

獨立財務顧問補充函件

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

ANGLO CHINESE
CORPORATE FINANCE, LIMITED
www.anglochinesegroup.com
香港中環康樂廣場8號交易廣場第二期40樓

財
務
顧
問
有
限
公
司
**英
高**

敬啟者：

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

緒言

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

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

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

主要因素及考慮

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

貴集團的背景、經更新前景及展望

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

資料來源：貴公司截至二零一六年及二零一七年六月三十日止六個月中期業績公告

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

可換股債券

可換股債券的背景

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

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

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

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

Dr. Chen 的經修訂意向通知書

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

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

建議經修訂同時轉換方案的轉換條件

建議經修訂同時轉換方案須待下列條件達成後方可作實：

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

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

建議經修訂同時轉換方案的理由及裨益

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

對 貴公司股權的攤薄影響

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

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

附註：

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

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

附註：

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

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

對 貴集團的可能財務影響

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

盈利

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

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

資產淨值

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

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

營運資金

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

資本負債比率

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

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

經修訂清洗豁免

清洗通函刊發後，有關經修訂清洗豁免的經更新資料載於下文。

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

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

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

獨立財務顧問補充函件

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

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

就建議經修訂同時轉換方案及經修訂清洗豁免確認吾等之結論及推薦建議

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

此 致

獨立董事委員會及
列位獨立股東台照

代表
英高財務顧問有限公司

賈思棟
董事－企業融資部主管
謹啟

二零一七年七月十九日

附註：

賈思棟先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的英高負責人。彼在企業融資方面具有超過35年經驗。