按項目建築師計算）後，經公平磋商釐定。

代價按項目建築師對指涉項目所作的「估計發展成本」及「估計美化成本」（估計值按經通脹調整的比較法及現行市價計算）以及建議發展工程及規劃計劃及估計成本計算，已獲高力審閱，且包括或然撥備約12,400,000美元。倘成本超出預算，則代價的上限仍將為369,000,000美元，且不會就賣方產生的實際成本增額作出任何價格調整。倘實際成本低於預期賣方產生者，亦不會作出價格調整。根據購股協議，其中一項先決條件為向買方送交

---

## 獨立財務顧問函件

---

相關目標公司的經審核賬目，而該等經審核賬目須由買方的會計師審核，當中所載資料須更新至完成後60日內，載列(其中包括)各目標公司相當於或超出各相關銷售股份代價額的每股資產淨值。

代價較高者根據市值按竣工情況(猶如該等物業於二零一一年九月三十日已竣工)作出的物業估值407,000,000美元折讓約9.3%。有關該等物業的估值的進一步詳情，請參閱本函件下文「該等物業的估值」一節及通函附錄五。

### 代價股份

倘全部代價369,000,000美元以代價股份支付，按每股代價股份發行價1.8376港元計算並按7.80港元兌1.00美元的匯率換算，則將於完成時發行1,566,282,107股代價股份。發行代價股份對獨立股東持股量的攤薄影響於下文「獨立股東股權的潛在攤薄」一節討論。

### 可換股債券

可換股債券的本金額：

可換股債券將在賣方選擇下分一批或兩批發行，於(i)一次合併完成或(ii)分開完成時，即(a)TSCLK綜合設施可換股債券：本金額最多275,000,000美元及(b)NagaCity步行街及觀光園可換股債券：本金額最多94,000,000美元。

可換股債券將以股票形式以1,000,000美元為單位發行。

### 換股價：

換股價設定為每股換股股份1.8376港元，可就股本重組進行調整。該調整為性質類似的可換股債券工具的一般特點。調整將不會導致換股價低於 貴公司普通股於重要時間的面值。

換股價乃經參考(其中包括)直至最後交易日(包括該日)止三個月成交量加權平均收市價釐定。



### 發行價及換股價分析

#### (i) 股份過往價格表現

##### 過往股價表現與恒生指數比較

下圖顯示二零一零年八月十八日(即 貴公司刊發截至二零一零年六月三十日止六個月中期業績公佈日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「回顧期間」)的股份價格表現與恒生指數表現的比較。



資料來源：彭博(於二零一一年十二月二十八日更新)

如上圖所示，於整個回顧期間內，股價表現大幅超越恒生指數。這於二零一一年六月十日後，緊接該公佈刊發前的期間尤其顯著，當時的股價升至2.13港元，乃回顧期間內股份的最高價格。 貴公司公佈截至二零一一年六月三十日止六個月強勁中期業績後及近期動盪的環球金融市場中，股份表現繼續較恒生指數為佳。

---

## 獨立財務顧問函件

---

(ii) 發行價與換股價的價格比較

就代價而言，發行價等於換股價。發行價及換股價各自：

- (i) 指股份截至及包括最後交易日的三個月成交量加權平均收市價；
- (ii) 較最後交易日聯交所所報收市價每股2.10港元折讓約12.50%；
- (iii) 較 貴公司於最後交易日的五日成交量加權平均收市價2.06港元折讓約10.80%及較 貴公司於最後交易日的五日平均收市價2.04港元折讓約9.92%；
- (iv) 較二零一一年六月三十日 貴公司股權持有人應佔未經審核綜合每股資產淨值約每股16.26美仙(約相當於1.268港元)溢價約44.92%；及
- (v) 較最後實際可行日期 貴公司於聯交所所報收市價1.95港元折讓約5.76%。

以配售方式純股本發行的可資比較分析

代價將於完成時以代價股份或換股股份支付。值得注意的是，發行價與換股價相同，且可換股債券的利息將相等於完成及轉換可換股債券及／或發行代價股份後就股份支付的股息。此外，債券持有人無權要求贖回可換股債券。通函附錄四(經擴大集團的未經審核備考財務資料)亦披露根據可換股債券的條款，可換股債券將按永久基準發行予賣方，並無到期日及因此，概無負債部分於首次確認時產生。因此，吾等認為轉換可換股債券產生的換股股份與代價股份特點相似且本質上與純粹股權融資相若。就評估發行價及換股價而言，吾等觀察於二零一零年十二月二十八日至最後實際可行日期期間，聯交所上市公司公佈並獲其股東批准根據特別授權以配售新股形式的10項可資比較純股本發行。吾等的分析概述於下表：

於過去12個月根據特別授權公佈及批准的新股配售

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	主要業務	市值 (百萬港元)	每股 配售價 (港元)	配售價較最後交易日(包括該日)前 平均股價溢價/(折讓)				以收購 為目的 (是/否)
							最後 交易日	5個 交易日 (包括最後 交易日)	10個 交易日 (包括最後 交易日)	30個 交易日 (包括最後 交易日)	
二零一一年 二月六日	二零一一年 一月十三日	1041	福邦控股有限公司	生產及貿易木製品包括 木芯板及刨花板、門皮 及其他木製品；證券 買賣；發展物業。	639,001	0.170	(19.05%) 交易日	(14.14%) 交易日	(13.71%) 交易日	不適用	是
二零一一年 三月九日	二零一一年 三月九日	1226	嘉禹國際有限公司	投資於香港及中國之 上市及非上市公司。	81,591	1.150	(31.95%) 交易日	(32.67%) 交易日	(30.47%) 交易日	(17.78%) 交易日	否
二零一一年 五月六日	二零一一年 五月四日	329	叁龍國際有限公司	生產及銷售保健產品、 醫藥產品和如煙霧化烟。	222,819	0.145	(17.61%) 交易日	(17.71%) 交易日	(16.38%) 交易日	(17.52%) 交易日	是

於過去12個月根據特別授權公佈及批准的新股配售

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	主要業務	市值 (百萬港元)	每股 配售價 (港元)	配售價較最後交易日(包括該日)前 平均股價溢價/(折讓)				以收購 為目的 (是/否)
							最後 交易日	5個 交易日 (包括最後 交易日)	10個 交易日 (包括最後 交易日)	30個 交易日 (包括最後 交易日)	
二零一一年 五月十三日	二零一一年 五月十二日	290	中國富強金融集團 有限公司	香港證券、期貨及保險 經紀及孖展融資業務。	464.187	0.330	(4.35%) 交易日	1.23% 交易日	0.15% 交易日	(1.30%) 交易日	否
二零一一年 六月九日	二零一一年 六月九日	145	香港建屋貸款 有限公司	投資控股、財務投資以 及提供貸款融資及 其他相關服務。	221.926	0.160	(12.57%) 交易日	(16.93%) 交易日	(16.45%) 交易日	(18.63%) 交易日	是
二零一一年 六月九日	二零一一年 六月九日	2324	首都創投有限公司	投資於香港及中國 上市及非上市公司的 分散投資組合。	252.351	0.300	(14.29%) 交易日	(16.43%) 交易日	(18.26%) 交易日	(24.65%) 交易日	否

於過去12個月根據特別授權公佈及批准的新股配售

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	主要業務	市值 (百萬港元)	每股 配售價 (港元)	配售價較最後交易日(包括該日)前 平均股價溢價/(折讓)				以收購 為目的 (是/否)
							最後 交易日	5個 交易日 (包括最後 交易日)	10個 交易日 (包括最後 交易日)	30個 交易日 (包括最後 交易日)	
二零一一年 六月十三日	二零一一年 六月十三日	1166	蒙古礦業控股 有限公司	製造及買賣電纜及電線、 銅線以及接插件以及 採礦業務。製造及買賣 光纖電纜及相關產品。	324,906	0.200	(34.43%)	(40.30%)	(40.74%)	(39.20%)	是
二零一一年 七月二十八日	二零一一年 七月二十八日	8075	Rojam Entertainment Holdings Limited	項目籌劃及提供項目 管理服務、開發及 發行用於於中國提供 增值電訊服務之 軟件及技術。	2,141,862	0.200	0.00%	(2.91%)	(6.63%)	(10.65%)	是

於過去12個月根據特別授權公佈及批准的新股配售

		配售價格最後交易日(包括該日)前 平均股價溢價/(折讓)												
公佈日期	最後 交易日	股份代號	公司	主要業務	市值 (百萬港元)	每股 配售價 (港元)	5個			10個		30個		以收購 為目的 (是/否)
							最後 交易日	(包括最後 交易日)	溢價/折讓	最後 交易日	(包括最後 交易日)	溢價/折讓	最後 交易日	
二零一一年 八月二十三日	二零零八年 十月十四日	2700	合駿集團(控股) 有限公司	製造及買賣玩具及 文娛產品。	132.482	0.185	(71.97%)	(77.63%)	(80.32%)	不適用	否			
二零一一年 十月十九日	二零一一年 十月十九日	996	東方銀座控股 有限公司	提供零售顧問及 管理服務；及 物業投資	1,670.526	0.380	(6.17%)	(9.31%)	(8.76%)	(1.72%)	是			
						最高	0.00%	1.23%	0.15%	(1.30%)				
						最低	(71.97%)	(77.63%)	(80.32%)	(39.20%)				
						中位數	(15.95%)	(16.68%)	(16.41%)	(17.65%)				
						平均數	(21.24%)	(22.68%)	(23.16%)	(16.43%)				

最後更新：二零一一年十二月二十八日

資料來源：香港交易所網站及彭博

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到，發行價／換股價相較 貴公司基準價的折讓優於配售價相較上述可資比較配售基準價的折讓的平均數及中位數。

吾等注意到，除融資收購外，10項可資比較配售中籌得的資金大部分用於(其中包括)擴充及發展現有業務及一般營運資金用途。由於收購事項乃由 貴公司進行藉以擴充及發展現有的博彩及酒店業務，計及進行相關交易(於此情況下即收購事項)的原因，吾等認為審閱可資比較配售交易乃與吾等分析發行價／換股價屬相關。

就可資比較公司的市值及主要活動而言，吾等注意到可資比較公司的市值介乎約82百萬港元至約2,142百萬港元，且概無從事博彩及娛樂業務。吾等認為 貴公司與可資比較公司的市值及主要活動的差異並不影響發行價／換股價與可資比較配售的配售價的比較，因進行有關比較的重點為評估發行價／換股價相比於純粹股權交易(即於上文所指及闡釋的新股配售)中發行的股份配售價的公平合理性。

### 類似非常重大收購的可資比較分析

吾等進行比較分析時，亦已審閱於過去12個月的非常重大收購(「非常重大收購」)。由於每宗個案的非常重大收購條款各有不同，故吾等將重點放在(i)完全透過發行新股份或結合發行代價股份及可換股債券融資及(ii)透過結合發行代價股份及可換股債券融資(代價股份發行價相等於可換股債券的換股價)的非常重大收購。一如選擇過去12個月獲批准的配售以進行比較分析，吾等為統一起見已選擇以下於過去12個月獲批准的非常重大收購。

儘管下表僅載列7項該等可資比較的非常重大收購且樣本規模(與上述可資比較配售作比較)較小，吾等注意到一如可資比較配售，可資比較的非常重大收購的發行／換股價與基準價的中位數及平均數折讓大於發行價／換股價較 貴公司基準價的折讓。吾等的分析結果概述如下：



於過去12個月批准的非常重大收購\*(有刊發通函)

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	市值 (百萬元)	主要業務	每股發行價/ 換股價 (港元)	發行價/換股價較最後交易日(包括該日) 前平均股價溢價/(折讓)			
							5個 交易日 最後(包括最後 交易日)	10個 交易日 最後(包括最後 交易日)	30個 交易日 最後(包括最後 交易日)	
二零零九年 十月五日	二零零九年 九月十六日	8290	天津天聯公用事業 股份有限公司	955.35	燃氣管道 基礎設施營運及 管理, 以及銷售和 分銷管道燃氣。	1.020	(15.00%)	(13.12%)	(11.99%)	(6.48%)
二零零一年 七月十六日	二零零一年 七月十六日	8329	深圳市海王英特龍 生物技術股份 有限公司	178.92	生產及銷售藥品、 提供現代生物技術 研發服務。	0.920	(10.68%)	(13.21%)	(13.94%)	(15.83%)

## 獨立財務顧問函件

於過去12個月批准的非常重大收購\*(有刊發通函)

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	市值 (百萬元)	主要業務	每股發行價/ 換股價 (港元)	發行價/換股價較最後交易日(包括該日) 前平均股價溢價/(折讓)			
							5個 交易日	10個 交易日	30個 交易日	
二零一零年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	135	昆侖能源有限公司	79,574.88	在中國、哈薩克斯坦、 共和國、阿曼蘇丹國、 秘魯、泰國王國、阿塞拜疆 共和國及印度尼西亞共和國 從事勘探及生產原油及 天然氣、在中國銷售及輸送 天然氣。	10.020	(16.92%)	(17.41%)	(17.48%)	(14.21%)
二零一一年 四月四日	二零一一年 一月二十八日	621	永興國際(控股) 有限公司	1,863.53	經營煤礦及金礦、 租賃採礦許可證、 及礦產銷售。	0.410	(31.67%)	(22.64%)	(18.41%)	(14.85%)
二零一一年 四月十二日	二零一一年 四月十二日	1823	華昱高速集團 有限公司	350.72	高速公路建設、 營運及管理。	1.280	(7.25%)	(7.51%)	(8.05%)	(7.65%)

## 獨立財務顧問函件

於過去12個月批准的非常重大收購\*(有刊發通函)

公佈日期	最後交易日	股份代號	公司	市值 (百萬元)	主要業務	每股發行價/ 換股價 (港元)	發行價/換股價較最後交易日(包括該日) 前平均股價溢價/(折讓)			
							5個 交易日	10個 交易日	30個 交易日	
二零一一年 四月十四日	二零一一年 四月十三日	563	上海實業城市 開發集團有限公司	6,591.787	物業發展、物業投資 及酒店經營	2.800	(3.78%)	(3.65%)	0.18%	8.44%
二零一一年 十月十一日	二零一一年 九月五日	8356	進業控股有限公司	2,080.92	向公營部門提供水務 工程服務、道路工程及 渠務服務以及地盤 平整工程。	0.196	(59.59%)	(58.74%)	(56.20%)	(49.20%)
						最高	(3.78%)	(3.65%)	0.18%	8.44%
						最低	(59.59%)	(58.74%)	(56.20%)	(49.20%)
						中位數	(15.00%)	(13.21%)	(13.94%)	(14.21%)
						平均數	(20.70%)	(19.47%)	(17.98%)	(14.25%)

最後更新：二零一一年十二月二十八日

資料來源：香港交易所網站及彭博

\* 僅選取全部透過發行代價股份或結合發行代價股份及可換股債券(而發行價相等於換股價)為代價融資的非常重大收購

---

## 獨立財務顧問函件

---

除上述可資比較分析外，於達致吾等對發行價及換股價的公平性和合理性的觀點時，吾等認為，賣方承擔完成前與該等項目有關的融資、成本上漲及完成風險超越在相對較長的時間範圍內發展該等項目有關的不確定性因素。物業的建設及發展全部完成並經項目建築師核證後，貴公司方有責任接收該等項目。在該等情況下，吾等認為發行價及換股價屬公平合理。

### 換股股份

根據換股價每股換股股份1.8376港元及最高本金額369,000,000美元(按匯率7.80港元兌1.00美元換算)，於全數轉換可換股債券時將發行1,566,282,107股換股股份。

換股股份佔 貴公司於該公佈刊發日期現有已發行股本約75.23%，佔經轉換全部可換股債券而擴大的 貴公司當時已發行股本約42.93%。有關發行換股股份對獨立股東股權的攤薄影響載述於下文「獨立股東股權的潛在攤薄」一節。

### 換股權

完成後，賣方可自由及全權酌情將可換股債券轉換為換股股份，惟須遵守監管規定。賣方同意並向 貴公司承諾，倘若行使換股權將會導致 貴公司無法遵守上市規則項下的最低公眾持股量規定，則其無權行使可換股債券附帶的換股權。

### 利息

貴公司就可換股債券應付的利息將相等於在相關換股權已於股息宣派適用的記錄日期前行使的情況下已就可換股債券可轉換的換股股份支付的股息。可換股債券的利息將於貴公司向股東支付相關股息時支付。

吾等考慮到，轉換可換股債券後的換股股份具備上文所述代價股份的特徵，故吾等認為，根據完成後就股份支付的未來股息釐定可換股債券的利息乃屬合理。

### 可換股債券的其他主要條款

可換股債券構成買方的直接、無條件及無抵押責任，將與買方的所有未來無抵押及非後償責任具有同等地位。

債券持有人無權要求 貴公司以現金贖回可換股債券。可換股債券將按永久基準發行，並無到期日。

可換股債券的出讓或轉讓可根據可換股債券的條文進行，惟須達成或遵守(i)聯交所或其規則及條例；(ii)換股股份的上市批准；及(iii)所有適用法律及法規項下的條件、批准、規定及任何其他條文。

因轉換可換股債券而發行的換股股份在各方面將與買方當時已發行股本中的所有其他股份享有同等地位，並賦予其債券持有人權利收取於該等換股股份獲配發日期後所宣派、作出或派付的所有未來分派。債券持有人無權僅因其債券持有人身份而收取 貴公司任何大會的通知，或出席有關大會或於會上投票。

### 先決條件

貴公司獨立股東及潛在投資者應知悉，完成有關目標公司的購股協議須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 所有有關相關合併完成或分開完成的完成責任及交付物(例如發行TSC Inc.股份或TSC Inc.股份及City Walk股份)各自已獲達成及交付或任何未獲履行的責任或交付物已獲適當豁免；
- (b) 有關相關項目的建造已完成並由項目工程師透過根據適用於TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目各自的項目計劃發出的實際竣工證書加以核證；
- (c) 待落實TSC Inc.與金邊市政府的協議後，經項目工程師核證觀光園承諾已完成；
- (d) 獨立股東於股東特別大會上通過一項增加(如需)買方的法定股本(增加金額為配發及發行所有代價股份及／或換股股份所需的金額)的普通決議案及一項批准購股協議及其項下擬進行的交易的普通決議案；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (e) 目標公司已於相關完成時或之前完全按照柬埔寨法律正式獲得相關物業權益；
- (f) 賣方所作出的所有重大聲明及保證(根據購股協議須於相關完成時重申)於相關完成時在所有重大方面須為真實及準確；
- (g) 已取得相關目標公司可能要求須自相關政府、其他主管監管機關或就完成購股協議所擬進行的交易的其他相關方發出的所有重大及必需的同意、授權、批准或其他相關協議，及相關目標公司須符合的任何相關監管或法定要求及責任(包括物業權益的良好業權)已達成；
- (h) 已完全遵守聯交所根據上市規則而實施的所有規定或有關根據購股協議買賣銷售股份或與之相關的附帶事宜的其他規定(包括聯交所上市委員會批准相關代價股份及換股股份上市及買賣)；及
- (i) 向買方交付當中顯示(其中包括)各目標公司的每股資產淨值相等於或超過各相關銷售股份代價金額的目標公司的經審核綜合賬目(如為合併完成)及目標公司各自的經審核賬目(如為分開完成)，該等賬目須於完成當日起計60日內編製，並由買方的會計師審核。

貴公司及賣方須盡快在合理範圍內盡力促使達成所有條件。貴公司未必豁免任何條件，惟貴公司向賣方發出書面通知可能獲豁免的條件(a)、(c)及(f)則除外。賣方無權豁免任何條件。

該公佈披露貴公司可豁免其中一項先決條件，已自此經日期為二零一一年六月十三日的原購股協議的日期為二零一一年十二月二十八日的補充協議所載的上述先決條件所取代。補充協議亦旨在充實購股協議的條款，並確保訂約方的若干權利及責任更為清晰。主要修訂載於通函「董事會函件－購股協議的補充協議」一節。

倘任何條件未能於最後截止日期或之前獲達成(或(倘適用)獲豁免)，則購股協議將告失效，其後訂約各方的所有權利及責任將不再有效，惟有關各方的任何累計權利及責任則除外。

---

## 獨立財務顧問函件

---

於最後實際可行日期，已獲得條件(e)及(g)的若干同意及批准。其他詳情請參閱通函「董事會函件」中「審批程序進展」一節。其他條件須由購股協議的訂約方於相關完成日期或之前妥為達成，包括簽立有關NagaCity步行街的長期租賃協議。除 貴公司在金邊200公里半徑範圍內(不包括西哈努克市、波哥山及越南邊境)擁有獨佔權(該等權利為 貴公司的現有權利)的博彩牌照外，該等項目實際商業營運的批文及其他牌照(如餐飲牌照及夜總會牌照)將會由經擴大集團於完成後負責領取。此等批文及牌照並未包括在購股協議條件(g)內。

### 完成

按賣方選擇，完成包括(i)合併完成；或(ii)分開完成。如賣方選擇合併完成， 貴公司將收購TSC Inc.股份，而於完成時，TSC Inc.將持有物業權益並承諾觀光園承諾。如賣方選擇分開完成， 貴公司將收購TSC Inc.股份及City Walk股份，而於相關完成時，TSC Inc.將持有TSCLK綜合設施的物業權益而City Walk Inc.則持有NagaCity步行街的物業權益並承諾觀光園承諾。上述各項須於二零一一年六月十三日購股協議訂立日期第五週年當日或之前完成，或於各情況下，須於訂約方不時協定的任何其他日期(即相關完成條件已獲達成或獲適當豁免當日或之後當日)完成。

就分開完成而言，TSCLK綜合設施完成與NagaCity步行街及觀光園完成毋須同時落實。

### 進行收購事項的理由及益處

貴公司主要從事擁有及營運柬埔寨金邊市唯一綜合酒店賭場設施Nagaworld的業務。

貴公司管理層相信，NagaWorld酒店的高入住率及NagaWorld的大廳賭桌及博彩機的活動持續高企限制了NagaWorld的現有設施，NagaWorld的進一步拓展範疇有限。因此， 貴集團有需要加快發展力度，以與亞洲博彩市場的其他同業有效競爭，尤其是考慮到越南、菲律賓、澳門及新加坡目前正開展新的發展中綜合博彩項目。

因此， 貴公司已考慮透過是次收購事項擴充NagaWorld，以為其賓客進一步增加酒店、零售、娛樂及其他相關設施等博彩區及非博彩區並配合現有NagaWorld。董事認為，該等項目會加強及配合 貴公司在金邊市的現有NagaWorld。作為購股協議的條件，當該等項



---

## 獨立財務顧問函件

---

目竣工時(乃由項目經理於發行代價股份及／或可換股債券前核證)，目標公司的經審核資產淨值將須相等於或超過代價。

此外，董事認為，收購事項符合 貴公司擴充其現有業務及加強NagaWorld作為中印地區博彩及娛樂樞紐的業務策略。董事對目標公司的發展潛力持樂觀態度，且相信收購事項將會提升 貴公司的競爭力，從而進一步提升 貴公司於業內的聲譽，並改善其整體財務表現。

吾等已與 貴公司管理層討論該等項目將由賣方而非 貴公司發展的理由。吾等瞭解，於二零一零年底，金融機構初步與 貴公司接觸並提供債務融資選擇權以為NagaWorld的持續擴展提供資金。然而，該等機構提供融資的指示性本金額合共約60,000,000美元至100,000,000美元，僅憑此不足以資助NagaWorld的發展及擴展計劃。

貴公司因下列原因而最終選擇不會自行承接發展該等項目：

- (a) 經計及可獲得融資機會以補償全部369,000,000美元及因其中所載原因， 貴公司已決定代之與Dr. Chen訂立購股協議。在此情況下， 貴公司將毋須負責發展資金、成本逐步上升及由賣方承擔的完成風險。代價相當於發展該等項目的估計成本369,000,000美元，已按現有成本的基準計算。而且， 貴公司僅於賣方完成該等項目後，方會向賣方發行代價股份及／或可換股債券；
- (b) 代價369,000,000美元經參考(其中包括)按現時成本計算的發展該等項目的估計相關成本及觀光園承諾的美化成本而釐定。於二零一零年十二月三十一日， 貴公司的經審核資產淨值約為309,000,000美元，且 貴公司於購股協議日期(即二零一一年六月十三日)的市值約為4,372,000,000港元(相當於約561,000,000美元)。雖然該等項目所產生的實際成本可能下跌至369,000,000美元以下，但賣方及 貴公司已同意只會支付369,000,000美元的固定價格，相對好處為 貴公司於成本超支時毋須承擔任何風險；
- (c) 該等項目設有最低醞釀期，原因為 貴公司將於發行代價股份及／或可換股債券予賣方後，透過目標公司接收已完成項目的擁有權。其後，該等項目將投產以為 貴集團取得收益；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (d) 購股協議項下的建議安排有助保留現金資源作進一步營運資金及保障 貴公司的高派息比率政策。 貴公司現無借款。根據建議收購事項，賣方將支付該等項目的所有發展成本，而 貴公司將能繼續保持無債務；
- (e) 由於代價股份及／或可換股債券將於完成後發行予賣方，故對其他股東的攤薄影響(如有)僅於完成時產生；
- (f) 透過代價股份及／或可換股債券清償代價可使 貴公司免除壓力，以取得充裕資金承擔發展該等項目及觀光園承擔；
- (g) 貴公司認為，由於其早前已有意擴充其現有NagaWorld，故TSC Inc.獲授予土地及在如此鄰近的地點發展娛樂綜合設施將有利於NagaWorld。再者， 貴公司並無重大財務承擔，而簽訂購股協議保障 貴公司在面對需要更多世界級設施的情況下可及時進行擴充，並在嚴峻的地區競爭下可保持其國際娛樂實體的地位；
- (h) 就興建國家選舉委員會大樓和中央廣場及行人通道及觀光園承諾的責任而言，該等責任為該等物業權利的一部分，事實上將改善周邊環境的外觀，從而吸引更多旅客及遊客；及
- (i) 吾等從 貴公司管理層進一步得悉，鑒於美元轉弱，由於幾乎所有建築材料須向其他國家進口，故該等項目的發展成本或漲至超出預算。因此，倘賣方將承擔建築成本的上漲風險，將會極大舒緩 貴集團的成本壓力。

根據購股協議，各項目的融資及發展應為賣方獨有責任，賣方可自由就目標公司(或其中任何公司)及／或目標公司不時擁有的物業權益及其他資產設立產權負擔，惟該等產權負擔須於該等項目各自完成或之前獲全面履行。

有鑒於進行收購事項的上述理由及益處，吾等認為，購股協議項下賣方與 貴公司之間的安排使 貴公司可避免有關該等項目的融資、建設及發展的風險，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 發展該等物業的資料

為符合該等物業的發展期，賣方已委聘項目建築師編製必要的建築及發展計劃，上交予金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部，以遵守柬埔寨皇室政府機構制定的技術詳情及指引。賣方預期發展該等項目及觀光園承諾的估計時間約為三至五年。

### TSCLK綜合設施

TSCLK綜合設施鄰近Boulevard Samdach Preah Sihanouk與Preah Sisovath的交界處。北鄰柬埔寨韓國文化中心 (Cambodia Korea Cultural Center)，西接比利時名譽領事館 (Belgium Honorary Consulate)及南鄰Sontepheap書店，該物業與Boulevard Samdach Preah Sihanouk透過一條小路相連，與Buddhist Institute相望。

根據項目建築師提供的文件，建議TSCLK綜合設施將為一幢綜合樓宇，包括酒店、零售、MICE (連戲院) 及娛樂設施、住宅單位及停車場。該地盤基本平整，大致呈「L」型。

就建築面積分配計，TSCLK綜合設施的用途將指定如下：

TSCLK綜合設施包括：

用途	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)
酒店(預期有1,033間客房)	43,003	32,705
零售及博彩*	21,647	16,705
VIP私人套房(預期有50間套房)	9,276	7,026
MICE／戲院	2,325	2,134
停車場(預期有532個泊車位)	21,369	19,317
合共	<u>97,620</u>	<u>77,887</u>

\* 零售店舖的分配須在關鍵時間獲租戶確認，而博彩場地則根據 貴公司一間全資附屬公司所持有博彩牌照涵蓋範圍而經營。

除 貴公司在金邊市半徑200公里範圍內(西哈努克城、波哥山及越南邊境除外)擁有專利權的博彩業務外，TSCLK綜合設施於落成後的實際用途將須於上文擬定的各項業務營運前取得進一步批文及牌照。董事預計，TSCLK綜合設施內的零售區的潛在或目標租戶將為中高檔零售租戶。

---

## 獨立財務顧問函件

---

根據高力，TSCLK綜合設施的地盤為擁有部份廢棄建築物的空置地盤。高力對TSCLK綜合設施的市場估值估計(猶如其已於二零一一年九月三十日竣工)為約307,000,000美元或2,380,000,000港元。TSCLK綜合設施的估計發展成本為275,000,000美元(包括土地出讓成本、打樁、結構、機電、建築裝飾、融資及其他發展成本)。經擴大集團無責任維護國家選舉委員會大樓，因為大樓將由國家選舉委員會管理。高力認為估計建築總成本為合理。

柬埔寨皇室政府的內閣辦公廳批准TSCLK綜合設施總建築面積約97,620平方米，總淨建築面積約77,887平方米及高約92.6米。根據內閣辦公廳授出的該項批准，項目建築師已跟進並向金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部提交一套詳細圖則以實施及處理符合有關技術部門的技術規定。

TSCLK綜合設施預期到二零一六年完成。根據HML出具的法律意見，基於相關的Sor Chor Nor第1481號，柬埔寨皇室政府已原則上向TSC Inc.授出批文，而TSC Inc.已根據與國家選舉委員會訂立的TSCLK綜合設施租賃協議獲得TSCLK綜合設施地盤的99年長期租約。TSC Inc.已支付的1,590,500美元按金及國家選舉委員會大樓建設成本12,000,000美元將被視為該長期租約的足夠補償。

### *NagaCity*步行街

建議NagaCity步行街位於沿Buddhist Institute及Nagaworld護欄的南行人道，西端將連接TSCLK綜合設施，而東端將連接觀光園。NagaCity步行街的總建築面積為15,778平方米，緊靠 貴集團於柬埔寨金邊市的現有物業NagaWorld。該地盤基本平整，大致呈長方形。

根據賣方提供的發展圖則，建議NagaCity步行街包括稱為地下通道的地下層，由八個出口連接至地面道路層。地下通道將按長期租約租予TSC Inc.，並為零售店舖的所在位置。地下通道將由經擴大集團與金邊市政府特別因應安全方面的考慮而成立的聯合委員會負責管理。該聯合委員會的成員尚未釐定，但預期將包括選自經擴大集團的大多數成員。

TSC Inc.獲柬埔寨皇室政府允許建造覆蓋隧道出入口的玻璃間隔，在頂層由一個出入口連接至另一個出入口。NagaCity步行街整個長度的地面道路層為中央廣場及行人通道。

## 獨立財務顧問函件

其是屬於柬埔寨皇室政府的公共國家財產。地下廣場及行人通道可能於達成若干條件後重新分類為私人財產。TSC Inc.目前無意申請將地下廣場及行人通道重新分類為私人財產以讓公眾免費通過從而將NagaCity步行街的業務活動聚集起來。貴公司及賣方已在購股協議的補充協議內同意，如貴公司有此意圖，賣方將盡力促使TSC Inc.申請上述重新分類（惟須視乎柬埔寨皇室政府批准），並進一步促成確保物業權益由TSC Inc.或經擴大集團持有。

建議NagaCity步行街項目的總建築面積約為15,778平方米，作零售用途，總淨建築面積則為6,121平方米（不包括公眾及公用地方）。建築面積詳情如下：

樓層	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)
道路層或中央廣場及行人通道	7,889	1,568
地下低層或地下通道（連零售店舖）*	7,889	4,553
總計	15,778	6,121

\* 分配零售部分及因此零售店數目須在關鍵時間獲租戶確認。

NagaCity步行街的估計發展成本為包括興建地下通道及中央廣場及行人通道的成本、土地出讓成本、建築裝飾及融資成本的94,000,000美元。高力估計，NagaCity步行街的市場估值（猶如其於二零一一年九月三十日竣工）約為100,000,000美元或775,000,000港元。NagaCity步行街項目於估值日期未有產生任何成本。高力認為，NagaCity步行街的估計建築總成本合理。

預期NagaCity步行街項目將於二零一六年前竣工。根據HML出具的法律意見，按照相關的Sor Chor Nor第650號，柬埔寨皇室政府已原則上批准向TSC Inc.授予地下通道的長期租約，惟須待與金邊市政府簽署租賃協議以及支付將由經濟及財政部私有化委員會評估的補償金。獲土地管理及城市規劃建設部及金邊市政府告知後並根據土地管理及城市規劃建設部部長及金邊市市長向首相提交日期為二零一一年八月十二日的函件，貴公司已選擇獲授長期租約。

預計零售區的潛在或目標租戶為中高檔零售及餐飲租戶。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 觀光園

建議觀光園將位於金邊市政廳擁有的一片現成空地上，沿巴瑟河而建，與洪森公園相對。根據賣方提供的發展計劃，建議觀光園將為園景公園，種有本土樹木及植物。其地盤面積約為9,934平方米。該地盤基本平整，大致呈長方形。預期觀光園承諾將於二零一六年前竣工。

建議觀光園屬於金邊市政府擁有的物業。TSC Inc.僅承擔於觀光園物業上供公眾使用的花園美化及日後維護責任，尚待TSC Inc.與金邊市政府訂立正式協議。觀光園的未來維修成本詳情尚未落實。須由經擴大集團承擔的觀光園維護成本預期並不重大。

有關該等項目的詳情載於通函「董事會函件」中的「相關項目詳情」一節及「附錄五 一目標公司物業權益的估值報告」。

發展該等項目有關法律及監管規定和審批程序進展的最新資料分別載於通函中「董事會函件」的「主要法律及監管規定」及「審批程序進展」兩節。

下表載列NagaWorld現有博彩及非博彩設施與項目建築師就TSCLK綜合設施及NagaCity步行街提交的博彩及非博彩專用場地的比較(僅供說明用途)：

	現有 NagaWorld*	TSCLK綜合 設施及 NagaCity 步行街**	總計	增長(%)
賭桌數目	121	200-300	321-421	165-248%
博彩機數目	1,035	500	1,535	48%
酒店客房數目	500	1,033	1,533	207%
VIP私人博彩套房	零	50	50	不適用
零售店舖(平方米)	零	18,738	18,738	不適用
MICE/戲院設施(座位容量)	750	3,000	3,750	400%
停車場(泊車位數目)	30	532	562	1,773%

\* 根據可於二零一一年九月三十日獲得的資料

\*\* 根據項目建築師向金邊市政廳提交的計劃



---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等注意到於該等項目完成後，預計NagaWorld的博彩及非博彩設施會隨 貴集團擬擴大業務經營而大幅增長。

### 主要發展協議

TSC Inc.已就發展該等項目訂立兩項獨立協議如下：

#### 1. 設計及興建協議

TSC Inc.已於二零一一年十一月七日與CCAG訂立設計及興建協議，總代價為369,000,000美元。此包括TSC Inc.賬目及賬簿內就土地成本、總規劃費及已付項目建築師的費用產生的成本17,300,000美元。CCAG已承諾於三年期間內完成TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及美化觀光園，可於TSC Inc.全權酌情決定下延長一年。為確保TSC Inc.根據購股協議符合完成最後限期，TSC Inc.須向CCAG取得提早完成日期，完成日期訂明於三年的初步期間內，可由TSC Inc.延長一年。此種保守方法允許額外時間以取得所有相關政府批文，從而符合購股協議的條款。

CCAG根據設計及興建協議有關發展該等項目的主要責任載於通函「董事會函件」中「主要發展項目」一節。

#### 2. 項目管理諮詢協議

TSC Inc.亦已於二零一一年十一月七日與項目建築師（一家馬來西亞建築公司）訂立項目管理諮詢協議，其將領導一個專家小組並將監督及監察該等項目按時順利完成，並按照設計及興建協議中所規定的質量、進度及規格。

TSC Inc.管理該等項目及觀光園承諾的責任主要透過項目管理諮詢協議轉交予項目經理，而項目經理須聯同項目建築師委任的工程師及其他建築經理團隊管理該等項目及觀光園承諾。項目經理將以定期項目狀況報告及由項目建築師發出建設進度證書的方式監督該等項目的質量及規格並即時告知TSC Inc.。TSC Inc.須迅即並盡快以類似項目經理向其通知及報告的形式及基本內容以書面通知 貴公司該等項目及觀光園承諾及國家選舉委員會



---

## 獨立財務顧問函件

---

大樓的建設及就中央廣場與行人通道的責任的建設進度及重要階段，使董事，特別是獨立董事可在有需要時再聘用其他專業人士來覆核該等專業報告。根據項目管理諮詢協議應付的費用約為5,000,000美元，將由賣方承擔。

項目管理諮詢協議的服務範圍載於通函「董事會函件」中「主要發展項目」一節。

TSC Inc.須負責向有關當局取得所有必要批文，並已向金邊市政廳及土地管理及城市規劃建設部提交該等項目的建築圖則圖式設計，以遵守柬埔寨皇室政府當局規定的技術細節及指引。賣方預計，完成該等項目的預期時間將於與CCAG訂立的設計及興建協議的年期內，即所定的三年期間內，可在TSC Inc.選擇下延長一年。

設計及興建協議與項目管理諮詢協議將包括並已包括有關建設國家選舉委員會大樓的責任，及有關中央廣場及行人通道以及觀光園承諾的責任。上述協議不包括維護觀光園和中央廣場及行人通道的責任，有關責任將在有關完成後由經擴大集團負責。

董事會確認，於最後實際可行日期，CCAG及項目建築師各自與彼等各自的最終實益擁有人為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

吾等認為，分別與CCAG及項目建築師訂立設計及興建協議及項目管理諮詢協議將促進該等項目以更具效率的方式施行發展計劃，及使該等項目及其後的收購事項能按時完成。

### 該等物業的估值

TSC Inc.已獲柬埔寨皇室政府批准發展TSCLK綜合設施及NagaCity步行街。該等項目預期將於二零一二年上半年開始發展，並預期將於購股協議訂立日期(即二零一一年六月十三日)起計三至五年內完成。TSC Inc.及City Walk Inc.截至二零一一年九月三十日的賬目及賬簿內產生的總成本合共約17,300,000美元，當中包括土地溢價、總規劃費及其他專業費用。

高力已獲 貴公司委任進行該等物業的市場估值。吾等已對估值採用的估值方法、基準及假設以及高力為進行估值所進行的調整進行審閱並與高力進行討論。高力已根據現有可資比較市值採用銷售比較法，得出對物業的估值為407,000,000美元(猶如其根據總體規劃及建築規劃於二零一一年九月三十日竣工)。

---

## 獨立財務顧問函件

---

估值乃按假設該等項目銷售於完成後可即時交吉出售的情況下計算。由於該等項目於完成後將包括(其中包括)零售及酒店元素，考慮對該等物業的估值時，高力乃參照金邊市或鄰近有關市場可取得的可資比較銷售交易資料。高力於審閱可資比較銷售交易及得出該等物業的適當價值時比較及考慮的有關因素包括(其中包括)位置、交易時間、落成年度、建築狀況、層數、客房數、樓層及每平方米概約市價。根據 貴公司及項目建築師提供的資料，於完成時，VIP私人博彩套房及零售／博彩店舖將分別以一般酒店套房及零售店舖的標準交付，儘管彼等的設計已配合日後作博彩用途。因此，高力於其對TSCLK綜合設施的估值中已分別就VIP私人博彩套房及零售／博彩店舖採納酒店套房及零售店舖的基準。

高力亦已對預留作TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園的地盤進行現場視察並注意到將用於建造該等物業的地塊處於正常狀況。

此外，高力已審閱TSCLK綜合設施與NagaCity步行街的發展成本以及觀光園的估計美化成本(據項目建築師計算，估計於最後完成時為369,000,000美元)。該等成本亦即完成前賣方將產生對目標公司100%權益的原購買或投資成本。根據與高力進行討論，吾等瞭解，於評估該等項目的估計發展成本約369,000,000美元時，高力已(其中包括)審閱規劃方案及估計成本以及金邊市的地盤交易，並將該等交易所售物業的交易或詢問價格與目標公司就TSCLK綜合設施及NagaCity步行街各自應付的土地溢價每平方米1,750美元(須視乎柬埔寨皇室政府的最終決定)比較。觀光園無須支付土地溢價。

高力亦已就東南亞其他城市(如胡志明市、吉隆坡、曼谷及澳門)五星級酒店或可資比較物業的每平方米單位建築成本資料進行研究及審閱(而且吾等亦已審閱) Davis Langdon & Seah發表的《建築成本手冊中國及香港2011》及Rider Levett Buckhall發表的《國際報告－建築市場情報》。吾等就相關成本與TSCLK綜合設施及NagaCity步行街的建設單位成本的比較資料與高力再進一步討論。由於部分該等城市(如澳門)物業的若干可資比較單位成本相對較高，高力在比較該等物業的有關成本與發展TSCLK綜合設施及NagaCity步行街的單位成本時已作出適當調整。同時，高力已考慮到該等項目(包括部份地庫部份和地盤平整、地基及裝置的成本)的估計發展成本369,000,000美元；因此，單位成本可以說是較一般的物業發展高。基於此，高力認為，該等物業的估計建造成本屬公平合理。

---

## 獨立財務顧問函件

---

高力亦已計及迄今目標公司就該等項目產生的成本約17,300,000美元且由於該等物業的地基、上層結構或其他形式的建築工程尚未產生實際成本，故各該等物業的現有價值僅相等於其各自的土地成本。

預期NagaCity步行街地面層的中央廣場及行人通道的維護成本並不重大。地下通道為TSC Inc.或(在賣方決定情況下) City Walk Inc.租賃的私人財產，並須由經擴大集團維護。

就有關觀光園的估計美化成本，吾等已自 貴公司獲得估計總建築成本約369,000,000美元的明細分類，顯示觀光園承諾獲分配約10,000,000美元、與通函附錄五所載高力估值報告所披露的數字一致。觀光園的未來維護成本亦由經擴大集團負責。觀光園的維護成本詳情尚未最後決定。

在考慮該等項目的維護成本時， 貴公司及高力並無向地下廣場及行人通道和觀光園獨立分配特定維護成本。該等項目的維護成本為該等項目的經營成本，屬於物業管理的一般業務慣例(如聘用保安員)，有關成本將不會再細分為該等項目內的獨立範疇。因此，高力認為，觀光園和有關完成後位於NagaCity步行街地面層的地下廣場及行人通道的年度維護責任成本並不重大，故為該等項目進行估值時並無計及該等成本。

此外，吾等已審閱 貴公司與CCAG(一間於柬埔寨註冊的公司，由一個中國大陸集團控制(該集團為興建現有NagaWorld及其隨後裝修及改善的主要承包商，與NagaWorld擁有15年的長期關係)訂立的設計及興建協議。吾等明白，根據設計及興建協議，CCAG應被視為自行達成有關合約金額(即估計總建築成本369,000,000美元)的正確性及充足性，以進行及完成發展該等項目。

因此，吾等認為高力採用的估值方法對於確定該等物業的公開市值屬合理。

### 有關目標集團的資料

TSC Inc.為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其於二零一零年十一月三日成立以進行及發展該等項目。於最後實際可行日期，TSC Inc.的法定股本為50,000美元(分為50,000股每股面值1.00美元的股份)及一股股份已獲發行及配發，並繳足或入賬列為繳足。

TSC Inc.已向內閣辦公廳取得批准以租賃或管理擬發展該等項目的柬埔寨皇室政府的多幅土地。TSC Inc.已成立以進行該等項目，惟視乎轉讓或出讓該等項目時相關審批機關方面的行政便利程度而定，賣方保留選擇權將該等項目分為兩個將由個別目標公司發展的

## 獨立財務顧問函件

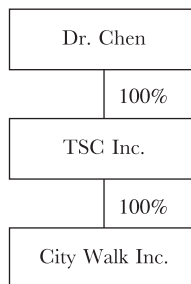
部分。儘管如此，該等項目可能按發展時間表同時進行。TSC Inc.已於二零一一年六月七日根據英屬處女群島法律註冊成立一間全資附屬有限公司City Walk Inc.，並將由City Walk Inc.持有NagaCity步行街項目及觀光園承諾，以促使提早向買方轉讓及指讓該等項目。

目標公司均為控股公司，主要從事在柬埔寨金邊市發展及建造由TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園承諾組成的「TSCLK花園城」。

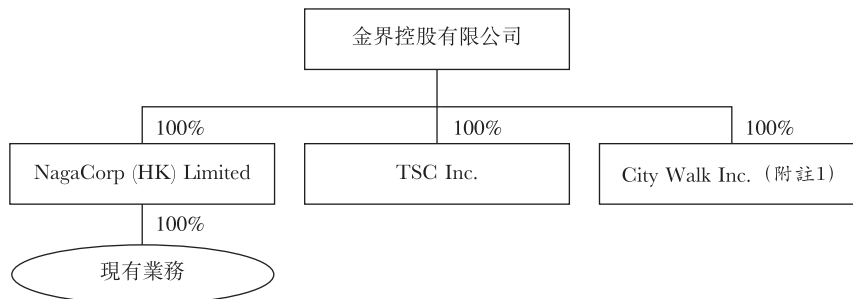
目標公司將於各自完成後成為 貴公司的附屬公司。

下圖載列目標公司於最後實際可行日期及緊隨完成後的股權架構：

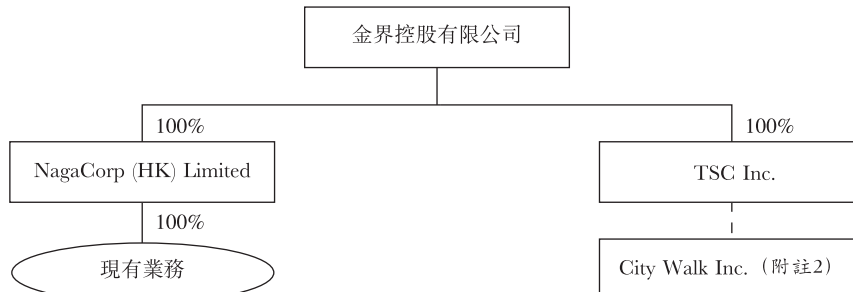
完成前：



完成後（就分開完成而言）：



完成後（就合併完成而言）：



---

## 獨立財務顧問函件

---

附註：

- (1) 分開完成的情況，即倘NagaCity步行街及觀光園完成，City Walk Inc.將直接由 貴公司持有。
- (2) 合併完成的情況，即City Walk Inc.將繼續為TSC Inc.的不活躍附屬公司。

### 有關目標公司的財務資料

目標公司將包括TSC Inc.及City Walk Inc.，其中City Walk Inc.為TSC Inc.成立的全資附屬公司，以促進按分開完成下兩個階段進行完成。

自其成立以來至二零一一年九月三十日，TSC Inc.並無進行任何業務交易，其開辦成本由賣方（為TSC Inc.的唯一股東）承擔。City Walk Inc.於二零一一年六月七日註冊成立，並無進行任何業務交易，其開辦成本亦由賣方承擔。

TSC Inc.的會計師報告載於通函附錄二。經擴大集團的未經審核備考財務資料載於通函附錄四。

### 收購事項可能對 貴集團造成的財務影響

不論賣方選擇合併完成或分開完成，TSC Inc.將成為全資附屬公司，City Walk Inc.為間接全資附屬公司，或目標公司均成為 貴公司的直接全資附屬公司。TSC Inc.及City Walk Inc.的財務業績將綜合納入 貴集團。

根據通函附錄四所載的經擴大集團未經審核備考財務資料並假設於二零一一年六月三十日（即 貴集團經公佈業績的最近日期）完成，(i)未經審核備考資產總值將由約370,774,000美元增加約110%至約779,175,000美元；(ii)未經審核備考負債總額將由約32,274,000美元增加約4%至約33,676,000美元；(iii) 貴公司股權持有人應佔未經審核備考經調整資產淨值將由約338,500,000美元上升約120%至約745,499,000美元。

董事認為收購事項將優化經擴大集團的盈利基礎。然而，收購事項對經擴大集團未來盈利的整體影響將取決於（其中包括）TSC Inc.及City Walk Inc.的交付及表現。

### 經擴大集團的業務前景

如通函「董事會函件」一節所披露，自 貴公司於二零零六年於聯交所上市以來， 貴公司已完成NagaWorld（位於柬埔寨金邊市中心的綜合賭場、酒店及娛樂綜合設施）。自此於NagaWorld內已開展多個擴展項目以迎合其持續擴展的業務，全部資金來自經營現金流量。



## 獨立財務顧問函件

現有NagaWorld綜合設施的建成面積約110,768平方米。NagaWorld則建成以本地高端客戶為目標的新酒廊及會所，有助確保其在中印地區快速發展的娛樂圈的競爭地位。另外，今年年底建成第三翼後，將可容納(其中包括)一個天台游泳池、一間健身俱樂部、舞廳、辦公室、額外220間客房，更大的博彩區域、額外可容納1,000人的多功能大廳及新增停車位。該等增設的酒店客房將以較低價格定位以吸引 貴公司更多賭場顧客。 貴公司現正於South Hotel Tower為高端賭團客戶增建六星級套房，每間套房提供私人博彩區域。

貴公司管理層認為，目前於NagaWorld內進一步擴展的範圍極為有限，特別是考慮到增添更多博彩場地、零售場地及酒店房間，此為支持預期隨中印地區及大中華區不斷擴大的博彩市場而推動的進一步業務增長的必要條件。尤其是考慮到越南、菲律賓、澳門及新加坡目前正開展新的發展中綜合博彩項目，該等項目附設額外的娛樂及適合博彩的場所、零售、會議及停車場，將為 貴公司在亞洲娛樂博彩市場提供競爭優勢。

繼二零零九年實質國內生產總值收縮2%後，柬埔寨於二零一零年及二零一一年的經濟恢復持續獲得動力。柬埔寨旅遊部發出的遊客人數統計數據報告二零一一年首季度遊客人數同比增長約14%。隨著國家日益繁榮及境內旅遊增長， 貴公司收益自二零零九年起呈現強勁穩定增長。

下表呈列 貴集團自截至二零零九年止財政年度起的收益增長趨勢：

	經審核 二零零九年	經審核 二零一零年	未經審核 截至 二零一一年 六月三十日 止六個月
收益(百萬美元)：			
大廳賭桌	24.6	41.5	27.9
老虎機	34.3	44.9	38.8
賭團廳賭桌	53.4	54.1	35.7
非博彩	5.5	10.0	9.4
總計	<u>117.8</u>	<u>150.5</u>	<u>111.8</u>

### 於完成後擴展 貴集團業務經營

如上文「發展該等物業的資料」一節所載及根據項目建築師向金邊市政府提交的計劃，於收購事項完成後，該等毗鄰NagaWorld的項目將提供額外潛在博彩場所，包括約200至300

---

## 獨立財務顧問函件

---

張擬設於大廳毗鄰零售店舖的賭桌及約500座老虎機。TSCLK綜合設施有2座連接一座平台的樓宇。其中一座設計為24層、擁有1,033間酒店房間的樓宇；另一座則為22層、擁有50間VIP私人博彩套房的樓宇。該50間VIP私人博彩套房乃專為特殊賭客而設，提供更為高級、舒適的享受。該座平台將設有淨建築面積約18,738平方米的零售店舖及一個為特定目的而建、設有約3,000個座位的戲院，此擬用作特別表演的戲院進一步提供額外的綜合娛樂空間，為 貴公司作為中印地區的娛樂中心取得立足點。TSCLK綜合設施提供532個泊車位，為金邊市最大型的高層停車場設施。

根據 貴集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審核業績，NagaWorld每日平均營運121張賭桌，每日每桌產生平均日均收益2,883美元，及1,035座老虎機每日每座產生贏利236美元。

NagaWorld目前並無主要的零售場所。該等項目將引入額外淨建築面積約18,738平方米的零售場所。 貴公司擬出租大部分該場所容納中高檔零售門店以迎合國內需求、博彩及非博彩顧客以及金邊市遊客。根據高力編製的數據，高檔零售門店的現有租金介乎每平方米60美元至90美元。

NagaWorld目前擁有500間國際標準酒店客房。二零一二年第二季度前NagaWorld第三座的落成將提供額外220間國際標準客房。該項目於完成後將增添另外1,033間酒店客房及50間VIP私人博彩套房，預計這會增加 貴公司的收益。

NagaWorld現有的MICE設施需求暢旺。設有約3,000個座位的戲院的額外設施將可滿足 貴公司提供更全面的MICE及承辦具國際標準的大型演出活動和娛樂表演的需要。

鑒於以上理由，吾等認為收購事項為 貴集團提供具吸引力前景，將於該等項目完成後的年度產生持續收益及毛利增長，並有利於 貴集團的長期策略發展。

### 收購事項對獨立股東股權造成的影響

由於代價股份及／或換股股份（於可換股債券獲轉換後）將於完成後發行予賣方，故對其他股東的攤薄影響僅於完成時產生。完成時，該等項目亦將緊接著產生。



## 獨立財務顧問函件

下表載列 貴公司(i)於該公佈日期；及(ii)緊隨最終完成後的股權架構，假設自該公佈日期起 貴公司的已發行股本及股權架構並無其他變動：

股東姓名	於該公佈日期		轉換可換股債券或發行				
			代價股份至最低公眾		悉數轉換可換股債券後		
			持股量規定後		(假設所有代價以		
		(代價結餘以未轉換		可換股債券支付)			
		可換股債券方式持有)		(僅供說明用途)			
		佔 貴公司		佔 貴公司		佔 貴公司	
		已發行股本		已發行股本		已發行股本	
股份數目		概約百分比		股份數目		股份數目	
				概約百分比		概約百分比	
Dr. Chen (附註1)	1,255,795,298	60.31	2,478,850,731	75.00	2,822,077,405	77.35	
			(附註3)		(附註2)		
公眾	826,283,577	39.69	826,283,577	25.00	826,283,577	22.65	
總計：	2,082,078,875	100.00	3,305,134,308	100.00	3,648,360,982	100.00	

附註：

- (1) Dr. Chen透過(i)18.52%的直接權益；(ii)透過Fourth Star Finance Corporation持有的34.00%間接權益；及(iii)透過Cambodia Development Corporation持有的7.79%間接權益，持有 貴公司約60.31%的已發行股本；
- (2) 代價股份及換股股份的相應總數將為1,566,282,107股。
- (3) 股份數目包括Dr. Chen的現有股份及轉換自可換股債券或已發行代價股份的股份數目。

根據 貴公司與賣方訂立的購股協議，倘 貴公司未能符合上市規則不時規定的最低公眾持股量，則於收購事項完成及可換股債券及／或代價股份發行完成後將予發行的代價股份相關數目將縮減至賣方持有可保持公眾持股量的股份數目，而代價餘額將透過發行一份可換股債券或多份可換股債券償付。因而圖表所載最後情況僅供說明用途，原由為於任何重要時間均將不會轉換可換股債券或發行代價股份致使 貴公司由公眾人士持有的已發行股本百分比低於所須的25%的規定下限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等認為轉換可換股債券後的換股股份具有與純股本發行的性質及特點，可有效地讓可換股債券持有人於轉換可換股債券後以代價股份持有人相同的形式參與 貴公司。股東因此須於彼等在股東特別大會上作出投票決定時考慮於上文所披露的發行代價股份及轉換可換股債券為換股股份後，收購事項對彼等股權的潛在攤薄影響。

### 推薦意見

吾等相信該等項目完成後會為 貴集團提供提升其資產基礎、競爭力及日後盈利能力的機會。

謹請 貴公司的獨立股東及潛在投資者注意有關類似性質興建項目的時間不確定性及固有風險，並謹記完成將不會於簽訂購股協議日期起計三至五年內落實，且該等項目於完成後方會產生盈利及現金流量。有鑒於此，於完成前期間內， 貴公司將不會承擔該等項目的完成風險。

鑒於國際上愈來愈頻繁參觀柬埔寨及NagaWorld、 貴集團於近期財政期間的收益及溢利率增長理想以及賭團及非賭團業務組合的改進、NagaWorld為應付博彩及非博彩業務的增長需求而實施的現時擴展計劃、於NagaWorld內進一步擴展範圍極為有限及該等項目的商業利益，該等項目的特色為額外賭場及酒店設施，並自高溢利的大眾市場分部及賭團業務分部帶來額外收益，故吾等相信收購事項符合 貴公司的長期增長策略，並有利於 貴集團的業務發展。

此外，誠如上文所述，該等項目的發展、融資及完成風險均由賣方承擔，且代價為固定，待完成後方會支付，即使成本超支亦不會對代價進行任何價格調整。完成須由賣方達成購股協議的條件， 貴公司不會產生額外成本。根據吾等與 貴公司管理層的討論，經計及(其中包括)美元疲弱可能會推高柬埔寨自其他國家進口的建築材料成本及環球金融市場於不久將來可能會繼續動盪後，吾等相信這對 貴公司有利。

---

## 獨立財務顧問函件

---

基於本函件所載的分析及吾等考慮的主要因素，包括但不限於該等物業的估值及代價條款達成的基準，以及於完成及發行代價股份及／或可換股債券轉換成換股股份後收購事項對獨立股東股權的可能潛在影響，吾等認為收購事項符合 貴公司及其股東的整體利益，且購股協議的條款及收購事項對股東而言屬公平合理。此外，鑒於 貴公司從事博彩及酒店業務，故吾等認為，收購事項屬正常商業條款並在一般及日常業務過程中訂立。因此，吾等建議全體獨立股東於股東特別大會上投票贊成提呈的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
英高財務顧問有限公司  
董事  
**Keith Ng**

二零一一年十二月三十日

## 1. 本集團的經審核綜合財務報表

本公司須在本通函載列過去三個財政年度及一個中期期間有關損益、財務記錄及狀況的財務資料(以比較表格列示)，以及最近公佈的經審核財政狀況表，連同本集團最近財政年度的年度賬目附註。

截至二零一零年十二月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表已載列於本公司二零一零年年報第48至106頁，該年報已於二零一一年四月十五日登載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。另請參閱下列二零一零年年報的捷徑：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110415/LTN20110415512.pdf>

<http://www.nagacorp.com/assets/files/eng/reports/ar2010.pdf>

截至二零零九年十二月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表已載列於本公司二零零九年年報第44至100頁，該年報已於二零一零年四月二十九日登載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。另請參閱下列二零零九年年報的捷徑：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100429/LTN20100429200.pdf>

<http://www.nagacorp.com/assets/files/eng/reports/ar2009.pdf>

截至二零零八年十二月三十一日止年度的本集團經審核綜合財務報表已載列於本公司二零零九年年報第47至96頁，該年報已於二零零九年四月十五日登載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。另請參閱下列二零零八年年報的捷徑：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20090415/LTN20090415566.pdf>

<http://www.nagacorp.com/assets/files/eng/reports/ar2008.pdf>

## 2. 本集團的經審核綜合中期財務報表

截至二零一一年六月三十日止六個月的本集團未經審核中期綜合財務報表已載列於本公司二零一一年中期報告第37至59頁，該中期報告已於二零一一年九月二十六日登載於聯交所的網站(<http://www.hkexnews.hk>)。另請參閱下列二零一一年中期報告的捷徑：

<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110926/LTN20110926248.pdf>

<http://202.66.146.82/listco/hk/nagacorp/interim/2011/intrep.pdf>

### 3. 債務聲明

於二零一一年十一月三十日(即刊印本通函前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有未償還借款及其他應付款項合共約25,678,000美元，包括TSC Inc.收購土地成本的無抵押應付款項約12,000,000美元、無抵押建築成本應付款項約8,403,000美元及應付一名董事的無抵押款項約5,275,000美元。

於二零一一年十一月三十日，經擴大集團有關於NagaWorld、酒店及賭場及本集團酒店綜合項目建築成本以及關於發展TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及觀光園承諾的已訂約但未撥備的資本承擔約382,081,000美元。

除上述者及於日常業務過程中集團內公司間負債與一般貿易及其他應付款項外，經擴大集團於二零一一年十一月三十日並無已發行但未償還、及獲授權或以其他方式設立但未發行的任何債務證券、未償還銀行借款或債務，包括銀行透支、承兌負債、承兌信貸、按揭、押記、其他性質為借款的債務、融資租賃或租購承擔、擔保或重大或然負債。

### 4. 營運資金

經審慎周詳考慮後，董事認為，計及可用銀行融資、本集團現有內部資源及收購事項的影響後，本集團具備由本通函日期起計最少未來十二個月的充足營運資金，以應付其目前需要，惟未計及任何不可預見的情況。

由於(i)目標公司的股東(即賣方)將承擔興建NagaCity步行街與TSCLK綜合設施以及美化觀光園的財務責任；(ii)本集團於完成時只會收購目標公司(即City Walk Inc.及/或TSC Inc.)，而完成則自本通函日期起計未來三年(賣方或TSC Inc.可全權酌情延長至另一年度)不會發生；及(iii)本集團在財務承擔方面對賣方並無控制權，故董事認為，編製本集團(而非經擴大集團，即包括目標公司)自本通函日期起計最少未來十二個月的營運資金較為適合。

## 5. 本集團業績的管理層討論及分析

下文所載為摘錄自本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止財政年度的年報的管理層討論及分析(經適當修改)。

## 本集團綜合收益表

截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千美元	二零零九年 千美元	二零零八年 千美元
收入	150,517	117,770	193,485
銷售成本	(43,832)	(46,531)	(105,501)
毛利	106,685	71,239	87,984
其他收入	4,442	774	2,558
行政開支	(30,957)	(17,162)	(24,324)
其他經營開支	(32,232)	(27,260)	(24,255)
除稅前溢利	47,938	27,591	41,963
所得稅	(3,877)	(2,123)	(1,953)
本公司擁有人應佔溢利	44,061	25,468	40,010
每股盈利(美仙)	2.12	1.23	1.93

截至二零零八年十二月三十一日止年度

## 業務回顧

於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，收入增加34.3%至約193,500,000美元，而二零零七年同期為144,000,000美元。毛利由二零零七年的78,100,000美元增至二零零八年約88,000,000美元，增幅12.6%。未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利於二零零八年約為49,300,000美元，於二零零七年則約為56,900,000美元。本公司股東應佔溢利或純利由二零零七年的50,200,000美元減少20.3%至二零零八年約40,000,000美元。

於二零零八年七月全國大選後柬埔寨政治體制穩定，經濟持續發展，為酒店業提供了良好的基礎。前往柬埔寨的旅客人數由二零零七年約200萬人增至二零零八年約210萬人。(資料來源：柬埔寨旅遊部)。

金融海嘯發生後，酒店業面臨的外部環境日趨嚴峻。儘管本集團的主要經營地點遠離金融海嘯的中心，但於回顧年度下半年與上半年相比，業務活動仍受到一定程度的影響並有所放緩。

博彩業務仍然是本公司的主要收入來源，佔總收入約99%。其餘大部分收入來自餐飲服務、酒店及娛樂。二零零八年來自博彩業務的收入約為191,000,000美元，二零零七年則為143,900,000美元。酒店大樓的大部分收入來自向賭客提供贈送服務。來自博彩業務的收入增加，主要是由於本集團二零零八年大廳賭桌及賭團貴賓賭桌的收入增加所致。

## 分部資料

### 大廳賭桌

大廳賭桌的收入由二零零七年的75,400,000美元上升36.2%至二零零八年約102,700,000美元。來自大廳賭桌的收入佔本集團二零零八年總收入的53.1%，二零零七年則為52.3%。本集團大廳賭桌的收入增加，主要是由於本集團推出多項針對本集團大廳賭桌客戶的計劃所致，即越南場地賭團計劃、旅遊代理賭團計劃，以及推出以持有外國護照的柬埔寨人士為目標的優質賭客計劃。據估計，大廳賭桌收入的89.7%來自優質賭客計劃。

賭客的押按籌碼金額由二零零七年的265,100,000美元增加109.7%至二零零八年的555,900,000美元。按泥碼差額計算的博彩活動由二零零七年的1,646,400,000美元增加147.4%至二零零八年的4,073,300,000美元。

與本集團各項計劃(即向經紀及賭客支付的佣金、餐飲及交通費用)有關的開支由於泥碼水平的提高，由二零零七年的27,400,000美元上升128.6%至二零零八年約62,700,000美元。

優質賭客計劃的勝出率，即指該計劃的收入與泥碼差額之比率，於二零零八年及二零零七年分別為2.3%及3.7%。

大廳賭桌於二零零八年及二零零七年的毛利率分別為39.0%及63.6%。



### 賭團貴賓賭桌

本集團賭團貴賓賭桌的收入由二零零七年的65,400,000美元上升30.3%至二零零八年約85,200,000美元。來自本集團賭團貴賓賭桌的收入於二零零八年佔本集團總收入的44.0%，而於二零零七年則佔45.4%。於回顧年度，本公司根據於二零零七年十二月十三日的管理協議的條款自Poibos Co Ltd. (「Poibos」) 獲得收入約12,600,000美元。進一步詳情請參閱日期為二零零七年十二月十三日的公佈。

本集團各賭團貴賓賭桌的泥碼差額(博彩活動的計量單位)由二零零七年的1,984,100,000美元增加19.6%至二零零八年約2,373,900,000美元。

賭團貴賓賭客於二零零八年存入的押按籌碼金額有所增加。本集團的賭團貴賓賭客存入的押按籌碼金額由二零零七年的409,400,000美元增加8.3%至二零零八年約443,400,000美元。二零零八年到訪本集團賭場的賭團貴賓賭客人數約15,196人，而二零零七年則為18,032人。二零零七年每名賭團貴賓賭客的平均存入押按籌碼金額約為22,702美元，而於二零零八年增至約29,180美元。

於二零零八年十一月二十六日，本公司發佈公告，宣佈擬就終止管理協議對Poibos提起法律訴訟。Poibos未能履行其有關(其中包括)準時支付管理費及就其於指定博彩場的博彩業務經營提供足夠營運資本等責任。特別是，Poibos已根據管理協議向NWL支付的第一期管理費款項12,600,000美元當中，2,000,000美元未能兌現。Poibos於NWL擁有的營運資本約1,900,000美元不足以換取由NagaWorld發行總值約2,600,000美元的未償籌碼。

本公司注意到，本地報章於二零零九年二月十八日報導提及一宗價值1,630,000美元的籌碼索償事件。該宗1,630,000美元的申索乃要求償付向設於NagaWorld的Poibos賭場發行的未償籌碼，並與本集團於二零零八年十一月二十六日刊發的公佈所披露的兩宗對立申索之一有關。自刊發該公佈後，本公司再接獲兩宗要求償付已發行供Poibos賭場使用的未償籌碼的申索，涉及金額分別為33,600美元及425,000美元。上述有關未償籌碼的申索屬於該公佈提及的2,600,000美元未償籌碼的金額範圍內。

本公司管理層認為Poibos違反管理協議，本集團因此而終止了管理協議。本集團正向本公司的法律顧問徵詢法律意見，以向Poibos及其聯繫人採取進一步法律行動。

就有關Poibos方面，本公司已就第一期Poibos管理費的未償金額提撥200萬美元準備，並就未兌換籌碼的申索提撥940,000美元準備。

賭團貴賓賭桌勝出率，即收入與泥碼差額之比率，於二零零八年及二零零七年分別為3.1%及3.3%。Poibos安排的收入未計入二零零八年勝出率的計算。

與本集團各項計劃(即向經紀及賭客支付的佣金、住宿、餐飲及交通費用)有關的開支由二零零七年的38,400,000美元略增9.5%至二零零八年約42,100,000美元，較泥碼差額的增幅小。開支增長受到控制，乃由於住宿費及有關開支，其次是餐飲開支因賭客及客戶於二零零八年較二零零七年更多使用本集團本身的酒店客房及設施所致。

賭團貴賓賭桌的毛利率於二零零八年為50.6%，二零零七年為41.3%。

#### 整體勝出率

整體勝出率根據大廳賭桌(來自未經預約進場的賭客的收入除外)及賭團貴賓賭桌的收入及泥碼金額計算得出，於二零零八年為2.6%，而於二零零七年則為3.5%。

Poibos安排的收入未計入二零零八年勝出率的計算。

#### 博彩機

本集團持續取得來自獨立第三方於賭場提供本集團博彩機的固定收入款項。根據現有安排，本集團毋須就博彩機支付租金費用。

於回顧財政年度內，本集團來自博彩機的收入為3,100,000美元，與二零零七年度的收入水平相約。

於二零零八年底，本集團賭場合共提供211部博彩機(二零零七年：211部博彩機)供賭客光顧。

#### 毛利

銷售成本主要包括支付予賭團經紀及地方經紀的佣金，以及賭客福利如免費住宿、餐飲、機票及其他交通工具的回贈款項。二零零八年銷售成本約為105,500,000美元，較二零零七年的65,900,000美元增長60.1%。銷售成本的增加反映了於回顧年度本集團各項計劃的見效及賭場博彩活動的增加。按泥碼差額計算的博彩活動由二零零七年的3,630,500,000美元共增加77.6%至二零零八年的6,447,200,000美元。毛利由二零零七年的78,100,000美元增至二零零八年約88,000,000美元，增幅12.6%。

由於大廳賭桌及賭團貴賓賭桌的勝出率下降，收入的增長速度不及銷售開支。二零零八年及二零零七年的毛利率分別為45.5%及54.3%。

#### 行政及其他經營開支

行政開支由二零零七年的12,500,000美元增加94.6%至二零零八年約24,300,000美元。燃料開支由二零零七年的1,400,000美元增至二零零八年約4,700,000美元。燃料開支的增加反映了(其中包括)在NagaWorld內操作及使用各種博彩及酒店空間及設備所消耗燃料的增加以及二零零八年燃料價格的上漲。

於二零零八年，為於經營環境及本公司的策略位置上達至雙贏局面，本集團為柬埔寨及其人民的福祉合共向柬埔寨紅十字會及其他慈善機構捐款約3,600,000美元。

本公司已就首次公開發售在柬埔寨購買了一項政治保險以對沖該國的相關風險。本集團認為(其中包括)柬埔寨政局和經濟發展持續穩定，並認為該項政治保險已屬不必要，因此已停止購買。

其他經營開支由二零零七年約17,800,000美元增加36.2%至二零零八年約24,300,000美元。本集團一直均有招募新員工管理本集團的博彩及酒店業務及其他娛樂設施。本集團博彩及酒店業務及其他娛樂設備的發展需要更多的人力資源。本集團僱員人數由二零零七年的1,709人增加至二零零八年的2,753人。

#### 融資成本

由於本集團於二零零八年並無任何重大融資安排，因此並無產生任何重大融資成本。

#### 純利

於二零零八年本公司權益股東應佔溢利或純利由二零零七年的50,200,000美元減少至約40,000,000美元，減幅為20.3%。於二零零八年及二零零七年，本公司的純利率分別為20.7%及34.9%。

二零零八年及二零零七年的每股盈利分別約為1.93美仙(每股15.1港仙)及2.42美仙(每股18.9港仙)。

## 財務回顧

### 資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無就銀行借貸抵押任何資產(二零零七年：零美元)。

### 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無或然負債。有關二零零七年年報所披露有關賭團貴賓團的訴訟，本集團已就該案件作出2,100,000美元的充足撥備。

### 匯率風險

本集團的收入主要以美元賺取，而本集團的開支則主要以美元支付，其次以東幣(「瑞爾」)結算，因此本集團並無任何重大外匯風險。由於本集團認為貨幣對沖工具的成本高於因匯率波動引致的潛在成本，故並無進行任何貨幣對沖交易。

### 發行新股

於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，本公司並無發行任何新股份。

### 流動資金、財務資源及資產負債水平

於二零零八年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物總額約9,600,000美元(二零零七年：約56,200,000美元)。本集團持續投資於有關發展及擴充NagaWorld的物業、機器及設備，以及提供博彩、娛樂及酒店服務及設施。本集團預期，本集團的營運資金及投資項目將以業務營運所賺取的現金及首次公開發售所得款項，以及(如有需要)其他融資方式提供資金。

於二零零八年十二月三十一日，本集團有流動資產淨值約52,400,000美元(二零零七年：約72,200,000美元)。本集團的資產淨值約為270,200,000美元(二零零七年：約262,600,000美元)。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大未償還借貸。

### 資本及儲備

於二零零八年十二月三十一日，本集團權益股東應佔資本及儲備約為270,200,000美元(二零零七年：約262,600,000美元)。資本及儲備的變動，主要反映二零零八年的保留溢利及股息付款。

## 僱員

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用合共2,753名僱員(二零零七年：1,709名)，分別駐柬埔寨、馬來西亞及香港工作。回顧財政年度的薪酬及僱員成本約為17,100,000美元(二零零七年：約13,400,000美元)。

## 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及本集團的非貨幣福利成本於本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如遞延付款或結算，而其影響重大，則會以現值呈列有關金額。

## 截至二零零九年十二月三十一日止年度

## 綜合損益表(不包括於二零零八年來自Poibos的非經常性管理費收入)

就說明用途而言，如果來自Poibos的非經常性管理費獲得的收入及純利12,600,000美元不計入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財政業績，則綜合損益表將為如下：

	截至十二月三十一日止 財政年度	
	二零零九年 百萬美元	二零零八年 百萬美元
收入	117.8	180.9
銷售成本	(46.6)	(105.5)
毛利	71.2	75.4
毛利率(%)	60.4%	41.7%
其他收入	0.8	2.6
行政及其他經營開支(未計折舊及攤銷)	(34.1)	(41.3)
未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利(EBITDA)	37.9	36.7
未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利的利潤率(%)	32.2%	20.3%
利息、折舊及攤銷	(10.3)	(7.3)
所得稅	(2.1)	(2.0)
本公司權益股東應佔溢利	25.5	27.4

### 業務回顧(不包括於二零零八年來自POIBOS的非經常性管理費收入)

儘管二零零九年全球遊客人數同比減少4%(資料來源：世界旅遊組織)，但柬埔寨於二零零九年的遊客人數仍保持在210萬人(資料來源：柬埔寨王國旅遊部)。持續的遊客人數及穩定的政治環境，讓本集團能夠進一步滲透利潤率比賭團貴賓市場更高的大眾博彩市場(包括大廳賭桌及博彩機)。未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤率由二零零八年的20.3%大幅躍升至二零零九年的32.2%，反映業務效率有所提高。雖然收入由180,900,000美元減至117,800,000美元，但未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利卻由36,700,000美元增至37,900,000美元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，非賭團業務產生的收入佔總收入的54.7%，而二零零八年則僅佔7.9%。經改善賭團貴賓與非賭團業務組合，本集團的收入更加穩定並且利潤率獲得提高。

由於NagaWorld主辦的推廣活動及二零零九年新開的餐飲店，NagaWorld現已被視為柬埔寨的一處社交、娛樂、大型活動、商務及旅遊勝地，深受國內外遊客歡迎。因此，非博彩收入由二零零八年的2,500,000美元增至二零零九年的5,500,000美元。

### 分部資料

#### 大廳賭桌

截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，賺取佣金的大廳賭桌所得收入已重新分類為賭團貴賓賭桌。這一重新分類更好地反映了大廳業務性質，即賭團貴賓業務有經紀按泥碼支付佣金，而大廳賭桌並無經紀且無需支付佣金。由於二零零九年的按押籌碼及勝出率雙雙提高，來自大廳賭桌的收入由二零零八年的9,800,000美元增至二零零九年的24,600,000美元，增幅高達151.0%。

大廳的按押籌碼已由二零零八年的129,100,000美元提高至二零零九年的150,900,000美元，而勝出率則由二零零八年的7.6%升至二零零九年的16.3%。

#### 博彩機

由於其他老虎機及體育博彩站售票處被關閉，NagaWorld在金邊取得壟斷優勢，導致本集團的博彩機業務於二零零九年顯著增長。

NagaWorld的博彩機數量已由二零零八年底的211台銳增至二零零九年十二月三十一日的618台。截至二零一零年二月九日，另外新裝了120台博彩機，總數達738台，至二零一零年中，本集團預期博彩機的總數會增至約1,000台。



NagaWorld的博彩機需求持續增長，帶動博彩機業務的收入由二零零八年的3,100,000美元增至二零零九年的34,300,000美元。業務增長亦反映於博彩機投入金額由二零零九年上半年的40,700,000美元增至二零零九年下半年的175,800,000美元。

#### 賭團貴賓賭桌

全球金融海嘯對截至二零零九年十二月三十一日止年度的賭團貴賓業務表現造成影響，導致收入由二零零八年的165,500,000美元(不包括於二零零八年來自Poibos的非經常性管理費但包括將賺取佣金的大廳所得收入重新分類為賭團貴賓賭桌)減至二零零九年的53,400,000美元。

此外，本集團於二零零九年收緊其信貸政策，根據鼓勵現金下注的政策，遵照嚴格的指引及監督措施授予賭團經紀有限的信貸額度。信貸政策收緊及全球金融海嘯導致二零零九年的按押籌碼金額下降至387,500,000美元，而二零零八年的按押籌碼金額為870,100,000美元。

賭團貴賓業務的勝出率由二零零八年的2.6%下降至二零零九年的2.3%。這導致毛利率由二零零八年的36.8%下降至二零零九年的23.2%。為提高毛利率，於二零零九年下半年對酒店客房、餐飲及機票補貼實行了嚴格監控，或削減或予以取消。因此，毛利率由二零零九年上半年的20.2%上升至二零零九年下半年的28.6%。

#### 毛利

由於業務組合有效調整，致使總收入的54.7%來自大廳、博彩機及非博彩業務分部，而二零零八年這一比例僅為7.9%，總體毛利率由二零零八年的41.7%提高至二零零九年的60.4%，該等業務分部並不產生轉碼佣金，而賭團貴賓業務則要根據賭團貴賓賭客下的轉碼金額支付佣金。

二零零九年見證了大廳賭桌及老虎機收入的增加及因實施多項激勵行動(如提供予本集團賭團的佣金結構實行差異化，為本集團及經紀創造雙贏效益)致使直接成本下降所帶來的雙重影響。因此儘管收入下跌34.9%(不包括Poibos於二零零八年的一次性管理費收入)，毛利及未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利仍維持相當穩定性。

#### 行政及其他經營開支(未計折舊及攤銷)

由於管理層致力削減間接費用，儘管NagaWorld新開了餐飲店，行政及其他經營開支(未計折舊及攤銷)仍由二零零八年的41,300,000美元減至二零零九年的34,100,000美元。



### 融資成本

由於本集團於二零零九年及二零零八年並無任何重大融資安排，因此並無產生任何重大融資成本。

### 純利

本公司權益股東應佔溢利或純利由二零零八年的27,400,000美元減少至約25,500,000美元，降幅約6.9%。

### 財務回顧

#### 資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無就銀行借貸抵押任何資產(二零零八年：零美元)。

#### 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無或然負債(二零零八年：零美元)。

#### 匯率風險

本集團的收入主要以美元賺取，而本集團的開支則主要以美元支付，其次以東幣結算，因此本集團並無任何重大外匯風險，故並無進行任何貨幣對沖交易。

#### 發行新股

於二零零九年六月十八日，本公司已根據以股代息計劃發行13,642,875股普通股，以支付60%二零零八年末期股息。用於計算根據以股代息計劃分配予股東的代息股份數目的市值為每股0.94港元(或每股94港仙)，即股份於截至及包括二零零九年五月十八日止連續五個交易日在聯交所的平均收市價。

截至二零零八年十二月三十一日止財政年度概無發行新股。

#### 流動資金、財務資源及資產負債水平

於二零零九年十二月三十一日，本集團有現金及現金等價物及定期銀行存款總額約19,000,000美元(二零零八年：約9,600,000美元)。建設工程及日常營運由業務營運所賺取的現金及於二零零六年的首次公開發售所得款項提供資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團有流動資產淨值約42,600,000美元(二零零八年：約52,400,000美元)。本集團於二零零九年十二月三十一日的資產淨值約為287,700,000美元(二零零八年：約270,200,000美元)。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何未償還借貸。

### 資本及儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司權益股東應佔資本及儲備約為287,700,000美元(二零零八年：270,200,000美元)。資本及儲備的變動，反映二零零九年的保留溢利及股息付款。

### 僱員

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用合共3,161名僱員(二零零八年：3,258名)，分別駐柬埔寨、馬來西亞及香港工作。回顧財政年度的薪酬及僱員成本約為16,900,000美元(二零零八年：約17,100,000美元)。

### 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、界定供款退休計劃供款及本集團的非貨幣福利成本於本集團僱員提供相關服務的年度內累計。如遞延付款或結算，而其影響重大，則會以現值呈列有關金額。

### 貿易應收款項及信貸政策

NagaWorld致力為其博彩顧客提供最佳的服務和產品，而與賭團經紀的關係對達致該等目標至關重要。本公司於過往一段相當長的時間內與許多賭團經紀維持雙贏友好的商業關係，共度過往經濟周期的起伏。互相支持乃屬必要，以便賭團貴賓業務於此段充滿挑戰的時期繼續作出貢獻。然而，本集團密切監察及檢討本集團經紀的表現。本集團會與真誠、勤奮、誠實及追求業績且遵守本集團的嚴格信貸政策及指引的經紀繼續合作。

本集團已密切監控貿易應收款項的變化，並重點關注收款情況，結果貿易應收款項由60,200,000美元減至51,000,000美元，降幅達15.3%。

管理層已根據表現及本公司適時設定的其他標準制定了嚴格的信貸指引及監督措施，絕對不會向許多不合格的經紀授出任何信貸融資。如此一來，管理層認為，經修訂的信貸政策將有利於在未來控制及管理貿易應收款項。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團就被視為無法收回貿易應收款項的呆賬計提呆賬撥備1,600,000美元。

## 截至二零一零年十二月三十一日止年度

本集團擁有、管理及經營柬埔寨最大的綜合娛樂酒店及首都金邊市唯一的賭場。本集團持有由柬埔寨皇室政府發出的賭場牌照(「賭場牌照」)，由一九九五年一月二日起為期70年，當中41年可在柬埔寨金邊市方圓200公里範圍(柬越邊境地區、Bokor、Kirirom Mountains及Sihanoukville除外)內獨家經營賭場。

本公司已完成首次公開發售，並於二零零六年十月十九日成為在香港聯合交易所有限公司主板上市的公眾公司。

## 業務回顧

## 表現摘要

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度

	二零一零年 千美元	二零零九年 千美元
<b>大廳賭桌：</b>		
— 收入	41,517	24,566
— 勝出率	20.4%	16.3%
<b>博彩機：</b>		
— 收入	44,888	34,298
— 勝出率	12.7%	13.4%
— 期末機器數量	1,032	618
<b>賭團廳賭桌：</b>		
— 收入	54,099	53,366
— 勝出率	2.3%	2.3%
— 訪客人數	7,928	11,368
<b>酒店及娛樂業務：</b>		
— 收入	10,013	5,540
— 平均入住率	60%	34%

鑑於亞太地區博彩行業競爭激烈及發展蓬勃，本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的純利增加73%至約44,100,000美元。

鑑於亞太地區博彩行業競爭激烈及發展蓬勃，本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的純利增加73%至約44,100,000美元，而二零零九年約為25,500,000美元。除純利增加外，毛利亦自二零零九年的71,200,000美元增加50%至截至二零一零年十二月三十一日止年度約106,700,000美元。

本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的毛利率自二零零九年的60%上升至71%。截至二零一零年十二月三十一日止年度的收入由二零零九年約117,800,000美元上升28%至約150,500,000美元。截至二零一零年十二月三十一日止年度的未計利息、稅項、折舊及攤銷前盈利約為61,900,000美元，而二零零九年為37,900,000美元。除稅前溢利自二零零九年約27,600,000美元增加74%至約47,900,000美元。

## 分部資料

### 大廳賭桌

大廳賭桌的收入上升明確反映本公司修訂後的業務策略著重大眾博彩市場乃本公司業務改革的正確方向。透過集中發展尚未開發的市場，收入由截至二零零九年十二月三十一日止年度的24,600,000美元增加69%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的41,500,000美元，而勝出率由二零零九年的16.3%增至二零一零年的20.4%。

### 博彩機站

本集團博彩機業務的發展受本集團提供最新博彩機的需求、本集團目標促銷措施及金邊市繼續取締其他博彩機以及體育博彩站等因素所推動。

於二零一零年十二月三十一日，老虎機站數目為1,032個，而二零零九年十二月三十一日則為618個。NagaWorld的博彩機需求持續增長，帶動博彩機站的總收入由二零零九年的34,300,000美元增加31%至截至二零一零年十二月三十一日止年度的44,900,000美元。

### 賭團廳賭桌

本集團賭團業務仍為其業務模式的重要部分。二零零九年實施保守信貸政策及相對較低的賭桌注碼上限，經過該等轉變引致的調整期後，本集團欣見賭團業務的進步。該進步亦與本集團根據嚴格的指引及監督措施向若干賭團經紀授出有限的信貸額度的信貸政策以及鼓勵現金下注有關。本集團繼續推行其維持針對區域內中型賭客的保守博彩政策以及與主要賭團經紀保持友好關係的策略。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團賭團業務的收入為54,100,000美元，而二零零九年為53,400,000美元。截至二零一零年十二月三十一日止年度，賭團廳賭桌的收入佔本集團總收入的36%，而二零零九年為45%。

#### 酒店及娛樂業務

酒店及娛樂業務為NagaWorld非博彩收入來源。NagaWorld為中印地區廣泛認可的MICE設施場地。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團酒店及娛樂業務產生的收入為10,000,000美元，較二零零九年同期的5,500,000美元增加82%。隨著入住率持續上升，本集團預期此將帶動業務中的大眾市場分部。

#### 毛利

業務組合經有效調整後，毛利率由截至二零零九年十二月三十一日止年度的60%增至二零一零年的71%。64%的總收入(二零零九年僅為55%)來自大廳賭桌、博彩機以及酒店及娛樂業務分部，該等業務分部不會產生轉碼佣金，而賭團業務則須按賭團賭客所下的轉碼金額支付佣金。

#### 行政及其他經營開支(未計減值虧損、折舊及攤銷)

截至二零一零年十二月三十一日止年度，行政及其他經營開支(未計減值虧損、折舊及攤銷)由二零零九年約32,500,000美元增加29%至約42,000,000美元，主要是由於二零一零年業務活動水平提高令營運成本上升所致。營運的燃料消耗量、各項博彩、酒店用量及二零零九年第四季新開的餐飲店以及NagaWorld主辦的推廣活動均錄得上升。為加強NagaWorld的經營及控制，僱用了經驗豐富及合資格僱員，令僱員相關成本亦上升。

#### 融資成本

由於本集團於二零一零年並無任何重大融資安排，因此並無產生任何重大融資成本。

#### 純利

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司股東應佔溢利或純利由二零零九年約25,500,000美元升至約44,100,000美元，升幅達73%。截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度，純利率分別為29%及22%。

截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度的每股盈利分別約為2.12美仙(每股16.5港仙)及1.23美仙(每股9.6港仙)。

### 發行新股

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內並無發行股份。

### 資本及儲備

於二零一零年十二月三十一日，本公司擁有人應佔資本及儲備約為308,700,000美元(二零零九年：287,700,000美元)。

### 僱員

於二零一零年十二月三十一日，本集團平均聘用3,270名僱員(二零零九年：3,187名)，大部分駐柬埔寨、馬來西亞及香港工作。財政年度的薪酬及僱員成本約為18,100,000美元(二零零九年：約16,900,000美元)。

### 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休金計劃供款及本集團的非貨幣福利成本於本集團僱員提供相關服務的年度內累計。倘遞延付款或結算，且其影響重大，則以現值呈列有關金額。

### 貿易應收款項及信貸政策

NagaWorld致力為其博彩顧客提供最佳的服務和產品，而與賭團經紀的密切關係對達致該等目標至關重要。本集團於過往一段相當長的時間內與眾多賭團經紀維持雙贏友好的商業關係，共度經濟周期的起伏。互相支持乃屬必要，以便本集團賭團業務繼續對本集團的業務作出重大貢獻。然而，本集團會持續密切監察及檢討本集團經紀的表現。

本集團密切監控貿易應收款項的變化，並著重關注收款情況，令貿易應收款項由51,000,000美元減至34,700,000美元，降幅達32%。董事認為應收款項屬可控水平，並對繼續保持下降趨勢深感欣慰。

管理層已根據賭團經紀表現及本公司不時設定的其他標準制定了嚴格監控本集團賭團經紀的信貸指引及監督措施，杜絕向不合格的經紀授出任何信貸融資。故此董事相信經修訂的信貸政策有利未來控制及管理貿易應收款項。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團就其認為可能無法悉數收回的若干貿易應收款項審慎計提減值虧損撥備7,200,000美元(二零零九年：1,600,000美元)。

#### 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無就銀行借貸抵押任何資產(二零零九年：零)。

#### 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無或然負債。

#### 匯率風險

本集團的收入主要以美元賺取，而本集團的開支亦主要以美元另輔以東幣支付，因此本集團並無任何重大外匯風險，因此並無進行貨幣對沖交易。

#### 流動資金、財務資源及資產負債水平

於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及現金等價物總額及定期銀行存款約44,000,000美元(二零零九年：約19,000,000美元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團流動資產淨值約61,400,000美元(二零零九年：42,600,000美元)。於二零一零年十二月三十一日，本集團資產淨值約308,700,000美元(二零零九年：287,700,000美元)。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何未償還借貸。



截至二零一零年及二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 千美元 (未經審核)	二零一零年 千美元 (未經審核)
收入	111,786	67,771
銷售成本	<u>(31,838)</u>	<u>(17,498)</u>
毛利	79,948	50,273
其他收入	831	386
行政開支	(14,424)	(11,777)
其他經營開支	<u>(18,450)</u>	<u>(15,702)</u>
除稅前溢利	47,905	23,180
所得稅	<u>(1,989)</u>	<u>(2,120)</u>
本公司擁有人應佔溢利	<u>45,916</u>	<u>21,060</u>

本公司於二零一一年首六個月的純利較二零一零年同期約21,100,000美元增加118%至約45,900,000美元。本公司除純利有理想表現外，截至二零一一年六月三十日止首六個月的毛利亦上升59%至約79,900,000美元，而二零一零年同期則為50,300,000美元。

本公司於二零一一年首六個月的毛利率為71.5%，而二零一零年首六個月為74.2%。截至二零一一年六月三十日止六個月的收入上升65%至約111,800,000美元，而二零一零年同期則約為67,800,000美元。截至二零一一年六月三十日止六個月的除稅前溢利上升106%至約47,900,000美元，而二零一零年同期則約為23,200,000美元。

## 業務回顧

## 表現摘要

截至二零一一年六月三十日止期間及比較期間

	二零一一年 上半年 千美元	二零一零年 上半年 千美元
<b>大廳賭桌</b>		
— 按押籌碼總額	116,916	88,523
— 總收入	27,857	18,835
— 勝出率	23.8%	21.3%
— 每日平均營運賭桌桌數	66	59
— 每桌每日平均收入(美元)	2,336	1,760
<b>老虎機</b>		
— 投入總額	379,569	246,419
— 收入	38,802	24,312
— 勝出率(保存率)	11.8%	12.2%
— 期末老虎機數目	1,035	846
— 每日每台贏取金額(美元)	236	214
— Naga平均分佔	69%	51%
<b>賭團賭桌</b>		
— 泥碼總額	1,569,544	909,915
— 收入	35,685	20,224
— 勝出率	2.3%	2.2%
— 訪客人數(人)	7,009	3,008
— 每日平均營運賭桌桌數	65	64
— 每桌每日平均收入(美元)	3,034	1,744
<b>酒店及娛樂業務</b>		
— 總收入	9,442	4,400
— 餐飲及其他收入	7,230	2,887
— 客房收入	2,212	1,513
— 客房數目	500	500
— 平均房價	52	57
— 平均入住率	75.2%	42.4%

二零一一年首四個月的全球遊客人數較二零一零年增加4.5% (資料來源：世界旅遊組織)，而柬埔寨於二零一一年首六個月的訪客人數較二零一零年同期增加13%至140萬人。來自越南的遊客享有柬埔寨免簽證待遇，故此本年度一月至五月到訪的越南遊客人數較二零一零年首五個月高出33% (資料來源：柬埔寨旅遊部)。

然而，每年越南東南部 (包括胡志明市) 僅有4%的人口到柬埔寨旅遊 (資料來源：越南統計總局 (二零零九年))。越南東南部有1,400萬人口，且鄰近金邊，可能成為本公司的客戶來源。

二零一零年全球旅遊業復甦使到訪柬埔寨的遊客人數增加約16%至250萬人，旅遊收益則增加14.5%至1,800,000,000美元。二零一零年到訪遊客主要來自亞洲，包括越南 (增加48%至467,000人)、韓國 (增加47%至290,000人) 及中國 (增加39%至178,000人) (資料來源：柬埔寨旅遊部)。

整體而言，預期未來十年到訪柬埔寨的遊客人數將由二零一零年250萬人增加140%至二零二零年600萬人 (資料來源：柬埔寨旅遊部)。

柬埔寨遊客駱驛不絕，造訪大廳賭桌及博彩機的遊客與日俱增，NagaWorld一直受惠，博彩利潤上升。

本公司的大廳賭桌收入亦見增長，配合本公司謹慎的信貸政策，賭客人數及按押籌碼總額增加。

多元化的餐飲店、娛樂節目、優質客房以及MICE設施，本公司的非博彩業務為NagaWorld的客戶提供世界級娛樂內容及選擇。

今年上半年，NagaWorld聯合營銷及主辦多次推廣活動，加上擴大和持續改善本公司的餐飲店，使NagaWorld榮獲二零一一年東盟旅遊論壇授出的「柬埔寨最佳娛樂及招待服務場所 (Best Entertainment & Hospitality Services in Cambodia)」。東盟旅遊論壇亦授予NagaWorld「柬埔寨最佳商務及會展獎勵旅遊服務場所 (Best Business & MICE Services in Cambodia)」。該兩項殊榮證實本公司持續吸引商旅遊客將中南半島作為旅行終點站的實力。獎項及諸如此等之認同肯定了本公司於市場推廣上的努力表現，並使非博彩收入由截至二零一零年六月三十日止六個月的4,400,000美元增至截至二零一一年六月三十日止六個月的9,400,000美元。

## 分部資料

### 大廳賭桌

由於按押籌碼及勝出率雙雙提高，來自大廳賭桌的收入由截至二零一零年六月三十日止六個月的18,800,000美元增至截至二零一一年六月三十日止六個月的27,900,000美元，增幅高達48%。

大廳的按押籌碼由截至二零一零年六月三十日止六個月的88,500,000美元上升至截至二零一一年六月三十日止六個月的116,900,000美元，而勝出率則由截至二零一零年六月三十日止六個月的21%升至截至二零一一年六月三十日止六個月的24%。截至二零一一年六月三十日止六個月，大廳賭桌平均每日運營桌數為66張。於回顧期間，每桌每日平均收入約為2,336美元，而於二零一零年同期則約為1,760美元。

該等來自本公司大廳賭桌的顯著收入增長，明確表示專注於大眾博彩市場以加強業務基礎的業務策略乃發展合適的博彩策略的正確方向。收入上升主要因為於對本公司賭桌業務的嚴加監管、提高博彩效率及速度、重視結合滿足需求與獲利的博彩組合及改善對賭桌注碼上限的管理。

### 博彩機

截至二零一一年六月三十日止六個月，博彩機的總收入增至38,800,000美元，較二零一零年同期的24,300,000美元增加60%。

於二零一一年六月三十日，老虎機的總數為1,035台，而於二零一零年六月三十日則為846台。

監管環境日趨完善，加上政治長期穩定，是進一步確保本集團在該國壟斷地位乃是該業務增長之重要因素。作為經營該市唯一的賭場，只要購置恰當、先進的博彩機以滿足客戶的口味和興趣，便足以擴大博彩機業務。

可觀的增長亦反映於博彩機投入金額由截至二零一零年六月三十日止六個月的246,400,000美元增至截至二零一一年六月三十日止六個月的379,600,000美元，於回顧期間，平均每台每日贏取金額約為236美元，而於二零一零年同期則約為214美元。本公司博彩機截至二零一零年六月三十日止六個月及截至二零一一年六月三十日止六個月的勝出率均維持於12%的水平。截至二零一一年六月三十日止期間，本公司分佔老虎機平均收入為69%，而二零一零年同期則為51%，亦同樣顯著。

### 賭團貴賓賭桌

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司賭團業務的收入為35,700,000美元，而截至二零一零年六月三十日止六個月則為20,200,000美元。來自賭團賭桌的收入於截至二零一一年六月三十日止六個月佔本公司總收入的32%，而於二零一零年同期則佔30%。

上述增長歸因於保守的博彩業務政策，致力爭取穩定收入而非加入更多不同形式的博彩業務，而本公司賭團業務的增長非常明顯，於截至二零一一年六月三十日止六個月佔總收入接近三分之一。雖然自二零零九年起實施嚴格的信貸政策而吸引現金下注，但賭團業務仍不斷發展，本公司對此相當滿意。

截至二零一一年六月三十日止六個月，賭團賭桌的博彩活動水平(按泥碼差額計算)約為1,600,000,000美元，較二零一零年同期約900,000,000美元上升72%。於截至二零一一年六月三十日止六個月，NagaWorld賭團賭客的按押籌碼金額約為355,600,000美元，較二零一零年同期約188,100,000美元上升89%。截至二零一一年六月三十日止六個月到訪本公司賭場的賭團賭客人數約7,009人，而二零一零年同期則為3,008人。該等按押籌碼總額及賭客人數增長明確反映本公司嚴格的信貸政策並不妨礙賭客使用現金博彩的便捷程度。

NagaWorld賭團業務的勝出率由截至二零一零年六月三十日止六個月的2.2%上升至二零一一年同期的2.3%。

截至二零一一年六月三十日止六個月，平均每日有65張賭桌營運。於回顧期間每桌每日平均收入約為3,034美元，而二零一零年同期則約為1,744美元。

### 非博彩收入－酒店、餐飲及娛樂

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司的非博彩收入上升114%。

本公司擁有共計12間餐飲店，提供多種烹飪選擇，包括中菜廳Fortune Palace、韓國燒烤餐廳(Korean Grill)、法國餐廳Le Gourmet及意大利餐廳Bistro Romano。每家餐廳均提供精美飲食。重新裝修的NagaWorld的Grand Casino Restaurant特別方便賭客，是最受歡迎的餐飲店。

大賭廳設在NagaWorld地下，經常賭客如鯽。為免地下的大賭廳過分擠逼，同時為擴建大賭廳，NagaWorld的休閒娛樂場(Life Style Casino) Naga Rock Café即將開張，以增加大賭廳空間。除提供各式菜餚及飲品之外，亦為顧客提供撲克及其他大賭廳的遊戲，並新增300部老虎機，為本公司客戶提供更多娛樂。

為吸引沒有外國護照的柬埔寨人，NagaWorld最近在通往外交部大樓的道路新開闢第二條通道。

NagaWorld為中南半島眾所周知的大眾娛樂與MICE設施場地，深受公私遊客歡迎。現有會議展覽廳的規模在金邊無出其右，但亦已逐漸不敷應用。

本公司現正加建一座名為Pool Block的大樓，設有天台泳池、舞廳、220間客房、更多賭廳及車位。另外South Hotel Tower新設的六星級套房亦正在裝修，附設有個人隱密賭廳，迎合要求私隱的賭客。

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司自酒店及娛樂業務獲取的收入為9,400,000美元，較二零一零年同期的4,400,000美元增長114%。

二零一一年上半年，NagaWorld酒店客房的平均入住率為75.2%，而二零一零年六月三十日則為42.4%。由於本公司客房入住率持續上升，預期會帶動業務中的大眾市場分部。

該非博彩收入增長乃本公司致力於主要目標市場策略營銷，向博彩與非博彩顧客提供該等服務的結果。

## 毛利

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月的毛利率分別為71.5%及74.2%。毛利下跌乃因NagaWorld的業務組合稍有變化。截至二零一一年六月三十日止六個月，總收入的68%來自非賭團業務，而於二零一零年同期的比例則為70%。該等業務分部不會產生轉碼佣金，相比賭團業務則要按賭團賭客下的轉碼金額支付佣金。

## 行政及其他經營開支

截至二零一一年六月三十日止六個月，行政及其他經營開支增加20%至約32,900,000美元，而二零一零年同期則約為27,500,000美元。出現有關變動乃由於各項賭博、酒店空間及於二零零九年第三季新開的餐飲店開業的燃料消耗增加、額外員工成本及NagaWorld主辦推廣活動所致。

## 融資成本

由於本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月並無任何融資安排，因此並無產生任何融資成本。

## 純利

截至二零一一年六月三十日止六個月，本公司擁有人應佔溢利或純利由二零一零年同期約21,100,000美元升至約45,900,000美元，升幅達118%。截至二零一一年六月三十日止六個月的純利率升至41.1%，而二零一零年同期為31.1%。

顯示本公司的營運效率更高，原因在於：

1. 採取保守的博彩業務政策，穩定提高博彩收入，例如監督賭團廳賭桌的下注限額。
2. 不斷改進博彩業務策略，例如大賭廳現時爭取高收入大眾市場（老虎機及大賭廳），建立穩固的業務基礎。
3. 營運效率，例如：NagaWorld酒店及賭場娛樂城不斷改良設施，提升市場佔有率，吸引更多遊客，爭取更高非博彩收入，並且嚴格監控成本。

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月的每股盈利分別約為2.21美仙（每股17.24港仙）及1.01美仙（每股7.88港仙）。

## 財務回顧

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團並無就銀行借貸抵押任何資產（二零一零年十二月三十一日：零）。

### 或然負債

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何或然負債。

### 非常重大收購事項

二零一一年六月十三日，本公司與Dr. Chen訂立有條件購股協議，以收購TSC Inc.及City Walk Inc.。

該項交易的協定代價為369,000,000美元，其中以275,000,000美元收購TSC Inc.及94,000,000美元收購City Walk Inc.。該代價可按Dr. Chen選擇，透過按每股代價股份1.8376港元的價格，配發及發行代價股份（即本公司新普通股）；或本公司發行可換股債券（債券持有人可選擇按換股價每股換股股份1.8376港元將其兌換，以獲配發及發行換股股份（即本公



司新普通股)；或同時以發行代價股份及可換股債券，總值為369,000,000美元。配發及發行代價股份或行使可換股債券所涉及的本公司新普通股總數為1,566,282,107股。

本公司稍後將公佈為批准該項交易而舉行的股東特別大會日期。

### 匯率風險

本集團的收入主要以美元賺取，而本集團的開支亦主要以美元另輔以東幣支付，因此本集團並無重大外匯風險，亦毋須進行貨幣對沖交易。

### 發行新股

於回顧期間並無發行股份。

### 流動資金、財務資源及資產負債水平

於二零一一年六月三十日，本集團有現金及現金等價物總額約82,000,000美元(二零一零年十二月三十一日：約44,000,000美元)。

於二零一一年六月三十日，本集團有流動資產淨值約84,900,000美元(二零一零年十二月三十一日：約61,400,000美元)。

於二零一一年六月三十日，本集團並無任何未償還借貸(二零一零年十二月三十一日：零美元)。

### 資本及儲備

於二零一一年六月三十日，本公司擁有人應佔資本及儲備約為338,500,000美元(二零一零年十二月三十一日：約308,700,000美元)。

### 員工

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團平均聘用3,345名僱員(截至二零一零年六月三十日止六個月：3,233名)，大部份駐柬埔寨、馬來西亞及香港工作。截至二零一一年六月三十日止六個月的薪酬及員工成本約為10,900,000美元(截至二零一零年六月三十日止六個月：約8,700,000美元)。

### 僱員福利

薪金、年度花紅、有薪年假、向界定供款退休金計劃供款及本集團的非貨幣福利成本於本集團僱員提供相關服務的年度內累計。倘遞延付款或結算，且其影響重大，則以現值呈列有關金額。

### 貿易應收款項及信貸政策

NagaWorld致力為博彩顧客提供最佳的服務和產品，而與賭團經紀的良好關係對達致此目標至關重要。本公司長期與許多賭團經紀維持雙贏友好的商業關係，共度經濟周期的起伏。互相支持乃屬必要，以便本公司賭團業務繼續對本公司業務作出重大貢獻。然而，本公司會持續密切監察及檢討經紀的表現。

本公司密切監控貿易應收款項的變化，並重點關注收款情況，使得貿易應收款項由34,700,000美元減至29,800,000美元，降幅達14%。本集團認為應收款項屬可控水平，並對繼續保持下降趨勢深感欣慰。

管理層制定了監控本公司賭團經紀的信貸指引及監督措施，並根據本公司賭團經紀表現及本公司適時設定的其他標準，絕對不會向不合格的經紀授出信貸融資。如此一來，本公司認為，經修訂的信貸政策將有利於在未來控制及管理貿易應收款項。

於回顧期間，本集團並無計提呆賬撥備（二零一零年十二月三十一日：7,200,000美元）。

### NagaWorld之發展

今天，NagaWorld已成為旅遊勝地。本公司的酒店及賭場娛樂城不僅吸引亞太地區的賓客，更吸引來自全球的不同背景、文化及興趣的各界賓客。NagaWorld設施按國際標準經營，本公司為不斷獲得全球媒體、投資者及酒店常客的好評及讚美感到自豪。NagaWorld建築面積約110,768平方米，提供豐富的娛樂內容及項目。

NagaWorld已建成以本地高端客戶為目標的新酒廊及會所，確保其在中南半島快速發展的娛樂圈具競爭力。另外，今年年底前建成第三翼後，將可容納（其中包括）一個天台游泳池、一間健身俱樂部、舞廳、辦公室及額外220間客房，更大的博彩區域以及額外的可容納1,000人的多功能大廳及新增的停車場。該等增設的酒店客房將以較低的價格吸引更多的賭場顧客。

本公司現正於South Hotel Tower為高端賭團客戶增建六星級套房，每間套房提供私人博彩區域。

本公司致力發展並專注鞏固NagaWorld於中南半島作為博彩娛樂中心的地位。然而，此領導地位表示著其越來越受歡迎，亦令本公司現有設備倍受負荷。入住率長期偏高，而NagaWorld的大廳賭桌與博彩機亦駱驛不絕。新建的第三翼及其客房與其他設施將緩和客戶對客房及設施的迫切需求，然而，要有高瞻遠矚的策略方可解決上述關鍵問題，並鞏固本公司長期競爭優勢及保持發展動力。

## 6. 物業權益

獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司已為本集團截至二零一一年九月三十日的物業權益估值，並認為本集團的物業權益截至二零一一年九月三十日的估值為總額約700,000,000美元(相等於約54,300,000,000港元)。有關該等物業權益的函件、估值概要及估值證書全文載於本通函附錄五。

下表列示本集團的土地及樓宇於二零一一年六月三十日的賬面淨值與該等本集團的物業權益於二零一一年九月三十日的估值的對賬：

	千美元
截至二零一一年六月三十日的賬面淨值	
— 土地	636
— 樓宇	49,369
	<u>50,005</u>
減：截至二零一一年九月三十日止三個月的折舊	(267)
	<u>49,738</u>
截至二零一一年九月三十日的賬面淨值	49,738
截至二零一一年九月三十日的估值盈餘(附註)	650,262
	<u>700,000</u>
根據本通函附錄五的截至二零一一年九月三十日估值	<u><u>700,000</u></u>

附註：根據本集團的會計政策，本集團於二零一一年六月三十日的土地及樓宇部分賬面淨值按成本模型分別入賬為「預付租賃付款」及「物業、廠房及設備」，並按歷史成本減累計攤銷及折舊列值。同時，該等物業權益於二零一一年九月三十日的估值乃按本通函附錄五內估值報告所載的市場價值計算所得。因此，為符合本公司的現行會計政策，本集團物業於二零一一年九月三十日的估值盈餘將不會計入本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。

## 7. 本集團的財務及貿易前景

本公司認為在越南採取的整合營銷策略將使各業務分部繼續增長，最終會推廣至泰國及區內其他市場。本公司會繼續把握市場機遇。

金界控股賭團業務仍為本公司業務模式的重要部分。自嚴格實施保守信貸政策及相對較低的賭桌注碼上限政策後，本公司欣見賭團業務實現進步。該業務分部的正增長乃與嚴格指引及監督向若干賭團經紀授出有限信貸額度的信貸政策及鼓勵現金下注有關。

本公司繼續推行其維持針對區域內中型賭團賭客的保守博彩政策，以及促進與聲譽良好的經紀之間的關係，本公司認為現在僅屬初步涉足賭團市場，且著力開拓經濟迅速增長的越南、中國及泰國。截至二零一一年六月三十日止六個月，來自越南的賭團業務僅佔人頭數的12%，卻佔泥碼的47%。來自中國的顧客佔賭團泥碼的13%，而來自泰國的適量的賭團數目則繼續增加。金界控股相信由服務低端賭團改為不斷深入頗具潛力的重要賭團市場為該業務未來增長的關鍵。

此次中期業績錄得本公司歷來最高的盈利，因此本公司對前景的取態樂觀。本公司相信本公司佔據亞洲賭博文化的中心位置並將繼續提供服務及和獨特的市場機遇。例如，柬埔寨的鄰國泰國及越南共有接近1.6億人口，加上該兩個國家經濟快速增長，為金界控股的大眾市場業務提供了最佳商機。

從宏觀經濟方面，柬埔寨的主要經濟指標穩步與區內鄰國並駕齊驅。二零零九年至二零一零年，柬埔寨的外商直接投資上升25%。(資料來源：國際貨幣基金組織)。中國、韓國、馬來西亞、越南及台灣對柬埔寨的投資佔期間的78%(資料來源：世界銀行)。該等投資用於興建及開發重點基礎設施項目，例如Neak Loeng Bridge。其建造資金來自日本，並預期將花費95,000,000美元，該橋計劃於二零一五年三月完工，取代現時於越南和柬埔寨之間營運的往返湄公河兩岸的渡輪，從而使兩國之間路程由現在的5.5小時縮短約1小時(資料來源：Agence Kampuchea Presse；Cambodia New Vision)。

一九九八年至二零零七年間，柬埔寨的國內生產總值增長強勁，平均年增長率達9.1%。上述驚人增長曾於二零零八年至二零零九年有所減緩，現正強勁反彈，並預測於二零一一年至二零一五年每年增長介乎6.5%至6.8%（資料來源：柬埔寨經濟財政部；世界貨幣基金組織）。於二零一零年人均國民總收入較二零零九年增加17%（資料來源：世界銀行）。二零零六年至二零一零年，國民總收入上升46%，經濟強勁增長有賴國家的政局穩定。

柬埔寨於今年上半年的遊客人數增加約13%至約140萬名訪客（資料來源：柬埔寨旅遊部）。金邊的大部份遊客均到訪NagaWorld，令本公司的酒店及娛樂場成為柬埔寨王國最受歡迎景點之一。訪客量增加提升了NagaWorld的業務額，因而使博彩收入提高。過去五年，本公司表現不斷提升，業績理想。NagaWorld的表現仍然與區內旅遊人數及消費者消費水平的不斷上升相符，該等因素推動博彩收入增長。本公司的收入與區內競爭者基本持平，而在純利及投資回報率方面則領先競爭者。

然而，未來3至5年內，NagaWorld的增長預計會對本公司帶來巨大壓力。客房需求、大廳擁堵及公共停車位不足等經營問題均有待解決。本公司矢志成為各項業務均可取得持續成功的具國際競爭力的世界級企業。為實現抱負，本公司會抓住時機採取行動，並維持其長期增長策略。

早自一九九五年本公司於湄公河一艘駁船上成立以來，金界控股就一直圍繞增長開展業務。絕不停滯是本公司理念及驅動力。本公司時刻銘記該理念，探尋解決增長問題及擴大需求的最佳辦法。

於二零一一年六月十三日，金界控股公佈一項與其行政總裁兼主要股東Dr. Chen的重大收購及關連交易。該交易將令本公司於柬埔寨的據點有大幅增長。5年內，三個項目，分別為TSCLK綜合設施、NagaCity步行街及觀光園，項目竣工後由金界控股收購。

該等項目成本為369,000,000美元，將由Dr. Chen通過TSC Inc.開發，並將由其承擔所有開發、融資及成本膨脹風險。金界控股於在開發工程完成之前並無承擔或責任。於竣工後，金界控股將向Dr. Chen收購TSC Inc.以換取股份／可換股債券。

本公司對未來的機遇持樂觀態度。此外，為於印支半島建立強大、穩定的客戶群，本公司必須具備國際競爭力。

本公司冀成為地區龍頭，為此，金界控股將繼續集中進行以下策略路線：

1. **柬埔寨**：爭取重大的市場佔有率，進一步穩佔本公司在當地最大市場的地位。
2. **向越南擴展業務**（當地人口9,100萬人，國內生產總值達1,040億美元）：
  - a. 與知名廣告／市場推廣公司共同開發的市場推廣路線
  - b. 打造天上及陸上的「超級高速」，為旅客提供更直接的交通工具，特別是通向胡志明市的交通工具
  - c. 更加注重大廳賭場的旅客
3. **開拓泰國業務**（當地人口6,700萬人，國內生產總值達3,190億美元）：
  - a. 為賭團業務營造有利發展的環境
  - b. 更集中發展賭團市場

NagaWorld計劃加強本身在印支半島的優質酒店賭場娛樂城地位，為來自周邊及發展中經濟體的客戶及訪客提供國際級標準服務及產品。本公司博彩及娛樂事業取得成功，本公司計劃增強在區內及國際的競爭力，無論規模及設施的內容均要有所提高。NagaWorld要為客戶提供上乘的國際級客房、會展設施、餐廳、娛樂及賭博設施。本公司的賭博及娛樂業務將令東道國柬埔寨繼續受益，亦繼續回報本公司、其股東及投資者。



以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出為供載入本通函而編製的報告。



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : + 852 2541 5041  
傳真 : + 852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中 111 號  
永安中心 25 樓

敬啟者：

以下為吾等根據本報告下文第II節附註2.1所載基準編製有關TanSriChen Inc. (「TSC Inc.」) 及其附屬公司TanSriChen (Citywalk) Inc. (「City Walk Inc.」) (以下統稱「TSC集團」) 於二零一零年十一月三日(TSC Inc.的註冊成立日期) 至二零一零年十二月三十一日期間及截至二零一一年六月三十日止六個月期間(「有關期間」) 財務資料的報告，以供載入金界控股有限公司(「貴公司」) 就建議收購TSC集團全部股權而於二零一一年十二月三十日刊發的通函。

TSC Inc.於二零一零年十一月三日在英屬處女群島(「英屬處女群島」) 註冊成立為一間有限公司。TSC集團主要從事發展TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及觀光園承諾，該等項目乃由鄰近 貴公司在柬埔寨王國(「柬埔寨」) 的現有博彩及酒店設施NagaWorld的博彩、酒店及零售設施、一條步行街以及一座園景公園組成的綜合設施。TSC Inc.及其附屬公司均已採納十二月三十一日作為其財政年結日。TSC Inc.及其附屬公司的詳情載於下文第II節附註1。

TSC集團於有關期間的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及TSC集團於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的財務狀況表連同本報告所載附註(統稱「財務資料」)，已根據TSC集團管理賬目，按下文第II節附註2.1所述基準編製。吾等認為毋須作出香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」) 界定的調整表。



TSC Inc.董事(「董事」)負責根據國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際財務報告準則及根據香港公司條例及上市規則的披露規定編製並真實公允地呈列財務資料。此責任包括設計、實施及維持與編製及真實公允地呈列財務資料、財務報表及管理賬目相關的內部控制，以令其不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和採用適當的會計政策；以及按情況作出合理的會計估計。吾等的責任乃根據就財務資料而履行的程序作出獨立意見，並向閣下報告有關意見。

### 就財務資料所執行的程序

就本報告而言，吾等已根據國際會計師聯合會頒佈的國際核數準則，就包括有關期間財務資料的相關財務報表執行審核程序。我們已核實財務資料並已根據香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340條「招股章程及申報會計師」進行吾等認為必需的額外程序。

### 對有關期間的財務資料的意見

吾等認為，就本報告而言，根據下文第II節附註2.1所載呈列基準就有關期間編製的財務資料真實公允地反映TSC集團及TSC Inc.於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的事務狀況以及TSC集團於各有關期間的綜合業績及現金流量。

## TRANSRICHEN INC.

## I. 財務資料

## 綜合全面收益表

		二零一零年 十一月三日 (TSC Inc.的 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 千美元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 期間 千美元
收入	3	—	—
行政開支		—	(2)
除稅前虧損	4	—	(2)
所得稅	5	—	—
期內虧損及全面收入總額		—	(2)

## 綜合財務狀況表

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千美元	於二零一一年 六月三十日 千美元
<b>非流動資產</b>			
預付土地成本	9	—	13,590
在建物業	10	—	3,683
		—	17,273
<b>流動資產</b>			
現金及現金等價物		—	1
<b>流動資產淨值</b>		—	1
<b>總資產減流動負債</b>		—	17,274
<b>非流動負債</b>			
應付建設成本	11	—	12,000
應付董事款項	12	—	5,275
		—	17,275
<b>負債淨值</b>		—	(1)
<b>權益</b>			
股本	13	—	1
累計虧損		—	(2)
<b>總虧絀</b>		—	(1)

## 綜合權益變動表

	股本 千美元	累計虧損 千美元	總計 千美元
於二零一零年十一月三日 (TSC Inc.的註冊成立日期)、 二零一零年十二月三十一日 及二零一一年一月一日	—	—	—
期內虧損及全面收入總額	—	(2)	(2)
發行股份	1	—	1
於二零一一年六月三十日	<u>1</u>	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>

## 綜合現金流量表

	二零一零年 十一月三日 (TSC Inc.的 註冊成立日期) 至二零一零年 十二月三十一日 期間 千美元	截至 二零一一年 六月三十日 止六個月 期間 千美元
經營活動		
除稅前虧損	—	(2)
經營活動所用現金淨額	—	(2)
融資活動		
股份發行	—	1
應付董事款項增加	—	2
融資活動產生的現金淨額	—	3
現金及現金等價物增加淨額	—	1
期初的現金及現金等價物	—	—
期末的現金及現金等價物	—	1
現金及現金等價物分析		
現金結餘	—	1

## 非現金交易：

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，附註9所載土地成本約13,590,000美元已以非現金代價結清。於約13,590,000美元的總代價中，為數12,000,000美元的款項指TSC集團於指定地點向柬埔寨政府建造及交付一幢樓宇的估計債務。預付土地成本的餘額約1,590,000美元以及在建物業的成本約3,683,000美元均已由董事代TSC集團償清。

## II. 財務資料附註

### 1. 公司資料

TSC Inc.為一間於二零一零年十一月三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司。TSC Inc.的註冊辦事處位於Quastisky Building, PO Box 4389, Road Town, Tortola, BVI。

TSC Inc.為一間投資控股公司及在柬埔寨從事發展TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及觀光園承諾。

截至本報告日期，TSC Inc.於下列附屬公司(英屬處女群島的私人公司)擁有直接權益，其詳情載列如下：

公司名稱	註冊成立 地點及日期	已發行普通 股本面值	TSC Inc.直接	
			應佔權益 百分比	主要活動 及經營地點
<i>附屬公司</i>				
City Walk Inc.	英屬處女群島 二零一一年六月七日	1美元	100%	無業務活動

於本報告日期，由於TSC Inc.或City Walk Inc.毋須遵守其註冊成立的司法權區下任何法定審計要求，故該等公司自註冊成立起並未編製法定經審核財務報表。

#### 2.1 編製基準

財務資料已根據國際會計準則委員會頒佈的國際財務報告準則(包括國際財務報告準則、國際會計準則(「國際會計準則」)及其詮釋)。

國際會計準則委員會頒佈多項新訂或經修訂國際財務報告準則，一般於二零一零年一月一日及二零一一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

就編製及呈列財務資料而言，TSC集團已於有關期間初提早採納與其運營相關的所有該等新訂及經修訂國際財務報告準則。

財務資料亦符合香港公司條例的披露規定及上市規則的適用披露規定條文。

財務資料按歷史成本法編製。財務資料以美元呈列，此為TSC Inc.及City Walk Inc.的功能貨幣。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的修訂及新準則的可能影響

截至本報告日期，國際會計準則委員會頒佈下列於二零一一年一月一日開始的年度會計期間尚未生效而可能與財務資料有關的修訂及新準則，惟尚未於本財務資料提早採納。

國際財務報告準則第7號的修訂	披露—金融資產的轉讓 <sup>1</sup>
國際會計準則第1號的修訂(經修訂)	呈列其他全面收入項目 <sup>2</sup>
國際會計準則第12號的修訂	遞延稅項—收回相關資產 <sup>3</sup>
國際財務報告準則第9號	金融工具 <sup>5</sup>
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第12號	披露其他實體的權益 <sup>4</sup>
國際財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>4</sup>
國際會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 <sup>4</sup>
國際會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 二零一一年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 二零一二年七月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>4</sup> 二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>5</sup> 二零一五年一月一日或之後開始的年度期間生效

TSC集團現正就該等新準則及修訂的潛在影響進行評估，而董事認為採納該等新準則及修訂將不會對TSC集團的業績及財務狀況造成重大影響。

## 2.3 主要會計政策

### (a) 綜合基準

綜合財務報表包括TSC集團之財務報表。集團內各公司間的交易及結餘連同未變現溢利於編製綜合財務報表時悉數對銷。未變現虧損亦予以對銷，惟相關交易有證據顯示所轉讓資產出現減值則除外，於此情況下，虧損於損益確認。



年內收購或出售之附屬公司的業績由收購當日起計或截至出售當日為止（視情況而定），計入綜合全面收益表內。可於必要時對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與TSC Inc.使用者一致。

#### 附屬公司

附屬公司指由TSC Inc.控制的實體。當TSC Inc.有權直接或間接監管某實體的財務及經營政策，並藉此從其活動中取得利益時，該實體即視為受TSC Inc.控制。在衡量TSC Inc.是否擁有控制權時，當時可行使或可轉換的潛在投票權將會計算在內。

#### (b) 預付土地成本

預付土地成本初步按成本確認。其後，結餘按成本減任何累計減值虧損呈列。

#### (c) 在建物業

在建物業指按明確鑒定的成本列賬的資本在建工程，包括發展、材料及供應品、工資及其他直接開支等總成本。

其後之成本在適當時計入資產之賬面值或確認為單獨資產，惟前提為有關項目之日後經濟利益可能流入TSC集團，及有關項目之成本可以可靠計量。被替換部份的賬面值取消確認。所有其他維修及保養開支在產生的財務期間於損益扣除。

資本在建工程不作折舊。

#### (d) 非金融資產減值

會於各報告期結算日對內部及外部資料進行審核，以確定在建物業有否出現減值跡象，或先前已確認之減值虧損不復存在或已有所減少。若某資產的可收回金額估計少於其賬面值，該資產賬面值減至其可收回金額。

倘資產的賬面值超過其可回收金額，則於損益確認減值虧損。

倘日後撥回減值虧損，則有關資產的賬面值須增至經修訂的估計可收回金額，惟增加後的賬面值不得超過假設有關於以往期間並無確認任何減值虧損的應有賬面值。撥回的減值虧損即時於損益確認。

(e) 金融資產

TSC集團的將其金融資產初步按公平值加收購金融資產直接應佔交易成本計量。

應收款項為固定或可釐定付款及並無活躍市場報價的非衍生金融資產。其構成若干類型合約貨幣資產。於初步確認後，其適用實際利率法按攤銷成本減任何已識別減值虧損列賬。

(i) 金融資產減值虧損

TSC集團在各報告期末評估是否有客觀證據證明金融資產已減值。若因資產首次確認後發生的一宗或多宗事件導致有客觀減值證據證明金融資產已減值，而該事件對金融資產的估計未來現金流的影響能被可靠推測，金融資產即告出現減值。減值的證據包括：

- 債務人出現嚴重財務困難；
- 違反合約，例如欠繳或拖欠利息或本金付款；
- 由於債務人出現財務困難而對債務人作出寬限；或
- 債務人很有可能將宣告破產或進行其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值，減值虧損在損益賬內確認，並按資產賬面值與按原實際利率貼現的估計日後現金流量現值的差額計算。金融資產賬面金額乃透過使用撥備賬扣減。倘金融資產任何部份確定為無法收回，則以相關金融資產的撥備賬撤銷。

當資產的可收回金額增加能夠與確認減值後發生的事件客觀地聯繫，則減值虧損於往後期間予以撥回，惟資產於撥回減值當日的賬面值不得超過倘減值並無獲確認前原有的攤銷成本。

(ii) 實際利息法

實際利息法乃計算金融資產的攤銷成本及按有關期間攤分利息收入的方法。實際利率指實際用於將估計未來現金收入按相關金融資產的預計年期或較短期間(如適用)折算的利率。

(iii) 終止確認

TSC集團在金融資產相關的未來現金流量的合約權利到期時，或金融資產已轉讓及有關轉讓根據國際會計準則第39號符合資格終止確認時，終止確認金融資產。

(f) 金融負債

金融負債初始按公平值扣除直接應佔已產生交易成本確認，其後用實際利息法按攤銷成本列賬。相關利息開支於損益賬內確認為「融資成本」。

收益或虧損於負債終止確認時透過攤銷程序於損益賬確認。

(i) 實際利息法

實際利息法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間分配利息開支的方法。實際利率指實際用於將估計未來現金付款按相關金融負債的預計年期或較短期間(如適用)折算的利率。

(ii) 終止確認

金融負債於有關合約所列義務獲解除、撤銷或屆滿時終止確認。

(g) 撥備

倘TSC集團因過往事件而須承擔法律或推定責任，並在履行有關責任時可能引致經濟利益流出及能作出可靠估計時，會就時間或金額不定的負債確認撥備。倘若資金時值重大，則有關撥備須按履行有關責任的預計開支的現值入賬。

倘未能肯定是否會導致經濟利益流出，或未能作出可靠估計，則有關責任將列作或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。可能承擔的責任（其存在與否僅視乎一項或多項日後事件是否發生而確定）亦列作或然負債，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

#### (h) 所得稅

除與直接確認為其他綜合性收入的項目有關的所得稅（在其他綜合性收入內確認）外，所得稅在損益內確認。

即期稅項指根據期內應課稅收入按報告期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預計應付稅項，以及就以往期間應付稅項作出的任何調整。

遞延稅項乃就財務匯報目的的資產和負債賬面值與用作稅務申報的相應金額之間的臨時差額確認。所撥備的遞延稅項是根據預期資產和負債賬面值的變現或結算方式，按報告期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算。

遞延稅項資產只會在日後應課稅溢利有可能用作抵銷可使用資產時確認。倘有關稅務利益不再可能變現，則會調減遞延稅項資產。

#### (i) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行存款及現金以及銀行及其他金融機構購入到期時限不超過三個月的活期存款。

### 3. 收入

TSC集團於有關期間並無產生任何收入。

### 4. 除稅前虧損

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，與成立TSC Inc.及City Walk Inc.有關的若干行政開支數額甚微，已由董事代TSC集團支付。

### 5. 所得稅

TSC集團於有關期間並無產生所得稅開支，原因為TSC集團於有關期間並無產生任何應課稅溢利。

## 6. 股息

TSC Inc.自註冊成立日期起概無派付或宣派股息。

概無股息費用獲呈列，原因為有關資料被視為就本報告而言並無意義。

## 7. 每股盈利

概無每股盈利資料獲呈列，原因為將其列入就本報告而言被視為並無意義。

## 8. 分部資料

TSC集團並無呈列單獨的分部資料分析，原因為TSC集團於有關期間的全部收益、業績及資產乃與在柬埔寨發展的TSCLK綜合設施項目有關。

## 9. 預付土地成本

於二零一一年四月二十九日，柬埔寨政府批准向TSC集團轉讓位於柬埔寨的一幅土地的所有權權益。作為回報，TSC集團有責任支付約1,590,000美元並於柬埔寨一處特定位置建造一幢樓宇並交付予柬埔寨政府。TSC集團與柬埔寨政府協定的估計建造成本為12,000,000美元。

於二零一一年十一月二十八日，柬埔寨政府批准向TSC集團以99年長期租約的形式授出該幅土地的所有權權益。柬埔寨政府同意，總租賃款項須相等於此預付土地成本13,590,000美元。

為數1,590,000美元的款項已由董事代TSC集團償清。

## 10. 在建物業

在建物業包括規劃及設計發展項目所產生的成本及費用(已由董事代TSC集團償清)。

## 11. 應付建造成本

該撥備指附註9所載即將作為收購該幅土地的部份代價交付予柬埔寨政府的樓宇的經協定估計建造成本。

董事認為有關負債毋須於報告期結算日起十二個月內支付。

## 12. 應付董事款項

該結餘屬於無抵押、免息及毋須於報告期結算日起十二個月內償還。

## 13. 股本

TSC Inc.乃於二零一零年十一月三日在英屬處女群島註冊成立。TSC Inc.的法定股本為50,000美元。一股TSC Inc.股份乃於二零一一年一月三日向TSC Inc.的唯一股東發行並由其繳足。

### 資本管理

TSC Inc.管理資本的目標為保障其持續經營的能力，使其能夠繼續向股東提供回報及為其他利益相關人士帶來利益。

## 14. 風險管理

TSC集團的主要金融工具包括現金及現金等價物以及應付董事款項。

TSC集團金融工具產生的主要風險為流動資金風險。

### 流動資金風險

根據已訂約未貼現款項，TSC集團於二零一一年六月三十日的金融負債到期情況與報告期結算日應付董事款項(預期於1至2年內償還)的賬面值相同。

## 15. 關連人士交易

除附註4、9、10及12所披露者外，TSC集團於有關期間並無與其關連人士訂立重大交易。

## 16. TSC INC.的財務狀況表

由於除TSC Inc.於二零一一年六月三十日在附屬公司City Walk Inc.擁有1美元的投資成本(該成本由董事代TSC集團支付)外，TSC Inc.於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的財務狀況表與本報告所載TSC集團於二零一零年十二月三十一日及二零一一年六月三十日的綜合財務狀況表大致相同，故並無呈列TSC Inc.的財務狀況表。

### III. 董事酬金

於有關期間概無向董事支付酬金。概無作出安排致使董事放棄或同意放棄有關期間的任何酬金。

### IV. 結算日後事項

直至本報告日期，除附註9所披露者外，報告期末後的重大事件如下：

- (i) 於二零一一年十一月七日，TSC集團與一間獨立建築公司訂立一份總承包建造協議，以發展TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及觀光園承諾，代價為369,000,000美元；及
- (ii) 於二零一一年十一月七日，TSC集團與一名獨立建築師訂立一份項目管理諮詢協議，發展TSCLK綜合設施項目、NagaCity步行街項目及觀光園承諾，代價為5,000,000美元。

### V. 結算日後財務報表

TSC集團概無就二零一一年六月三十日後任何期間編製經審核財務報表。

此致，

金界控股有限公司  
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
陳旭東  
執業證書編號P04654  
香港  
謹啟

二零一一年十二月三十日



## TSC INC.的管理層討論及分析

TSC Inc.於二零一零年十一月三日在英屬處女群島註冊成立為一間有限公司。TSC Inc.主要從事發展TSCLK綜合設施項目，該項目乃毗鄰本公司現有博彩及酒店綜合設施NagaWorld由博彩、酒店及零售設施組成的綜合設施。直至最後實際可行日期，除收購並持有位於柬埔寨的一幅土地外，TSC Inc.並無開展任何業務活動。

TSC Inc.於其全資附屬公司City Walk Inc. (於英屬處女群島註冊成立的私人公司) 中擁有直接權益。於最後實際可行日期，由於TSC Inc.或City Walk Inc.註冊成立為公司毋須遵守其註冊成立所在司法權區的任何法定審計規定，故該等公司並未編製法定經審核財務報表。

截至二零一一年六月三十日止六個月期間，目標公司就成立目標公司產生輕微的行政開支，並已由賣方代目標公司支付。於二零一零年十一月三日 (TSC Inc.的註冊成立日期) 至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年六月三十日止六個月期間，目標公司並無產生任何收入。

### 分部資料

由於目標公司於二零一零年十一月三日 (TSC Inc.的註冊成立日期) 至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年六月三十日止六個月期間的全部收入、業績及資產均與在柬埔寨發展TSCLK綜合設施項目 (包括收購並持有一幅土地) 有關，故此毋須作出分部分析。

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，TSC Inc.並無就銀行借貸抵押任何資產。

### 或然負債

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，TSC Inc.並無任何或然負債。

### 重大收購事項及出售事項

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，除自二零一一年四月二十九日起收購及持有位於柬埔寨的一幅土地外，TSC Inc.並無收購及出售附屬公司或資產的重大事項。

### 董事酬金

直至二零一一年六月三十日，概無向董事支付任何酬金，亦無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

**流動資金、財務資源及資本負債水平**

於二零一一年六月三十日，TSC Inc.有現金及現金等價物總額約1,000美元(二零一零年十二月三十一日：零)。

於二零一一年六月三十日，TSC Inc.有流動資產淨值約1,000美元(二零一零年十二月三十一日：零)。TSC Inc.於二零一一年六月三十日的負債淨額約為1,000美元(二零一零年十二月三十一日：零)。

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何未償還借貸。

**結算日後事項及承擔**

於二零一一年九月三十日，TSC Inc.並無結算日後事項及承擔。

## A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

## 緒言

隨附經擴大集團的未經審核備考財務資料乃編製以說明建議收購事項TSC Inc.及其附屬公司City Walk Inc. (統稱「TSC集團」) 全部權益的影響可能影響本集團的財務資料。

經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表及現金流量表乃基於本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的經審核綜合收益表及綜合現金流量表 (摘自本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報) 及TSC集團自二零一零年十一月三日 (TSC Inc.的註冊成立日期) 至二零一零年十二月三十一日止期間的經審核綜合全面收益表及綜合現金流量表 (摘自本通函附錄二所載會計師報告) 編製，猶如收購事項已於二零一零年一月一日完成。

經擴大集團於二零一一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表乃基於本集團於二零一一年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表 (摘自本公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期業績公告) 及TSC集團於二零一一年六月三十日的經審核綜合財務狀況表 (摘自本通函附錄二所載會計師報告) 編製，猶如收購事項已於二零一一年六月三十日完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料乃基於多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅作說明用途。因此，基於經擴大集團的未經審核備考財務資料的假設性質，其未必真實反映假設收購事項於本通函所指日期實際進行，經擴大集團將達致的實際財務狀況、經營業績或現金流量。此外，經擴大集團的未經審核備考財務資料並不旨在預計經擴大集團日後的財務狀況、經營業績或現金流量。

就經擴大集團的備考財務資料而言，由於除TSC Inc.在柬埔寨收購數幅土地及開始發展的多個項目外，建議收購的目標公司並無開展任何業務活動，故收購事項於未經審核備考財務資料入賬列作資產及負債收購，惟不構成國際財務報告準則第3號「業務合併」下的業務。

## 1. 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合收益表

	TSC集團 自二零一零年 十一月三日 (TSC Inc. 的註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (經審核)		本集團截至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (經審核)	小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
收入	150,517	—	150,517				150,517
銷售成本	(43,832)	—	(43,832)				(43,832)
毛利	106,685	—	106,685				106,685
其他收入	4,442	—	4,442				4,442
行政開支	(30,957)	—	(30,957)				(30,957)
其他經營開支	(32,232)	—	(32,232)				(32,232)
除稅前溢利	47,938	—	47,938				47,938
所得稅	(3,877)	—	(3,877)				(3,877)
年內溢利	44,061	—	44,061				44,061

## 2. 經擴大集團於二零一一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零一一年 六月 三十日 千美元 (未經審核)	TSC集團 於二零一一年 六月三十日 千美元 (經審核)	小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
<b>非流動資產</b>						
物業、廠房及設備	165,943	3,683	169,626	389,727	(ii)	560,753
				1,400	(iii)	
預付土地成本	—	13,590	13,590			13,590
於根據經營租賃 持作自用的租賃 土地的權益	636	—	636			636
無形資產	85,710	—	85,710			85,710
貿易應收款項	1,331	—	1,331			1,331
就購買原材料 支付的按金	3,190	—	3,190			3,190
	<u>256,810</u>	<u>17,273</u>	<u>274,083</u>			<u>665,210</u>
<b>流動資產</b>						
消費品	655	—	655			655
貿易及其他 應收款項	26,116	—	26,116			26,116
就購買原材料 支付的按金	5,150	—	5,150			5,150
銀行定期存款	40,500	—	40,500			40,500
現金及現金等價物	41,543	1	41,544			41,544
	<u>113,964</u>	<u>1</u>	<u>113,965</u>			<u>113,965</u>

	本集團於 二零一一年 六月 三十日 千美元 (未經審核)	TSC集團 於二零一一年 六月三十日 千美元 (經審核)	小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
<b>流動負債</b>						
貿易及其他						
應付款項	15,839	—	15,839	1,400	(iii)	17,239
應付股息	16,101	—	16,101			16,101
即期稅項負債	331	—	331			331
融資租賃責任	1	—	1			1
	<u>32,272</u>	<u>—</u>	<u>32,272</u>			<u>33,672</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>81,692</u>	<u>1</u>	<u>81,693</u>			<u>80,293</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>338,502</u>	<u>17,274</u>	<u>355,776</u>			<u>745,503</u>
<b>非流動負債</b>						
應付建築成本	—	12,000	12,000	(12,000)	(iv)	—
融資租賃責任	2	—	2			2
應付董事款項	—	5,275	5,275	(5,273)	(iv)	2
	<u>2</u>	<u>17,275</u>	<u>17,277</u>			<u>4</u>
<b>資產／ (負債)淨值</b>	<u>338,500</u>	<u>(1)</u>	<u>338,499</u>			<u>745,499</u>
<b>資本及儲備</b>						
股本	26,026	1	26,027	19,579	(v)	45,606
儲備	312,474	(2)	312,472	387,421	(v)	699,893
	<u>338,500</u>	<u>(1)</u>	<u>338,499</u>			<u>745,499</u>
<b>總權益／(虧絀)</b>	<u>338,500</u>	<u>(1)</u>	<u>338,499</u>			<u>745,499</u>

## 3. 經擴大集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	TSC集團 自二零一零年 十一月三日 (TSC Inc. 的註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (經審核)		小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
<b>經營活動</b>						
除稅前溢利	47,938	—	47,938			47,938
調整：						
—折舊及攤銷	10,422	—	10,422			10,422
—賭場牌照溢價攤銷	3,547	—	3,547			3,547
—利息收入	(660)	—	(660)			(660)
—匯兌虧損，淨額	144	—	144			144
—貿易應收款項 減值虧損	7,219	—	7,219			7,219
—出售物業、機器 及設備的虧損	27	—	27			27
—物業、機器及 設備撇銷	196	—	196			196
—訴訟撥備回撥	(2,096)	—	(2,096)			(2,096)
—未贖回籌碼 回撥—Poibos	(940)	—	(940)			(940)
—貿易應付 款項撥回	(318)	—	(318)			(318)



	TSC集團 自二零一零年 十一月三日 (TSC Inc. 的註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (經審核)		小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
<b>營運資金變動前</b>						
經營溢利	65,479	—	65,479			65,479
耗材增加	(290)	—	(290)			(290)
貿易及其他應收 款項減少	15,586	—	15,586			15,586
貿易及其他應付 款項增加	1,165	—	1,165			1,165
經營活動所得現金 已付稅項	81,940 (4,117)	—	81,940 (4,117)			81,940 (4,117)
<b>經營活動所得 現金淨額</b>	<b>77,823</b>	<b>—</b>	<b>77,823</b>			<b>77,823</b>
<b>投資活動</b>						
所收取利息	660	—	660			660
購買物業、機器 及設備的 付款及物業的 建築成本	(23,500)	—	(23,500)			(23,500)
出售物業、機器 及設備的 所得款項	6	—	6			6
定期銀行存款增加	(17,100)	—	(17,100)			(17,100)

	TSC集團 自二零一零年 十一月三日 (TSC Inc. 的註冊成立 日期)至 二零一零年 十二月 三十一日 止年度 千美元 (經審核)		小計 千美元	備考調整 千美元	附註	備考經擴大 集團 千美元 (未經審核)
投資活動所用						
現金淨額	(39,934)	—	(39,934)			(39,934)
融資活動						
已付股息	(30,022)	—	(30,022)			(30,022)
償還融資租賃	(2)	—	(2)			(2)
融資活動所用						
現金淨額	(30,024)	—	(30,024)			(30,024)
現金及現金等價物						
增加淨額	7,865	—	7,865			7,865
年初現金及 現金等價物	14,987	—	14,987			14,987
年終現金及 現金等價物	22,852	—	22,852			22,852
現金及現金 等價物分析						
—現金及銀行結餘	22,852	—	22,852			22,852

附註：

- (i) 就編製經擴大集團未經審核備考財務資料而言，該等項目項下物業的收購成本(透過發行代價股份或可換股債券(就其永久期限分類作權益工具)獲得)根據財務報告準則第2號「以股份為基礎付款」為該等物業於收購日期的公平值。公平值乃由獨立估值師於二零一一年九月三十日有關物業開發完成後評估。
- (ii) 於二零一一年六月三十日，TSC集團所持土地的公平值乃假設與其約13,590,000美元的賬面值相等，而剩餘價值約393,410,000美元被指定為已竣工物業其他組成部分的公平值，乃因董事認為就此未經審核備考財務資料而言，評估土地及樓宇組成部分的公平值部分不切實際。

此外，董事亦認為，就此未經審核備考財務資料而言，釐定各物業組成部分的詳盡用途不切實際。假設全部物業成本於二零一一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表內列為「物業、廠房及設備」。因此，於編製截至二零一零年十二月三十一日止年度的未經審核綜合收益表及綜合現金流量表時，並無就項目下的物業計提折舊。

- (iii) 是項調整指作為收購交易成本的估計專業費用約1,400,000美元。此乃資產(其為項目下的物業)收購成本的一部分，故而作為「物業、廠房及設備」成本的一部分予以資本化。
- (iv) 其指於項目完工後就開發項目抵銷應付建設成本及應付董事款項，原是根據購股協議，本集團毋須承擔有關項目的任何開發成本。
- (v) 該等調整指收購的代價，猶如收購已於二零一一年六月三十日進行。就編製此未經審核備考財務資料而言，董事假設代價乃透過發行代價股份悉數支付，且代價股份的初步確認款項為項目下已竣工物業的成本。代價股份的初步確認款項約407,000,000美元超出1,566,282,107股面值0.0125美元的代價股份的金額約為387,421,000美元，乃於二零一一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表內列為「儲備」下的「股份溢價」。
- (vi) 倘假設收購代價將由發行可換股債券悉數償付，上文所示的未經審核備考財務資料概無影響，惟全部首次確認代價金額約407,000,000美元於二零一一年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表中列為「儲備」下的「可換股債券股本儲備」的調整(v)除外。根據可換股債券條款，無到期日的換股債券將按永久基準向本集團股東發行。概無負債部分於首次確認時產生。

## B. 經擴大集團的未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師香港立信德豪會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，以供載入本通函。



Tel : +852 2541 5041  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話：+ 852 2541 5041  
傳真：+ 852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中 111 號  
永安中心 25 樓

敬啟者：

吾等謹就金界控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告。該未經審核備考財務資料乃由貴公司董事編製(僅供說明)，以提供有關建議收購TanSriChen Inc.及TanSriChen (CityWalk) Inc.的全部股權可能對所呈列財務資料產生的影響的資料，並供載入貴公司日期為二零一一年十二月三十日的通函(「通函」)附錄四內。未經審核備考財務資料的編製基準載於通函附錄四A節。

**貴公司董事及申報會計師各自的責任**

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第四章第29段，並參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料。

根據上市規則第四章第29(7)段的規定，吾等的責任乃就該未經審核備考財務資料提出意見，並向閣下報告吾等的意見。就吾等先前所提供用於編製未經審核備考財務資料的任何財務資料的任何報告，除對吾等於出具報告日期送交的報告收件人外，吾等並不承擔任何責任。

### 意見的基礎

吾等依照香港會計師公會頒佈的香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函內備考財務資料的會計師報告」進行委聘工作。吾等的工作主要包括比較未經調整財務資料及其原始文件，考慮各項調整的支持憑證，及與 貴公司董事討論未經審核備考財務資料。該等委聘工作並不涉及對任何相關財務資料進行獨立審視。

吾等的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則或香港審閱委聘準則進行的審核或審閱，因此，吾等不會對未經審核備考財務資料發表任何有關審核或審閱保證。

吾等計劃並進行有關工作以取得吾等認為必需的資料及解釋，以獲得充分的證據以合理保證未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥善編製，有關基準與 貴集團的會計政策一致，而有關調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，乃基於 貴公司董事的判斷及假設編製，因其假設性質使然，故不確保或預示任何事件將會於日後發生，亦未必能反映：

- 經擴大集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況；及
- 經擴大集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度或任何未來期間的業績及現金流量。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事根據所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及

- (c) 有關調整就根據上市規則第四章第29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言屬恰當。

此致，

金界控股有限公司  
董事會 台照

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師  
陳旭東  
執業證書編號P04654

謹啟

二零一一年十二月三十日，香港

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就二零一一年九月三十日對經擴大集團物業權益進行估值所編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供收錄於本通函。



高力國際物業顧問(香港)有限公司  
估值及諮詢服務  
公司許可證號：C-006052



香港  
灣仔港灣道18號  
中環廣場5701室

敬啟者：

### 指示

茲遵照閣下指示，對隨附估值概要所載金界控股有限公司(「貴公司」、TanSriChen Inc及City Walk Inc(「目標公司」)於香港及柬埔寨王國持有的物業權益進行估值。吾等確認已進行視察及作出有關查詢，並取得吾等認為必要的進一步資料，以便向閣下提供吾等對該等物業權益於二零一一年九月三十日(「估值日」)估值的意見。

### 估值基準

吾等的估值乃指市值，就吾等所下定義而言，乃指「自願買家與自願賣家就有關物業經適當推銷後於估值日達成物業易手之公平交易之估計金額，而雙方乃在知情及審慎情況下自願進行交易」。



### 估值準則

吾等評估物業權益時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引。吾等的估值乃根據香港測量師學會頒佈的《香港測量師學會物業估值準則》(二零零五年第一版)。

### 估值理據

於估值第一類及第二類物業權益時，吾等綜合採用市場比較法，假設物業權益已竣工並可交吉出售，並參考金邊物業市場所得可比較出售證明。

於估值第三類物業權益時，由於其租約期限性質或租約禁止轉讓或分租，或有關物業權益不會產生重大租金收益，故此吾等並無賦予該物業任何商業價值。

### 假設及說明

吾等在作出估值時，乃假設該等物業權益於落成後以現況在公開市場上可交吉出售，且並無藉遞延合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何足以影響該等物業權益價值的任何類似安排而獲益。

吾等的估值中並無就該等物業權益的任何費用、按揭或欠款，或就於銷售時可能出現的任何開支或稅項計及撥備。除另有說明外，吾等假定該等物業權益概無附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。吾等已於必要時採納1美元=7.7915港元的美元(「美元」)兌港元(「港元」)的匯率(即估值日的現行匯率)。

吾等已查驗現況下的該等物業權益。然而，吾等並未進行任何調查，以確定地質狀況及設施是否適合在其上進行任何發展。吾等的估值假設此等方面令人滿意。

吾等依賴 貴公司及目標公司所提供的資料，並已接受向吾等提出的有關年期、規劃批文、法定通告、地役權、建議發展及一切其他相關事宜的意見。

吾等在對該等物業權益進行估值的過程中依賴 貴公司的柬埔寨法律顧問所提供的法律意見。然而，吾等並無檢查文件正本以核實該物業的所有權及是否存在未有在吾等接獲的文件副本中顯示的任何修訂。一切文件及租約僅作參考之用。所有尺寸、量度及面積均為約數。吾等並未進行任何實地量測。

吾等已審閱物業編號1號及物業編號2號的發展成本及物業編號2號內觀光園的預計美化成本，該等成本由項目建築師於發展項目最終完成時計算。該等成本亦代表賣方於完成前將會產生於目標公司100%權益的原購買或投資成本。在評估該等項目的估計發展成本時，吾等已(其中包括)審閱建議計劃連同成本估計以及金邊市的空地交易，並將該等交易中所出售物業的成交或要求價格與目標公司就物業權益應付的土地出讓金比較。吾等亦已就東南亞其他城市(如胡志明市、吉隆坡、曼谷及澳門等)的五星級酒店或可資比較物業的每平方米單位建築成本資料進行搜尋及審閱其他國際工料測量師行出版的年度及季度成本報告。吾等已在比較相關成本時作出適當調整。

吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司向吾等提供的資料的真實性及準確性。吾等亦已尋求並獲得 貴公司及目標公司確認，所提供資料並未遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等獲提供之資料足以達致知情意見，且並無理由懷疑有任何重大資料被隱瞞。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
灣仔  
港灣道18號  
中環廣場  
28樓2806室  
金界控股有限公司  
列位董事 台照

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

霍嘉禮

*FRICS FHKIS RPS(GP) MAE*

執行董事

估值及諮詢服務部

譚智仁

*MRICS MHKIS RPS(GP)*

助理董事

估值及諮詢服務部

謹啟

二零一一年十二月三十日

附註： 霍先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員以及專家學會的執業會員。彼在房地產領域擁有逾30年經驗，並在香港、中國及多個亞洲國家(包括柬埔寨王國)物業估值方面擁有逾25年經驗。

譚先生為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員。彼在亞太區擁有逾13年的估值經驗。

## 估值概要

## 第一類－目標公司在柬埔寨王國擁有的物業權益

編號	物業	猶如已 於二零一一年 九月三十日 已落成的市值 (參閱估值 證書附註2)
1.	位於柬埔寨王國金邊桑園區Sangkat Tonle Basaac 1村1號地段的TSCLK綜合設施建議發展項目  此物業持有作投資用途。	307,000,000美元
2.	位於Buddhist Institute及Nagaworld護欄對面的南人行道的NagaCity步行街建議發展項目連同位於柬埔寨王國金邊洪森公園對面沿巴瑟河的一片空地上的觀光園建議美化項目  此物業持有作投資用途（惟僅作美化及維護責任的觀光園除外）。	100,000,000美元
	小計：	<u>407,000,000美元</u>

## 第二類－貴公司在柬埔寨王國擁有的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日的市值
3.	位於柬埔寨王國金邊Samdech洪森公園以南及Ministry of Cult and Religion Land以東的NagaWorld Building  此物業持有作投資用途。	700,000,000美元
	小計：	<u>700,000,000美元</u>

## 第三類－貴公司在香港租賃的物業權益

編號	物業	於二零一一年 九月三十日的市值
4.	香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓第2806號辦公單位  此物業佔用作辦公用途。	無商業價值
		<hr/>
	小計：	零
		<hr/> <hr/>
	總計：	1,107,000,000美元
		<hr/> <hr/>

## 估值證書

猶如已  
於二零一一年  
九月三十日  
已落成的市值  
(參閱附註2)

物業	概況及年期	佔用詳情																						
1. 位於柬埔寨王國金邊桑園區Sangkat Tonle Basaac 1村1號地段的TSCLK綜合設施建議發展項目	<p>該物業毗鄰Boulevard Samdach Preah Sihanouk及Preah Sisovath交界處。在該物業的周圍，北面是Cambodia Korea Cultural Center、西面是Belgium Honorary Consulate及南面是Sontepheap Book Store，且該物業緊靠離開Boulevard Samdach Preah Sihanouk的一條側道並與Buddhist Institute相對。</p> <p>根據 貴公司提供的發展計劃，該建議發展項目為一幢樓宇綜合設施，包括酒店、VIP私人博彩套房、零售、停車場、娛樂設施，地盤面積約為7,766平方米。該地盤基本平整，並大致呈「L」形。</p> <p>根據項目建築師提供的文件，該物業的總建築面積約為97,620平方米，用途如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>淨建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店 (1,036間客房)</td> <td>43,003</td> <td>32,705</td> </tr> <tr> <td>VIP私人博彩套房</td> <td>9,276</td> <td>7,026</td> </tr> <tr> <td>零售/博彩</td> <td>21,647</td> <td>16,705</td> </tr> <tr> <td>MICE/戲院</td> <td>2,325</td> <td>2,134</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>21,369</td> <td>19,317</td> </tr> <tr> <td><b>總計</b></td> <td><b>97,620</b></td> <td><b>77,887</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該發展項目預計將於二零一六年前後落成。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業屬私有化性質。該物業乃持作投資用途。</p>	用途	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)	酒店 (1,036間客房)	43,003	32,705	VIP私人博彩套房	9,276	7,026	零售/博彩	21,647	16,705	MICE/戲院	2,325	2,134	停車場	21,369	19,317	<b>總計</b>	<b>97,620</b>	<b>77,887</b>	<p>根據吾等的考察及獲提供的資料，該物業為擁有部份廢棄建築物的空置地盤。</p>	<p>307,000,000美元 或 2,390,000,000港元</p>
用途	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)																						
酒店 (1,036間客房)	43,003	32,705																						
VIP私人博彩套房	9,276	7,026																						
零售/博彩	21,647	16,705																						
MICE/戲院	2,325	2,134																						
停車場	21,369	19,317																						
<b>總計</b>	<b>97,620</b>	<b>77,887</b>																						

附註：

- 根據 貴公司提供的資料，該物業的登記擁有人為「TanSriChen Inc」(「TSC Inc.」)。

2. 吾等按 貴公司指示評估該物業於二零一一年九月三十日的市值(假設上述建議發展項目於二零一一年九月三十日落成)，且吾等獲告知，建議發展項目的完成日期將在估值日期起五年內。
3. 根據 貴公司及項目建築師提供的資料，吾等明白，於完成時，VIP私人博彩套房及零售／博彩店舖將分別以一般酒店套房及零售店舖的標準交付，儘管彼等的設計已配合日後作博彩用途。因此，吾等於估值中已分別就VIP私人博彩套房及零售／博彩店舖採納酒店套房及零售店舖的基準。
4. 據 貴公司告知，該物業應付的土地出讓金約為每平方米1,750美元，惟受柬埔寨王國政府作出的最終決定所規限。於估值日產生的總成本費為17,300,000美元，包括土地成本，總體規劃費用及建築師費用。由於該物業的地基、上層結構或其他形式的建築工程尚未動工或產生實際價值，故該物業的現有價值僅相等於其土地成本。
5. 貴公司就該物業提供的總估計建造成本為275,000,000美元(包括土地出讓成本、建築裝飾及利息)。吾等認為，總估計建造成本乃屬合理。
6. 根據Sor Chor Nor第419號及500號，即柬埔寨皇政府部長理事會發出的高級政府指示，發展的建議用途及密度上並無限制。目前尚未取得建築圖則及規劃同意。
7. 根據Sor Chor Nor第419號及500號，Dr. Chen須投入成本12,000,000美元於毗鄰一塊土地上興建新國家選舉委員會大樓(「國家選舉委員會大樓」)。國家選舉委員會大樓及TSCLK綜合設施的總發展成本須超過200,000,000美元。
8. 據 貴公司告知，該物業須待金邊市政廳以及土地管理及城市規劃建設部批准所需建築及發展規劃後方可開始發展。截至估值日建設工程尚未展開。 貴公司預計將於二零一二年上半年前取得該等批准。
9. 吾等於估值過程中已獲 貴公司的柬埔寨法律顧問HML Law Firm & Consultants(「HML」)提供的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 根據相關Sor Chor Nor第1481號，柬埔寨皇室政府已向TSC Inc.授出99年長期租約；TSC Inc.亦已於二零一一年十二月十五日與國家選舉委員會訂立租賃協議。該租賃協議為TSC Inc.提供TSCLK綜合設施地盤土地租賃權的良好法定業權。
  - ii. 柬埔寨皇室政府已原則上批准於國家選舉委員會大樓完成興建前將99年期長期租約授予TSC Inc.，條件是TSC Inc.須(a)向柬埔寨發展委員會申請TSC Inc.已於二零一一年七月十三日獲得批准的合資格投資項目；(b)遵守柬埔寨發展委員會設定的手續及規則；及(c)遵從經濟及財政部的指示預先向私有化賬戶支付全數款項1,590,500美元，作為給予經濟及財政部的一種訂金和承諾，而TSC Inc.已於二零一一年四月五日支付

上述款項；及(d)遵從經濟及財政部的指示興建國家選舉委員會大樓。根據國家選舉委員會與TSC Inc.於二零一一年十二月十五日訂立的租賃協議，99年長期租約於屆滿時可重續，年期按照柬埔寨王國現行法律所規定者。

根據HML的資料，根據柬埔寨投資法，長期租約的承租人將擁有包括土地使用權的權利，連同於租約期內在土地上興建樓宇的權利。

10. 金邊市目前並無有效的城市規劃或分區制度。有關Sor Chor Nor (為柬埔寨皇室政府內閣發出的高級政府指令)規定的指定條款被視為支持建議發展項目的足夠憑證。
11. 吾等在估值過程中作出下列假設。
  - i. 於該建議發展項目落成後，該物業的建議發展項目符合政府租約以及其他法定要求；
  - ii. 於該建議發展項目落成後，能夠證明該物業土地使用權為妥善可出讓擁有權，並不附帶任何不合理繁重及不尋常契約、限制或支銷；
  - iii. 由租賃協議證明的物業權益屬合法及有效。TanSriChen Inc於該建議發展項目落成後已取得所有相關批准；
  - iv. 於該建議發展項目落成後，並無可影響該物業的地役權或通行權；
  - v. 於該建議發展項目落成後，該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重或不尋常抵押、留置權及負擔；
  - vi. 於該建議發展項目落成後，該物業可自由售予本地及海外買家；及
  - vii. 於該建議發展項目落成後，該物業將以即時交吉方式交付。



## 估值證書

猶如已  
於二零一一年  
九月三十日  
已落成的市值  
(參閱附註2)

物業	概況及年期	佔用詳情													
2. 位於 Buddhist Institute 及 NagaWorld 護欄對面的南人行道的 NagaCity 步行街建議發展項目連同位於柬埔寨王國金邊洪森公園對面沿巴瑟河的一片空地上的觀光園建議美化項目	<p>建議 NagaCity 步行街發展項目緊靠 Buddhist Institute 及 NagaWorld 護欄對面的南人行道。</p> <p>根據 貴公司提供的發展計劃，建議 NagaCity 步行街發展項目為一條零售步行街，其地面層以及地下層與現有 NagaWorld Building 相連，而建議 TSCLK 綜合設施及觀光園分別坐落在其東西兩端。其地盤面積約為 7,889 平方米。該地盤基本平整，並大致呈矩形。</p> <p>根據項目建築師提供的文件，建議 NagaCity 步行街發展項目的總建築面積約為 15,788 平方米，作零售用途。面積分析如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>樓層</th> <th>建築面積 (平方米)</th> <th>淨建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>道路層或 中央廣場 及行人通道</td> <td>7,889</td> <td>1,568</td> </tr> <tr> <td>地下低層或 地下通道</td> <td>7,889</td> <td>4,553</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>15,778</td> <td>6,121</td> </tr> </tbody> </table> <p>建議觀光園位於金邊市政廳擁有的一片現成空地上，沿巴瑟河而建，與洪森公園相對。根據 貴公司提供的發展計劃，觀光園建議美化為一個種有本土樹木及植物的公園。其地盤面積約為 9,934 平方米。該地盤基本平整，大致呈長方形。</p> <p>建議觀光園為金邊市政廳的國家公共財產，而 TSC Inc. 將有責任美化及維護觀光園。</p>	樓層	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)	道路層或 中央廣場 及行人通道	7,889	1,568	地下低層或 地下通道	7,889	4,553	總計	15,778	6,121	<p>根據吾等的考察及獲提供的資料，該物業為一條步行街以及一處的空置地盤。</p>	<p>100,000,000 美元 或 779,000,000 港元</p>
樓層	建築面積 (平方米)	淨建築面積 (平方米)													
道路層或 中央廣場 及行人通道	7,889	1,568													
地下低層或 地下通道	7,889	4,553													
總計	15,778	6,121													

猶如已  
於二零一一年  
九月三十日  
落成後的市值  
(參閱附註2)

物業	概況及年期	佔用詳情
----	-------	------

該物業預期將於二零一六年前後落成。根據獲提供的資料，NagaCity步行街將以長期租約形式持有。根據柬埔寨土地法，長期租約的年期為15年或以上。然而，法律並無說明最長年期。根據HML提供的法律意見，吾等明白該物業將以為期50年的租期持有。

該物業乃持作投資用途，惟觀光園僅有美化及維護的責任。

附註：

1. 根據 貴公司提供的資料，該物業的登記擁有人為「TanSriChen Inc」(「TSC Inc.」)。
2. 吾等按 貴公司指示評估該物業於二零一一年九月三十日的市值(假設上述建議發展項目於二零一一年九月三十日落成)，且吾等獲告知，建議發展項目的完成日期將在估值日期起五年內。
3. 據 貴公司告知，NagaCity步行街應付的土地出讓金約為每平方米1,750美元，惟須受柬埔寨王國政府作出的最終決定所規限，而觀光園毋須任何土地出讓金。NagaCity步行街方面，TSC Inc.將支付該將由經濟及財政部私有化委員會確定的補償費用。截至估值日概無產生任何成本。
4. 貴公司就該物業提供的總估計建造成本為94,000,000美元(包括土地出讓成本、建築裝飾及利息)。吾等認為，總估計建造成本乃屬合理。由於該物業的地基、上層結構或其他形式的建築工程尚未動工或產生實際價值，故該物業的現有價值僅相等於其土地成本。
5. 根據Sor Chor Nor第650號，即柬埔寨皇政府部長理事會發出的高級政府指示，發展的建議用途及密度上並無限制。目前尚未取得建築圖則及規劃同意。

6. 據 貴公司告知，該物業須待金邊市政廳以及土地管理及城市規劃建設部批准所需建築及發展規劃後方可開始發展。截至估值日建設工程尚未展開。 貴公司預計將於二零一二年上半年前取得該等批准。
7. 吾等於估值過程中已獲 貴公司的柬埔寨法律顧問HML Law Firm & Consultants (「HML」) 提供的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 根據相關Sor Chor Nor第650號，柬埔寨皇室政府已原則上向TSC Inc.授出長期租約或所有權，惟須待與金邊市政府(「金邊市政府」)簽立租賃協議並支付將由經濟及財政部私有化委員會評估的補償金後，方可作實。根據土地管理及城市規劃建設部部長及金邊市市長向首相提交日期為二零一一年八月十二日的函件， 貴公司已請求授予長期租約。分法令第129號第18條規定「國家公共財產的租賃協議不得超過15年」。而柬埔寨土地法第106條亦說明長期租約為15年或以上。獲提供的相關文件及資料方面，地下通道很有可能被重新分類為國家私有財產。因此，只要 貴公司在與金邊市政府簽訂租賃協議前取得金邊市政府的批准，HML預計在授出租約方面將不會有任何法律障礙。根據「有關長期租約的新柬埔寨民法典」第247條，其說明「永久租約的年期不得超過50年。倘永久租約設定的年期超過50年，其須縮短至50年。永久租約可予續期，惟重續年期不得超過由重續日期起計50年。」目前預期此項新法律將於二零一一年五月三十一日後六個月生效。在本估值中，吾等已假設該物業的租賃年期為50年。因此，租期的新法規不會對於二零一一年九月三十日的估值產生任何影響。
  - ii. 根據相關Sor Chor Nor第650號及Sor Chor Nor第1142號，該物業的路面層及地下通道均為國家公共財產。根據相關Sor Chor Nor第1142號，柬埔寨皇室政府已原則上同意在全部八個出口由一個出口至另一個出口建造離通道6米高的玻璃結構及屋頂。根據重新分類法第3條，重新分類國家公共財產須於達成若干條件後完成。基於該等趨勢，預計地下通道將租賃予 貴公司，而該物業的路面層很有可能將重新分類為國家私有財產。
  - iii. 根據關於投資項目的柬埔寨法律，長期租約的承租人將擁有包括土地使用權的權利，連同於租約年期內在土地上興建樓宇的權利。
8. 建議觀光園位於金邊市政廳擁有的一片現成空地上，沿巴瑟河而建，與洪森公園相對。根據 貴公司提供的發展計劃，觀光園建議美化為一個種有本土樹木及植物的公園。其地盤面積約為9,934平方米。該地盤基本平整，並大致呈矩形。
9. 建議觀光園為金邊市政廳的國家公共財產，而TSC Inc.將有責任美化及維護觀光園。
10. 吾等獲 貴公司告知，TSC Inc.將就美化觀光園支付約10,000,000美元以履行其在建議發展項目中的責任。
11. 金邊市目前並無有效的城市規劃或分區制度。有關Sor Chor Nor (為柬埔寨皇室政府內閣發出的高級政府指令) 規定的指定條款被視為支持建議發展項目的足夠憑證。

12. 吾等在估值過程中作出下列假設。

- i. 於該建議發展項目落成後，該物業的建議發展項目符合政府租約以及其他法定要求；
- ii. 於該建議發展項目落成後，能夠證明該物業土地使用權為妥善可出讓擁有權，並不附帶任何不合理繁重及不尋常契約、限制或支銷；
- iii. 由租賃協議證證明的物業權益屬合法及有效。TanSriChen Inc於該建議發展項目落成後已取得所有相關批准；
- iv. 於該建議發展項目落成後，並無可影響該物業的地役權或通行權；
- v. 於該建議發展項目落成後，該物業概不附帶任何可影響其價值的繁重或不尋常抵押、留置權及負擔；
- vi. 於該建議發展項目落成後，該物業可自由售予本地及海外買家；及
- vii. 於該建議發展項目落成後，該物業將以即時交吉方式交付。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一一年
			九月三十日 的市值
3. 位於柬埔寨王 國金邊市 Samdech洪森 公園以南及 Ministry of Cult and Religion Land以東的 NagaWorld Building	<p>該物業包括兩幢樓宇，包括一座由一幢酒店大樓與一幢賭場大樓組成的娛樂城。</p> <p>該物業建於一幅總面積約為14,160平方米的地塊上。</p> <p>該物業已於二零零七年落成。根據獲提供的資料，該物業正進行部份翻新工程，預計將於二零一一年底完工。</p> <p>賭場大樓為一幢八層高的樓宇，總建築面積約為20,918平方米。</p> <p>酒店大樓為一幢14層高的樓宇，總建築面積約為67,945平方米，包括509間客房、會議展覽設施、食肆、娛樂設施及水療等。</p> <p>酒店／賭場部份持作酒店及營商用途，由一九九六年八月一日起為期70年。</p> <p>該物業乃持作投資用途。</p>	<p>根據吾等的考察及獲提供的資料，該物業由貴公司佔用作為娛樂城。</p>	<p>700,000,000美元 或 5,450,000,000港元</p>

## 附註：

- 根據金邊市政府與 International Land Company Limited (「ILC」) 於一九九六年二月二十七日訂立的租賃協議，位於Samdech Second Prime Minister公園南面與Cult Ministry land東面之間的土地(「酒店賭場地塊」)(地盤面積約為14,160平方米)已授予ILC，由一九九六年八月一日起為期70年，且ILC有關經營酒店及旅遊服務業務。
- 根據日期為二零零零年八月十六日的補充協議，酒店賭場地塊已由ILC轉讓予本公司的間接全資附屬公司Neptune Orient SDN Bhd (「NOSB」)且NOSB已繼承ILC根據日期為一九九六年二月二十七日的租賃協議的各項權利。根據NOSB與金邊市政府於二零零零年八月十六日訂立的補充協議訂立的初步租期乃為期70年。根據NOSB與金邊市政府於二零零九年四月八日訂立的補充協議，租期已延期至99年於二零九五年八月一日屆滿。根據新法律，其後續期將為期50年。
- 根據日期為二零零零年十一月三十日的建築工程批准(參考編號：1313)，土地管理及城市規劃建設部原則上准許Ariston Sdn. Bhd在酒店賭場地塊上興建五星級Nexus Naga Hotel。

4. 根據金邊市政府與NOSB於二零零一年六月二十六日訂立的租賃協議，位於前Khov Chuly土地後方的庭院道路土地（「娛樂用途地塊」）（面積約2,516平方米，位於外交部以北），已授予NOSB興建停車場，租期為10年。吾等獲悉，娛樂用途地塊的租賃協議已於二零一一年六月二十五日到期。由於尚未取得租約續期文件，吾等於估值過程中並無對娛樂用途地塊賦予任何商業價值。
5. 根據日期為二零零一年十月十二日的建設許可證（參考編號：87），土地管理及城市規劃建設部同意於酒店賭場地塊上興建五星級Nexus Naga Hotel的建議。
6. 根據日期為二零零二年八月十五日的工程施工令許可證（參考編號：095），建築總署署長批准酒店賭場地塊的建築工程動工。
7. 根據NOSB與Naga Resorts & Casinos Limited（「NRCL」）於二零零二年八月三十日訂立的租賃權益買賣協議，酒店賭場地塊連同上述地塊上的改進項目均已轉讓予NRCL，租期由一九九六年八月一日起，為期70年。NRCL是NagaWorld Ltd的舊稱，本公司的間接全資附屬公司，並為NagaWorld所有人及經營人。
8. 根據NOSB與金邊市政府於二零零九年四月八日訂立的補充協議，該土地的租賃延至99年，於二零九五年八月一日到期。
9. 根據土地管理及城市規劃建設部於二零零三年九月十九日發出的函件，在緊靠外交部及International Corporation的土地以北建造停車場的建議已獲批准。
10. 根據NRCL與Golden Frontier Consulting Limited（「GFCL」）於二零零三年十月一日訂立的租賃協議以及於二零零四年七月三十日及二零零四年十二月二十一日訂立的NagaWorld租賃協議續期文件，GFCL希望向其來客提供迎賓服務，並因此要求佔用NagaWorld Building的一處地方，租期直至二零零六年九月三十日屆滿，月租為1,000美元（包括電力及空調等水電設施費用）。
11. 根據NRCL與Chan Choi Tak先生於二零零三年十月一日訂立的租賃協議以及於二零零四年七月三十日及二零零四年十二月二十一日訂立的NagaWorld租賃協議續期文件，Chan Choi Tak先生希望向其來客提供迎賓服務，並因此要求佔用NagaWorld Building的一處地方，租期直至二零零六年九月三十日屆滿，月租為1,000美元（包括電力及空調等水電設施費用）。
12. 根據NRCL與Cambodia Asia Bank於二零零三年十月一日訂立的租賃協議以及於二零零四年七月三十日及二零零四年十二月二十一日訂立的NagaWorld租賃協議續期文件，Cambodia Asia Bank希望向其來客提供迎賓服務，並因此要求佔用NagaWorld Building的一處地方，租期直至二零零六年九月三十日屆滿，月租為1,000美元（包括電力及空調等水電設施費用）。
13. 吾等於估值過程中已獲 貴公司的柬埔寨法律顧問HML Law Firm & Consultants提供的有關該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
  - i. 貴公司已在柬埔寨正式登記為一家海外公司的分公司，並可悉數享有金邊市政府與ILC於一九九六年二月二十七日訂立的租賃協議項下所賦予的權利及義務（「租賃協議」）。 貴公司於租賃協議期限內持有酒店賭場地塊租賃權的良好法定業權。

- ii. 因此 貴公司可悉數享有租賃協議所附帶的權利及義務，為期至多99年，而續期租約期限將最高為50年，並受訂約各方訂立的協議所規限。
- iii. 貴公司可悉數享有酒店賭場地塊的各項權利並可於租賃協議期限內進行合法經營。
- iv. 根據HML的資料，根據柬埔寨投資法，長期租約的承租人將擁有包括土地使用權的權利，連同於租約期內在土地上興建樓宇的權利。
- v. 於上述70年期間， 貴集團於二零三五年前擁有在柬埔寨首都金邊市內半徑200公里範圍內(不包括越南邊境、Bokor 山及西哈努克市)經營賭場的獨家權利。



## 估值證書

於二零一一年  
九月三十日  
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
4. 香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓第2806號辦公單位	<p>該物業位於灣仔區北部，北面是港灣道、東面是菲林明道及南面是告士打道。</p> <p>中環廣場，即香港第三高大樓，為一幢於一九九二年落成的78層高辦公樓。該樓宇的多數單位均可享受開闊的港景。附近巴士、小巴及的士等公共交通相當便利，而香港地鐵灣仔站亦可短時間步行通過人行天橋到達。</p> <p>按照獲批准之建築圖則，該物業的實用面積約為462.17平方米。</p> <p>該物業包括內地段第8643號的若干部份，並根據賣地條款第12060號持有，年期由一九八九年一月二十五日開始至二零四七年六月三十日屆滿。該物業的政府地租為其應課差餉租值的3%。</p> <p>根據獲提供的資料，該物業的月租為173,197港元（不包括差餉、管理費、清潔費及空調費），由二零零九年十二月十五日至二零一二年十二月十四日屆滿為期三年。每月服務費約37,991.60港元（可予檢討）。</p>	<p>根據吾等的近期調查及獲提供的資料，該物業由貴公司佔用作辦公用途。</p>	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零零九年五月二十二日獲批准之灣仔北部整體分區圖則第S/H25/2號，該物業已劃分為商業用途。
2. 根據土地註冊處的記錄，該物業的註冊擁有人為喜怡置業有限公司及Protasan Limited（分權業主），參閱內地段第8643號的賣地條款第12060號。
3. 該物業受以下產權負擔所規限：
  - i. 日期為一九九零年七月十八日的合營協議（附圖則），參閱備忘錄編號UB4488661

- ii. 日期為一九九一年二月二日的批地條款修訂書(附圖則)，參閱備忘錄編號UB4706622
  - iii. 於一九九一年八月一日向香港政府簽訂之撥供契據(關於圖則)，參閱備忘錄編號UB4931178
  - iv. 日期為一九九一年八月一日的批地條款修訂書，參閱備忘錄編號 UB4931179
  - v. 日期為一九九二年二月二十六日的批地條款修訂書，參閱備忘錄編號UB5194111
  - vi. 日期為一九九二年七月十五日的函件(附停車場發展圖則)，參閱備忘錄編號UB5353741
  - vii. 於一九九二年十二月十二日向香港政府簽訂之備忘錄編號為4931178的撥供契據的修訂契據(附圖則)，參閱備忘錄編號UB5523139
  - viii. 日期為一九九三年一月二十一日的批地條款修訂書，參閱備忘錄編號UB5551652
  - ix. 日期為一九九九年二月二十六日的備忘錄編號為4488661的合營協議的補充協議，參閱備忘錄編號 UB7718493
  - x. 日期為一九九五年七月三日的備忘錄編號為4488661的合營協議的修訂契據，參閱備忘錄編號 UB7782328
  - xi. 日期為二零零七年六月二十六日備忘錄編號07071902700485(備註：喜怡置業有限公司關於應佔一半部份業權)，就備忘錄所述代價(部份)以恒生銀行有限公司(「代理人」以其本身權利及作為該等銀行的代理人並代表彼等(定義見該協議))為受益人而訂立的債務及按揭
  - xii. 日期為二零一零年四月二十日備忘錄編號10051002990279(備註：喜怡置業有限公司關於應佔一半部份業權)，就備忘錄所述代價(部份)以恒生銀行有限公司(「代理人」以其本身權利及作為該等銀行的代理人並代表彼等(定義見該協議))為受益人而訂立的補充抵押文件
4. 貴公司為該物業的租戶，而產權負擔被認為對該物業的租戶並無重大影響／涵義。

### 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關發行人的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

### 2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行繳足股本載列如下：

法定：	美元
<u>8,000,000,000股 股份</u>	<u>100,000,000.00</u>
已發行繳足：	
<u>2,082,078,875股 股份</u>	<u>26,025,985.94</u>

轉換可換股債券或發行代價股份至最低公眾持股量規定後(代價結餘以未轉換可換股債券方式持有)，本公司的法定及已發行繳足股本如下：

法定：	美元
<u>8,000,000,000股 股份</u>	<u>100,000,000.00</u>
已發行繳足：	
2,082,078,875 股於最後實際可行日期已發行之股份	26,025,986
1,223,055,433 股於完成後將予發行的換股 股份或代價股份	15,288,193
<u>3,305,134,308</u>	<u>41,314,179</u>

### 3. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有依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有關條文

被計作或視作彼擁有之權益及淡倉)，或依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉，或依據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	身份	所持普通股數目	佔已發行 普通股總數 概約百分比
Dr Chen	於受控制法團 — Cambodia Development Corporation的權益 <sup>(附註1)</sup>	162,260,443 <sup>(L)</sup>	7.79 <sup>(L)</sup>
Dr Chen	Fourth Star Finance Corp.所聲明的信託 受益人 <sup>(附註2)</sup>	707,917,323 <sup>(L)</sup>	34.00 <sup>(L)</sup>
Dr Chen <sup>(附註4)</sup>	實益擁有人 <sup>(附註3)</sup>	385,617,532 <sup>(L)</sup>	18.52 <sup>(L)</sup>

附註：

- (1) Cambodia Development Corporation持有的本公司權益詳情載列於下文「主要股東」一節。
- (2) Fourth Star Finance Corp.持有的本公司權益詳情載列於下文「主要股東」一節。
- (3) 「L」指該人士於股份的好倉。
- (4) 根據證券及期貨條例，Dr Chen亦披露彼在代價股份的權益(亦即其於換股股份的權益)。因此，當1,566,282,107股代價股份與上述1,255,795,298股股份合併計算，Dr Chen於合共2,822,077,405股股份(相等於本公司現有已發行股本約135.54%)擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有依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有關條文被計作或視作彼擁有之權益及淡倉)，或依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉，或依據上市公司董事進行證券交易標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 4. 主要股東

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司董事及最高行政人員外，於本公司股份及相關股份中，擁有依據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利，可於任何情況下於本集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值百分之十或以上之人士如下：

主要股東	身份	所持普通股數目	佔已發行 普通股總數 概約百分比
Cambodia Development Corporation <sup>(附註1)</sup>	實益擁有人	162,260,443 <sup>(L)</sup>	7.79 <sup>(L)</sup>
Fourth Star Finance Corp. <sup>(附註1及2)</sup>	受託人	707,917,323 <sup>(L)</sup>	34.00 <sup>(L)</sup>
OSK Investment Bank (Labuan) Limited	擔保權益	236,956,383 <sup>(L)</sup>	11.38 <sup>(L)</sup>
Templeton Asset Management Ltd.	投資經理	123,600,364 <sup>(L)</sup>	5.94 <sup>(L)</sup>

附註：

- (1) Cambodia Development Corporation的實益擁有人與Fourth Star Finance Corp.所持股份的受益人為Dr. Chen。
- (2) Fourth Star Finance Corp.為以Dr. Chen為受益人的信託受託人。Dr. Chen亦為Fourth Star Finance Corp.的董事。
- (3) 「L」指該實體於股份的好倉。

除上文所披露者外，據本公司董事及最高行政人員所知，除本公司董事及最高行政人員外，概無其他人士於本公司股份及相關股份中，擁有依據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利，可於任何情況下在經擴大集團任何成員公司股東大會上投票之任何類別股本面值百分之十或以上。

董事確認，除上文所披露Dr. Chen外，概無董事為Fourth Star Finance Corp、OSK Investment Bank (Labuan) Limited或Templeton Asset Management Ltd.的董事或僱員；前述各公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的股份權益。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立本集團任何成員公司不得於一年內免付賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約或尚未屆滿之服務合約。

## 6. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，各董事及彼等各自之聯繫人概無在與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 7. 董事於合約及資產的權益

除根據「權益披露」及「主要股東」兩節及就有關Dr. Chen的收購事項於本通函所披露者外，董事概無於經擴大集團任何成員公司訂立而於本通函日期仍然存續並就經擴大集團業務而言屬重大的合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

除根據「權益披露」及「主要股東」兩節及就有關Dr. Chen的收購事項於本通函所披露者外，董事概無於經擴大集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即經擴大集團最近期已刊發經審核綜合賬目的編製日期)起已收購或出售或租賃或擬收購或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期已刊發經審核財務報表的編製日期)起的財務或貿易狀況或前景概無重大不利變動。

## 9. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，經擴大集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而經擴大集團任何成員公司亦無待決或面對任何重大訴訟或索償。

## 10. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大集團成員公司訂立以下重大合約，即並非於本公司日常及一般業務過程中訂立之合約：

- (a) 購股協議；
- (b) 項目設計及興建協議；及
- (c) 項目管理諮詢協議。

## 11. 專家及同意書

下列為於本通函提供意見或建議的專家名稱及資格：

名稱	資格
英高	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動的持牌法團
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師
高力	獨立專業估值師
HML Law Firm & Consultants	執業律師(柬埔寨)
Dr. Tan LM Architect	馬來西亞註冊專業建築師

英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司、高力、HML Law Firm & Consultants及Dr. Tan LM Architect已就本通函之刊行發出同意書，表示同意以現時所示形式及涵義在本通函轉載其函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司、高力、HML Law Firm & Consultants及Dr. Tan LM Architect並無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權或任何權利(不論可否依法執行)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司、高力、HML Law Firm & Consultants及Dr. Tan LM Architect概無在本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即編製本公司最近期刊發經審核賬目日期)以來所購入、出售或租用或擬購入、出售或租用的任何資產中直接或間接擁有任何權益。



於最後實際可行日期，CCAG並無於本集團任何成員中直接或間接擁有任何股權或權利（無論可依法強制執行與否）以認購或指派他人認購本集團任何成員公司的證券，且概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近的經審核賬目刊發日期）以來所收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

## 12. 一般資料

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司之總辦事處位於NagaWorld Building, Samdech Hun Sen Park, Phnom Penh, Kingdom of Cambodia及於香港之主要營業地點位於香港灣仔港灣道18號中環廣場2806室。
- (b) 本公司之公司秘書為吳天智小姐，彼為香港律師。
- (c) 本公司的核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。
- (d) 本通函之中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

## 13. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會舉行日期（包括當日）止期間的正常辦公時間內（工作日上午九時三十分至下午十二時三十分及下午二時三十分至下午五時三十分）（星期六、星期日及公眾假期除外）在本公司於香港的主要營業地點可供查閱，地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場2806室：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 董事會函件，全文載於本通函；
- (c) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止兩個年度的各年度報告；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (e) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；

- (f) TSC Inc.的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 經擴大集團未經審核備考財務資料有關的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (h) HML Law Firm & Consultants的法律意見；
- (i) 高力的估值報告，全文載於本通函的附錄五；
- (j) 本附錄「重大合約」一段所指重大合約；及
- (k) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---



## 股東特別大會通告

茲通告金界控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一二年一月三十日(星期一)下午二時三十分，假座香港金鐘金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓顯利廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案，當中動議：

1. (i) 「批准、確認及追認本公司與Tan Sri Dr. Chen Lip Keong(「賣方」)就以總代價369,000,000美元收購TanSriChen Inc.的全部已發行股本及TanSriChen (CityWalk) Inc.的全部已發行股本(「收購事項」)而於二零一一年六月十三日訂立的購股協議連同於二零一一年十二月二十八日訂立的補充協議(統稱「購股協議」，分別註有「A」及「B」字樣之副本已經呈交股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及據此提交進行的所有交易；
- (ii) 批准本公司根據購股協議於收購事項有關完成後增設及向賣方發行本金總額最多達369,000,000美元的可換股債券(定義見本公司於二零一一年十二月三十日向股東寄發的通函(「通函」))；
- (iii) 批准於按換股價1.8376港元行使可換股債券所附的換股權時配發及發行本公司的新股份；
- (iv) 批准根據購股協議於收購事項有關完成後按發行價1.8376港元向賣方配發及發行最多1,566,282,107股代價股份(定義見通函)；及

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

- (v) 授權本公司任何一名董事，為及代表本公司簽立其可能全權酌情認為就實行購股協議、收購事項及其項下擬進行之交易或與此有關屬必要或適宜之一切有關文件、文據、協議及契據並進行一切有關行動、事宜及事項，以及同意其可能全權酌情認為屬必要或適宜對購股協議的條款及其項下擬進行的交易文件的有關修改。」

承董事會命  
金界控股有限公司  
主席  
**Timothy Patrick McNally**

香港，二零一一年十二月三十日

### 附註：

1. 根據本公司組織章程細則，有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東有權委任其他人士為其委任代表，代其出席大會並於會上代其以點票方式投票。委任代表無須為本公司股東。
2. 如屬聯名持有人，則不論親自或委派代表出席會議，排名首位的持有人的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就排名先後而言，以上出席人士中在該股份的股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件(如有)(或其核證副本)，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時，交回本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票。

於本通告日期，本公司董事會包括三名執行董事，即Tan Sri Dr Chen Lip Keong、Philip Lee Wai Tuck先生及Chen Yepern先生；一名非執行董事，即Timothy Patrick McNally先生；及三名獨立非執行董事，即Michael Lai Kai Jin先生、Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir先生及Lim Mun Kee先生。