
此乃要件 請即處理

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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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

閣下如已將名下的世紀娛樂國際控股有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，概不構成對收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



世紀娛樂國際控股有限公司

CENTURY ENTERTAINMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱Amax International Holdings Limited奧瑪仕國際控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：959)

- (1)有關轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利之主要及關連交易；**
(2)有關出售本集團於FORENZIA ENTERPRISES LIMITED
全部股權之主要及關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第5至37頁。

獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東之意見)載於本通函第38至39頁。獨立財務顧問力高企業融資有限公司函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第40至65頁。

本公司將於二零二零年三月三十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓舉行股東特別大會或其任何續會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。適用於股東特別大會之代表委任表格隨本通函附奉。該代表委任表格亦於香港聯合交易所有限公司網站www.hkex.com.hk刊登。

不論 閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，並交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達。填妥及交回代表委任表格後， 閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年三月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	38
獨立財務顧問函件	40
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 估值報告	III-1
附錄四 — 溢利預測函件	IV-1
附錄五 — 一般資料	V-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「《反洗錢法》」	指	柬埔寨國家銀行日期為二零零七年六月二十四日的《反洗錢和打擊資助恐怖主義法》及日期為二零零八年五月三十日的反洗錢和打擊資助恐怖主義的Prakas (部長令)
「轉讓」	指	Lion King有條件按代價向思勝轉讓賭枱業務權利
「轉讓協議」	指	有關賭枱業務權利之日期為二零一九年十月二十八日之協議，由Lion King、思勝及擔保人就轉讓賭枱業務權利而訂立
「轉讓開始」	指	根據轉讓協議開始轉讓及完成出售事項
「轉讓開始日期」	指	轉讓開始日期
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於整段正常營業時間內一般開門營業之日(不包括星期六、星期日或公眾假期)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「賭場」	指	於Village 1, Commune No. 3, Mittaphea Town, Sihanoukville Municipal, Cambodia的海納天酒店一樓及二樓約8,100平方米的區域內營運的「世紀娛樂」(賭場名稱)
「賭場租賃及營運協議」	指	海納天酒店管理有限公司與長盛環球旅遊娛樂有限公司就賭場於二零一八年九月二十二日訂立並於二零一八年九月二十三日補充之賭場租賃及營運協議(經不時更改、修訂或補充)

釋 義

「本公司」	指	世紀娛樂國際控股有限公司(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：959)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	根據轉讓協議就轉讓應付之代價120,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司根據轉讓協議之條款及條件出售銷售股份
「出售代價」	指	58,000,000港元，即就Forenzia Enterprises集團應收的代價
「Forenzia Enterprises 集團」	指	Forenzia Enterprises Limited及其附屬公司，即Lion King Gaming Limited及Chartreuse Holdings Limited
「Forenzia Enterprises Limited」	指	一間於英屬處女群島註冊成立之公司，且由本公司擁有60%
「博彩牌照」	指	柬埔寨財經部向Lion King頒發之博彩牌照，以管理及營運賭場
「賭枱」	指	位於賭場中場博彩區之合共四張賭枱(即MM-001號桌至MM-004號桌)
「賭枱業務」	指	營運及管理賭場內之賭枱
「賭枱業務權利」	指	營運及管理賭枱之權利，自轉讓開始日期起為期五(5)年
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	吳文新先生

釋 義

「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	本公司之獨立董事委員會由全體獨立非執行董事，即楊佩嫻女士、李志輝先生及施念慈女士組成，以就轉讓協議為獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或 「力高企業融資」	指	力高企業融資有限公司，為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即就轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除吳文新先生、吳慧儀女士及彼等各自之聯繫人(須根據上市規則就批准轉讓協議及其項下分別擬進行之交易之決議案放棄投票)外之股東
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據上市規則，屬獨立於本公司及其關連人士之第三方的任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「獨立估值師」	指	國際評估有限公司
「最後可行日期」	指	二零二零年三月九日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「Lion King」	指	Lion King Entertainment Company Limited，一間由本公司執行董事、主席、行政總裁兼主要股東吳文新先生全資擁有之公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二零年三月三十一日或轉讓協議所有訂約方可能書面協定之有關較後日期
「吳文新先生」	指	吳文新先生
「營業期限」	指	自轉讓開始日期起計五個曆年

釋 義

「承兌票據」	指	本公司為清償部分代價而將根據轉讓協議以協定形式簽立本金額為62,000,000港元之承兌票據
「銷售股份」	指	Forenzia Enterprises Limited已發行股本中六千(6,000)股股份，相當於Forenzia Enterprises Limited已發行股本之60%
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年三月三十日(星期一)召開的以考慮及酌情批准轉讓協議及其項下擬進行之交易之股東特別大會
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.20港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「調查顧問」	指	IGamiX Management & Consulting Ltd，一間總部位於澳門的博彩諮詢公司
「瓦努阿圖博彩牌照」	指	瓦努阿圖共和國財政及經濟發展部向Forenzia Enterprises Limited授出之互動博彩牌照(編號：IGL27/2014)，有效期為15年，可於二零二九年二月二十七日前從事互動博彩業務
「思勝」	指	思勝環球有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，亦為本公司之全資附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



世紀娛樂國際控股有限公司

CENTURY ENTERTAINMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱 *Amax International Holdings Limited* 奧瑪仕國際控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：959)

董事會：

執行董事：

吳文新先生 (主席兼行政總裁)

吳慧儀女士

獨立非執行董事：

楊佩嫻女士

李志輝先生

施念慈女士

註冊辦事處：

Clarendon House 2

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總部及香港主要營業地點：

香港灣仔

港灣道18號

中環廣場

63樓6303-04室

敬啟者：

- (1)有關轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利之主要及關連交易；
(2)有關出售本集團於FORENZIA ENTERPRISES LIMITED
全部股權之主要及關連交易；
及
(3)股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零一九年十月二十八日、二零一九年十一月十八日、二零一九年十二月十三日、二零二零年一月十三日及二零二零年二月十三日之公告，內容有關(其中包括)轉讓及出售事項。

於二零一九年十月二十八日，思勝(本公司之全資附屬公司)與Lion King訂立轉讓協議，據此，Lion King有條件同意向思勝轉讓賭枱業務權利及思勝有條件同意接受賭枱業務權利之轉讓，自轉讓開始日期起計，為期五(5)年，代價為120,000,000港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關轉讓及其項下擬進行之交易的進一步資料；(ii)根據上市規則須予披露的其他資料；及(iii)股東特別大會通告。

轉讓協議

轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零一九年十月二十八日

訂約方

- (i) 思勝環球有限公司(作為承讓人)
- (ii) Lion King Entertainment Company Limited(作為轉讓人)；及
- (iii) 吳文新先生(作為擔保人)

於轉讓協議日期直至最後可行日期(包括該日)，Lion King由吳文新先生間接全資擁有，吳文新先生為本公司執行董事、主席及行政總裁。吳文新先生亦為於355,801,959股股份(佔本公司已發行股本總額約27.74%)中擁有權益之主要股東。因此，吳文新先生為本公司於上市規則第14A章項下之關連人士。

標的事項

根據轉讓協議，Lion King已有條件同意轉讓及思勝已有條件同意接納賭枱業務權利之轉讓，代價為120,000,000港元。代價應由思勝以向Lion King出售銷售股份並促使本公司向Lion King發行承兌票據的方式予以支付。

代價

轉讓代價為120,000,000港元，思勝將按以下方式予以支付：

- (a) 以出售銷售股份(佔Forenzia Enterprises Limited於轉讓開始後已發行及繳足股本總額的60%)的方式支付58,000,000港元；及
- (b) 以促使本公司於轉讓開始後發行承兌票據的方式支付餘額62,000,000港元。

代價調整

根據轉讓協議，Lion King及擔保人無條件及不可撤銷地向思勝保證，賭枱業務於轉讓開始後12個月期間(「首個12個月期間」)的經審核除稅後溢利淨額(「第一筆實際溢利」)及緊隨首個12個月期間屆滿後的12個月期間的經審核除稅後溢利淨額(「第二筆實際溢利」)分別不得少於28,000,000港元(「第一筆保證溢利」)及32,000,000港元(「第二筆保證溢利」)(統稱「保證溢利」)。

第一筆保證溢利

倘第一筆實際溢利未達致第一筆保證溢利，則Lion King及擔保人須向思勝彌償第一筆補償金額(定義見下文)，方法為按以下先後次序扣除第一筆補償金額：

- (i) 經扣減承兌票據的本金額(相當於第一筆補償金額)；及
- (ii) 倘承兌票據的本金額不足以達致第一筆補償金額，則以現金方式支付餘額，惟最大限額為56,000,000港元。

第一筆補償金額應按以下公式釐定：

$$\text{「第一筆補償金額」} = (\text{第一筆保證溢利} - \text{第一筆實際溢利}) \times 2$$

第二筆保證溢利

倘第二筆實際溢利未能達致第二筆保證溢利，則Lion King及擔保人須向思勝彌償第二筆補償金額(定義見下文)，方法為按以下先後次序扣除第二筆補償金額：

- (i) 經扣除承兌票據的本金額(相當於第二筆補償金額)；及
- (ii) 倘承兌票據的本金額不足以達致第二筆補償金額，則以現金方式支付餘額，惟最大限額為64,000,000港元。

第二筆補償金額應按以下公式釐定：

$$\text{「第二筆補償金額」} = (\text{第二筆保證溢利} - \text{第二筆實際溢利}) \times 2$$

本公司謹此強調，倘賭枱業務於有關擔保期間的除稅後溢利淨額超逾保證溢利，則不得對代價作出調整。

倘賭枱並無於轉讓開始後24個月期間內賺取任何利潤，則根據上述代價調整機制，最高補償總額將為120,000,000港元。本公司認為Lion King及擔保人可根據以下各項支付最高補償金額120,000,000港元：

1. 承兌票據的最高本金額62,000,000港元可能被扣除，用於支付部分最高補償金額120,000,000港元，前提是賭枱業務的業績不足以全部或部分達致保證溢利；
2. 擔保人一直就本公司的日常營運向其提供免息及無抵押的現金墊款。於最後可行日期，本公司欠付擔保人約51,300,000港元。上述總額可使擔保人以免除本公司欠款付款責任的方式部分支付最高補償金額120,000,000港元，前提是賭枱業務的業績不足以全部或部分達致保證溢利；及

董事會函件

3. 根據所提供的財務資料，擔保人擁有充足的資產，用於支付剩餘補償金額約6,700,000港元，前提是賭枱業務的業績不足以全部或部分達致保證溢利。

根據上文所述，本公司認為儘管Lion King及擔保人尚無就獲得第一筆補償金額及第二筆補償金額提供任何擔保，但本公司已採取適當措施及評估，以確保第一筆補償金額及第二筆補償金額按時結付(前提是賭枱業務的業績不足以全部或部分達致保證溢利)，故本公司認為上述安排符合本公司及股東的整體利益。

轉讓及出售事項代價基準

代價乃經轉讓協議的訂約方參考(其中包括)(i)保證溢利；(ii)本通函「訂立轉讓協議之理由及裨益」一段所述的轉讓理由及裨益；及(iii)獨立估值師所初步評估的賭枱業務權利於二零一九年九月三十日的評估價值126,000,000港元後公平磋商釐定。

估值

估值乃採用收入法項下的折現現金流量基準進行編製。根據上市規則第14.61條，基於折現現金流量的任何估值將被視為溢利預測。

董事會謹此強調以下估值的主要假設：

- 賭場將於整個賭枱業務權利特許經營期獲得並續簽所有相關牌照及許可證，以維持期內其博彩業務；
- 賭場將繼續租用海納天酒店現有場地；
- 於賭枱業務權利特許經營期內，無須繳納利得稅及預扣稅；
- 賭場經營或計劃經營之地區的政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變化，而對賭場之應佔收益及盈利能力產生不利影響；

董事會函件

- 賭場將挽留及聘有合資格管理人員、關鍵人員及技術人員以支持其持續經營；
- 賭場經營或計劃經營之地點的營運業務之所有相關法定批文及營業執照或牌照已經或將要正式取得並可屆滿時重續；
- 賭場所提供之一切資料及陳述(其就此個別及共同承擔責任)於所有重大方面屬真實、準確及完備；及
- 估值乃根據本公司管理層提供之財務預測按照收入法項下之折現現金流量法而作出。根據轉讓協議之條款，賭枱業務權利特許經營期將僅持續5年，因此未於估值中應用最終價值，最終增長率與此無關。

本公司管理層了解到獨立估值師已考慮但未採納市場法及成本法等其他估值方法。獨立估值師尚未採用市場法，乃由於賭枱業務權利於截至估值日期尚無商業化，致使與可資比較上市公司進行直接比較並不適用，且賭枱業務的業務性質並非主要以資產為基礎，故以資產為基礎的估值方法被視為不適用。

本公司管理層自獨立估值師獲悉，獨立估值師於編製估值時已採用折現率29%，該數值乃估計加權平均資本成本(「加權平均資本成本」)加資產特定風險溢價所得。董事會已審閱獨立估值師進行的計算並認為有關方程式、計算及假設乃根據相關規則及市場慣例而作出。

估值中所用的加權平均資本成本乃經計及以下各種因素所得：(i)權益成本(由(a)無風險利率；(b)權益貝塔係數；(c)市場風險溢價；(d)規模溢價；(e)國家風險溢價；及(f)公司特定風險溢價計算所得)；(ii)債務成本；及(iii)根據行業平均債務對權益比率釐定的假定資本架構。

於確定權益貝塔係數時，本公司管理層自獨立估值師獲悉，獨立估值師已盡最大努力根據以下標準物色到六家其認為詳盡的適合可資比較公司：

- 公司不少於50%的資產或業務收益涉及在東南亞國家(包括柬埔寨、馬來西亞、菲律賓、新加坡及越南)的賭場經營；

董事會函件

- 公司賭場經營的相關上市及經營時間不少於三年；及
- 公司的財務資料向公眾公開。

董事會已審閱可資比較公司並認為(i)鑒於所有節選可資比較公司均為與賭場經營所在司法權區具有相似政治及經濟環境的東南亞地區的經營賭場且擁有充足的經營歷史，故獨立估值師設定之篩選標準屬公平合理；及(ii)所甄選的可資比較公司符合上述篩選標準。

於確定國家風險溢價及小規模溢價時，獨立估值師乃經考慮Damodaran Online發佈的參考資料及道衡(Duff & Phelps)發佈的二零一八年CRSP Deciles Size Study的第10位十分位數，該等資料為估值行業普通引用的獲認可資料。於確定無風險利率及市場風險溢價時，獨立估值師已自彭博摘錄截至估值日期的相關數據。於確定債務成本時，獨立估值師已根據國際貨幣基金組織提供予柬埔寨的貸款利率數據摘錄截至估值日期的相關數據。

經考慮於確定國家風險溢價、小規模溢價、無風險利率、市場風險溢價時及債務成本時所採用的參數均基於估值行業普通引用的數據來源，故本公司認為採納上述參數就此而言屬公平合理。

據進一步告知，考慮到於編製估值時賭場處於待產出階段，以及自作為無形資產的賭枱經營權變現未來現金流的確定性程度，獨立估值師分別進一步規定公司特定風險溢價為10%，資產特定風險溢價為3%。據獨立估值師告知，鑒於賭場初創，且截至估值日期並無任何經營歷史(於類似估值時通常加以考慮)，故此採用公司特定風險。據獨立估值師進一步告知，無形資產估值通常採用資產特定風險溢價。本公司認識到，確定公司特定風險溢價及資產特定風險溢價乃獨立估值師基於其經驗的專業判斷。就此而言，本公司已核查簽署評估報告的人士的背景及經驗，並注意到評估報告的簽署人。梁啟雲先生擁有超過16年的投資及財務分析經驗，包括超過9年的業務及金融工具估值經驗。梁啟雲先生為特許金融分析師(CFA)、新加坡特許估值師及評估師(CVA)及金融風險管理

師(FRM)的特許持有人。獨立估值師曾就不同業務部門的諸多項目開展估值(涉及收益法)。董事認為，梁啟雲先生及獨立估值師具備充分資格可就此對賭枱業務進行估值。

根據轉讓協議，賭枱業務權利之轉讓期自轉讓開始日期起為期5年。於二零一九年十月二十八日訂立轉讓協議時，賭場已自二零一九年十月九日開始其業務營運。由於本公司初步預計轉讓可能於二零一九年年底開始。因此，本公司認為編製自二零一九年十月一日至二零二四年九月三十日的五年期賭枱業務之財務預測(「財務預測」)為合理。

鑒於開始轉讓的時間比預期時間更長(二零二零年三月或更晚)，本公司已與獨立估價師討論該問題並要求彼等重新評估該情況，以及對估值的影響提出建議。據獨立估值師告知，由於預期開始轉讓的延遲，對賭枱業務權利於二零一九年九月三十日的評估價值126,000,000港元不會產生重大影響。本公司獲悉倘該交易於二零二零年三月完成，則很快將產生自賭枱業務權利的經營現金流量。這與二零一九年九月轉讓開始後，現金流入可能於二零一九年十月開始的情況很相似。由於從轉讓開始日期與現金流入開始之間的時間差預計不大，因此無論何時開始轉讓，金錢之時間價值的影響應很有限。基於上述情況，本公司認為就此不對賭枱業務權利於二零一九年九月三十日的估值126,000,000港元進行調整乃屬合理。

於賭場中場博彩區經營的賭枱之博彩業務為百家樂。目前，賭場經營38張中場賭枱，其中於中場博彩區有20張牛牛撲克賭枱；15張百家樂賭枱(包括賭枱)；及二十一點、骰寶及撲克賭枱各1張。為將賭枱與其他11張百家樂賭枱相區分，本公司及賭場已實施如下安排：

- 賭枱的最低賭注設置為低於其他百家樂賭枱，而最高賭注設置為與其他百家樂賭枱相同。此項安排可有助於將賭枱與其他百家樂賭枱相區分，或會幫助賭枱吸引更多潛在客戶；及

- 經營賭場中場博彩區的全部或部分賭枱乃取決於賭場當時的經營環境及賭場管理層的決定，賭場或會不時關閉任何中場賭枱的營運。根據歷史營運數據，賭場將會很少一次性開放所有中場賭枱。Lion King及擔保人已共同向思勝承諾賭場在營運期間絕不會考慮關閉賭枱。

此外，獨立估值師已採用資產特定風險溢價，以反映與賭枱業務權利相關的特定風險，包括但不限於賭枱與賭場內的其他賭枱之間潛在競爭所產生的風險。鑒於上文所述，本公司認為當前的估值就此而言屬合理。

董事會已審閱預測賭枱業務未來現金流量時採納的基準及假設（包括但不限於收益、營運及行政開支、賭枱業務的業務稅金開支、溢利淨額及營運資金淨額變動）。以下載列若干基準及假設（董事會認為屬重大及董事會評估）：

1. 收益

據網站所示，海納天酒店被視為西哈努克市的四星級酒店，而賭場的定位為置於海納天酒店的中型潛在四到五星級賭場。賭枱於賭場中場博彩區營運。賭場的目標客戶主要包括中低階玩家，包括但不限於從事博彩業的境外線上營銷代理、建築工人、當地企業的海外擁有人、遊客及業務投資者等其他海外遊客。收益指自賭枱產生的預測贏額。本公司管理層基於(i)賭枱數量；(ii)於二零一九年的財務預測期間，每張賭枱每日贏額（「每張賭枱每日贏額」）預測為3,500美元預測賭枱收益。

預測的每張賭枱每日贏額為3,500美元乃基於(i)調查顧問就被視為與賭場可資比較的西哈努克市之各已確定賭場的經調查的每張賭枱每日贏額，估計賭場的每張賭枱每日贏額介乎4,500美元至5,000美元（詳情載於由本公司所委託的調查顧問發佈的調查報告（「調查報告」））；及(ii)本公司經參考調查報告結果以及本公司的現場盡職調查及內部評估而作出的管理判斷釐定。

董事會已評估調查顧問根據其(i)對當地市場前景的了解；(ii)在開展類似調查方面的經驗；及(iii)業內聲譽編製調查報告的適用性。考慮到(a)調查顧問為管理團隊所領導的一間信譽良好的博彩研究公司，擁有對亞太博彩市場的深入及一手資料，並已編製可行性及盡職報告及向眾多知名跨國度假村及／或亞太地區(包括柬埔寨)的賭場集團提供市場研究、策略及市場諮詢服務；及(b)調查顧問為彭博終端的唯一數據提供者，定期提供有關澳門博彩收益指標的估計月度數據及預測值，故董事會認為調查顧問在編製有關柬埔寨博彩業的調查報告方面擁有豐富的專業知識。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，調查顧問及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

本公司已諮詢調查顧問，並在進行調查時了解到，調查顧問於二零一九年六月在西哈努克市進行現場調查及研究並確定三個可資比較賭場(「可資比較賭場」)，其中(i)可資比較賭場的市場定位為與賭場相似客戶的西哈努克市的三星級到五星級不等；(ii)可資比較賭場的位置臨近賭場；及(iii)可資比較賭場具備充分的營運歷史。

於可資比較賭場中，調查顧問根據其經驗及專業知識對各可資比較賭場進行現場調查，以估計每張賭枱每日贏額。根據調查報告，可資比較賭場的估計每張賭枱每日平均混合贏額介乎3,482美元至8,919美元，且報告提出賭場的估計中場每張賭枱每日贏額跌落至介乎4,500美元至5,000美元。經考慮到(i)賭場處於業務營運的初步階段且可能須提供若干緩衝期使賭枱業務十足成熟及營運；及(ii)調查報告的資料及結果指附近賭場的近期行業表現及數字，本公司管理層就二零一九年財務預測期間所採用的估計每張賭枱每日贏額為3,500美元，該金額約為可資比較賭場的估計每張賭枱每日平均混合贏額的最低值。

此外，賭枱業務的財務表現(詳情於「有關海納天酒店、賭場及賭枱業務之資料」一節所披露)與預計的每張賭枱每日贏額並無重大變動，本公司認為，於二零一九年預計的每張賭枱每日贏額為3,500美元為合理。

本公司管理層預計，賭枱業務於二零二零年及二零二一年的每張賭枱每日贏額的年增長率分別為13.8%及10%。年增長率預計自二零二二年至二零二四年預測期間末放緩至6%。本公司在估計賭枱業務的每張賭枱每日贏額的年增長率時已考慮調查顧問所編製的調查報告內的資料。本公司認為預計年增長率乃根據調查報告內的資料所得。本公司亦已參考金界控股有限公司於二零一四年至二零一八年期間的中場博彩收益的複合年增長率約17.7%，該公司於香港上市且主要於柬埔寨從事賭場、酒店及娛樂業務。本公司認為賭枱業務的預計年增長率屬合理。

2. 營運及行政開支

根據轉讓協議，Lion King將提供思勝妥善經營賭枱業務之所有必要公用設施、設備及設施(包括但不限於賭枱及傢俬、裝修、發牌盒、撲克牌、籌碼、信息技術系統及閉路電視系統)；而思勝須全權負責賭枱之營運及管理成本(包括但不限於有關賭枱業務之任何應付稅款，聘請僱員服務於賭枱之成本及向有關賓客提供食品及茶點之成本)。由於本公司將主要承擔員工成本以及若干預計屬不重大的食品及茶點之成本，本公司已制定一項招募計劃並估計賭枱業務的營運開支約為營運前兩年收益的7%至8%及賭枱業務於預測期間的後期營運成熟時，營運開支將逐漸減少至約6%至7%。

3. 稅項

根據轉讓協議的條款，思勝須全權負責有關賭枱業務的任何應付稅款成本。根據賭場就其與柬埔寨財經部於二零一九年七月四日舉行的會議而提供的已簽署會議報告，內容有關釐定賭場向柬埔寨政府的納稅義務，會議中確定賭枱僅須每月按

董事會函件

每張賭枱1,600美元繳納賭枱稅。因此，賭枱業務的稅金開支乃根據上述內容進行估計。於最後可行日期，除上述賭枱稅外，賭枱業務權利持有人毋須於柬埔寨繳納利得稅及／或預扣稅。因此，假設毋須就營運賭枱業務繳納利得稅及／或預扣稅。

本公司的核數師，開元信德會計師事務所有限公司已審查獨立估值師編製估值所依據的賭枱業務的折現未來估計現金流量之估計。

本公司之財務顧問川盟融資有限公司（「川盟」）已審閱賭枱業務的溢利預測，並已與本公司管理層及主要顧問討論賭枱業務的溢利預測所依據的主要假設。就獨立估值師編製估值所依據的賭枱業務權利的折現未來估計現金流量之估計而言，川盟亦考慮開元信德會計師事務所有限公司的上述報告。基於上文所述，川盟認為董事就賭枱業務所作的溢利預測乃經過審慎及仔細查詢後作出。

上述與估值中溢利預測有關的開元信德會計師事務所有限公司之報告及川盟之函件已根據上市規則第14.62條載於本通函附錄四。本公司已根據上市規則第14.62(2)及(3)條向聯交所遞交開元信德會計師事務所有限公司之報告及川盟之函件。

估值報告之副本，包括估值之假設、基礎及方法的詳情，載於本通函附錄三。

經計及上文所述，董事（不包括吳文新先生及吳慧儀女士）認為代價（包括估值及所適用的相關假設）乃屬公平合理並按一般或更佳之商業條款釐定，且訂立轉讓協議乃符合本公司及股東的整體利益。

出售事項代價基準

出售事項即將本公司投資於Forenzia Enterprises Limited的60%已發行股本撤出。出售代價乃經轉讓協議的訂約方參考（其中包括）(i)Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合資產淨額約25,490,000港元後公平磋商釐定；及(ii)瓦努阿圖博彩牌照於二零一九年九月三十日的賬面值56,766,896港元。

董事會函件

應Lion King及擔保人之要求，已對Forenzia Enterprises集團於截至二零一九年九月三十日之評估價值進行獨立初步評估。Forenzia Enterprises集團於截至二零一九年九月三十日的初步評估價值為46,000,000港元。

本公司謹此強調，在與Lion King及擔保人的磋商過程中，本公司並未考慮應Lion King及擔保人之要求對Forenzia Enterprises集團進行之初步估值。本公司認為，本公司財務報表中記錄的瓦努阿圖博彩牌照之賬面值乃經本公司評估自二零一六年七月經營Forenzia Enterprises集團之業務後瓦努阿圖博彩牌照之業務表現及未來前景以及Forenzia Enterprises集團之財務狀況而得出，適用於釐定出售代價。

經計及上文所述，董事(不包括吳文新先生及吳慧儀女士)認為出售代價乃屬公平合理並按一般或更佳之商業條款釐定，且訂立轉讓協議乃符合本公司及股東的整體利益。

承兌票據

承兌票據之條款乃按公平原則磋商，且其主要條款概述如下：

發行人	:	本公司
本金額	:	62,000,000港元
利息	:	承兌票據將不計任何利息。
到期	:	自發行承兌票據日期起計固定期限30個月。
提早償還	:	思勝可選擇透過向Lion King發出3個營業日之事先書面通知，按本金額1,000,000港元之整倍數提早償還全部或部份承兌票據連同其應計尚未償還利息。
可轉讓性	:	倘承兌票據持有人已向發行人發出不少於五個營業日之事先書面通知，告知其轉移或轉讓承兌票據之意向，則承兌票據可全部自由轉移及轉讓予除本公司關連人士以外之任何人士。

先決條件

轉讓開始須待下列條件獲達成或獲豁免(視情況而定)後，方可作實：

- (a) 思勝完成法律及財務盡職審查且思勝合理信納有關審查；
- (b) 思勝就訂立及履行轉讓協議之條款取得審批機構可能要求之一切必要同意、授權或任何類別之其他批准(或(視情況而定)相關豁免)(包括獨立股東於股東特別大會上有關轉讓協議之批准)；
- (c) 思勝合理信納所有保證將仍屬真實及準確，且於轉讓開始日期並無發生重大不利變動；
- (d) 思勝已取得形式令思勝信納之柬埔寨合資格執業律師發出之法律意見，確認博彩牌照之合法性及有效性；賭場租賃及營運協議及轉讓之合法性、有效性及可強制執行性；
- (e) 思勝已取得形式令思勝合理信納之認可獨立估值師就賭枱業務之價值發出之估值報告；
- (f) 獨立股東於股東特別大會上通過批准轉讓協議及其項下擬進行之交易之條款之普通決議案；及
- (g) Lion King已獲得經營及管理賭場之博彩牌照且賭場已開始營業。

思勝可於最後截止日期前隨時向Lion King發出書面通知豁免所有或任何條件((b)、(d)、(e)、(f)及(g)除外)。倘任何上述條件於最後截止日期前(或於經訂約方協定延長之日期)未獲達成，轉讓協議將告終止及失效，且任何一方屆時毋須承擔任何責任。

於最後可行日期，條件(a)、(c)、(d)、(e)及(g)已獲達成。

轉讓開始

轉讓開始將於思勝達成或豁免轉讓協議之所有先決條件後第三個營業日或之前(或轉讓協議訂約方可能書面協定之其他時間及日期)發生。

於轉讓開始後，本公司將有權於賭場經營賭枱，並有權獲得賭枱業務所貢獻之全部未來經濟利益。另一方面，本公司將不再於Forenzia Enterprises Limited擁有任何股權且其財務業績將不再併入本公司財務報表。

有關海納天酒店、賭場及賭枱業務之資料

海納天酒店

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，海納天酒店管理有限公司乃海納天酒店的營運商。海納天酒店位於Village 1, Commune No. 3, Mittaphea Town, Sihanoukville Municipal, Cambodia。海納天酒店擁有222間客房，並已於二零一八年十月一日開始營業。Lion King於租期內在海納天酒店獨家經營賭場。

賭場

長盛環球旅遊娛樂有限公司(Lion King的母公司及由吳文新先生全資擁有)已與酒店營運商(彼屬獨立第三方)訂立賭場租賃及營運協議，據此，所有訂約方同意將位於海納天酒店(Village 1, Commune No. 3, Mittaphea Town, Sihanoukville Municipal, Cambodia)一樓、二樓、四樓及五樓租賃予Lion King，租期為自二零一八年十月一日至二零三八年九月三十日。賭場距離西哈努克市中心的雙獅圓環約10-15分鐘車程。賭場位於海納天酒店一樓及二樓，總建築面積為8,100平方米。四樓及五樓(總建築面積為2,586平方米)作辦公室、餐廳及其他娛樂用途。賭場的營運商為Lion King。

賭場租賃及營運協議之條款詳情如下：

日期：二零一八年九月二十二日(於二零一八年九月二十三日補充)

訂約方：(a) 海納天酒店管理有限公司(作為出租人)；及

董事會函件

- (b) 長盛環球旅遊娛樂有限公司(作為承租人)
- 期限** : 二零一八年十月一日至二零三八年九月三十日
- 物業** : 海納天酒店一樓、二樓、四樓及五樓，總建築面積為10,686平方米
- 用途** : (a) 海納天酒店一樓及二樓(總建築面積8,100平方米)作賭場營運；及
- (b) 海納天酒店四樓及五樓(總建築面積2,586平方米)作辦公室、餐廳及及其他娛樂用途。

根據賭場租賃及營運協議之條款，賭場獲准根據博彩牌照之規定推出各種遊戲。

於二零一九年十月一日，長盛環球旅遊娛樂有限公司與Lion King根據賭場租賃及營運協議的條款及規定訂立分租協議，據此，長盛環球旅遊娛樂有限公司與Lion King相互同意，根據賭場租賃及營運協議的相同條款及條件，Lion King為承租人。

適用監管或牌照規定

牌照須由柬埔寨政府相關部門根據將從事的特定賭場及博彩業務以及將進行該等業務的地區而頒發。牌照須按特設基準申請及授予柬埔寨政府認為適合從事有關經營活動的擬定賭場營運商。賭場已獲其營運業務之一切所需牌照及許可證、法定批文、營業執照及牌照，包括但不限於柬埔寨經濟和財政部出具有效的賭場牌照，並於二零一九年十月九日開始營運。根據柬埔寨律師發佈的法律意見，經濟和財政部於二零零五年五月二十五日發佈的關於角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(或指引)(部長令)適用於管理柬埔寨的賭場及博彩業務。然而，法律意見明確指出，其不確定關於角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(或指引)(部長令)是否仍然如常有效及適用，且經濟和財政部於二零零九年二月發佈有關關閉柬埔寨境內所有類型電子及機器博彩以及關閉足球博彩業務的另一份公告。

董事會函件

根據柬埔寨王國政府內閣於二零一九年八月五日向Lion King發出的信函，柬埔寨政府決定允許Lion King於賭場內經營角子機、電子機器及體育博彩等業務。根據柬埔寨律師發佈的法律意見，柬埔寨王國政府內閣為主管機構，且根據柬埔寨王國法律擁有法律效力向Lion King發佈日期為二零一九年八月五日的信函。經諮詢柬埔寨律師後，本公司獲悉柬埔寨王國政府內閣於二零一九年八月五日就准許Lion King在賭場經營角子機向Lion King發出的信函並無背離有關角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(或指引)(部長令)，亦無背離有關於二零零九年二月二十五日關閉柬埔寨境內所有類型電子及機器博彩的公告，乃由於根據解釋，有關公告旨在禁止任何非賭場類的場所或店鋪經營角子機。倘Lion King獲得賭場牌照，則賭場可合法經營角子機。基於上文所述，本公司認為，儘管關於角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(或指引)(部長令)或關於關閉柬埔寨境內各類電子及機器博彩的過往公告的有效性存在不明朗性，賭場於賭場內經營角子機及電子機器仍屬合法。賭場將不時與有關政府機構及其法律顧問溝通，確保賭場於營運時將遵守柬埔寨法律所有規定。舉報人(包括從事賭場或博彩業務的公司)所適用的反洗錢和打擊資助恐怖主義政策包括柬埔寨國家銀行日期為二零零七年六月二十四日的《反洗錢和打擊資助恐怖主義法》及日期為二零零八年五月三十日的反擊洗錢和打擊資助恐怖主義的Prakas(部長令)，且該等規定屬於反洗錢政策的一部分。此外，柬埔寨為亞太洗錢防制組織成員，該組織是本區域政府間反洗錢組織，目的是使本組織成員就阻止國際標準洗錢行為採取行動。作為博彩牌照持有人，Lion King須遵守上述反洗錢規定。

就Lion King的賭場經營而言，賭場已就防止在從事博彩業務的賭場進行洗錢及其他嚴重犯罪活動制定內部控制程序及措施(詳情於本通函「反洗錢的內部控制」一節披露)。

Lion King及賭場將調整及修訂相關內部控制程序及措施，以確保其符合柬埔寨適用法律及法規。

賭場博彩業務類型

根據賭場租賃及營運協議，賭場應根據博彩牌照從事博彩業務。賭場博彩業務類型為進行金錢或金錢等值項目的機率或投注博彩業務的商業經營，包括營運賭枱及電子博彩機器。根據Lion King告知，Lion King就裝修及賭場盛大開業已產生／將產生之總投資額估計約為38,000,000美元。

賭場目前正在經營的博彩業務包括(i)38張中場賭枱，其中有20張牛牛撲克賭枱；15張百家樂賭枱(包括賭枱)；及二十一點、骰寶及撲克賭枱各1張；(ii)54台電子博彩機器；(iii)75張貴賓賭枱；(iv)一間多功能休閒會所；及(v)一間餐廳。根據賭場出具的每月博彩分析報告，賭枱的部分未經審核可得財務數據如下：

	二零一九年 十一月一日至 二零一九年 十一月三十日 美元	二零一九年 十二月一日至 二零一九年 十二月三十一日 美元
收益	395,948	414,881
每張賭枱每日贏額	約 3,300	約 3,346

賭枱業務

業務模式、本集團及Lion King於賭枱業務之角色

賭枱位於賭場中場博彩區。賭枱業務的博彩業務僅於柬埔寨及香港境外進行。賭注經紀交易及交易各方僅位於柬埔寨及香港境外。

本集團主要於賭枱推出百家樂。本集團有權獲得全部賭場彩金並負責全部賭場虧損，同時承擔與賭枱業務相關的有關員工成本及稅項。

根據轉讓協議，Lion King須：

- (a) 全權負責賭枱之營運及管理；
- (b) 確保賭枱之博彩有序進行，不涉及任何欺詐，並符合賭場的任何適用內部或賭場規則；
- (c) 確保解決與於賭枱進行博彩之賓客的所有糾紛，而不會對賭場之聲譽產生不利影響；及

董事會函件

- (d) 確保不會就或因進行賭枱業務而對賭場任何部分(包括傢俬及裝飾、賭枱籌碼)造成任何損壞或損失，倘有任何損壞或損失，則全權負責維修成本及彌補有關損壞或損失。

根據轉讓協議，Lion King向思勝承諾：

- (a) 其將保持賭場之良好狀態，從而使思勝妥善經營賭枱業務；
- (b) 其將提供思勝妥善經營賭枱業務之所有必要公用設施、設備及設施(包括但不限於賭枱及傢俬、裝修、發牌盒、撲克牌、籌碼、信息技術系統及閉路電視系統)；
- (c) 其將於所有方面遵守柬埔寨有關《反洗錢和打擊資助恐怖主義法》，並將於賭場(包括賭枱業務)制定及實施適當的內部控制及報告系統；
- (d) 其將定期或應思勝要求向思勝提供所有與賭枱業務有關之財務及非財務數據；
- (e) 其將承擔賭枱業務產生之所有應付稅款；及
- (f) 其將每年續新博彩牌照。

根據轉讓協議，思勝須：

- (a) 全權負責賭枱業務之成本(包括但不限於有關賭枱業務之任何應付稅款、聘請僱員服務於賭枱之成本及向有關賓客提供食品及茶點之成本)；
- (b) 補償Lion King應付予在賭枱上贏得博彩之賓客之彩金；及
- (c) 根據上文(a)及(b)所述付款及扣減，有權保有於賭枱博彩之賓客之所有損失。

反洗錢的內部控制

思勝

本公司了解到，於柬埔寨註冊並經營有關賭場業及部分其他相關業務類型之業務的外國公司須遵守柬埔寨的法律、政策及實施框架，以及柬埔寨已宣佈作為成員國接受實施之國際

董事會函件

標準。由於思勝乃一家外國公司，並且不參與賭枱之營運及管理，故無需於柬埔寨註冊，且柬埔寨的反洗錢規定並不正式適用於思勝。然而，其通常適用於《反洗錢和打擊資助恐怖主義法》。

本集團將採納本集團現時就反洗錢所執行的反洗錢政策及程序，反洗錢政策及程序所涵蓋的措施包括(但不限於)：

- (i) 核實個人身份及妥善保存玩家的記錄；
- (ii) 記錄任何超過一定數額的單次或累計投注以及所涉及的人士；及
- (iii) 向有關部門報告可疑的違規行為，本集團將監視賭枱的營運，以查察任何可疑的違規行為並立即向賭場及有關部門報告。

本集團亦將就賭枱業務的財務結算及報告流程制定綜合程序，並在反洗錢法律及法規出現變動時相應更新其控制系統及合規程序。

本集團將定期對賭枱的內部系統及程序以及反洗錢機制進行內部控制檢討。

Lion King

賭場及Lion King在反洗錢方面須遵守《反洗錢法》，實務守則所涵蓋的措施包括(但不限於)：

- 1. 核實個人身份及將玩家及中介人的記錄妥善保存在網上賭場的數據庫；
- 2. 透過網上賭場記錄系統記錄任何單次或累計投注至一定數額，其可記錄及報告相關交易各方的每一項交易；及
- 3. 向有關部門報告可疑的違規行為，賭場將監視收益報告，以查察任何可疑的違規行為並立即向有關部門報告。

此外，賭場及Lion King不打算在交易中接受信用卡或任何形式的電子貨幣。

博彩牌照及相關法律法規對賭場及Lion King施加嚴格的反洗錢保護責任。賭場及Lion

King已為其財務結算及報告流程制定全面的反洗錢政策及相關程序，並於反洗錢法律法規出現變動時相應地更新其控制系統及合規程序。

本公司將定期對賭場的內部系統及程序以及反洗錢機制進行內部控制審查。

與柬埔寨賭枱業務、營運及博彩業相關之風險

玩家的彩金可能會超過賭枱業務的彩金

賭枱業務的收益主要來自賭枱業務的彩金與其玩家的彩金之間的差額。由於博彩業自身固有的概率因素使然，賭枱業務無法全面控制賭枱業務的彩金或其玩家的彩金。倘賭枱業務的彩金低於其玩家的彩金，其可能會從其博彩營運中錄得虧損，且其業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

賭枱業務營運的理論勝率取決於多項因素，部分因素超出我們的控制範圍

博彩業具有概率因素特徵。除概率因素外，理論勝率亦受其他因素影響，包括玩家技巧及經驗、玩家的財務資源、賭枱賠率差異、玩家的投注量及玩家用於博彩的時間。因此，賭枱業務的實際勝率可能於短時間內差異極大，並會引起我們的業績波動。該等因素會單獨地或共同地對賭枱業務的勝率產生潛在負面影響，且我們的業務、財務狀況及經營業績會受到重大不利影響。

中國社會及經濟狀況、旅行限制及外匯管制可能存在不確定性

由於賭枱業務的主要顧客預期為中國客戶，經濟及社會狀況及／或中國政府實施的措施變動(包括但不限於額外旅行限制或外匯管制的變化)將妨礙中國遊客流入柬埔寨。不清楚該等措施及其他措施未來是否會繼續有效或變得更加具有限制性。因上述措施或其他原因而導致的中國遊客減少將對我們的業務具有重大影響。

無直接經營歷史

賭場於二零一九年十月九日開始營運，故與經營歷史較長的公司相比，新公司的賭枱業務可能難以應對及為在競爭激烈的環境中經常面臨的重大業務、經濟、監管及競爭不確定性

及偶然因素做準備。如無法成功管理該等風險，可能對賭枱業務的經營業績、財務表現及業務造成重大不利影響。

思勝對賭場的經營無控制權

根據轉讓協議的條款，Lion King須(其中包括)全權負責賭枱的經營及管理。為確保對賭枱業務的收益及溢利以及相關會計記錄的審核權進行適當的會計處理，思勝及Lion King已推行以下措施：

- 正確分配賭場內各賭枱的獨有編號；
- 賭場為管理日常賭枱業務已實行名為「KISS」的賭場管理系統，以(其中包括)生成全面性的實時統計數據、審計記錄及管理報告；
- 思勝須編製賭枱的營運成本預算，旨在監控將予產生的實際成本；及
- 根據轉讓協議的條款，Lion King已向思勝承諾(其中包括)，其將定期或按照思勝的要求向思勝提供有關賭枱業務的所有財務及非財務數據。

根據上述已實行的措施，本公司認為或會維持對賭枱業務收益及溢利的適當會計處理。此外，經考慮賭枱業務權利在轉讓開始後將歸屬於本集團，且本集團將根據轉讓協議的條款擁有法定權力要求獲得全數的賭枱業務的賬簿及記錄，故本公司認為本公司的核數師在審核賭枱業務時不會遇到任何困難。

在柬埔寨經營業務涉及若干經濟及政治風險

在柬埔寨經營業務涉及若干經濟及政治風險。柬埔寨政治、經濟及社會狀況的變化將影響柬埔寨經濟的營商環境。其他可能影響柬埔寨業務經營的因素包括但不限於政府政策、柬埔寨法律或法規變化、外匯管制法規變化、有關外國投資及匯回資本的潛在限制以及旅行政策。

董事會函件

柬埔寨政府於二零一九年八月宣佈，其不再向線上博彩業務簽發牌照，且所有現有線上博彩牌照將於二零一九年年底到期後不再獲續簽。由於線上博彩被宣佈禁止，主要收益來源為線上博彩的柬埔寨賭場較多已關門停業。根據路透社於二零一九年十二月發佈的新聞，西哈努克市的賭場數量乃因線上博彩被宣佈禁止而自逾70家減少一半至36家。

根據二零一九年十月的《高棉時報》中所引用的柬埔寨財政部長與柬埔寨政府相關成員之間的會議紀要，禁止線上博彩旨在防止於柬埔寨經營不法業務以及確保國家經濟穩定。

柬埔寨政府已將發展戰略指向西哈努克市，旨在吸引海外投資者投資於其他業務領域（線上博彩除外）及吸引遊客，從而將西哈努克市發展為一個生活及交通設施便利的可持續發展及經濟多元化的城市，故柬埔寨政府已(i)整修並將繼續整修西哈努克市的基礎設施；(ii)實現並將繼續維持對海外投資者及遊客而言穩定的經濟及政治環境；及(iii)改善並將繼續改善海外投資政策。

根據公開資料，本公司注意到(i)西哈努克市機場目前正處於擴建階段並預計於二零二零年前完工，且柬埔寨民航當局已批准西哈努克市機場新航站樓的總體規劃，該規劃將容客流量擴充至10,000,000人，且建築工程將於二零二零年開工；(ii)柬埔寨政府已於二零一九年九月就整修西哈努克市的基礎設施批准預算100,000,000美元；(iii)西哈努克市的首家外資現代化購物中心及娛樂中心「富麗時代廣場」於二零一九年十二月開業，該綜合購物中心位於西哈努克市的市中心，距離賭場僅約10分鐘車程。富麗時代廣場為四層樓的購物及娛樂中心，包含以國際品牌為特色的12,000平方米大型零售區。該商場亦含有各種娛樂場所，如電影院、空中酒吧及迪斯科舞廳。除富麗時代廣場於二零一九年十二月盛大開業以外，另一家大型一站式購物中心「太子寰宇Mall」預計將於二零二零年開業，該商場距離賭場不到10分鐘的車程，總建築面積為50,000平方米。

本公司認為禁止線上博彩現時已對西哈努克市部分實體賭場的客流量造成影響。儘管禁止線上博彩造成潛在影響，但本公司認為柬埔寨政府對西哈努克市的規劃對賭檯業務的長遠發展乃屬有益，該有益部分可抵銷禁止線上博彩所帶來的負面影響，此乃由於(i)賭場的客戶包括由賭場行業從業人員、建築工人、遊客及其他海外遊客（例如商業投資者）組成的客戶

群，以及賭場並未從事在線營運，因此不會受到直接影響；(ii)隨著西哈努克市的交通及基礎設施改善以及上述經濟及政治環境的穩定，西哈努克市可使海外投資者及遊客有信心投資於該市及到該市旅遊；(iii)西哈努克市首家外資現代化購物中心的盛大開業將宏偉項目推向高潮，該次開業被設定為西哈努克市轉型為重大都會熱點的一部分。本公司認為西哈努克市的現代化生活圈預計會持續成型，將推動該市的海外投資、就業及旅遊業；(iv)另一方面，西哈努克市於禁止線上博彩後的賭場停業將會緩和該市賭場之間的競爭，長遠來看可對意識到日後遊客／投資者／工人因上述因素而增加的賭場產生積極影響。

賭枱業務無法保證其反洗錢及反貪污政策將有效防止賭枱出現洗錢或其他違法活動

根據本集團管理經驗，賭枱業務將根據柬埔寨的所有適用法律法規實施反洗錢政策。然而，賭枱業務不能保證該等政策將由負責人員切實執行，從而防止業務被用於洗錢用途。賭枱業務、營運商、其僱員、其中介人或其玩家牽涉任何洗錢事件、洗錢指控或對潛在洗錢活動的監管調查均會對其聲譽、與其監管方的關係、業務、現金流量、財務狀況、前景及經營業績產生重大不利影響。任何重大的洗錢事件或對洗錢活動的監管調查可能會導致撤銷或暫停營運。

賭枱業務對經濟衰退、經濟不確定性及影響可支配消費者開支的其他因素敏感

賭枱業務所提供的博彩服務類別之需求對全球及地區經濟衰退及不確定性以及對消閒活動等的可支配消費者開支的相應減少較為敏感。可支配消費者開支或消費者偏好的變動由多種因素所帶動，如可預見或實際的整體經濟狀況、能源、燃料及其他商品成本、旅遊成本、就業率及就業市場狀況、實際或可預見的可支配消費者收入及財富水平，以及消費者對經濟的信心。該等因素及其他因素於過往曾削減賭枱業務所提供的博彩服務之消費者需求，限制實際定價及對我們的業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響，且可能會影響賭枱業務的流動資金狀況。

賭場的營運須遵守柬埔寨之博彩法規，如有違反或會導致暫時吊銷或撤銷授予賭場之牌照，從而對賭枱業務權利造成重大不利影響

賭場之博彩業務須遵守賭場營運所在地柬埔寨之地方司法權區之法規。此外，賭場在持有一切必要監管牌照、許可、批准及登記後，方可營運。規管該等牌照、許可及其他批准之法律、法規及條例一般與賭場營運、稅項付款、博彩業務擁有人及經辦人以及於博彩業務擁有財務權益或牽涉在內之人士之責任、財務穩定性及特性有關。賭場須持續遵守法規以維持該等營運。柬埔寨政府具有權力，可就登記、博彩牌照或相關批准施加限制、條件、將其暫時吊銷或撤銷，亦可批准賭場之業務變動。賭枱業務權利由Lion King授予思勝，暫時吊銷或撤銷賭場之任何牌照將對賭枱業務權利之有效性造成重大不利影響，從而嚴重損害賭枱業務之業務、財務狀況、經營業績及前景。

暫停及取消上市之風險

本公司將盡力確保賭場之賭枱業務及促使賭場管理層於經營博彩業務中(i)遵守柬埔寨適用法律；及／或(ii)不違反《賭博條例》(香港法例第148章)。根據聯交所發出的有關「上市申請人及／或上市發行人進行博彩業務」的指引信HKEx-GL71-14，倘有關博彩業務營運(i)未能遵守柬埔寨適用法律，及／或(ii)違反《賭博條例》，則根據上市規則第8.04條，本公司或其業務有可能被視為不適宜上市。聯交所可能會視乎情況根據上市規則第6.01條指示本公司採取補救行動及／或可暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券的上市地位。

法律意見及監管環境

轉讓開始時，本集團將於柬埔寨開展賭枱業務。根據聯交所發出的指引信HKEx-GL71-14，如建議賭枱業務的經營未能遵守柬埔寨適用法律及／或違反《賭博條例》(香港法例第148章)，聯交所可根據上市規則第6.01條指示本公司採取補救行動及／或可暫停本公司證券買賣或撤銷本公司證券的上市地位。

董事會函件

根據柬埔寨合資格律師出具的法律意見，賭枱業務項下的博彩業務並無違反柬埔寨任何適用法律。香港法律顧問已告知本公司，於柬埔寨進行賭枱業務及其項下擬進行之交易並無違反《賭博條例》(香港法例第148章)。

本公司自柬埔寨律師獲悉，柬埔寨律師於二零一九年八月二十八日提出的法律意見(尤其是賭場租賃及營運協議之合法性、有效性及可強制執行性)時，已審查本公司所提供的文件(包括但不限於賭場牌照及賭場租賃以及營運協議)，及假定該等文件內所載的聲明及資料屬正確並據此提出。因此，柬埔寨律師為達成法律意見而作出以下假設：

1. 海納天酒店管理有限公司為海納天酒店的擁有人或可合法簽署賭場租賃及營運協議；
2. 簽署賭場租賃及營運協議的各方代表為有權及依法有權簽署賭場租賃及營運協議的人士；
3. 長盛環球旅遊娛樂有限公司(Lion King的母公司)已由Lion King正式取代；
4. 出租人已接獲通知並確認Lion Kong為賭場租賃及營運協議的承租人；
5. 賭場租賃及營運協議訂約各方自該協議簽署之日起並未各自執行條款；及
6. 合約各方均具有充分的能力及權利簽署，並已依法向柬埔寨政府妥善支付每月租金稅款。

由於合約各方訂立賭場租賃及營運協議時，柬埔寨律師並非證人或參與方，柬埔寨律師難以對賭場租賃及營運協議的事實進行獨立核實，因此，柬埔寨律師就賭場租賃及營運協議的合法性、有效性及可執行性得出其法律意見時，提出第1、2、5及6項假設實屬合理。

然而，本公司已開展相關核實工作，並已獲得Lion King及擔保人的保證，以確保轉讓屬有效、合法。

董事會函件

就第3及4項假設而言，長盛環球旅遊娛樂有限公司與Lion King已於二零一九年十月一日根據賭場租賃及營運協議的條款及規定訂立分租協議，據此，長盛環球旅遊娛樂有限公司與Lion King相互同意，根據賭場租賃及營運協議的相同條款及條件，Lion King為承租人。本公司已諮詢柬埔寨律師，且該律師認為長盛環球旅遊娛樂有限公司與Lion King訂立分租協議已解決法律意見中的第3及4項假設。

有關FORENZIA ENTERPRISES集團之資料

Forenzia Enterprises Limited

於轉讓協議日期直至最後可行日期(包括該日)，Forenzia Enterprises Limited由本公司擁有60%及由Yau Kam Wai先生擁有40%。除與本公司就投資Forenzia Enterprises Limited存在業務夥伴關係外，Yau Kam Wai先生與本公司及其關連人士概無其他關係。

Forenzia Enterprises Limited為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，並由本公司擁有60%。於轉讓協議日期，除於Lion King Gaming Limited及Chartreuse Holdings Limited擁有的100%股權外，Forenzia Enterprises Limited並無其他重大資產及負債。

Lion King Gaming Limited

Lion King Gaming Limited為於瓦努阿圖註冊成立的投資控股公司，並由Forenzia Enterprises Limited全資擁有。於轉讓協議日期，除於Chartreuse Holdings Limited擁有的100%股權外，Lion King Gaming Limited並無其他重大資產及負債。

Chartreuse Holdings Limited

Chartreuse Holdings Limited為於瓦努阿圖註冊成立的有限公司。Chartreuse已獲瓦努阿圖財政及經濟發展部頒發瓦努阿圖博彩牌照，自二零一四年二月二十四日起計為期十五(15)年。Forenzia Enterprises集團於二零一六年七月開始營業。

根據瓦努阿圖博彩牌照，Forenzia Enterprises集團可透過允許玩家使用通訊設備(包括但不限於連接互聯網或其他通訊網絡之電腦)玩遊戲，及根據遊戲規則贏取金錢或其他有價值之物品，在瓦努阿圖經營互動遊戲業務。

董事會函件

Forenzia Enterprises集團於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月各月之未經審核財務資料如下：

	截至以下日期止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一九年	二零一八年	二零一九年
	三月三十一日	三月三十一日	二零一八年	二零一九年
	概約千港元	概約千港元	概約千港元	概約千港元
收益	17,738	10,230	6,830	7,021
除稅前虧損	(3,396)	(591)	(2,413)	(2,807)
除稅後虧損	(3,396)	(591)	(2,413)	(2,807)

Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為25,490,000港元。

自完成收購Forenzia Enterprises集團以來，本公司已就瓦努阿圖博彩牌照計提總額約69,440,000港元之減值。

訂立轉讓協議之理由及裨益

本公司的主要業務為於亞太地區營運博彩業務以及為客戶提供AR/VR應用程式有關的創新知識產權及技術解決方案開發。鑒於亞太地區近期經濟下行的情況，本集團正積極物色投資機會，以增加收入來源及擴大其博彩業務。

本公司會不時回訪其現有業務的業績。由於本公司預見在柬埔寨，尤其是旅遊業及外商投資呈現顯著增長的Sihanoukville Municipal發展博彩業務的潛力，因此這已成為本集團發掘柬埔寨業務機會的重點。

為應對貿易持續自由化以及中國與東盟之間更強的經濟、投資及監管合作，包括但不限於柬埔寨、越南、新加坡及菲律賓的多數東盟國家開始大幅放寬海外投資政策，以吸引海外投資者、發展旅遊業及開放博彩業務。鑒於高轉碼玩家有更吸引人及方便的選擇，高轉碼玩家則更不願到訪本公司的瓦努阿圖賭場。Forenzia Enterprises集團的貴賓博彩業務一直面臨激烈競爭。Forenzia Enterprises集團的收益由截至二零一七年三月三十一日止年度的約17,740,000港元降至截至二零一八年三月三十一日止年度的約10,230,000港元，降幅約42.3%。與二零一八年同期相比，Forenzia Enterprises集團於截至二零一九年九月三十日止

六個月的收益並無改善跡象。儘管本公司已自瓦努阿圖貴賓博彩業務獲得收益，但Forenzia Enterprisise集團於截至二零一八年三月三十一日及二零一九年三月三十一日止年度各年以及截至二零一九年九月三十日止六個月一直虧損。鑒於Forenzia Enterprises集團的虧損狀況，本公司已實施策略，旨在提高Forenzia Enterprises集團的盈利能力。於二零一七年十月十八日，本公司與瓦努阿圖賭場營運商共同協定，自二零一八年一月一日起，將每月營運商費用降低50%。然而，Forenzia Enterprises集團仍處於虧損狀態。

鑒於在投資環境及地理位置方面更具優勢的東盟國家開始重視及加快旅遊業及博彩產業的發展，故本公司預計，瓦努阿圖博彩產業的市場狀況從長遠來看將會愈發動盪。儘管瓦努阿圖博彩牌照的有效期直至二零二九年，即為15年，但本公司認為，由於持續快速發展的東盟國家之間的激烈競爭，本公司可能難以扭轉Forenzia Enterprises集團持續虧損狀況。出售事項為本公司提供機會，使得本公司能夠撤出其於瓦努阿圖博彩業務的投資，並將其業務中心置於柬埔寨。

本集團預見Sihanoukville Municipal博彩市場的潛在吸引力，並與Lion King簽訂租賃協議，可使本集團於賭場盛大開業後即時開展其博彩業務營運並熟悉Sihanoukville Municipal博彩市場及賭場的業務環境。

就位置、規模、裝修及設施而言，賭場的市場地位被評估為西哈努克市的最高標準之一，本公司認為賭場在行業中具有競爭力。儘管已頒發的賭場牌照數量由二零一五年的9張增加到91張，但根據調查報告評估在西哈努克市，市場地位類似於或優於賭場的賭場不超過30家。

此外，根據柬埔寨政府於二零一九年八月發佈之公告，其不再向線上博彩業務簽發牌照，且所有現有線上博彩牌照將於二零一九年年底到期時不再獲續簽，西哈努克市的賭場數量已減少至約36家。本公司認為，柬埔寨政府在西哈努克市簽發博彩牌照的政策收緊並關閉西哈努克市的多家賭場，此乃由於柬埔寨禁止線上博彩不僅通過消除市場上不兼容的賭場而對賭場緩解市場的外部競爭產生積極影響，長遠來看，也有利於賭場捕獲日後遊客／投資者／工人增加。

此外，賭場的潛在客戶為來訪西哈努克市的散客、外國投資者及外國工人，新開業的賭場較附近其他現有賭場的設計及裝飾更加現代化，且規模大致相當，這將對賭場與附近其他現有賭場競爭時在吸引遊客方面產生積極影響。此外，吳文新先生的豐富經驗及其在博彩行業的管理經驗必將有利於賭場的發展。

基於上文所述，本公司認為，儘管賭場於二零一九年十月方才開業，但賭場的短暫經營歷史並非評估賭場於此方面競爭力的決定性因素。

位於賭場中場博彩區的賭枱經營的博彩業務為百家樂。目前，賭場經營38張中場賭枱，其中20張賭枱經營牛牛撲克；15張賭枱經營百家樂（包括賭枱）；另外3張賭枱分別於中場博彩區經營二十一點、骰寶及撲克。如本通函「估值」一節所詳述，本公司及賭場已採取適當安排，以將賭枱與賭場內其他百家樂賭枱相區分。

賭枱業務權利為期五年，於二零二五年屆滿。本公司及Lion King目前擬於期滿時重續轉讓協議之條款。於最後可行日期，思勝及Lion King尚未就續簽轉讓協議的條款（包括轉讓費用）進行任何談判或達成協議。

經考慮(i)Forenzia Enterprises集團的持續虧損狀況，且鑒於東盟國家的快速發展，瓦努阿圖博彩市場對玩家吸引力持續下降，本公司認為很難扭轉該局面；(ii)出售事項為本公司撤出對Forenzia Enterprises集團之投資並獲得出售收益提供良機；(iii)轉讓使本公司能夠躋身本公司認為存在上述潛力的西哈努克市之博彩行業；(iv)如本通函「估值」一節所述，賭枱業務權利的估值屬公平合理；(v)代價（包括已採取合理舉措確保Lion King及擔保人按時支付任何補償金額（如有）的保證溢利）較賭枱業務權利之估值折讓約5%；及(vi)轉讓代價將以出售事項及發行承兌票據之方式支付，不會對股東產生攤薄影響，董事（不包括吳文新先生及吳慧儀女士）認為，轉讓協議（包括出售事項）的條款屬公平合理，並認為儘管轉讓協議（包括出售事項）並非於本公司的一般及日常業務過程中訂立，但乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

轉讓事項、出售事項及所得款項用途的財務影響

資產及負債

根據本通函附錄二所載經擴大集團的未經審核備考綜合資產及負債表，假設轉讓事項及出售事項已於二零一九年九月三十日完成，本集團於二零一九年九月三十日的綜合資產總值及負債總值將分別為約218,960,000港元及157,080,000港元。因此，本集團的未經審核綜合備考資產淨值約為61,880,000港元，較本集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約88,790,000港元減少約30.31%。

盈利

於轉讓事項開始後，本公司將擁有賭枱業務權利，且該權利所產生的任何業績將計入本公司的財務報表。於出售事項完成後，Forenzia Enterprises集團的財務業績將不再併入本公司的財務報表。鑒於擔保人所承諾的保證溢利及Forenzia Enterprises集團的持續虧損狀況，董事認為轉讓事項及出售事項將增強本集團的收入流並對本集團的盈利能力產生積極影響。

於轉讓開始後，Forenzia Enterprises集團將不再為本公司的非全資附屬公司，且本公司將不再持有瓦努阿圖博彩牌照。根據(i)出售代價58,000,000港元；及(ii)經計及就(a)瓦努阿圖博彩牌照於二零一九年九月三十日的賬面值增加約56,767,000港元；及(b)非控股權益減少約54,095,000港元而作出的調整後的Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日的未經審核經調整綜合資產淨值約28,160,000港元，本公司將錄得出售收益約29,840,000港元。出售事項收益的實際金額可能有別於上述金額，並將視乎Forenzia Enterprises Limited資產淨值於出售事項完成後的賬面值而定。由於出售代價構成轉讓代價的一部分，故出售事項將不會獲得現金。

上市規則之涵義

轉讓協議項下擬進行的交易涉及(i)轉讓；及(ii)出售事項。根據上市規則第14.24條，由於交易涉及同時收購及出售，交易按轉讓或出售事項兩者數額之較高者分類。由於轉讓的最

董事會函件

高適用百分比率超過25%但低於100%，出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故交易構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

於最後可行日期，Lion King由吳文新先生(本公司執行董事、主席、行政總裁及主要股東)全資擁有。因此，Lion King為本公司的關連人士。轉讓協議項下擬進行的交易亦構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於二零二零年三月三十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-2頁。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)任何股東概無訂立任何股權信託或其他協議或安排或協商，亦無受上述任何一項所約束；及(ii)概無任何股東於最後可行日期負有任何責任或享有權利，據此其已經或可能已經將行使有關其股份之表決權之控制權臨時或永久移交(不論是全面移交或按個別情況移交)予第三方。

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。不論股東能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥並交回，惟無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席股東特別大會(或其任何續會)並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二零年三月二十五日(星期三)至二零二零年三月三十日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年三月二十四日(星期二)下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

董事會函件

推薦意見

董事認為，轉讓及其項下擬進行之交易(包括出售事項)符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，董事建議本公司全體股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案以令其生效。

一般事項

鑒於吳文新先生於轉讓協議擁有重大權益，因此，吳文新先生、吳慧儀女士(吳文新先生之女)被視為於轉讓協議項下擬進行之交易中擁有權益，且已就批准轉讓協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

根據上市規則，本公司已設立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)，以就轉讓協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。就此，本公司將於獨立董事委員會批准下委任力高企業融資有限公司擔任獨立財務顧問，就轉讓協議及其項下擬進行之交易是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見及就該如何表決提出建議。

根據上市規則規定，於股東特別大會上進行之所有表決均須以投票表決方式進行。鑒於吳文新先生於轉讓協議擁有重大權益，而吳慧儀女士(執行董事及吳文新先生之女)為吳文新先生的聯繫人，因此，吳文新先生及吳慧儀女士須就將於股東特別大會上提呈以批准轉讓協議及其項下擬進行之交易(包括出售事項)之相關決議案放棄投票。

其他資料

務請閣下亦垂注本通函附錄所載之資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
世紀娛樂國際控股有限公司
主席兼行政總裁
吳文新

二零二零年三月十三日



世紀娛樂國際控股有限公司

CENTURY ENTERTAINMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱Amax International Holdings Limited奧瑪仕國際控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：959)

敬啟者：

**(1)有關轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利之
主要及關連交易；**
**(2)有關出售本集團於FORENZIA ENTERPRISES LIMITED
全部股權之主要及關連交易**

吾等謹此提述本公司日期為二零二零年三月十三日的通函(「通函」)，本函件構成其一部份。除文義另有規定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以考慮轉讓(包括出售事項)之條款是否公平合理、轉讓是否按正常商業條款(或更佳者)及於本集團之正常及一般業務過程中訂立、及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，以及經考慮獨立財務顧問之建議，就如何投票向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

敬請垂注載於通函第5至37頁之董事會函件、以及載於通函第40至65頁之力高企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其中載有其就轉讓(包括出售事項)之條款是否公平合理、轉讓是否按正常商業條款(或更佳者)及於本集團之正常及一般業務過程中訂

獨立董事委員會函件

立、及是否符合本公司及獨立股東之整體利益、以及獨立股東應如何投票向吾等提供之意見。

經考慮關於轉讓之理由、轉讓協議之條款及力高企業融資有限公司之意見，吾等認為儘管轉讓(包括出售事項)並非於本集團之正常及一般業務過程中進行，但其按正常商業條款或更佳條款進行、屬公平合理且符合本公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將以股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准轉讓(包括出售事項)及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
楊佩嫻女士

為及代表
獨立董事委員會
獨立非執行董事
李志輝先生
謹啟

獨立非執行董事
施念慈女士

二零二零年三月十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問力高企業融資有限公司就轉讓協議及其項下擬進行之交易發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

(1)有關轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利之主要及關連交易；
及
(2)有關出售 貴集團於FORENZIA ENTERPRISES LIMITED
全部股權之主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年三月十三日之通函（「**通函**」），本函件為其中一部份）內之董事會函件（「**董事會函件**」）。除文義另有規定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十月二十八日，思勝（ 貴公司之全資附屬公司）與Lion King訂立轉讓協議，據此，Lion King有條件同意向思勝轉讓賭枱業務權利及思勝有條件同意接受賭枱業務權利之轉讓，自轉讓開始日期起計，為期五(5)年，代價為120,000,000港元。此代價將由思勝透過出售銷售股份並促使 貴公司發行承兌票據予Lion King之方式支付。

轉讓協議項下擬進行的交易涉及(i)轉讓；及(ii)出售事項。根據上市規則第14.24條，由於交易涉及同時收購及出售，交易按轉讓或出售事項兩者數額之較高者分類。由於轉讓的最高適用百分比率超過25%但低於100%，出售事項的最高適用百分比率超過25%但低於75%，

獨立財務顧問函件

故交易構成 貴公司於上市規則第14章項下的主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。於最後可行日期，Lion King由吳文新先生（ 貴公司執行董事、主席、行政總裁及主要股東）全資擁有。因此，Lion King為 貴公司的關連人士。轉讓協議項下擬進行的交易亦構成 貴公司於上市規則第14A章項下的關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

貴公司將召開股東特別大會，以供（其中包括）獨立股東考慮及酌情批准轉讓協議及其項下擬進行的交易。鑒於吳文新先生被視為於轉讓協議中擁有重大權益，且吳慧儀女士（即執行董事及吳文新先生之女）為吳文新先生的聯繫人，故吳文新先生及吳慧儀女士均須於股東特別大會上就擬提呈的相關決議案放棄投票，以批准轉讓協議及其項下擬進行之交易。

獨立董事委員會

根據上市規則， 貴公司已設立獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事：楊佩嫻女士、李志輝先生及施念慈女士），以就轉讓協議向獨立股東提供意見及就轉讓協議之條款是否為正常商業條款、是否公平合理並符合 貴公司及股東整體利益及於股東特別大會上就有關決議案進行表決提出建議。作為獨立財務顧問，吾等的職責乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後可行日期，力高企業融資有限公司概無與 貴公司擁有任何關係或於其中擁有任何利益，因而可能合理被視為與力高企業融資有限公司之獨立性有關。於過往兩年，除轉讓協議相關的委聘外， 貴集團與力高企業融資有限公司概無任何委聘關係。除就委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之正常專業費用外，概不存在吾等已向或將向 貴公司收取任何費用或利益之安排。於最後可行日期，吾等並不知悉吾等與 貴集團及Lion King或其各自的任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人之間存在任何關係或利益，而可能合理被視為與吾等之獨立性有關。根據上市規則第13.80條，吾等獨立就轉讓協議及其項下擬進行之交易作為獨立財務顧問。

吾等之意見基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴公司管理層(「管理層」)所表達之意見及所作出之陳述；及(iv)吾等就相關公共資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見於本通函日期在所有方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時屬於真實及直至股東特別大會日期繼續屬於真實，而董事及管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事、管理層及／或 貴公司之顧問向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求及獲得確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及／或管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成份，且直至股東特別大會日期仍繼續如此。根據上市規則，通函所載資料如於股東特別大會當日或之前有任何重大變動， 貴公司應盡快告知獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之相關資料以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及管理層所提供之資料、所作出之陳述或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴公司或任何彼等各自之附屬公司及聯繫人之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

本函件僅供獨立董事會委員會及獨立股東就考慮轉讓協議及其項下擬進行之交易提供參考而刊發。除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

考慮之主要因素及理由

於就轉讓協議及其項下擬進行之交易得出吾等的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

貴公司的主要業務為於亞太地區營運博彩業務以及為客戶提供AR/VR應用程式有關的創新知識產權及技術解決方案開發。下文表1載列 貴集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月之綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報（「二零一八年年報」）及截至二零一九年三月三十一日止年度之年報（「二零一九年年報」），以及 貴公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告（「二零一九年／二零二零年中期報告」）。

表1： 貴集團之財務摘要

	截至九月三十日止六個月		截至三月三十一日止年度		
	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (經審核) 千港元	二零一八年 (經審核) 千港元	二零一七年 (經審核) 千港元
收益					
博彩及娛樂	26,521	59,509	64,071	56,676	11,401
AR/VR及手機遊戲解決 方案	<u>1,980</u>	<u>2,756</u>	<u>7,147</u>	<u>5,530</u>	<u>—</u>
	<u>28,501</u>	<u>62,265</u>	<u>71,218</u>	<u>62,206</u>	<u>11,401</u>
貴公司擁有人應佔年度/ 期間虧損	<u>(14,663)</u>	<u>(22,074)</u>	<u>(418,039)</u>	<u>(52,772)</u>	<u>(983,869)</u>

獨立財務顧問函件

	於二零一九年		於三月三十一日	
	九月三十日	二零一九年	二零一八年	二零一七年
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	千港元	千港元	千港元	千港元
非流動資產	155,782	157,411	537,183	511,107
流動資產	48,964	43,866	54,607	28,292
流動負債	84,950	60,252	216,160	206,088
流動負債淨額	(35,986)	(16,386)	(161,553)	(177,796)
非流動負債	31,004	53,692	16,465	449
資產淨額	88,792	87,333	359,165	332,862

截至二零一八年三月三十一日止年度

截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約62,210,000港元，較截至二零一七年三月三十一日止年度的收益約11,400,000港元增加約445.70%。根據二零一八年年報，收益增加乃主要由於瓦努阿圖博彩業務產生收益，該業務於二零一六年七月開始營運後持續取得進展，及柬埔寨業務錄得穩定收益。截至二零一八年三月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約52,770,000港元，較上一年度錄得的虧損約983,870,000港元大幅減少約94.64%。根據二零一八年年報，該年度虧損有所改善主要是由於貴集團於該年度持續推行成本精簡措施及於該年度確認的減值虧損有所減少。

於二零一八年三月三十一日，貴集團的流動負債淨額及資產淨額分別為約161,550,000港元及約359,170,000港元。

截至二零一九年三月三十一日止年度

截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團錄得收益約71,220,000港元，較截至二零一八年三月三十一日止年度錄得的收益約62,210,000港元增加約14.48%。參考二零一九年年報，有關收益增長主要歸因於貴集團博彩收益增長帶來的收益。截至二零一九年三月三十一日止年度，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約418,040,000港元，較上一年度錄得的收益約52,770,000港元增加約692.19%。參考二零一九年年報，有關虧損增加主要乃由於出售貴集團的聯營公司希臘神話(澳門)娛樂集團股份有限公司

(「希臘神話」)所致，其於二零一九年三月完成，貴集團確認(i)希臘神話之權益減值及出售虧損約353,530,000港元；及(ii)應收希臘神話款項減值虧損約28,500,000港元。

於二零一九年三月三十一日，貴集團的流動負債淨額約為16,390,000港元，較貴集團於二零一八年三月三十一日的流動負債淨額約161,550,000港元大幅減少，而貴集團的資產淨值約為87,330,000港元，較二零一八年三月三十一日的資產淨值約359,170,000港元大幅減少。貴集團的流動負債淨額及資產淨值分別減少主要乃由於貴集團於希臘神話的權益減值及出售。

截至二零一九年九月三十日止六個月

截至二零一九年九月三十日止六個月，貴集團錄得收益約28,500,000港元，較截至二零一八年九月三十日止六個月錄得的收益約62,270,000港元減少約54.23%。根據二零一九年／二零二零年中期報告，收益減少主要乃由於柬埔寨貴賓廳營運收入的減少，該收入減少乃由於貴集團於截至二零一九年九月三十日止六個月採取審慎措施評估及管理該營運的非營利組合並調整其業務策略所致。截至二零一九年九月三十日止六個月，貴集團錄得貴公司擁有人應佔虧損約14,660,000港元，較去年同期貴公司擁有人應佔虧損約22,070,000港元減少約33.57%。該虧損減少乃主要由於較去年同期確認的一般及行政開支減少及並無產生結算承兌票據虧損所致。

於二零一九年九月三十日，貴集團的未經審核流動負債淨額約為35,990,000港元，較於二零一九年三月三十一日的流動負債淨額約16,390,000港元有所增加，主要乃由於貴集團的其他借款增加所致。於二零一九年九月三十日，貴集團的資產淨值約為88,790,000港元。

2. 賭場的背景資料及有關轉讓的賭枱業務以及有關出售事項的Forenzia Enterprises集團

賭場

長盛環球旅遊娛樂有限公司(Lion King的母公司及由吳文新先生全資擁有)已與酒店營運商(彼屬獨立第三方)訂立賭場租賃及營運協議，據此，所有訂約方同意將位於海納天酒店(Village 1, Commune No. 3, Mittaphea Town, Sihanoukville Municipal, Cambodia)一樓、二樓、四樓及五樓租賃予Lion King，租期為自二零一八年十月一日至二零三八年九月三十日。賭場距離西哈努克市中心的雙獅圓環約10-15分鐘車程。賭場位於海納天酒店一樓及二樓，總建築面積為8,100平方米。四樓及五樓(總建築面積為2,586平方米)作辦公室、餐廳及其他娛樂用途。賭場的營運商為Lion King。根據賭場租賃及營運協議之條款，賭場獲准根據博彩牌照之規定推出各種遊戲。

於最後可行日期，賭場已獲柬埔寨經濟和財政部出具有效的賭場牌照，並於二零一九年十月九日開始營運，賭場目前經營的博彩業務包括(i)38張中場賭枱，其中有20張牛牛撲克賭枱、15張百家樂賭枱(包括賭枱)及二十一點、骰寶及撲克賭枱各1張；(ii)54台電子博彩機器；(iii)75張貴賓賭枱；(iv)一間多功能休閒會所；及(v)一間餐廳。

賭枱業務

賭枱位於賭場中場博彩區。貴集團主要於賭枱推出百家樂。值得一提，賭枱可能與賭場內的其他中場賭枱競爭，尤其是可能與其他11張百家樂賭枱競爭。鑒於賭場中場博彩區內各賭枱間的潛在競爭，吾等注意到，賭枱的最低賭注設置為低於其他百家樂賭枱，而最高賭注設置為與其他百家樂賭枱相同，這預期將吸引更多的潛在玩家參與到在該等賭枱開展的博彩遊戲。另一方面，經營賭場中場博彩區的全部或部分賭枱乃取決於賭場當時的經營環境及賭場管理層的決定，賭場或會不時關閉任何中場賭枱的營運。根據歷史營運數據，賭場將會很少一次性開放所有中場賭枱。鑒於貴公司對賭場營運缺乏控制，Lion King及擔保人已共同向思勝承諾賭場在營運期間絕不會考慮關閉賭枱。

根據轉讓協議的條款，Lion King已向思勝承諾(其中包括)，其將定期或按思勝的要求向思勝提供有關賭枱業務的所有財務及非財務數據。賭枱業務權利在轉讓開始後將歸屬於 貴集團，且 貴集團根據轉讓協議有權要求獲得全數的賭枱業務賬簿及記錄。此外， 貴集團採取若干措施，包括(i)根據轉讓協議正確分配各賭枱的獨有編號；(ii)為管理賭場日常賭枱業務而實行名為「KISS」的賭場管理系統，以(其中包括)生成全面性的實時統計數據、審計記錄及管理報告；及(iii)思勝須定期編製賭枱的營運成本預算，旨在監控將予產生的實際開支。因此，對賭枱業務的收益及溢利以及相關會計記錄的審核權進行的適當會計處理須予以維持。賭枱業務的博彩業務僅於柬埔寨及香港境外進行。賭注經紀交易及交易各方僅位於柬埔寨及香港境外。 貴集團有權獲得全部賭場彩金並負責全部賭場虧損，同時承擔與賭枱業務相關的有關員工成本及稅項。董事會函件已披露轉讓協議所載列的Lion King及思勝各自的責任及角色。董事會函件亦特別披露與柬埔寨賭枱業務、營運及博彩業相關之風險。賭枱業務權利為期五年，於二零二五年屆滿。 貴公司及Lion King目前擬於期滿時重續賭枱業務權利。於最後可行日期，思勝及Lion King尚未就該次續簽的條款(包括轉讓費用)進行任何談判或達成協議。

***Forenzia Enterprises*集團**

於轉讓協議日期直至最後可行日期(包括該日)，Forenzia Enterprises Limited由 貴公司擁有60%及由Yau Kam Wai先生擁有40%。除與 貴公司就投資Forenzia Enterprises Limited存在業務夥伴關係外，Yau Kam Wai先生與 貴公司及其關連人士概無其他關係。Forenzia Enterprises Limited為於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司。於轉讓協議日期，除於Lion King Gaming Limited及Chartreuse Holdings Limited擁有的100%股權外，Forenzia Enterprises Limited並無其他重大資產及負債。Lion King Gaming Limited為於瓦努阿圖註冊成立的投資控股公司，而Chartreuse Holdings Limited為於瓦努阿圖註冊成立的有限公司。Chartreuse Holdings Limited已獲瓦努阿圖財政及經濟發展部頒發瓦努阿圖博彩牌照，自二零一四年二月二十四日起計為期十五(15)年。 貴集團於瓦努阿圖的博彩業務已通過Forenzia Enterprises集團自二零一六年七月開始營業。根據瓦努阿圖博彩牌照，Forenzia Enterprises集團可透過允許

獨立財務顧問函件

玩家使用通訊設備(包括但不限於連接互聯網或其他通訊網絡之電腦)玩遊戲，及根據遊戲規則贏取金錢或其他有價值之物品，在瓦努阿圖經營互動遊戲業務。

Forenzia Enterprises集團於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一八年及二零一九年九月三十日止六個月各月之未經審核綜合財務資料如下：

	截至三月三十一日止年度		截至九月三十日止六個月	
	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元	二零一八年 (未經審核) 千港元	二零一九年 (未經審核) 千港元
收益	17,738	10,230	6,830	7,021
除稅前(虧損)	(3,396)	(591)	(2,413)	(2,807)
除稅後(虧損)	(3,396)	(591)	(2,413)	(2,807)

Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日之未經審核綜合資產淨值約為25,490,000港元。自 貴集團完成收購Forenzia Enterprises Limited以來， 貴公司已就瓦努阿圖博彩牌照計提總額約69,440,000港元之減值。

Forenzia Enterprises集團的主要業務為網上賭場的營運，該賭場可讓玩家在每週每天24小時均可進行網上博彩，並且可以從位於瓦努阿圖的酒店或商業樓宇的貴賓廳進行訪問。Forenzia Enterprises集團的主要客戶為於瓦努阿圖訪問網上賭場以在線玩百家樂的中國及亞洲之高轉碼客戶。瓦努阿圖博彩牌照產生的收益來自通過網上賭場進行的派彩淨額(扣除中介人佣金)，而該業務的主要營運成本包括應付給第三方營運商的服務費、技術支持及數據中心費用以及推廣網上賭場之營銷費用。

3. 訂立轉讓協議之理由及裨益

(i) 貴集團於柬埔寨的現有博彩及娛樂業務

貴公司已逐步構建澳門以外的博彩及娛樂業務的廣泛網絡，此舉亦將為 貴公司開拓新的收益來源及同時使 貴公司於東南亞樹立自己的品牌。作為 貴公司拓展東南亞業務領域的戰略要地，自二零一七年十二月一日起， 貴集團通過在柬埔寨，波別擁有13張百家樂賭枱的貴賓廳的經營權，開始在柬埔寨的博彩業務。為加強在柬埔寨的業務， 貴集團於二零一八年十月十一日訂立服務協議，據此， 貴集團將提供有關賭場的技術及開業前服務，包括(i)賭場資訊技術系統的設計、開發及實施；(ii)賭場的整體設

計；(iii)賭場組織經營架構的建立；(iv)賭場內部控制系統的設立；(v)為賭場提供獵頭及招聘服務；(vi)採購賭場必備的硬件、設備及外圍設施；(vii)監控賭場的整體進度並報告賭場裝修存在的不足之處；及(viii)獲得賭場於柬埔寨營運的所有有關牌照及許可證。根據二零一九年年報，貴公司根據上述服務協議自提供服務所得確認服務費9,000,000港元。於二零一九年十月二十八日，貴集團與Lion King訂立租賃協議，可使貴集團於賭場盛大開業後即時開展其博彩業務營運(包括根據博彩牌照之規定推出各種遊戲)，並熟悉Sihanoukville Municipal博彩市場及賭場的業務環境。因此，鑒於貴集團能力增強以及對柬埔寨相關市場的了解，根據轉讓協議轉讓賭枱業務權利將表明貴集團進一步躋身柬埔寨的博彩業，其符合貴集團的業務戰略及目標。

(ii) 柬埔寨博彩市場的前景及展望

轉讓後，貴集團將在柬埔寨賭場經營及管理賭枱。在此基礎上，考慮到賭場的前景主要取決於整體經濟及遊客數量，在評估賭場未來前景以及相應的賭枱營運時，吾等主要對柬埔寨的整體經濟及其旅遊前景進行研究以評估柬埔寨賭場及博彩市場的整體前景。

柬埔寨的整體經濟

根據領先的獨立物業顧問萊坊發佈的《二零一九年上半年柬埔寨房地產概覽》(Cambodia Real Estate Highlights 1st Half 2019)，西哈努克市已成為吸引各個行業國際投資者的第二經濟中心。隨著柬埔寨成為中國「一帶一路」倡議下的戰略合作夥伴，西哈努克市在工業、住宅及商業、博彩及酒店以及軟基礎設施領域獲得大量投資，並從中受益。尤其是，吾等注意到，於二零一八年獲批的建設項目數量為二零一六年的兩倍。根據土地管理、城市規劃和建設部的數據，於二零一九年上半年，柬埔寨建築行業的總投資額已超過3,000,000,000美元，而於二零一八年同期則為2,100,000,000美元，同比增長57.5%。在酒店基礎設施方面，值得注意的是，在西哈努克市，有46家酒店提供的客房量達50間及以上，客房供應量達5,238間，較二零一八年同期增長69%。此外，於二零一九年下半年至二零二一年年後計劃新增7,880間酒店客房。因此，西哈努克市的酒店行業預計將成倍增長，建築行業正在蓬勃發展。根據Gambling Compliance於二零一八年四月發佈的「二零一八年亞洲

展望：賭場及線上博彩(Asia Outlook : Casinos and Online Gambling 2018)」，據稱中國已加大對西哈努克市的投資，兩國同意在未來幾年加強經濟聯繫。GamblingCompliance已成立十多年，為全球博彩行業領先及獲廣泛認可的獨立法律、監管及商業情報提供商。經參考國際貨幣基金組織於二零一九年四月發佈的《世界經濟展望》，柬埔寨未來六年的國內生產總值(「GDP」)可維持在6%至6.8%，符合國際貨幣基金組織的預測。吾等自世界銀行集團(一家審查全球經濟發展及前景的機構)於二零一九年五月發佈的「柬埔寨經濟最新動態 — 近期經濟發展及前景 (Cambodia Economic Update — Recent Economic Developments and Outlook)」進一步獲悉，柬埔寨於二零二零年及二零二一年的實際GDP預計將分別按年增長6.9%及6.8%，於二零二零年及二零二一年的通貨膨脹率分別為3.0%及3.1%。整體而言，隨著柬埔寨的投資活動不斷增加，從長遠來看，預計柬埔寨的經濟活動將保持向好。

柬埔寨的旅遊業發展

由於海外投資者為柬埔寨賭場的主要客戶之一，因此吾等已對柬埔寨的旅遊業前景進行研究。柬埔寨政府出台的「二零一二年至二零二零年旅遊業發展戰略計劃(Tourism Development Strategic Plan 2012-2020)」旨在確保柬埔寨成為熱情好客的旅遊聖地，並加強旅遊業在支持全國經濟增長中的作用。於二零一六年，柬埔寨旅遊部計劃於二零二零年前吸引700萬遊客，其中200萬遊客預計將來自中國，該等遊客為賭場的主要客戶來源。於二零一八年，中國遊客到訪人次達203萬人，達到二零二零年的設定目標。經參考柬埔寨旅遊部發佈的二零一八年《旅遊業統計報告》(Tourism Statistics Report)，於二零一七年及二零一八年，柬埔寨的國際遊客到訪人次分別約為560萬人及620萬人，較上個年度錄得的數據分別按年增長約11.8%及10.7%，自二零一四年至二零一八年期間亦呈增長趨勢。值得注意的是，於二零一八年，來自中國的遊客數量較二零一七年大幅增加約67.2%，佔所有訪客數量的約32.6%，為柬埔寨的主要訪客來源。此外，儘管自二零一四年至二零一八年的平均住宿時間及酒店入住率保持穩定，但該等年度的國際旅遊收入呈現連續的逐年增長趨勢，於二零一八年達到約4,375,000,000美元。鑒於上述情況，柬埔寨的旅遊行業整體保持增長。

柬埔寨的博彩行業

就柬埔寨博彩行業的發展而言，吾等注意到，西哈努克市已頒發的賭場執照數量已由二零一五年的9個快速增加至二零一七年十二月的27個。如二零一九年六月所公佈，西哈努克市已頒發的賭場執照總數達到91個，柬埔寨150家賭場中的近90家賭場位於西哈努克市，成為這座沿海城市的主要吸引力。儘管頒發的賭場執照數量越來越多，但就柬埔寨賭場行業的最新發展而言，吾等注意到，柬埔寨政府於二零一九年八月宣佈其將不再頒發線上博彩業務執照，且所有現有線上博彩執照在於二零一九年底前到期時將不再續簽，藉以打擊亞洲國家的非法賭博活動。由於所有線上博彩業務被叫停，鑒於禁令導致收入下降，經營線上業務的實體賭場已受到影響。尤其是，以線上博彩業務為其主要收入來源的若干賭場將因禁止經營線上博彩業務而停業。根據路透社於二零一九年十二月發佈的新聞，西哈努克市的賭場數量乃因線上博彩被宣佈禁止而自逾70家減少一半至36家。然而，自二零一五年至二零一九年，西哈努克市的牌照或賭場數量仍按約41.4%的複合年增長率增長，這表明賭場行業間的總體競爭異常激烈。如董事會函件所披露，吾等注意到，(i)西哈努克市機場跑道目前正處於擴建階段並預計於二零二零年前完工，且柬埔寨民航當局已批准西哈努克市機場新航站樓的總體規劃，該規劃將容容量擴充至10,000,000人，且建築工程將於二零二零年開工；(ii)柬埔寨政府已於二零一九年九月就整修西哈努克市的基礎設施批准預算100,000,000美元；(iii)西哈努克市的首家外資現代化購物中心及娛樂中心「富麗時代廣場」於二零一九年十二月開業；及(iv)西哈努克市的另一家大型一站式購物中心「太子寰宇Mall」（總建築面積為50,000平方米）預計將於二零二零年開業。因此，隨著交通及基礎設施的改善，預期西哈努克市可使海外投資者及遊客有信心投資於該市及到該市旅遊。另一方面，西哈努克市的部分賭場將因禁止經營線上博彩業務而停業，這一情況預期將會緩解西哈努克市近年來因賭場數量快速增長而產生的競爭。長遠而言，儘管禁止經營線上博彩業務產生一定影響，導致多家實體賭場近期停業，但考慮到賭場並未從事在線營運，因此並未受到直接影響，且吾等在諮詢管理層後獲悉，賭場的客戶包括由賭場行業從業人員、建

築工人、遊客及其他海外投資者(例如商業投資者)組成的客戶群,預期賭場將因日後訪客(包括遊客、投資者及工人)數量增加及對西哈努克市基礎設施作出的上述投資而受益。此外,吾等在諮詢管理層後獲悉,貴公司已採取各種營銷措施,以吸引遊客前往賭場及加強客戶關係,包括但不限於(i)通過銷售VIP卡制定忠誠度計劃,使玩家能夠根據所產生的轉碼金額賺取積分,所賺取的積分可在賭場中兌現或兌換;及(ii)促銷計劃,使購買指定卡片組合的玩家能夠贏得特殊現金獎勵。

儘管在線博彩業務被叫停,但基於上述情況,並受益於(i)整體訪客數量增加,這主要是由於消費意願不斷增加導致中國遊客/訪客以及其他東南亞國家的遊客/訪客湧入; (ii)柬埔寨當地的經濟增長,加上該國不斷增加的投資及基礎設施的翻新,從而刺激就業及旅遊業發展;及(iii)鑒於賭場數量於近年來不斷增加,西哈努克市賭場業有所發展,吾等認為,從長遠來看,柬埔寨賭場行業的前景仍然樂觀。

(iii) 出售Forenzia Enterprises集團

貴集團於二零一四年完成收購Forenzia Enterprises Limited之60%股權,該公司主要根據自二零一四年二月起計有效期為15年之互動博彩牌照於瓦努阿圖從事博彩業務。自此,Forenzia Enterprises Limited的經營業績於貴公司的綜合財務報表中合併入賬。貴集團於二零一六年七月開始在瓦努阿圖經營博彩業務。經參考二零一八年年報及二零一九年年報,吾等注意到,自瓦努阿圖產生的收入佔貴集團截至二零一八年三月三十一日止年度總收入的約28.51%,並進一步減少至佔貴集團截至二零一九年三月三十一日止年度總收入的約14.36%。在吾等審查Forenzia Enterprises集團於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止兩個年度的未經審核管理賬目時,吾等注意到,Forenzia Enterprises Limited的收入呈下降趨勢,於截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度連續錄得除稅前淨虧損。截至二零一九年九月三十日止六個月,Forenzia Enterprises Limited持續錄得除稅前淨虧損。此外,Forenzia Enterprises Limited於二零一八年及二零一九年三月三十一日一直維持淨負債狀況。此外,根據世界銀行提供的數據,吾等注意到,瓦努阿圖的GDP於二零一八年錄得3.2%的增長,低於越南、柬埔寨、緬甸、老撾、印尼及菲律賓等大多數東盟國家,該等國家於二零一八年的GDP增長率介乎5.2%至7.5%。吾等亦注意到,瓦努阿圖與主要市場相距較遠,阻礙了經濟發展,而實體及法律基礎設施不足亦阻礙了投資。相反,根據東盟秘書處發佈的截至二零一九年九月的《二零一九年東盟融合報告》,作為發展中國家,東盟經濟一直領先於全球經濟。此外,根據亞洲開發銀行發佈的《二零一九年亞洲發展展望》,瓦努阿圖的GDP增長率預計於二零二零年將達2.8%,在GDP增長預測方面落後於五大太平洋國家(介乎3.2%至5.4%)。因此,儘管(i)柬埔寨整個賭場行業及賭場內部存在競爭;及(ii)Forenzia Enterprises Limited現有互動遊戲牌照的有效期(將於二零二九年屆滿)

較賭枱業務權利的有效期(將於二零二四年屆滿)更長,但經考慮(i)從近年來Forenzia Enterprises Limited的收入持續下降及連續錄得虧損的情況來看,其經營業績及財務狀況不盡人意;(ii)鑒於 貴公司對賭場的營運缺乏控制,Lion King及擔保人共同向思勝承諾,只要賭場仍在營運,賭場將不會關閉賭枱,以保護 貴公司於賭枱業務的權益;(iii)Lion King已向思勝承諾,鑒於 貴公司對賭場經營並無控制權,故其將根據轉讓協議定期或按思勝的要求向思勝提供有關賭枱業務的所有財務及非財務數據,以確保對賭枱業務的收益及溢利以及相關會計記錄的審核權進行適當的會計處理;(iv)西哈努克市的大多數賭場並非賭場的直接競爭對手,乃由於與大多數賭場相比,賭場的位置優越及其市場定位更勝一籌;及(v)瓦努阿圖的整體經濟活動及投資環境不及東盟國家,吾等同意 貴公司的觀點,認為鑒於在投資環境及地理位置方面更具優勢的東盟國家開始重視及加快旅遊業及博彩業的發展,故瓦努阿圖博彩業的市場狀況將長期呈現波動趨勢,根據轉讓協議進行的出售事項為 貴集團提供有利可圖的機會,使得 貴集團能夠撤出其於瓦努阿圖博彩業務的投資及自出售事項獲得預期收益,並專注於發展其在柬埔寨的博彩業務。

(iv) 與賭枱業務有關的風險

賭枱業務面臨以下風險,其詳情於董事會函件「與柬埔寨賭枱業務、營運及博彩業相關之風險」一節披露:

- a) 玩家的彩金可能會超過賭枱業務的彩金;
- b) 賭枱業務營運的理論勝率取決於多項因素,部分因素超出 貴公司的控制範圍;
- c) 中國社會及經濟狀況、旅行限制及外匯管制可能存在不確定性;
- d) 賭場並無直接經營歷史;

- e) 在柬埔寨經營業務涉及若干經濟及政治風險；
- f) 賭枱業務無法保證其反洗錢及反貪污政策將有效防止賭枱出現洗錢或其他違法活動；
- g) 賭枱業務對經濟衰退、經濟不確定性及影響可支配消費者開支的其他因素敏感；
- h) 賭場的營運須遵守柬埔寨之博彩法規，如有違反或會導致暫時吊銷或撤銷授予賭場之牌照，從而對賭枱業務權利造成重大不利影響；及
- i) 暫停及取消上市之風險。

經考慮(i)與賭枱業務相關的若干風險通常因賭場經營的固有性質而產生，例如超出 貴公司控制範圍的機會因素及理論勝率；(ii) 貴公司計劃管理與柬埔寨規則及法規以及投資法律及政治慣例的變動相關的風險，包括(a)持續監察及評估柬埔寨的經濟及政治風險，並在適當時候調整其針對賭枱業務的業務策略，以確保賭枱業務及賭場的營運符合所有適用的規則及法規；(b) 貴集團將定期對內部系統及程序以及賭枱業務的反洗錢政策進行內部控制審查；及(c) 貴公司將盡力確保並促使Lion King及賭場的管理層遵守柬埔寨的適用法律及／或《賭博條例》(香港法例第148章)，以便 貴公司及其業務根據上市規則第8.04條繼續適合上市；及(iii)本節所述訂立轉讓協議的理由及裨益，吾等認為，儘管賭枱業務涉及各種風險，轉讓仍符合 貴公司及其股東的整體利益。

(v) 遵守適用監管及牌照規定

貴公司已獲得有關博彩牌照的合法性及有效性以及賭場租賃及營運協議及轉讓的合法性、有效性及可強制執行性的柬埔寨法律意見。根據柬埔寨法律意見， 貴公司認為賭枱業務項下的博彩業務並無違反柬埔寨任何適用法律。 貴公司亦已獲得香港法律

意見，其認為 貴集團於柬埔寨經營賭枱業務及其項下擬進行之交易並無違反《賭博條例》(香港法例第148章)。

根據日期為二零一九年八月二十八日的柬埔寨法律意見，吾等注意到柬埔寨律師已審查部分文件(包括賭場牌照以及賭場租賃及營運協議)，及假定董事會函件所載的該等文件中的聲明及資料屬正確。經審核相關假設並經考慮(i)由於合約各方訂立賭場租賃及營運協議時，柬埔寨律師並非證人或參與方，故柬埔寨律師難以對該協議的事實進行獨立核實；(ii)吾等已審核賭場所在的海納天酒店的所有權證以及 貴公司所提供的各方驗證相關假設的公司搜索結果等文件；及(iii)根據日期為二零一九年十月一日的分租協議，吾等注意到，經協定，Lion King須為賭場租賃及營運協議的相同條款及條件項下的承租人，而柬埔寨律師認為有關分租協議將會解決Lion King作為賭場租賃及營運協議承租人的有效性的相關假設，故吾等認為儘管在達致意見時作出假設，但可合理倚賴柬埔寨法律意見。

柬埔寨法律意見中進一步明確指出，其不確定經濟和財政部於二零零五年五月二十五日發佈關於角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(部長令)是否仍有效及適用於在柬埔寨管理賭場及博彩業務，而經濟和財政部於二零零九年二月發佈有關關閉柬埔寨境內所有類型電子及機器博彩以及關閉足球博彩業務的另一份公告。儘管關於柬埔寨賭場及博彩業務管理的Prakas(部長令)或其他指引的有效性並不明朗，經諮詢柬埔寨律師後，柬埔寨王國政府內閣根據柬埔寨法律意見於二零一九年八月五日向Lion King發出的信函為主管機構發佈的文件及根據柬埔寨王國法律具有法律效力，該信函允許Lion King於賭場內經營(其中包括)角子機、電子機器及體育博彩，其並無背離有關角子機博彩業務以及所有類型電子及機器博彩管理的Prakas(部長令)，亦無背離有關於二零零九年二月二十五日關閉柬埔寨境內所有類型電子及機器博彩的公告，乃由於該公告旨在禁止任何非賭場類的場所或店鋪經營角子機，故吾等同意 貴公司的意見，即賭場於經營角子機及電子機器方面屬合法。

因此，經審核柬埔寨法律意見及香港法律意見(包括相關假設)後，吾等認為 貴公司將遵守賭枱業務於轉讓完成後及賭枱業務權利期內經營所在地的適用法律。

經考慮上述因素後，吾等認為訂立轉讓協議屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

4. 轉讓協議之主要條款

根據轉讓協議，Lion King已有條件同意轉讓及思勝已有條件同意接納賭枱業務權利之轉讓，代價為120,000,000港元，應由思勝按以下方式予以支付：(a)以出售銷售股份(佔Forenzia Enterprises Limited於轉讓開始後已發行及繳足股本總額的60%)的方式支付58,000,000港元；及(b)以促使 貴公司於轉讓開始後發行承兌票據的方式支付餘額62,000,000港元。

4.1 賭枱業務之估值

根據獨立估值師就賭枱業務編製的估值報告(「估值」)(其全文載於通函附錄三)，賭枱業務於二零一九年九月三十日的評估估值約為126,000,000港元，惟須受其中所載假設、條款及條件規限。

於評估代價之公平性及合理性時，吾等已審閱估值，並與獨立估值師討論就估值所採納之方法、基準及假設。於進行估值時，吾等了解到估值師曾考慮三種估值方法，即成本法、市場法及收入法。誠如獨立估值師所告知，由於成本法忽略賭枱未來產生收益流的能力，未必能夠完全反映賭枱的預期未來經濟利益，故此屬不適當。另一方面，市場法亦未獲考慮，概因賭場於估值日期尚未商業化，致使與可資比較上市公司進行直接比較並不適用。因此，收入法(其衡量賭枱的創收能力，而創收能力乃賭枱價值的主要驅動因素)被認為評估賭枱業務權利最為適當的方法。誠如獨立估值師所告知，收入法估值乃評估無形資產(包括經營權)的常見做法。吾等注意到，獨立估值師已採用收入法

項下之折現現金流量法，將賭枱即將產生的未來經濟利益按適當折現率折現為現值，從而得出賭枱業務權利的市值，而該折現率須反映相關風險，包括與宏觀經濟狀況、特定行業及特定公司因素等相關的風險。

根據轉讓協議，賭枱業務權利之轉讓期自轉讓開始日期起為期5年。於二零一九年十月二十八日訂立轉讓協議時，賭場已自二零一九年十月九日開始其業務營運。此外，吾等了解，賭場已獲其營運業務之一切所需牌照及許可證、法定批文、營業執照及牌照，包括但不限於柬埔寨經濟和財政部出具有效的賭場牌照。因此，貴公司認為編製自二零一九年十月一日至二零二四年九月三十日的五年期賭枱業務之財務預測為合理，以得出賭枱業務權利於二零一九年九月三十日之估值。另一方面，貴公司最初預計，可於二零一九年底以前簽訂轉讓協議時完成轉讓。鑒於完成轉讓的時間比預期時間更長（二零二零年三月左右或更晚），貴公司已要求獨立估值師重新評估該情況，以及對估值的影響提出建議。據獨立估值師告知，預期開始轉讓延遲對賭枱業務權利於二零一九年九月三十日的評估價值126,000,000港元不會產生任何重大影響。獨立估值師進一步告知倘轉讓於二零二零年三月前完成，則很快將產生來自賭枱業務權利的現金流量。此種情況與二零一九年九月轉讓開始後，現金流量於二零一九年十月開始出現的情況類似。由於自轉讓開始日期與現金流量開始出現之間的時間間隔微乎其微，因此無論何時開始轉讓，金錢之時間價值的影響應較為有限。故估值將繼續有效，且並不取決於轉讓開始日期。因此，考慮到(i)賭場已獲得所有相關牌照及許可證，並於二零一九年十月開始營業；及(ii)預測期間自賭場開始營運的月份起計，吾等認為估值中相關假設屬公平合理。

經考慮IGamiX Management & Consulting Ltd（貴公司所委託的獨立諮詢公司，「IGamiX」，一間總部位於澳門的知名博彩諮詢公司，被認為亞洲博彩市場的領先專家）編製的日期為二零一九年六月三十日的賭場相關調查報告（「IGamiX報告」）後，管理層估計整個五年預測期間的預期收益淨額、營運支出及預期收益增長率。誠如IGamiX所進一步告知，其乃彭博終端機的唯一數據提供商，定期提供澳門博彩收益指標的估計每月數據及預測。吾等亦檢討IGamiX的往績記錄以及編製IGamiX報告的研究人員的經驗及資格，吾等認為IGamiX報告作為估值參考屬適當。IGamiX報告深入說明柬埔寨整

體博彩市場、博彩稅務條例、賭場競爭對手及其各自排名、博彩收益預測參數(包括自相關可資比較賭場內的淨贏頻率計數得出的預期內部勝率)以及賭場的預期未來增長。吾等已審閱IGamiX報告，且注意到，每張賭枱每日預測贏額(「每張賭枱每日贏額」)的預期內部勝率(由管理層參考預期收益淨額後得出)乃於可資比較賭場(「可資比較賭場」，乃根據賭場的類似可及性、目標客戶及市場定位甄選)內在每日特定時段開展「地毯式清點」(定義見下文)後予以釐定。就此而言，吾等已開展獨立研究，以評估每張賭枱每日預測贏額釐定基準的公平性及合理性。根據IGamiX，各可資比較賭場各類賭枱的每張賭枱每日預測贏額通過以下方式計算：(i)各地毯式清點時段每名玩家的平均賭注；(ii)各地毯式清點時段每張賭枱的平均玩家人數；(iii)每小時發牌數；(iv)理論上的賭場優勢，即有關玩家就特定類型遊戲的原始賭注所佔百分比的賭場溢利；及(v)營業時間(即24小時)。為評估上述(i)、(ii)及(iii)，於不同採樣時間在可資比較賭場開展多次「地毯式清點」，即對整個遊戲場進行檢查，以(a)計算營業賭枱數量；(b)計算每張賭枱的玩家人數；(c)計算每名玩家的下注金額；及(d)賭枱每局牌的持續時間。因此，根據「地毯式清點」的結果估計各種數據，即(i)各地毯式清點時段每名玩家的平均賭注，乃由所有玩家的投注總額除以所有玩家人數而得出；(ii)各地毯式清點時段每張賭枱的平均玩家人數，乃由玩家總數除以營業賭枱總數而得出；及(iii)每小時發牌數，乃根據賭枱每局牌的持續時間而估算。隨後，於不同採樣時間之間對各類賭枱的每張賭枱每日預測贏額進行平均，從而得出各類賭枱的平均每張賭枱每日贏額。鑒於各可資比較賭場經營的賭枱(如百家樂及「牛牛」)數量及類型均不同，各類賭枱的平均每張賭枱每日贏額隨後乘以不同類型賭枱的加權數，得出各可資比較賭場的混合平均每張賭枱每日贏額。誠如IGamiX所告知，類似淨博彩贏額預測通常採用「地毯式清點」抽樣方法，抽樣時間為通常於賭場看到的高峰時段。根據IGamiX的估計，可資比較賭場的混合平均每張賭枱每日贏額介乎3,482美元至8,919美元。吾等注意到，二零一九年各賭枱均採用3,500美元的預計平均每張賭枱每日贏額，即可資比較賭場的估計混合平均每張賭枱每日贏額範圍的最低值。另一方面，吾等亦評估可資比較賭場甄選的公平性及合理性。首先，就位置及可及性而言，其他賭場大多集中於西哈努克市核心區雙獅圓環內，吾等注意到可資比較賭場距賭場所在位置海納天酒店僅五分鐘的步行路程。其次，吾等了解到，賭場可共享可資比較賭場的主要目標客戶(即在線博彩行業的員工及管理人員)。第三，吾等知悉，

可資比較賭場由一個位於一家位於三星級酒店內的三星級賭場及兩家位於五星級酒店的五星級賭場組成，而賭場定位為至少一家位於四星級酒店海納天酒店的四星級賭場。因此，就市場定位而言，可資比較賭場被認為與賭場相似。賭場的各自排名乃由IGamiX經考慮賭場的內部裝飾、傢俱、環境、員工外表及博彩設備根據其專業判斷釐定。就此而言，鑒於所有相關因素(包括可及性、客戶來源及市場定位)的相似性，吾等認為可資比較賭場乃賭場的適當參考。另一方面，吾等注意到，管理層於查閱IGamiX報告時已採取審慎措施，包括對海納天酒店及各可資比較賭場實地考察，以及與賭場營運商面談，進一步證實可資比較賭場的適當性，該等賭場被認為具有與賭場類似的特徵。

根據轉讓協議，思勝全權負責賭枱業務成本(包括但不限於有關賭枱業務之任何應付稅款、聘請僱員服務於賭枱之成本及向有關賓客提供食品及茶點之成本)。根據吾等對估值的審閱，吾等注意到思勝於二零一九年引致的營運支出乃主要基於管理層估計的預期員工成本，該成本是根據賭枱營運所需各職位的預計僱用員工人數及其預期月薪而得出。尤其是，於向IGamiX查詢後，吾等了解到，每張賭枱的交易員數量(佔員工總成本的大部分，由管理層估計得出)與西哈努克市的其他賭場相似。此外，吾等已反復核對估計員工成本與賭場於二零一九年十二月引致的實際員工成本，並認為員工成本的(包括估值項下員工數量及月薪)的釐定與賭場的實際營運數據一致。於整個預測期間內，預期員工成本的年通脹率為3%，反映出此類成本潛在增加。根據亞洲開發銀行發佈的《二零一九年亞洲發展展望更新》，柬埔寨的通脹率預計於二零二零年將達2.5%。基於以上所述，吾等認為釐定估值中的預期營運支出屬公平、合理。

根據賭場就其與柬埔寨財經部於二零一九年七月四日舉行的會議(內容有關釐定賭場向柬埔寨政府的納稅義務)而提供的已簽署會議報告，會議確定，於二零一九年，每張賭枱須每月繳納賭枱稅1,600美元。除相關賭枱稅外，賭枱業務權利持有人毋須於東

埔寨繳納利得稅及／或預扣稅。因此，吾等認為，假設毋須就營運賭枱業務繳納利得稅及／或預扣稅屬公平合理。吾等注意到，估值所採用每張賭枱的每月博彩稅與柬埔寨財經部釐定的稅率一致，吾等認為其屬公平、合理。

吾等注意到，賭枱之預期收益於二零二零年、二零二一年及直至二零二四年分別增長13.8%、10%及6%。吾等注意到，二零二零年及二零二一年採用的增長率乃根據中心區某間賭場於二零一九年錄得的實際增長率13.8%計算得出，而IGamiX報告認為，此增長率為西哈努克市所有賭場唯一可用的公開數據，該報告亦預計於未來幾年收益增長率將介乎10%至13%。因此，二零二零年及二零二一年各自的預期收益增長率與IGamiX報告所載的預計收益增長一致。經參考世界銀行於二零一九年六月發佈的《全球經濟展望》，柬埔寨的年度GDP預計將分別按6.9%及6.8%增長。因此，吾等認為，自二零二二年至二零二四年，對賭枱採用6%的年度收益增長率與預計GDP一致，且屬公平合理。

吾等注意到，獨立估值師已將加權平均資本成本（「加權平均資本成本」）計算為為估值的折現率。吾等獲悉，加權平均資本成本法已於投資及金融分析界廣泛應用，用以估計公司的所需股權回報率。估值中所用的加權平均資本成本乃經計及以下各種因素所得：(i)權益成本（由(a)無風險利率；(b)權益貝塔係數；(c)市場風險溢價；(d)規模溢價；(e)國家風險溢價；及(f)公司特定風險溢價計算所得）；(ii)債務成本；及(iii)根據行業平均債務對權益比率釐定的假定資本架構。就此，吾等已與獨立估值師討論有關釐定折現率（即加權平均資本成本）時所考慮的主要因素，並注意到該等因素乃進行類似性質之估值所普遍使用之參數。因此，吾等(i)已審閱獨立估值師提供的計算及相關資料來源；及(ii)已對主要參數（包括計算折現率所用的無風險利率、市場風險溢價、國家風險溢價、小規模溢價及債務成本）之釐定基準進行桌面研究並認為該等釐定基準實屬常見。尤其是，國家風險溢價及小規模溢價均以Damodaran Online及道衡分別發佈的參考資料（即估值行業普通引用的獲認可資料）為依據，而相關參數（包括無風險利率、市場風險溢價及債務成本）乃以截至估值日期的數據為依據。據獨立估值師告知，鑒於賭場初創，且截至估值日期並無任何經營歷史（於類似估值時通常加以考慮），故此於釐定加權平均資本成本時採用10%的公司特定風險溢價。於釐定平均權益貝塔係數及平均債務對權益比率時，吾等亦已審閱獨立估值師甄選的六家可資比較公司（「可資比較公

司」)，並注意到(i)考慮到該等因素在業務營運及營運地址方面與賭場營運的因素相似，可資比較公司的甄選標準屬公平合理；及(ii)於審閱所有可資比較公司各自刊發的年報後，彼等均符合甄選標準，包括彼等各自的主要業務、主要營運地址及營運歷史。獨立估值師確認，可資比較公司指按盡力基準識別的詳盡清單。考慮到自作為無形資產的賭枱經營權變現未來現金流的確定性程度，獨立估值師在所採用的加權平均資本成本的基礎上進一步施加3%的資產特定風險溢價，以達致最終折現率29%。據獨立估值師告知，無形資產估值通常採用資產特定風險溢價。獨立估值師進一步告知，於估值中採用資產特定風險溢價反映與賭枱業務權利相關的特定風險，包括但不限於賭枱與賭場內其他賭枱之間潛在競爭所產生的風險，以及賭枱業務營運商與賭場管理層之間的關係引致的風險，如 貴公司無法控制的賭場營運風險。因此，吾等認為評估已適當計及賭場內賭枱所面臨的潛在競爭以及 貴公司無法控制的賭場管理及營運風險。根據上文所述，吾等認為預計平均每張賭枱每日贏額(即整個預測期間的賭枱預計收益、營運支出及預期收益增長率)之釐定以及所採用的折現率屬公平合理。

作為吾等盡職調查的一部分，吾等亦已審閱(i)獨立估值師進行估值之委聘書條款；及(ii)獨立估值師於不同行業(包括酒店及博彩行業)進行估值的相關資質及往績記錄。獨立估值師確認，於最後可行日期，其為 貴集團、Lion King及彼等各自的核心關連人士的一名獨立第三方。於評估獨立估值師之工作範圍、資質、經驗及獨立性後，吾等得悉工作範圍適用於所需的意見，而吾等並不知悉有任何對工作範圍的限制，而可能對估值所給予的保證程度有不利影響。

根據吾等對估值、相關估值工作表及輔助文件的審閱，以及吾等就以下各項與獨立估值師及管理層進行的討論：(i)採納收入法借助折現現金流量評估賭枱業務價值的理由及適當性；(ii)估值所採納的基準、假設及方法，尤其是收益及營運支出的預測以及折現率的釐定；及(iii)獨立估值師的工作範圍及經驗，吾等並無注意到任何事項令吾等懷疑

估值中假設的公平性及合理性。鑒於上文所述，吾等認為，估值所採納的基準、假設及方法屬適當。

4.2 代價調整

根據轉讓協議，Lion King及擔保人無條件及不可撤銷地向思勝保證，賭枱業務於轉讓開始後12個月期間（「首個12個月期間」）的經審核除稅後溢利淨額（「第一筆實際溢利」）及緊隨首個12個月期間屆滿後的12個月期間的經審核除稅後溢利淨額（「第二筆實際溢利」）分別不得少於28,000,000港元（「第一筆保證溢利」）及32,000,000港元（「第二筆保證溢利」）（統稱「保證溢利」）。

第一筆保證溢利

倘第一筆實際溢利未達致第一筆保證溢利，則Lion King及擔保人須向思勝彌償第一筆補償金額（定義見下文），方法為按以下先後次序扣除第一筆補償金額：

- (i) 經扣減承兌票據的本金額（相當於第一筆補償金額）；及
- (ii) 倘承兌票據的本金額不足以達致第一筆補償金額，則以現金方式支付餘額，惟最大限額為56,000,000港元。

第一筆補償金額應按以下公式釐定：

$$\text{「第一筆補償金額」} = (\text{第一筆保證溢利} - \text{第一筆實際溢利}) \times 2$$

第二筆保證溢利

倘第二筆實際溢利未能達致第二筆保證溢利，則Lion King及擔保人須向思勝彌償第二筆補償金額（定義見下文），方法為按以下先後次序扣除第二筆補償金額：

- (iii) 經扣除承兌票據的本金額（相當於第二筆補償金額）；及

(iv) 倘承兌票據的本金額不足以達致第二筆補償金額，則以現金方式支付餘額，惟最大限額為64,000,000港元。

第二筆補償金額應按以下公式釐定：

$$\text{「第二筆補償金額」} = (\text{第二筆保證溢利} - \text{第二筆實際溢利}) \times 2$$

倘賭枱業務於有關擔保期間的除稅後溢利淨額超逾保證溢利，則不得對代價作出調整。

儘管Lion King及／或擔保人尚無就獲得第一筆補償金額及第二筆補償金額提供任何擔保要求，經計及(i)扣除承兌票據最高本金額62,000,000港元，用於支付部分最高補償金額120,000,000港元；(ii) 貴公司於最後可行日期欠付擔保人約51,300,000港元，有關金額可使擔保人向 貴公司作出部分補償，以致 貴公司的欠款付款責任獲免除；及(iii)擔保人為 貴公司主要股東，被認為具有充分財務能力，而(i)倘賭枱業務未能根據轉讓協議達致令人滿意的業績，代價調整將透過提供相當於代價金額的最高補償對 貴公司進行全額補償；及(ii)代價調整乃Lion King及擔保人對賭枱業務盈利能力充滿信心的表現，因此，吾等認為代價調整及其相關安排(包括並未對補償金額作出擔保)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並可保障 貴公司及股東的整體利益。

4.3 出售代價

經參閱董事會函件，出售代價乃經轉讓協議的訂約方參考(其中包括)(i) Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合資產淨額約25,490,000港元後公平磋商釐定；及(ii)瓦努阿圖博彩牌照於二零一九年九月三十日的賬面值56,770,000港元。於評估出售代價的公平性及合理性時，吾等已審閱Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日的財務狀況，並注意到，Forenzia Enterprises集團於二零一九年九月三十日的綜合資產淨值約為25,490,000港元。於調整(i)瓦努阿圖博彩牌照於二零一九年九月三十日的額外賬面值約為56,770,000港元(其已計及 貴集團自二零一四年收購起計提的減值總額約69,440,000港元)，應根據出售事項連同Forenzia Enterprises集團一

併出售；及(ii)非控股權益減少約54,100,000港元(即Forenzia Enterprises Limited的40%股權並非由 貴公司擁有)後，Forenzia Enterprises集團的經調整綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」，反映銷售股份的相關價值總額)約為28,160,000港元。儘管 貴公司於釐定出售代價時並未考慮Forenzia Enterprises集團的初步估值，考慮到(i)金額為58,000,000港元的出售代價較約28,160,000港元的經調整資產淨值溢價約105.97%；及(ii)經調整資產淨值反映瓦努阿圖博彩牌照的賬面值，其中已計及 貴集團於二零一四年完成收購起過往數年的累計減值準備，吾等認為，出售代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 轉讓協議的潛在財務影響

資產淨值

誠如本通函附錄二 貴集團的未經審核備考財務資料(「**備考財務資料**」)所載，根據其中所載的附註以說明假設出售事項及轉讓事項已於二零一九年九月三十日完成對 貴集團於二零一九年九月三十日的財務狀況的影響， 貴集團於二零一九年九月三十日的綜合資產總值及負債總值將分別為約218,960,000港元及157,080,000港元。因此， 貴集團的未經審核綜合備考資產淨值約為61,880,000港元，較 貴集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合資產淨值約88,790,000港元減少約30.31%。

資產負債比率

貴集團於二零一九年九月三十日的資產負債比率(即負債總值除以股東股本總額所得)約為130.59%。經扣除Forenzia Enterprises集團的資產及負債以及根據轉讓事項發行承兌票據後，根據備考財務資料， 貴集團的資產負債比率應增至約253.85%。

流動資金

根據轉讓協議，轉讓事項的代價應以(i)出售銷售股份；及(ii)轉讓事項開始時發行承兌票據相結合的方式結算。因此，就結算代價而言預計不會自轉讓協議產生任何現金

獨立財務顧問函件

流出，故 貴集團的現金水平預計不會出現重大變動。根據備考財務資料，現金及現金等值項目將維持穩定及於二零一九年九月三十日約為3,930,000港元。

儘管 貴集團的綜合資產淨值預期減少及資產負債比率預期增加，鑒於(i)轉讓事項並無產生現金流出；及(ii) 貴集團的盈利預期會因賭枱業務的前景而增加（論述於上節「3.訂立轉讓協議之理由及裨益」），吾等認為轉讓協議對 貴集團所產生的總體財務影響屬合理。

股東務須注意，上述分析僅作說明用途，並非旨在表示 貴集團於轉讓協議完成後的財務狀況。

推薦建議

經考慮本函件所載主要因素及理由後，吾等認為，儘管轉讓協議並非於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，但轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准轉讓協議及其項下擬進行的交易的相關決議案。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
鄧振輝
謹啟

二零二零年三月十三日

鄧振輝先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士及力高企業融資有限公司根據證券及期貨條例(香港法例第571章)進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資諮詢領域擁有逾20年經驗。

I. 本集團之財務資料

本集團截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止年度各年的財務資料披露於以下文件，有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站www.ceihldg.com：

- 於二零一九年十二月十三日刊發之本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中期報告(第18至23頁)(超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1213/2019121300582_c.pdf)；
- 於二零一九年七月二十九日刊發之本公司截至二零一九年三月三十一日止年度之年報(第43至48頁)(超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0729/ltn20190729236_c.pdf)；
- 於二零一八年七月三十日刊發之本公司截至二零一八年三月三十一日止年度之年報(第43至48頁)(超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0730/ltn20180730458_c.pdf)；及
- 於二零一七年七月二十七日刊發之本公司截至二零一七年三月三十一日止年度之年報(第40至45頁)(超鏈接：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0727/ltn20170727433_c.pdf)。

II. 債務聲明

於二零二零年一月三十一日(即就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團的債務如下。

借款

	千港元
可換股票據	27,119
其他借款	<u>81,291</u>
總借款	<u><u>108,410</u></u>

其他借款51,291,000港元為來自董事吳文新先生的貸款，屬免息、無抵押及須按要求償還。

其他借款30,000,000港元為來自獨立第三方的貸款，將按以下條款支付：

- a) 本公司將於二零二零年二月十八日支付2,000,000港元連同總額30,000,000港元於二零二零年一月二十三日至二零二零年二月十八日按年利率10%計算的利息；
- b) 本公司將於二零二零年四月二十三日支付2,000,000港元連同餘下金額28,000,000港元於二零二零年二月十八日至二零二零年四月二十三日按年利率10%計算的利息；及
- c) 本公司將於二零二零年七月二十三日支付26,000,000港元連同餘下金額26,000,000港元於二零二零年四月二十三日至二零二零年七月二十三日按年利率10%計算的利息。

免責聲明

除上述者或本通函其他地方所提述者及集團內公司間之負債，於二零二零年一月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團並無任何未償還借款、按揭、押記、債權證、貸款資本及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

除上文所述者外，董事並不知悉本集團之債務、或然負債及承擔自二零二零年一月三十一日(即債務聲明之編製日期)起至最後可行日期止出現的任何重大變動。

III. 營運資金

經考慮(i)本集團可動用財務資源；(ii)吳文新先生就本公司於日期為二零一七年十二月二十九日之和解契據項下之付款責任向本公司作出擔保；及(iii)吳文新先生向本集團提供的財務資助，董事認為，在無不可預見情況的前提下，本集團將擁有充足營運資金應付自本通函日期起計未來十二個月的現有需求。

根據吳文新先生於該契據項下提供的個人擔保，吳文新先生須按本公司的要求，向本公司提供無抵押免息資金以履行該契據項下之付款責任。尚無明確期限償還由吳文新先生根據所提供的個人擔保提供的資金且有關安排並無附帶任何條件或不確定因素。

根據財務資助函件，吳文新先生須按本公司的要求，向本公司提供無抵押免息資金以支持本公司的日常營運。尚無明確期限償還由吳文新先生根據財務資助函件提供的資金且有關安排並無附帶任何條件或不確定因素。

IV. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，自二零一九年三月三十一日(本集團最近刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況並無任何重大不利變動。

V. 本集團之財務及經營前景

就擴增實境(「AR」)／虛擬現實(「VR」)娛樂及手機遊戲解決方案而言，本公司認為，AR/VR業務處於不斷發展及穩定增長的階段。本公司將繼續探索VR/AR行業的更多業務機會。

就柬埔寨博彩業務而言，隨著中美貿易戰的深入，越來越多的中國企業向東盟國家轉移，來自中國的勞動力顯著增長。同時，亞太地區於過往數年的旅遊支出亦有所增長。這兩個因素令對基本必需品及輔助元素(尤其是娛樂)的需求增加，從而為國內博彩業的發展提供良機。憑藉本集團對亞太地區博彩業的全面了解及豐富經驗，本集團決定將重點轉移至開拓柬埔寨的業務機會，我們認為，柬埔寨具有發展其博彩業務的潛力，尤其是西哈努克市，其旅遊業及外國投資一直突出增長。透過躋身柬埔寨博彩行業，本公司不僅憑藉其於博彩行業的豐富經驗及知識成功開拓新的收入來源，而且進一步建立其於柬埔寨的聲譽。

於轉讓開始後，本公司可進一步參與柬埔寨博彩行業。

說明轉讓對本集團資產及負債之財務影響之本集團未經審核綜合備考財務資料載於本通函附錄二。本集團之備考財務資料乃根據董事之判斷及假設而編製，僅供說明用途，且由於其假設性質，有關資料未必能對本集團於轉讓之開始日期或任何未來日期之財務狀況作出真實反映。

下文為本公司之獨立申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(執業會計師)發出之報告全文，僅為載入本通函而編製。

A. 餘下集團及經擴大集團的未經審核備考財務資料

餘下集團

餘下集團的隨附未經審核備考財務資料乃按上市規則第4.29段編製並以下文所載附註為基準，以說明建議出售事項可能對本集團的財務資料產生的影響(假設賭枱權利於建議出售事項完成後獲轉讓(「轉讓事項」))。

餘下集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃於隨附附錄第(C)節附註所闡述的備考調整生效後，根據本集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合財務狀況表編製，以說明建議出售事項對本集團財務狀況的影響，猶如建議出售事項已於二零一九年九月三十日進行。

編製餘下集團的未經審核備考財務資料僅作為說明用途，及由於其性質使然，其可能未能真實反映餘下集團的財務狀況，前提是建議出售事項於二零一九年九月三十日(就財務狀況而言)或未來任何日期完成。

餘下集團的未經審核備考財務資料應連同本集團於截至二零一九年九月三十日止六個月的未經審核財務報表(載於本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月的中報)及本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團

經擴大集團的隨附未經審核備考財務資料乃按上市規則第4.29段編製並以下文所載附註為基準，以說明轉讓可能對餘下集團的財務資料產生的影響(假設於建議出售事項完成後轉讓)。

經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃於隨附附錄第(C)節附註所闡述的備考調整生效後，根據隨附附錄第(B)節「經擴大集團於建議出售事項及轉讓事項後的未經審核備考綜合財務狀況表」一欄所示的經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表編製，以說明建議轉讓對經擴大集團財務狀況的影響，猶如轉讓已於二零一九年九月三十日進行。

編製經擴大集團的未經審核備考財務資料僅作為說明用途，及由於其性質使然，其可能未能真實反映經擴大集團的財務狀況，前提是轉讓於二零一九年九月三十日(就財務狀況而言)或未來任何日期完成。

經擴大集團的未經審核備考財務資料應連同本通函其他部分所載的其他財務資料一併閱讀。

B 經擴大集團於建議出售事項及轉讓事項後的未經審核備考綜合財務狀況表

於二零一九年九月三十日

	本集團於 二零一九年 九月三十日的 未經審核 綜合 財務狀況表	千港元 附註(1)	千港元 附註(2)	千港元 附註(3)及(6)	經擴大 集團於建議 出售事項及 轉讓事項後的 未經審核 綜合 財務狀況表	千港元
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,408	(672)			736	
使用權資產	5,443			96,407	101,850	
無形資產	101,428	(56,767)			44,661	
商譽	41,761				41,761	
其他金融資產	—	—		4,043	4,043	
購買電腦軟件以及物業、廠房及 設備所付按金	5,742	(5,742)			—	
	155,782				193,051	
流動資產						
應收貿易賬款及其他應收款項	45,037	(23,050)			21,987	
應收代價	—	58,000		(58,000)	—	
現金及現金等值項目	3,927	(1)			3,926	
	48,964				25,913	
流動負債						
應付貿易賬款及其他應付款項	8,952	(3,977)		2,657	7,632	
其他借款	43,520				43,520	
承兌票據	28,662				28,662	
租賃負債	2,810				2,810	
應付稅款	1,006				1,006	
	84,950				83,630	
流動負債淨額	(35,986)				(57,717)	
資產總值減流動負債	119,796				135,334	

	本集團於 二零一九年 九月三十日的 未經審核 綜合 財務狀況表 千港元 附註(1)	千港元 附註(2)	千港元 附註(3)及(6)	經擴大 集團於建議 出售事項及 轉讓事項後的 未經審核 綜合 財務狀況表 千港元
非流動負債				
承兌票據	—		42,450	42,450
可換股債券	25,921			25,921
租賃負債	2,664			2,664
遞延稅項負債	2,419			2,419
	<u>31,004</u>			<u>73,454</u>
資產淨值	<u>88,792</u>			<u>61,880</u>
資本及儲備				
股本	256,495			256,495
儲備	<u>(221,798)</u>	29,840	(2,657)	<u>(194,615)</u>
本公司擁有人應佔權益總額	34,697			61,880
非控股權益	<u>54,095</u>	(54,095)		<u>—</u>
權益總額	<u>88,792</u>			<u>61,880</u>

C. 未經審核備考財務資料的附註

1. 本集團於二零一九年九月三十日的未經審核綜合資產及負債表乃摘錄自本公司於截至二零一九年九月三十日止六個月的已刊發中報且並無作出調整。
2. 該等調整指(a)於二零一九年九月三十日取消綜合Forenzia Enterprises Limited的60%股權，及(b)建議出售事項的估計收益淨額，猶如建議出售事項已於二零一九年九月三十日進行，計算如下：

	千港元
建議出售事項的代價	58,000
減：於二零一九年九月三十日的建議出售事項的資產淨值(附註)	<u>(28,160)</u>
建議出售事項的估計收益淨額	<u><u>29,840</u></u>

附註：

於二零一九年九月三十日的建議出售事項的資產淨值計算如下：

	千港元
物業、廠房及設備	672
無形資產	56,767
預付款項、按金及其他應收款項	28,792
現金及現金等值項目	1
其他應付款項	<u>(3,977)</u>
Forenzia Enterprises Limited於二零一九年九月三十日的資產及負債總值	82,255
非控股權益	<u>(54,095)</u>
建議出售事項於二零一九年九月三十日的資產淨值	<u><u>28,160</u></u>

建議出售事項收益的實際金額可能有別於上述金額，並將視乎Forenzia Enterprises Limited資產淨值於建議出售事項完成後的賬面值而定。

3. 該調整反映本公司將予完成的轉讓代價。根據轉讓協議，轉讓代價為120,000,000港元。代價將以(i)出售銷售股份(佔Forenzia Enterprises Limited於轉讓開始後已發行及繳足股本總額的60%)的方式支付58,000,000港元；及(ii)促使於轉讓開始後發行承兌票據的方式支付62,000,000港元。

4. 承兌票據於二零一九年九月三十日的公平值乃採用二項式期權定價模型進行估計。
5. 溢利保證於二零一九年九月三十日的公平值乃採用蒙特卡羅模擬法估算。
6. 調整指建議出售事項及轉讓事項應佔專業費用估值約2,657,000港元，該款項將於損益賬內確認。該調整預計不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表產生持續性影響。
7. 概無作出任何調整，以反映任何交易結果或經擴大集團於二零一九年九月三十日後所訂立的其他交易。
8. 當實際交易發生時，可能釐定不同於賬面值的公平值，從而可能導致財務影響與上述者大相徑庭。由於使用權資產於完成日期的公平值可能有別於上述者，因此產生的收購日期的使用權資產金額可能不同於上文所示備考無形資產。如使用權資產的可收回金額低於其於完成日期的賬面值，則相關使用權資產將出現減值。

就本未經審核備考財務資料而言，本公司董事已根據香港會計準則第36號資產減值（與本公司的會計政策一致）評估是否存在任何使用權資產的減值虧損。本公司董事認為經作出減值評估後，未經審核備考財務資料所載的使用權資產並無減值跡象。

D. 會計師就編製未經審核備考財務資料的報告

下為申報會計師開元信德會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就未經審核備考財務資料而編製的申報會計師報告全文，以供載入本通函。

敬啟者：

吾等已完成核證委聘以就世紀娛樂國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所刊發日期為二零二零年三月十三日的通函(「通函」)附錄二所載的於二零一九年九月三十日的未經審核備考綜合資產及負債表及相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料時所依據的適用準則於本通函附錄二詳述。

董事編製未經審核備考財務資料以說明建議出售事項及轉讓事項對 貴集團於二零一九年九月三十日之財務狀況的影響，猶如建議出售事項及轉讓事項已於二零一九年九月三十日進行。進行此程序時，有關 貴集團財務狀況的資料乃由董事摘錄自載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十八日已刊發之中期報告的 貴集團截至二零一九年九月三十日止六個月的中期報告。

董事就未經審核備考財務資料應負的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則所規定的獨立性和其他道德規範，該等規範以誠信、客觀、專業能力和應有謹慎、保密性及專業行為作為基本準則。本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「對進行財務報表審核及審閱以及其他核證工作與有關服務委聘的事務所的質量控制」，因此設有一個全面的質量控制系統，包括有關遵從道德規範、專業標準和適用法律及監管規定的明文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。就吾等於過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除對該等報告出具日期的報告收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3420號「就編製載於招股章程的備考財務資料發出報告的核證委聘工作」進行吾等的工作。該準則要求申報會計師規劃及執行程序，以合理確定董事有否根據上市規則第4.29段的規定及參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就此委聘而言，吾等不負責就用於編製未經審核備考財務資料的任何歷史財務資料作出更新或重新發出任何報告或意見，在此委聘過程中，吾等亦未審核或審閱用於編製未經審核備考財務資料的財務資料。

通函載入未經審核備考財務資料僅為說明建議出售事項及轉讓事項對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如建議出售事項及轉讓事項已於就說明用途而選定的較早日期發生。因此，吾等概不保證建議出售事項及轉讓事項的實際結果將與所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已按適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘涉及執行

有關程序，以評估董事在編製未經審核備考財務資料時所採用的適用標準是否能夠提供合理基準以呈現建議出售事項及轉讓事項的直接重大影響，並就以下事項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整能否適當反映該等標準；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料妥為應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中考慮到申報會計師對 貴集團性質、編製未經審核備考財務資料所涉及建議出售事項及轉讓事項，以及其他相關委聘情況的了解。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料的總體呈列方式。

吾等相信，吾等已獲得充分恰當的憑證，為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料而言，有關調整屬恰當。

此 致

香港
灣仔港灣道18號
中環廣場
63樓6303-04室
世紀娛樂國際控股有限公司
(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，二零二零年三月十三日

陳偉楠

執業證書號碼：P05957

謹啟

以下為獨立估值師國際評估有限公司就其對本集團將予收購的賭枱業務權利於二零一九年九月三十日的估值而編製的估值報告，以供載入本文件。



敬啟者：

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成有關柬埔寨西哈努克市的世紀娛樂賭場(「主辦賭場」或「賭場」)四張中場賭枱之賭枱業務權利(「賭枱業務權利」)之五年市值分析。是次估值乃為交易參考用途而進行。是次委聘旨在協助世紀娛樂國際控股有限公司(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)(「世紀娛樂」或「客戶」)之管理層(「管理層」)考慮賭場賭枱業務權利之潛在收購事項。估值日期為二零一九年九月三十日(「估值日期」)。除此之外，吾等之估值報告概不得擬作或推論作任何其他用途。

本報告列明估值目的及工作範圍、識別所評估業務、描述估值基準及方法、調查及分析、假設及限制條件，並呈列吾等之估值意見。

估值之定義

於釐定是次委聘下所評估賭枱業務權利之市值時，吾等之工作將根據市值之定義進行：「一項資產或負債經適當推銷後，由自願買方與自願賣方於雙方均在知情、審慎而非強迫的情況下於估值日期進行公平交易的估計金額」。

委聘之範疇

吾等之服務包括估計賭枱業務權利截至估值日期就交易參考而言之市值。

於是次委聘下進行估值之過程中，吾等倚賴管理層提供或來自公開來源獲得之有關該賭場的營運及／或財務資料(如有)。吾等分析過程中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層就該賭場之現狀及未來營運進行討論；
- 與管理層討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發估值模型以對該賭場的賭枱業務權利進行估值，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層討論以：
 - 了解更多有關該賭場及賭枱業務權利之詳情；
 - 更透徹了解賭場及賭枱業務權利之性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 審閱與賭枱業務權利相關的預測財務資料(「**預測財務資料**」)；及
- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出賭枱業務權利之市值。

於吾等之估值過程中，吾等使用管理層提供之財務及其他資料。吾等亦使用吾等認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且吾等之結論所倚賴資料於所有重大方面均屬準確完備。

結論

根據所提供資料及所進行分析及受隨附假設及限制條件聲明規限，吾等合理認為賭枱業務權利截至二零一九年九月三十日之市值為**壹億貳仟陸佰萬港元整(126,000,000港元)**。

吾等有幸提供估值服務，深表感謝。倘閣下對是次委聘有任何疑問或需任何其他協助，請隨時與吾等聯絡。本報告之副本連同編製本報告所使用之數據於吾等之文件中保存。

此 致

香港
灣仔
港灣道18號
中環廣場
63樓6303-04室
世紀娛樂國際控股有限公司
(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)
董事會 台照

國際評估有限公司
謹啟

二零二零年三月十三日

目錄

1. 緒言	III-4
● 委聘內容	III-4
● 資料來源	III-5
2. 賭場及賭枱業務權利概覽	III-6
● 賭場概述	III-6
● 中場賭枱賭枱業務權利概述	III-6
● 實地視察	III-7
3. 經濟概覽	III-8
● 柬埔寨經濟概覽	III-8
4. 行業概覽	III-9
● 柬埔寨賭場市場概覽	III-9
5. 估值之定義	III-10
6. 一般估值概覽	III-10
● 收入法	III-10
● 市場法	III-10
● 成本法	III-10
● 所選用之方法	III-10
7. 對賭枱業務權利市值之估計	III-11
● 緒言	III-11
● 估值方法	III-11
● 折現現金流量分析	III-12
● 現金流量	III-12
● 稅收攤銷收益	III-12
8. 折現率的釐定	III-13
● 緒言	III-13
● 權益成本	III-13
● 債務成本	III-16
● 計算加權平均資金成本	III-16
● 資產特定風險溢價	III-16
9. 敏感度分析	III-17
10. 假設聲明	III-17
11. 估值結論	III-18
12. 限制條件聲明	III-19

緒言

委聘內容

國際評估有限公司(「國際評估」)已完成有關柬埔寨西哈努克市的世紀娛樂賭場(「主辦賭場」或「賭場」)四張中場賭枱之賭枱業務權利(「賭枱業務權利」)之五年市值分析。

是次估值乃為交易參考用途而進行。是次委聘旨在協助世紀娛樂國際控股有限公司(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)(「世紀娛樂」或「客戶」)之管理層(「管理層」)考慮賭場賭枱業務權利之潛在收購事項。估值日期為二零一九年九月三十日(「估值日期」)。除此之外，吾等之估值報告概不得擬作或推論作任何其他用途。

於釐定是次委聘下所評估賭枱業務權利之市值時，吾等的工作乃根據應佔使用賭枱業務權利預期產生之估計未來現金流量現值。除非另有說明，於估計標的資產之市值時，吾等假設資產將根據相關會計文件持續存在直至轉讓完成。

吾等分析過程中所使用的程序包括吾等認為屬必要的有關實質性步驟，包括但不一定限於以下各項：

- 與管理層就賭場之現狀及未來營運進行討論；
- 與管理層討論以獲得所提供數據之闡釋及澄清；
- 開發估值模型以對 貴公司的賭枱業務權利進行估值，包括收集市場及行業資料以支持各種假設；
- 與管理層討論以：
 - 了解更多有關賭枱業務權利及賭場之詳情；
 - 更透徹了解賭枱業務權利及賭場之性質及營運，包括估計市場趨勢；
- 審閱 貴公司與賭枱業務權利及賭場相關的預測財務資料；及

- 分析與是次估值相關之其他事實及數據，以得出賭枱業務權利之市值。

於吾等之估值過程中，吾等使用管理層提供之財務及其他資料。吾等亦使用吾等認為可靠之私人及公開來源獲得之財務及其他資料，且吾等之結論所倚賴資料於所有重大方面均屬準確完備。

資料來源

作為吾等盡職審查一部分，吾等倚賴管理層提供之資料及文件，包括下列各項：

- 貴公司與賭場擁有人就賭枱業務權利將予簽署的草擬協議；
- 賭場有關賭枱業務權利的業務計劃；
- 賭場賭枱業務權利於特許經營期的預測財務資料（「**預測財務資料**」）；
- 賭場日期為二零一九年七月二十三日的經營許可證；
- 柬埔寨主辦賭場日期為二零一八年九月二十三日的補充租賃協議；
- 賭場日期為二零一九年四月十四日的建築平面圖；
- Cheng, Yeung & Co（一間香港律師事務所）就建議收購賭場的四張賭枱出具的日期為二零一九年十月三十一日的書面法律意見函件；
- Commerce & Investment Law Group（一間柬埔寨律師事務所）就博彩牌照及營運的合法性及有效性、租賃協議及反洗錢出具的日期為二零一九年八月二十八日的書面法律意見函件；
- IGamiX Management & Consulting Limited編製的日期為二零一九年六月三十日的西哈努克市大眾博彩調查研究報告；及
- 柬埔寨王國經濟和財政部就賭場就賭場營運商與經濟和財政部於二零一九年七月四日舉行的會議應付的稅項出具的函件，隨附英文譯文。

其他有關行業及經濟前景之資料以及額外財務數據乃自視為可靠來源取得。此外，吾等就賭枱業務權利之財務及大體前景與管理層進行探討。

賭場及賭枱業務權利概覽

賭場概述

賭場位於Village 1, Commune No. 3, Mittaphea Town, Sihanoukville Municipal, Cambodia的海納天酒店一樓及二樓，總建築面積約為8,100平方米。截至估值日期，賭場已獲柬埔寨經濟和財政部出具有效的賭場牌照。據管理層告知，賭場預計於二零一九年十月中旬開始營運。

賭場營運商已與酒店營運商訂立賭場租賃及營運協議，據此，所有訂約方同意自二零一八年十月一日至二零三八年九月三十日將賭場及位於海納天酒店四樓及五樓之若干指定區域租賃予賭場營運商。租賃物業之總建築面積為2,586平方米，作辦公室、餐廳及其他娛樂用途。

中場賭枱賭枱業務權利概述

賭枱位於賭場中場博彩區。賭枱業務的博彩業務僅於柬埔寨及香港境外進行。賭注經紀交易及交易各方僅位於柬埔寨及香港境外。

據管理層告知，客戶主要於賭枱推出百家樂。客戶有權獲得全部賭場彩金，並負責全部賭場虧損，同時賭場將承擔與賭枱業務相關的有關員工成本及稅項。

根據轉讓協議，賭場營運商將：

- 全權負責賭枱之營運及管理；
- 確保賭枱之博彩有序進行，不涉及任何欺詐，並符合賭場的任何適用內部或賭場規則；
- 確保解決與於賭枱進行博彩之賓客的所有糾紛，而不會對賭場之聲譽產生不利影響；
- 確保不會就或因進行賭枱業務而對賭場任何部分(包括傢俬及裝飾、賭枱籌碼)造成任何損壞或損失，倘有任何損壞或損失，則全權負責維修成本及彌補有關損壞或損失；

- 保持賭場之良好狀態，從而使客戶妥善經營賭枱業務；
- 提供客戶妥善經營賭枱業務之所有必要公用設施、設備及設施等，包括但不限於賭枱及傢俬、裝修、發牌盒、撲克牌、籌碼、信息技術系統及閉路電視系統；
- 於所有方面遵守柬埔寨有關《反洗錢和打擊資助恐怖主義法》，並將於賭場制定及實施適當的內部控制及報告系統；
- 定期或應客戶要求向客戶提供所有與賭枱業務有關之財務及非財務數據；
- 承擔賭枱業務產生之所有應付稅款；及
- 每年續新賭場博彩牌照。

另一方面，於轉讓賭枱業務權利時，客戶將：

- 全權負責賭枱之營運及管理成本(包括但不限於在賭枱投注或營運賭枱之任何應付稅款、聘請僱員服務於賭枱之成本及向有關賓客提供食品及茶點之成本)；
- 補償賭場應付予在賭枱上贏得博彩之賓客之彩金；及
- 根據上述付款及扣減，有權保有於賭枱博彩之賓客之所有損失。

實地視察

於二零一九年五月一日至三日，吾等對賭場所在地柬埔寨西哈努克市海納天酒店進行實地視察。視察期間賭場正進行翻新。海納天酒店的住宿及餐飲設施已開始營業。吾等亦與當地管理人員就賭場及中場賭枱的營運規劃及業務前景進行討論。管理層預期賭場將於第三季度開始營業，賭枱業務權利特許經營期將於賭場開業時開始。

吾等亦參觀西哈努克市附近地區評級介乎二星至五星的酒店的賭場。酒店裝修風格從基本到豪華不等，各酒店內的賭場設有數十張中場賭枱。常見的中場賭枱博彩設施包括百家樂、牛牛撲克、龍虎。遊客通常使用美元現金紙幣以現金支付。

經濟概覽

柬埔寨經濟概覽

經濟增長：儘管柬埔寨政治情況複雜，但其經濟前景仍然充滿活力。於過去二十年，柬埔寨經濟增長率每年略高於7%。於二零一六年，柬埔寨由欠發達國家轉變為中低收入國家。官方統計數據顯示，二零一八年上半年服裝及鞋類出口增至4,100,000,000美元，較二零一七年同期增長11%。世界銀行集團預測，柬埔寨二零一九年國內生產總值(GDP)的年增長率為6.8%，較二零一八年的峰值7.1%略有下降。預計該趨勢將持續至二零二零年及二零二一年，分別為6.8%及6.7%。

通貨膨脹：柬埔寨於二零一九年七月的通脹率為2.17%，且自一九九五年至二零一九年期間的平均通脹率為4.78%。自二零一八年第四季度起，石油價格的下跌足以抵銷食品價格的上漲。因此，消費物價指數由二零一七年的2.2%下降至二零一八年的1.6%，主要由於汽油及柴油的零售價下跌致使對運輸方面作出調整，以及受二零一八年年底的國際油價下跌所影響。鑒於柬埔寨的高度美元化，二零一八年下半年美元的升值亦成為保持通脹水平較低的影響因素。

匯率：柬埔寨的官方貨幣瑞爾(「瑞爾」)兌美元的匯率保持穩定，即於二零一九年十月為4,068瑞爾兌1美元，而於二零一八年十二月為4,018瑞爾兌1美元。瑞爾兌泰銖亦略微貶值，但兌越南盾及人民幣有所升值。就主要出口市場(美國除外)的貨幣而言，瑞爾兌歐元、加拿大元及英鎊近期有所升值。

外貿行業：柬埔寨近期面臨進口量激增的狀況，反映出消費信心的上升。可用於衡量國內消費及建築需求的汽車及鋼材進口量迅速增長。機動車輛(主要包括乘用車及摩托車)的進口量於二零一八年激增52.9%，同時燃料進口量亦出現飛漲。汽油及柴油進口量較上年增加30%。鋼材、冷卻設備及其他建築用材分別激增47.6%、54.3%及73%，反映出建築活動的迅猛擴張。

柬埔寨的外貿狀況穩健，乃由於出口穩健部分抵銷進口需求的激增，且經常賬赤字完全由外商直接投資(FDI)提供資金流入。經常賬赤字估計於二零一八年增至GDP的10.4%，而於二零一七年為GDP的9.7%。出口表現較預期更佳及FDI流入錄得新高亦使中央銀行累積更多的國際儲備，該儲備於二零一八年年底（包括潛在進口的約六個月）前達致10,100,000,000美元。

行業概覽

柬埔寨賭場市場概覽

柬埔寨的賭場受牌照制度所規管。於二零一八年，主要向中國投資者授出52個賭場牌照，使總數達約150個。博彩對柬埔寨人而言屬非法活動，且賭場僅限外國人進入。對於線上博彩，政府自二零一五年起一直向經授權的營運商授予線上牌照，用於經營路基賭場。然而，柬埔寨首相洪森於二零一九年八月宣佈柬埔寨將停止發佈線上博彩政策及牌照。柬埔寨經濟財經部部長安蓬·莫尼拉表示，禁令旨在防止在柬埔寨經營不法業務。當前的線上博彩牌照將不會予以續新，且現時的所有牌照均將於二零二零年一月到期續新。

根據二零一九年八月的《高棉時報》，中國遊客為柬埔寨的最大旅遊群體，佔所有遊客的38.7%。於二零一九年上半年，約有1,200,000個中國人到訪該國，同比增加38%。由於內地不得經營任何賭場，故中國遊客的湧入推動賭場業的發展。於二零一八年，金邊的一個壟斷性賭場營運商NagaCorp的溢利淨額增加53%至390,600,000美元。根據NagaCorp年報，博彩公司的博彩總收益(GGR)增加55%至1,400,000,000美元。

中場分部的博彩收益來自於賭枱遊戲及電子博彩機器(EGMs)。過去數年，中場分部的經營利潤最高，乃由於其無需貴賓中介佣金及信用融資。大部分個人玩家的平均賭注水平較低，亦增加收益的穩定性。根據IGamiX Management & Consulting Ltd於二零一九年六月對Sihanoukville中場博彩的調查，經考察的三星級賭場平均每張賭枱每日3,483美元，而兩家五星級賭場合計68桌，收益為6,004美元。每張賭枱每日混合贏額(WPUPD)則為5,709美元。

估值之定義

本報告乃根據二零一七年的國際估值準則進行編製。吾等在對是次委聘項下所評估的股權市值進行估計時乃基於以下市值描述：「市值為一項資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫的情況下，於估值日期以公平交易方式易手的估計金額。」

一般估值概覽

一般用於得出某項業務或資產概約評估值的方法包括收入法、市場法及成本法。

收入法

收入法著重某項業務或資產的盈利能力。收入法通過計算某項業務或資產的未來經濟利益(如現金收益、成本節省、稅項削減及處置所得款項)的現值，計量其現值。評估值乃通過按回報率(綜合考慮資金用途的無風險利率、預期通脹率以及某項投資所涉及的風險)將預期現金流量折現至現值計算得出。所選用的折現率一般根據截至估值日期相似類別及質量的其他投資可得的回報率計算。

市場法

市場法通過分析近期可資比較業務或資產的銷售或發售，計量某項業務或資產的價值，並會對接受評估的標的業務或資產與分析中所用可資比較業務或資產間的差異作出調整。

成本法

成本法透過重建或用另一具有類似實用性的業務或資產來替代的成本，計量其價值。倘接受評估的資產提供的實用性少於新資產，則重置或替換成本將予調整以反映適當的物理磨損、功能及經濟陳舊。成本法認可謹慎投資者一般不會就財產或某項資產支付超過其以新財產或資產替代的成本。

所選用之方法

在達致吾等意見時，吾等已考慮全部三種資產類別估值方法並就各類別選用最為適用的方法。吾等的結論乃基於就吾等分析的目的及範圍而言屬最為適用的方法，同時考慮吾等可獲取數據的性質及可靠性。

吾等在估計賭場的賭枱業務權利的市值時，主要依賴於採用收入法使用折現現金流量法。成本法並不適用於賭枱業務權利的估值，乃由於其可能不能完全反映賭枱業務權利的預期未來經濟利益。賭枱業務權利於截至估值日期尚無商業化，致使與可資比較上市公司進行直接比較並不適用，故不考慮市場法。

估值中所應用的選定方法及特別方法乃於本報告相關章節論述。

對賭枱業務權利市值之估計

緒言

於本節報告中，吾等描述用以達致賭枱業務權利的市值結論的估值分析。

估值方法

如上文所述，於應用收入法對 貴公司賭枱業務權利進行估值時，使用折現現金流量法（「折現現金流量」）。根據折現現金流量法，假設企業於估值日期的唯一資產為標的無形資產，則標的無形資產的價值乃採用預測現金流量釐定。所有其他有形及無形資產均須被購置、建設或租賃。

應用估值法的首個關鍵步驟為編製有關企業的收益、開支、資本支出及營運資金需求的預測，其乃假設標的無形資產為標的企業於估值日期（包括為經營標的企業而須「提升」至穩定水平及估計有關收購、增設或租賃所有其他必要資產的開支時間及金額的時間段）所擁有的唯一資產。

管理層已提供自二零一九年十月起的五年期財務預測。該等預測為折現現金流量分析奠定基礎。吾等的折現現金流量分析乃基於對 貴公司進行估值所適用的關鍵定性因素、其經營所在地域的一般經濟前景以及與管理層所作討論及由管理層編製的預測。

預測自由現金流量乃按適當回報率或「折現率」折現至現值。折現率為投資者就業務投資要求的回報率。該回報率應反映宏觀經濟、行業及公司特定因素，該等因素可轉化為實現該等預測結果的潛在風險程度。折現率將於本報告後續章節作進一步討論。

折現現金流量分析

以下幾段呈列折現現金流量分析中所用的財務預測的若干主要假設。如先前討論，管理層的預測乃就自二零一九年十月起的五年期編製。

收益淨額：自賭場開業以來，預期二零一九年每張賭枱每日的平均收益淨額為3,500美元，且預測期間的年增長率為6.0%至13.8%。

營運支出：營運支出主要包括每個月的員工成本35,000美元。賭場將會提供撲克牌及籌碼等消耗品並承擔租金及電費等固定開銷，而不會向 貴公司收取任何額外費用。假設營運支出的年增長率為3%。

稅項：根據管理層及法律意見，將不會收取利得稅。於預測期間，預計每張賭枱的月賭枱稅為1,600美元。

固定資產及折舊費用：賭場將會提供固定資產而不向 貴公司收取額外費用，亦不會收取任何折舊開支。

營運資金：中場賭枱所產生的收益淨額將由賭場收取並按月分配予 貴公司。營運支出將於每個歷月末之前予以支付。

現金流量

預測期間內各年的無負債現金流量乃按收入淨額加稅後利息開支及折舊及攤銷(如有)，再減營運資金增量投資及資本支出(如有)計算。管理層表示，中場賭枱營運的所有裝置及設備將由賭場提供，而不會向 貴公司收取任何額外費用。於預測期間，將各估值日期的相應適當折現率應用於除稅後現金流量，以得出預測無負債現金流量的現值。折現率的進一步詳情隨後於本報告作討論。

稅收攤銷收益

有限無形資產於資產負債表內確認時，通常會根據公認會計準則在預期經濟時限內進行攤銷。根據交易性質及地方稅收權限，無形資產攤銷可合資格作為可扣減開支，用於計算稅項。在部分情況下，此經濟收益(稱為稅收攤銷收益(「**稅收攤銷收益**」))的現值可資本化為其擁有人於收入法估值項下的無形資產經濟價值的一部分。

由於不會對賭枱業務權利所產生的收入收取利得稅，故在吾等進行賭枱業務權利估值分析時並不會考慮稅收攤銷收益。

折現率的釐定

緒言

鑒於收入法將資產價值衡量為其未來貨幣利益的現值，故應用此方法促使制定適當的折現率。吾等計算 貴公司的市場衍生加權平均資金成本（「**加權平均資金成本**」），以用於釐定於 貴公司的資產估值中所用的適當折現率。資產特定風險溢價將被加入加權平均資金成本，以反映資產的特定風險因素。

加權平均資金成本包括所需股權回報率及當前債務回報的實際稅率，由具有類似業務的可資比較上市公司的資本架構中股權及債務的相對比重加權得出。加權平均資金成本應反映釐定預計現金流量潛在風險程度的宏觀經濟、行業及公司特定因素。

權益成本

於估計加權平均資金成本時，吾等考慮以下在東南亞從事類似賭場業務經營的公司的市場數據：

選擇指引公司須了解估值目標的主要業務並尋找業務盡可能與估值目標相似的上市公司。一般而言會優先選擇位於相同地區的公司，如相同地區內並無有意義的搜尋結果，則擴大至其他地區。

吾等盡力參考以下篩選標準搜尋與目標集團擁有類似業務規模及營運的上市公司作為可資比較公司：

- 公司不少於50%的資產或業務收益涉及在東南亞國家(包括柬埔寨、馬來西亞、菲律賓、新加坡及越南)的賭場經營；
- 公司賭場經營的相關上市及經營時間不少於三年；及
- 公司的財務資料向公眾公開。

下表列示對賭場的賭枱業務權利進行估值時所採用的可資比較公司：

可資比較公司	業務描述
博華太平洋國際控股有限公司 (1076 HK)	博華太平洋國際控股有限公司發展及經營賭場。該公司透過其附屬公司在塞班、北馬里亞納群島及菲律賓開發以賭場、豪華酒店、餐廳、零售區域及休閒設施為特色的綜合度假村。
金界控股有限公司 (3918 HK)	金界控股有限公司為一家休閒及旅遊公司，在柬埔寨首都金邊擁有賭場業務。該公司亦提供酒店住宿，管理餐飲店、休閒設施、娛樂及零售業務。
Bloomberry Resorts Corp (BLOOM PM)	Bloomberry Resorts Corp為其附屬公司的控股公司，提供住宿及休閒服務。附屬公司在菲律賓及韓國經營及發展旅遊設施、賭場及酒店以及主題娛樂項目。
Donaco International Ltd (DNA AU)	Donaco International Limited經營休閒及娛樂業務。該公司擁有及管理娛樂場及娛樂場酒店。Donaco International Limited服務亞太區(包括越南及柬埔寨)客戶。
Genting Singapore Ltd (GENS SP)	Genting Singapore Limited透過其附屬公司開發度假村物業及經營娛樂場。該公司在新加坡擁有娛樂場及綜合度假村。
Genting Malaysia Bhd (GENM MK)	Genting Malaysia Berhad於馬來西亞Genting Highlands經營一個旅遊度假村，包括酒店、餐廳、娛樂場及休閒與娛樂設施。該公司亦透過其附屬公司開發及租賃物業，經營休閒與酒店服務，並提供分時擁有權計劃。

資料來源：彭博

為估計當前所需權益市場收益率，吾等採用資本資產定價模式（「資本資產定價模式」），並就行業相關特定風險進行調整。資本資產定價模式乃一種普遍接納的用於估計投資者收益要求從而可估算公司權益資本成本的方法。資本資產定價模式乃以下列代數方程表示：

$$\begin{aligned} \text{資本資產定價模式} &= \text{無風險利率} + (\text{再槓桿貝塔係數} * \text{市場風險溢價}) \\ &+ \text{小額股票溢價} + \text{公司特定風險溢價} \end{aligned}$$

下文討論資本資產定價模式公式中所使用的輸入數據。

無風險利率 — 根據可得資料，截至估值日期 貴公司業務所在國家長期政府債券的收益。政府債券被視為無風險，乃由於持有至到期債券的違約風險被認為可忽略不計。計算採用10年期美國政府債券截至估值日期1.50%的收益率。

貝塔係數 — 貝塔係數是投資特定公司所涉及相關風險的指標，而非投資普通股多元化組合（如HSI）所涉及風險的指標。例如，投資於貝塔係數為1.10的公司意味著該投資較投資於多元化組合須多承擔10.0%的風險。貝塔係數僅適用於公開上市公司。吾等審閱上文所述指引公司的貝塔係數，藉以確定行業貝塔係數指標。一旦估計出行業平均貝塔係數，貝塔係數會予以再槓桿，藉以反映 貴公司的債務對權益比率。根據選定的37%的指引公司平均債務對權益比率計算 貴公司的再槓桿貝塔係數。

市場風險溢價 — 市場風險溢價為多元化市場加權普通股組合的預期回報減長期無風險債券的預期回報。市場風險溢價乃基於對投資者預期的過往及前瞻性證據的考慮釐定並摘錄自彭博。吾等於計算中採用美國股票市場風險溢價。根據彭博，截至估值日期的長期美國市場風險溢價約為7.28%。

國家風險溢價 — 國家風險溢價(CRP)為與投資國際公司（而非國內市場）有關的額外風險。國家風險溢價乃參考柬埔寨風險7.64%計算得出。

小額股票溢價 — 小規模風險溢價用於反映投資於小型公司的額外風險。 貴公司的規模處於十分位數的第10位，因此，吾等根據二零一八年CRSP Deciles Size Study採用5.37%（摘自十分位數的第10位）的規模溢價。

公司特定風險溢價 — 於若干情況下，除上文所述權益風險及小額股票溢價外，增量或公司風險因素可能屬適當。就本次評估而言，10%的公司特定風險溢價乃參考對賭場相關營

運風險及預測結果的考慮釐定。有關風險因素包括特定的業務、經濟以及涉及賭場具體位置及缺乏經營歷史等的法律風險。

通過採用使用上文所述輸入數據得出的資本資產定價模式，貴公司截至估值日期的權益成本釐定為約32.26%。

債務成本

計算加權平均資金成本的下一步為釐定截至估值日期的債務成本。根據國際貨幣基金組織提供予柬埔寨的貸款利率數據，吾等將貴公司截至估值日期的預計債務成本釐定為10.52%。長期債務的除稅後回報率乃通過採用博彩行業的實際企業所得稅稅率(除稅前利率為0%)釐定，導致除稅後債務成本為10.52%。

計算加權平均資金成本

為計算加權平均資金成本，所需的權益及長期債務回報率其後乃通過選定的資本結構進行權衡。所採用的資本架構乃根據行業平均債務對權益比率釐定。加權平均資金成本之後乃根據以下方程式進行計算：

$$\text{加權平均資金成本} = \text{債務} / \text{資本比率 (除稅後借貸成本)} + \text{權益} / \text{資本比率 (權益成本)}$$

根據於估計日期進行的計算、一般股本投資風險水平及與貴公司有關的特定風險，加權平均資金成本被計算為約26.4%。

資產特定風險溢價

特定風險較高的資產(例如早期研發資產)的收益須接近初創企業的風險投資者提出的要求，隨著項目接近完成，風險將會下降。直觀而言，資產的感知相對風險反映資產的流動性/易轉讓性、以債務或權益方式進行融資的能力以及從資產中變現未來現金流量的確定性程度。資產特定風險溢價反映風險因素，包括但不限於賭枱與賭場內的其他賭枱之間的關係以及潛在競爭。上述賭枱業務權利仍處於盈利前階段。倘計算加權平均資金成本所使用的特定資產風險溢價為3%，則可得出最終折讓率約為29%。

敏感度分析

有關賭枱業務權利市值的敏感度分析乃根據折現率及賭枱業務權利收益水平不同的假設進行。

折現率 (千港元)	收益變化百分比				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
27%	101,534	115,808	130,084	144,359	158,634
28%	99,737	113,761	127,787	141,811	155,838
29%	97,995	111,781	125,562	139,345	153,129
30%	96,311	109,860	123,408	136,956	150,506
31%	94,677	108,000	121,320	134,641	147,963

假設聲明

就本次評估而言，已作出多項假設以充分支持吾等所得出的賭枱業務權利市值。本次評估所採用的主要假設如下：

- 賭場將於整個賭枱業務權利特許經營期獲得並重續所有相關牌照及許可證，以維持其於期內的博彩業務；
- 賭場將繼續租用海納天酒店現有場地；
- 賭場將於管理層預計的日期開始其業務活動；
- 於賭枱業務權利特許經營期內，無須繳納利得稅及預扣稅；
- 賭場經營或有意經營所在地區的政治、法律、經濟或財務狀況並無重大變動，而對賭場應佔收益及盈利能力產生不利影響；
- 賭場將挽留及擁有稱職的管理人員、關鍵人員及技術員工以支持其持續經營；
- 於賭場經營或有意經營所在地點經營業務的所有相關法定批文及營業執照或牌照已經或將會正式獲發並可於屆滿後重續；及
- 賭場所提供的所有資料及聲明(其就此個別及共同承擔責任)於所有重大方面均屬真實、準確及完整。

與上述主要假設的任何偏離均可能使估值結果產生重大變化。

估值結論

根據所提供的資料及所進行的分析及受所附假設及限制條件聲明規限，吾等合理認為 貴公司截至二零一九年九月三十日的賭枱業務權利市值為壹億貳仟陸佰萬港元整 (126,000,000港元)。

除非根據吾等的委任函條款，本報告及有關觀察及分析僅擬供客戶使用，以協助客戶的管理層評估截至二零一九年九月三十日的賭場賭枱業務權利市值，且不可向任何其他人士轉載、傳播或披露其中的全部或部分。本報告所載資料或會涉及未經公開披露的專有、敏感及機密資料。向任何其他人士洩露該等資料或會對客戶造成損害。

為及代表

國際評估有限公司

謹啟

編製及分析人員：梁啟雲，CFA、CVA、FRM、MPhil

審查人員：林詠瑜，CFA

梁啟雲先生擁有超過16年的投資及財務分析經驗，包括超過9年的業務及金融工具估值經驗。梁先生為特許金融分析師(CFA)、新加坡特許估值師及評估師(CVA)及金融風險管理師(FRM)的特許持有人。彼畢業於香港大學，獲得金融專業哲學碩士學位。

林詠瑜女士擁有超過9年的估值及財務分析經驗，包括業務估值、無形資產、金融工具、自然資源項目及購買價格分配估值。林女士為特許金融分析師(CFA)的特許持有人，彼畢業於香港科技大學，獲得財務及組織管理專業工商管理學士學位。

限制條件聲明

本次分析乃根據以下限制條件作出：

1. 未經國際評估事先書面同意，任何招股章程、發售備忘錄、貸款協議、登記聲明、監管部門備案、法律及法院訴訟或其他公開文件不得載列或提及本評估報告。
2. 本報告乃僅就所述用途而編製，且不得用作任何其他用途。本報告所載資料乃針對客戶需要而提供並用作本報告所述擬定用途。國際評估或評估師概不對未經授權使用本報告負責。未經國際評估事先書面同意及批准，本報告或其任何部分(包括但不限於任何結論、國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個別人士的身份或與彼等相關聯的專業機構或組織)不得以任何方式散佈予 貴公司、其金融會計師事務所及律師、監管機構以外的第三方。吾等概不就因以任何形式未經授權傳閱、刊發或複製本報告及／或所用用途與本報告所述用途相左而產生的任何損失承擔任何責任。
3. 吾等認為本報告全部或部分內容所依據的由其他人士所提供或摘錄自 貴公司報告及記錄、標準參考手冊、出版物及其他來源的資料均屬可靠，惟並無於所有情況下進行核實。並無就該等資料的準確性作出任何保證。吾等概不就資料中的任何錯誤或遺漏承擔任何責任，亦不就由此作出的商業決定或行為所產生的任何後果承擔任何責任。
4. 國際評估概不就法律或合約的詮釋等法律事宜承擔責任。概無就法定描述或與估值對象有關的法律事宜作出調查，亦不就此承擔任何責任。
5. 吾等概不就市況變化承擔責任，亦無責任修訂本報告以反映本報告所載估值日期後發生的事件或情況。
6. 本報告所述估計、結論及意見所適用的估值日期載於本報告開頭。本次評估僅於所示估值日期有效。吾等的估值意見乃根據呈報貨幣截至該日的購買力而作出。估值意見乃根據截至本次評估日期的現行財務狀況進行估計。

7. 吾等概不就本報告所載評估日期後發生的事件承擔任何責任，亦無責任修訂本報告以反映該等事件或狀況變化可能對估值對象產生的影響(如有)，儘管吾等保留如此行事的權利。除非已因此而作出特定安排，否則國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個別人士無須因本報告而作出進一步磋商、提供證詞或出庭或進行其他法律訴訟。
8. 假設來自任何地方或國家政府或私營實體或機構的所有所需牌照、證書或其他立法或行政權力已經或可隨時取得或更新，以用作與本報告所載價值估計的依據有關的任何用途。
9. 吾等並無就估值對象的所有權或任何負債進行調查或承擔責任。假設存在有責任性的擁有權及恰當的管理。
10. 本報告內對估值對象各組成部分的估值總額的任何分配及對各種評估方法中報告價值的權衡僅適用於本報告所述使用計劃。對任何組成部分或方法進行單獨評估未必適用於任何其他用途，且不得與任何其他評估一併使用。
11. 本評估報告可能不包括有關估值過程中用以形成評估師價值估計的資料、原因及分析的全部討論。有關資料、原因及分析的支持性文件保留於評估師的文件內。本報告所載資料乃針對客戶需要而提供並用作本報告所述擬定用途。評估師概不對未經授權使用本報告負責。
12. 吾等的估值僅為合理預期估值對象的權益可於估值日期出售或處置的參考金額水平，故可能有別於實際交易價格。
13. 據吾等所深知及確認，本報告所載事實陳述屬真實準確；所報告的分析、意見及結論僅受制於已報告的假設及限制條件，且屬公正及客觀的專業分析、意見及結論。

14. 國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個別人士概無於本報告估值對象中擁有及就參與各方擁有任何現時或未來利益。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個別人士對本報告的估值對象或參與本次轉讓的各方並無任何偏見。承接本次轉讓並不取決於發展或報告預定結果。國際評估或簽署本報告或與本報告有關的任何個別人士與完成本次轉讓有關的薪酬並不取決於預訂價值的發展或報告或對客戶所作安排有利的價值走向、估值意見的多寡、達致訂明的結果或發生與本次評估擬定用途直接相關的後續事件。

敬啟者：

世紀娛樂國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)

就 貴集團主要及關連交易對轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利(「轉讓事項」)之估值相關溢利預測之信心保證書

吾等對國際評估有限公司就轉讓之交易之估值所編製日期為二零二零年三月十三日之估值(「估值」)報告所依據的未來估計現金流量計算出具報告。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與 貴公司日期為二零二零年三月十三日之通函(「該通函」)所界定者具有相同涵義。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.61條，以現金流量為基準釐定之估值被視為一項溢利預測。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事負責就估值編製未來估計溢利預測，根據上市規則第14.62條，估值被視為一項溢利預測。

吾等的責任是根據上市規則第14.62(2)條之規定，對估值所依據的未來估計溢利預測計算出具報告。未來估計溢利預測並不涉及採納會計政策。

未來估計溢利預測取決於未來事件及多項無法以過往結果按相同方法確認及核實之基準及假設，且並非全部基準及假設於整段期間內一直有效。因此，吾等並無審閱、考慮基準及假設之適當性及有效性，或就此進行任何工作，亦無對未來估計溢利預測以至估值所依據基準及假設之適當性及有效性發表任何意見。

意見之基準

吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報委聘準則第500號「有關溢利預測、營運資金充足聲明及債務聲明的報告」，並參照香港鑒證業務準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理保證就有關會計政策及計算而言，貴公司董事是否已根據董事作出之假設妥善編製溢利預測，及溢利預測之呈列基準是否於所有重大方面與貴集團一般採納之會計政策一致。吾等之工作遠較根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則之審核範圍為小。吾等概不對關於吾等之工作及由此產生或與此有關之事宜向任何其他人士承擔責任。吾等之工作並不構成對收購事項之任何估值。因此，吾等並無發表審核意見。

意見

基於上述各項，吾等認為未來估計溢利預測就計算而言已根據貴公司董事作出之基準及假設妥為編製。

此 致

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
63樓6303-04室
世紀娛樂國際控股有限公司
董事會 台照

開元信德會計師事務所有限公司
香港執業會計師

陳偉楠
執業證書號碼P05957
謹啟

二零二零年三月十三日

以下為本公司財務顧問川盟融資有限公司就賭枱業務權利之估值所載之溢利預測發出之函件全文，以供載入本通函。



敬啟者：

關於：主要及關連交易 — 有關轉讓於柬埔寨的賭枱業務權利

吾等提述國際評估有限公司就賭枱業務權利之估值（「估值」）於二零一九年九月三十日進行編製。除非另有定義，本函件所用詞彙與世紀娛樂國際控股有限公司日期為二零二零年三月十三日的通函（「該通函」）所界定者具有相同涵義。

吾等已審閱估值所依據的預測，並與 貴公司管理層及獨立估值師討論 貴公司管理層提供之資料及文件，該等資料及文件構成編製溢利預測所依據的基準及假設的一部分。吾等亦已考慮載於本通函附錄四有關溢利預測依據的估值之計算及算術準確性的日期為二零二零年三月十三日之開元信德會計師事務所有限公司報告。由於相關基準及假設乃關於可能或可能不會發生的未來事件，故賭枱業務權利的實際財務表現可能或可能不會如期達致，且差異可能重大。

基於上文所述及在未就獨立估值師就估值所採納評估方法、基準及假設(獨立估值師及貴公司須對該等方法、基準及假設負責)的合理性發表任何意見的情況下，吾等認為，估值所依據的溢利預測(閣下作為董事須對溢利預測負全責)乃閣下經審慎周詳查詢後作出。吾等發表意見僅為符合上市規則第14.62(3)條，除此之外並無任何其他目的。

此 致

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場63樓6303-04室
世紀娛樂國際控股有限公司
(前稱奧瑪仕國際控股有限公司)
董事會 台照

為及代表
川盟融資有限公司
聯席董事
張舜廉
謹啟

二零二零年三月十三日

1. 責任聲明

本通函載有就遵守上市規則而提供有關本公司之資料。董事願對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面為準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實以致本通函或當中所作任何陳述有所誤導。

2. 權益披露

董事權益

於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債權證中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部的條文，須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文當做或視作由董事及本公司主要行政人員擁有之權益或淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條文所述之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

董事姓名	身份	持有的 股份數目	持有的相關 股份數目 (附註1)	總計	佔已發行 股本之概約 百分比
吳文新先生	實益擁有人	355,494,593	7,454,780	362,949,373	28.30%
	受控制法團權益(附註2)	<u>307,366</u>	<u>—</u>	<u>307,366</u>	<u>0.02%</u>
	總計	<u>355,801,959</u>	<u>7,454,780</u>	<u>363,256,739</u>	<u>28.32%</u>
吳慧儀女士	實益擁有人	—	7,703,040	7,703,040	0.60%
楊佩嫻女士	實益擁有人	—	2,213,040	2,213,040	0.17%
李志輝先生	實益擁有人	—	1,964,780	1,964,780	0.15%
施念慈女士	實益擁有人	300,000	1,716,520	2,016,520	0.16%

附註：

1. 該等權益指有關本公司於二零一二年九月十二日採納之購股權計劃之相關股份數目。
2. 就East Legend Holdings Limited(「East Legend」)持有的307,366股股份而言，吳文新先生於East Legend的全部已發行股本中擁有權益，及彼被視為於East Legend持有的307,366股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事或本公司主要行政人員概無於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債權證中，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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關規定而被當作或視為由其擁有的權益及淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條登記於該條文所述之登記冊內，或根據上市規則內上市公司董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

主要股東之權益

就董事及本公司主要行政人員所知悉，於最後可行日期，下列人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露(即本公司已發行股本5%或以上)之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條於所存置之主要股東名冊內記錄之權益或淡倉。此等權益並不包括以上披露之董事及本公司主要行政人員的權益。

股東姓名	身份／權益性質	股份數目	佔已發行 股本之概約	
			百分比	
East Legend Holdings Limited ⁽¹⁾	受控制法團權益	307,366	0.02%	

附註：

1. 由唯一董事吳文新先生全資擁有。除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事為於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條列入本公司須存置之登記冊內之權益或淡倉。

於最後可行日期，除上文所披露有關吳文新先生(作為董事、主席兼行政總裁(定義見下文))、吳慧儀女士、楊佩嫻女士、李志輝先生及施念慈女士(作為董事)之權益外，以下人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須列入存置之登記冊內之權益或淡倉。

姓名	身份	持有的 股份數目	估已發行 股本之概約 百分比
鄭慧敏女士	實益擁有人	96,212,121	7.50%
黃偉強先生	實益擁有人	86,900,000	6.78%
黃錦華先生	實益擁有人	82,542,121	6.44%

除本文所披露者外及就董事所知悉，於最後可行日期，概無人士(除董事或本公司主要行政人員外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於附帶權利可在任何情況下於本公司或任何其他公司(為本公司附屬公司)之股東大會上投票之任何類別股本面值或該等股本所涉及之任何購股權中擁有5%或以上權益。

3. 董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂有任何現時仍然有效的(或擬簽訂任何)服務合約(不包括於一年內到期或可由本公司於一年內終止而毋須支付任何賠償(法定賠償除外)之合約)。

4. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之日）以來所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產擁有任何直接或間接權益。

於最後可行日期，董事概無於任何與本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重大的現存合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

5. 競爭權益

於最後可行日期，主席、執行董事兼主要股東吳文新先生為賭場的唯一實益擁有人。

於最後可行日期，除上文所披露者外，董事及彼等各自之聯繫人概無於任何與本集團業務構成（或可能構成）直接或間接競爭之業務中擁有權益。

吳文新先生已向本公司承諾，只要彼仍為董事或控股股東，彼會將彼（及／或彼之聯繫人）所獲得有關賭枱業務之一切查詢及實際或潛在商機（「商機」）及時轉介至本公司，且該等商機必須先向本集團提出或提供。

6. 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司並無涉及任何重大訴訟或申索，及就董事所知本公司或其任何附屬公司概無任何尚未了結或受到威脅之任何重大訴訟或申索。

7. 重大合約

以下為本集團之成員公司於緊接本通函刊發日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約（不包括於日常業務過程中所訂立者）：

- (a) 本公司、李兵女士及吳維德先生（統稱債券持有人）於二零一七年十二月二十九日訂立之和解契據，以按和解方案結清總額為190,000,000港元之尚未償還承兌票據，其中104,500,000港元之承兌票據（見下文(j)）乃發行予吳文新先生；

- (b) 本公司與LDJ Cayman Fund Ltd.(作為顧問)於二零一八年一月十八日訂立之顧問協議，內容有關提供有關區塊鏈技術及加密貨幣之非獨家顧問服務；
- (c) 本公司與吳文新先生於二零一八年三月一日訂立之和解契據，以透過發行相同金額之可換股債券，結清本公司結欠吳文新先生總額為104,500,000港元之尚未償還承兌票據；
- (d) 本公司(作為發行人)、軟庫中華金融服務有限公司(作為配售代理)及吳文新先生(作為認購人)於二零一八年七月二十四日訂立之有條件配售及認購協議，內容有關按配售價每股配售股份0.238港元配售合共最多39,000,000股現有股份及先舊後新認購39,000,000股新股份，以籌集資金約9,280,000港元；
- (e) 本公司於二零一八年八月二十八日分別與川盟融資有限公司、黃錦華先生及天甲有限公司單獨訂立之認購協議，以透過發行合共37,188,000股認購股份，結清彼等應收本公司債務金額合共9,000,000港元；
- (f) 思勝環球有限公司(本公司之全資附屬公司)與長盛環球旅遊娛樂有限公司於二零一八年十月十一日訂立之服務協議，內容有關思勝環球有限公司就長盛環球旅遊娛樂有限公司於柬埔寨營運之賭場提供技術及開業前服務，服務費用為9,000,000港元；
- (g) 本公司於二零一九年二月十二日分別與黃錦華先生及鄭慧敏女士單獨訂立之貸款資本化協議，以透過發行合共42,424,242股貸款資本化股份，結清總額為14,000,000港元之尚未償還承兌票據；
- (h) 本公司(作為賣方)與富寶國際一人有限公司(作為買方)於二零一九年二月十六日訂立之有條件買賣協議，內容有關本公司向富寶國際一人有限公司出售希臘神話(澳門)娛樂集團股份有限公司之24.8%股權，代價為38,000港元；
- (i) 本公司與富寶國際一人有限公司於二零一九年二月二十七日訂立之補充協議，內容有關本公司向富寶國際一人有限公司出售希臘神話(澳門)娛樂集團股份有限公司之24.8%股權；

- (j) 數碼地域環球有限公司(本公司之全資附屬公司，作為賣方)與Galaxy World Co., Ltd(作為買方)於二零一九年六月五日訂立之有條件買賣協議，內容有關出售手機遊戲應用程式，代價為30,000,000港元；
- (k) 思勝環球有限公司(本公司之全資附屬公司，作為承租人)與Lion King Entertainment Company Limited(作為出租人)於二零一九年十月二十八日就位於柬埔寨世紀娛樂賭場中場博彩區之四張賭枱租賃訂立之租賃協議，月租為1,200,000港元；
- (l) 轉讓協議；及
- (m) 李兵女士及吳維德先生(作為票據持有人)與本公司於二零二零年二月十八日訂立之協議，內容有關延長本公司所發行本金總額為30,000,000港元的尚未償還承兌票據的付款日期。

8. 專家資格及同意書

下文為於本通函載有其意見、函件或建議之專家(統稱「專家」)之資格：

名稱	資格
開元信德會計師事務所有限公司	執業會計師
國際評估有限公司	獨立估值師
力高企業融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
川盟融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

專家各自之函件或報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

於最後可行日期，概無專家直接或間接於本集團任何成員公司自二零一九年三月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之日)以來所買賣或租賃或建議買賣或租賃之任何資產擁有任何權益。

各專家已就刊發本通函發出同意書，同意按彼等各自所示形式及內容載入其函件及引述其名稱，且並無撤回其同意書。

9. 一般資料

- (a) 本公司之公司秘書為張大智先生。張先生為香港會計師公會之會員。
- (b) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而本公司總部及主要營業地點為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6303-04室。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司(香港皇后大道東183號合和中心54樓)。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至股東特別大會日期期間於任何工作日(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正在本公司主要營業地點(地址為香港灣仔港灣道18號中環廣場63樓6303-04室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一七年、二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個年度之年報；
- (c) 本公司截至二零一九年九月三十日止六個月之中報；
- (d) 轉讓協議；
- (e) 就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (f) 賭枱業務權利之估值報告，全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄「重大合約」一段中所述之重大合約；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



世紀娛樂國際控股有限公司

CENTURY ENTERTAINMENT INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(前稱 *Amax International Holdings Limited* 奧瑪仕國際控股有限公司)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：959)

茲通告世紀娛樂國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年三月三十日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔港灣道6-8號瑞安中心33樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過下列決議案為本公司之普通決議案(不論有否修訂)：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准及確認Lion King Entertainment Company Limited、思勝環球有限公司及吳文新先生訂立之日期為二零一九年十月二十八日之有條件協議(「轉讓協議」)(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易；及
- (b) 授權本公司任何一名或以上董事簽署、簽立、完善、交付及作出彼等可能酌情認為就進行及執行轉讓協議及其項下擬進行之所有交易而言屬必要、適宜或權宜之一切有關文件、契據、行動、事項及事宜(視情況而定)。」

此 致

承董事會命
世紀娛樂國際控股有限公司
主席兼行政總裁
吳文新

香港，二零二零年三月十三日

股東特別大會通告

百慕達註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

總部及香港主要營業地點：

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
63樓6303-04室

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司任何股東（「股東」），均有權委派其他人士擔任其代表，代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為股東。
2. 代表委任表格必須由委任人或獲其正式書面授權之代表親筆簽署；或如委任人為公司，則代表委任表格須加蓋公司印鑑，或由獲授權之公司負責人、代表或其他授權人士親筆簽署。
3. 交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。
4. 為確定有權出席股東特別大會（或其任何續會）並於會上投票的股東身份，本公司將於二零二零年三月二十五日（星期三）至二零二零年三月三十日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記。所有股份過戶文件連同有關股票必須於二零二零年三月二十四日（星期二）下午四時三十分前，送達本公司股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
5. 倘屬聯名股東，則任何一名聯名股東均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名上述聯名股東出席股東特別大會，則排名首位之聯名股東（無論親身或委派代表）之投票將獲接納，而其他聯名股東之投票將不獲接納，就此而言，排名次序將按有關聯名持有人於本公司股東名冊內之排名次序而定。

代表委任表格及（倘董事會規定）經簽署之授權書或其他授權文件（如有），或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於代表委任表格所述人士擬於會上表決之股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前（或倘於股東特別大會或其任何續會舉行日期後以投票方式進行表決，則最遲須於進行表決指定時間四十八小時前），送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），否則代表委任表格會被視為無效。

6. 倘股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站(<http://www.ceihldg.com>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkex.com.hk)刊發公告，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。