
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本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。



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

建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券

及

申請清洗豁免

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

ANGLO CHINESE 英
CORPORATE FINANCE, LIMITED 高

董事會函件載於本通函第8至29頁。獨立董事委員會載有其推薦建議的函件載於本通函第30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31至49頁。

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舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第144至145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(視情況而定)，並於會上投票。

二零一七年六月九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	8
獨立董事委員會函件.....	30
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一 — 本集團財務資料.....	50
附錄二 — 物業估值報告.....	110
附錄三 — 一般資料.....	133
股東特別大會通告.....	144

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：

「二零一一年交易通函」	指	日期為二零一一年十二月三十日的本公司股東通函；
「一致行動」	指	具有守則所賦予涵義；
「收購事項」	指	本公司根據購股協議收購各目標公司的100%股權；
「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(就企業融資提供意見)及第9類(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悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券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；
「該公告」	指	本公司日期為二零一七年三月二十八日的公告，內容有關(其中包括)建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免；
「董事會」	指	董事會；
「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	本公司不時因拆細、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；
「City Walk Inc.」	指	TanSriChen (Citywalk) Inc.，根據英屬處女群島法例成立的私人公司，僅為持有NagaCity步行街項目而成立；
「City Walk 股份」	指	相當於City Walk Inc.全部已發行股本的股份；
「守則」	指	香港公司收購、合併及股份回購守則；

釋 義

「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綜合設施及NagaCity步行街的物業權益；
「本公司」	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	由訂約方分別履行其各自於合併完成或分開完成(視情況而定)之責任；
「代價股份」	指	將予發行作為收購事項代價的本公司已發行股本中每股面值0.0125美元的普通股
「換股價」	指	每股換股股份的相關換股價，在股本重組的規限下進行調整。調整將不會導致換股價於關鍵時間低於本公司普通股的面值；
「換股股份」	指	於Dr. Chen行使可換股債券所附換股權後，本公司將發行的本公司已發行股本中的股份；
「可換股債券」	指	TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券；
「董事」	指	本公司董事；
「Dr. Chen」或「賣方」	指	Tan Sri Dr. Chen Lip Keong；
「股東特別大會」	指	本公司就批准建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免而將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；
「執行人員」	指	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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「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)，以就建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券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悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券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悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東以外的股東；
「最後交易日」	指	二零一七年三月二十七日，即緊接該公告刊發前的最後一個交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年六月六日，即就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「經濟及金融部」	指	柬埔寨經濟及金融部；
「金邊市政府」	指	金邊市政府；

釋 義

「NagaCity 步行街」	指	一項獲政府批准及連接現有 NagaWorld 大樓與 TSCLK 綜合設施 (Naga 2) 的設施，其中包括目前租予中國免稅品集團 (柬埔寨) 有限公司的地庫零售地下通道，該地庫經扶手電梯及樓梯連接至路面層的花園式行人通道及中央廣場及機電房的中間層。路面層的花園式行人通道及中央廣場由金邊市政府擁有，但獲柬埔寨皇室政府准許供本集團合法使用；零售地下通道已獲金邊市政府出租予 TSCI Cambodia (City Walk Inc. 的全資附屬公司)，為期 50 年；
「NagaCity 步行街可換股債券」	指	於二零一六年五月十七日完成買賣 City Walk 股份時由本公司向 Dr. Chen 發行的無抵押可換股債券，本金總額為 94,000,000 美元；
「NagaCity 步行街項目」	指	發展及建設 NagaCity 步行街。於 Dr. Chen 的選擇下，買賣 City Walk 股份於二零一六年五月十七日完成，有關詳情載於本公司日期為二零一六年五月十七日的公告。TSCI Cambodia 已與金邊市政府簽署長期租約，以擁有、發展及管理 NagaCity 步行街項目；
「NagaWorld」	指	本公司在柬埔寨金邊經營的綜合賭場、酒店及娛樂設施並為本公司的現有物業；
「行人通道及中央廣場」	指	NagaCity 步行街的組成部分，位於現有 NagaWorld 大樓前面及兩側。行人通道為路面層的花園式公眾行人通道，橫跨整條地下通道長度，有一座名為中央廣場的雙層構築物建於通道之上，該中央廣場現時為 NagaWorld 的主要入口。行人通道及中央廣場均由金邊市政府擁有，但獲柬埔寨皇室政府准許供本集團合法使用；
「該等項目」	指	TSCLK 綜合設施項目及 NagaCity 步行街項目；

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柬埔寨國家選舉委員會訂立，及就NagaCity步行街而言，由日期為二零一一年六月二日的Sor Chor Nor第650號授予TSCI Cambodia為期50年長期租約(已與金邊市政府訂立租賃協議)；
「有關期間」	指	二零一六年九月二十八日(為該公告發佈日期六個月前之日)起至最後實際可行日期為止期間
「決議案」	指	日期為與本通函日期相同的股東特別大會通告所載普通決議案；
「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；
「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Dr. Chen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及二零一五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Dr. Chen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；
「分開完成」	指	相對於合併完成，指TSCLK綜合設施完成及City Walk股份買賣完成；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	TSC Inc.及City Walk Inc.；

釋 義

「TSC Inc.」	指	TanSriChen Inc.，為持有TSCLK綜合設施項目而根據英屬處女群島法律成立的私人公司且已與柬埔寨國家選舉委員會簽署長期租賃協議；
「TSC Inc. 股份」	指	相當於TSC Inc.全部已發行股本的股份；
「TSCI Cambodia」	指	TAN SRI CHEN INC. (T S C I)，為持有NagaCity步行街項目而根據柬埔寨法律成立的私人公司且已與金邊市政府簽署長期租賃協議。其為City Walk Inc.的全資附屬公司；
「TSCLK綜合設施」	指	兩幢酒店大樓及一個附有非博彩娛樂、餐飲設施、夜總會、戲院、水療會所、零售及博彩設施以及其他酒店設施及停車場的綜合平台組成的綜合設施(亦稱Naga 2)，總建築面積為108,764平方米，鄰近現有的NagaWorld；
「TSCLK綜合設施完成」	指	於二零一六年十二月三十日完成買賣TSC Inc. 股份，於此交易完成時，TSC Inc. 僅持有TSCLK綜合設施的物業權益；
「TSCLK綜合設施可換股債券」	指	於二零一六年十二月三十日完成買賣TSC Inc. 股份時，由本公司向Dr. Chen發行的無抵押可換股債券，本金總額為275,000,000美元；
「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年長期租約以發展及建設TSCLK綜合設施。於Dr. Chen的選擇下，TSCLK綜合設施完成於二零一六年十二月三十日進行，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十二月三十日的公告；
「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，柬埔寨國家選舉委員會已向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柬埔寨國家選舉委員會訂立租賃協議；

釋 義

「TSCLK租賃協議」	指	柬埔寨國家選舉委員會與TSC Inc.於二零一一年十二月十五日就出租柬埔寨國家選舉委員會位於金邊National Assembly Road, Sangkat Tonle Basac, Khan Chamkar Morn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，年期自該協議日期起計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	NagaCity步行街的組成部分，為連接現有NagaWorld大樓與TSCLK綜合設施的地下設施(長406米×闊19米×高7.25米)，目前租予中國免稅品集團(柬埔寨)有限公司。此地下結構以樓梯及扶手電梯(合共六條)連接至路面層的花園式行人通道及中央廣場以及機電房的中間層。零售地下通道已獲金邊市政府租予TSCI Cambodia (City Walk Inc.的全資附屬公司)，為期50年；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；
「清洗豁免」	指	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)的清洗豁免；及
「%」	指	百分比。

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。



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：

建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券
及
申請清洗豁免

於二零一七年三月二十八日聯交所交易時段前，本公司宣佈其接獲Dr. Chen就彼擬悉數行使TSCLK綜合設施可換股債券之尚未行使本金總額275,000,000美元的換股權而發出的通知。本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券、清洗豁免的進一步資料以及股東特別大會通告。

背景

董事會茲提述本公司有關收購TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目的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以及二零一一年交易通函。

收購事項

誠如二零一一年交易通函所述，於二零一一年六月十三日，本公司與Dr. Chen（本公司行政總裁兼執行董事及控股股東）訂立購股協議，以收購由Dr. Chen擁有的下列兩間公司的全部已發行股本：

- (a) TSC Inc.；及
- (b) City Walk Inc.。

收購事項的代價

根據購股協議的條款，收購事項的代價為369,000,000美元，分為：

- (a) TSCLK綜合設施項目的275,000,000美元；及
- (b) NagaCity步行街項目（前稱NagaCity步行街項目及觀光園承諾（定義見二零一一年交易通函））的94,000,000美元。

償付代價的方式及發行可換股債券的理由

根據購股協議的條款，Dr. Chen有權選擇以下列方式償付收購事項的代價：

- (i) （就TSCLK綜合設施項目而言）發行TSCLK綜合設施可換股債券或代價股份（或結合兩者）；及
- (ii) （就NagaCity步行街項目而言）發行NagaCity步行街可換股債券或代價股份（或結合兩者）。

誠如二零一一年交易通函所說明，以發行可換股債券及／或代價股份方式償付收購事項的代價，乃本公司取得充裕資金以投入發展該等項目的重要一步，且會對實現本公司期

董事會函件

盼的未來增長產生重大正面影響。儘管本公司曾考慮獨自開發該等項目，卻未能從金融機構取得所需融資。與此同時，誠如本公司與Dr. Chen所訂立日期為二零一一年六月十三日的購股協議(經日期為二零一一年十二月二十八日及二零一五年十二月二十八日的補充協議修訂)所載列，本公司與Dr. Chen協定發展該等項目，並於完成時轉讓予本公司，而本公司視之為符合公司長遠目標且可以將本公司的風險減至最小，原因為Dr. Chen會承擔一切施工風險、成本超支及未能完成該等項目的風險。

可換股債券的條款

可換股債券的主要條款已披露於二零一一年交易通函內。根據各系列可換股債券的條款，該等可換股債券的換股價可予調整。

尤其是，倘進行股本重組(即由於拆細、合併、重新分類、重組或其他方式導致本公司已發行股本面值出現任何不時變動)，換股價將予調整。

股本重組事件將包括本公司發行新股份或購回股份。此外，根據TSCLK綜合設施可換股債券(於二零一六年十二月三十日完成TSCLK綜合設施項目時由本公司發行)及NagaCity步行街可換股債券(於二零一六年五月十七日完成NagaCity步行街項目時由本公司發行)的詳細條款，倘因根據本公司已發行或將發行的任何其他可換股債券、可換股票據或類似債務工具下的任何換股權獲行使而發行新股而導致本公司已發行股本面值有任何變動，換股價將予調整。

可換股債券有關如進行股本重組而須調整換股價的條文的原意為保障Dr. Chen(作為債券持有人)的財務及投資權益，於二零一一年六月十三日為收購事項簽署購股協議後，Dr. Chen已承擔與該等項目有關的一切風險。有關調整的進一步詳情，請見「轉換TSCLK綜合設施可換股債券後調整NagaCity步行街可換股債券換股價的理由」一節。

獨立股東於二零一一年批准收購事項

由於根據上市規則，收購事項構成本公司的非常重大收購及關連交易，因此，根據上市規則，收購事項須獲得本公司獨立股東批准。

根據上市規則的規定，收購事項(包括可換股債券的發行條款、換股價及倘進行股本重組而須調整換股價)及因可換股債券所附換股權獲行使而配發及發行新股已於二零一二年一

董事會函件

月三十日獲本公司獨立股東批准。本公司注意到，根據當時發出的研究分析報告及主要代理顧問的推薦建議，研究分析師及主要代理顧問普遍認為收購事項及因可換股債券所附換股權獲行使而配發及發行新股份對本公司有利。

收購事項的理由

收購事項的理由披露於二零一一年交易通函內。尤其是，誠如二零一一年交易通函所說明，收購事項可讓本公司透過為賓客進一步增加酒店、零售、娛樂及其他相關設施等博彩及非博彩空間，提升及補充其現有的酒店賭場綜合設施NagaWorld。收購事項亦與本公司擴展現有業務的業務策略一致，且會提高本公司的競爭力、進一步鞏固本公司在業內的聲譽及改善其整體財務表現。

如二零一一年交易通函所說明，本公司當時並無獨自開展該等項目的開發，反而訂立收購事項，理由如下：

- (a) 經計及可獲得融資以全數償付369,000,000美元的機會及因上述理由，本公司決定為收購事項與Dr. Chen訂立購股協議。在此情況下，本公司將毋須負責由Dr. Chen承擔的開發資金、成本上升及完成風險。收購事項的代價相當於開發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Dr. Chen完成該等項目後，方會向Dr. Chen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Dr. Chen後，透過目標公司接收已完成的該等項目的擁有權。其後，該等項目將於短期內投產，為本公司賺取收益。
- (c) 收購事項讓本公司得以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。本公司於二零一一年六月訂立購股協議時並無借款。根據收購事項，Dr. Chen將支付該等項目的所有開發成本，而本公司將能繼續保持無債務狀況。
- (d) 由於代價股份及／或可換股債券將於完成後發行予Dr. Chen，故對其他股東的攤薄影響(如有)僅於完成時產生。在完成時，該等項目亦將投產，為本公司賺取收益。

收購事項的影響

收購事項的完成已為本集團及全體股東帶來重大財務及商業利益，理由如下：

- (a) 於二零一七年三月二十日，獨立物業估值師高力對TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目的估值分別為3,000,000,000美元及128,000,000美元。合併估值3,128,000,000美元遠超本集團就銷售股份支付的代價總額369,000,000美元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團物業、廠房及設備於綜合財務狀況表按成本減累計折舊及減值虧損列值，達810,149,000美元。倘本集團根據上述於二零一六年十二月三十一日的估值收購TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目，則本集團於二零一六年十二月三十一日的物業、廠房及設備將會進一步增加3,128,000,000美元(減TSCLK綜合設施項目及NagaCity步行街項目於該日期的賬面總值384,921,000美元)。

- (b) 收購事項亦使本集團得以大幅擴充其非博彩空間，藉着柬埔寨旅遊業增長(尤其是來自中國的旅客)，本公司已與旅行社商討有關接待二零一七年最後季度來訪的遊客及訪客。截至二零一七年三月三十一日止第一季度，到訪柬埔寨的旅客總人數及來自中國的旅客人數分別較截至二零一六年三月三十一日止第一季度增加約12%及25.7%。中國旅客入境人數激增使中國首次成為柬埔寨的最大客源國，佔截至二零一七年三月三十一日止第一季度的入境旅客總數約18.2%。
- (c) 因收購事項而增建的博彩設施使本集團得以透過向適當的合資格第三方及博彩業營運者提供參與權，繼續以其賭場牌照的價值獲取盈利。過去，本集團曾經能夠從有關NagaWorld內特定區域參與權的交易之中賺取大額費用。收購事項將使本集團擁有更大能力，透過其牌照下在TSCLK綜合設施特選區域的權利授予適當的合資格第三方，繼續增加其博彩收益。
- (d) 增加TSCLK綜合設施的博彩及非博彩設施已獲得公眾人士的正面回應，並進一步鞏固本集團作為柬埔寨王國最大綜合度假區營運者的地位，該等設施為地區客戶提供優質接待服務，從而提高入住率，使本集團實現持續增長。
- (e) 此外，本集團的業務已取得若干重大成果，其知名度因而提高，且為公眾投資者提供信心保障。因此，更多本公司股東來自亞太地區，股權分佈有所改變，彼等

董事會函件

認為長遠而言本公司市值將維持穩定且會增長，展望本集團將能夠實行其中國策略，與柬埔寨旅遊部聯手、與中國國際旅行社合作及與百善航空(Bassaka Air)及其他航空公司合作，吸引更多中國旅客到柬埔寨旅遊。

- (f) 就此而言，董事會對於集團的短期、中期以至長期的財務業績均感樂觀，而TSCLK綜合設施使本集團將本身定位成為湄公地區內的娛樂中心。

完成及償付收購事項的代價

根據購股協議條款，Dr. Chen有權選擇分開完成(即NagaCity步行街項目的完成將於TSCLK綜合設施項目完成前進行)或合併完成(即NagaCity步行街項目及TSCLK綜合設施項目將同時完成)。

於二零一六年五月十七日，Dr. Chen知會本公司其選擇分開完成及以發行NagaCity步行街可換股債券的方式償付收購NagaCity步行街項目的代價。同日，完成買賣City Walk Inc.(持有NagaCity步行街項目的公司)，本金總額為94,000,000美元的NagaCity步行街可換股債券已發行予Dr. Chen作為City Walk股份的代價。

於二零一六年十二月三十日，Dr. Chen知會本公司其選擇以發行TSCLK綜合設施可換股債券的方式償付收購TSCLK綜合設施項目的代價。同日，完成買賣TSC Inc.(持有TSCLK綜合設施項目的公司)，本金總額為275,000,000美元的TSCLK綜合設施可換股債券已發行予Dr. Chen作為TSC Inc.股份的代價。

建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券

於二零一七年三月二十八日聯交所交易時段前，本公司接獲Dr. Chen就彼擬悉數行使TSCLK綜合設施可換股債券之尚未行使本金總額275,000,000美元的換股權而發出的通知。

誠如二零一一年交易通函所披露，根據購股協議，換股價為每股換股股份1.8376港元，其將導致發行1,167,283,413股換股股份(如TSCLK綜合設施可換股債券獲發行並獲悉數轉換)。然而，倘出現股本重組的情況(即由於拆細、合併、重新分類、重組或其他方式導致本公司已發行股本面值產生任何不時變動)，換股價可予調整，由於股本重組，換股價調整至每股換股股份1.5301港元，致使1,401,843,552股換股股份獲發行。

調整換股價的方法

根據各系列可換股債券的條款，換股價乃基於因股本重組所導致的本公司已發行股本面值百分比變動，透過增加／減少(視乎情況而定)相應百分比而調整。該調整將於面值變動當日起生效。

由二零一一年六月十三日(即為收購事項訂立購股協議的日期)至最後實際可行日期為止期間，本公司已完成兩次新股份配售(於二零一三年三月及二零一六年九月)及在市場上進行回購股份(於二零一四年十二月及二零一五年一月，所有該等股份已於二零一五年十二月被註銷)。配售新股乃根據股東於二零一二年及二零一六年本公司股東週年大會上授予董事以發行新股的一般授權而作出，而在市場上回購股份則根據股東於二零一四年股東週年大會上授予董事以回購股份的一般授權而作出，兩者各自已遵守上市規則的規定。

各上述股份配售及回購均導致本公司已發行股本面值產生變動，故根據TSCLK綜合設施可換股債券條款構成股本重組。於二零一三年三月的新股份配售已導致本公司已發行股本面值增加9.61%，於二零一四年十二月及二零一五年一月市場上進行股份回購已導致本公司已發行股本面值減少0.53%，而於二零一六年九月的新股份配售已導致本公司已發行股本面值增加8.37%。

將相同百分比變動應用至換股價，換股價獲調整至1.5301港元，此乃由於上述多項事件而該等事件自二零一一年六月十三日起各自構成股本重組所致。此項換股價調整的計算已由本公司核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司核對，而董事認為屬公平合理並適當地反映購股協議的條款。

就上文而言，鑒於TSC Inc. 股份的代價為275,000,000美元，建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券將導致1,401,843,552股換股股份的發行(假設於最後實際可行日期後及轉換TSCLK綜合設施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)。

截至二零一一年六月十三日(即為收購事項訂立購股協議的日期)，Dr. Chen及與其一致行動人士於本公司已發行股本中擁有約63.07%權益。由於上述本公司作出的股份配售及回購及Dr. Chen於二零一二年四月及二零一二年十一月配售現有股份，截至最後實際可行日期，Dr. Chen及與其一致行動人士擁有本公司已發行股本約38.98%權益。

董 事 會 函 件

緊隨因悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而發行換股股份後，Dr. Chen 及與其一致行動人士將於本公司已發行股本中擁有約 61.13% 權益。

轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券對本公司的股權架構的影響

下表載列本公司的股權架構：(a) 於最後實際可行日期；(b) 緊隨悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而發行換股股份後；及 (c) 緊隨悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券而發行換股股份後及於悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後（僅作說明用途並假設 NagaCity 步行街可換股債券將獲悉數轉換），於各情況下假設於最後實際可行日期後本公司已發行股份面值並無其他變動或本公司並無發生任何其他股本重組及／或股權架構變動：

股東	於最後實際可行日期		悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後		悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券後及悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後（僅作說明用途並假設 NagaCity 步行街可換股債券將獲悉數轉換）	
			(附註 1)		(附註 2)	
	本公司 已發行股本 已發行股份數目	概約百分比	本公司 已發行股本 已發行股份數目	概約百分比	本公司 已發行股本 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	1,501,043,578	61.02	1,501,043,578	38.87	1,501,043,578	30.17
總計：(附註 3)	<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本公司預期股權架構，並假設NagaCity步行街可換股債券將獲悉數轉換。為免存疑，於轉換NagaCity步行街可換股債券時，向Dr. Chen及其一致行動人士發行的股份數目可能會於任何未來股本重組的情況下作進一步調整。上述說明假設換股價已作出適當調整，並計及除發行可換股債券以來已進行的其他重組事件外，轉換TSCLK綜合設施可換股債券視為股本重組事件。
- (3) 於最後實際可行日期，除Dr. Chen外，概無董事持有任何股份。

有關Dr. Chen的資料及彼對本集團的願景

Dr. Chen為本公司行政總裁、執行董事兼控股股東，並為本公司執行董事曾羽鋒先生及Chen Yepern先生之父。

Dr. Chen的遠見是透過採納保守博彩政策，以及藉動用本集團現有資源、經驗及多年來在柬埔寨經營業務所得財務成果，持守最佳資產負債率政策，將本集團打造成為一個國際博彩及旅遊相關集團。

本公司為一間上市公司，主要從事擁有及經營柬埔寨金邊市唯一一家綜合式酒店及賭場娛樂城NagaWorld的業務。本公司透過其一家全資附屬公司獲得在柬埔寨經營賭場的牌照，期限為70年，將於二零六五年屆滿。於該70年期限內，本集團於二零三五年前擁有在柬埔寨首都金邊市方圓200公里範圍內(越南邊境地區、Boker Mountain及Sihanoukville除外)的獨家賭場經營權。

收購TSCLK綜合設施及NagaCity步行街使本公司可透過為賓客進一步增加酒店、零售、娛樂及其他相關設施等博彩及非博彩空間，提升、補充及擴大NagaWorld。

經計及本公司於二零一一年六月十三日(當日為收購事項訂立購股協議)的財務狀況及市值，以發行可換股債券方式償付收購TSCLK綜合設施及NagaCity步行街的代價已緩解本公司須取得充足融資以投入開發TSCLK綜合設施及NagaCity步行街的壓力。於該等收購後，本公司的市值已由截至二零一一年六月十三日的約4,400,000,000港元(約561,000,000美元)增至截至二零一六年十二月三十一日的11,000,000,000港元(約1,400,000,000美元)。

為實現願景，Dr. Chen與董事會其餘成員正考慮重組本集團的公司架構，以優化集團博彩及非博彩業務分部各自不同的策略和焦點，使集團從位於柬埔寨及全球各地的該等業務分部的持續增長中賺取盈利。

授出及批准清洗豁免以及悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後，董事會及 Dr. Chen 擬繼續經營本集團的現有業務（包括持續聘用本集團僱員及配置本集團現有固定資產），惟如上述考慮重組本集團公司架構以利用現有優勢繼續於柬埔寨及國際增長除外。對本集團及／或本集團業務重組的任何有關考慮只有在符合適用法律及規例（包括上市規則）的情況下才會進行。

Dr. Chen 建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券的理由

董事會認為，讓 Dr. Chen 取得 50% 股權加一股股份的明顯好處，在於此舉使控股股東的目標與本公司增長目標一致，符合全體股東的利益。此外，考慮到 TSCLK 綜合設施可換股債券的條款，終須進行轉換及因而出現攤薄，而為免日後倘進行股本重組可能進一步攤薄全體股東的權益，悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券較部分轉換為可取。悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券的理由如下：

- (a) 經考慮過去本集團在 Dr. Chen 領導下的增長，Dr. Chen 相信彼需要取得最少 50% 股權加一股股份，而彼可以透過轉換全部或部分 TSCLK 綜合設施可換股債券達到此目的，但僅轉換 NagaCity 步行街可換股債券則無法達到此目的。擁有最少 50% 股權加一股股份可使 Dr. Chen 於本集團在金邊市方圓 200 公里範圍內（越南邊境地區、Bokor Mountain 及 Sihanoukville 除外）經營賭場的獨家權利餘下年期內，有效地控制本公司的方向以及讓本集團實現特定增長宏志，以配合彼之願景及策略。
- (b) 提早及悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券將使 Dr. Chen 取得最少 50% 股權加一股股份，以便彼控制本公司，從而實現本集團業務拓展及增長的願景及策略，使本公司及股東整體受惠。Dr. Chen 的意向為提高本公司的競爭力、進一步鞏固本公司在業內的名聲及改善公司的整體財務表現。
- (c) 以部份或悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券的方式使 Dr. Chen 取得最少 50% 本公司股權（加一股股份）的分別在於轉換的時間和所持續的期間，卻不會對 Dr. Chen 根據 TSCLK 綜合設施可換股債券於本公司的最終持股百分比造成重大改變，因為 Dr. Chen 將控制的本公司股權百分比或對少數股東所持本公司股權的攤薄影響不會出現重大差異。

- (d) 事實上，倘日後發生會導致將發行換股股份數目增加的其他股本重組事件，悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券可以將對少數股東所持本公司股權的未來潛在攤薄影響減至最小。

非同時轉換 NAGACITY 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券

根據本公司就 NagaCity 步行街可換股債券發行的債券票據，Dr. Chen 可隨時自由轉換任何金額的 NagaCity 步行街可換股債券。債券票據並無規定 Dr. Chen 須於轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券時同時轉換 NagaCity 步行街可換股債券。本公司及 Dr. Chen 於磋商及協定收購事項條款之時亦不擬要求同時轉換 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券，此亦非本公司獨立股東批准收購事項(包括可換股債券條款)的基礎。

此外：

- (a) NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券包含兩套獨立系列的債券，由各自的債券票據對各自債券訂明的條款及條件獨立管理。該等條款訂明「因根據任何其他可換股債券下任何換股權獲行使而發行新股」而對各自的換股價作出調整。
- (b) NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券為永久有效及可自由轉讓，因此(倘 Dr. Chen 將其轉讓予第三方)可能由許多不同債券持有人持有。該等持有人預期將從可換股債券的調整條文獲得利益。

於最後實際可行日期，儘管 Dr. Chen 向本公司表明彼無意轉換 NagaCity 步行街可換股債券，惟彼擬悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券的意向顯示彼擬清除絕大部分未行使的可換股債券。此外，Dr. Chen 的意向乃轉換數量足以使彼取得最少 50% 本公司股權(加一股股份)的可換股債券，以便彼控制本公司，從而實現對本集團的願景，有關詳情載於上文「有關 Dr. Chen 的資料及彼對本集團的願景」一節。

將股本重組事件納入可換股債券條款的理由

可換股債券條款於收購事項進行時釐定，訂約雙方考慮下列理由以納入股本重組事件：

- (a) 納入股本重組事件以保障 Dr. Chen (作為債券持有人) 的財務及投資權益，於二零一一年六月十三日為收購事項簽署購股協議後，彼已承擔與該等項目有關的一切風險；
- (b) 本公司於該等項目完成交付後發行可換股債券，乃有利於本公司的遞延付款方式，卻犧牲了承擔該等項目一切融資成本及風險的債券持有人利益。此外，在分別發行 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券之前，債券持有人從未就 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券 (視情況而定) 的本金額收取任何利息，亦不會就提供完成 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券 (視情況而定) 所需資金而收取其他現金付款；及
- (c) 倘可換股債券已按債券持有人就完成該等項目所提供的資金按比例逐步發行，債券持有人應已獲享分派利益，相等於相關可換股債券獲轉換後本公司在其他情況下就換股股份應付的股息。因此，債券持有人選擇不提早發行可換股債券乃處於不利地位，不僅須承擔完成該等項目的融資成本，亦同時無權收取上述分派。

董事會函件

僅供說明用途，由於債券持有人選擇不提早發行可換股債券，自二零一二年一月三十日至最後實際可行日期，債券持有人已放棄下列金額約為137,690,000美元的分派，估算如下：

宣派日期	已宣派 每股份 的股息 (美元)	實際派付 可換股債券 股息或 可換股債券 實際作出 分派總額 (百萬美元)	假設	假設	經調整 每股份 的股息 (美元)	假設	假設	放棄分派 總額 (百萬美元)
			NagaCity 步行街 可換股債券 獲轉換 所應發行 的換股 股份數目 (百萬股)	TSCLK 綜合設施 可換股債券 獲轉換 所應發行 的換股 股份數目 (百萬股)		NagaCity 步行街 可換股債券 所放棄 的分派 (百萬美元)	TSCLK 綜合設施 可換股債券 所放棄 的分派 (百萬美元)	
二零一二年 二月二十二日	0.0155	32.280	46.55	136.18	0.0143	0.66	1.94	2.60
二零一二年 八月八日	0.0151	31.438	93.10	272.37	0.0128	1.20	3.50	4.69
二零一三年 二月六日	0.0233	53.172	139.65	408.55	0.0188	2.62	7.68	10.30
二零一三年 八月七日	0.0193	43.996	186.20	544.73	0.0146	2.72	7.95	10.67
二零一四年 二月十二日	0.0238	54.207	232.75	680.92	0.0170	3.95	11.55	15.50
二零一四年 八月六日	0.0207	47.334	279.30	817.10	0.0140	3.91	11.45	15.36
二零一五年 二月四日	0.0211	47.925	309.22	904.64	0.0137	4.24	12.40	16.64
二零一五年 八月十二日	0.0267	60.612	339.15	992.19	0.0168	5.69	16.64	22.33
二零一六年 二月一日	0.0189	42.962	369.07	1,079.74	0.0116	4.26	12.47	16.74
二零一六年 八月八日	0.0277	75.112	399.00	1,167.28	0.0196	—	22.85	22.85
		489.038						137.69

就上述估算而言，已假設：

- (i) 換股股份將按發行價1.8376港元(即二零一一年交易通函所列最初換股價)發行以估算發行可換股債券所應付的分派；及
- (ii) 發展成本369,000,000美元乃按比例基準產生，其中70%於二零一二年至二零一四年期間產生，其餘30%於二零一五年至二零一六年產生，及可換股債券按上述產生開發成本的比例逐步發行予債券持有人。

轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後調整 NAGACITY 步行街可換股債券換股價的理由

因 TSCLK 綜合設施可換股債券獲悉數轉換而將 NagaCity 步行街可換股債券的換股價調整至每股股份 0.6582 港元的理由如下：

- (a) 本公司於二零一一年六月十三日與 Dr. Chen 訂立購股協議，以向 Dr. Chen 擁有的兩家不同公司按不同代價收購位於兩個不同地點的兩個不同項目，而 Dr. Chen 於不同時間與兩名土地擁有人就該兩個地點簽立兩項租約。於二零一一年十二月十五日，TSC Inc. (為持有 TSCLK 綜合設施項目而成立的私人公司) 與柬埔寨國家選舉委員會就 TSCLK 綜合設施項目地盤簽訂長期租賃協議。於二零一二年五月二十四日，TSCI Cambodia (由 City Walk Inc. 全資擁有及為持有 NagaCity 步行街項目而成立的私人公司) 與金邊市政府就 NagaCity 步行街項目地盤簽訂長期租賃協議。為清晰起見，如二零一一年交易通函所說明，根據日期為二零一一年六月二日的 Sor Chor Nor，地下通道已於該日獲批准。金邊市政府與 TSCI Cambodia 的租賃協議於二零一二年五月二十四日簽立。
- (b) 其後，經徵詢相關機關及法律顧問意見後，本公司在完成並交付兩個不同項目(名為 NagaCity 步行街項目及 TSCLK 綜合設施項目)及遵守購股協議所載一切必要條款及條件後，向 Dr. Chen 發行兩套獨立債券(名為 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券)。NagaCity 步行街可換股債券的債券工具已於二零一六年五月十七日由本公司發行，而 TSCLK 綜合設施可換股債券的債券工具已於二零一六年十二月三十日由本公司發行。
- (c) 不論現時建議轉換全部 TSCLK 綜合設施可換股債券後，NagaCity 步行街可換股債券會受到任何影響，根據可換股債券的條款，兩系列可換股債券中任何一系列加快、逐步或延遲轉換，均將會影響另一系列可換股債券的換股價。
- (d) 如上文所述，收購事項(包括可換股債券的發行條款、換股價及因股本重組事件導致的換股價調整)已於二零一二年一月三十日獲本公司獨立股東批准。因此，TSCLK 綜合設施可換股債券獲悉數轉換後，將會遵照收購事項及可換股債券的條款(獲本公司獨立股東批准)調整 NagaCity 步行街可換股債券的換股價。

董事會函件

調整 NagaCity 步行街可換股債券換股價的詳細計算載列如下：

	股份數目	已發行 股本面值 (美元)
在轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券前 已發行股份總數	2,459,988,875	30,749,861
因建議轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而發行 TSCLK 綜合設施換股股份	1,401,843,552	17,523,044
轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後已發行 股份總數	3,861,832,427	48,272,905

已發行股本面值百分比變動	56.99%
--------------	---------------

發行 TSCLK 綜合設施換股股份前 NagaCity 步行街 可換股債券的換股價(港元)	1.5301
發行 TSCLK 綜合設施換股股份後 NagaCity 步行街 可換股債券的換股價(港元)	0.6582*

*公式：

$$1.5301 \times (1 - 56.99\%) = 0.6582$$

NagaCity 步行街可換股債券的債券票據的條款及條件中條件 5(C)(2) 列明：

倘及無論何時本公司的已發行股本面值有任何變動(條件 5(C)(1) 所提及者或因根據該等條件行使換股權而發行股份所導致變動除外)，包括因根據本公司已發行或將發行的任何其他可換股債券、可換股票據或類似債務工具下的可換股權獲行使而發行新股份所導致本公司的已發行股本面值的任何變動，則換股價須根據上述本公司已發行股本

董事會函件

面值變動所導致本公司已發行股本面值的百分比變動的基準，按相應比率增加／減少（視情況而定）予以調整，有關調整相當於將緊接上述變動前有效的換股價乘以下列乘數：

$$\left(1 - \frac{A}{B} \right)$$

而：

A 為上述變動導致的已發行股本面值增加或減少金額，為免存疑，已發行股本面值的任何減少會導致「A」以負數值表示；及

B 為緊接上述變動前的已發行股本面值，

惟倘因根據條件4以相關股息方式發行任何股份及本公司就此應作出分派，致使本公司的已發行股本面值出現任何變動，在該情況下不會對換股價作出調整。

此外，由於 TSCLK 綜合設施可換股債券及 NagaCity 步行街可換股債券為兩系列債券，因此，建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券可導致對 NagaCity 步行街可換股債券的換股價作出調整。倘 Dr. Chen 選擇將所有 NagaCity 步行街可換股債券轉換為股份，若為合規而應用計算債券票據中的股本重組調整的相同公式，則彼將獲配發額外 635,000,000 股換股股份。在計算 Dr. Chen 因該等額外股份所獲得的財務利益（如有）時，應計及彼所付出的成本與失去的機會並與之相抵，現說明如下：

成本項目	成本金額 (百萬美元)	備註
開發成本	369	
融資成本 @ 11.6% 年利率及其他收費 (資料來自柬埔寨國家銀行二零一五年年報)	147	見下表 A
開發成本超支(根據本公司日期為二零一六年五月十七日的公告)	19	
倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，因過往股息 (根據每股 3.85 港元(即股份於最後實際可行日期的收市價)計算) 而對兩系列可換股債券換股價的調整	267	見下表 B
總計	802	

董事會函件

表 A

融資成本概要(百萬美元)：

二零一二年	7
二零一三年	17
二零一四年	27
二零一五年	35
二零一六年	41
總利息成本	128
信貸及承擔資金	18
融資成本總額*	147

* 因四捨五入，表內數字相加後未必等於總數。

表 B

倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，因過往股息而對兩系列可換股債券換股價的調整#：

3918 香港股票

宣派日期	每股 股份股息 (美元)	每股 股份股息 (港元)	於宣派日期 的股份價格 (港元)	調整系數*	經調整 換股價 (港元)
二零一二年 二月二十二日	0.0155	0.1209	3.39	0.9643	1.7721
二零一二年 八月八日	0.0151	0.1178	4.24	0.9722	1.7228
二零一三年 二月六日	0.0233	0.1817	5.93	0.9694	1.6700
二零一三年 八月七日	0.0193	0.1505	6.00	0.9749	1.6281
二零一四年 二月十二日	0.0238	0.1856	7.55	0.9754	1.5881
二零一四年 八月六日	0.0207	0.1615	6.68	0.9758	1.5497
二零一五年 二月四日	0.0211	0.1646	6.05	0.9728	1.5076
二零一五年 八月十二日	0.0267	0.2083	5.80	0.9641	1.4534
二零一六年 二月一日	0.0189	0.1474	4.80	0.9693	1.4088
二零一六年 八月八日	0.0277	0.2161	5.39	0.9599	1.3523

董 事 會 函 件

#採用外匯交易市場(Forex)美元兌港元固定匯率為7.8	倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，因過往股息導致之NagaCity步行街可換股債券經調整換股價##	1.4088 港元
*調整系數=(股份價格-每股股息)/股份價格	倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，因過往股息導致之TSCLK綜合設施可換股債券經調整換股價	1.3523 港元
##可享二零一六年中期股息的NagaCity步行街可換股債券，最終經調整價格應為1.4088港元	NagaCity步行街可換股債券的代價(百萬美元)	94
	TSCLK綜合設施可換股債券的代價(百萬美元)	275
**於最後實際可行日期的收市價每股股份3.85港元	將予發行的換股股份經調整總數(百萬股)	2,107
	調整前將予發行的換股股份原總數(百萬股)	1,566
	倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，因過往股息導致之換股股份差額(百萬股)	541
	倘相關債券票據的條款及條件已納入因過往股息的調整，按於最後實際可行日期的股份收市價計算因過往股息導致之換股股份差額價值(百萬美元)**	267

根據截至最後實際可行日期本公司的已發行股本計算，假設TSCLK綜合設施可換股債券獲悉數轉換，NagaCity步行街可換股債券的換股價將調整至每股股份0.6582港元，而假設Dr. Chen悉數轉換NagaCity步行街可換股債券，於NagaCity步行街可換股債券獲悉數轉換時，將會向Dr. Chen及與其一致行動人士進一步發行1,113,993,187股換股股份。

不論現時建議轉換全部TSCLK綜合設施可換股債券後，NagaCity步行街可換股債券會受到任何影響，兩系列可換股債券中任何一系列加快、逐步或延遲轉換，將會影響另一系列可換股債券的換股價。

因此，Dr. Chen及與其一致行動人士會持有本公司屆時經擴大已發行股本約69.83%(倘日後出現任何股本重組情況，換股價及因轉換NagaCity步行街可換股債券而將發行的換股股份數目可予進一步調整)。

董事會函件

Dr. Chen及董事會其餘成員均充分了解NagaCity步行街可換股債券的日後轉換可產生的攤薄影響，並將會評估及監察日後可能就本公司盈利及股權進行的企業活動的時間及影響。

假設執行人員已授出清洗豁免及TSCLK綜合設施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(包括但不限於透過轉換NagaCity步行街可換股債券而取得)，而不會觸發守則規則第26.1條須提出強制全面收購要約的任何進一步責任。

轉換TSCLK綜合設施可換股債券的條件

TSCLK綜合設施可換股債券的轉換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) 由獨立股東於股東特別大會就建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免以投票表決方式批准所提呈決議案。

上述就轉換TSCLK綜合設施可換股債券的條件均不可豁免。倘任何條件未獲達成，則TSCLK綜合設施可換股債券的轉換將不會進行，而Dr. Chen就其擬行使TSCLK綜合設施可換股債券換股權而發出的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無條件轉換通知及其他所需文件後10個營業日內完成發行換股股份。

申請清洗豁免

於最後實際可行日期，Dr. Chen及其一致行動人士合共於958,945,297股股份中擁有權益，其相當於本公司全部已發行股本約38.98%。

假設於最後實際可行日期後本公司已發行股份面值並無其他變動或本公司並無發生任何其他股本重組及／或股權架構變動，悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券將導致Dr.

董事會函件

Chen 及其一致行動人士獲發行 1,401,843,552 股換股股份，將 Dr. Chen 及其一致行動人士合共持有的股權由約 38.98% 增加至經轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而擴大的本公司已發行股本約 61.13%。

因此，除非獲執行人員授予豁免嚴格遵守守則規則第 26.1 條，否則由於根據建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券而發行換股股份，Dr. Chen 將有責任根據守則規則第 26.1 條就尚未由 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。

本公司已就清洗豁免向執行人員提交申請，獲授豁免與否將於(其中包括)獨立股東於股東特別大會就建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券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)獨立股東於股東特別大會就建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及清洗豁免以投票表決方式批准後，方可作實。

根據守則規則第 26.1 條的規定，本公司建議有關建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及清洗豁免的決議案將由獨立股東於股東特別大會上考慮及以投票表決方式酌情批准

於最後實際可行日期，本公司不認為建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施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，倘建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施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

除本董事會函件上文「轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券對本公司的股權架構的影響」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；

董事會函件

- (c) 借入或借出本公司任何有關證券(定義見守則規則第22條註釋4)；
- (d) 就本公司有關證券(定義見守則規則第22條註釋4)與任何其他人士訂立守則規則第22條註釋8所述且可能對TSCLK綜合設施可換股債券的轉換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TSCLK綜合設施可換股債券的轉換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悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券將認購的證券；或
- (i) 於有關期間，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

本公司已成立一個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，以就建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免向獨立股東提供推薦建議。

根據守則規則第2.1條，董事會已批准委任英高作為獨立財務顧問以就建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。對獨立財務顧問的委任已獲獨立董事委員會批准。英高為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(就企業融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團。

獨立董事委員會函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件分別載於本通函第30頁及第31至49頁。

股東特別大會

獨立股東將於股東特別大會上獲提呈一份決議案以考慮及批准建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及清洗豁免。Dr. Chen 及其一致行動人士以及以其他方式涉及建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東須於股東特別大會上就有關決議案放棄表決權。

將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的通告載於本通函第 144 至 145 頁，而股東特別大會適用的代表委任表格亦隨本通函附奉。倘閣下無法親自出席股東特別大會，務請盡快按表格上列印的指示填妥代表委任表格，且無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間四十八小時前交回本公司在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 17M 樓。閣下於填妥並交回代表委任表格後乃可依願親自出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)並於會上投票。

推薦建議

誠如本通函第 30 頁獨立董事委員會函件所載，獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後認為，建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券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批准建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券及清洗豁免的建議決議案。

董事會盼望上述說明可讓閣下更加了解交易事項。本公司一如既往視股東價值為首要任務。股東的支持與理解對於本公司來說極為重要，使本公司得以持續為股東帶來良好業績，本公司衷心期待閣下在二零一七年七月二十一日(星期五)舉行的股東特別大會上投票贊成清洗豁免。

如有任何疑問，請隨時聯繫我們的投資關係顧問 Ipreo (網址為 NagaCorp@ipreo.com)。

附加資料

提請閣下注意本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

二零一七年六月九日



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：

**建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券
及
申請清洗豁免**

吾等茲提述本公司於二零一七年六月九日發出的通函，本函件亦為其中一部分。除非另有說明，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，以考慮建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免(有關詳情載於本通函的董事會函件內)。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，載於本通函第31至49頁。

經考慮建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免、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，吾等認為建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券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。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，以批准建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免。

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
Seri Panglima Abdul
Kadir Bin Haji Sheikh
Fadzir**

Lim Mun Kee

謹啟

二零一七年六月九日

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：

建議轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券 及 申請清洗豁免

緒言

謹此提述吾等獲 貴公司委任就建議悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券（「建議轉換」）及申請清洗豁免向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司致（其中包括）獨立股東日期為二零一七年六月九日的通函所載「董事會函件」內，本函件為其中部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該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 就彼擬悉數行使 TSCLK 綜合設施可換股債券之尚未行使本金總額 275,000,000 美元的換股權而發出的通知。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，而悉數換股會導致 1,401,843,552 股新股獲發行，佔建議轉換後 貴公司經擴大已發行股本的 36.30%。

假設自最後實際可行日期起直至根據建議轉換發行換股股份為止未有進一步發行或購回股份，將導致 Dr. Chen 及其一致行動人士的股權由約 38.98% 增加至根據建議轉換發行換股股份經擴大的 貴公司已發行股本約 61.13%。因此，除非獲執行人員授予清洗豁免，否則 Dr. Chen 及其一致行動人士將有責任根據守則規則第 26.1 條就尚未由彼等擁有或同意收

獨立財務顧問函件

購的所有已發行股份提出強制性全面收購建議。根據守則規則第26條豁免註釋1，授出清洗豁免須獲獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准。貴公司已就清洗豁免向執行人員提交申請。執行人員已表明，待(其中包括)獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准建議轉換及清洗豁免後其將授予清洗豁免。Dr. Chen及其一致行動人士以及涉及建議轉換及／或清洗豁免或於其中擁有權益的股東將於股東特別大會上就建議決議案放棄表決權。

貴公司已成立由非執行董事及所有獨立非執行董事(即Timothy Patrick McNally先生、Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir、曾羽鋒先生及Michael Lai Kai Jin先生)組成的獨立董事委員會，以就建議轉換及清洗豁免是否公平合理以及是否符合貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東於股東特別大會上應如何就批准建議轉換及清洗豁免的建議決議案表決向彼等提供推薦建議。根據守則規則第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上述事項提供意見。

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。吾等亦已假設該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、有關收購事項及可換股債券、可換股債券的債券工具(「債券工具」)及計算換股價調整的已刊發公佈及／或通函。吾等亦已與貴公司管理層討論(其中包括)貴公司前景以及建議轉換及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，作為吾等倚賴該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。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，亦無就所提供的資料進行任何獨立核證。

除吾等就本次委聘向貴公司提供服務所涉及的正常專業費用外，概無任何吾等可據此從貴集團或其任何聯繫人收取任何利益的安排。

主要因素及考慮

吾等於評估建議轉換及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：

貴集團背景

貴公司主要在柬埔寨首都金邊市經營酒店及娛樂城NagaWorld。NagaWorld持有為期達七十年至二零六五年的賭場牌照，並享有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)內至二零三五年屆滿的獨家賭場經營權。

以下載列 貴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摘自其相關年報的經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	千美元	千美元	千美元
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
賭場營運	381,384	480,600	500,837
酒店住房收入、餐飲銷售及其他	22,914	23,055	30,721
收入總額	404,298	503,655	531,558
銷售成本	(131,604)	(175,844)	(164,714)
毛利	272,694	327,811	366,844
其他收入	3,295	5,611	5,748
行政開支	(51,483)	(47,169)	(52,606)
其他經營開支	(82,545)	(97,235)	(111,765)
除稅前溢利	141,961	189,018	208,221
所得稅	(5,875)	(16,395)	(24,062)
貴公司擁有人應佔溢利	136,086	172,623	184,159
每股盈利			
— 基本(美仙)	5.96	7.58	7.89
— 攤薄(美仙)	5.96	7.58	7.04

資料來源： 貴公司二零一五年及二零一六年年報

獨立財務顧問函件

根據 貴公司二零一六年年報的摘錄， 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入約為 531,600,000 美元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度的 503,700,000 美元增加約 27,900,000 美元。該增加主要是由於博彩業務所有分部的營業額增加，其中大廳賭桌及電子博彩機大眾市場分部佔增幅的 90% 左右，大部分來自二零一六年電子博彩機費增幅 20,000,000 美元(二零一六年 60,000,000 美元；二零一五年 40,000,000 美元)。此外， 貴集團的毛利亦由截至二零一五年十二月三十一日止年度約 327,800,000 美元增至截至二零一六年十二月三十一日止年度 366,800,000 美元。該增加主要是由於大廳賭桌按押籌碼、電子博彩機投入金額及投資者電子博彩機增加。再者，大眾市場分部截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度的毛利率較高，分別約為 98.3% 及 96.5%。 貴集團截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得純利約 184,200,000 美元，而截至二零一五年十二月三十一日止年度則錄得純利約 172,600,000 美元。

貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的收入約為 503,700,000 美元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的 404,300,000 美元增加約 99,400,000 美元，其中大廳賭桌按押籌碼增加約 18.2% 及電子博彩機投入金額增加約 15.6%。具體而言，截至二零一五年十二月三十一日止年度電子博彩機產生的收入較截至二零一四年十二月三十一日止年度增加約 62%，乃由於 貴集團收取電子博彩機協商費 40,000,000 美元。 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利增加約 20.2% 至 327,800,000 美元。 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的純利約為 172,600,000 美元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度的 136,100,000 美元增加約 36,500,000 美元。該增加乃由於博彩業務所有分部的營業額增加。

獨立財務顧問函件

以下載列 貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表概要：

	於十二月三十一日		
	二零一四年 千美元 (經審核)	二零一五年 千美元 (經審核)	二零一六年 千美元 (經審核)
非流動資產			
物業、機器及設備	337,231	407,080	810,149
根據經營租賃持作自用的租賃土地權益	608	1,308	27,266
無形資產	73,295	69,748	66,201
收購、建設及裝修物業、 機器及設備的預付款項	15,059	47,692	93,458
承兌票據	—	6,885	8,647
非流動資產總值	426,193	532,713	1,005,721
流動資產			
耗材	1,292	1,177	1,467
貿易及其他應收款項	29,062	45,999	72,559
債券投資	25,809	—	—
現金及現金等價物	178,238	143,081	210,912
流動資產總值	234,401	190,257	284,938
資產總值	660,594	722,970	1,290,659
流動負債			
貿易及其他應付款項	34,604	34,824	36,969
本期稅項負債	490	1,570	2,709
流動負債總額	35,094	36,394	39,678
負債總額	35,094	36,394	39,678
資產淨值	625,500	686,576	1,250,981

資料來源： 貴公司二零一五年及二零一六年年報

貴集團於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日的財務狀況維持穩健，現金流良好。於二零一六年十二月三十一日，貴集團手頭現金約為210,900,000美元(二零一五年十二月三十一日：143,100,000美元)，資產總值及資產淨值分別約為1,290,700,000美元(二零一五年十二月三十一日：723,000,000美元)及1,251,000,000美元(二零一五年十二月三十一日：686,600,000美元)。於二零一六年十二月三十一日及過去三年期間，貴集團並無任何銀行借款。於二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日，物業、機器及設備佔非流動資產總值約80%，主要是由於收購TSCLK綜合設施及NagaCity步行街以及NagaWorld內建設涉及的在建資本工程所致。

前景及展望

誠如貴公司二零一六年年報所論述，貴集團管理層認為柬埔寨仍然吸引著來自亞洲和其他國家的遊客，受惠於其作為旅遊目的地的吸引力及政治穩定的新興經濟體所擁有的無限商機。根據柬埔寨王國旅遊部發佈的二零一七年三月旅遊業統計報告，二零一二年至二零一六年柬埔寨到訪遊客人次的複合年增長率約為8.7%，而二零一七年三月柬埔寨到訪遊客人次則較二零一六年同期增長約11.6%，其中中國遊客佔比最大。因此，貴集團管理層相信，作為位於金邊市市中心的主要旅遊目的地之一及湄公河地區的娛樂中心，NagaWorld可從中受益。此外，因TSCLK綜合設施完成而增加的博彩設施，使貴集團得以透過向適當的合資格第三方及博彩業營運者提供參與權，以其賭場牌照的價值獲取盈利。

此外，NagaCity步行街於二零一六年八月開業，標誌著貴集團取得了重大的進展。NagaCity步行街是金邊市首家位於市中心的免稅購物商場，致力於提升顧客的整體零售體驗，並進一步提升NagaWorld對貴賓市場及大眾市場的吸引力。此外，TSCLK綜合設施於二零一七年開業，預期將能提升NagaWorld對區內大眾市場及貴賓市場的吸引力，並能進一步鞏固NagaWorld作為湄公河地區娛樂中心的地位。貴公司已就如何承載二零一七年底到訪柬埔寨的遊客及訪客潛在增長(特別是把握中國旅客人次日趨增加的機遇)一事與多家旅行社磋商。

貴集團於俄羅斯海參崴市的博彩及度假村開發項目已於二零一六年啟動實地打樁工程，計劃於二零一九年開業。貴集團管理層認為，其業務地區多元化及擴展新賭場市場的策略，長遠而言將可推動收入增長。

有關Dr. Chen及其一致行動人士的資料

Dr. Chen為貴公司執行董事、創辦人兼行政總裁及控股股東，並為貴公司執行董事曾羽鋒先生及Chen Yepern先生之父。獨立股東可參閱董事會函件「有關Dr. Chen的資料及彼對本集團的願景」一節所載進一步詳情。

TSCLK 綜合設施可換股債券

TSCLK 綜合設施可換股債券的背景

茲提述有關收購 NagaCity 步行街項目及 TSCLK 綜合設施項目的二零一一年交易通函以及 貴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。

貴公司擬透過為賓客進一步增加酒店、零售、娛樂及其他相關設施等博彩及非博彩空間，擴大 NagaWorld 並補充現有 NagaWorld。因此，於二零一一年六月十三日， 貴公司與 Dr. Chen 訂立購股協議，以收購由 Dr. Chen 獨資擁有的兩間公司 (TSC Inc. 及 City Walk Inc.) 的全部已發行股本，旨在如上述拓展 貴公司現有業務。TSC Inc. 及 City Walk Inc. 均為投資控股公司，分別主要從事 TSCLK 綜合設施及 NagaCity 步行街開發及建造業務。TSCLK 綜合設施及 NagaCity 步行街的開發及建造為位於毗連現有 NagaWorld 的兩個地盤上的兩個不同項目，而 TSC Inc. 及 City Walk Inc. 已於不同時間就該兩個地盤與兩名土地擁有人簽訂兩份長期租約。該兩個項目彼此獨立，惟僅按同時開發時間表進行。有關該等項目的詳情請參見二零一一年交易通函的董事會函件。

根據購股協議，銷售股份的應付代價為 369,000,000 美元，分為 (i) TSCLK 綜合設施項目的 275,000,000 美元；及 (ii) NagaCity 步行街項目 (前稱 NagaCity 步行街項目及觀光園承諾 (定義見二零一一年交易通函)) 的 94,000,000 美元。上述代價將由 Dr. Chen 選擇以下列形式償付：(i) 將予配發及發行的代價股份 (即新普通股)；或 (ii) 貴公司發行的可換股債券，債券持有人可選擇轉換為將予配發及發行的換股股份；或 (iii) 代價股份與可換股債券相結合，總額為 369,000,000 美元。於二零一二年一月三十日，有關配發所發行代價股份、設立及發行本金總額最多 369,000,000 美元的可換股債券以及於轉換可換股債券時配發及發行新股份的普通決議案已於 貴公司股東特別大會上獲正式通過。初始換股價已定為每股換股股份 1.8376 港元，然而，根據可換股債券的主要條款，倘股本重組 (即 貴公司已發行股本面值不時因分拆、合併、重新分類、重組或其他方式而出現變動)，換股價可予調整。當時 Dr. Chen 尚未選擇結算方式，而可換股債券及代價股份均未予發行。

根據購股協議，完成收購事項及完成發行可換股債券及／或代價股份將同時進行，惟可在 Dr. Chen 選擇下 (i) 合併完成 (意指 NagaCity 步行街項目及 TSCLK 綜合設施項目會同時完成)；或 (ii) 分開完成，即將會分開完成建造 NagaCity 步行街項目及完成建造 TSCLK 綜合

設施項目。如下文所述，貴公司已多次根據可換股債券條款發行新股份，導致每股換股股份的換股價已調整為 1.5301 港元。

於二零一六年五月十七日，貴公司公佈，Dr. Chen 通知貴公司其選擇分開完成，由於 TSCLK 綜合設施項目及 NagaCity 步行街項目如上文所述乃兩個獨立項目，故 NagaCity 步行街項目先於 TSCLK 綜合設施項目完成。因此，於 NagaCity 步行街完成時貴公司應付的 City Walk 股份的代價為 94,000,000 美元。根據購股協議，Dr. Chen 按照購股協議的條款選擇有關代價將經由發行 NagaCity 步行街可換股債券的方式償付，而 Dr. Chen 於同日獲發行 NagaCity 步行街可換股債券。於同日，Dr. Chen 及其一致行動人士持有 958,945,297 股股份，其相當於貴公司已發行股本約 42.02%。

於二零一六年十二月三十日，貴公司公佈，根據購股協議，由於 TSCLK 綜合設施項目已完成，Dr. Chen 選擇 TSC Inc. 股份的代價將經由發行本金總額為 275,000,000 美元的 TSCLK 綜合設施可換股債券的方式償付。TSCLK 綜合設施完成的各項先決條件均已獲達成。TSCLK 綜合設施完成(包括轉讓 TSC Inc. 股份予貴公司及發行 TSCLK 綜合設施可換股債券予 Dr. Chen)根據購股協議於同日進行。於 TSCLK 綜合設施完成時，就貴公司應付的 TSC Inc. 股份代價發行 TSCLK 綜合設施可換股債券。於悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後並假設貴公司的已發行股本面值於二零一六年十二月三十日後直至該建議轉換日期(包括該日)並無其他變動，Dr. Chen 及其一致行動人士持有的股權將增至最多佔經發行換股股份而擴大的貴公司已發行股本約 61.13%。有關調整換股價的詳情，請參閱董事會函件「調整換股價的方法」一節。

於最後實際可行日期，Dr. Chen 及其一致行動人士於 958,945,297 股股份中擁有權益，其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尚未行使本金總額合計為 369,000,000 美元的 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)，於悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券後及於建議轉換後，並假設於任何未來股本重組的情況下並無作進一步調整，這將致使 Dr. Chen 持有貴公司經擴大已發行股本約 69.83%。

Dr. Chen 發出的轉換通知

於二零一七年三月二十八日(交易時段前)，貴公司接獲 Dr. Chen 發出的通知，當中列明，待達成下文「TSCLK 綜合設施可換股債券的轉換條件」一節所載的轉換條件後，彼

擬按每股換股股份1.5301港元悉數行使TSCLK綜合設施可換股債券之尚未行使本金總額275,000,000美元的換股權以轉換為換股股份。

於最後實際可行日期，Dr. Chen並無向 貴公司表明其打算轉換NagaCity步行街可換股債券。詳情請參閱下文「轉換NagaCity步行街可換股債券」一節。

TSCLK綜合設施可換股債券的轉換條件

TSCLK綜合設施可換股債券的轉換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) 由獨立股東於股東特別大會就建議轉換及清洗豁免以投票表決方式批准所提呈決議案。

建議轉換的上述轉換條件均不可豁免。倘任何轉換條件未獲達成，則建議轉換將不會進行，而Dr. Chen就其擬行使TSCLK綜合設施可換股債券換股權而發出的通知將被視作已撤回。於最後實際可行日期，概無上述轉換條件已獲達成。

建議轉換的理由及裨益

獨立股東請參閱董事會函件所述的建議轉換的理由及利益。

Dr. Chen為 貴集團創辦人，且自 貴公司股份於二零零六年上市以來一直為 貴公司控股股東。Dr. Chen心懷將 貴集團打造成為國際博彩及旅遊相關集團的長遠願景，其策略為採取保守的博彩政策，以及藉動用現有資源、經驗以及多年來在柬埔寨經營業務所取得的財務成果，堅持 貴集團維持最佳資本架構。於最後實際可行日期，Dr. Chen及其一致行動人士持有 貴公司全部已發行股本約38.98%。於建議轉換後，Dr. Chen及其一致行動人士將增持股權至 貴公司全部經擴大已發行股本50%以上。如本通函所述，於獲授清洗豁免及完成建議轉換後，Dr. Chen擬使用 貴集團現有營運及管理架構繼續經營 貴集團的現有業務。因此，於完成建議轉換後增加控股權益將為Dr. Chen及其一致行動人士提供額外投票權，以便彼等持續專注於 貴集團的長期利益及發展。概無因Dr. Chen持有的投票權增加而計劃作出任何管理層變動。

獨立財務顧問函件

此外，如二零一一年交易通函所論述，貴公司當時選擇不自行承接該等項目而是與 Dr. Chen 訂立購股協議的原因如下：

- i) 其他金融機構提供予 貴公司的融資不足以資助當時 NagaWorld 的發展及擴展計劃；
- ii) 將承擔發展資金、成本上升及完成風險的風險轉移至 Dr. Chen；
- iii) 設定該等項目的價格上限，原因是 貴公司同意向 Dr. Chen 支付 369,000,000 美元的固定價格。代價股份及／或可換股債券將於該等項目完成後發行予 Dr. Chen；
- iv) Dr. Chen 將支付該等項目的所有發展成本，這有助保留 貴公司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；及
- v) 透過可換股債券清償代價將使 貴公司免除壓力，以取得充裕資金承擔發展該等項目。

根據購股協議，Dr. Chen 須全權負責所有該等項目的融資及發展。貴集團管理層估計 TSCLK 綜合設施項目及 NagaCity 步行街項目的融資成本約為 147,000,000 美元，另有 19,000,000 美元的成本超支額，將由 Dr. Chen 承擔。吾等亦知悉，貴公司發行 TSCLK 綜合設施可換股債券及待換股權獲行使後配發及發行換股股份已獲當時股東於二零一二年一月三十日正式召開及舉行的 貴公司股東特別大會批准。TSCLK 綜合設施項目於二零一六年十二月三十日完成後，TSCLK 綜合設施可換股債券發行予 Dr. Chen 作為 貴公司於 TSCLK 綜合設施完成時就 TSC Inc. 股份應付的代價。預期 TSCLK 綜合設施項目將按先前的計劃於二零一七年投入營運。

經與 貴公司管理層討論，貴公司自其股份於二零零六年上市以來的控股股東 Dr. Chen 已與 貴公司訂立購股協議，以支持 貴公司 NagaWorld 的未來長期業務增長。TSCLK 綜合設施可換股債券的條款（如不可贖回以及無到期日的永久基準）使其於本質上更類似股權（相對於債務證券）。此外，TSCLK 綜合設施可換股債券採用可變利率，並按「經轉換」基準根據股份派付股息計算應付款項。因此，與持有 TSCLK 綜合設施可換股債券將轉換成的換股股份相比，Dr. Chen 透過持有 TSCLK 綜合設施可換股債券在利息及股息付款

獨立財務顧問函件

方面並無經濟優勢。此外，如董事會函件所提到，貴公司於該等項目完成交付後發行可換股債券，乃有利於貴公司的遞延付款方式，卻不利於承擔該等項目一切融資成本及風險的Dr. Chen。Dr. Chen轉換TSCLK綜合設施可換股債券主要是為了消除大部分未行使的可換股債券。

誠如董事會函件論述，倘可換股債券根據Dr. Chen為完成該等項目所提供的資金而逐步按比例發行，Dr. Chen應已獲得收取分派的利益，而有關利益將相等於相關可換股債券獲轉換後貴公司就換股股份應付的股息。貴公司估計該等已放棄分派的價值約為137,700,000美元。

經計及貴公司發行TSCLK綜合設施可換股債券及待換股權獲行使後配發及發行換股股份已獲當時股東於二零一二年一月三十日正式召開及舉行的貴公司股東特別大會批准(如上所述)，吾等認為股東支持建議轉換及清洗豁免乃屬適當。

對 貴公司股權的攤薄影響

根據董事會函件，下表載列貴公司的股權架構：(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券而發行換股股份後；及(iii)緊隨悉數轉換NagaCity步行街可換股債券及於悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券後(僅作說明用途並假設NagaCity步行街可換股債券將獲悉數轉換)而發行換股股份後，在各情況下假設於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	於最後實際可行日期		悉數轉換TSCLK綜合設施		悉數轉換NagaCity步行街可換股債券後及於悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券後(僅作說明用途並假設NagaCity步行街可換股債券將獲悉數轉換)	
			可換股債券後		債券將獲悉數轉換	
	估 貴公司已發行股份數目	估 貴公司已發行股本概約百分比	估 貴公司已發行股份數目	估 貴公司已發行股本概約百分比	估 貴公司已發行股份數目	估 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	2,360,788,849	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	2,459,988,875	100.00	3,861,832,427	100.00	4,975,825,614	100.00

獨立財務顧問函件

附註：

- (1) 已發行股份總數將於悉數轉換 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 貴公司預期股權架構，並假設 NagaCity 步行街可換股債券將獲悉數轉換。為免存疑，於轉換 NagaCity 步行街可換股債券時，向 Dr. Chen 及其一致行動人士發行的股份數目可能會於任何未來股本重組的情況下作進一步調整。上述的說明假設換股價適當調整，並將 TSCLK 綜合設施可換股債券之轉換作為自發行可換股債券以來已發生的其他重組事件以外的另一資本重組事件入賬。
- (3) 於最後實際可行日期，除 Dr. Chen 外，概無董事持有任何股份。

如上表所說明，現有公眾股東應知悉，其於 貴公司的股權於建議轉換及清洗豁免完成後將會被攤薄。因此，現有公眾股東股權將由最後實際可行日期佔 貴公司已發行股本約 61.02% 攤薄至佔根據建議轉換發行換股股份而擴大的已發行股本約 38.87%。就此說明，根據經調整換股價計算，轉換 NagaCity 步行街可換股債券後，現有公眾股東的股權將會進一步攤薄至約 30.17%。

吾等亦知悉，TSCLK 綜合設施可換股債券的條款及(其中包括)就轉換可換股債券後其他股東所持換股股份對其股權的攤薄影響載於二零一一年交易通函內，及發行 TSCLK 綜合設施可換股債券及待換股權獲行使後配發及發行換股股份已獲當時股東於二零一二年一月三十日正式召開及舉行的 貴公司股東特別大會批准。如二零一一年交易通函所闡明，悉數轉換可換股債券後，公眾股東的股權將會由約 39.69% 攤薄至 22.65%。因發生股本重組事件而調整換股價所致，二零一一年交易通函所列攤薄影響與上表所列者不同。由二零一一年六月十三日直至最後實際可行日期止期間的股本重組事件詳情，請參閱下文「其他考慮因素－過往企業事件」一節。

經與 貴公司管理層討論後，Dr. Chen 及董事會其餘成員均充分了解 NagaCity 步行街可換股債券的日後轉換可產生的攤薄影響，並將會評估及監察日後可能就 貴公司盈利及股權進行的企業活動的時間及影響。儘管如此，Dr. Chen 已確認無意將彼於最後實際可行日期持有的 NagaCity 步行街可換股債券轉換，有關進一步討論請參閱「轉換 NagaCity 步行街可換股債券」一節。

其他考慮因素

過往企業事件

以下載列於二零一一年六月十三日直至最後實際可行日期期間的主要企業事件年表，有關事件導致 Dr. Chen 及其一致行動人士持有的股權減少及可換股債券的換股價調整。

公告日期	事件	Dr. Chen 及其一致行動人士持有的股權 (股份數目)	貴公司已發行股本總額 (股份數目)	佔 貴公司已發行股本總額百分比 (%)	所得款項 (如有)用途
二零一一年十二月三十日	有關根據購股協議於合併完成時收購 TSC Inc. 的 100% 股權或於分開完成時收購 TSC Inc. 及 City Walk Inc. 的 100% 股權的非常重大收購事項及關連交易以及根據特別授權發行可換股證券及發行股份	1,255,795,298	2,082,078,875	60.31%	不適用
二零一二年四月三日	Dr. Chen 配售現有股份	1,041,795,298	2,082,078,875	50.04%	不適用
二零一二年十一月二十日	由 Dr. Chen 配售現有股份	951,795,298	2,082,078,875	45.71%	不適用
二零一三年三月十四日	根據 Dr. Chen 的一般授權配售現有股份及先舊後新認購新股份	951,795,298	2,282,078,875 (附註1)	41.71%	推動及進行 貴集團業務發展
二零一四年十二月十一日	貴公司進行股份購回	951,795,298	2,282,078,875	41.71%	不適用
二零一六年五月十七日	Dr. Chen 根據購股協議選擇分開完成及 NageCity 步行街完成	958,945,297	2,282,078,875	42.02%	不適用
二零一六年九月一日	根據 Dr. Chen 的一般授權配售現有股份及先舊後新認購新股份	958,945,297	2,459,988,875 (附註1)	38.98%	強化 貴集團資本基礎，改善財政狀況及資產淨值基礎，有助於 貴集團長遠發展及增長

獨立財務顧問函件

公告日期	事件	Dr. Chen及	估 貴公司已		所得款項 (如有)用途
		其一致行動 人士持有的 股權 (股份數目)	貴公司已 發行股本 總額 (股份數目)	發行股本總 額概約 百分比 (%)	
二零一六年 十二月三十日	完成TSCLK綜合設施項目及發行TSCLK 綜合設施可換股債券	958,945,297	2,459,988,875	38.98%	不適用
潛在後續事件：					
不適用	建議轉換	2,360,788,849	3,861,832,427	61.13%	不適用

資料來源：貴公司於 www.hkexnews.hk 刊發的有關公告

附註：

1. 貴公司已發行股本總額的股份數目乃經根據一般授權先舊後新認購新股份而發行認購股份擴大。

自上表可看出，於訂立有關收購事項的購股協議時，Dr. Chen控制逾50%已發行股本。因此，當時無需獲得清洗豁免。然而，此後其股權減少至低於50%，導致須尋求獨立股東批准清洗豁免。Dr. Chen自貴公司於二零零六年上市以來一直為其控股股東，及儘管彼現時並無控制貴公司已發行股本逾50%，吾等認為另一方試圖獲得貴公司控制權的可能性極低，而如本通函董事會函件及吾等的函件所討論，Dr. Chen因增持股權至超過50%而擁有額外投票權，使其可繼續專注於貴集團現有業務的長遠發展。

轉換NagaCity步行街可換股債券

茲提述日期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二零一一年交易通函及公告。於二零一六年五月十七日，Dr. Chen根據購股協議通知貴公司其選擇分開完成。由於NagaCity步行街項目完成的各項先決條件均已於二零一六年五月十七日獲達成，因此，NagaCity步行街項目(包括轉讓City Walk股份予貴公司及發行本金總額為94,000,000美元的NagaCity步行街可換股債券予Dr. Chen作為City Walk股份的代價)完成已於同日進行。

如本通函董事會函件「非同時轉換NagaCity步行街可換股債券及TSCLK綜合設施可換股債券」一節所討論，TSCLK綜合設施可換股債券及NagaCity步行街可換股債券乃由兩套

獨立財務顧問函件

債券工具獨立管理的兩套可換股債券。獨立股東務請注意，債券工具並無規定 Dr. Chen 須同時轉換 NagaCity 步行街可換股債券及 TSCLK 綜合設施可換股債券。

如上文「其他考慮因素－過往企業事件」一節所討論，貴公司於二零一一年六月十三日直至最後實際可行日期期間已完成若干企業事件，及假設 TSCLK 綜合設施可換股債券亦將獲悉數轉換，所有該等事件導致貴公司已發行股本面值產生變動，因而構成 NagaCity 步行街可換股債券條款下的股本重組事件。因此，根據貴公司於最後實際可行日期的已發行股本及假設 TSCLK 綜合設施可換股債券將獲悉數轉換，NagaCity 步行街可換股債券的換股價將被調整至每股股份 0.6582 港元，而 1,113,993,187 股額外換股股份將於悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券後發行予 Dr. Chen 及其一致行動人士。Dr. Chen 及其一致行動人士將持有貴公司當時經擴大已發行股本約 69.83%。有關建議轉換後 NagaCity 步行街可換股債券的經調整換股價的詳細計算方法，請參閱董事會函件「轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券後調整 NagaCity 步行街可換股債券換股價的理由」一節。

倘未獲授清洗豁免，TSCLK 綜合設施可換股債券將不會轉換成換股股份，因為上文「TSCLK 綜合設施可換股債券的轉換條件」一節所述條件不可獲豁免。因此不會產生強制責任，因為建議轉換將不會進行。作為說明用途，倘作出有關要約的價格為換股價，其將較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報的收市價每股 4.37 港元折讓約 65.0%；
- (b) 股份按於截至最後交易日（包括該日）止最後五個交易日在聯交所所報的每日收市價為基準的平均收市價每股約 4.49 港元折讓約 65.9%；
- (c) 股份按於截至最後交易日（包括該日）止最後十個交易日在聯交所所報的每日收市價為基準的平均收市價每股約 4.50 港元折讓約 66.0%；及
- (d) 股份按於截至最後交易日（包括該日）止最後三十個交易日在聯交所所報的每日收市價為基準的平均收市價每股約 4.42 港元折讓約 65.4%。

假設執行人員已授出清洗豁免及 TSCLK 綜合設施可換股債券獲悉數轉換後換股股份發行予 Dr. Chen 及其一致行動人士，Dr. Chen 及其一致行動人士將擁有貴公司全部投票權

的逾50%。假設 貴公司股權架構並無其他變動，Dr. Chen未來可能收購 貴公司的更多投票權，包括轉換NagaCity步行街可換股債券，而不會觸發根據守則規則第26.1條提出強制性全面收購建議的任何進一步責任，條件為Dr. Chen及其一致行動人士須一直擁有 貴公司全部投票權的逾50%。然而，如Dr. Chen所確認，彼無意轉換於最後實際可行日期所持有的NagaCity步行街可換股債券。

部分或悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券

如本通函的董事會函件所披露，Dr. Chen擬清除絕大部分尚未行使的可換股債券及增加其投票權。因此，部分或悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券之分別僅在於轉換的時間和所持續的期間，卻不會對Dr. Chen於 貴公司最終持股百分比造成重大改變，因為Dr. Chen將控制的 貴公司股權百分比或對少數股東所持 貴公司股權的攤薄影響不會出現重大差異。事實上，倘日後發生會導致調整將予發行的換股股份數目的其他股本重組事項，悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券可以將對少數股東所持 貴公司股權的未來潛在攤薄影響減至最小。於最後實際可行日期，董事會並無計劃進行任何會導致調整換股股份數目及換股價的股本重組事項。

對 貴集團的可能財務影響

盈利

TSCLK綜合設施可換股債券的條款為按永久基準、無到期日及不可贖回，及換股選擇權將通過TSCLK綜合設施可換股債券持有人(即Dr. Chen)整體選擇交換 貴公司的新股份償付，因此歸類為 貴公司權益工具，及其公平值於初步確認後計入權益部分。因此，於兌換TSCLK綜合設施可換股債券後將不會確認損益。

此外，根據TSCLK綜合設施可換股債券的條款，利率為浮息及應按「經轉換」基準支付，這意味著 貴公司應付利息將等於在相關換股權於適用於股息宣派的記錄日期前已獲行使情況下將以其他方式應就TSCLK綜合設施可換股債券可轉換的換股股份支付的股息。有關TSCLK綜合設施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作股息處理。因此，建議轉換預期不會對 貴集團盈利造成任何重大影響。

資產淨值

如上所述，TSCLK綜合設施可換股債券被歸類為 貴公司權益工具，及其公平值於初步確認後計入權益部分。於行使換股權後，TSCLK綜合設施可換股債券的結餘將被轉移至股本及股份溢價，因此，於完成建議轉換後， 貴公司的資產淨值狀況將不會變動。

僅作說明用途，根據本通函附錄二所載物業估值報告，截至二零一七年三月二十日，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39.3億美元，增幅約391.1%。按照備考基準，收購事項應可將每股有形資產淨值由0.33美元增加至0.79美元。

營運資金

由於TSCLK綜合設施可換股債券不可贖回， 貴公司將毋須利用其自有現金資源贖回TSCLK綜合設施可換股債券。因此，於完成建議轉換後，將不會對 貴公司的現金及現金結餘造成影響。

資產負債率

根據 貴集團二零一六年年報， 貴集團並無未償還的外部借款(其中 貴集團無負債)。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，彼等公平值均於初步確認時計入權益部分，因此，兌換TSCLK綜合設施可換股債券將不會對 貴集團的資產負債率造成影響。

鑒於上述情況，吾等認為，緊隨建議轉換完成後，將不會對 貴集團的盈利、資產淨值狀況、營運資金及資產負債率造成任何不利影響。應注意的是，上述分析僅供說明，並不聲稱代表 貴集團於建議轉換完成後的財務狀況。

清洗豁免

背景

於最後實際可行日期，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，相當於貴全部已發行股本約38.98%。Dr.

獨立財務顧問函件

Chen 及其一致行動人士的股權將增加至根據建議轉換發行換股股份而擴大的 貴公司已發行股本約 61.13%。進行建議轉換後，1,401,843,552 股換股股份將相應發行及配發予 Dr. Chen。

根據守則規則第 26.1 條，除非獲得清洗豁免，否則緊隨根據建議轉換發行換股股份後，Dr. Chen 及其一致行動人士須就尚未由 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。

就此而言， 貴公司已根據守則規則第 26 條豁免註釋 1 就清洗豁免向執行人員提出申請，以豁免 Dr. Chen 提出該強制性全面收購建議的責任。根據守則，清洗豁免須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會根據守則規定以投票表決方式批准後方可作實。

敬希股東及有意投資者注意，執行人員不一定會授出清洗豁免。倘執行人員不授出清洗豁免，或倘清洗豁免獲授出但不獲獨立股東於股東特別大會批准，則建議轉換將不會進行。股東應知悉，建議轉換的條件均不可予豁免。倘任何有關條件未達成，建議轉換將不會發生及通知將視為可撤銷。因此，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

建議轉換完成須待(其中包括)執行人員授出清洗豁免及獨立股東於股東特別大會以投票表決方式批准相關決議案後方可作實。執行人員已表明其擬(其中包括)在獨立股東於股東特別大會批准後授出清洗豁免。倘清洗豁免獲獨立股東批准，則 Dr. Chen 根據守則規則第 26 條提出強制性全面收購建議的責任將獲豁免。

倘清洗豁免獲獨立股東批准及建議轉換將會發生，Dr. Chen 及其一致行動人士的股權將超過 50%。在此情況下，Dr. Chen 及其一致行動人士可能進一步提高其於 貴公司的股權，而不會產生根據守則規則第 26 條提出全面收購建議(即轉換 NagaCity 步行街可換股債券，詳細討論請參閱「轉換 NagaCity 步行街可換股債券」一節)的任何進一步責任，條件為 Dr. Chen 及其一致行動人士須一直擁有 貴公司全部投票權的逾 50%。

鑒於(i)建議轉換的原因；及(ii)發行 TSCLK 綜合設施可換股債券(包括其所附換股權)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，吾等認為批准清洗豁免(其為完成建議轉換的條件)符合 貴公司及股東的整體利益，及就進行建議轉換而言乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

有關建議轉換及清洗豁免的結論及推薦意見

吾等已考慮主要因素及理由，尤其是下列各項：

- (i) 發行TSCLK綜合設施可換股債券(包括其所附的換股權)已由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上正式批准；
- (ii) 緊隨建議轉換完成後，不會對 貴集團的盈利及 貴集團財務狀況造成不利影響；
- (iii) 建議轉換不會影響 貴集團現有業務及管理架構以及 貴公司的上市地位。Dr. Chen目前為單一最大股東及根據守則，彼被視為 貴公司控股股東；
- (iv) 早前在TSCLK綜合設施可換股債券的條款於二零一二年一月三十日 貴公司股東特別大會上批准時，因建議轉換對現有公眾股東造成的攤薄影響已由股東審議。於建議轉換後，對現有公眾股東造成的潛在攤薄影響將因由二零一一年交易通函刊發起直至最後實際可行日期止期間發生股本重組事件導致調整換股價而作出調整(誠如上文所討論)；及
- (v) 假設有責任須以換股價提出強制性收購建議，按現行市價計算，收購建議的價格對股東並不吸引。

因此，經計及上述因素以及吾等的函件所披露的建議轉換的原因及可能裨益，以及建議轉換須待授出清洗豁免後方告作實，吾等認為，授出清洗豁免以於建議轉換時發行換股股份對獨立股東而言乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關建議轉換及清洗豁免的決議案。

為及代表
英高財務顧問有限公司
賈思棟
董事，企業融資部主管
謹啟

二零一七年六月九日

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(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。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	二零一六年 千美元	二零一五年 千美元	二零一四年 千美元
收入	531,558	503,655	404,298
除稅前溢利	208,221	189,018	141,961
所得稅	24,062	16,395	5,875
本公司擁有人應佔溢利	184,159	172,623	136,086
每股股息(美仙)	3.59	4.56	4.18
每股基本盈利(美仙)	7.89	7.58	5.96
每股攤薄盈利(美仙)	7.04	7.58	5.96

2. 財務報表

以下為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，乃摘錄自本集團二零一六年年報。

綜合收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以美元為單位)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
收入	6	531,558	503,655
銷售成本		(164,714)	(175,844)
毛利		366,844	327,811
其他收入	7	5,748	5,611
行政開支		(52,606)	(47,169)
其他經營開支		(111,765)	(97,235)
除稅前溢利	8	208,221	189,018
所得稅	10	(24,062)	(16,395)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
本公司擁有人應佔溢利		<u>184,159</u>	<u>172,623</u>
每股盈利(美仙)			(重新呈列)
基本	12	<u>7.89</u>	<u>7.58</u>
			(重新呈列)
攤薄	12	<u>7.04</u>	<u>7.58</u>

綜合全面收益表
截至二零一六年十二月三十一日止年度
(以美元為單位)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
年內溢利		184,159	172,623
年內其他全面收益			
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>(486)</u>	<u>(2,516)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益總額		<u>183,673</u>	<u>170,107</u>

綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

(以美元為單位)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
非流動資產			
物業、機器及設備	14	810,149	407,080
根據經營租賃持作自用的租賃土地的權益	14	27,266	1,308
無形資產	15	66,201	69,748
收購、建設及裝修物業、機器及設備的預付款項	19	93,458	47,692
承兌票據	16	8,647	6,885
		<u>1,005,721</u>	<u>532,713</u>
流動資產			
耗材	18	1,467	1,177
貿易及其他應收款項	17	72,559	45,999
現金及現金等價物	20	210,912	143,081
		<u>284,938</u>	<u>190,257</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	21	36,969	34,824
本期稅項負債		2,709	1,570
		<u>39,678</u>	<u>36,394</u>
流動資產淨值		<u>245,260</u>	<u>153,863</u>
資產淨值		<u>1,250,981</u>	<u>686,576</u>
資本及儲備			
股本	22	30,750	28,375
儲備		1,220,231	658,201
權益總額		<u>1,250,981</u>	<u>686,576</u>

綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(以美元為單位)

	附註	股本			可換股 債券 千元	股本			匯兌儲備 千元	保留溢利 千元	總計 千元
		已發行 及繳足 千元	庫存股份 千元	股份溢價 千元		贖回儲備 千元	合併儲備 千元	注資儲備 千元			
於二零一五年一月一日結餘		28,526	(9,004)	287,936	—	—	(12,812)	55,568	63	275,223	625,500
年內溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	172,623	172,623
其他全面收益											
—來自換算海外業務 的匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	(2,516)	—	(2,516)
年內全面收益總額		—	—	—	—	—	—	—	(2,516)	172,623	170,107
購回股份	22(a)	—	(494)	—	—	—	—	—	—	—	(494)
註銷庫存股份	22(a)	(151)	9,498	(9,498)	—	151	—	—	—	—	—
已宣派及派付股息		—	—	—	—	—	—	—	—	(108,537)	(108,537)
		(151)	9,004	(9,498)	—	151	—	—	(2,516)	64,086	61,076
於二零一五年 十二月三十一日結餘		28,375	—	278,438	—	151	(12,812)	55,568	(2,453)	339,309	686,576
於二零一六年一月一日結餘		28,375	—	278,438	—	151	(12,812)	55,568	(2,453)	339,309	686,576
年內溢利		—	—	—	—	—	—	—	—	184,159	184,159
其他全面收益											
—來自換算海外業務 的匯兌差額		—	—	—	—	—	—	—	(486)	—	(486)
年內全面收益總額		—	—	—	—	—	—	—	(486)	184,159	183,673
根據配售發行股份	22(a)	2,375	—	120,207	—	—	—	—	—	—	122,582
股份配售開支	22(a)	—	—	(2,664)	—	—	—	—	—	—	(2,664)
發行可換股債券	22(c)(ii)	—	—	—	378,888	—	—	—	—	—	378,888
已宣派及派付股息及分派	11及 22(c)(ii)	—	—	—	—	—	—	—	—	(118,074)	(118,074)
		2,375	—	117,543	378,888	—	—	—	(486)	66,085	564,405
於二零一六年 十二月三十一日結餘		30,750	—	395,981	378,888	151	(12,812)	55,568	(2,939)	405,394	1,250,981

綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

(以美元為單位)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
經營活動			
除稅前溢利		208,221	189,018
調整：			
— 折舊及攤銷		44,312	35,959
— 賭場牌照溢價攤銷		3,547	3,547
— 利息收入		(1,092)	(1,644)
— 債券投資的已變現收益		—	(329)
— 未變現匯兌收益		(1,786)	—
— 貿易應收款項減值虧損		2,082	1,079
— 出售物業、機器及設備的(收益)/虧損		(58)	1
— 物業、機器及設備撇銷		14	521
— 撥回先前已確認的貿易應收款項減值虧損		—	(646)
營運資金變動前經營溢利		255,240	227,506
耗材(增加)/減少		(290)	115
貿易及其他應收款項增加		(28,485)	(16,732)
貿易及其他應付款項(減少)/增加		(1,851)	157
經營活動所得現金		224,614	211,046
已付稅項		(22,923)	(15,315)
經營活動所得現金淨額		201,691	195,731
投資活動			
所收取利息		627	1,196
購買物業、機器及設備的付款及物業的建築成本		(137,032)	(140,239)
出售物業、機器及設備的所得款項		467	—
收購附屬公司所得現金	23	234	—
出售投資債券		—	26,138
添置承兌票據		—	(8,952)
投資活動所用現金淨額		(135,704)	(121,857)

	附註	二零一六年 千元	二零一五年 千元
融資活動			
根據配售發行股份所得款項	22(a)	122,582	—
股份配售開支	22(a)	(2,664)	
購回股份		—	(494)
已付股息		(118,074)	(108,537)
		<u>1,844</u>	<u>(109,031)</u>
融資活動所得／(所用)現金淨額		<u>1,844</u>	<u>(109,031)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		67,831	(35,157)
年初現金及現金等價物		<u>143,081</u>	<u>178,238</u>
年終現金及現金等價物		<u><u>210,912</u></u>	<u><u>143,081</u></u>
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		175,662	74,690
於收購時原到期日不超過三個月的無抵押定期存款		<u>35,250</u>	<u>68,391</u>
綜合現金流量表所列現金及現金等價物		<u><u>210,912</u></u>	<u><u>143,081</u></u>

綜合財務報表附註

(以美元為單位)

1 一般資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的公司，其主要營業地點位於柬埔寨王國金邊市 Samdech Techo 洪森公園的 NagaWorld，其股份在聯交所主板上市。

本集團主要從事管理及經營位於柬埔寨首都金邊市一個名為 NagaWorld 的酒店及賭場娛樂城。

有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊 成立地點	營業地點	已發行及 繳足股本詳情	由		主要業務
				本公司	附屬公司	
				持有的實際股權		
NagaCorp (HK) Limited	香港	香港	10 港元	100%	—	投資控股
Naga Russia Limited	開曼群島	俄羅斯	1 元	100%	—	投資控股
Naga Russia One Limited	開曼群島	俄羅斯	1 元	—	100%	投資控股
Naga Hotels Russia Limited	開曼群島	俄羅斯	1 元	—	100%	投資控股
NAGAWORLD LIMITED ([NWL])	香港	柬埔寨	78,000,000 港元	—	100%	博彩、酒店及 娛樂業務
Ariston Sdn. Bhd. ([Ariston])	馬來西亞	馬來西亞 及柬埔寨	56,075,891 馬來西亞零吉 (「馬幣」)	—	100%	持有賭場牌照 及投資控股
Neptune Orient Sdn. Bhd.	馬來西亞	馬來西亞 及柬埔寨	250,000 馬幣	—	100%	暫無營業
Ariston (Cambodia) Limited	柬埔寨	柬埔寨	120,000,000 柬埔寨瑞爾 (「柬幣」)	—	100%	暫無營業

附屬公司名稱	註冊 成立地點	營業地點	已發行及 繳足股本詳情	由		主要業務
				本公司 持有的實際股權	附屬公司	
Naga Primorsky Entertainment Limited	塞浦路斯	俄羅斯	1,000 歐元	—	100%	投資控股
Naga Primorsky Beach Resorts Limited	塞浦路斯	俄羅斯	1,000 歐元	—	100%	投資控股
Naga Entertainment No.3 Limited	塞浦路斯	俄羅斯	1,000 歐元	—	100%	投資控股
Naga Sports Limited	香港	柬埔寨	2 港元	—	100%	提供及維修 老虎機站
Naga Travel Limited	香港	香港	2 港元	—	100%	投資控股
Naga Retail Limited	香港	柬埔寨	2 港元	—	100%	經營零售業務
Naga Entertainment Limited	香港	柬埔寨	2 港元	—	100%	組織娛樂活動
Naga Services Limited	香港	香港	2 港元	—	100%	投資控股
Naga Media Limited	香港	香港	2 港元	—	100%	暫無營業
Naga Management Limited	香港	香港	2 港元	—	100%	暫無營業
Naga Services Company Limited	越南	越南	50,000 元	—	100%	管理顧問服務
Naga Management Services Limited	泰國	泰國	3,000,000 泰銖	—	100%	管理顧問服務
NagaJet Management Limited	開曼群島	柬埔寨	1 元	—	100%	管理公司飛機
Naga Transport Limited [#]	柬埔寨	柬埔寨	200,000,000 柬幣	—	100%	投資控股
NagaWorld Travel Limited	柬埔寨	柬埔寨	200,000,000 柬幣	—	100%	旅遊服務

附屬公司名稱	註冊 成立地點	營業地點	已發行及 繳足股本詳情	由		主要業務
				本公司 持有的實際股權	附屬公司	
NagaWorld (Macau) Limitada	澳門	澳門	25,000 澳門幣	—	100%	與旅遊、酒店及 度假勝地有關 的市場營銷、 銷售、諮詢及 服務
Primorsky Entertainment Resorts City LLC	俄羅斯	俄羅斯	677,360,138 盧布	—	100%	博彩、酒店及 娛樂業務
Primorsky Entertainment Resorts City No.2 LLC	俄羅斯	俄羅斯	10,000 盧布	—	100%	暫無營業
NagaWorld Three Limited	英屬處女群島	—	1 元	—	100%	暫無營業
Naga Lease Limited	香港	香港	1 港元	—	100%	暫無營業
TanSriChen Inc.	英屬處女群島	柬埔寨	285,000,000 元	100%	—	博彩、酒店及 娛樂業務
TanSriChen (Citywalk) Inc.	英屬處女群島	柬埔寨	95,000,000 元	100%	—	投資控股
TAN SRI CHEN INC. (T S C I)	柬埔寨	柬埔寨	1,000,000 元	—	100%	休閒及娛樂

所持股份屬於普通股。

Naga Transport Limited 的股份乃由一名董事以信託形式代NWL持有。

2 採納新增或經修訂的國際財務報告準則

於本年度生效的新修訂本及詮釋的影響

於本年度，本集團首次採納以下由國際會計準則委員會（「國際會計準則委員會」）頒佈而於本集團的本會計期間生效的修訂本、經修訂準則及新增詮釋。

國際財務報告準則（修訂本）	二零一二年至二零一四年週期年度改善
國際會計準則第1號的修訂	披露措施
國際會計準則第27號的修訂	單獨財務報表之權益法
國際財務報告準則第11號的修訂	收購共同經營權益之會計處理

採納上文新增或經修訂準則及詮釋對本集團的財務報表並無重大影響。

本集團並無採納目前會計期間已頒佈但尚未生效的任何修訂本、新增或經修訂準則或詮釋（附註30）。

本集團正在評估該等修訂本及新增或經修訂準則或詮釋的潛在影響，惟董事尚未能確定會否對本集團業績及財務狀況產生潛在影響。

3 編製基準

綜合財務報表乃按照國際會計準則委員會頒佈的所有適用國際財務報告準則、國際會計準則及詮釋（以下統稱「國際財務報告準則」）而編製。此外，綜合財務報表載有上市規則及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製。

編製符合國際財務報告準則的綜合財務報表時，管理層須作出影響政策應用以及資產與負債、收入與開支報告數額的判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃基於有關情況下相信為合理的過往經驗及其他各種因素而作出，其結果用作判斷未能透過其他資料來源得知的資產及負債賬面值的依據。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會持續檢討。修訂會計估計時，倘有關修訂只影響修訂估計的期間，則在該期間確認；倘有關修訂影響到本期及以後期間，則在修訂期間及以後期間確認。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對綜合財務報表屬重大假設及估計之範疇於附註31內披露。

綜合財務報表乃以美元呈列，美元為本公司的功能貨幣。

4 主要會計政策

(a) 業務合併及綜合基準

綜合財務報表包括本集團之財務報表。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，惟該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。

(b) 物業、機器及設備

(i) 已擁有資產

下列物業、機器及設備項目按成本減累計折舊和減值虧損於綜合財務狀況表列賬(見附註4(h))。

- 持作自用而建於租賃土地上的樓宇，樓宇公平值在租賃開始時可與租賃土地的公平值分開計量(見附註4(q))；及
- 其他物業、機器及設備項目。

在建資本工程按明確鑒定的成本(包括發展、物料及供應品、工資及其他直接開支等總計成本)列賬。

僅如項目相關的未來經濟利益可能歸入本集團，而其成本可妥為計算，則項目的其後成本方會計入資產的賬面值，或(如適當)則當作一項獨立資產確認。取代部分的賬面值將被終止確認。其他所有維修保養費用，均於須付的財政期間內於損益支銷。

(ii) 折舊

物業、機器及設備項目的折舊是以直線法按其下列估計可使用年期內撇銷其成本(已扣除其估計剩餘價值(如有))計算：

樓宇	50年
裝修、傢俬及裝置	5至10年
汽車	5年
機器及設備	5至10年
飛機	20年

在建資本工程不作折舊，直至其竣工並可作擬定用途為止。

(c) 無形資產

已收購的無形資產－賭場牌照溢價

就在金邊市經營賭場的牌照及相關獨家經營期而支付的溢價按成本減累計攤銷及減值虧損列賬(見附註4(h))。

攤銷按牌照的獨家經營期以直線法在損益中扣除。

有固定年期的無形資產在有跡象顯示資產可能出現減值時作減值測試(見附註4(h))。

(d) 耗材

耗材包括餐飲、柴油及雜貨商品，按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括所有採購成本及使存貨達至其目前地點及狀態而產生的其他成本。成本主要按加權平均法釐定。可變現淨值按日常業務過程中的估計銷售價格減估計銷售所需成本計算。

(e) 金融資產

本集團於初步確認時將金融資產分類，分類取決於收購有關資產的目的。透過損益按公平值列賬的金融資產初步按公平值計量，而所有其他金融資產則初步按公平值加收購金融資產直接應佔的交易計量。本集團的金融資產分類為貸款及應收款項。以常規方式買賣的金融資產，均按交易日基準確認及終止確認。以常規方式買賣是指要求在相關市場的規則或慣例通常規定的時間範圍內交付資產的合約下的金融資產買賣。

貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項以及應收關聯方款項)為固定或可確定付款金額且並無於活躍市場報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項主要透過向客戶(貿易債務人)提供貨品及服務產生,及納入合約貨幣資產的其他類別。於初步確認後,貸款及應收款項以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

本集團於每個申報期結算日均會評估金融資產有否出現減值的任何客觀跡象。倘因於初步確認資產後發生的一項或多項事件而出現客觀減值跡象,且該事件對該項金融資產的估計未來現金流量有影響而該影響能可靠地估計,則該項金融資產出現減值。減值跡象可包括:

- 債務人有重大財務困難;
- 違反合約,如拖欠或逾期支付利息或本金;
- 因債務人有財務困難而授予寬免;或
- 債務人很可能宣佈破產或其他財務重組。

當有客觀證據證明資產已減值時,減值虧損在損益確認,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量。金融資產的賬面值透過使用備抵賬調低。當金融資產的任何部分被釐定為不可收回時,則於有關金融資產的備抵賬中撇銷。

當資產的可收回數額增加,客觀而言與確認減值後所發生的事件有關,減值虧損會於其後期間撥回,惟規定資產在撥回減值當日的賬面值不得超過如無確認減值的攤銷成本。

(ii) 實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產的攤銷成本以及將利息收入分配予有關期間的方法。實際利率是將估計未來現金收入透過金融資產的預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現的利率。

(iii) 終止確認

當有關金融資產的未來現金流量的合約權屆滿,或當金融資產已轉讓及該項轉讓符合國際會計準則第39號的終止確認標準,則本集團終止確認該項金融資產。

(f) 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項(包括應付關聯方款項)先按公平值扣除已產生的直接應佔交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本列賬。相關利息開支於損益「融資成本」項下確認。

負債被終止確認時及於攤銷過程中，收益或虧損在損益內確認。

(i) 實際利率法

實際利率法是一種計算金融負債的攤銷成本以及將利息費用分配予有關期間的方法。實際利率是將估計未來現金付款透過金融負債的預期年期或(倘適用)更短期間準確貼現的利率。

(ii) 終止確認

當有關合約中規定的義務解除、取消或逾期時，會終止確認該項金融負債。

(g) 撥備及或然負債

倘本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列賬。

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，則有關責任將作或然負債披露，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)亦作或然負債披露，除非導致經濟利益流出的可能性極低，則作別論。

(h) 其他資產減值

於各申報期結算日，均會審閱內部及外界資料，以識別下列資產有否出現減值跡象，或顯示過往已確認的減值虧損不再存在或已減少：

- 物業、機器及設備；

- 於根據經營租賃持作自用的租賃土地的權益；及
- 無形資產。

倘存在任何有關跡象，則估計資產的可收回數額。

— 計算可收回數額

資產的可收回數額指其公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。評估使用價值時，估計日後現金流量按其稅前貼現率貼現至現值，而該貼現率反映現時市場評估資金時值及資產的特定風險。倘資產並未能在很大程度上獨立於其他資產下產生現金流入，則以可獨立產生現金流入的最小資產組（即一個現金產生單位）來釐定其可收回數額。

— 確認減值虧損

當資產賬面值高於其可收回數額時，須在損益內確認減值虧損。

倘其後撥回減值虧損，則該資產的賬面值將增至其經修訂的估計可收回數額，惟增加後的賬面值不得超過資產於過往年度在並無確認減值虧損的情況下而釐定的賬面值。減值虧損的撥回即時於損益內確認。

(i) 所得稅

年內溢利或虧損的所得稅包括即期稅項及遞延稅項。除與直接確認為其他全面收益的項目有關的所得稅（在其他全面收益內確認）外，所得稅在損益內確認。

即期稅項指根據年內應課稅收入按申報期結算日已頒佈或實質頒佈的稅率計算的預計應付稅項，以及就以往年度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，按申報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動用資產時確認。倘有關稅務利益不再可能變現，則會調減遞延稅項資產。

除非本集團可控制有關臨時差額的撥回以及臨時差額在可見將來很可能不能撥回，否則分派股息所產生的額外所得稅會被確認。

本公司附屬公司NWL的博彩及酒店業務的所得稅指責任付款(「責任付款」)(請參閱附註10(a))。

(j) 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、於購入時到期日不超過三個月的銀行及其他金融機構的活期存款。就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須按要求償還及屬於本集團現金管理完整部分的銀行透支。

(k) 佣金及獎勵

佣金及獎勵開支指向經紀已付及應付的金額，於本集團支付時計入銷售成本。

(l) 僱員福利

短期僱員福利及界定供款退休金計劃供款

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。任何短期僱員福利預期於僱員提供相關服務的年報期末以後十二個月內應全部支付。短期僱員福利以非折現金額計量。

本集團分別為香港及馬來西亞的僱員管理界定供款退休金計劃，即強制性公積金計劃及僱員公積金計劃。計劃的供款金額均按僱員基本薪金的百分比計算。本集團僱主向計劃作出的供款全數歸屬僱員。

除合資格享受政府所營運退休金計劃的政府官員及退伍軍人外，柬埔寨並無強制性退休金計劃。

(m) 外幣

以外幣計值的貨幣資產及負債按申報期結算日的匯率換算為美元。年內的外幣交易按交易日的匯率換算為美元。外資企業的業績按年內的平均匯率換算為美元，而財務狀況表

項目則按申報期結算日的匯率換算為美元。所產生的匯兌差額列作其他全面收益處理。所有其他換算差額均計入損益內。

基於博彩及其他營運交易均以美元進行，故本集團實體的功能貨幣為美元而非柬埔寨瑞爾以及俄羅斯盧布(本集團經營所在地的貨幣)。

(n) **庫存股份**

購回本身的股本工具(庫存股份)乃按成本確認及從權益中扣除。概無就購買、銷售、發行或註銷本集團本身的股本工具於損益中確認收益或虧損。任何賬面值與代價之間的差額乃於權益中確認。

(o) **股息**

中期股息於宣派期間確認為負債，而末期股息於獲股東批准時確認為負債。

(p) **關聯方**

(a) 倘任何人士屬下列者，則該名人士或其直系親屬被視為與本集團有關連：

- (i) 該名人士控制或共同控制本集團；
- (ii) 該名人士對本集團有重大影響力；或
- (iii) 該名人士為本集團或本公司母公司的主要管理人員。

(b) 倘符合下列任何條件，則該實體被視為與本集團有關連：

- (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司(即母公司、附屬公司及同系附屬公司互有關連)。
- (ii) 其中一個實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體所屬集團的成員公司的聯營公司或合營公司)。
- (iii) 雙方均為同一第三方的合營公司。
- (iv) 其中一個實體為第三方實體的合營公司，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。

- (v) 該實體為就本集團或本集團相關實體的僱員的福利而設立的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體由(a)所述人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所述人士對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體的母公司)的主要管理人員。
- (viii) 該實體或其所屬集團的任何成員公司，向該集團或該集團的母公司提供主要管理人員服務。

有關人士的直系親屬指預期於與實體進行買賣中可能影響該名人士或受該名人士影響的親屬，包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或非婚姻同居伴侶；
- (ii) 該名人士的配偶或非婚姻同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或非婚姻同居伴侶的受養人。

(q) **租賃**

對於本集團按租賃持有的資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險及回報均轉移至本集團，則歸類為融資租賃。所有其他租賃歸類為經營租賃。

(i) **按融資租賃購入的資產**

倘本集團根據融資租賃獲得資產的使用權，則會將相當於租賃資產公平值或有關資產的最低租賃付款的現值(以較低者為準)計入物業、機器及設備，而相應負債(已扣除融資費用)則列為融資租賃責任。折舊於相關的租期或資產的年期(如本集團有可能取得資產的擁有權)內按足以每年等額撇銷該等資產成本的比率作出撥備(詳情載於附註4(b)(ii))。減值虧損按照附註4(h)所述的會計政策入賬。包含在租金內的融資費用按租期自損益扣除，從而使每個會計期間的責任餘額的扣除週期比率大致相同。或然租金於所產生的會計期間列作開支撇銷。

(ii) 經營租賃

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入按直線法於相關租賃年期內在損益確認。磋商及安排經營租賃過程中產生的初始直接成本加入租賃資產的賬面值內，按直線法於租賃年期內確認為開支。

本集團作為承租人

倘本集團根據經營租賃擁有資產使用權，則根據租約作出的付款會在租期所涵蓋的會計期間，以等額分期形式在損益扣除，但如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生的收益模式則除外。已收租約獎勵均在損益中確認為租賃淨付款總額的組成部分。於會計期間產生的或然租金在損益扣除。

(iii) 預付土地租賃款項

於根據經營租賃持作自用的租賃土地的權益於各租賃期間按等額分期攤銷。

(r) 收益確認

當經濟利益可能流入本集團，而收益和成本(如適用)能作可靠計量時，收益按下列基準在損益內確認：

- (i) 賭場收益指來自賭場營運的賭廳收入淨額，於賭場收取賭注及向賭客支付彩金時在損益內確認。
- (ii) 提供及維修博彩機站所產生的收入包括就由第三方提供及維修的博彩機站向博彩機經營者收取的分佔溢利安排所涉及的收益，並於確認收取該等款項之權利後，按有關協議所載形式在損益內確認。
- (iii) 餐廳收入指提供餐飲服務的收益，於提供服務時確認。
- (iv) 租金收入根據經營租賃按直線法於相關租賃年期確認。
- (v) 利息收入以實際利率法於累計時確認。

(vi) 協商費收入於服務提供時確認。

(vii) 牌照費收入於銷售時確認。

(s) **共同安排**

本集團為共同安排的一方，當中包括一項合約安排，賦予本集團與至少一名其他方對相關活動安排的共同控制權。共同控制權根據控制附屬公司的相同原則進行評估。

本集團將其於共同安排中之權益歸類為共同經營，本集團擁有共同安排的資產權力及負債義務。

於評估共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- 共同安排的結構；
- 共同安排的法律形式為一個獨立載體結構；
- 共同安排協議之合約條款；及
- 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團根據其合約所賦予的權利及義務，透過確認其分佔資產、負債、收入及支出而就共同經營權益入賬。

(t) **可換股債券**

根據可換股債券條款，包含換股權的可換股債券於初步確認時分類為權益或負債。

本公司發行的可換股債券(「可換股債券」)按永久基準發行，並無到期日，且債券持有人(「債券持有人」)無權要求本公司以現金贖回可換股債券。此外，根據可換股債券條款，換股權將由債券持有人選擇以換取本公司新股份方式結算。所有可換股債券因此分類為股本工具，其公平值於初步確認時列為權益。

於後續期間，可換股債券將於所附換股權獲行使前一直列為權益(在此情況下，可換股債券的結餘將轉撥至股本及股份溢價)。兌換可換股債券將不會確認盈虧。

有關發行可換股債券的交易成本直接計入權益。

(u) 以股份支付款項

凡股本工具授予僱員及其他提供類似服務人士以外的人士，所收取貨品或所得服務的公平值於損益確認，除非貨品或服務符合資格確認為資產則作別論。權益之相應增加已予確認。

5 賭場牌照

根據 Sihanoukville 發展協議（「Sihanoukville 發展協議」）、補充 Sihanoukville 發展協議（「補充 Sihanoukville 發展協議」）及增補協議，賭場牌照的條款已作修訂，而賭場牌照主要條款如下：

(a) 牌照年期

賭場牌照為不可撤銷的牌照，年期由一九九五年一月二日起計，為期七十年。補充 Sihanoukville 發展協議亦列明，倘若柬埔寨政府基於任何理由於牌照到期前任何時間終止或撤銷牌照，須向本公司的一家附屬公司 Ariston 支付業務投資款項作為協定的投資成本及於到期前任何時間終止及／或撤銷賭場牌照的額外協定賠償金。

(b) 獨家經營權

Ariston 可在金邊市方圓 200 公里範圍（東越邊境地區、Bokor、Kirirom Mountains 及 Sihanoukville 除外）（「指定範圍」）內享有獨家經營權至二零三五年年底止。本期間內，柬埔寨政府不得：

- 授權、發牌或批准在指定範圍內進行賭場博彩活動；
- 與任何人士訂立任何有關在指定範圍內經營賭場博彩業務的書面協議；及
- 頒發或授出任何其他賭場牌照。

補充 Sihanoukville 發展協議亦列明，倘若柬埔寨政府在到期前任何時間終止或撤銷 Ariston 的獨家經營權，則須向 Ariston 支付協定賠償金。

(c) 賭場娛樂城

Ariston 有權將賭場設於指定範圍內任何場所或娛樂城，亦可在毋須柬埔寨政府批准下自行決定經營有關遊戲及博彩機種類。賭場的營業時間並不受限制。

6 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：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
賭場營運－賭桌	355,324	343,766
賭場營運－電子博彩機*	145,513	136,834
酒店住房收入、餐飲銷售及其他	30,721	23,055
	<u>531,558</u>	<u>503,655</u>

* 於本年度，電子博彩收入包括來自一名投資者就於NagaWorld內放置和經營電子博彩機（「電子博彩機」）的一筆費用60,000,000元（「二零一六年電子博彩機費」）。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，電子博彩收入包括來自投資者就獨家協商於NagaWorld內放置電子博彩機的協商費40,000,000元。

7 其他收入

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
利息收入	1,092	1,644
租金收入	4,642	3,319
撥回先前已確認的減值虧損	—	646
其他	14	2
	<u>5,748</u>	<u>5,611</u>

8 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
(a) 員工成本(包括董事酬金)：		
薪金、工資及其他福利	63,312	56,747
界定供款退休金計劃供款 [#]	49	48
員工成本總額*	<u>63,361</u>	<u>56,795</u>
(b) 其他項目：		
核數師酬金		
— 本年	637	580
— 過往年度撥備不足／(超額)	5	(44)
賭場牌照溢價攤銷*	3,547	3,547
折舊及攤銷*	44,312	35,959
貿易應收款項減值虧損	2,082	1,079
撥回先前已確認的貿易應收款項減值虧損	—	(646)
物業、機器及設備撤銷	14	521
出售物業、機器及設備之(收益)／虧損	(58)	1
債券投資的已變現收益	—	(329)
土地租賃租金之經營租賃開支	343	201
辦公室及停車場租金之經營租賃開支	1,798	1,510
設備租用之經營租賃開支	3,757	3,511
匯兌虧損，淨額	<u>545</u>	<u>1,263</u>

* 計入綜合收益表其他經營開支

[#] 年內概無動用沒收供款以抵銷僱員對退休金計劃作出的供款。

9 董事薪酬及高級管理人員薪酬

(a) 董事酬金

本公司董事的薪酬如下：

	年度 表現花紅 千元	酌情花紅 千元	袍金 千元	基本薪金、 津貼及 實物利益 千元	二零一六年 總計 千元
執行董事					
Tan Sri Dr Chen Lip Keong	—	150	—	720	870
Philip Lee Wai Tuck	—	120	—	256	376
Chen Yepern	—	30	—	253	283
曾羽鋒	—	30	—	144	174
非執行董事					
Timothy Patrick McNally	—	100	150	344	594
獨立非執行董事					
Michael Lai Kai Jin	—	20	36	—	56
Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir	—	20	36	—	56
Lim Mun Kee	—	30	48	—	78
總計	—	500	270	1,717	2,487

	年度		基本薪金、		二零一五年 總計 千元
	表現花紅 千元	酌情花紅 千元	袍金 千元	津貼及 實物利益 千元	
執行董事					
Tan Sri Dr Chen Lip Keong	—	150	—	720	870
Philip Lee Wai Tuck	—	120	—	255	375
Chen Yepern	—	30	—	253	283
曾羽鋒	—	6	—	113	119
非執行董事					
Timothy Patrick McNally	—	100	150	367	617
獨立非執行董事					
Michael Lai Kai Jin	—	20	36	—	56
Tan Sri Datuk Seri Panglima Abdul Kadir Bin Haji Sheikh Fadzir	—	20	36	—	56
Lim Mun Kee	—	30	48	—	78
總計	—	476	270	1,708	2,454

根據綜合財務報表呈報的本集團除稅前及扣除上述年度表現花紅前的綜合溢利(「除稅前溢利」)，Tan Sri Dr Chen Lip Keong (「Dr Chen」)可獲年度表現花紅，而年度表現花紅須於核准綜合財務報表後一個月內支付。表現花紅按以下方程式計算：

除稅前溢利少於 30,000,000 元	: 零元表現花紅
除稅前溢利介乎 30,000,000 元至 40,000,000 元	: 以除稅前溢利其中 2% 為表現花紅
除稅前溢利多於 40,000,000 元但不多於 50,000,000 元(包括 50,000,000 元)	: 800,000 元另加介乎 40,000,001 元至 50,000,000 元的除稅前溢利額外部分其中 3% 為表現花紅
除稅前溢利多於 50,000,000 元	: 1,100,000 元另加 50,000,001 元起的除稅前溢利額外部分其中 5% 為表現花紅

根據本公司與本公司行政總裁(「行政總裁」)Tan Sri Dr Chen Lip Keong(「Dr Chen」)訂立的服務協議第3.3條所列的公式，雙方確認並同意Dr Chen將有權享有截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的表現花紅8,051,000元(「二零一五年花紅」)及9,011,037元(「二零一六年花紅」)。

根據董事會於二零一六年二月一日通過的決議案，董事會已考慮有關支付二零一五年花紅的事宜並決議請求Dr Chen慷慨明達地同意延遲此項責任。本公司與Dr Chen一致認為，延遲二零一五年花紅至直至就截至二零一六年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)得以實現的隨後年度，乃符合本公司利益。本公司及Dr Chen一致認為，在實現關鍵績效指標的前提下，二零一五年花紅應推遲至截至二零一六年十二月三十一日止財政年度及截至二零一七年十二月三十一日止財政年度以及Dr Chen全權選擇的之後財政年度，以及由雙方真誠磋商符合本公司最佳利益的合理時間表之時支付。根據董事會於二零一七年二月八日通過的決議案，董事會進一步決議請求Dr Chen慷慨明達地同意延遲二零一五年花紅。本公司與Dr Chen一致認為，進一步延遲二零一五年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標得以實現之時，乃符合本公司利益。

根據董事會於二零一七年二月八日通過的決議案，董事會亦已考慮有關二零一六年花紅的事宜並決議請求Dr Chen慷慨明達地同意延遲二零一六年花紅。本公司及Dr Chen一致認為，延遲二零一六年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標得以實現的隨後年度，乃符合本公司利益。本公司與Dr Chen一致認為，在實現關鍵績效指標的前提下，二零一六年花紅應推遲至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，以及由雙方真誠磋商符合本公司最佳利益的合理時間表之時支付。Dr Chen已放棄二零一零至二零一四財政年度的花紅18,600,000元，僅作記錄之用。

(b) 五名最高薪人員

五名最高薪人員中，三名(二零一五年：三名)董事的酬金已於附註9(a)披露。截至二零一六年十二月三十一日止年度，兩名(二零一五年：兩名)人員的酬金總額如下：

	二零一六年	二零一五年
	千元	千元
基本薪金、房屋及其他津貼及實物利益	1,051	878

兩名(二零一五年：兩名)最高薪人員的酬金範圍如下：

	二零一六年 人數	二零一五年 人數
零元至 256,400 元(約零港元至 2,000,000 港元)	—	—
256,401 元至 320,500 元(約 2,000,001 港元 至 2,500,000 港元)	—	—
320,501 元至 384,600 元(約 2,500,001 港元 至 3,000,000 港元)	—	1
384,601 元至 448,700 元(約 3,000,001 港元 至 3,500,000 港元)	—	—
448,701 元至 512,800 元(約 3,500,001 港元 至 4,000,000 港元)	1	—
512,801 元至 576,900 元(約 4,000,001 港元 至 4,500,000 港元)	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2</u>	<u>2</u>

於本年度，本集團並無向任何董事或五名最高薪人員支付任何酬金，作為吸引彼等加入本集團或加入本集團後的獎勵或作為彼等離任本集團任何成員公司的董事職位或有關管理本集團任何成員公司事務的職位的補償。除上文所披露者外，於本年度，概無任何董事放棄任何酬金。

10 所得稅

損益內的所得稅為：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
本期稅項開支		
— 本年	7,504	6,957
— 額外責任付款	16,558	9,438
	<u>24,062</u>	<u>16,395</u>

稅項與按適用稅率計算的會計溢利的對賬：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
除稅前溢利	<u>208,221</u>	<u>189,018</u>
採用柬埔寨公司稅率20% (二零一五年：20%)		
計算的利得稅	41,644	37,804
柬埔寨業務免稅的溢利(附註(a))	(41,644)	(37,804)
責任付款(附註(a))	7,504	6,957
額外責任付款	<u>16,558</u>	<u>9,438</u>
	<u>24,062</u>	<u>16,395</u>

附註：

(a) 損益內的所得稅

所得稅指NWL博彩分公司及NWL酒店及娛樂分公司(均為在柬埔寨註冊的分公司)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410,987元(二零一五年：365,322元)、每月非博彩責任付款214,338元(二零一五年：214,338元)及額外責任付款16,558,000元(二零一五年：9,438,000元)。

(i) 賭場稅及牌照費

按附註5所述，根據日期分別為一九九五年一月二日及二零零零年二月二日的Sihanoukville發展協議及補充Sihanoukville發展協議，柬埔寨政府向附屬公司Ariston授出賭場牌照，而Ariston則將柬埔寨的博彩業務經營權轉讓予NWL。

根據Sihanoukville發展協議，Ariston就賭場業務獲授若干稅務優惠，包括豁免自開業起計八年期間的利得稅，其後的溢利則可按優惠稅率9%繳納利得稅，而非按一般利得稅稅率20%繳稅。Ariston則將根據Sihanoukville發展協議及補充Sihanoukville發展協議所獲有關博彩業務的所有稅務優惠轉讓予NWL。該等稅務優惠的轉讓由高級部長(部長委員會的主管部長)在日期為二零零零年十一月二十日的函件中確認。

根據補充Sihanoukville發展協議，NWL的博彩業務受賭場法規管，當中列明賭場稅及牌照費的規定。然而，截至目前為止並無頒佈有關賭場稅或牌照費的任何賭場法。NWL已取得法律意見，指出直至有關法律開始執行前，並無應付賭場稅及牌照費。

於二零零零年五月，經濟及財政部就二零零零年一月至二零零三年十二月的博彩業務向NWL博彩分公司徵收責任付款每月60,000元。經濟及財政部亦已確定，毋須就二零零零年一月以前的期間繳付博彩稅及牌照費。亦已取得法律意見，確定於二零零零年一月以前毋須支付責任付款。自二零零三年十二月起，經濟及財政部每年修訂責任付款。截至二零一六年十二月三十一日止年度的估計責任付款為每月410,987元(二零一五年：每月365,322元)。

在NagaWorld全面竣工前，該等責任付款將每年增加12.5%。於二零零七年十二月二十四日，經濟及財政部修訂條款以增加向NWL徵收的責任付款，並同意截至二零一三年止七年期間每年按12.5%增加。

於二零零六年十一月十六日，NWL收到經濟及財政部的函件，內容乃有關澄清向柬埔寨政府支付博彩責任付款的條款。就博彩稅而言，NWL博彩分公司須繼續支付其責任付款，而該等責任付款將於截至二零一三年止七年期間每年增加12.5%，經濟及財政部認為，NWL可於該期間完成建設其賭場及其他相關業務。自二零一四年開始，博彩責任付款將按NWL的「實際情況」予以檢討。

於二零零八年九月二十三日，NWL收到經濟及財政部的函件，內容乃有關延長支付博彩責任付款的期限。就博彩稅而言，NWL博彩分公司獲同意額外延長五年直至二零一八年，每年付款將增加12.5%。

此外，經濟及財政部自二零零四年起徵收賭場稅務證書費每年30,000元。然而，經濟及財政部在其日期為二零零四年十一月十二日的函件中承認根據Sihanoukville發展協議及補充Sihanoukville發展協議，賭場牌照有效期為70年。

責任付款的每月款項於下一個月的首週到期。倘若由到期日起計7日內逾期付款，則收取逾期款項的2%作為罰款加上每月2%的利息。此外，於政府就逾期付款向NWL發出正式通知的15日後，將收取額外25%的罰款。

(ii) 公司及其他博彩業務稅項

即期稅項開支指NWL博彩分公司及NWL酒店及娛樂分公司(NWL在柬埔寨註冊的另一家公司)的責任付款。

NWL博彩分公司根據Sihanoukville發展協議及補充Sihanoukville發展協議享有柬埔寨政府給予若干有關博彩業務的稅務優惠，包括豁免八年公司稅。按經濟及財政部於二零零零年五月十日、二零零零年九月十五日及二零零零年十一月三十日發出的函件所載，NWL獲得額外稅務優惠，並獲延長公司稅豁免期至二零零四年十二月。截至二零零五年十二月，NWL所獲的稅務優惠包括豁免有關博彩業務的各類稅項(包括預繳利得稅、股息預扣稅、最低利得稅、增值稅及收益稅)，以及豁免於一九九九年十二月三十一日前未付的附加福利稅及預扣稅。

NWL已進一步收到經濟及財政部日期為二零零三年二月二十四日的闡明函，確定豁免徵收其博彩僱員於二零零零年一月前的薪俸稅。

按上文附註10(a)(i)有關博彩業務所述，NWL須支付責任付款。經濟及財政部於二零零零年九月十五日致NWL的函件中確定，指明責任付款為定額博彩稅，當NWL支付上述定額博彩稅後，將獲豁免博彩業務的各類稅項，包括預繳利得稅、最低稅項及分派股息預繳稅。然而，NWL有責任繳納根據柬埔寨稅務法(「稅務法」)應付的其他非博彩服務及活動的稅項。

再者，經濟及財政部部長委員會高級部長於二零零零年十二月七日向各賭場發出的通函中闡明，NWL繳付博彩業務的責任付款後，將可獲豁免利得稅、最低稅項、分派股息預繳稅及增值稅。

我們亦已獲法律意見確認，只要NWL繳付責任付款，便可獲豁免繳付上述稅項。

基於現時徵收責任付款或定額博彩稅，加上尚未頒佈有關賭場稅及牌照費的賭場法及Sihanoukville發展協議與補充Sihanoukville發展協議所述的稅務優惠（即NWL在免稅期屆滿後可按優惠稅率9%繳納利得稅），故未能肯定當最終頒佈賭場法時，NWL博彩業務溢利的適用稅率。

於二零零二年七月，經濟及財政部就截至二零零二年十二月三十一日止六個月的非博彩業務的定額稅項每月30,500元向NWL徵收非博彩責任付款。非博彩責任付款的每月稅率將每年檢討。截至二零一六年十二月三十一日止年度的非博彩責任付款的估計撥備為每月214,338元（二零一五年：每月214,338元）。

上述非博彩責任付款視作包括多種其他稅項，如薪俸稅、附加福利稅、預扣稅、增值稅、專利稅、動產和不動產租金稅、最低稅項、預繳利得稅、廣告稅及就娛樂服務徵收的特定稅項。非博彩責任付款為每月到期支付的款項，倘若拖欠款項，則徵收與上文附註10(a)(i)所述博彩責任付款適用者相若的罰款及利息。

於本年度，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元（二零一五年：9,438,000元）的額外責任付款。額外責任付款（如有）視乎該事項的未來發展而定。

(iii) 其他司法權區

於本年及過往年度，本集團毋須繳付香港、馬來西亞、開曼群島或俄羅斯所得稅。

(b) 其他業務稅項

NWL柬埔寨業務（不包括NWL博彩分公司和NWL酒店及娛樂分公司）的溢利須按正常稅率20%繳納利得稅。NWL在柬埔寨的其他業務收益須繳納10%增值稅。

(c) 投資法及稅務法修訂

現有柬埔寨投資法（「投資法」）及稅務法的若干修訂於二零零三年三月頒佈。

根據投資法的修訂，原訂作投資獎勵的利得稅豁免期維持不變，而9%的優惠利得稅稅率將限定由免稅期屆滿當日起計五年內適用，其後的溢利須按一般稅率20%繳稅。

根據原有稅務法，股息可分派予股東而毋須再繳納預扣稅。就獲得豁免利得稅或可按優惠利得稅稅率9%繳稅的實體而言，稅務法的修訂將就股息分派徵收額外稅項，使利得稅稅率實際增至20%。此外，根據稅務法的修訂，向非居民分派股息將須就已扣除20%稅項的分派徵收預扣稅14%，從而致使分派稅率淨額為31.2%。

按上文所闡釋，尚未頒佈有關賭場稅及牌照費的賭場法。NWL已致函經濟及財政部，要求闡明投資法及稅務法的修訂是否將適用於其博彩業務，並已於二零零三年六月九日接獲回覆，指出由於該等賭場受賭場行政法規管，而賭場行政法尚未制定，故投資法及稅務法的修訂並不適用。然而，投資法及稅務法的修訂將適用於NWL酒店及娛樂分公司。

(d) 遞延稅項

由於在申報期結算日並無重大臨時差額，故並無確認遞延稅項撥備。

11 年內應付本公司擁有人的股息

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
年內已宣派中期股息：		
二零一五年：每股普通股2.67美仙	—	60,612
二零一六年：每股普通股2.77美仙	62,938	—
於申報期結算日後擬派末期股息：		
二零一五年：每股普通股1.89美仙	—	42,962
二零一六年：每股普通股0.82美仙	20,051	—
	<u>82,989</u>	<u>103,574</u>

截至二零一六年六月三十日止六個月期間的中期股息62,938,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：60,612,000元)已於二零一六年八月宣派並於二零一六年九月派付。

如附註22(c)(ii)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。於本年度截止日後就可換股債券的建議分派為15,332,000元。可換股債券於本年度的中期及末期分派總額為27,506,000元(二零一五年：無)。

12 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184,159,000元(二零一五年：172,623,000元)及本年度已發行股份的加權平均數2,334,273,452股(二零一五年：2,277,403,832股(重新呈列))計算。

本年度每股攤薄盈利乃根據本公司擁有人應佔綜合溢利184,159,000元及就每股攤薄盈利而言股份的加權平均數2,616,873,080股計算。

	股份數目	
	二零一六年	二零一五年 (重新呈列)
計算每股基本盈利時所用的本年度		
已發行股份的加權平均數	2,334,273,452	2,277,403,832
攤薄影響－股份加權平均數：		
－可換股債券	<u>282,599,628</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言的股份加權平均數	<u>2,616,873,080</u>	<u>2,277,403,832</u>

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無具攤薄潛力的股份。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的每股基本及攤薄盈利已重新呈列以反映於本年度配售股份的分紅成分。

13 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的最高管理層(「高級管理層」)內部報告資料以進行資源分配及表現評估一致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的所有博彩業務。
- 酒店及娛樂業務：該分部包括休閒、酒店及娛樂業務。

(a) 分部業績、資產及負債

高級管理層按以下基準監察各呈報分部應佔業績、資產及負債：

分部資產包括所有有形、無形及流動資產。分部負債包括貿易應付賬款、其他應付賬款、未贖回籌碼撥備及其他負債。

收入及開支參照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。

	賭場業務 千元	酒店及 娛樂業務 千元	總計 千元
分部收入：			
截至二零一五年十二月三十一日			
止年度(重新呈列)			
來自外界客戶的收入	480,600	23,055	503,655
分部間收入	(989)	34,144	33,155
呈報分部收入	<u>479,611</u>	<u>57,199</u>	<u>536,810</u>
截至二零一六年十二月三十一日止年度			
來自外界客戶的收入	500,837	30,721	531,558
分部間收入	(3,137)	31,744	28,607
呈報分部收入	<u>497,700</u>	<u>62,465</u>	<u>560,165</u>
分部溢利：			
截至十二月三十一日止年度			
二零一五年(重新呈列)	211,899	31,926	243,825
二零一六年	<u>236,608</u>	<u>35,253</u>	<u>271,861</u>
分部資產：			
於十二月三十一日			
二零一五年(重新呈列)	666,743	143,838	810,581
二零一六年	<u>766,129</u>	<u>643,202</u>	<u>1,409,331</u>
分部負債：			
於十二月三十一日			
二零一五年(重新呈列)	(29,702)	(96,544)	(126,246)
二零一六年	<u>(28,645)</u>	<u>(130,213)</u>	<u>(158,858)</u>

	賭場業務 千元	酒店及 娛樂業務 千元	總計 千元
資產淨值：			
於十二月三十一日			
二零一五年(重新呈列)	637,041	47,294	684,335
二零一六年	<u>737,484</u>	<u>512,989</u>	<u>1,250,473</u>
其他分部資料資本支出：			
截至十二月三十一日止年度			
二零一五年(重新呈列)	96,831	44,107	140,938
二零一六年	<u>71,885</u>	<u>444,674</u>	<u>516,559</u>
貿易應收款項減值虧損			
截至十二月三十一日止年度			
二零一五年	1,079	—	1,079
二零一六年	<u>2,082</u>	<u>—</u>	<u>2,082</u>
撥回貿易應收款項減值虧損			
截至十二月三十一日止年度			
二零一五年	(646)	—	(646)
二零一六年	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

呈報分部收入、損益、資產及負債與綜合財務報表的收入、損益、資產及負債的對賬如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元 (重新呈列)
收入		
呈報分部收入	560,165	536,810
分部間收入抵銷	<u>(28,607)</u>	<u>(33,155)</u>
綜合收入	<u><u>531,558</u></u>	<u><u>503,655</u></u>
溢利		
呈報分部溢利	271,861	243,825
其他收入	6	663
折舊及攤銷	(47,859)	(39,506)
未分配總辦事處及公司開支	<u>(15,787)</u>	<u>(15,964)</u>
除稅前綜合溢利	<u><u>208,221</u></u>	<u><u>189,018</u></u>
資產		
呈報分部資產	1,409,331	810,581
分部間資產抵銷	<u>(120,516)</u>	<u>(90,682)</u>
	1,288,815	719,899
未分配公司資產	<u>1,844</u>	<u>3,071</u>
綜合資產總額	<u><u>1,290,659</u></u>	<u><u>722,970</u></u>
負債		
呈報分部負債	(158,858)	(126,246)
分部間應付款項抵銷	<u>120,516</u>	<u>90,682</u>
	(38,342)	(35,564)
未分配公司負債	<u>(1,336)</u>	<u>(830)</u>
綜合負債總額	<u><u>(39,678)</u></u>	<u><u>(36,394)</u></u>

(b) 地理資料

本集團的主要營運及業務均位於柬埔寨。於二零一六年十二月三十一日，本集團位於柬埔寨及俄羅斯的非流動資產(金融工具除外)及遞延稅項資產分別為933,049,000元(二零一五年：488,221,000元)及64,025,000元(二零一五年：37,607,000元)。

14 物業、機器及設備以及於根據經營租賃持作自用的租賃土地的權益

	機器 及設備 千元	樓宇 千元	在建 資本工程 千元 (附註(i))	裝修、 傢俬 及裝置 千元	汽車 千元	飛機 千元	物業、 機器及 設備總計 千元	於根據 經營租賃 持作自用的 租賃土地 的權益 千元 (附註(ii))
成本：								
於二零一五年一月一日	35,796	93,845	21,107	230,732	5,749	53,887	441,116	751
添置	20,667	—	82,595	456	410	2,103	106,231	800
出售	(5)	—	—	—	—	—	(5)	—
撤銷	(167)	—	(493)	—	(9)	—	(669)	—
轉撥	10,317	15,030	(50,977)	25,630	—	—	—	—
匯兌調整	(2)	—	—	—	(4)	—	(6)	—
於二零一五年 十二月三十一日	<u>66,606</u>	<u>108,875</u>	<u>52,232</u>	<u>256,818</u>	<u>6,146</u>	<u>55,990</u>	<u>546,667</u>	<u>1,551</u>
於二零一六年一月一日	66,606	108,875	52,232	256,818	6,146	55,990	546,667	1,551
收購附屬公司(附註23)	—	95,000	259,000	—	—	—	354,000	26,000
添置	2,265	—	91,100	303	91	—	93,759	—
出售	(644)	—	—	—	(633)	—	(1,277)	—
撤銷	(1,503)	—	—	—	—	—	(1,503)	—
轉撥	1,151	5,967	(35,768)	28,650	—	—	—	—
匯兌調整	—	—	—	—	2	—	2	—
於二零一六年 十二月三十一日	<u>67,875</u>	<u>209,842</u>	<u>366,564</u>	<u>285,771</u>	<u>5,606</u>	<u>55,990</u>	<u>991,648</u>	<u>27,551</u>

	機器 及設備 千元	樓宇 千元	在建 資本工程 千元 (附註(i))	裝修、 傢俬 及裝置 千元	汽車 千元	飛機 千元	物業、 機器及 設備總計 千元	於根據 經營租賃 持作自用的 租賃土地 的權益 千元 (附註(ii))
累計折舊／攤銷：								
於二零一五年一月一日	18,250	9,375	—	70,040	3,299	2,921	103,885	143
年內扣除	5,930	3,137	—	23,053	861	2,878	35,859	100
出售	(4)	—	—	—	—	—	(4)	—
撤銷	(139)	—	—	—	(9)	—	(148)	—
匯兌調整	(1)	—	—	—	(4)	—	(5)	—
於二零一五年 十二月三十一日	<u>24,036</u>	<u>12,512</u>	<u>—</u>	<u>93,093</u>	<u>4,147</u>	<u>5,799</u>	<u>139,587</u>	<u>243</u>
於二零一六年一月一日	24,036	12,512	—	93,093	4,147	5,799	139,587	243
年內扣除	9,256	2,523	—	28,777	892	2,822	44,270	42
出售	(250)	—	—	—	(618)	—	(868)	—
撤銷	(1,489)	—	—	—	—	—	(1,489)	—
匯兌調整	—	—	—	—	(1)	—	(1)	—
於二零一六年 十二月三十一日	<u>31,553</u>	<u>15,035</u>	<u>—</u>	<u>121,870</u>	<u>4,420</u>	<u>8,621</u>	<u>181,499</u>	<u>285</u>
賬面淨值：								
於二零一六年 十二月三十一日	<u>36,322</u>	<u>194,807</u>	<u>366,564</u>	<u>163,901</u>	<u>1,186</u>	<u>47,369</u>	<u>810,149</u>	<u>27,266</u>
於二零一五年 十二月三十一日	<u>42,570</u>	<u>96,363</u>	<u>52,232</u>	<u>163,725</u>	<u>1,999</u>	<u>50,191</u>	<u>407,080</u>	<u>1,308</u>

附註：

(i) 按賬面淨值列賬的在建資本工程與下列在建資產有關：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
酒店及賭場娛樂城	<u>366,564</u>	<u>52,232</u>

在建資本工程乃主要就柬埔寨酒店及賭場娛樂城NagaWorld及TSCLK綜合設施而產生，興建NagaWorld及TSCLK綜合設施所在土地的租約分別將於二零一五年七月三十一日及二零一六年十二月十四日屆滿。

(ii) 於根據經營租賃持作自用的租賃土地的權益位於下列地點：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
柬埔寨	<u>27,266</u>	<u>1,308</u>

本集團有四塊租賃土地，其餘下租賃年期分別於二零九五年七月三十一日、二零三八年一月十日、二零六六年七月三十一日及二一零年十二月十四日屆滿。

除收購於租賃土地的權益而支付的預付租賃款項外，本集團須支付年度經營租賃費用約254,000元(二零一五年：187,000元)，金額會每五年或十年遞增，載於綜合財務報表附註24。

15 無形資產

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
賭場牌照溢價及延長獨家經營權費：		
成本：		
於一月一日及十二月三十一日	<u>108,000</u>	<u>108,000</u>
累計攤銷：		
於一月一日	38,252	34,705
年度扣除	<u>3,547</u>	<u>3,547</u>
於十二月三十一日	<u>41,799</u>	<u>38,252</u>
賬面淨值	<u>66,201</u>	<u>69,748</u>

於二零零五年八月十二日，本公司附屬公司Ariston與柬埔寨政府訂立增補協議，延長指定範圍內賭場牌照的獨家經營期至二零三五年年底，代價為Ariston交出根據Ariston與柬埔寨政府於一九九五年一月二日簽署的Sihanoukville發展協議及於二零零零年二月二日簽署的補充Sihanoukville發展協議所授出的權利及專營權(不包括於指定範圍內經營賭場的權利)，包括(但不限於)發展O'Chhoue Teal、Naga Island及Sihanoukville國際機場(「指定資產」)所授出的權利。指定資產較早前已於二零零二年八月三十日分配予本公司最終控股股東Dr Chen實益擁有的關聯公司Ariston Holdings Sdn. Bhd.。為履行增補協議下的義務，

Ariston 建議與 Ariston Holdings Sdn. Bhd. 訂立協議，根據該協議，Ariston Holdings Sdn. Bhd. 將於二零零五年八月十二日以代價 105,000,000 元向柬埔寨政府交出指定資產的一切權利、所有權、利益及權益。

就延長獨家經營期而產生的 105,000,000 元負債已以下列方式償付：

- 於二零零六年五月十一日，根據由(其中包括)Ariston 與 Ariston Holdings Sdn. Bhd. 訂立的協議，本公司向 Dr Chen 發行 202,332,411 股每股面值 0.0125 元的普通股。202,332,411 股普通股的公平值為 50,000,000 元，其中 2,529,155 元為已發行普通股的面值，而 47,470,845 元則為發行普通股的溢價；及
- 於二零零六年八月十六日，應付 Ariston Holdings Sdn. Bhd. 的餘款 55,000,000 元由本公司最終控股股東以注資 55,000,000 元的方式償還。

有關賭場牌照的詳情，請參閱附註 5。

16 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 8,647,000 元)(二零一五年：6,885,000 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。

17 貿易及其他應收款項

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
貿易應收款項	32,319	13,864
減：減值虧損撥備	(4,344)	(2,262)
	<u>27,975</u>	<u>11,602</u>
按金、預付款項及其他應收款項	<u>44,584</u>	<u>34,397</u>
	<u><u>72,559</u></u>	<u><u>45,999</u></u>

以下為截至申報期結算日的貿易債務(扣除減值虧損)(已計入貿易及其他應收款項)的賬齡分析：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
即期至1個月內	22,213	8,864
1至3個月	2,182	1,015
3至6個月	1,494	190
6至12個月	1,144	—
1年以上	942	1,533
	<u>27,975</u>	<u>11,602</u>

已逾期但並無減值的貿易應收款項的分析如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
逾期少於1個月	20,658	8,355
逾期1至3個月	375	1,015
逾期3至6個月	1,432	190
逾期6至12個月	1,135	—
逾期1年以上	451	1,223
	<u>24,051</u>	<u>10,783</u>

已逾期但並無減值的結餘大多涉及與本集團擁有良好往績紀錄或於本年度活躍的賭團貴賓經紀及本地經紀。

本集團根據附註4(e)(i)的政策確認減值虧損。本集團的信貸政策載於附註27(c)。

下表載列年內貿易應收款項減值虧損的對賬：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
於一月一日	2,262	1,829
已確認的減值虧損	2,082	1,079
撥回先前已確認的減值虧損	—	(646)
於十二月三十一日	<u>4,344</u>	<u>2,262</u>

於二零一六年十二月三十一日，本集團的貿易應收款項4,344,000元(二零一五年：2,262,000元)個別釐定為已減值。已減值的貿易應收款項與應收若干不活躍的賭團經紀的結餘有關。該等結餘預期不可收回，原因為儘管已採取各種催收行動，該等結餘一直未能收回。

應收關聯方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

18 耗材

耗材包括食物與飲品、柴油及雜貨商品。

19 收購、建設及裝修物業、機器及設備的預付款項

於本年度末，建設及裝修預付款項與NagaWorld、TSCLK綜合設施及其他司法管轄區內多項工程活動支付合約墊款有關。

20 現金及現金等價物

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
現金及銀行結餘	175,662	74,690
定期存款	35,250	68,391
	<u>210,912</u>	<u>143,081</u>

於二零一六年十二月三十一日，定期存款的年息為1.2厘至1.80厘(二零一五年：0.12厘至10.67厘)，到期日不等，最遲為二零一七年一月(包括一月)(二零一五年：到期日不等，最遲為二零一六年二月(包括二月))。

銀行現金按每日銀行存款利率的浮動利率計息。

銀行結餘與定期存款存於近期無違約歷史且信譽良好之銀行。

該等資產的賬面值與其公平值相若。

21 貿易及其他應付款項

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
貿易應付款項(附註)	2,624	2,624
未贖回賭場籌碼	12,305	16,089
遞延收益	1,170	1,649
按金	339	718
建築應付賬款	5,826	3,333
應計費用及其他應付賬款	14,705	10,411
	<u>36,969</u>	<u>34,824</u>

附註：

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：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
於1個月內到期或要求時償還	2,463	2,606
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	18
	<u>2,624</u>	<u>2,624</u>

22 資本及儲備

(a) 股本

(i) 法定：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
8,000,000,000股每股面值0.0125元的普通股	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>

(ii) 已發行及繳足以及以庫存方式持有：

	二零一六年		二零一五年	
	股份數目	千元	股份數目	千元
已發行及繳足：				
每股面值0.0125元的普通股				
於一月一日	2,269,988,875	28,375	2,282,078,875	28,526
根據配售發行股份(附註(c))	190,000,000	2,375	—	—
註銷庫存股份(附註(b))	—	—	(12,090,000)	(151)
	<u>2,459,988,875</u>	<u>30,750</u>	<u>2,269,988,875</u>	<u>28,375</u>
於十二月三十一日				
庫存股份：				
於一月一日	—	—	(11,490,000)	(9,004)
購回股份(附註(a))	—	—	(600,000)	(494)
註銷庫存股份(附註(b))	—	—	12,090,000	9,498
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於十二月三十一日				

普通股持有人有權收取不時宣派的股息，並有權於本公司的股東大會上就每股股份投一票。在本公司餘下資產方面，所有普通股享有同等地位。

附註：

(a) 截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回其本身的股份如下：

年度／月份	購回股份數目	每股股份	每股股份	合共已付價格 千元
		已付最高價 港元	已付最低價 港元	
二零一五年一月	<u>600,000</u>	<u>6.350</u>	<u>6.290</u>	<u>490</u>

就購回股份於二零一五年產生的交易成本為4,000元。

- (b) 12,090,000股購回股份於二零一五年十二月註銷。本公司已發行股本按該等股份賬面值減少。根據開曼群島公司法第37(4)條，一筆相當於註銷股份面值的金額(151,000元)已由股份溢價轉入股本贖回儲備。已支付的購回股份溢價9,347,000元已計入股份溢價。
- (c) 於二零一六年九月九日，本公司根據日期為二零一六年九月一日的配售及認購協議，按認購價每股股份5港元配發及發行190,000,000股每股面值0.0125元的新普通股。就已發行股份產生的交易成本為2,664,000元。

(iii) 資本管理

本集團管理資本的目標為：

- 保障實體能夠持續經營，從而繼續為股東提供回報及為其他持份者帶來利益；及
- 通過與風險水平相當的定價服務向股東提供回報。

於申報期結算日，資本負債比率如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
負債	—	—
現金及現金等價物	<u>(210,912)</u>	<u>(143,081)</u>
負債淨額	<u>(210,912)</u>	<u>(143,081)</u>
權益	<u>1,250,981</u>	<u>686,576</u>
負債淨額與權益比率	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

本集團的資本架構僅由本公司擁有人應佔權益組成，包括股本及儲備。管理層或會於有需要時考慮進行任何債務融資的機會。本集團為反映預計風險水平而設定資本金額。本集團根據經濟及商業狀況變動及相關資產的風險特徵管理資本架構並對其作出調整。

(b) 儲備

本集團本年及過往年度的儲備及其變動載列於綜合財務報表第108頁的綜合權益變動表。

(c) 儲備的性質及目的

(i) 股份溢價

根據開曼群島公司法，只要於緊隨建議分派股息之日後，本公司的財務狀況足以償還在日常業務過程中到期的債務，則本公司的股份溢價賬可供分派予股東。

(ii) 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元及275,000,000元並無到期日的可換股債券(如附註23所提述)。可換股債券以美元計值。可換股債券可由債券持有人選擇根據可換股債券的條款轉換為本公司股份。按可換股債券的初始換股價1.5301港元(相等於0.1962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股新普通股(「換股股份」)。根據可換股債券的條款，倘日後發生任何股本重組，則可換股債券的換股價及換股股份數目須作進一步調整。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總額為378,888,000元，按通過收購附屬公司所購資產及負債於各收購日期的公平值釐定(詳情見附註23)，並計入權益。

截至二零一六年六月三十日止六個月期間的中期分派為12,174,000元(二零一五年：無)已於二零一六年八月宣派並於二零一六年九月派付。本年度結束後擬作出的可換股債券分派為15,332,000元。可換股債券於本年度的中期及末期分派總額為27,506,000元(二零一五年：無)。

(iii) 合併儲備

合併儲備與根據由(其中包括)合併實體的前股東、本公司與當時的唯一最終控股股東於二零零三年六月六日訂立的股份互換協議將權益合併有關。有關金額為合併實體股本的公平值以及根據上述重組併入本集團的資產及負債的賬面值。

(iv) 注資儲備

注資儲備包括最終控股股東向本公司注入資產的公平值。

(v) 股本贖回儲備

股本贖回儲備來自於截至二零一五年十二月三十一日止年度註銷的12,090,000股庫存股份。已註銷庫存股份的面值已根據開曼群島公司法第37(4)條於註銷時自股份溢價賬轉入。

(vi) 匯兌儲備

匯兌儲備包括因換算海外實體的財務報表而產生的所有外幣匯兌差異。

(d) 可派發的儲備

於二零一六年十二月三十一日，可供分派予本公司擁有人的儲備總額為379,454,000元(二零一五年：278,218,000元)，其中395,981,000元(二零一五年：278,438,000元)乃與過去數年根據配售而發行新股份溢價有關，55,000,000元(二零一五年：55,000,000元)乃與董事現時無意分派的注資儲備有關。

於申報期結算日後，董事建議向股東派付末期股息及向債券持有人作出分派每股股份／換股股份0.82美仙(二零一五年：每股股份1.89美仙)，達35,400,000元(二零一五年：43,000,000元)。於申報期結算日，股息及分派尚未被確認為一項負債。

23 經收購附屬公司所獲資產及負債

本集團分別於二零一六年五月十七日及二零一六年十二月三十日收購TanSriChen (Citywalk) Inc. 及其全資附屬公司(統稱「Citywalk集團」，為連接NagaWorld酒店及Naga2的地下通道NagaCity步行街的擁有人)及TanSriChen Inc. (TSCLK綜合設施的擁有人)的100%股權，代價分別為94,000,000元及275,000,000元，由本公司發行可換股債券支付(附註22(c)(ii))。於收購當日及之前，Dr. Chen為TanSriChen (Citywalk) Inc. 及TanSriChen Inc. 的唯一股東。

Citywalk集團及TanSriChen Inc. 於各自收購日期的可識別資產及負債公平值如下：

	Citywalk 集團 千元	TanSriChen Inc. 千元	總計 千元
物業、機器及設備(附註14)	95,000	259,000	354,000
於根據經營租賃持作自用的租賃土地的 權益(附註14)	—	26,000	26,000
按金	20	—	20
現金及現金等價物	—	234	234
應收關聯方款項	—	137	137
應付股東款項	—	(1,084)	(1,084)
應付控股公司款項	(137)	—	(137)
其他應付款項	(261)	(21)	(282)
	<u>94,622</u>	<u>284,266</u>	<u>378,888</u>
	千元	千元	千元
轉讓代價公平值： 發行可換股債券，按公平值計算 (附註22(c)(ii))	<u>94,622</u>	<u>284,266</u>	<u>378,888</u>

該項收購視為收購資產及負債，並以發行可換股債券支付代價。就收購而發行可換股債券的公平值乃分別按所獲得的可識別資產及負債公平值94,622,000元及284,266,000元釐定。

24 租賃

經營租賃－承租人

於申報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃應付的日後最低租金總額如下：

	二零一六年 與下列各項有關					二零一五年 與下列各項有關				
	辦公室、 員工宿舍 及停車場		博彩機站 及賭桌			辦公室、 員工宿舍 及停車場		博彩機站 及賭桌		
	土地租賃 千元	租金 千元	設備租金 千元	及賭桌 千元	總計 千元	土地租賃 千元	租金 千元	設備租金 千元	及賭桌 千元	總計 千元
1年內	307	760	1,536	969	3,572	225	1,124	1,536	1,001	3,886
1至5年	1,237	730	1,062	960	3,989	944	1,434	2,598	1,310	6,286
5年後	24,816	522	—	—	25,338	20,401	579	—	—	20,980
	<u>26,360</u>	<u>2,012</u>	<u>2,598</u>	<u>1,929</u>	<u>32,899</u>	<u>21,570</u>	<u>3,137</u>	<u>4,134</u>	<u>2,311</u>	<u>31,152</u>

本集團已就柬埔寨金邊市的土地訂立租賃安排，該土地包括NagaWorld酒店及娛樂綜合設施的所在位置，並有興建中的綜合賭場設施。租賃協議為期99年，並不包括任何到期時續約或有關或然租金的規定。租賃協議載有定期進行調整以反映市場租金的規定，並已載於上文所示的承擔內。

本集團亦已就NagaCity步行街建設用地與金邊市政府及TanSriChen Inc.訂立租賃安排，為期50年。根據租賃安排的條款，於初始租期50年屆滿時，本公司可根據柬埔寨法例選擇自動重續租約至更長期限。

有關土地的進一步詳情請參閱附註14(ii)。

經營租賃－出租人

於申報期結算日，本集團根據不可撤銷經營租賃應收的日後最低租金總額如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
1年內	1,633	—
1至5年	9,390	—
5年後	10,818	—
	<u>21,841</u>	<u>—</u>

有關租賃的初始年期協定為10.5年。有關租賃的條款亦規定可根據當時市況定期調整租金。租金按基本租金與租戶營業額的8%之較高者加其獲授權人、運營商或子租戶營業額的5%計算。本年度並無確認或然租金(二零一五年：零)。

25 資本承擔

本集團於申報期結算日的資本承擔如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
酒店及賭場娛樂城		
— 已訂約但未產生	<u>370,234</u>	<u>224,829</u>

有關該酒店及賭場娛樂城的資本承擔預期根據分階段工程計劃在一年間產生。

26 以股權結算以股份為基礎支付的交易

本公司股份於二零零六年十月十九日在聯交所主板上市後，本公司已採納一項購股權計劃(「舊計劃」，已於二零一六年十月十八日屆滿)。於二零一六年四月二十日，股東批准一項新購股權計劃(「現有計劃」)。根據舊計劃及現有計劃，董事獲授權按彼等的酌情權邀請本集團僱員(包括本集團任何成員公司的董事)接受可以零代價認購本公司股份的購股權。

本公司於本年度並無授出任何購股權(二零一五年：零)，且於申報期結算日並無任何未獲行使的購股權(二零一五年：零)。

27 風險管理

(a) 財務風險管理目標與政策

本集團在日常業務中面對政治與經濟風險、信貸、利率及外匯風險。本集團的風險管理政策及指引列出整體業務策略、風險容限及一般風險管理原則，並適時準確的制定對沖交易監控程序。該等政策由董事會定期檢討，而彼等承諾會作出定期檢討，以確保本集團貫徹該等政策及指引。

(b) 政治及經濟風險

本集團營業地點柬埔寨過往的政局不穩，直至近年方見改善。雖然近年政治氣候已漸趨穩定，但其政治及法律制度仍尚待發展。倘政府內閣出現變化，則經濟及法律環境或會有重大轉變。雖然柬埔寨政府近年一直推行改革政策，但並不保證柬埔寨政府會繼續推行該等政策或該等政策不會有重大修改，亦不保證柬埔寨政府的改革會貫徹或有效執行。稅務法及投資法與影響本集團經營所在行業的政策改變可能對本集團的經營業績及財務狀況有重大不利影響。

(c) 信貸風險

博彩應收款項的信貸政策為旅行團完結起計五至三十日(二零一五年：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(二零一五年：月底起計三十日)。貿易應收款項大部分涉及賭團經紀。於申報期結算日，本集團應收五大經紀的貿易及其他應收款項總額的若干集中信貸風險為20%(二零一五年：18%)。

本集團根據附註4(e)(i)的政策確認貿易及其他應收款項的減值虧損。本集團已制訂信貸政策，定期監察所面對的信貸風險。本集團按無抵押方式向選定賭團貴賓經紀授出信貸融資。所有要求信貸融資的客戶均須進行信貸評估。

本集團並不提供任何會令本集團承擔信貸風險的擔保。

(d) 流動資金風險

本集團金融負債的合約期限載列如下：

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
少於1年	<u>36,969</u>	<u>34,824</u>

(e) 利率風險

迄今，本集團所需的資金大多來自其業務所得的現金流量。就來自貨幣資產的收入而言，其實際利率及年期載列如下：

	二零一六年		二零一五年	
	實際利率 %	1年或以內 千元	實際利率 %	1年或以內 千元
銀行存款				
— 按要求	0.01至0.8	149,340	0.01至0.8	46,994
— 7日或以內的固定期限	不適用	—	0.12	10,069
— 1年內	1.20至1.80	<u>35,250</u>	1.60至10.67	<u>58,322</u>
		184,590		115,385
承兌票據	6.6	<u>8,647</u>	6.6	<u>6,885</u>
		<u>193,237</u>		<u>122,270</u>

本集團並無重大計息資產(不包括定息銀行存款及承兌票據(詳情分別載於附註20及16))。本集團政策為於協定的框架內管理其利率風險，以確保並無過度繁重的重大利率變動風險及利率大致固定(如必要)。董事認為本集團的現金流量利率風險極低。

(f) 外幣風險

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柬埔寨瑞爾及俄羅斯盧布支付。因此，本集團並無重大外幣風險。由於本集團認為對沖工具的成本高於匯率波動的潛在成本，故並無進行貨幣對沖交易。

(g) 公平值

並未按公平值計量的金融工具包括承兌票據、現金及現金等價物、貿易及其他應收款項以及貿易及其他應付款項。該等金融工具的賬面值與公平值相若。

28 關聯方交易

除綜合財務報表附註23所披露的資料外，本集團與其關聯方進行的重大交易如下：

(a) 主要管理層人員的酬金

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
基本薪金、房屋及其他津貼以及實物利益	7,491	8,497
花紅	893	792
	<u>8,384</u>	<u>9,289</u>

(b) 其他(附註)

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
差旅開支	—	36
代關聯公司支付開支	—	118
	<u>—</u>	<u>154</u>

附註：本集團與關聯公司進行交易，以向本集團提供旅遊及旅行團服務以及酒店住宿及代關聯公司支付開支，而該等關聯公司的控股受益人為本公司的最終控股股東 Dr Chen。

於二零一六年十二月三十一日，應收關聯公司款項263,000元(二零一五年：413,000元)已計入綜合財務報表附註17中披露的貿易及其他應收款項。該結餘為無抵押、免息及須於要求時償還。本年度的最高結餘金額為413,000元(二零一五年：413,000元)。

29 最終控股人士

於二零一六年十二月三十一日，Dr Chen擁有本公司2,459,988,875股已發行普通股中958,945,297股普通股的股權。其中，Dr Chen實益擁有7,150,000股普通股，其餘的951,795,297股普通股由一家名為ChenLa Foundation的酌情信託間接持有。作為ChenLa Foundation的成立人，Dr Chen被視為於ChenLa Foundation持有的951,795,297股普通股中擁有權益。

30 截至二零一六年十二月三十一日止會計年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新增或經修訂準則可能產生的影響

截至綜合財務報表刊發日期，國際會計準則委員會已頒佈下列修訂本、新增或經修訂準則，其於截至二零一六年十二月三十一日止會計年度尚未生效且可能與本集團財務報表有關，而綜合財務報表尚未提早採納該等修訂本、新增或經修訂準則。

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 ⁵
國際會計準則第7號的修訂	現金流量表 ¹
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 ¹
國際財務報告準則第2號的修訂	以股份支付款項之分類及計量 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ²
國際財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
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 ²
國際財務報告準則第16號	租賃 ³
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 ⁴
國際財務報告詮釋委員會第22號	外幣交易及預付代價 ²

1 於二零一七年一月一日或以後開始的年度期間生效

2 於二零一八年一月一日或以後開始的年度期間生效

3 於二零一九年一月一日或以後開始的年度期間生效

4 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。

5 國際財務報告準則第1號及國際會計準則第28號的修訂於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效；國際財務報告準則第12號的修訂於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效。

國際會計準則第7號的修訂－現金流量表

該等修訂引入一項補充披露，將使財務報表使用者能夠評價因融資活動產生的負債變動。

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

該等修訂與確認遞延稅項資產及澄清若干必要代價有關，包括與按公平值計量的債務工具有關的遞延稅項資產之會計處理方式。

國際財務報告準則第2號的修訂－以股份支付款項之分類及計量

有關修訂規定歸屬及非歸屬條件對以現金結算以股份支付款項計量的影響的會計處理；預扣稅責任具有淨額結算特徵的以股份支付款項之交易；以及使交易類別由現金結算變更為股權結算之以股份支付款項之條款及條件的修訂。

國際財務報告準則第9號－金融工具

國際財務報告準則第9號引進有關金融資產分類及計量的新要求。按業務模式持有而目的為收取合約現金流的債務工具(業務模式測試)以及具產生現金流的合約條款且僅為支付本金及未償還本金利息的債務工具(合約現金流特徵測試)，一般按攤銷成本計量。倘該實體業務模式的目的為持有及收取合約現金流以及出售金融資產，則符合合約現金流特徵測試的債務工具按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量。實體可於初步確認時作出不可撤銷的選擇，以按公平值計入其他全面收益計量並非持作買賣的股本工具。所有其他債務及股本工具按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)。

國際財務報告準則第9號就並非按公平值計入損益的所有金融工具納入新的預期虧損減值模式(取代了國際會計準則第39號的已產生虧損模式)以及新的一般對沖會計規定，以讓實體於財務報表內更好地反映其風險管理活動。

國際財務報告準則第9號貫徹國際會計準則第39號項下金融負債的確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，而負債信貸風險變動引致的公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計錯配風險則作別論。此外，國際財務報告準則第9號保留國際會計準則第39號終止確認金融資產及金融負債的規定。

國際財務報告準則第15號－客戶合約收益

有關新增準則設立單一收益確認框架。框架的主要原則為實體應確認收益，以說明實體按反映交換商品及服務預期所得代價的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。國際財務報告準則第15號取代現有收益確認指引，包括國際會計準則第18號收益、國際會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

國際財務報告準則第15號規定確認收益所應用的五個步驟：

- 步驟1： 識別與客戶訂立的合約
- 步驟2： 識別合約中的履約責任
- 步驟3： 釐定交易價格
- 步驟4： 分配交易價格至各自的履約責任
- 步驟5： 於實體滿足履約責任時確認收益

國際財務報告準則第15號包括對與可能改變目前根據國際財務報告準則的做法的特定收益相關事宜的特定指引。有關準則亦顯著加強有關收益的定性及定量披露。

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

國際財務報告準則第15號的修訂包括澄清對履約責任的識別；委託人與代理人的應用；知識產權許可；及過渡規定。

國際財務報告準則第16號－租賃

國際財務報告準則第16號由生效日期起將取代國際會計準則第17號租賃及相關詮釋，其引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月之所有租賃確認資產及負債，除非相關資產價值較低則作別論。具體而言，根據國際財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有責任支付租賃款項）。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債之現金還款分類為本金部分及利息部分，並於現金流量表內呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可撤銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定將行使選擇權延續租賃或行使選擇權終止租賃之情況下，將於選擇權期間內作出之付款。這一會計處理方法與根據原準則國際會計準則第17號分類為經營租賃之租賃的承租人會計處理顯著不同。

就出租人會計處理而言，國際財務報告準則第16號大致繼承了國際會計準則第17號的出租人會計處理規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並對兩類租賃進行不同會計處理。

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

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售資產或注資時，將予確認之收益或虧損程度。當交易涉及一項業務，則須確認全部收益或虧損。反之，當交易涉及不構成一項業務之資產，則僅須就不相關投資者於合營企業或聯營公司之權益確認收益或虧損。

國際財務報告詮釋委員會第22號的修訂－外幣交易及預付代價

國際財務報告詮釋委員會第22號澄清在實體收取或支付以外幣計值的代價時，就釐定初步確認有關資產、開支或收益使用之匯率而言之交易日期。

31 主要不確定估計來源**(i) 呆壞賬的減值撥備**

本集團的貿易及其他應收款項的呆壞賬的減值撥備政策乃基於對可收回性的評估及賬戶的未償還期間以及管理層的判斷。估計該等應收款項的最終變現金額需要作出頗大程度的判斷，包括每位客戶(包括賭團貴賓經紀及地方經紀)的現時信用水平及過往收款歷史。於釐定減值虧損是否須記錄於損益內時，本集團對有否可見數據顯示個別貿易及其他應收款項的估計日後現金流量出現可計量的減少作出判斷。用於估計日後現金流量的金額及時間的方法及假設乃定期予以檢討。

(ii) 確認二零一六年電子博彩機費

本集團部分收入來自投資者就於NagaWorld放置博彩機支付的二零一六年電子博彩機費(附註6)。國際財務報告準則規定，單一交易的單獨可識別部分應用確認標準，以反映交易的實質且售價被劃分為已識別部分。在評估二零一六年電子博彩機費對應代價的過程中，管理層根據交易的性質、條款及商業實質識別交易組成部分(包括二零一六年電子博彩機費)時進行判斷及估計；並估計總代價及各個已識別部分的公平值。

(iii) 有關額外責任付款的可靠估計的計量

誠如綜合財務報表附註10所述，尚未發佈涵蓋柬埔寨博彩活動稅項的賭場法。需要管

理層就額外責任付款的可靠估計的計量作出重大判斷，且有關判斷視乎該事項未來發展而定。本集團審慎評估於本年度進行的交易的稅務風險並觀察賭場法的發展以行使有關判斷。

32 或然負債

根據本公司與行政總裁 Dr Chen 訂立的服務協議第 3.3 條所列的公式，雙方確認並同意 Dr Chen 將有權享有截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的二零一五年花紅 8,051,000 元及二零一六年花紅 9,011,037 元。

根據董事會於二零一六年二月一日通過的決議案，董事會已考慮有關支付二零一五年花紅的事宜並決議請求 Dr Chen 慷慨明達地同意延遲此項責任。本公司與 Dr Chen 一致認為，延遲二零一五年花紅至直至就截至二零一六年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標（「關鍵績效指標」）得以實現的隨後年度，乃符合本公司利益。本公司及 Dr Chen 一致認為，在實現關鍵績效指標的前提下，二零一五年花紅應推遲至截至二零一六年十二月三十一日止財政年度及截至二零一七年十二月三十一日止財政年度以及 Dr Chen 全權選擇的之後財政年度，以及由雙方真誠磋商符合本公司最佳利益的合理時間表之時支付。根據董事會於二零一七年二月八日通過的決議案，董事會進一步決議請求 Dr Chen 慷慨明達地同意延遲二零一五年花紅。本公司與 Dr Chen 一致認為，進一步延遲二零一五年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標得以實現之時，乃符合本公司利益。

根據董事會於二零一七年二月八日通過的決議案，董事會亦已考慮有關二零一六年花紅的事宜並決議請求 Dr Chen 慷慨明達地同意延遲二零一六年花紅。本公司及 Dr Chen 一致認為，延遲二零一六年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標得以實現的隨後年度，乃符合本公司利益。本公司與 Dr Chen 一致認為，在實現關鍵績效指標的前提下，二零一六年花紅應推遲至截至二零一七年十二月三十一日止財政年度，以及由雙方真誠磋商符合本公司最佳利益的合理時間表之時支付。Dr Chen 已放棄二零一零至二零一四財政年度的花紅 18,600,000 元，僅作記錄之用。

除上文所述及綜合財務報表別處所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，概無其他或然負債。

33 非現金交易

誠如附註 23 所詳述，本集團於各收購日期分別收購 Citywalk 集團及 TanSriChen Inc. 的若干資產及負債。收購事項的代價由本公司分別按公平值 94,622,000 元及 284,266,000 元發行可換股債券的方式支付。

34 本公司財務狀況表

	二零一六年 千元	二零一五年 千元
非流動資產		
物業、機器及設備	338	335
於附屬公司的投資	394,391	15,503
	<u>394,729</u>	<u>15,838</u>
流動資產		
按金、預付款項及其他應收款項	724	657
應收附屬公司款項	321,479	272,387
現金及現金等價物	73,160	18,267
	<u>395,363</u>	<u>291,311</u>
流動負債		
應計費用及其他應付款項	947	553
應付附屬公司款項	53	3
	<u>1,000</u>	<u>556</u>
流動資產淨值	<u>394,363</u>	<u>290,755</u>
資產淨值	<u>789,092</u>	<u>306,593</u>
資本及儲備		
股本(附註)	30,750	28,375
儲備	758,342	278,218
權益總額	<u>789,092</u>	<u>306,593</u>

附註：

本公司資本及儲備

	資本							
	股本 千元	庫存股份 千元	股份溢價 千元	可換股債券 千元	贖回儲備 千元	注資儲備 千元	累計虧損 千元	總計 千元
於二零一五年一月一日	28,526	(9,004)	287,936	—	—	55,000	(41,320)	321,138
購回股份	—	(494)	—	—	—	—	—	(494)
註銷庫存股份	(151)	9,498	(9,498)	—	151	—	—	—
年內溢利	—	—	—	—	—	—	94,486	94,486
已宣派及派付股息	—	—	—	—	—	—	(108,537)	(108,537)
於二零一五年 十二月三十一日	<u>28,375</u>	<u>—</u>	<u>278,438</u>	<u>—</u>	<u>151</u>	<u>55,000</u>	<u>(55,371)</u>	<u>306,593</u>
於二零一六年一月一日	28,375	—	278,438	—	151	55,000	(55,371)	306,593
根據配售發行股份	2,375	—	120,207	—	—	—	—	122,582
股份配售開支	—	—	(2,664)	—	—	—	—	(2,664)
已發行可換股債券	—	—	—	378,888	—	—	—	378,888
年內溢利	—	—	—	—	—	—	101,767	101,767
已宣派及派付股息及分派	—	—	—	—	—	—	(118,074)	(118,074)
於二零一六年 十二月三十一日	<u>30,750</u>	<u>—</u>	<u>395,981</u>	<u>378,888</u>	<u>151</u>	<u>55,000</u>	<u>(71,678)</u>	<u>789,092</u>

3. 債項聲明

於二零一七年三月三十一日(即就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團結欠一名董事款項約2,064,000美元。

於二零一七年三月三十一日(即就編製本債項聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，除本附錄一標題為「2. 財務報表」一節所披露者外，本集團並無任何或然負債。

除本節「3. 債項聲明」所披露者及日常業務過程中的集團內公司間負債以及一般貿易及其他應付款項外，於二零一七年三月三十一日，本集團概無已發行及尚未贖回，法定或以其他方式設定但未發行的任何債務證券、未收回銀行借款或債項(包括銀行透支)或貸款、按揭、押記、屬於借款性質的其他債項、融資租賃或租購承擔、擔保或任何其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，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的經審核綜合財務報表結算日）起直至最後實際可行日期的財務或經營狀況或前景並無任何重大變動。

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三月二十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以東的(「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三月二十日（「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

我們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

已獲提供有關物業權益的多項業權文件副本包括租約、執照及官方圖則副本等，並已進行相關查詢。然而，吾等未獲提供原本，以核實所有業權，亦不確定是否存在所示副本上可能未出現的任何修訂。

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於二零一七年三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。

吾等假設該等物業全部適當的所有權業權以及所有相關平面圖及其他批文已妥善取得。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。

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

霍嘉禮
FRICS FHKIS RPS(GP) MAE
董事總經理
估值及諮詢服務部－亞洲

謹啟
二零一七年六月九日

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	於二零一七年三月 二十日已落成的市值
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	於二零一七年三月 二十日的市值
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	於二零一七年三月 二十日的市值
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：	零
	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 三月二十日的市值
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－賭場地塊的所有權。
7. 以下假設乃於吾等的估值過程中進一步作出：
 - i. 貴公司能全面享受酒店－賭場地塊上的權利，並在租賃協議期限內合法運作該地塊；
 - 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. 並無可影響該物業的地役權或通行權；
 - iv. 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；
 - v. 該物業可自由售予本地及海外買家；
 - vi. 該物業將以即時交吉方式交付；
 - vii. 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；
 - viii. 該物業為 Naga 所擁有及運作；及
 - ix. Govinda Singh 於二零一七年三月二十日進行視察。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，吾等已與 貴公司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 三月二十日 「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 三月二十日 「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：

- 根據 貴公司提供的資料，該物業的登記擁有人為「TanSriChen Inc.」(「TSC Inc.」)。
- 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TSC Inc.，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TSC Inc.於提交登記要求前滿足所有規定後以TSC Inc.作為擁有人之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，該物業的建議發展符合政府租約及其他法定要求；
 - 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. 透過Sor Chor Nor取得的物業所有權屬合法有效。TSC 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；
 - 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；及
 - viii. 吾等於二零一七年三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，吾等已與 貴公司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 三月二十日的市值												
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>9,823</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	9,823	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	9,823														

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. 根據相關的Sor Chor Nor第650號，柬埔寨皇室政府已原則上向TSCI Cambodia授予長期租約或所有權，惟須待與金邊市(「金邊市」)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。因此，管理層預計，只要TSCI Cambodia在與金邊市簽署租賃協議前獲得金邊市原則上批准，在租約方面不存在任何法律障礙。根據現行法律法規，長期租約為15年或以上，並可由訂約方協定後續期。
 - ii. 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. 透過 Sor Chor Nor 取得的物業所有權屬合法有效。TSCI Cambodia 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；
 - vii. 該物業將以即時交吉方式交付；及
 - viii. Govinda Singh 於二零一七年三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，吾等已與 貴公司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 三月二十日 「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 三月二十日 「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，其中6,597,000美元於估值日期仍未支銷。

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，該物業的建議發展符合政府租約及其他法定要求；
 - 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. 取得的物業所有權屬合法有效。NagaWorld Ltd. 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；
 - 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；及
 - viii. Govinda Singh 於二零一七年三月二十一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，吾等已與 貴公司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	於二零一七年三月二十日「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>於二零一七年三月二十日「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(州許可人及分租人)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，該物業的建議發展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. 透過地籍方式取得的物業所有權屬合法有效。 貴公司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；
 - viii. 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。
 - ix. 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，吾等已與 貴公司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 三月二十日 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="517 410 935 517">該物業位於灣仔區北面，北面是港灣道，東面是菲林明道，而南面是告是打道。</p> <p data-bbox="517 559 935 825">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="517 868 935 932">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="517 974 935 1198">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="517 1240 935 1387">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，吾等已與 貴公司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，本通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內的任何聲明產生誤導。

Dr. Chen就本通函所載有關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，本通函內所發表的意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，而本通函並無遺漏其他事實，致使本通函內的任何聲明產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，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)
於最後實際可行日期	2,459,988,875	30,749,860.94
悉數轉換 TSCLK 綜合設施可換股債券時將予發行的換股股份(假設於最後實際可行日期後及轉換 TSCLK 綜合設施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)	1,401,843,552	17,523,044.40
悉數轉換 NagaCity 步行街可換股債券時將予發行的換股股份(假設：(i) 轉換 NagaCity 步行街可換股債券前 TSCLK 綜合設施可換股債券已獲悉數轉換；及(ii) 於最後實際可行日期後及悉數轉換 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)(附註 1)	1,113,993,187	13,924,914.84
總計	4,975,825,614	62,197,820.18

附註：

- (1) 有關資料僅作說明用途，反映假設 NagaCity 步行街可換股債券將獲悉數轉換的預期股權架構。為免存疑，倘未來進行任何股本重組，會對轉換 NagaCity 步行街可換股債券時將發行予 Dr. Chen 及其一致行動人士的股份數目作出進一步調整。

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)起直至最後實際可行日期止期間，本公司概無發行新股。

於最後實際可行日期，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)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
二零一七年六月六日(最後實際可行日期)	3.85

於有關期間，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5.1000港元及二零一七年六月六日的3.85港元。

TSCLK綜合設施可換股債券的換股價每股股份1.5301港元較於最後實際可行日期聯交所所報的收市價每股股份3.85港元折讓約60.26%。

4. 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	一項酌情信託的 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，金額分別合共 94,000,000 美元及 275,000,000 美元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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係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	於受控法團擁有權益 (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 (前稱為 Cambodia Development Corporation)	實益擁有人	162,260,443(L)	6.60(L)

附註：

- (1) 以於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

於最後實際可行日期：

- (1) 除上文標題「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) 於有關期間，除於本通函董事會函件內有關向Dr. Chen發行TSCLK綜合設施可換股債券的「背景」及「建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券」兩節所披露者外，概無董事曾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悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券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)或作為與建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免有關的賠償。
- (2) 於最後實際可行日期，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悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免有關或取決於建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免的契約、安排或協議(包括任何賠償安排)。
- (3) 於最後實際可行日期，除本通函所披露有關建議轉換TSCLK綜合設施可換股債券及清洗豁免涉及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悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免之結果為條件或取決於建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免之結果或與建議悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券及／或清洗豁免有關的協議或安排。
- (4) 於最後實際可行日期，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

根據Dr. Chen與本公司訂立日期為二零零七年五月十六日的服務協議(經日期為二零一一年五月二十四日及二零一三年四月五日的委任函及日期為二零一六年二月一日及二零一七年二月八日的補充函件修訂及續訂，屆滿日期為二零一九年五月十五日)，Dr. Chen有權收取固定酬金每月60,000美元及年度表現花紅，而年度表現花紅乃根據本公司綜合經審核賬目所報本集團的綜合除稅前溢利(「**稅前溢利**」)計算，將於有關財政年度的綜合經審核賬目獲批准後一個月內發放。表現花紅乃根據下列公式計算：

所獲得的稅前溢利	表現花紅金額
30百萬美元以下	無表現花紅
30百萬美元至40百萬美元	相當於稅前溢利2%的表現花紅
40百萬美元以上但不超過50百萬美元	800,000美元另加上從40,000,001美元至50,000,000美元的稅前溢利的3%
50百萬美元以上	1,100,000美元另加上從50,000,001美元以上的稅前溢利的5%

根據上述公式，Dr Chen有權分別享有截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止財政年度的表現花紅8,050,899美元(「**二零一五年花紅**」)及9,011,037美元(「**二零一六年花紅**」)。根據董事會於二零一七年二月八日通過的決議案，董事會決議請求Dr Chen慷慨明達地同意延遲二零一五年花紅及二零一六年花紅。根據由Dr. Chen與本公司訂立日期為二零一七年二月八日的補充函件，本公司與Dr Chen一致認為，延遲二零一五年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標(「**關鍵績效指標**」)得以實現時，乃符合本公司利益。此外，本公司與Dr Chen亦一致認為，延遲二零一六年花紅至直至就截至二零一七年十二月三十一日止年度所設定的若干關鍵績效指標得以實現，乃符合本公司利益。為免存疑，Dr. Chen已放棄截至二零一零年、二零一一年、二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止財政年度的花紅18,600,000美元。

除本節標題「8. 董事的服務合約」所披露者外，於最後實際可行日期，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

於緊接該公告日期前兩年內，本集團成員公司訂立以下重大合約而並非於本公司或其任何附屬公司經營或擬經營的業務的日常業務過程中訂立的合約：

- (1) 本公司與Dr. Chen訂立日期為二零一五年十二月二十八日有關日期為二零一一年六月十三日的原購股協議(經日期為二零一一年十二月二十八日的補充協議修訂)的第二份補充協議。第二份補充協議旨在將購股協議所規定交易的完成日期及最後截止日期均由二零一六年六月十三日延長至二零一七年十二月三十一日或之前的日期(或訂約方可能書面協定的其他日期)，詳情載於本公司日期為二零一五年十二月二十九日的公告內；及
- (2) (i)本公司；(ii)Fourth Star Finance Corp(作為認購人)；(iii) Dr. Chen(作為擔保人)；(iv) Morgan Stanley & Co. International Plc、招商證券(香港)有限公司及Union Gaming Securities Asia Limited(統稱配售代理)訂立日期為二零一六年九月一日的配售及認購協議。根據配售及認購協議，配售代理已同意配售，而認購人已同意出售合共190,000,000股現有股份予不少於六名獨立承配人，配售價為每股股份5.00港元，而認購人已有條件同意按認購價每股股份5.00港元認購190,000,000股新股份，詳情載於本公司日期為二零一六年九月一日及二零一六年九月九日的公告內。

11. 專家及同意書

下列為於本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(就企業融資提供意見)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

英高、香港立信德豪會計師事務所有限公司及高力已就本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. 備查文件

下列文件副本可：(i)於本公司網站(<http://www.nagacorp.com>)；(ii)於證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii)自本通函日期起直至股東特別大會日期(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) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年的年度報告；

- (c) 董事會函件，其文本載於本通函；
- (d) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，其文本載於本通函「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，其文本載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (f) 來自高力的物業估值報告，其文本載於本通函附錄二；
- (g) 於本附錄三「專家及同意書」標題下所述的書面同意；
- (h) 本附錄三「重大合約」一段所述的重大合約；
- (i) 本附錄三「董事的服務合約」一段所述的服務協議；及
- (j) 本通函。

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

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：

普通決議案

「動議批准建議轉換於完成買賣TanSriChen Inc. 的全部已發行股本時由本公司向Tan Sri Dr Chen Lip Keong (「Dr. Chen」)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根據香港公司收購、合併及股份回購守則規則第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(可能因根據悉數轉換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合共1,401,843,552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」)，並授權本公司董事簽立其認為就悉數轉換TSCLK綜合設施可換股債券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，二零一七年六月九日

股東特別大會通告

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七月十七日(星期一)至二零一七年七月二十一日(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十四日(星期五)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。
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