

此 補 充 通 函 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本補充通函內容的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的金界控股有限公司證券全部出售或轉讓，應立即將本補充通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或其他代理，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補充通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本補充通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本補充通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本補充通函乃日期為二零一七年六月九日的清洗通函的補充文件，應與清洗通函一併閱讀。本補充通函與日期為二零一七年六月九日的清洗通函如有任何歧義，請以本補充通函為準。



NAGACORP

金界控股有限公司

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

關於經修訂意向通知
建議同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券及
NagaCity步行街可換股債券
及
申請清洗豁免的補充通函

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED

英
高

董事會補充函件載於本補充通函第4至12頁。載有其推薦建議的獨立董事委員會補充函件載於本補充通函第13至14頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的補充函件載於本補充通函第15至28頁。

謹此注意本公司原訂於二零一七年七月二十一日(星期五)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漆咸廳召開及舉行原股東特別大會，以批准建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及相應清洗豁免。鑒於有關建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券及清洗豁免的補充公告，本公司日期為二零一七年六月九日的股東特別大會通告所載決議案須予修改，故相關決議案不再有效或適用。此外，上市規則第13.73條要求補充通函於計劃召開相關股東特別大會日期之前不少於十個營業日內寄發予股東。因此，建議原股東特別大會的主席將於原股東特別大會上提呈無限期延遲原股東特別大會的決議案。

新股東特別大會將於二零一七年八月四日(星期五)下午二時三十分在香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心召開及舉行，以批准有關建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免的經修訂決議案。

倘閣下不能親身出席新股東特別大會，敬請按新代表委任表格印列的指示填妥表格並盡快將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，惟無論如何須於新股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥並交回新代表委任表格後，仍可依願親身出席新股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

股東應填妥新代表委任表格而非舊代表委任表格，以委任彼等之代表以就有關建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券及清洗豁免之經修訂決議案投票。

二零一七年七月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會補充函件	4
獨立董事委員會補充函件	13
獨立財務顧問補充函件	15
附錄一 — 本集團補充財務資料	29
附錄二 — 經修訂物業估值報告	41
附錄三 — 補充一般資料	62
新股東特別大會通告	72

釋 義

除文義另有所指或本補充通函另有修改，否則本通函所用詞彙與清洗通函所界定者具有相同涵義。下列詞彙應具有本補充通函下文所載涵義：

「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(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為本公司委任以就建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「延遲公告」	指	本公司日期為二零一七年七月五日有關建議無限期延遲原股東特別大會的公告；
「獨立董事委員會」	指	本公司成立的獨立董事委員會(包括非執行董事及所有獨立非執行董事)，以就建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免向獨立股東提供推薦建議；
「獨立財務顧問」	指	英高，本公司委任以就建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免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(a) Dr Chen；(b)與Dr Chen一致行動人士；及(c)以其他方式涉及建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東以外的股東；
「中期業績公告」	指	本公司日期為二零一七年七月十日有關本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核中期業績的公告；

釋 義

「新股東特別大會」	指	本公司就批准建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免而將於二零一七年八月四日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行的股東特別大會；
「新代表委任表格」	指	本補充通函隨附經修訂代表委任表格；
「新股東特別大會通告」	指	日期與本補充通函日期相同並載有決議案的新股東特別大會通告；
「舊代表委任表格」	指	日期為二零一七年六月九日的清洗通函隨附代表委任表格；
「原股東特別大會」	指	本公司原訂於二零一七年七月二十一日(星期五)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漆咸廳舉行的股東特別大會，以批准建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券及相應清洗豁免；
「決議案」	指	新股東特別大會通告所載經修訂普通決議案；
「經修訂意向通知」	指	Dr Chen於二零一七年六月二十三日就建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及放棄其因轉換TSCLK綜合設施可換股債券而於NagaCity步行街可換股債券下根據相關債券票據本應適用的經調整換股價的權利向本公司發出的經修訂意向通知；
「補充公告」	指	本公司日期為二零一七年六月二十三日有關(其中包括)經修訂意向通知及清洗豁免的公告；
「補充通函」	指	載有與(其中包括)經修訂意向通知及清洗豁免有關的進一步資料的本補充通函；
「補充最後實際可行日期」	指	二零一七年七月十七日，即就確定本補充通函所載若干資料的最後實際可行日期；

釋 義

「補充有關期間」	指	於二零一六年九月二十八日(即刊發該公告日期前滿六個月當日)起至補充最後實際可行日期止期間；
「清洗通函」	指	本公司日期為二零一七年六月九日有關之前建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券及申請清洗豁免的通函；及
「清洗豁免」	指	根據守則規則26豁免註釋1就Dr Chen須就尚未由Dr Chen擁有或同意收購的所有已發行股份提出強制性全面收購建議的任何責任(可能因同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券而向Dr Chen及其一致行動人士配發及發行換股股份所導致)的清洗豁免。

就本補充通函而言，美元兌港元按7.8港元兌1美元的匯率換算，僅供說明。



NAGACORP

金界控股有限公司

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

執行董事：

Tan Sri Dr Chen Lip Keong

Philip Lee Wai Tuck

曾羽鋒

Chen Yepern

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

Timothy Patrick McNally (主席)

香港主要辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

28樓2806室

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

敬啟者：

關於經修訂意向通知
建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及
NagaCity 步行街可換股債券
及
申請清洗豁免
的補充通函

吾等茲提述該公告、清洗通函、補充公告及延遲公告。

如補充公告所披露，於二零一七年六月二十三日聯交所交易時段後，本公司接獲 Dr Chen 就擬同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及自

董事會補充函件

願放棄其因轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而於 NagaCity 步行街可換股債券下根據相關債券票據本應適用的經調整換股價的權利而發出的經修訂意向通知。

本補充通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的資料；(b)經修訂獨立董事委員會函件；(c)經修訂獨立財務顧問推薦建議；(d)經修訂高力物業估值報告；及(e)載有經修訂決議案的經修訂新股東特別大會通告。

本補充通函乃清洗通函的補充文件，應與清洗通函一併閱讀。本補充通函與清洗通函如有任何歧義，請以本補充通函為準。

建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券

如補充公告所披露，於二零一七年六月二十三日聯交所交易時段後，本公司接獲 Dr Chen 發出的經修訂意向通知，經審慎考慮市場反應後，彼：

- (i) 決定同時悉數行使 TSCLK 綜合設施可換股債券的尚未行使本金總額 275,000,000 美元的換股權及 NagaCity 步行街可換股債券的尚未行使本金總額 94,000,000 美元的換股權；及
- (ii) 同意自願放棄其因轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而於 NagaCity 步行街可換股債券下根據相關債券票據本應適用的經調整換股價的權利，以致 NagaCity 步行街可換股債券的換股權亦為 1.5301 港元(與 TSCLK 綜合設施可換股債券的換股價相同)，而不是根據相關債券票據本應適用的換股價 0.6582 港元。

同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券對本公司股權架構的影響

如清洗通函所載，倘出現股本重組的情況，換股價將予調整，由於股本重組，換股價調整至每股換股股份 1.5301 港元。基於上述經調整換股價及經修訂意向通知，並假設本公司已發行股本面值或股權架構並無其他變動，亦無進行其他股本重組，目前建議同時悉數

董事會補充函件

轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券將會致使 Dr Chen 獲發行 1,881,019,166 股股份。請參閱下列股權架構表：

股東	於補充最後實際可行日期		目前建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券 及 NagaCity 步行街 可換股債券完成後	
			<i>(附註 1)</i>	
	已發行 股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比	已發行 股份數目	估本公司 已發行股本 概約百分比
Dr Chen 及其一致行動人士	958,945,297	38.98	2,839,964,463	65.42
公眾股東	1,501,043,578	61.02	1,501,043,578	34.58
總計：(附註 2)	2,459,988,875	100.00	4,341,008,041	100.00

附註：

(1) 已發行股份總數將於目前建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及向 Dr Chen 及其一致行動人士配發及發行 1,881,019,166 股換股股份後增加 1,881,019,166 股股份。

(2) 於補充最後實際可行日期，除 Dr Chen 外，概無董事持有任何股份。

如清洗通函所載，倘僅有 TSCLK 綜合設施可換股債券獲悉數轉換，及 NagaCity 步行街可換股債券僅於悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後獲悉數轉換，則 Dr Chen 及其一致行動人士將持有本公司已發行股本約 69.83%，此比例較 Dr Chen 及其一致行動人士根據經修訂意向通知目前建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券預計持有的 65.42% 持股權高約 4.41 個百分點。

董事會補充函件

僅作比較及參考用途，於先前考慮進行的悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後不同時悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券的情況下的預期股權變動載列如下，如於清洗通函中闡述：

股東	於補充最後實際可行日期		先前建議不同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券 (附註1)				悉數轉換 NagaCity 步行街 可換股債券後及於先前建議 不同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後 (僅作說明用途並假設 NagaCity 步行街可換股債券 隨後將獲悉數轉換)	
			估本公司		估本公司		估本公司	
	已發行	已發行股本	已發行	已發行股本	已發行	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 及其一致行動人士	958,945,297	38.98	2,360,788,849	61.13	3,474,782,036	69.83		
公眾股東	1,501,043,578	61.02	1,501,043,578	38.87	1,501,043,578	30.17		
總計：	<u>2,459,988,875</u>	<u>100.00</u>	<u>3,861,832,427</u>	<u>100.00</u>	<u>4,975,825,614</u>	<u>100.00</u>		

附註：

- (1) 已發行股份總數將於先前建議不同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券以及向 Dr Chen 及其一致行動人士配發及發行 1,401,843,552 股換股股份後增加 1,401,843,552 股股份。
- (2) 資料僅作說明用途以反映清洗通函所載，假設 NagaCity 步行街可換股債券將在先前考慮不同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後獲悉數行使時本公司的預期股權架構。

有關 Dr Chen 對本集團意向的資料及彼對本集團的願景

Dr Chen 對本集團的意向及彼對本集團的願景於授出及批准清洗豁免及同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券後仍然與清洗通函內董事會函件所載「有關 Dr Chen 的資料及彼對本集團的願景」一節相同，惟清洗通函所提及轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券應指同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券。

Dr Chen 建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的理由

Dr Chen 建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的理由與清洗通函董事會函件「Dr Chen 建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券的理由」一節所載者相同，惟清洗通函所提及轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券應指同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券。建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券完成後，Dr Chen 將取得至少 50% 股權加一股股份，此舉可使其實際控制本公司的方向，並確保本集團實現增長雄心，與 Dr Chen 的願景及策略相符。

假設執行人員已授出清洗豁免及 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券獲悉數轉換後換股股份獲發行予 Dr Chen 及與其一致行動人士，Dr Chen 及與其一致行動人士將擁有本公司全部投票權的逾 50%。假設本公司股權架構並無其他變動，Dr Chen 未來可能取得本公司更多投票權，而不會觸發守則規則 26.1 須提出強制全面收購要約的任何進一步責任。

同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的條件

同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券須待以下條件獲達成後方可作實：

- (a) 由執行人員授出清洗豁免；及
- (b) 由獨立股東於新股東特別大會就建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免以投票表決方式批准所提呈決議案。

董事會補充函件

上述就同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的條件均不可豁免。倘任何條件未獲達成，將不會進行轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券，而經修訂意向通知及 Dr Chen 之前於二零一七年三月二十八日發出的意向通知將被視作已撤回。

Dr Chen 已向本公司表明，待上述條件達成後，彼將根據日期為二零一六年五月十七日構成 NagaCity 步行街可換股債券的文據的條款及日期為二零一六年十二月三十日構成 TSCLK 綜合設施可換股債券的文據的條款即時向本公司呈交相關無條件轉換通知及其他所需文件，讓本公司可繼而發行換股股份。預期將於本公司收到相關無條件轉換通知及其他所需文件後十個營業日內完成發行換股股份。

申請清洗豁免

為反映 Dr Chen 建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的經修訂意向通知，本公司將就清洗豁免向執行人員提交經修訂申請，獲授豁免與否將於(其中包括)獨立股東於新股東特別大會就建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免以投票表決方式批准所提呈決議案後方可作實。

執行人員已表明其將授出清洗豁免，惟須待(其中包括)獨立股東於新股東特別大會就建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免以投票表決方式批准所提呈決議案後方可作實。

根據守則規則 26.1 的規定，本公司建議有關建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免的決議案將由獨立股東於新股東特別大會上考慮及以投票表決方式酌情批准。

於補充最後實際可行日期，本公司不認為建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券會引起與遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)有關的任何問題。倘於補充最後實際可行日期後出現問題，本公司將努力盡快解決問題以使有關機關滿意。本公司注意到，倘建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券並未遵守其他適用規則及規例，則執行人員未必會授出清洗豁免。

其他資料

除本董事會補充函件上文「同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券對本公司股權架構的影響」一節所披露外及除 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券項下擬進行交易外，於補充最後實際可行日期，Dr Chen 及其一致行動人士均無：

- (a) 擁有、控制或可指示任何股份、期權、認股權證或可兌換為股份之證券；
- (b) 已訂立任何涉及本公司證券之尚未行使衍生工具；
- (c) 借入或借出本公司任何有關證券(定義見守則規則 22 註釋 4)；
- (d) 就本公司有關證券(定義見守則規則 22 註釋 4)與任何其他人士訂立守則規則 22 註釋 8 所述且可能對同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券或清洗豁免屬重大之安排(不論以期權、彌償或其他方式)；
- (e) 訂立涉及其可能會或可能不會援引或尋求援引建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券或清洗豁免的先決條件或條件之情況的任何協議或安排；
- (f) 接獲任何股東就於新股東特別大會投票贊成清洗豁免之不可撤回承諾；
- (g) 於該公告日期六個月前當日起至該公告日期止期間已取得本公司任何投票權或就此訂立任何協議或安排。
- (h) 並無訂立任何安排、協議及諒解、無意轉讓、抵押或質押根據建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券將認購的證券；或
- (i) 於補充有關期間，並無有價買賣任何股份或任何期權、認股權證、衍生工具或可轉換為股份的證券。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由本公司非執行董事及所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會將就建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免向獨立股東提供其經修訂的推薦建議。

獨立財務顧問英高亦將向獨立董事委員會及獨立股東就建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免提供其經修訂的推薦建議。

獨立董事委員會補充函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的補充函件分別載於本補充通函第 13 至 14 頁及第 15 至 28 頁。

新股東特別大會通告及新代表委任表格

謹此注意本公司謹訂於二零一七年七月二十一日(星期五)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漆咸廳召開及舉行原股東特別大會，以批准建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及相應清洗豁免。鑒於有關建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及清洗豁免的補充公告，本公司日期為二零一七年六月九日的股東特別大會通告所載決議案須予修改，故相關決議案不再有效或適用。此外，上市規則第 13.73 條要求補充通函須於計劃召開相關股東特別大會日期之前不少於十個營業日內寄發予股東。因此，建議原股東特別大會的主席將於原股東特別大會上提呈無限期延遲原股東特別大會的決議案。

新股東特別大會將於二零一七年八月四日(星期五)下午二時三十分在香港灣仔港灣道 18 號中環廣場 35 樓雷格斯會議中心召開及舉行，以批准有關建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免的經修訂決議案。

Dr Chen 及其一致行動人士以及以其他方式涉及建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東須於新股東特別大會上就有關決議案放棄表決權。

倘閣下不能親身出席新股東特別大會，敬請按新代表委任表格印列的指示填妥表格並盡快將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，惟無論如何須於新股東特別大會或其任何續會(視情況而

董事會補充函件

定)指定舉行時間48小時前送達。閣下填妥並交回新代表委任表格後，仍可依願親身出席新股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

股東應填妥新代表委任表格而非舊代表委任表格，以委任彼等之代表以就有關建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券及清洗豁免之經修訂決議案投票。

新股東特別大會通告及新代表委任表格於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://www.nagacorp.com>)上發佈。

推薦建議

誠如本補充通函第13至14頁獨立董事委員會補充函件所載，獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，並符合股東的整體利益。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於新股東特別大會上提呈的決議案，以批准建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免。

附加資料

提請 閣下注意本補充通函附錄所載附加資料。

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

二零一七年七月十九日



NAGACORP

金界控股有限公司

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：

建議同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券及
NagaCity步行街可換股債券
及
申請清洗豁免

吾等茲提述本公司日期為二零一七年七月十九日發出的補充通函，本函件亦為其中一部分。除非另有說明，否則本補充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，以考慮建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免(有關詳情載於清洗通函的董事會函件及本補充通函的董事會補充函件內)。英高已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。獨立財務顧問的意見詳情連同達致有關意見時所考慮的主要因素及理由，載於清洗通函第31至49頁及本補充通函第15至28頁。

經考慮建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免、獨立股東的利益及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認為建議同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免就獨立股東而言屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

獨立董事委員會補充函件

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於新股東特別大會上提呈的決議案，以批准建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

**Timothy Patrick
McNally**

Michael Lai Kai Jin

Tan Sri Datuk

Lim Mun Kee

Seri Panglima Abdul

Kadir Bin Haji Sheikh

Fadzir

二零一七年七月十九日

獨立財務顧問補充函件

以下為獨立財務顧問英高財務顧問有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，以供載入本文件。

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：

經修訂意向通知書 建議同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券 及NagaCity步行街可換股債券 及 申請清洗豁免

緒言

謹此提述(i)吾等獲 貴公司委任就建議同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券以及清洗豁免之經修訂申請向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司所發出日期為二零一七年六月九日的清洗通函及日期為二零一七年七月十九日的本補充通函所載之董事會函件內；及(ii)清洗通函所載吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件(「首份獨立財務顧問函件」)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與清洗通函(包括首份獨立財務顧問函件)及本補充通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年三月二十八日(交易時段前)， 貴公司接獲Dr. Chen的通知，有關其擬悉數行使尚未行使本金總額為275,000,000美元的TSCLK綜合設施可換股債券之換股權。TSCLK綜合設施可換股債券將按每股換股股份1.5301港元的價格轉換為換股股份，而悉

獨立財務顧問補充函件

數換股會導致1,401,843,552股新股份獲發行，佔建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券(「原建議轉換方案」)後 貴公司經擴大已發行股本的36.30%。其後，於二零一七年六月二十三日(交易時段後)， 貴公司接獲經修訂意向通知書，表示經仔細考慮市場反應後，Dr. Chen決定同時悉數行使TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券的換股權，尚未行使之本金總額分別為275,000,000美元及94,000,000美元(「建議經修訂同時轉換方案」)。

鑒於建議經修訂同時轉換方案的涵義，已向執行人員提出清洗豁免之經修訂申請(「經修訂清洗豁免」)。根據守則的規則第26條豁免註釋1，經修訂清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於新股東特別大會以投票方式批准後方可授出。執行人員已表示待(其中包括)獨立股東於新股東特別大會以投票方式批准建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免後，其將授出經修訂清洗豁免。Dr. Chen及其一致行動人士以及建議經修訂同時轉換方案及/或經修訂清洗豁免所涉及或於其中擁有權益之股東將於新股東特別大會上就建議決議案放棄投票。

假設自補充最後實際可行日期起直至根據建議經修訂同時轉換方案發行換股股份為止未有進一步發行或購回股份，Dr. Chen及其一致行動人士的股權將由約38.98%增加至根據建議經修訂同時轉換方案發行換股股份後的 貴公司已發行股本約65.42%。因此，除非獲執行人員授出經修訂清洗豁免，否則Dr. Chen及其一致行動人士將有責任根據守則的規則第26.1條就尚未由彼等擁有或同意收購的所有已發行股份提出強制性全面收購要約。

由非執行董事及全體獨立非執行董事(即Timothy Patrick McNally先生、Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir、Lim Mun Kee先生及Michael Lai Kai Jin先生)組成的獨立董事委員會已經成立，就建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就新股東特別大會上批准建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免的建議決議案投票表決事宜，向獨立股東作出推薦建議。根據守則的規則第2.1條，董事會已批准委任英高財務顧問有限公司作為獨立財務顧問以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

在制訂吾等的推薦建議時，吾等已依賴 貴公司所提供的資料及事實以及表達的意見。吾等亦已假設清洗通函及本補充通函所載或所述的資料及陳述於作出時屬真實及準確，且於補充最後實際可行日期仍為真實及準確。吾等已審閱近期刊發有關 貴公司的資

獨立財務顧問補充函件

料，包括截至二零一六年十二月三十一日止三個年度的年報、截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績公告、有關貴公司根據 貴公司與Dr. Chen訂立的購股協議而收購各TSC Inc.及City Walk Inc.的100%權益(「收購事項」)及可換股債券、債券工具及計算換股價調整的數學計算方法的已刊發公告及／或通函。吾等亦已與 貴公司管理層討論(其中包括) 貴公司經更新的前景以及建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免的背景及理由。吾等已尋求及接獲董事的確認，彼等所提供的資料及表達的意見概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情的意見，作為吾等倚賴清洗通函及本補充通函所載資料的準確性的合理依據，從而構成吾等意見及建議的合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供資料及陳述的真實、準確及完備程度。然而，吾等並無就 貴集團或彼等任何一方的聯繫人的業務及事務進行任何獨立調查，亦無就所獲提供的資料進行任何獨立核證。

除就本次委任向 貴公司提供服務所涉及的正常專業費用外，概無任何安排使吾等據此將可向 貴集團或其任何聯繫人收取任何利益。

主要因素及考慮

吾等於評估建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免是否公平合理及向獨立董事委員會及獨立股東提供意見時，曾考慮下列主要因素。

貴集團的背景、經更新前景及展望

清洗通函刊發後， 貴公司從事的主要業務仍維持不變，在柬埔寨首都金邊市經營酒店及娛樂城NagaWorld。NagaWorld持有為期70年的賭場牌照，有效期至二零六五年為止，並享有在柬埔寨金邊市及金邊市方圓200公里範圍內(東越邊境地區、Bokor、Kirirom Mountains及Sihanoukville除外)的賭場獨家經營權，直至二零三五年底為止。有關吾等對 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止三個財政年度的財務資料分析詳情，請參閱吾等首份獨立財務顧問函件中「主要因素及考慮－ 貴集團背景」一節。

獨立財務顧問補充函件

以下載列 貴集團截至二零一六年六月三十日止及截至二零一七年六月三十日止各六個月期間中期業績公告的未經審核財務資料概要：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 千美元 (未經審核)	二零一七年 千美元 (未經審核)
賭場營運	277,102	386,804
酒店住房收入、餐飲銷售及其他	11,377	14,794
收入總額	288,479	401,598
銷售成本	(81,733)	(161,719)
毛利	206,746	239,879
其他收入	2,325	3,335
行政開支	(24,496)	(27,001)
其他經營開支	(55,636)	(61,521)
除稅前溢利	128,939	154,692
所得稅	(3,752)	(4,060)
貴公司擁有人應佔溢利	125,187	150,632
每股盈利		
基本(美仙)	5.50	6.12
攤薄(美仙)	5.25	3.47

資料來源：貴公司截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月中期業績公告

誠如 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期業績公告的摘錄所示， 貴集團截至二零一七年六月三十日止六個月的收入約為401,600,000美元，較截至二零一六年六月三十日止六個月的288,500,000美元增加約113,100,000美元。該增加主要是由於所有業務分部的業務量普遍增長所致，尤其是貴賓市場分部為增幅貢獻約87.4%，或98,900,000美元。 貴集團的毛利率由二零一六年的71.7%下降至二零一七年的59.7%；然而， 貴集團的毛利則由截至二零一六年六月三十日止六個月約206,700,000美元改善至截至二零一七年六月三十日止六個月的239,900,000美元，此乃由於整體收入增加補償了毛利率的下跌。 貴集團於截至二零一七年六月三十日止六個月錄得 貴公司擁有人應佔溢利約150,600,000美元，而截至二零一六年六月三十日止六個月的 貴公司擁有人應佔溢利則約為125,200,000美元。

獨立財務顧問補充函件

以下載列 貴集團分別於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的綜合財務狀況表概要：

	於二零一六年 十二月三十一日 千美元 (經審核)	於二零一七年 六月三十日 千美元 (未經審核)
非流動資產		
物業、機器及設備	810,149	969,165
根據經營租賃持作自用的租賃土地權益	27,266	27,108
無形資產	66,201	64,428
收購、建設及裝修物業、機器及設備的預付款項	93,458	66,510
承兌票據	8,647	9,114
非流動資產總值	1,005,721	1,136,325
流動資產		
耗材	1,467	777
貿易及其他應收款項	72,559	112,981
現金及現金等價物	210,912	167,106
流動資產總值	284,938	280,864
資產總值	1,290,659	1,417,189
流動負債		
貿易及其他應付款項	36,969	48,182
本期稅項負債	2,709	1,484
流動負債總額	39,678	49,666
負債總額	39,678	49,666
資產淨值	1,250,981	1,367,523

資料來源：貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期業績公告及 貴公司的二零一六年年報

獨立財務顧問補充函件

貴集團於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日的財務狀況仍保持相對穩定，主要因貿易及其他應付款項增加，流動比率由約7.18下降至5.66。於二零一七年六月三十日，貴集團有手頭現金約167,100,000美元(二零一六年十二月三十一日：210,900,000美元)，而資產總值及資產淨值則分別約為1,417,200,000美元(二零一六年十二月三十一日：1,290,700,000美元)及1,367,500,000美元(二零一六年十二月三十一日：1,251,000,000美元)。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，貴集團並無任何銀行借款。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年六月三十日，物業、機器及設備佔非流動資產總值超過80%，主要由於收購TSCLK綜合設施及NagaCity步行街，以及NagaWorld內部建築工程的在建資本工程所致。

根據柬埔寨王國旅遊部於二零一七年五月刊發的旅遊業統計報告，二零一二年至二零一六年到訪柬埔寨的遊客複合年增長率約為8.7%，而二零一七年五月到訪柬埔寨的遊客人數較二零一六年同期增加約15.0%，其中中國遊客佔到訪遊客的最大部分。誠如與貴集團管理層的討論，於清洗通函刊發後仍維持其觀點，受惠於作為旅遊目的地之吸引力及作為政治穩定及社會治安良好的新興經濟體所存在的大量商機，柬埔寨將繼續吸引來自亞洲及其他國家的遊客，故此，NagaWorld作為位於金邊市中心的主要旅遊景點之一及湄公河地區的娛樂中心很可能因而受惠。隨著貴集團的資產及業務持續增長，貴集團管理層相信，其於區內博彩及娛樂行業的重要性及信心正在不斷提升，使貴集團得以進入新市場，帶動業務增長及擴展。

可換股債券

可換股債券的背景

謹此提述有關收購NagaCity步行街項目及TSCLK綜合設施項目的二零一一年交易通函及清洗通函，以及貴公司分別於二零一一年六月十三日、二零一一年十二月二十八日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年五月十七日、二零一六年十二月三十日、二零一七年三月二十八日、二零一七年四月十八日、二零一七年五月十二日、二零一七年六月九日、二零一七年六月二十三日、二零一七年七月五日及二零一七年七月十四日刊發的公告。

有關可換股債券的背景詳情，請參閱首份獨立財務顧問函件內「TSCLK綜合設施可換股債券－TSCLK綜合設施可換股債券的背景」一節。

於補充最後實際可行日期，Dr. Chen及其一致行動人士於958,945,297股股份中擁有權益，相當於貴公司全部已發行股本約38.98%。Dr. Chen及其一致行動人士亦持有

NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券，兩者為兩套獨立可換股債券，尚未行使本金總額為 369,000,000 美元。於建議經修訂同時轉換方案完成後，並假設於任何未來股本重組的情況下並無作出進一步調整，這將致使 Dr. Chen 持有 貴公司經擴大已發行股本約 65.42%。

Dr. Chen 的經修訂意向通知書

於二零一七年六月二十三日(交易時段後)，貴公司接獲 Dr. Chen 發出的經修訂意向通知書，表示經仔細考慮市場反應後，彼決定同時悉數行使 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的換股權，按每股換股股份 1.5301 港元將尚未行使之本金總額 369,000,000 美元轉換為換股股份。

Dr. Chen 亦同意自動放棄原應在原建議轉換方案下其於 NagaCity 步行街可換股債券享有及適用於相關債券工具的經調整換股價，從而使 NagaCity 步行街可換股債券的換股價亦為 1.5301 港元(與 TSCLK 綜合設施可換股債券的換股價相同)，而非原應適用於相關債券工具的換股價 0.6582 港元。

建議經修訂同時轉換方案的轉換條件

建議經修訂同時轉換方案須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 由執行人員授出經修訂清洗豁免；及
- (b) 由獨立股東於新股東特別大會上以投票表決方式批准有關建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免的建議決議案。

上述有關建議經修訂同時轉換方案的轉換條件不可豁免。倘任何轉換條件未獲達成，則建議經修訂同時轉換方案將不會進行，而 Dr. Chen 的經修訂意向通知書及日期為二零一七年三月二十八日的先前意向通知書將被視為已撤回。於補充最後實際可行日期，概無上述轉換條件已獲達成。

建議經修訂同時轉換方案的理由及裨益

獨立股東請參閱吾等於首份獨立財務顧問函件所論述及提供意見的原建議轉換方案的理由及裨益。如本補充通函的董事會函件所論述，在授出及批准經修訂清洗豁免及建議經

獨立財務顧問補充函件

修訂同時轉換方案後，Dr. Chen有關 貴集團的意向及其對 貴集團的願景仍維持不變，如同清洗通函的董事會函件「有關Dr. Chen的資料及彼對本集團的願景」一節所述，惟其中對原建議轉換方案之提述，應理解為建議經修訂同時轉換方案。

自清洗通函刊發後直至補充最後實際可行日期為止，並無出現進一步的新股本重組事件而根據債券工具條款將觸發換股價調整。請參閱首份獨立財務顧問函件「其他考慮因素—過往企業事件」一節有關二零一一年六月十三日起直至補充最後實際可行日期止期間曾導致換股價調整的股本重組事件年表概要。根據債券工具條款，可換股債券的換股價之後就建議經修訂同時轉換方案而調整為每股換股股份1.5301港元。吾等注意到，該經調整換股價與清洗通函所述的TSCLK綜合設施可換股債券的換股價相同。

TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券為由兩套可換股債券工具獨立規管的兩項分別發行可換股債券。誠如首份獨立財務顧問函件所論述，假設TSCLK綜合設施可換股債券首先悉數轉換，在NagaCity步行街可換股債券的條款下將構成一項股本重組事件。因此，基於截至補充最後實際可行日期的 貴公司已發行股本，並假設TSCLK綜合設施可換股債券首先悉數轉換，NagaCity步行街可換股債券於隨後悉數轉換時，NagaCity步行街可換股債券的換股價將調整為每股股份0.6582港元，及1,113,993,187股換股股份將進一步發行予Dr. Chen及其一致行動人士。然而，根據建議經修訂同時轉換方案，NagaCity步行街可換股債券將按換股價1.5301港元轉換為換股股份，而非首份獨立財務顧問函件所詳述的0.6582港元。

誠如清洗通函的董事會函件所述，Dr. Chen擬消除大部分未行使的可換股債券及增加其投票權。因此，部分或全部轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或NagaCity步行街可換股債券僅於時間及期間的條款方面有所不同，但Dr. Chen於 貴公司的最終持股比例不會有重大改變，因為Dr. Chen於 貴公司擁有的控制性股權百分比或對 貴公司少數股東權益的攤薄影響並無重大分別。事實上，單獨與原建議轉換方案比較，倘日後發生進一步股本重組事件而導致將予發行的換股股份數目作出調整，同時悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券將消除對 貴公司少數股東權益的未來潛在額外攤薄影響。於建議經修訂同時轉換方案完成後， 貴公司的資本架構將會簡化，因其永久資本僅包含普通股本。

獨立財務顧問補充函件

經考慮 貴公司發行可換股債券及如上文所述於換股權行使時配發及發行換股股份已獲 貴公司當時股東於二零一二年一月三十日正式召開的股東特別大會上批准，吾等認為股東支持建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免應屬適當。吾等亦認為 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券在任何將導致進一步攤薄獨立股東於 貴公司權益的未來股本重組事件發生前轉換為股份乃符合獨立股東之利益。

對 貴公司股權的攤薄影響

根據本補充通函的董事會函件，下表載列 貴公司(i)於補充最後實際可行日期；及(ii)緊隨悉數轉換可換股債券而發行換股股份後的股權架構，在各情況下假設於補充最後實際可行日期後 貴公司已發行股本面值並無其他變動或 貴公司並無發生任何其他股本重組及／或股權架構變動：

股東	於補充最後實際可行日期		於建議經修訂同時轉換 方案完成後 (附註1)	
	已發行股份數目	佔 貴公司 已發行股本 概約百分比 (%)	已發行股份數目	佔 貴公司 已發行股本 概約百分比 (%)
Dr. Chen 及其一致 行動人士	958,945,297	38.98	2,839,964,463	65.42
公眾股東	<u>1,501,043,578</u>	<u>61.02</u>	<u>1,501,043,578</u>	<u>34.58</u>
總計	<u><u>2,459,988,875</u></u>	<u><u>100.00</u></u>	<u><u>4,341,008,041</u></u>	<u><u>100.00</u></u>

附註：

(1) 於現時建議經修訂同時轉換方案完成以及向 Dr. Chen 及其一致行動人士配發及發行 1,881,019,166 股換股股份後，已發行股份總數將增加 1,881,019,166 股股份。

(2) 於補充最後實際可行日期，除 Dr. Chen 外，概無董事持有任何股份。

獨立財務顧問補充函件

誠如上表所示，現有公眾股東應注意其於 貴公司的股權於建議經修訂同時轉換方案完成及經修訂清洗豁免後將被攤薄。因此，現有公眾股東的股權將由補充最後實際可行日期佔 貴公司已發行股本約 61.02% 攤薄至根據建議經修訂同時轉換方案完成時發行換股股份的經擴大已發行股本約 34.58%。

就比較及參考用途而言，於原建議轉換方案後非同時悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券之先前預計情境的股權預期變動載於下文，誠如於清洗通函中所說明：

股東	於補充最後實際可行日期		於原建議轉換方案的 先前建議非同時轉換後 (附註1)		於悉數轉換 NagaCity 步行街 可換股債券後及 於原建議轉換方案的 先前建議非同時轉換後 (僅供說明用途，及 假設 NagaCity 步行街可換股債券 將其後獲悉數轉換) (附註2)	
					佔 貴公司 已發行 股本的 股份數目 概約百分比 (%)	
	已發行 股份數目	概約百分比 (%)	已發行 股份數目	概約百分比 (%)	已發行 股份數目	概約百分比 (%)
Dr. Chen 及其一致行動人士	958,945,297	38.98	2,360,788,849	61.13	3,474,782,036	69.83
公眾股東	<u>1,501,043,578</u>	<u>61.02</u>	<u>1,501,043,578</u>	<u>38.87</u>	<u>1,501,043,578</u>	<u>30.17</u>
總計	<u>2,459,988,875</u>	<u>100.00</u>	<u>3,861,832,427</u>	<u>100.00</u>	<u>4,975,825,614</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 待於原建議轉換方案的先前建議非同時轉換以及向 Dr. Chen 及其一致行動人士配發及發行 1,401,843,552 股換股股份後，已發行股份總數將增加 1,401,843,552 股股份。
- (2) 資料僅供說明用途，以反映 貴公司的預期股權架構(假設 NagaCity 步行街可換股債券將於 TSCLK 綜合設施可換股債券的先前預非同時轉換中悉數轉換(誠如清洗通函所載述))。

獨立財務顧問補充函件

誠如清洗通函所述以上股權表所示，倘(i)僅首先悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券，及(ii)NagaCity步行街可換股債券僅於TSCLK綜合設施可換股債券獲悉數轉換後才獲悉數轉換，Dr. Chen及其一致行動人士將持有 貴公司經擴大已發行股本約69.83%，較根據經修訂意向通知書的建議經修訂同時轉換方案下Dr. Chen及其一致行動人士的預期股權65.42%高出約4.41個百分點。該等於原建議轉換方案後非同時悉數轉換NagaCity步行街可換股債券之先前預計情境，與建議經修訂同時轉換方案之間出現的股權差異，主要是由於根據債券工具條款於發生股本重組事件(即原建議轉換方案)後對換股價的調整。

我們亦注意到，可換股債券的條款及(其中包括)對其他股東就轉換可換股債券後所持換股股份的股權的攤薄影響已載於二零一一年交易通函內，且可換股債券的發行已獲當時股東在 貴公司於二零一二年一月三十日正式召開及舉行的股東特別大會上批准。如二零一一年交易通函所述，可換股債券獲悉數轉換後，公眾股東所持股權會由約39.69%攤薄至22.65%。由於發生股本重組事件而根據債券工具條款對換股價作出調整，因此，二零一一年交易通函所說明的攤薄影響與上表所列的有所不同。有關由二零一一年六月十三日直至補充最後實際可行日期止期間的股本重組事件詳情，請參閱吾等的首份獨立財務顧問函件內「其他考慮因素－過往企業事件」一節。鑒於對公眾股東造成的潛在攤薄影響已於 貴公司在二零一二年一月三十日舉行的股東特別大會上獲通過，吾等認為，於建議修訂同時轉換方案完成及經修訂清洗豁免後，對現有公眾股東的攤薄影響屬公平合理。

可換股債券的原換股價為1.8376港元，換股價乃參考截至二零一一年六月十三日(包括該日)股份的三個月加權平均收市價釐定，並獲獨立股東於 貴公司按照上市規則的規定在二零一二年一月三十日舉行的股東特別大會上批准。此價格其後作出調整以反映股本重組事件而達致目前的換股價1.5301港元，並反映 貴公司根據可換股債券的現有合約責任，因此並非吾等須提供意見的事宜。Dr. Chen已分別發出有關建議修訂同時轉換方案的經修訂意向通知書，並已同意自動放棄原應在原建議轉換方案下其於NagaCity步行街可換股債券享有及適用於相關債券工具的經調整換股價，從而使NagaCity步行街可換股債券的換股價亦為1.5301港元，而非原應適用相關債券工具的換股價0.6582港元。該豁免對獨立股東有利。

對 貴集團的可能財務影響

清洗通函刊發後，有關建議經修訂同時轉換方案對 貴集團經更新的可能財務影響載於下文。

盈利

TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券均為按永久基準、無到期日及不可贖回，而換股權將按可換股債券持有人(即 Dr. Chen)的整體選擇以交換 貴公司新股份的方式償付，因此歸類為 貴公司權益工具，而其公平值於初步確認後計入權益部分。因此，於建議經修訂同時轉換方案完成後將不會確認損益。

此外，根據 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的條款，利率為浮息及應按「經轉換」基準支付，這意味著 貴公司的應付利息將相等於倘若相關換股權於宣派股息所適用的記錄日期前獲行使，TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券可轉換的換股股份原應支付的股息。TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的利息，將於 貴公司向股東支付相關股息時支付。因此，利息開支仍為零及 貴公司應付利息將被視為股息處理。因此，建議經修訂同時轉換方案預期不會對 貴集團盈利造成任何重大影響。

資產淨值

如上文所述，TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券被歸類為 貴公司的權益工具，公平值於初步確認後計入權益部分。於換股權行使後，TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券的結餘將被轉移至股本及股份溢價，因此，於建議經修訂同時轉換方案完成後， 貴公司的資產淨值狀況將不會變動。

僅供說明用途，根據本補充通函附錄二所載的經修訂物業估值報告，於二零一七年六月三十日，經計入 TSCLK 綜合設施及 NagaCity 步行街的市值後， 貴集團的有形資產淨值約為 39.1 億美元，增幅約為 402.0%。按照備考基準，收購事項應可將每股股份的有形資產淨值由 0.32 美元增加至 0.90 美元。

營運資金

由於 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券均不可贖回， 貴公司將毋須動用其自有現金資源贖回可換股債券。因此，於建議經修訂同時轉換方案完成後，將不會對 貴公司的現金及現金結餘造成影響。

資本負債比率

根據 貴集團的二零一七年年中期業績公告， 貴集團並無未償還的外部借款(其中 貴集團並無負債)。TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券均被歸類為 貴公司的權益工具，彼等之公平值均於初步確認時計入權益部分，因此，建議經修訂同時轉換方案完成後將不會對 貴集團的資本負債比率造成影響。

鑒於上述情況，吾等認為，緊隨建議經修訂同時轉換方案完成後，將不會對 貴集團的盈利、資產淨值狀況、營運資金及資本負債比率造成任何不利影響。應注意的是，上述分析僅供說明用途，且不擬代表 貴集團於建議經修訂同時轉換方案完成後的財務狀況。

經修訂清洗豁免

清洗通函刊發後，有關經修訂清洗豁免的經更新資料載於下文。

於補充最後實際可行日期，已發行股份總數為2,459,988,875股，其中Dr. Chen及其一致行動人士合共於958,945,297股股份中擁有權益，佔 貴公司全部已發行股本約38.98%。Dr. Chen及其一致行動人士的股權，將增加至根據建議經修訂同時轉換方案發行換股股份的經擴大 貴公司已發行股本約65.42%。於建議經修訂同時轉換方案完成後，將相應發行及配發1,881,019,166股換股股份予Dr. Chen。

股東及潛在投資者應注意，執行人員未必會授出經修訂清洗豁免。倘若執行人員並未授出經修訂清洗豁免，或如已授出，未獲獨立股東於新股東特別大會作出批准，則建議經修訂同時轉換方案將不會進行。股東應注意建議經修訂同時轉換方案的條件不可豁免。倘若未能達成任何該等條件，建議經修訂同時轉換方案將不會進行及Dr. Chen就可換股債券行使換股權而發出的經修訂意向通知書及日期為二零一七年三月二十八日的先前意向通知書將被視為已撤回。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務須審慎行事。

建議經修訂同時轉換方案之完成須待(其中包括)執行人員授出經修訂清洗豁免及獨立股東於新股東特別大會以投票表決方式批准建議決議案後方可作實。執行人員已表示其擬(其中包括)於獨立股東於新股東特別大會作出批准後授出經修訂清洗豁免。在該情況下，

獨立財務顧問補充函件

倘經修訂清洗豁免獲獨立股東批准，則Dr. Chen根據守則的規則第26條提出強制性全面收購要約的責任將獲豁免。

鑒於(i)建議經修訂同時轉換方案的原因；及(ii)發行TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券(連同所附換股權)已獲當時股東於二零一二年一月三十日舉行的貴公司股東特別大會正式批准，吾等認為批准經修訂清洗豁免(為完成建議經修訂同時轉換方案的條件之一)乃符合貴公司及股東之整體利益，且就進行建議經修訂同時轉換方案而言屬公平合理。

就建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免確認吾等之結論及推薦建議

謹此提述清洗通函及本補充通函。吾等已審閱及考慮上述建議經修訂同時轉換方案的理由及裨益，並已確認吾等就原建議轉換方案(應理解為建議經修訂同時轉換方案)及經修訂清洗豁免之結論及推薦建議(如首份獨立財務顧問函件所載)仍維持不變。此外，除上文所披露者外，首份獨立財務顧問函件所載資料毋須作出其他重大更新。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成新股東特別大會上有關建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免的建議決議案。

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東台照

代表
英高財務顧問有限公司

賈思棟
董事－企業融資部主管
謹啟

二零一七年七月十九日

附註：

賈思棟先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為根據證券及期貨條例可從事第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(提供資產管理)受規管活動的英高負責人。彼在企業融資方面具有超過35年經驗。

1. 財務概要

以下為(a)本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核財務業績概要，乃摘錄自本集團於有關財政年度各年的已刊發財務報表，及(b)本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之未經審核財務業績，乃摘錄自中期業績公告。本公司獨立核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的財務報表發表任何保留意見。於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年，本公司(i)概無任何具有特殊規模、性質或影響的項目；及(ii)概無非控股權益應佔純利及虧損。

節選財務資料

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 (經審核) 千美元	二零一五年 (經審核) 千美元	二零一四年 (經審核) 千美元	二零一七年 (未經審核) 千美元	二零一六年 (未經審核) 千美元
收入	531,558	503,655	404,298	401,598	288,479
除稅前溢利	208,221	189,018	141,961	154,692	128,939
所得稅	24,062	16,395	5,875	4,060	3,752
本公司擁有人應佔溢利	184,159	172,623	136,086	150,632	125,187
每股股息(美仙)	3.59	4.56	4.18	2.08	2.77
每股基本盈利(美仙)	7.89	7.58	5.96	6.12	5.50
每股攤薄盈利(美仙)	7.04	7.58	5.96	3.47	5.25

2. 財務報表

有關本集團截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的經審核財務報表全文(摘錄自本集團二零一六年年報)，請參閱清洗通函附錄一。

以下為本集團截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核財務報表以連同附註全文，乃摘錄自中期業績公告。

未經審核簡明綜合收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 千美元 (未經審核)	二零一六年 千美元 (未經審核)
收入	2	401,598	288,479
銷售成本		<u>(161,719)</u>	<u>(81,733)</u>
毛利		239,879	206,746
其他收入		3,335	2,325
行政開支		(27,001)	(24,496)
其他經營開支		<u>(61,521)</u>	<u>(55,636)</u>
除稅前溢利	3	154,692	128,939
所得稅	4	<u>(4,060)</u>	<u>(3,752)</u>
本公司擁有人應佔溢利		<u>150,632</u>	<u>125,187</u>
			(重新呈列)
每股盈利(美仙)			
基本	6	<u>6.12</u>	<u>5.50</u>
攤薄	6	<u>3.47</u>	<u>5.25</u>

未經審核簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千美元 (未經審核)	二零一六年 千美元 (未經審核)
期間溢利	150,632	125,187
期間其他全面收益：		
其後可重新分類至損益的項目：		
—來自換算海外業務的匯兌差額	<u>1,293</u>	<u>864</u>
本公司擁有人應佔期間全面收益總額	<u>151,925</u>	<u>126,051</u>

未經審核簡明綜合財務狀況表

		於二零一七年 六月三十日	於二零一六年 十二月三十一日
	附註	千美元 (未經審核)	千美元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	8	969,165	810,149
根據經營租賃持作自用的租賃土地權益		27,108	27,266
無形資產	9	64,428	66,201
收購、建設及裝修物業、機器及 設備的預付款項		66,510	93,458
承兌票據	10	9,114	8,647
		<u>1,136,325</u>	<u>1,005,721</u>
流動資產			
耗材		777	1,467
貿易及其他應收款項	11	112,981	72,559
現金及現金等價物		167,106	210,912
		<u>280,864</u>	<u>284,938</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	48,182	36,969
本期稅項負債		1,484	2,709
		<u>49,666</u>	<u>39,678</u>
流動資產淨值		<u>231,198</u>	<u>245,260</u>
資產淨值		<u>1,367,523</u>	<u>1,250,981</u>
資本及儲備			
股本		30,750	30,750
儲備		1,336,773	1,220,231
權益總額		<u>1,367,523</u>	<u>1,250,981</u>

附註：

1. 編製基準及主要會計政策

該期間的未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據由國際會計準則委員會(「國際會計準則委員會」)頒佈的國際會計準則(「國際會計準則」)第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(分別為「聯交所」及「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製而成。

未經審核簡明綜合中期財務資料乃按歷史成本基準編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料載有附註摘要，其包括對了解本集團於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度後的財務狀況及業績變動有重大意義的事件及交易的解釋。未經審核簡明綜合中期財務資料並不包括根據國際會計準則委員會採納的所有適用的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)而編製的年度財務報表全文須載有的所有資料，且應與截至二零一六年十二月三十一日止財政年度的經審核綜合財務報表(「二零一六年年度財務報表」)一併閱覽。

編製未經審核簡明綜合中期財務資料時所用的會計政策及計算方法與編製本集團二零一六年年度財務報表所採用者相同。

採納於二零一七年一月一日起生效的新增或經修訂的準則及詮釋：

國際會計準則第7號的修訂	披露計劃
國際會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產

採納上述新增或經修訂的國際財務報告準則對本集團目前及過往申報期間的已呈報業績或財務狀況並無重大影響。

已頒佈但未生效的新增或經修訂的國際財務報告準則：

國際會計準則委員會亦已頒佈下列修訂本、新增或經修訂準則及詮釋，該等準則及詮釋可能與本集團業務相關，但於該期間尚未生效且沒有在該等簡明綜合財務報表中提早採納。

國際財務報告準則(修訂本)	二零一四至二零一六年週期年度改善 ¹
國際財務報告準則第2號的修訂	以股份基礎給付交易之分類及衡量 ¹
國際財務報告準則第9號	金融工具 ¹
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第15號的修訂	澄清國際財務報告準則第15號客戶合約收益 ¹
國際財務報告準則第16號	租賃 ²

國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預付代價 ¹
國際財務報告詮釋委員會第23號	所得稅不確定性的處理 ²
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 該等修訂原訂於二零一六年一月一日或之後開始的期間生效。生效日期現已押後／刪除。提前應用該等修訂仍獲允許。

本公司董事(「董事」)正就該等修訂本、新增或經修訂準則及詮釋於首次應用期間產生的預期影響進行評估。目前，本集團並未能夠說明該等新聲明是否會導致本集團的會計政策及財務報表產生重大變動。

2. 收入

收入指下列來自賭場營運的賭廳收入淨額及其他經營收入：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
賭場營運－賭桌	285,009	173,602
賭場營運－電子博彩*	101,795	103,500
酒店住房收入、餐飲銷售及其他	14,794	11,377
	<u>401,598</u>	<u>288,479</u>

* 於該期間，電子博彩機(「電子博彩機」)收入包括就向若干投資者轉讓於十年期間內投資及經營570台電子博彩機的部分本集團許可權而獲得的60,000,000美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：60,000,000美元)。

3. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
賭場牌照溢價攤銷	1,773	1,773
折舊及攤銷	24,527	21,909
員工成本		
— 薪金、工資及其他福利	34,560	32,515
— 界定供款退休金計劃供款	21	26
	<u> </u>	<u> </u>

4. 所得稅

損益內的所得稅為：

NagaWorld Limited Gaming Branch 及 NagaWorld Limited Hotel and Entertainment Branch (於柬埔寨註冊的分公司) 須向柬埔寨經濟及財政部(「經濟及財政部」) 支付的每月博彩責任付款(1)462,362 美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：410,987 美元) 及每月非博彩責任付款(2)214,338 美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：214,338 美元)。本集團毋須就該期間(截至二零一六年六月三十日止六個月：無) 繳納香港、馬來西亞、開曼群島或俄羅斯所得稅。

於過往年度，經與經濟及財政部商討後，本集團向經濟及財政部支付 16,558,000 美元的額外責任付款。於本公告日期，該期間內概無額外責任(如有)。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
本期稅項開支		
— 本期	4,060	3,752
	<u> </u>	<u> </u>

5. 期間應付本公司擁有人的股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年
	千美元	千美元
	(未經審核)	(未經審核)
於申報期結算日後宣派之中期股息		
二零一七年：每股股份 2.08 美仙	51,168	—
二零一六年：每股股份 2.77 美仙	—	62,938
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>51,168</u>	<u>62,938</u>

本公司於二零一七年二月建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期股息20,051,000美元，並於二零一七年五月派付。

如附註13進一步詳述，可換股債券的分派將相當於應就換股股份派付的股息。因此，可換股債券的建議分派為39,211,000美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：12,174,000美元)。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合溢利150,632,000美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：125,187,000美元)及該期間已發行股份的加權平均數2,459,988,875股(截至二零一六年六月三十日止六個月：2,277,402,189股(重新呈列))計算。

該期間每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合溢利150,632,000美元及股份加權平均數4,341,008,041股計算，並就因於截至二零一六年十二月三十一日止年度發行可換股債券(附註13)而攤薄的潛在股份作出調整。

	股份數目	
	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年	二零一六年 (重新呈列)
計算每股基本盈利時所用的該期間 已發行股份的加權平均數	2,459,988,875	2,277,402,189
攤薄影響－股份加權平均數：		
－可換股債券	1,881,019,166	108,561,847
就每股攤薄盈利而言的股份加權平均數	<u>4,341,008,041</u>	<u>2,385,964,036</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月的每股基本及攤薄盈利已重新呈列以反映於二零一六年九月配售股份的分紅成分。

7. 分部資料

本集團按分部管理其業務，其業務組合包括賭場、酒店及娛樂。本集團採用與向本集團大多數高級管理層(「高級管理層」)內部報告資料以進行資源分配及表現評估相同的方式確認以下兩個主要呈報分部。

- 賭場業務：該分部包括NagaWorld所有博彩業務。
- 酒店及娛樂業務：該分部包括休閒、酒店及娛樂業務。

分部收入及業績

高級管理層監察各呈報分部應佔收入及業績，詳情如下：

收入及開支參照該等分部產生的收入及開支或分部應佔資產折舊及攤銷產生的其他收入及開支分配至呈報分部。

分部收入及業績為就進行資源分配及表現評估向高級管理層報告的指標。概無呈報分部資產及負債，原因為有關資料並無就進行資源分配及表現評估向高級管理層報告。

	賭場業務 千美元	酒店及 娛樂業務 千美元	總計 千美元
分部收入：			
截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審核)：			
來自外界客戶的收入	386,804	14,794	401,598
分部間收入	(1,600)	15,006	13,406
呈報分部收入	<u>385,204</u>	<u>29,800</u>	<u>415,004</u>
截至二零一六年六月三十日止六個月 (未經審核)：			
(重新呈列)			
來自外界客戶的收入	277,102	11,377	288,479
分部間收入	(1,752)	20,701	18,949
呈報分部收入	<u>275,350</u>	<u>32,078</u>	<u>307,428</u>
分部溢利：			
截至六月三十日止六個月(未經審核)			
二零一七年	177,272	12,613	189,885
二零一六年(重新呈列)	<u>139,102</u>	<u>20,318</u>	<u>159,420</u>

呈報分部收入及溢利與簡明綜合財務資料的收入及溢利的對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 千美元 (未經審核)	二零一六年 千美元 (未經審核) (重新呈列)
收入		
呈報分部收入	415,004	307,428
分部間收入抵銷	(13,406)	(18,949)
綜合收入	<u>401,598</u>	<u>288,479</u>
溢利		
呈報分部溢利	189,885	159,420
其他收入	—	7
折舊及攤銷	(26,300)	(23,682)
未分配總辦事處及公司開支	(8,893)	(6,806)
除稅前綜合溢利	<u>154,692</u>	<u>128,939</u>

8. 物業、機器及設備

於該期間，本集團購置物業、機器及設備總額為183,391,000美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：148,756,000美元)。

9. 無形資產

無形資產包括賭場牌照溢價及賭場牌照獨家經營期限至二零三五年底的獨家經營權費溢價；總代價為108,000,000美元，扣除累計攤銷43,572,000美元(二零一六年十二月三十一日：41,799,000美元)。

10. 承兌票據

自一家俄羅斯銀行購買的承兌票據(「承兌票據」)總額為469,100,000盧布(約9,114,000美元)(二零一六年十二月三十一日：8,647,000美元)，按年利率6.6%計息，到期日為自發行日期起計2,909日(即二零二三年一月三十日)。承兌票據已就簽發金額400,000,000盧布的銀行擔保以Primorsky Krai Development Corporation為受益人質押予同一銀行，用於本集團於俄羅斯的博彩及度假村發展項目。

11. 貿易及其他應收款項

	於二零一七年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
貿易應收款項，扣除減值虧損撥備	58,908	27,975
按金、預付款項及其他應收款項	54,073	44,584
	<u>112,981</u>	<u>72,559</u>

貿易應收款項(扣除減值虧損撥備)的賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
即期至1個月內	47,991	22,213
1至3個月	1,743	2,182
3至6個月	6,137	1,494
6至12個月	2,636	1,144
1年以上	401	942
	<u>58,908</u>	<u>27,975</u>

博彩應收款項的信貸政策為旅行團完結起計五至三十日(二零一六年十二月三十一日：五至三十日)。非博彩應收款項的信貸政策為月底起計三十日(二零一六年十二月三十一日：月底起計三十日)。

12. 貿易及其他應付款項

	於二零一七年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
貿易應付款項	3,502	2,624
未贖回賭場籌碼	18,464	12,305
遞延收益	1,211	1,170
按金	667	339
建築應付賬款	6,777	5,826
應計費用及其他應付賬款	17,561	14,705
	<u>48,182</u>	<u>36,969</u>

於申報期結算日，貿易及其他應付款項包括貿易應付賬款，其賬齡分析如下：

	於二零一七年 六月三十日 千美元 (未經審核)	於二零一六年 十二月三十一日 千美元 (經審核)
於1個月內到期或要求時償還	3,502	2,463
於1個月後但3個月內到期	—	31
於3個月後但6個月內到期	—	47
於6個月後但1年內到期	—	65
於1年後到期	—	18
	3,502	2,624

13. 可換股債券

於二零一六年五月十七日及二零一六年十二月三十日，本公司分別就收購TanSriChen (Citywalk) Inc. 及 TanSriChen Inc. 按永久基準發行本金額為94,000,000美元及275,000,000美元，並無到期日的NagaCity步行街可換股債券及TSCLK綜合設施可換股債券(統稱為「可換股債券」)。可換股債券為無抵押及以美元(「美元」)計值，並可由債券持有人選擇根據可換股債券的條款轉換為股份。按可換股債券的換股價1.5301港元(相等於0.1962美元)，可換股債券的換股權倘獲行使，將可配發及發行1,881,019,166股換股股份。可換股債券的分派將相當於應就換股股份派付的股息。分派應於相關股息派付予股東的同日派付予債券持有人。

於初步確認時，可換股債券的公平值為378,888,000美元，計入權益。

本公司於二零一七年二月建議宣派截至二零一六年十二月三十一日止年度的末期分派15,424,000美元，並於二零一七年六月派付。

於申報期結算日後擬作出的可換股債券分派為39,211,000美元(截至二零一六年六月三十日止六個月：12,174,000美元)。

建議清洗豁免

茲提述本公司日期分別為二零一一年六月十三日、二零一一年十二月二十八日、二零一五年十二月二十九日、二零一六年五月十七日、二零一六年十二月三十日、二零一七年三月二十八日、二零一七年四月十八日及二零一七年五月十二日的公告、本公司日期為二零一一年十二月三十日有關本公司收購TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目的通函以及本公司日期為二零一七年六月九日有關Tan Sri Dr Chen Lip Keong(「Dr Chen」，本公司行政總裁兼執行董事及控股股東以及債券持有人)建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券及根據守則規則第26條豁免註釋1就Dr Chen須就尚未由Dr Chen擁有或同意收購的所有已發行股份提出強制性全面收購建議的任何責任(可能因轉換TSCLK綜合設施可換股債券而向Dr Chen及其一致行動人士配發及發行換股股份所導致)申請清洗豁免的通函(「清洗通函」)。附註13所用但未定義的所有詞彙具有清洗通函中該等詞彙被賦予的相同涵義。

本公司隨後於二零一七年六月二十三日披露(「清洗補充公告」)，Dr Chen已決定(在若干條件的規限下)同時轉換TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券(「建議同時轉換」)。清洗補充公告進一步披露，經審慎考慮市場反映後，Dr Chen (i)決定同時悉數行使TSCLK綜合設施可換股債券的尚未行使本金總額275,000,000美元的換股權及NagaCity步行街可換股債券的尚未行使本金總額94,000,000美元的換股權；及(ii)同意自願放棄其因轉換TSCLK綜合設施可換股債券而於NagaCity步行街可換股債券下根據相關債券票據本應適用的經調整換股價的權利，以致NagaCity步行街可換股債券的換股價亦為1.5301港元(與TSCLK綜合設施可換股債券的換股價相同)，而不是根據相關債券票據本應適用的換股價0.6582港元。

誠如本公司日期為二零一七年七月五日有關押後原定於二零一七年七月二十一日舉行的股東特別大會的公告所披露，預期本公司將不遲於二零一七年七月十四日刊發載有(其中包括)：(a)有關建議同時轉換的資料；(b)經修訂獨立董事委員會函件；(c)經修訂獨立財務顧問建議，連同載有經修訂決議案的經修訂股東特別大會通告及經修訂代表委任表格的清洗補充通函。本公司將於適當時遵從守則及／或上市規則的有關規定另行刊發公告。

3. 債務聲明

於二零一七年五月三十一日(即編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團應付一名董事款項約2,054,000美元。

於二零一七年五月三十一日(即編製本債務聲明的最後實際可行日期)營業時間結束時，除清洗通函附錄一「2.財務報表」一節所披露者外，本集團概無或然負債。

除「債務聲明」本節所披露者外及集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零一七年五月三十一日，本集團並無任何已發行但未行使及以法定或其他方式增設但未發行的債務證券、未償還銀行借款或債務(包括銀行透支或貸款)、按揭、押記、借款性質的其他債務、融資租約或租購承擔、擔保或任何其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，經計及中期業績公告，本集團自二零一六年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來及直至補充最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況或前景並無重大變動。

以下為獨立估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司就二零一七年六月三十日對金界控股有限公司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，以供收錄於本補充通函。



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

主線 852 2822 0525
傳真 852 2107 6017
電郵 david.faulkner@colliers.com

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場5701室



敬啟者：

有關：金界控股有限公司物業組合的估值

- (1) NagaWorld—位於柬埔寨王國金邊Samdech 洪森公園以南及Ministry of Culture and Religion Land以東(「Naga I」)
- (2) TSCLK綜合設施—位於柬埔寨王國金邊桑園區Sangkat Tonle Basaac 1村1號地段，Naga I對面(「Naga II」)
- (3) NagaCity步行街—位於柬埔寨王國金邊NagaWorld南人行道下方，接連TSCLK綜合設施(「NagaCity步行街」)
- (4) NagaWorld FBO Hangar設施—位於柬埔寨王國金邊金邊國際機場(「FBO Hangar」)
- (5) 目前開發中的Primorsky Entertainment Resort City (PERC) 博彩及娛樂度假勝地—位於距離俄羅斯聯邦海參崴約50公里的IEZ Primorye, Artem (「海參崴」)
- (6) 香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806號辦公室(香港)

指示

茲遵照閣下指示，對金界控股有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）於柬埔寨王國、香港及俄羅斯聯邦持有的上述物業（以下稱「該等物業」）的市值提供意見，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根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則以及香港公司收購、合併及股份回購守則的規定對二零一七年六月三十日（「估值日」）的估值的意見。

估值目的

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則以及香港公司收購、合併及股份回購守則的規定編製，以供載入公開通函。

估值基準

吾等的估值乃基於市值作出，而市值乃界定為「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資產或負債易手的公平交易的估計金額，而雙方乃在知情、審慎非強逼之情況下進行交易」。

估值師

估值由以下估值師進行：

Govinda Singh FCCA FCMA MRICS 為皇家特許測量師學會會員，註冊估值師及特許會計師。彼擁有合適資格進行此估值，在此規模及性質物業估值方面擁有逾 10 年經驗，並在酒店、博彩、旅遊以及招待及休閒行業擁有 17 年以上的全球（包括整個亞洲）經驗。

霍嘉禮 FRICS FHKIS RPS (GP) MAE 為皇家特許測量師學會及香港測量師學會資深會員以及香港特別行政區（「香港」）第 417 章《測量師註冊條例》下的註冊專業測量師。彼擁有合適資格進行此估值，在此規模及性質物業估值方面擁有逾 36 年經驗，並在香港及多個亞洲國家物業估值方面擁有逾 30 年經驗。

據估值師及高力國際物業顧問（香港）有限公司所知，並無任何金錢方面的權益或衝突可能合理被視為可影響對物業價值作出公正客觀意見的能力。

估值標準

吾等評估物業時，已遵照香港聯合交易所有限公司頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引以及香港公司收購、合併及股份回購守則所含所有規定。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》(二零一二年版)及國際估值準則理事會(「ISVC」)頒佈的《國際估值準則》進行。高力國際物業顧問(香港)有限公司獲得9001:2008認證。

估值理據

吾等對物業進行估值時已考慮三種估值方法，如下：

- (i) 市場法；
- (ii) 收入法—直接資本化法；及
- (iii) 成本法。

市場法—吾等參考上述(1)、(2)及(3)號物業的市場可得可資比較售價或索價考慮市場法。比較乃基於實際交易的現價格、「可資比較」物業的索價或供應價進行。吾等分析業務經營、規模、特點及位置「類似」的可資比較物業，仔細權衡各物業的所有相關優劣勢，以得出公平的價值比較。

直接資本化法—吾等使用直接資本化法支持吾等的估值。此方法將單一乘數或資本化率應用於物業預期可產生的租金或純收入水平。吾等假設 貴公司將有能力繼續有效地管理及經營該等物業。乘數及資本化率由該等投資回報的市場利率得出，當中考慮物業的既定表現、其位置以及各項個別資產的風險狀況。

成本法—在對上述第(4)、(5)及(6)號物業的物業權益進行估值時，吾等採納成本法。成本法乃界定為「利用買家不會就一項資產支付較取得一項優質資產為高之成本(不論是購買或建設)之經濟原則，以提供價值指標」。此方法可進一步闡述為以現代的等價資產置換資產的目前成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化。

業權調查

吾等已閱覽有關物業權益的多項業權文件正本，包括租約、執照及官方圖則副本等，並已進行相關查詢。

就現存按揭及業權調查而言，吾等獲 貴公司表示假定所有業權及執照狀況良好。據吾等所知，並無任何業權缺陷、地役權或通行權會對該等物業構成影響，且吾等的估值假設概不存在任何上述情況有所註明者除外。

本函件及估值證書所披露的全部法律文件僅供參考。吾等對本函件或估值證書內所載有關物業權益的法律業權的任何法律問題概不負責。

資料

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供有關租賃詳情、法定通告、地役權、土地年期、樓面面積、建築物平面圖及所有其他相關事宜的資料。估值所包括的尺寸、測量及面積乃基於吾等獲提供文件所載資料，因此僅為約數。

吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏或隱瞞重大因素或資料，並認為吾等已獲提供充足資料以達致知情觀點。吾等認為在編製吾等的估值時所用的假設屬合理，且吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供，吾等假設其為準確且適用(用於估值的資料及材料的真實性及準確性)。

實地視察

Govinda Singh於二零一七年六月二十日視察位於柬埔寨的(1)、(2)、(3)及(4)號物業。

彼曾視察(1)、(2)、(3)及(4)號物業的外觀，並在可能情況下，視察其內部。然而，吾等並無進行調查，以確定地面狀況和設施是否適合在其上進行開發。吾等估值時假設該等方面的狀況均為良好。吾等並無進行結構性測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。吾等並無進行環境調查，故無法報告該等物業是否無腐朽、蟲蛀或任何其他環境問題。吾等並無進行任何樓宇設施的測試。

吾等並無進行詳細的實地測量以核實該等物業樓面面積的準確性，但已假設吾等所獲文件及平面圖所示面積正確。

吾等並無視察海參崴物業，故吾等須依賴 貴公司向吾等所呈報有關土地及發展項目於估值日期的狀況的資料。吾等在達致對該物業估值的意見時，亦已考慮該區域內的土地價值。

估值假設

吾等的估值乃基於物業權益可在其現況下於公開市場以交吉狀況出售的假設而作出，而並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排從而可能影響物業權益的價值而獲益。

吾等在估值時並無考慮任何估物業權益所附帶的任何抵押、按揭或債項或出售時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明者外，吾等假設物業權益並無涉及可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

假設 貴公司提供的有關該等物業的所有資料均乃屬正確無誤。

吾等已閱覽全部適當的所有權業權並已獲律師核證及獲有關土地註冊處確認。吾等亦閱覽所有該等物業的所有相關平面圖及其他批文，而該等批文已妥善取得。所有應付土地出讓金、土地使用權費用及其他相關費用已全部結清及物業可自由轉讓、分租、抵押或以其他方式出售。

吾等已與 貴公司管理層就所取得的全部業權及其他批文進行討論，而彼等已保證可證明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的契諾、限制或支銷。此外，吾等已接獲 貴公司管理層作出的保證，彼等保證已取得的所有相關批文及執照均屬合法及有效。

吾等已獲律師事務所 HML Law Group & Consultants 的進一步書面確認，表示彼等已就柬埔寨物業獨立核實所有業權、許可證及批文，且知悉該等業權、許可證及批文均屬妥當。吾等就該物業價值發表意見時乃依賴該項意見。

就海參崴的物業而言，吾等已取得土地註冊處的註冊租約官方正本，且有關文件均屬妥當。

該等物業均須持有許可證及執照以作經營。

吾等已獲提供第(3)號物業的租賃詳情。然而，吾等並無檢查各具體租賃的標準租賃協議、特許協議、博彩執照或租賃文件。吾等的評估乃基於所有租約已執行的假設及根據向吾等提供的租賃詳情中所述的條文作出。吾等假設租賃全部有效、具約束力及可執行。

吾等並無按再開發基準進行任何估值或研究其他選擇方案的可能性。

估值並無計及收購成本或出售成本。

吾等假設並無影響物業的環境事項或問題。

就各項該等物業所用其他特定估值假設見所附估值證書。

貨幣

除非另有說明，否則本報告所述全部貨幣數字均為美元(「美元」)。

隨附吾等的估值證書。

披露

本報告乃為所述目的而出具，未經高力國際物業顧問(香港)有限公司明確許可不作其他用途。本報告受限於吾等的標準限制及報告內所附假設。

估值

吾等對標的資產的估值載於本報告所附估值證書，該估值證書與本封面函件一起構成估值報告。

此致

金界控股有限公司

董事會 台照

柬埔寨王國金邊

Samdech Techo 洪森公園

代表

高力國際物業顧問(香港)有限公司

Govinda Singh

FCCA FCMA MRICS

董事

估值及諮詢服務部－亞洲

謹啟

二零一七年七月十九日

霍嘉禮

FRICS FHKIS RPS(GP) MAE

董事總經理

估值及諮詢服務部－亞洲

估值概要

金界控股有限公司在柬埔寨王國擁有的物業權益

編號	物業	於二零一七年六月三十日已落成的市值
1.	位於柬埔寨王國金邊Samdech 洪森公園以南及Ministry of Culture and Religion Land以東的NagaWorld Building (「Naga I」)	1,900,000,000 美元
2.	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(「Naga II」)	3,000,000,000 美元
3.	位於柬埔寨王國金邊NagaWorld南人行道下方，接連TSCLK綜合設施的NagaCity步行街(「NagaCity步行街」)	128,000,000 美元
4.	位於柬埔寨王國金邊金邊國際機場的NagaWorld FBO Hangar設施(「FBO Hangar」)	44,000,000 美元
	小計：	<u>5,072,000,000 美元</u>

金界控股有限公司在俄羅斯聯邦擁有的物業權益

編號	物業	於二零一七年六月三十日的市值
5.	位於距離俄羅斯聯邦海參崴約50公里的IEZ Primorye, Artem的Primorsky Entertainment Resort City (PERC) (「海參崴」)	350,000,000 美元
	小計：	<u>350,000,000 美元</u>

金界控股有限公司在香港租賃的物業權益

編號	物業	於二零一七年六月三十日的市值
6.	香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806號辦公室單位(香港)	無商業價值
	小計：	<u>零</u>
	總計：	<u>5,422,000,000 美元</u>

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日的市值
1. 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 (「該物業」)	<p>該物業由兩幢樓宇組成，包括於二 零零七年所落成的一個娛樂中心內 的一家酒店及一個賭場。</p> <p>該物業建於一塊總面積約 14,160 平方米的地皮之上。</p> <p>賭場區為一幢總建築面積約 20,918 平方米的八層樓宇。</p> <p>酒店區為一幢總建築面積約 67,945 平方米的 14 層樓宇，供應 713 間 客房、會議及集會設施、餐飲與娛 樂設施、溫泉浴場等。</p> <p>賭場現供應 154 張 VIP 賭桌、87 張 大眾賭桌以及 1,648 台電子博彩機 (「電子博彩機」)。</p> <p>酒店／賭場部份自一九九六年八月 一日起持有為期 99 年，作博彩、 酒店及娛樂業務用途。</p>	經視察及根據 獲提供資料， 該物業由 貴 公司佔用作娛 樂中心。	1,900,000,000 美元

附註：

- 根據金邊市(「該市」)與 International Land Company Limited (「ILC」)訂立的日期為一九九六年二月二十七日的租賃協議(「租賃協議」)，位於 Samdech Second Prime Minister's Park 以南及 Cult Ministry land 以東之間地盤面積約 14,160 平方米的土地(「酒店－賭場地塊」)已授予 ILC，自一九九六年八月一日起租期 70 年，ILC 有權運作酒店業務及旅遊服務。
- 根據日期為二零零零年八月十六日的補充協議，ILC 將酒店－賭場地塊轉讓予 Neptune Orient SDN Bhd (「NOSB」)，而 NOSB 繼承 ILC 於日期為一九九六年二月二十七日的租賃協議下的權利。
- 根據 NOSB 與 Naga Resorts & Casinos Limited (「NRCL」)之間日期為二零零二年八月三十日的租賃權益買賣，酒店－賭場地塊連同上述地塊上的裝修乃轉讓予 NRCL，自一九九六年八月一日起租期 70 年。
- 根據日期為二零零八年三月十二日的補充協議，酒店－賭場地塊租期延長至自一九九六年八月一日起 99 年。
- 貴公司能全面享受租賃協議下的權利及承擔其下的義務，為期不超過 99 年，而續新租賃協議最長為期 50 年，受雙方協議限制。

6. 貴公司已於柬埔寨正式註冊為一家外國公司的分公司，可全面享受租賃協議賦予的權利及承擔義務。在租期協議租期內，貴公司亦可持有酒店一賭場地塊的所有權。
7. 以下假設及附註乃於吾等的估值過程中進一步作出：
 - i. 該物業可自由售予本地及海外買家；
 - ii. 該物業將以即時交吉方式交付；
 - iii. Naga Resorts & Casinos Limited有權獨家擁有賭場執照(「賭場執照」)權利。賭場執照授予貴公司對金邊半徑200公里以內博彩活動的壟斷狀況，直至二零三五年；
 - iv. 該物業為Naga所擁有及運作；及
 - v. Govinda Singh於二零一七年六月二十日進行視察。該物業在到訪時保養得宜，狀況良好。
8. 吾等估值的主要參數載列於下文。

該物業市場成熟，位於柬埔寨首都金邊，得益於其位於城市核心地段，往來國際機場相對便捷的位置。該物業享有對金邊200公里半徑範圍內博彩的壟斷地位，於二零三五年到期，即剩餘約18年；其現有博彩執照於二零六五年到期。不同於澳門特別行政區等其他司法權區的物業，該物業對其可提供的賭桌、機器及博彩空間的數量並無限制。湄公河地區並無其他主要競爭對手，新加坡定位為更為高端的博彩地區。

該物業擁有大眾博彩與VIP收益相對的良好組合，後者的主要來源市場為馬來西亞、新加坡及大中華區。相比VIP博彩，大眾博彩貢獻可觀的最高毛利率，且管理層則繼續專注於推動該分部的發展，同時實施舉措進一步提高VIP盈利能力。

該物業憑藉其壟斷地位，加上低成本勞動力及稅收環境，擁有良好的歷史表現，良好的現金流量及高利潤率。二零一四年至二零一六年間，該物業的博彩收益按9.5%的複合年增長率增長，加強了二零一四年至二零一五年間21%的長勢，於二零一六年再增長6%。

金邊的訪客及空運不斷增加，該物業可能持續受益，然而，業績的增長可能受到其現有實際規模、設施及便利設施的限制。

直接資本化

亞洲博彩行業交易不足。因此，吾等主要依賴預期資本化率及市場對香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)所列有關物業的估值預期作比較。然後，對此作出調整以反映該物業經營環境的風險狀況。

作為對估值的輔助，吾等亦已考慮基於純收入倍數的直接資本化法。此乃參考同類物業預期將取得的純收入作出，然後予以調整以反映差異、產品供應及經營環境。根據市場分析師報告，香港

上市的澳門博彩物業的預計企業價值／EBITDA 平均為 18.8 倍。吾等應用 8.5 的倍數以及 55% 的折讓率計算該物業的預計純收入。這表示預計澳門物業 11.8% 的資本化率以及 5.4% 的大幅度溢價率，並反映對柬埔寨的投資需要國家與股權風險溢價適宜。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第 11.3 條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。柬埔寨並無徵收資本收益稅，任何資本收益淨額視作收入處理及須按所得稅率 20% 繳納稅款。貴公司獲豁免就博彩活動繳納所得稅。

吾等獲 貴公司告知，貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 「現況下」的市值												
2. 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 「該物業」	<p>該物業位置接近 Boulevard Samdach Preah Sihanouk 與 Preah Sisovath 匯合處。其周邊北接 Cambodia Korea Cultural Center，西連 Belgium Honorary Consulate，緊挨 new Electoral Commission building，對面是現有 Naga I 物業，且通過地下人行道(NagaCity 步行街)與現有 Naga I 物業接駁。</p> <p>根據 貴公司提供的發展計劃，建議發展項目為一幢綜合樓宇，由一家酒店、賭場、零售、停車場及娛樂設施組成，地盤面積約 7,766 平方米。該地盤基本平整，且大致呈「L」型。</p> <p>該物業的總建築面積為約 108,764 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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店(902 間房)</td> <td>54,593</td> </tr> <tr> <td>賭場</td> <td>28,666</td> </tr> <tr> <td>劇院</td> <td>5,748</td> </tr> <tr> <td>停車場 (392 個車位)</td> <td>19,757</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>108,764</td> </tr> </tbody> </table> <p>賭場將開設 100 張 VIP 賭桌、200 張大眾賭桌及 2,000 台電子博彩機(電子博彩機)。該土地自二零一一年十二月起租賃為期 99 年。</p>	用途	建築面積(平方米)	酒店(902 間房)	54,593	賭場	28,666	劇院	5,748	停車場 (392 個車位)	19,757	總計	108,764	<p>經檢查及根據 獲提供資料， 該物業當時正 由 貴公司開 發作娛樂中心。</p>	<p>3,000,000,000 美元</p> <p>於二零一七年 六月三十日 「落成時」的市值 3,000,000,000 美元</p>
用途	建築面積(平方米)														
酒店(902 間房)	54,593														
賭場	28,666														
劇院	5,748														
停車場 (392 個車位)	19,757														
總計	108,764														

根據 Sor Chor 第 23 號，貴公司已於二零一一年十月二十八日取得規劃批文，並於二零一五年八月十七日根據 Sor Chor 第 90 號獲授建設許可證。該物業現處於完工的最後階段，目標在二零一七年九月落成並於十月試業。預期總發展成本為 285,000,000 美元。吾等獲 貴公司告知，於估值日期建設成本餘額為 14,000,000 美元。

基於處於完工階段及已投入的總發展成本，吾等認為「現況下」市值等同於「落成時」市值。

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.」(「TSCI」)。
2. 吾等按 貴公司指示評估該物業於上述建議發展項目落成後的市值，且吾等獲告知，建議發展項目的完成日期將在估值日期起一年內。
3. 吾等於估值過程中已獲提供以下資料：
 - i. 根據相關的 Sor Chor Nor 第 419 號及 500 號，柬埔寨皇室政府已將該土地的合法及有效所有權授予 TSCI，惟須待發出土地擁有權及達成若干程序性條件。 貴公司預計，在 TSCI 於提交登記要求前滿足所有規定後以 TSCI 作為擁有人的名義獲發土地擁有權方面不存在任何法律障礙。
 - ii. 貴公司已於柬埔寨正式註冊為一家外國公司的分公司，可全面享受該市與 ILC 於一九九六年二月二十七日訂立的租賃協議(「租賃協議」)項下所賦予的權利及義務。 貴公司亦可持有酒店－賭場地塊的所有權，期限與租賃協議的年期一樣長。
 - iii. 貴公司能於二零一一年十二月起最長 99 年期限內全面享受租賃協議所附帶的權利及義務，而續期租約的年期可經磋商不少於現有年期屆滿起計兩年。
 - iv. 貴公司能全面享受酒店－賭場地塊的權利，並在租賃協議期限內合法運作該地塊。
 - v. Naga Resorts & Casinos Limited 有權獨家擁有賭場執照權利。
4. 此外，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，該物業可自由售予本地及海外買家；
 - ii. 於該建議發展項目落成後，該物業將以即時交吉方式交付；及
 - iii. 吾等於二零一七年六月二十日對該物業進行視察，注意到建設進展順利，可趕上預計開業日期。

5. 吾等估值的主要參數載列於下文。

該物業位於柬埔寨首都金邊，得益於其位於城市核心地段，往來國際機場相對便捷的位置。該物業享有對金邊 200 公里半徑範圍內博彩的壟斷地位，於二零三五年到期，即剩餘約 18 年；其現有博彩執照於二零六五年到期。不同於澳門特別行政區等其他司法權區的物業，該物業對其可提供的賭桌、機器及博彩空間的數量並無限制。湄公河地區並無其他主要競爭對手，新加坡定位為更為高端的博彩地區。此外，鑒於其作為較澳門及新加坡等娛樂目的地更實惠的娛樂目的地而具有的低成本環境及吸引力，該物業將具有與其他亞洲司法管轄區的物業不同的獨特功能。

該物業旨在補充現有完善的 Naga I 物業，並預期將把握現有物業目前低迷及潛在的需求。其將提供遠多於現有 Naga I 的賭桌及遊戲，並將定位於吸引利潤較高的大眾博彩市場，將結合提供強大的貴賓博彩及大量非博彩便利設施。吾等預計該物業將在 Naga I 的成功上，憑藉其壟斷地位，加上低成本勞動力及稅收環境可產生強勁的現金流量及高利潤率，在其投入運營的第四個整年達到成熟。

金邊的訪客及空運不斷增加，該物業可能持續受益，然而，業績的增長可能受到其現有實際規模、設施及便利設施的限制。

直接資本化

亞洲博彩行業交易不足。因此，吾等主要依賴預期資本化率及市場對香港聯交所所列有關物業的估值預期作比較。然後，對此作出調整以反映該物業經營環境的風險狀況。

作為對估值的輔助，吾等亦已考慮基於純收入倍數的直接資本化法。此乃參考同類物業預期將取得的純收入作出，然後予以調整以反映差異、產品供應及經營環境。根據市場分析師報告，香港上市的澳門物業的預計企業價值／EBITDA 平均為 18.8 倍。吾等應用 8.0 的倍數以及 57% 的折讓率計算該物業於穩定年份的預計純收入。這表示預計澳門物業 12.5% 的資本化比率以及 5.4% 的大幅度溢價率，並反映對柬埔寨的投資需要國家與股權風險溢價適宜。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第 11.3 條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。柬埔寨並無徵收資本收益稅，任何資本收益淨額視作收入處理及須按所得稅率 20% 繳納稅款。 貴公司獲豁免就博彩活動繳納所得稅。

吾等獲 貴公司告知， 貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日的市值												
3. 位於柬埔寨 王國金邊 Naga I 南人行道下方， 接連 Naga II 的 NagaCity 步行街 (「該物業」)	<p>NagaCity 步行街位於 NagaWorld 南 人行道下方，直通 Naga II 發展項 目。</p> <p>其為一條零售步行街，其地面層及 地下低層與現有 NagaWorld 大樓相 連，而建議 TSCLK 綜合設施及觀 光園發展項目分別坐落在其東西兩 端。其地盤面積約為 8,184.5 平方 米。該地盤基本平整，並大致呈矩 形。</p> <p>NagaCity 步行街發展項目的總建築 面積約為 9,823 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> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>地面層</td> <td>1,413</td> </tr> <tr> <td>地下低層</td> <td>7,487</td> </tr> <tr> <td>中間層</td> <td>790</td> </tr> <tr> <td>頂層</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>9,823</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業於二零一六年落成。根據獲 提供的資料，NagaCity 步行街將 按長租期持有，年期為 50 年。</p> <p>該物業目前出租予一名租戶，該租 戶則將各個別單位分租。</p>	樓層	建築面積(平方米)	地面層	1,413	地下低層	7,487	中間層	790	頂層	133	總計	<u>9,823</u>	經視察及根據 獲提供資料， 該物業由一名 租戶佔用作高 端免稅零售商 場。	128,000,000 美元
樓層	建築面積(平方米)														
地面層	1,413														
地下低層	7,487														
中間層	790														
頂層	133														
總計	<u>9,823</u>														

附註：

1. 根據 貴公司的資料，該物業的登記擁有人為「TAN SRI CHEN INC. (T S C I)」(「TSCI Cambodia」)。
2. 吾等於估值過程中已獲提供以下資料：
 - i. 根據金邊市長於二零一二年五月及經濟及財政部於二零一二年六月批准的 Kor Sor Phor Vi 第 120 號，金邊市授予 TSCI Cambodia 一份由協議日期起計 50 年的租約。
3. 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，該物業可自由售予本地及海外買家；

- ii. 該物業將以即時交吉方式交付；及
 - iii. Govinda Singh 於二零一七年六月二十日對該物業進行檢查及該物業看起來狀況良好，為一個現代用途設施。
4. 在對該物業出租的零售單位進行估值時，吾等已根據該物業的實際淨收入、發現的分析市場數據及估值師的專業判斷採用以下主要假設。主要詳情如下：

該物業全部出租予一名租戶，期限由設施完工(二零一六年八月)及 Naga II 開業(二零一七年第三季度)(以較早者為準)起計 10 年零 6 個月。租戶有良好的母公司擔保。

該物業位於連接 Naga I 及 Naga II 的地下低層及受益於來自賭場及更廣範圍的人流量。該物業於二零一六年八月開業，尚處於增長期，於 Naga II 開業及起步後將延伸。該物業提供多種高端及奢侈免稅店，區內相若的購物商場相對較少。其是唯一一個延伸的現場免稅購物設施及受益於連接兩個 Naga 綜合度假村的位置。

直接資本化

作為對估值的輔助，吾等亦已考慮基於純收入倍數的直接資本化法。此乃參考同類物業預期將取得的純收入作出，然後予以調整以反映差異、產品供應及經營環境。柬埔寨的交易較缺乏，但吾等注意到近期附近的混合用途發展項目正出售分層所有權。報告顯示，該等交易的收益率為 6% 或 16.7 倍，與曼谷等其他主要首都城市的購物商場一致。吾等應用 11.5 倍這一倍數(折讓 31%)計算該物業於穩定年份的預期租金。這表示資本化率為 8.7%，較東南亞較成熟首都城市的理想零售收益率有大幅溢價。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第 11.3 條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。柬埔寨並無徵收資本收益稅，任何資本收益淨額視作收入處理及須按所得稅率 20% 繳納稅款。貴公司獲豁免就博彩活動繳納所得稅。

吾等獲 貴公司告知，貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 「現況下」的市值
4. 位於柬埔寨 王國金邊 金邊國際機場的 NagaWorld FBO 機庫設施 （「該物業」）	<p>該物業位於金邊國際機場（位於金邊市中心以西10公里）內。</p> <p>根據 貴公司提供的發展計劃，其為一家固定機場為基地的航空公司（FBO），擁有機庫設施提供航空服務。機庫設施地盤面積約7,500平方米。該地盤基本平整，並大致呈矩形。</p> <p>該物業包括兩幅租賃土地，目前正在建。設施將包括：</p> <p>機庫大樓及機電 — 6,755平方米 FBO大樓 — 2,308平方米 停車場 （49個車位） — 1,657平方米 總計 — 9,063平方米</p>	<p>根據吾等近期的視察及獲提供的資料，該物業正在建設中。</p>	<p>44,000,000 美元</p> <p>於二零一七年 六月三十日 「落成時」的市值 44,000,000 美元</p>

根據 Sor Chor 第126號，貴公司已於二零一四年九月三日取得規劃及建設批文。該物業現處於完工的最後階段，目標在二零一七年十月完工及試業。預期總發展成本為44,000,000美元。

基於處於完工階段及已投入的總發展成本，吾等認為「現況下」市值等同於「落成時」市值。

附註：

1. 該物業的登記擁有人為 NagaWorld Ltd.。
2. 該物業包括兩幅租賃土地：根據日期為二零一三年一月八日的 Sor Chor 第33號，一幅7,500平方米的土地（期限為25年）用於提供機庫設施。第二幅土地3,000平方米，初步為期10年，可連續續期五年。該地盤將用作停車場、儲存及污水處理設施，以支持機庫活動。
3. 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，該物業可自由售予本地及海外買家；
 - ii. 於該建議發展項目落成後，該物業將以即時交吉方式交付；及

- iii. Govinda Singh 於二零一七年六月二十日進行簡短的實地視察，建設看起來進展順利，可趕上目標落成日期。
4. 在對該物業進行估值時，吾等已根據該物業的實際成本及估值師的專業判斷採用以下主要假設。主要詳情如下：

對於位於金邊國際機場的該物業(由 貴集團持有，尚在發展中)，吾等乃按照吾等獲提供的最新發展方案採用成本法進行估值。此外，吾等已考慮已支銷的建設成本及完成發展項目將支銷而尚未支銷的建設成本(根據簽署的合約)，以反映已落成發展項目的質素。此乃基於 貴公司所提供記入最新財務報表的實際開支。

該物業為一幢專用樓宇，建在現有機場地面範圍內的租賃政府所有土地之上，將主要用於處理到達 貴集團位於金邊的航空公司的貴賓。其目前全部接近完工，預計二零一七年第三季度投入運營。於落成後，該物業將包括一個機庫連同儲存及停車場配套設施。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第 11.3 條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。柬埔寨並無徵收資本收益稅，任何資本收益淨額視作收入處理及須按所得稅率 20% 繳納稅款。 貴公司獲豁免就博彩活動繳納所得稅。

吾等獲 貴公司告知， 貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 「現況下」的市值														
5. 位於俄羅斯聯邦海參崴名為「濱海邊疆區娛樂度假城」(PERC)的建議發展項目(「該物業」)	<p>該物業位於阿爾喬姆IEZ Primorye，距海參崴約50公里。IEZ Primorye為俄羅斯聯邦專為博彩及娛樂活動創建的特區。</p> <p>根據貴公司提供的發展計劃，該建議發展項目將分期進行，其中一期為一幢綜合大樓，包括酒店、賭場、零售、停車及娛樂設施。其地盤面積約為47,451平方米。該地盤前面有一個長灘，基本平整。</p> <p>該物業的總建築面積約為55,839平方米。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>建築面積(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>酒店 (300間客房)</td> <td>17,171</td> </tr> <tr> <td>賭場</td> <td>2,468</td> </tr> <tr> <td>會議及活動 餐飲、娛樂、 流通等</td> <td>31,310</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>677</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>2,259</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td>55,839</td> </tr> </tbody> </table> <p>預期該發展項目一期將於二零一九年完工。賭場將提供100張賭桌及500台電子博彩機。此外，賭場將會有300間酒店客房。土地的初步租期為10年，此後，其將在發展項目完工後恢復至永久所有權。</p>	用途	建築面積(平方米)	酒店 (300間客房)	17,171	賭場	2,468	會議及活動 餐飲、娛樂、 流通等	31,310	零售	677	停車場	2,259	總計	55,839	吾等尚未視察該物業及依賴貴公司及項目經理向吾等提供的資料。吾等獲告知現場已開始清理土地及打樁。	<p>350,000,000 美元</p> <p>於二零一七年 六月三十日 「落成時」的市值 615,000,000 美元</p>
用途	建築面積(平方米)																
酒店 (300間客房)	17,171																
賭場	2,468																
會議及活動 餐飲、娛樂、 流通等	31,310																
零售	677																
停車場	2,259																
總計	55,839																

貴公司於簽訂日期為二零一三年九月六日的第1號分租租約時取得施工規劃批文。該物業現處於完工的最初階段，目標在二零一九年首季度試營業。一項金額為299.5百萬美元的設計及建造合約已於二零一六年七月一日授出，地盤已開始施工，預計落成日期為二零一八年十月。吾等察覺到貴集團與Primorsky Krai Development Corporation(州許可人)訂立日期為二零一三年九月的投資協議，其中要求最低投資額350,000,000美元以履行授出賭場牌照(授出日期為二零一六年四月)的全部條件。根據投資協議的條款，投資全數金額後，即假設該博彩牌照自動授出。吾等察覺到，截至二零一七年二月二十八日，發展該物業已支銷8.3百萬美元。此乃已授出的設計及建造合約之外的金額。因此估計總發展成本預期約為350,000,000美元。

基於處於完工階段及已投入的總發展成本，連同預期為滿足賭場牌照要求而投入的資金，吾等認為該物業的「現況下」市值為350,000,000美元，而「落成時」市值為615,000,000美元。

附註：

1. 根據日期為二零一三年九月六日的約務更替協議，該物業的登記擁有人為 貴公司。土地乃自濱海邊疆州政府租賃，初步年期為10年，此後，吾等獲 貴公司告知其可以名義代價獲得永久所有權，前提是符合發展條件。整幅土地包括四塊宗地：
 - a. 20號宗地—53,236平方米
 - b. 21號宗地—27,672平方米
 - c. 22號宗地—115,834平方米(一期)
 - d. 25號宗地—19,341平方米
2. 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，該物業可自由售予本地及海外買家；
 - iii. 於該建議發展項目落成後，該物業將以即時交吉方式交付；
 - iii. 該物業將按照吾等獲告知的發展計劃落成，不會出現任何意料之外或不可預見的延遲；及
 - iv. 吾等假設 貴公司於該建議發展項目落成後將尋求及取得土地的永久權益，而不存在不適當的問題。
3. 在對該物業進行估值時，吾等已根據發現的分析市場數據及估值師的專業判斷採用以下主要假設。主要詳情如下：

成本法

對於位於海參威的該物業(由 貴集團持有，尚在發展中)，吾等乃按照吾等獲提供的最新發展方案採用成本法進行估值。吾等已假設該物業將按照 貴集團向吾等提供的最新發展方案落成並已取得相關的批准。吾等亦已計及發展成本，包括建設成本、融資成本、專業費用及妥為反映與發展該物業有關風險的發展商利潤。此外，吾等已考慮已支銷的建設成本及完成發展項目將支銷而尚未支銷的建設成本(根據簽署的合約)，以反映已落成發展項目的質素。

吾等並未實地視察，主要依賴 貴公司及項目經理提供成本及建設進度方面的資料。

吾等已計及授出建造合約，以及除地盤的特定區劃及其最高及最佳用途「按現狀」之外，這需要的資本承擔。於達致吾等根據成本法出具的該物業估值意見時，吾等亦一直留意 貴公司對該項目的承擔，連同保留賭場執照的最低投資要求。

海參威位於俄羅斯遠東地區北部的濱海邊疆區，是俄羅斯規劃的國際娛樂區(IEZ)所在地之一。該物業發展後將持有四個將被允許的博彩執照其中的一個。其將受益於其連接尚未滲透的中國北方及北亞市場，且其博彩稅較低(甚至低於柬埔寨)及有利的簽證政策(尤其是針對中國內地)，應為其帶來巨大的競爭優勢。IEZ首個綜合度假村Tigre de Cristal於二零一六年十月開業，二期發展已在規劃中。分析師預期到二零二零年該市場可達到17億美元，但鑒於除了固有的國家風險外，該地區仍相對較新，故存在一定的下行風險。

為支持吾等的估值，吾等亦已考慮該地區的土地價值。然而，土地交易稀少，且主要為相對價值很少的農業用途。該物業目前以每年39,938美元自該州分租216,083平方米土地。吾等從 貴公司了解到，在綜合度假村落成後的15年內， 貴公司有權選擇以名義金額獲得永久所有權。吾等亦已自行進一步核對該物業落成所需的可能成本。鑒於設計及建造合約近期才授出，成本不太可能與所述成本相差甚遠。

為進一步支持吾等的估值，吾等已進一步考慮(但並不依賴)該項目的總發展價值減總建設成本。

儘管並無對該物業進行視察，但吾等信納吾等擁有充足的資料進行估值，惟受上述假設規限。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第11.3條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。俄羅斯聯邦並無徵收資本收益稅，由於該物業位於專為旅遊而設的經濟特區，因此任何收入按公司(所得)稅的特別稅率0%計算。

吾等獲 貴公司告知， 貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 六月三十日 已落成的市值
6. 香港灣仔港灣道 18號中環廣場 28樓第2806號 辦公單位 (「該物業」)	<p data-bbox="515 400 935 502">該物業位於灣仔區北面，北面是港灣道，東面是菲林明道，而南面是告士打道。</p> <p data-bbox="515 534 935 827">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 data-bbox="515 859 935 961">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 data-bbox="515 993 935 1253">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 data-bbox="515 1285 935 1466">根據 貴公司提供的資料，該物業的月租為312,872港元，由二零一五年十二月十五日至二零一八年十二月十四日屆滿為期三年。</p>	據 貴公司告知及獲提供的資料，該物業由 貴公司佔用作辦公用途。	無商業價值

附註：

1. 根據日期為二零一四年二月二十八日獲批准之灣仔北部整體分區圖則第S/H25/4號，該物業已劃分為商業用途。
2. 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。

潛在稅務負債

就遵守公司收購及合併及股份回購守則第11.3條而言，吾等已討論可能因出售該物業而產生的任何潛在稅務負債。

吾等獲 貴公司告知， 貴公司目前無意出售該物業。因此，產生任何潛在稅務負債的可能性極微。

1. 責任聲明

本補充通函載有遵照守則所提供有關本集團的資料詳情。

董事就本補充通函所載資料(有關Dr Chen及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本補充通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本補充通函並無遺漏其他事實，致使本補充通函內的任何聲明產生誤導。

Dr Chen就本補充通函所載有關Dr Chen及其一致行動人士的資料的準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本補充通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本補充通函並無遺漏其他事實，致使本補充通函內的任何聲明產生誤導。

2. 股本

於補充最後實際可行日期，本公司的法定股本以及已發行及繳足股本如下：

法定股本： 美元

8,000,000,000 股股份 100,000,000.00

已發行及繳足股本：

2,459,988,875 股股份 30,749,860.94

轉換可換股債券後，本公司的法定股本以及已發行及繳足股本將如下：

法定股本： 美元

8,000,000,000 股股份 100,000,000.00

已發行及繳足股本：

	股份數目	已發行及 繳足股本 (美元)
於補充最後實際可行日期	2,459,988,875	30,749,860.94
同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換 股債券及 NagaCity 步行街可換股債券 時將予發行的換股股份(假設於補充最後 實際可行日期後及同時轉換 TSCLK 綜合設施 可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券前 本公司已發行股本面值並無其他變動或 發生任何其他股本重組)	1,881,019,166	23,512,739.57
總計	4,341,008,041	54,262,600.51

目前已發行的所有股份在各方面享有同等權益，特別包括有關股息、投票權及資本回報的權益。所有換股股份將在各方面享有同等權益，特別包括有關股息、投票權及資本回報的權益，並在各方面與於配發及發行換股股份日期已發行的所有股份享有同等權益。

自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期已刊發經審核財務報表編製之日)起直至補充最後實際可行日期止期間，本公司概無發行新股。

於補充最後實際可行日期，除 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券外，本公司並無任何期權、認股權證或已發行可換股證券，亦無訂立任何協議以發行本公司任何可換股證券、期權、認股權證或衍生工具。

3. 市價

下表載列於下列日期股份於聯交所所報之收市價：(i) 於補充有關期間每個曆月錄得股份買賣的最後一日；(ii) 最後交易日；及(iii) 補充最後實際可行日期：

日期	每股股份 收市價 (港元)
二零一六年九月三十日	5.10
二零一六年十月三十一日	4.79
二零一六年十一月三十日	4.77
二零一六年十二月三十日	4.48
二零一七年一月二十七日	4.56
二零一七年二月二十八日	4.25
二零一七年三月二十七日(最後交易日)	4.37
二零一七年三月三十一日	4.44
二零一七年四月二十八日	4.31
二零一七年五月三十一日	4.00
二零一七年六月三十日	4.10
二零一七年七月十七日(補充最後實際可行日期)	4.81

於補充有關期間，聯交所所報每股股份的最高收市價及最低收市價分別為二零一六年九月三十日的5.10港元及二零一七年六月二十日的3.31港元。

TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券的換股價每股股份1.5301港元較於補充最後實際可行日期聯交所所報的收市價每股股份4.81港元折讓約68.19%。

4. 權益披露

於補充最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)、或根據證券及期貨條例第352條將須記錄於該條所述登記冊內的權益及淡倉、或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則將須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份的權益

董事姓名	身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)
Dr Chen	一項全權信託的成立人(附註2)	951,795,297 (L)	38.69 (L)
Dr Chen	實益擁有人	7,150,000 (L)	0.29 (L)
Dr Chen	實益擁有人(附註3)	479,175,614 (L)	19.48 (L)
Dr Chen	實益擁有人(附註4)	1,401,843,552 (L)	56.99 (L)

附註：

- (1) 按於補充最後實際可行日期已發行2,459,988,875股股份計算。
- (2) Dr Chen為ChenLa Foundation的成立人。ChenLa Foundation透過LIPKCO ENTERPRISES LIMITED(前稱Cambodia Development Corporation)及Fourth Star Finance Corp.間接持有合共951,795,297股股份。作為ChenLa Foundation的成立人，Dr Chen被視為於ChenLa Foundation持有的股份中擁有權益。ChenLa Foundation、LIPKCO ENTERPRISES LIMITED及Fourth Star Finance Corp.持有的本公司權益詳情載列於本附錄三下文「主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉」一節。
- (3) Dr Chen於NagaCity步行街可換股債券擁有權益。假設於補充最後實際可行日期後本公司已發行股本的面值或任何其他股本重組及／或本公司的股權架構並無其他變動，悉數轉換NagaCity步行街可換股債券將導致Dr Chen及其一致行動人士獲發行479,175,614股換股股份，換股價為每股股份1.5301港元。
- (4) Dr Chen於TSCLK綜合設施可換股債券擁有權益。假設於補充最後實際可行日期後本公司已發行股本的面值或任何其他股本重組及／或本公司的股權架構並無其他變動，悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券將導致Dr Chen及其一致行動人士獲發行1,401,843,552股換股股份，換股價為每股股份1.5301港元。
- (5) 字母「L」指該人士於股份的好倉。

於本公司債權證的權益

除上文所披露者外，Dr Chen實益擁有兩個不同系列的可換股債券，總金額分別為94,000,000美元及275,000,000美元。

除上文所披露者外，於補充最後實際可行日期，本公司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)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文彼被當作或視為擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的任何權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

5. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於股份及相關股份的持倉

於補充最後實際可行日期，就本公司董事及最高行政人員所知，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或須遵照證券及期貨條例第336條登記於根據該條存置的名冊的權益或淡倉的人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

(1) 主要股東(定義見上市規則)

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)
ChenLa Foundation	受控法團權益(附註2)	951,795,297 (L)	38.69 (L)
Fourth Star Finance Corp.	實益擁有人	789,534,854 (L)	32.09 (L)

(2) 其他人士

股東名稱	身份	所持股份數目	佔已發行 股份總數的 概約百分比 (附註1)
LIPKCO ENTERPRISES LIMITED (前稱 Cambodia Development Corporation)	實益擁有人	162,260,443 (L)	6.60 (L)

附註：

- (1) 以於補充最後實際可行日期的已發行2,459,988,875股股份為基準。
- (2) 該等權益由ChenLa Foundation (Dr Chen為其成立人)控制的Fourth Star Finance Corp.及LIPKCO ENTERPRISES LIMITED所持有。Dr Chen及曾羽鋒先生均為Fourth Star Finance Corp.的董事。
- (3) 字母「L」指該實體於股份的好倉。

除上文所披露者外及就本公司董事及最高行政人員所知，概無其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉，或須遵照證券及期貨條例第336條登記於根據該條例存置的名冊的權益或淡倉。

6. 有關本公司及清洗豁免的進一步資料

於補充最後實際可行日期：

- (1) 除上文「4. 權益披露」一段所披露者外，概無董事於本公司證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有任何權益；
- (2) 本公司附屬公司、本公司或其附屬公司的退休基金或守則所界定屬第(2)類「聯繫人」的本公司顧問概無擁有或控制本公司任何證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (3) 概無任何人士與本公司或屬守則對「聯繫人」所下定義中第(1)、(2)、(3)及(4)類的本公司聯繫人，訂有守則規則第22條註釋8所述性質的任何安排(無論以購股權、彌償保證或其他方式)；

- (4) 於補充有關期間，概無本公司證券、股份、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券由與本公司有關連的基金經理管理(獲豁免基金經理除外)；
- (5) 概無任何董事或本公司曾借入或借出本公司的任何股份或其他證券、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (6) 於補充有關期間，除於清洗通函的董事會函件內「背景」及「建議轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券」兩節及本補充通函有關因同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券向 Dr Chen 發行換股股份「建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券」一節所披露者外，概無董事曾有價買賣本公司的任何股份或其他證券、期權、認股權證、衍生工具或可換股證券；及
- (7) 除 Dr Chen 須於新股東特別大會上放棄投票外，概無董事於任何股份中擁有權益，因此概無董事計劃投票贊成或反對批准建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免的建議決議案。

7. 有關清洗豁免的其他安排

- (1) 於補充最後實際可行日期，概無任何董事已經或將獲給予任何利益作為離職賠償(法定賠償除外)或作為與建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免有關的賠償。
- (2) 於補充最後實際可行日期，Dr Chen 或其任何一致行動人士概無與任何董事、近期之董事、股東或近期之股東訂立與建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免有關或取決於建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免的契約、安排或協議(包括任何賠償安排)。

- (3) 於補充最後實際可行日期，除清洗通函及本補充通函所披露有關建議同時轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券以及清洗豁免涉及 Dr Chen 的協議或安排外，任何董事概無與任何其他人士訂立以建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免之結果為條件或取決於建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免之結果或與建議同時悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券及／或清洗豁免有關的協議或安排。
- (4) 於補充最後實際可行日期，Dr Chen 概無訂立任何其他董事於當中擁有重大個人利益的重大合約。

8. 董事的服務合約

除清洗通函附錄三—一般資料「8. 董事的服務合約」一節所披露者外，於補充最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何 (i) 於該公告刊發日期前六個月內訂立或修訂 (包括持續及固定期限合約)；(ii) 通知期為 12 個月或以上的持續合約；或 (iii) 屬期限超過 12 個月 (不論通知期) 的固定期限合約的服務合約。

9. 訴訟

於補充最後實際可行日期，就董事所知，本集團並無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而本集團任何成員公司亦無待決或面對任何重大訴訟或仲裁。

10. 重大合約

清洗通函附錄三—一般資料「重大合約」一段所載資料並無發生任何變動。

11. 專家及同意書

下列為於本補充通函提供意見或建議的專家資格：

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(提供資產管理)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

英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司及高力已就本補充通函的刊行發出同意書，表示同意以現時所示形式及涵義在適用情況下於本補充通函轉載其函件，並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於補充最後實際可行日期，英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司及高力並無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權或任何權利(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的證券。

於補充最後實際可行日期，英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司及高力概無在本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日(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。

12. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於香港的總辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806室。
- (b) Dr Chen的地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806室。
- (c) 本公司的公司秘書為林綺蓮女士，彼為香港特許秘書公會會員。

- (d) 本公司的核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。
- (e) 倘本補充通函的英文版本與中文版本有任何不一致，概以英文版本為準。

13. 額外備查文件

下列額外文件副本可：(i) 於本公司網站 (<http://www.nagacorp.com>)；(ii) 於證監會網站 (www.sfc.hk)；及(iii) 自本補充通函日期起直至新股東特別大會日期(包括該日)，於任何工作日(不包括星期六、星期日及公眾假日)正常營業時間(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)在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場28樓2806室)查閱：

- (a) 董事會補充函件，全文載於本補充通函；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的補充函件，全文載於本補充通函「獨立董事委員會補充函件」一節；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的補充函件，全文載於本補充通函「獨立財務顧問補充函件」一節；
- (d) 來自高力的經修訂物業估值報告，全文載於本補充通函附錄二；
- (e) 本附錄三「專家及同意書」各段所述的書面同意；
- (f) 中期業績公告；及
- (g) 本補充通函。

新 股 東 特 別 大 會 通 告



NAGACORP

金界控股有限公司

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

新 股 東 特 別 大 會 通 告

茲通告金界控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一七年八月四日(星期五)下午二時三十分，假座香港灣仔港灣道18號中環廣場35樓雷格斯會議中心舉行股東特別大會(「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：

茲注意到(i)Tan Sri Dr Chen Lip Keong(「Dr Chen」)已知會本公司，彼建議行使合約權利以同時悉數轉換於分別完成買賣TanSriChen Inc.及TanSriChen (Citywalk) Inc.的全部已發行股本時由本公司向Dr Chen分別發行的本金總額為275,000,000美元的無抵押可換股債券(「TSCLK綜合設施可換股債券」)及本金總額為94,000,000美元的無抵押可換股債券(「NagaCity步行街可換股債券」)(統稱「同時轉換」)；及(ii)就上述事項現建議本公司獲取由香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權的人(「委員會」)根據香港公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)規則第26條豁免註釋1就Dr Chen須就尚未由Dr Chen及其一致行動人士擁有或同意收購的本公司所有已發行股份提出強制性全面收購建議的任何責任(可能因Dr Chen及其一致行動人士根據同時轉換而配發及發行合共1,881,019,166股換股股份所導致)而授出或將予授出的清洗豁免(「清洗豁免」)。

普通決議案

「動議：

- (a) 批准同時轉換及委員會根據收購守則規則26豁免註釋1就Dr Chen須就尚未由Dr Chen及其一致行動人士擁有或同意收購的本公司所有已發行股份提出強制性全面收購建議的任何責任(可能因Dr Chen及其一致行動人士根據同時轉換而配發及發行合共1,881,019,166股換股股份所導致)而授出或將予授出的清洗豁免；及

新 股 東 特 別 大 會 通 告

- (b) 授權本公司董事簽立其認為就同時轉換及清洗豁免或使任何與之有關或相關的事宜得以生效屬適宜、必要或合宜的一切有關文件(無論有否修訂)並進行一切有關行動及事項。」

承董事會命
金界控股有限公司
主席

Timothy Patrick McNally

香港，二零一七年七月十九日

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. 附於日期為二零一七年七月十九日的補充通函的代表委任表格(「**新代表委任表格**」)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小時內，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. 填妥及交回新代表委任表格後，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。
5. 為確定股東出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一七年八月一日(星期二)至二零一七年八月四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，其間不會登記任何股份轉讓。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有已填妥的過戶文件連同有關股票須不遲於二零一七年七月三十一日(星期一)下午四時三十分送交本公司於香港的股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖。

新 股 東 特 別 大 會 通 告

6. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，上述決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。在股東特別大會上將向股東說明投票表決的詳細程序。

於本通告日期，本公司董事為：

執行董事

Tan Sri Dr Chen Lip Keong、Philip Lee Wai Tuck、曾羽鋒及Chen Yepern

非執行董事

Timothy Patrick McNally

獨立非執行董事

Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir、Lim Mun Kee及Michael Lai Kai Jin