
此乃要件 請即處理

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

閣下如已出售或轉讓名下凱升控股有限公司所有證券，應立刻將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

SUMMIT ASCENT
凱升控股有限公司 Holdings Limited

凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

(1) 主要及關連交易
內容有關
位於俄羅斯聯邦之博彩及渡假村發展項目
之建議投資
及
(2) 向本公司一名董事及控股股東授出購股權

凱升控股有限公司就建議投資之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東就建議投資之獨立財務顧問

ODYSSEUS

獨立董事委員會函件載於本通函第60頁，當中載有其就建議投資致獨立股東之建議及推薦建議。奧斯函件載於本通函第61頁至第83頁，當中載有其就建議投資致獨立董事委員會及獨立股東之建議及推薦建議。

凱升控股有限公司謹訂於二零一三年十月十七日(星期四)上午十一時正假座香港中環雲咸街60號中央廣場38樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。無論閣下能否親身出席大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並將其盡快交回本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲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交回表格，而填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

二零一三年九月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件.....	60
奧漸函件	61
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二A — Oriental Regent 之會計師報告	IIA-1
附錄二B — FGCE 之會計師報告	IIB-1
附錄三 — 目標集團之管理層討論及分析.....	III-1
附錄四 — 經擴大集團之未經審核備考財務資料.....	IV-1
附錄五 — 目標集團之物業估值	V-1
附錄六 — 一般資料	VI-1
股東特別大會通告	SGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「調整事項」	指	下文本通函董事會函件內「3. 買賣Firich銷售股份」一段內所載述之調整事項
「經修訂及重列之初步協議」	指	本公司、New Crescent及Elegant City於二零一三年七月十日訂立之初步協議之經修訂及重列協議，內容有關（其中包括）建議投資及以修訂、重列及全部取代初步協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「行政總裁」	指	行政總裁
「財務總監」	指	財務總監
「本公司」	指	凱升控股有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	完成建議投資
「完成日期」	指	完成之日期
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「副行政總裁」	指	副行政總裁
「Diamond Fortune」	指	Diamond Fortune Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「董事」	指	本公司不時之董事

釋 義

「Elegant City」	指	Elegant City Group Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「經擴大集團」	指	經建議投資而擴大之本集團
「伍豐科技」	指	伍豐科技股份有限公司，一間於台灣註冊成立之有限公司並於台灣證券櫃檯買賣中心上市
「FGCE」	指	First Gambling Company of the East LLC，一間於俄羅斯成立之有限公司
「Firich」	指	Firich Investment Limited，一間於毛里求斯註冊成立之有限公司，並為伍豐科技之全資附屬公司
「Firich按金」	指	金額13,363,715.53美元（相等於約426,400,000盧布或約103,600,000港元），即根據投資協議就Firich銷售股份應付之部份代價
「Firich銷售股份」	指	Firich於Firich銷售股份完成時將從Elegant City收購之19,000股Oriental Regent股份，分別相當於Oriental Regent於緊隨Firich銷售股份完成後之已發行股本約38.8%及Oriental Regent於完成時之經擴大已發行股本之19%
「Firich銷售股份完成」	指	買賣Firich銷售股份之完成
「Firich銷售股份完成日期」	指	Firich銷售股份完成之日期
「博彩授權」	指	於任何司法權區進行博彩業務須獲相關政府機構所發出之任何博彩特許權、轉包特許權、牌照、同意、批准、法律身份或監管授權

釋 義

「博彩牌照」	指	俄羅斯濱海地區行政機構於二零一一年十月六日授予FGCE之博彩牌照，據此，FGCE有權於二零一二年四月二十二日起於綜合娛樂區經營博彩活動，該博彩牌照無固定期限
「博彩監管機構」	指	於任何司法權區有權監管從事博彩行業之業務之任何部門、機構、委員會或任何政府之其他團體
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「綜合娛樂區」	指	俄羅斯濱海地區之綜合娛樂區
「獨立董事委員會」	指	已成立之由全體獨立非執行董事即徐耀華先生、彭慶聰先生及田耕熹博士組成之董事會獨立委員會，以就建議投資向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除何猷龍先生及其聯繫人士外之股東
「投資協議」	指	SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及Oriental Regent於二零一三年八月二十三日就建議投資訂立之投資及股東協議
「Kinetic」	指	Kinetic Investments Inc.，一間於塞席爾註冊成立之有限公司
「Kinetic收購協議」	指	Oriental Regent及Kinetic就Oriental Regent自Kinetic收購FGCE之50%特許資本而訂立之日期為二零一三年八月二十六日之協議

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一三年九月二十五日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「地段8」	指	一幅位於綜合娛樂區被識別為地段8之土地
「地段8及9租約」	指	有關地段8及地段9之租賃期限為二零一一年七月二十七日起至二零二五年七月二十日止之14年期間之租約
「地段9」	指	一幅位於綜合娛樂區被識別為地段9之土地，土地面積約為90,455平方米而總計劃建築面積約為31,699平方米
「地段9項目」	指	於地段9建設及發展娛樂場及渡假村綜合項目
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「毛里求斯」	指	毛里求斯共和國
「新濠」	指	新濠國際發展有限公司，一間於聯交所主板上市之公司，為New Crescent之控股公司
「何猷龍先生」或 「何先生」	指	何猷龍先生，董事會主席兼非執行董事及本公司之控股股東
「New Crescent」	指	New Crescent Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為新濠之全資附屬公司

釋 義

「奧漸」	指	奧漸資本亞洲有限公司，根據證券及期貨條例進行第6類（就企業融資提供意見）規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會委任之獨立財務顧問，以就建議投資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「購股權」	指	根據購股權計劃授出或將予授出以賦予其持有人權利認購股份之購股權
「Oriental Regent」	指	Oriental Regent Limited，一間於香港註冊成立之有限公司
「Oriental Regent股份」	指	Oriental Regent之股份
「Oriental Regent股東」	指	屬Oriental Regent股東之投資協議之訂約方
「初步協議」	指	本公司與Elegant City於二零一三年六月八日就（其中包括）建議投資而訂立之初步協議
「建議投資」	指	SARL根據投資協議之條款及條件建議認購於Oriental Regent經擴大已發行股本之46%權益
「重組」	指	下文本通函董事會函件內「4. 重組」一段內所述之重組
「俄羅斯」	指	俄羅斯聯邦
「SARL」	指	Summit Ascent Russia Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「塞席爾」	指	塞席爾共和國

釋 義

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一三年十月十七日(星期四)上午十一時正假座香港中環雲咸街60號中央廣場38樓召開之股東特別大會,以考慮及酌情批准建議投資及向何猷龍先生授出購股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.05港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「購股權計劃」	指	本公司於二零一一年七月七日採納之購股權計劃
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標集團」	指	Oriental Regent及FGCE之統稱而彼等各自獨立為一間「項目公司」
「美國」	指	美利堅合眾國
「VIP」	指	貴賓
「港元」	指	港元,香港之法定貨幣
「澳門元」	指	澳門元,澳門之法定貨幣
「盧布」	指	盧布,俄羅斯之法定貨幣
「美元」	指	美元,美國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

除另有指明外,所引述之貨幣價值按概約基準以1美元兌31.911盧布、1美元兌7.755港元、1盧布兌0.243港元及1澳門元兌0.971港元之匯率換算。百分比及所列示之數字均已作四捨五入調整。概不表示任何美元、盧布、港元或澳門元金額可以或應可按上述有關匯率或任何其他匯率兌換。

董事會函件

SUMMIT ASCENT
凱升控股有限公司 Holdings Limited

凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

非執行董事：

何猷龍先生 (主席)

執行董事：

王志浩先生 (副主席)

獨立非執行董事：

徐耀華先生

彭慶聰先生

田耕熹博士

註冊辦事處：

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港總辦事處：

香港

雲咸街60號

中央廣場

37樓3701室

香港主要營業地點：

香港

屈臣道15號

維多利中心

六字樓

敬啟者：

(1) 主要及關連交易

內容有關

位於俄羅斯聯邦之博彩及渡假村發展項目

之建議投資

及

(2) 向本公司一名董事及控股股東授出購股權

(I) 緒言

謹此提述(i)本公司日期為二零一三年七月十日、二零一三年八月十五日及二零一三年八月二十五日之公佈，內容有關(其中包括)建議投資；及(ii)本公司日期為二零一三年七月十日之公佈，內容有關(其中包括)向何猷龍先生有條件授出購股權。

董事會函件

於二零一三年七月十日，本公司與New Crescent及Elegant City訂立經修訂及重列之初步協議，以修訂、重列及全部取代初步協議之條款。經修訂及重列之初步協議具法律約束力。然而，這並不意味著其載有建議投資之所有條款。

於二零一三年八月二十三日，本公司之全資附屬公司SARL與New Crescent、Firich、Elegant City及Oriental Regent訂立投資協議，以取代及替代經修訂及重列之初步協議。按照投資協議之條款及條件並在其規限下，SARL及New Crescent將於完成時認購及Oriental Regent將發行新Oriental Regent股份。於完成後，SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將分別擁有Oriental Regent之46%、5%、19%及30%權益。

Firich（為伍豐科技之全資附屬公司）乃獲引入作為投資協議之新業務夥伴。根據投資協議，Firich將向Elegant City收購現有Oriental Regent股份。於完成後，Firich將擁有Oriental Regent之19%權益，而Elegant City於Oriental Regent之權益將減少至30%。伍豐科技為一間於台灣證券櫃檯買賣中心上市之公司。其主要從事電子博彩機、多人博彩終端、視頻彩票終端（「視頻彩票終端」）及彩票投注機（「彩票投注機」）之製造、安裝及維護。其產品於澳門、中國大陸、台灣、韓國、美利堅合眾國及多個歐洲國家得到廣泛應用。待取得相關俄羅斯部門之批准後，預期伍豐科技將可透過提供專門為俄羅斯大眾市場訂製之電子博彩機而為FGCE作出貢獻，以及協助FGCE開發來自台灣及韓國之客源。投資協議之訂約方認為，引入Firich作為該項目之新業務夥伴將為財團帶來重大協同效益。

作為認購及發行新Oriental Regent股份之代價，預期SARL將於完成時向Oriental Regent投資應由SARL以美元支付之相等於764,456,000盧布（相等於約24,000,000美元或約185,800,000港元）（可予調整）之金額。此外，SARL將於完成後以現金額外投資一筆約8,600,000美元（相等於約274,400,000盧布或約66,700,000港元）之金額作為Oriental Regent之股本（用作後續資金）。

董事會函件

投資協議規定，SARL將透過認購新Oriental Regent股份（相當於於完成時Oriental Regent經擴大已發行股本之46%）而投資於俄羅斯之博彩及渡假村發展項目。Oriental Regent為一間投資控股公司，於最後實際可行日期，其擁有FGCE之100%權益。FGCE持有由濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區設立之綜合娛樂區開展博彩活動。濱海地區位於俄羅斯之遠東經濟區，以海參崴市為其行政中心。FGCE持有之博彩牌照無固定期限，並於二零一二年四月二十二日開始生效。於完成後，Oriental Regent將持有FGCE之100%權益，並將間接擁有上述於俄羅斯之博彩及渡假村發展項目之100%權益。

於二零一三年七月十日，於刊發本公司有關建議投資之公佈後，董事會議決（經全體獨立非執行董事批准）根據購股權計劃，就何猷龍先生獲委任為非執行董事兼董事會主席而向其授出購股權，以認購20,000,000股股份。向何先生授出購股權須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於會上，本公司之所有關連人士（包括何先生及其聯繫人士）須放棄投票贊成授出。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)投資協議（及其項下擬進行之交易）及向何猷龍先生有條件授出購股權之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就建議投資發出之推薦建議函件；(iii)奧澌就建議投資發出之意見函件；(iv)目標集團之會計師報告；(v)目標集團之管理層討論及分析；(vi)經擴大集團之未經審核備考財務資料；(vii)有關目標集團物業權益之估值報告；及(viii)股東特別大會通告。

(II) 投資協議

A. 投資協議之主要條款概要

以下所載為投資協議之主要條款。

1. 日期： 二零一三年八月二十三日
2. 訂約方： (1) SARL；
(2) New Crescent；
(3) Firich；
(4) Elegant City；及
(5) Oriental Regent

3. 買賣Firich銷售股份

Firich將購買，而Elegant City將出售Firich銷售股份，自Firich銷售股份完成日期起生效。Firich銷售股份之代價將為一筆以美元支付之相等於631,507,000盧布（相等於約19,800,000美元或約153,500,000港元）（可作出下述調整）之金額。倘FGCE結欠之債務合計約156,200,000盧布（即下文「投資協議」一節項下之「4. 重組」一段內第(v)分段所載之結欠一名獨立第三方約105,300,000盧布（相等於約3,300,000美元或約25,600,000港元）及結欠Elegant City之一間關連公司約50,900,000盧布（相等於約1,600,000美元或約12,400,000港元）之金額總和）之約務更替及清償無法於投資協議日期或投資協議之訂約方可能協定之有關較後日期起計30日內完成（「調整事項」），則須自Firich銷售股份之代價內扣減一筆款項，而該扣減須根據下列公式計算得出：

$$N \times 2 \times 19/49$$

其中，N指FGCE於投資協議日期後第30日仍然結欠上述兩名人士之債務總額，

及Firich須僅就N所指之尚未支付款項豁免完成約務更替及清償。於最後實際可行日期，並無調整事項。

董事會函件

Firich銷售股份之代價應由Firich分兩批以美元按現金支付如下：

- (a) 13,363,715.53美元（相等於約426,400,000盧布或約103,600,000港元）（Firich按金）於簽署投資協議後即時應付（並已付）；及
- (b) 餘額須於Firich銷售股份完成時支付。

Elegant City已無條件及不可撤銷地指示Firich支付上文(b)之餘下代價結餘予Oriental Regent，作為Elegant City向Oriental Regent墊付之股東貸款（「**EC股東貸款**」）。

根據投資協議，Elegant City亦無條件及不可撤銷地指示Firich支付Firich按金予Kinetic以作以下用途：

- (a) 就金額12,200,000美元（相等於約389,300,000盧布或約94,600,000港元）而言，作為Oriental Regent就其自身根據Kinetic收購協議購買FGCE之50%註冊資本而應付之購買價格之全額付款；及
- (b) 就餘額1,163,715.53美元（相等於約37,100,000盧布或約9,000,000港元）而言，作為Elegant City結欠Kinetic之貸款之還款。

Firich銷售股份完成須待下文「4. 重組」一段所載之重組之第(ii)、(iv)及(v)分段完成，及Firich合理信納對目標集團之盡職審查之結果（包括但不限於Firich已獲提供並合理信納目標集團之經審核財務報表之內容）後，方可作實。

上述有關買賣Firich銷售股份之先決條件可全部或部分由Firich豁免。Firich銷售股份完成將於有關買賣Firich銷售股份之先決條件獲達成或獲豁免當日後之第二個營業日（或Elegant City與Firich協定之任何其他日期）進行。於最後實際可行日期，Firich銷售股份完成已進行。

董事會函件

緊隨Firich銷售股份完成後，Firich將於19,000股Oriental Regent股份（相當於Oriental Regent已發行股本約38.8%）中擁有權益。

4. 重組

投資協議規定，Elegant City須促使重組於完成之前完成。重組包括以下步驟：

- (i) Oriental Regent將根據Kinetic收購協議向Kinetic購買FGCE之50%註冊資本，致令Oriental Regent於完成時將為FGCE之100%註冊資本之法定及實益擁有人。
- (ii) Oriental Regent就購買FGCE之50%註冊資本而支付之購買價應為12,200,000美元（相等於約389,300,000盧布或約94,600,000港元），該款項將由Oriental Regent於根據Kinetic收購協議完成該項收購時以現金悉數支付。Oriental Regent就收購FGCE之50%註冊資本而應付之購買價須由Elegant City支付，並指示金額13,363,715.53美元（相等於約426,400,000盧布或約103,600,000港元）（即Firich按金）須支給予Kinetic以用作根據Kinetic收購協議購買FGCE之50%註冊資本，Firich按金餘額將用作代Elegant City向Kinetic償付到期貸款。Firich按Elegant City指示就收購FGCE之50%註冊資本作出之付款12,200,000美元（相等於約389,300,000盧布或約94,600,000港元）將導致Oriental Regent結欠Elegant City一項免息股東貸款。
- (iii) 除支付上文第(ii)分段所述FGCE之50%註冊資本及股東貸款之購買價格之責任外，Oriental Regent不得就向Kinetic購買FGCE之50%註冊資本產生任何其他負債。

董事會函件

- (iv) Oriental Regent擁有應付Elegant City之關連人士債務約73,360,000港元（相等於約9,500,000美元或約301,900,000盧布）。
- (v) 於二零一三年六月三十日，FGCE結欠之兩項主要債務為結欠一名第三方之約105,300,000盧布（相等於約3,300,000美元或約25,600,000港元）及結欠Elegant City之一間關連公司之約50,900,000盧布（相等於約1,600,000美元或約12,400,000港元）。FGCE之主要債務人為Elegant City之另一間關連公司，而該關連公司結欠FGCE之款項總額約為28,400,000盧布（相等於約900,000美元或約6,900,000港元）。所有上述債務將約務更替予Elegant City、由Elegant City承擔或轉讓予Elegant City（視情況而定）。於第(ii)、(iv)分段及本第(v)分段所述之FGCE與Oriental Regent或Oriental Regent與Elegant City之間之所有公司間債務將予以抵銷，而任何餘額將資本化及清償，作為發行39,000股新Oriental Regent股份之代價，從而FGCE與Oriental Regent或Oriental Regent與Elegant City之間將概無任何公司間債務，惟EC股東貸款除外。
- (vi) 緊隨上文第(v)分段所述步驟後，Oriental Regent將概無結欠Elegant City任何關連人士債務，惟EC股東貸款除外。
- (vii) Oleg Drozdov先生持有之一(1)股Oriental Regent股份（相當於Oriental Regent已發行股本之0.01%）須轉讓予Elegant City。
- (viii) Oriental Regent須將其法定股本由10,000港元增加至500,000港元。

於最後實際可行日期，重組之步驟(i)、(ii)、(iii)及步驟(v)之一部份已完成。投資協議之訂約方已同意，上文第(v)分段所述之將約務更替予Elegant City、由Elegant City承擔或出讓予Elegant City（視情況而定）之債務將代之以約務更替予Elegant City之控股股東、由Elegant City之控股股東承擔或出讓予Elegant City之控股股東（視情況而定），而Elegant City之控股股東即為Oleg Drozdov先生。該經協定更改並不會對重組之任何其他方面造成重大影響。

5. 於Oriental Regent之投資

按照及根據投資協議之條款及條件，SARL與New Crescent須於完成時分別認購46,000股新Oriental Regent股份及5,000股新Oriental Regent股份，而Oriental Regent將發行合共51,000股悉數繳足且無產權負擔並連同於其發行日期該等新Oriental Regent股份所賦予之所有權力之新Oriental Regent股份。SARL及New Crescent均將概無責任完成彼等認購新Oriental Regent股份，除非彼等同時完成認購新Oriental Regent股份。新Oriental Regent股份於有關發行日期將與已發行Oriental Regent股份具有同等地位。於完成後，SARL、New Crescent、Firich與Elegant City將分別擁有Oriental Regent經擴大已發行股本之46%、5%、19%及30%權益。

6. 代價

作為認購及發行新Oriental Regent股份之代價：

- (i) SARL將於完成時向Oriental Regent投資以美元支付之相等於764,456,000盧布（相等於約24,000,000美元或約185,800,000港元）（可作出下述調整）之金額。倘發生調整事項，金額將自SARL應付之投資中扣減，該扣減額將根據以下公式計算：

$$N \times 46/49$$

及SARL須僅就N所指之尚未支付金額豁免完成約務更替及清償。於最後實際可行日期，並無調整事項。

- (ii) New Crescent將於完成時向Oriental Regent投資以美元支付之相等於83,093,000盧布（相等於約2,600,000美元或約20,200,000港元）（可作出下述調整）之金額。倘發生調整事項，金額將自New Crescent應付之投資中扣減，該扣減額將根據以下公式計算：

$$N \times 5/49$$

及New Crescent須僅就N所指之尚未支付金額豁免完成約務更替及清償。於最後實際可行日期，並無調整事項。

董事會函件

擬於二零一三年六月三十日或之後及於完成日期或之前於地段9項目產生之任何及所有額外直接或間接投資及有關地段9項目之任何興建成本須於作出有關投資或有關成本產生前首先與SARL及New Crescent討論並取得彼等同意。

建議投資之代價由SARL、New Crescent、Firich及Elegant City根據一般商業考慮按公平基準磋商共同釐定。建議投資之代價（包括上述調整）旨在確保SARL及New Crescent將按成本投資目標集團。

代價將於完成日期作出付款。

7. 投資協議項下之先決條件

完成須待下列先決條件獲達成（或豁免）後，方可作實：

- (i) Elegant City將促使目標集團之經審核財務報表獲編製並交付予SARL及New Crescent；
- (ii) 完成重組；
- (iii) 本公司就投資協議項下擬進行之交易取得本公司根據上市規則所規定之所有必要同意及批准（包括股東批准）；
- (iv) SARL或本公司已按彼等滿意之條款及條件成功籌集足夠資金，以令SARL可支付根據投資協議認購新Oriental Regent股份之代價；及
- (v) 概無違反投資協議項下之任何契諾、聲明或保證。

上文第(i)及(ii)分段所述之先決條件可由SARL及New Crescent共同予以豁免。上文第(iv)分段所述之先決條件可由SARL單方面予以豁免。上文第(v)分段所述之先決條件可由非違約方單方面予以豁免。上文第(iii)分段所述之先決條件不得豁免。於最後實際可行日期，上文條件(i)已獲達成，而本公司無意豁免上文第(ii)或(iv)分段所述之任何先決條件。

8. 主要經營及管理條文

投資協議將包括下列條款，其將自完成起應用生效：

- (i) 在下文「11. 關連人士交易」一段所述之有關關連人士交易之條文以及下文「16. 須經一致批准之事宜」一段所述須經FGCE董事會之全體董事一致同意之該等事宜之規限下，SARL將透過向FGCE提供管理及營運意見而向合資企業作出貢獻，而Elegant City將透過提供有關房地產及建築事宜之意見及維繫與俄羅斯聯邦及區域政府官員之關係向合資企業作出貢獻。為免生疑，在向FGCE提供管理及營運意見時，SARL將受FGCE之董事會制定及一致批准之業務計劃及年度預算之約束。投資協議之訂約方須及時知會對方所有重大發展事宜。
- (ii) Oriental Regent及FGCE各自之董事會將各自由5名成員組成，其中2名將由SARL委任、1名將由New Crescent委任及2名將由Elegant City委任。倘Elegant City合共持有(a) Oriental Regent已發行股本之少於15%但超過或相等於5%，則Elegant City將有權向Oriental Regent及FGCE之各自董事會委任僅一名董事；及(b) Oriental Regent已發行股本之少於5%，則Elegant City將無權向Oriental Regent及FGCE之各自董事會委任任何董事。於有關時間之Oriental Regent股東將真誠磋商並參考其於Oriental Regent各自之持股權釐定彼等之間於董事會席位之委任權。
- (iii) 該等董事會各自之決策將透過簡單大多數決議案作出，惟下文「16. 須經一致批准之事宜」一段所述須經董事會一致批准之該等事宜以及下文「11. 關連人士交易」分段所述之關連人士交易除外。

董事會函件

- (iv) Oriental Regent及FGCE股東之所有決議案將由簡單大多數批准，惟須批准下文「16. 須經一致批准之事宜」一段所述須經一致批准之任何事宜以及下文「11. 關連人士交易」一段所述之關連人士交易之股東決議案則除外。
- (v) SARL將提名FGCE之行政總裁及其任何替代人士，而有關委任須經FGCE之董事會批准。行政總裁將負責營運目標集團之業務且行政總裁將獲授權利及授權管理目標集團之業務。行政總裁將向FGCE之董事會報告及實施FGCE之董事會制定及一致批准之業務計劃及預算。全部核心員工均須向行政總裁報告。行政總裁須成立其在不同時段均視為合適之組成及職權範圍之執行委員會以管理FGCE之業務及營運。Elegant City將提名FGCE之副行政總裁及其任何替代人士（須經SARL及FGCE之董事會之事先批准，方可作實）。副行政總裁將負責處理諸如俄羅斯法例及合規、與俄羅斯當局、稅務檢查及監管機構互動溝通等事項。倘Elegant City不再持有相當於Oriental Regent於有關時間之已發行股本至少15%之Oriental Regent股份，則Elegant City將不再有權提名FGCE副行政總裁，而SARL有權罷免在任之副行政總裁，並提名替任副行政總裁。FGCE之財務總監、內部核數師及內部施工項目經理亦將予招募，倘彼等之招募須於委任行政總裁前進行，則須經FGCE董事會批准，方可作實。財務總監及內部核數師均須具備良好之當地及國際會計知識，且曾於跨國會計師事務所任職。FGCE之所有其他高級行政職員之委任均須經FGCE董事會批准，方可作實。

9. 於完成後之後續股本資金

EC股東貸款約5,600,000美元（相等於約178,700,000盧布或約43,400,000港元）（假設將並無調整事項）將被視作已由Elegant City於Firich銷售股份完成日期向Oriental Regent墊付。於完成日期後，有關EC股東貸款將即時被資本化為Oriental Regent之股本，及將被視為Elegant City作出之股本注資。於上述事項後，SARL、New Crescent及Firich將根據彼等各自按由Elegant City資本化之EC股東貸款之比例計算之股權以現金分別投資約8,500,000美元（相等於約271,200,000盧布或約65,900,000港元）、900,000美元（相等於約28,700,000盧布或約7,000,000港元）及3,500,000美元（相等於約111,700,000盧布或約27,100,000港元）（假設將並無調整事項）作為Oriental Regent之股本。

10. 俄羅斯政府授予之博彩授權及其對法律、法規或政策作出之變動

倘：

- (i) Oriental Regent股東或項目公司自博彩監管部門接獲通知，要求該Oriental Regent股東終止其與任何其他Oriental Regent股東、任何項目公司及／或地段9項目之關係，如未有終止關係則將損害任何Oriental Regent股東（或其任何聯屬公司）或任何項目公司於俄羅斯或任何其他相關司法權區進行博彩或賭博業務所持有或所須之任何博彩授權之存續；或
- (ii) 俄羅斯政府或任何其他相關司法權區對法律、法規或政策作出任何變動導致投資協議擬進行之任何關係、交易及事宜，或任何Oriental Regent股東全面參與俄羅斯之地段9項目或博彩業務成為違法，

Oriental Regent股東將真誠磋商及盡力解決有關問題，旨在盡最大可能繼續投資協議中擬進行之關係、交易及事宜。

董事會函件

倘出現上文(i)所述之情況，且Oriental Regent股東經真誠磋商後未能解決有關問題，則SARL、New Crescent及／或Firich（視乎情況而定）各自將有權作出以下其中一項選擇：(a)選擇按彼等各自於有關時間擁有之所有Oriental Regent股份，連同以公平值計Oriental Regent結欠其之所有尚未償還股東貸款一併按公平值作價售予其他Oriental Regent股東，並以他們當時之股權比例配售；(b)選擇按彼等各自於有關時間於Oriental Regent之股權比例，按公平值作價向一名或多名其他Oriental Regent股東收購其持有之所有Oriental Regent股份及Oriental Regent結欠該名或多名其他Oriental Regent股東之所有尚未償還股東貸款；或(c)選擇於有關時間將其擁有之所有Oriental Regent股份，連同Oriental Regent結欠其之所有尚未償還股東貸款一併售予第三方買家。

倘出現上文(ii)所述之情況及Oriental Regent股東於真誠磋商後未能解決有關問題，則SARL、New Crescent及／或Firich（視情況而定）各自將有權作出上文(a)或(c)項中所載述之其中一項選擇。

11. 關連人士交易

每項關連人士交易將須於Oriental Regent之董事會會議上取得出席及有權投票之所有Oriental Regent董事就批准相關關連人士交易而一致通過之決議案之事先批准；惟獲Oriental Regent股東（其（或其關連人士）為相關關連人士交易之訂約方或於其中擁有權益）委任之任何Oriental Regent董事將無權就Oriental Regent董事會就該關連人士交易作出之任何決定投票。

12. 有關開發投資機會之優先權

倘一名Oriental Regent股東或其各自之任何聯屬公司尋求於綜合娛樂區單獨或共同開發任何房地產地段，並擬就該項目自第三方投資者尋求投資，則該名Oriental Regent股東必須首先提供機會，將自第三方投資者尋求之投資提供予其他Oriental Regent股東。

13. 有關營運及管理機會之優先權

Oriental Regent股東須促使FGCE將獲提供營運及管理Oriental Regent任何股東或其各自之任何聯屬公司將於綜合娛樂區單獨或共同開發或收購之所有未來娛樂場項目之權利。已於綜合娛樂區單獨或共同開發或收購或擬開發或收購娛樂場項目之Oriental Regent股東（或其聯屬公司）必須向FGCE提供上述權利。

14. 股東貸款

於上文「9.於完成後之後續股本資金」及下文「15.後續資金」段落所載規定之規限下，Oriental Regent股東並無向任何項目公司提供任何進一步融資之責任。倘Oriental Regent任何股東同意提供進一步債務融資，則有關融資須以普通股東貸款之形式提供，惟投資協議內所指明之情況除外。向目標集團作出之所有普通股東貸款須透過Oriental Regent作出。Oriental Regent股東將有機會可按彼等各自於Oriental Regent之股權比例獲提供普通股東貸款。

15. 後續資金

Oriental Regent股東同意目標集團應在切實可行之情況下優先考慮外債資金來源，倘目標集團不時需按Oriental Regent董事會與任何有關第三方貸款人協定之條款自外債資金來源（包括銀行或其他放貸機構）獲得任何額外融資，則目標集團須提供有關該外債資金之任何所須擔保（如可能）。

倘獲得外部資金，任何Oriental Regent股東有權按外部人士提供之相同條款以其本身之資金代替外部融資或其任何部份。

倘Oriental Regent董事會釐定外部融資無法獲得或不充足，則短缺資金將由Oriental Regent股東以股權或普通股東可轉換貸款之方式提供。任何有關資金須由Oriental Regent股東按彼等各自之股權比例提供，惟概無Oriental Regent股東須提供資金（除與同意提供資金之其他Oriental Regent股東同時提供資金外），且除Oriental Regent股東同意外，否則概無Oriental Regent股東須提供資金。倘Oriental

董事會函件

Regent董事會釐定外部資金無法獲得或不充足，則短缺資金將由Oriental Regent股東提供，惟Oriental Regent股東不願意提供資金（或其同意提供資金但並無提供資金），而其他Oriental Regent股東可（倘彼等同意如此行事）按彼等各自之股權比例提供所需資金，則並無提供資金之Oriental Regent股東於Oriental Regent之有關權益將被相應攤薄。

16. 須經一致批准之事宜

未經相關項目公司之董事會全體成員一致書面批准或Oriental Regent股東一致同意，項目公司不得採取下文所載之任何行動，惟投資協議明文規定之行動除外：

- (i) 收購或購買資產超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；
- (ii) 出售或轉讓資產超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；
- (iii) 任何項目公司與非項目公司之任何一名或多名訂約方將予訂立之合約承擔超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；
- (iv) 向並不屬項目公司之任何一名或多名訂約方作出之借貸或墊款或就任何貸款或任何第三方責任提供任何保證或擔保安排超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；
- (v) 收購、出售、交出或轉讓任何價值超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額之永久或租賃物業；

董事會函件

- (vi) 自除項目公司以外之任何一名或多名訂約方之借貸或新增負債或以其為受益人之任何新增產權負擔金額超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；

上文第(i)至(vi)項不適用於下文第(xiii)項所述之年度預算已批准之項目。

- (vii) 任何項目公司有關於相關項目公司正常業務過程以外之事務及故意損害一名或多名特定Oriental Regent股東之利益而非所有Oriental Regent股東之整體利益之董事會決策；
- (viii) 通過項目公司清盤之任何決議案或呈交任何呈請（除非相關項目公司破產）；
- (ix) 授出任何購股權或認購、收購或轉換為股份之權利；
- (x) 終止任何項目公司之業務或對任何項目公司之業務作出任何屬重大性質之變動或任何項目公司建立任何新業務；
- (xi) 更改任何項目公司之章程或組織章程文件；
- (xii) 採納或批准項目公司之年度賬目；
- (xiii) 批准業務規劃或年度預算（或項目公司或地段9項目之其他預算）或修訂Oriental Regent股東先前批准之任何業務規劃或年度預算（或其他預算）；
- (xiv) 轉讓任何項目公司之全部或任何重大部份承擔，而其價值超過30,000,000盧布（相等於約900,000美元或約7,300,000港元）或任何其他貨幣之等值金額；
- (xv) 成立任何附屬公司、收購或出售於任何業務或公司之任何重大權益、參與任何合夥或合資企業或訂立任何安排或合併計劃；

董事會函件

- (xvi) 按非真誠公平條款訂立任何協議或任何關連方協議（僱傭合約除外）；
- (xvii) 發起或解決任何訴訟或仲裁（於日常交易過程中產生之債務收集除外）；
- (xviii) 訂立任何重大或長期協議，包括協商及訂立任何酒店管理協議或經營協議，惟於正常業務過程中訂立之協議（如中介協議）除外；
- (xix) 授出任何授權書或，除非投資協議另有規定，授予任何項目公司之董事會任何權力予委員會或其他人或個體；
- (xx) 除根據供股（就此相關股本乃按比例基準提呈予所有Oriental Regent股東）外，按彼等各自於Oriental Regent之股權比例或於轉換任何股東可換股貸款（如投資協議所訂明）時，發行或配發任何股份或其他股本或削減、轉換、拆細、註銷或另行重組任何Oriental Regent股份或更改任何Oriental Regent股份附帶之任何權利；
- (xxi) 購回或贖回項目公司之本身之股份；
- (xxii) 委任、罷免或替換任何項目公司之核數師；
- (xxiii) 變更任何項目公司之會計參考日期；
- (xxiv) 成立任何項目公司之任何分公司或代表辦事處；
- (xxv) 批准、修訂或終止有關僱員薪酬、行政總裁、財務總監、副行政總裁、內部核數師及／或FGCE各部門任何主管之僱傭條款及／或退休金計劃之任何重大政策；及
- (xxvi) 開立任何銀行賬戶或簽署或修訂任何銀行授權。

17. 股息政策

Oriental Regent不會支付股息，直至從經營業務中產生足夠自由現金流量（經計及任何未來發展所需資金）允許有關支付。於支付任何股息前，所有尚未償還股東貸款須已悉數償還、轉換或資本化。

18. 轉讓Oriental Regent股份及Elegant City之股份之限制

Oriental Regent股東不得出售、轉讓、出讓、抵押、押記或以其他方式出售於Oriental Regent股份之任何權益，惟投資協議批准或獲得其他Oriental Regent股東事先書面同意除外。投資協議包括有關轉讓Oriental Regent股份之優先權。此外，Elegant City之股東概不可轉讓Elegant City之任何股份，惟投資協議准許者除外。

於若干有限例外情況規限下，倘有關任何Oriental Regent股東之控制權發生變動，則已變動控制權之Oriental Regent股東須即時知會其他Oriental Regent股東，而已變動之Oriental Regent股東須受其當時所持有之所有Oriental Regent股份之優先權規限。

倘SARL建議出售其於Oriental Regent之全部股權，則SARL須受投資協議項下之優先權及以其他Oriental Regent股東為受益人之同售權規限。

19. 完成

完成將於有關投資協議之先決條件獲達成或豁免後第5個營業日或SARL、New Crescent及Elegant City書面協定之任何其他日期進行。

20. 終止

就一名Oriental Regent股東而言，投資協議須於有關股東終止持有任何Oriental Regent股份後予以終止。有關終止將不損害投資協議之其他訂約方之間訂立之投資協議之持續性。

董事會函件

此外，投資協議將於發生以下任何一項時終止：

- (i) 投資協議之訂約方作出共同書面同意；
- (ii) SARL、New Crescent、Firich或Elegant City重大違反彼等各自之保證；
及
- (iii) 任何Oriental Regent股東於通過清盤Oriental Regent之決議案後向投資協議之其他訂約方發出書面通知。

21. 監管法律

英國法律

B. 有關目標集團之資料

目標集團之娛樂場渡假村項目

投資協議規定，SARL將在俄羅斯之博彩及渡假村發展項目作出投資，該項目擬鎖定亞洲及當地客戶。於首個年度，娛樂場及渡假村綜合項目預計有約119間客房、800台角子機、25張VIP賭枱、15張中場百家樂賭枱及25張提供其他賭枱博彩遊戲之中場賭枱。FGCE之博彩牌照並無限定綜合大樓之角子機或賭枱數目。主娛樂場及酒店大樓之基本建築結構（包括地基及框架（樓層及天台））已經建成，且娛樂場之目標是於二零一四年下半年開業。在開業後，主體博彩及渡假村發展項目預計將僱用約1,600名全職僱員。

董事會函件

SARL之投資將透過認購新Oriental Regent股份（相當於Oriental Regent於完成時之經擴大已發行股本之46%）而作出。Oriental Regent為於投資協議日期擁有FGCE之50%權益之投資控股公司。Oriental Regent已訂立Kinetic收購協議以向Kinetic收購FGCE之餘下50%權益。FGCE之餘下50%權益乃由Oriental Regent於二零一三年八月二十六日向Kinetic收購。FGCE持有由濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區設立之綜合娛樂區開展博彩活動。濱海地區位於俄羅斯之遠東經濟區，以海參崴市為其行政中心。FGCE持有之博彩牌照無固定期限，並於二零一二年四月二十二日開始生效。於完成後，Oriental Regent將持有FGCE之100%權益並將間接擁有上述俄羅斯之博彩及渡假村發展項目之100%權益。

FGCE亦為位於綜合娛樂區兩幅地段之地段8及地段9租約項下之租戶，自二零一一年七月二十七日起至二零二五年七月二十日止，為期約14年。主要地段（地段9）之土地面積約為90,455平方米而總規劃建築面積約為32,699平方米。另一地段（地段8）為公用設施區，主要用於在綜合娛樂區內安置服務地段9以及其他地段之機械、電力及管道等基礎設施。地段8及地段9租約之出租人起初為OJSC「Nash Dom Primorye」，其隨後向OJSC「Primorsky Krai Development Corporation」轉讓（其中包括）其所有有關地段8及地段9租約之權利及責任。OJSC「Nash Dom Primorye」及OJSC「Primorsky Krai Development Corporation」兩者均為由俄羅斯濱海地區行政機構全資擁有之股份有限責任公司，並為獨立於本公司及其關連人士之第三方。FGCE於地段8及地段9租約項下之權利及責任於出租人發生上述變動後維持不變。

於完成後，FGCE將（根據上文所述之重組）為Oriental Regent之全資附屬公司並將於地段9上建設一項娛樂場渡假村綜合項目。

投資協議規定，FGCE應與SARL或SARL之一間聯屬公司訂立一份管理合約，以管理FGCE之整體運作，費用為FGCE所產生之博彩收入總額之3%（於扣除FGCE根據法例須作出之任何預扣稅或其他扣減後支付）。投資協議亦規定，New Crescent或New Crescent之一間聯屬公司將與FGCE訂立一份顧問協議，以向FGCE提供博彩顧問服務，費用為FGCE產生之博彩收入總額0.3%（於扣除FGCE根據法例須作出之任何預扣稅或其他扣減後支付）。

董事會函件

將在地段9興建之娛樂場渡假村綜合項目之預計投資總額約為130,000,000美元（相等於約4,148,400,000盧布或約1,008,200,000港元）。根據本通函附錄二B所載之FGCE於二零一三年六月三十日之經審核賬目，就娛樂場渡假村綜合項目產生之總建設成本約為629,100,000盧布（相等於約19,700,000美元或約152,900,000港元）（不包括相關增值稅）。在約629,100,000盧布（相等於約19,700,000美元或約152,900,000港元）中，約496,500,000盧布（相等於約15,600,000美元或約120,600,000港元）乃用於地段9之娛樂場渡假村之樓宇之設計及勘探工作以及建設及裝配工作，而餘額乃用作於地段8及相關區域進行基礎設施建設、土地工程及森林採伐。

於完成後，合共847,549,000盧布（相等於約26,600,000美元或約205,700,000港元）將注入Oriental Regent。此外，投資協議之訂約方將根據投資協議投入額外18,500,000美元（相等於約590,400,000盧布或約143,500,000港元）作為後續資金。

就緊隨完成後所需投資之餘額及根據投資協議之後續資金（如下表所載，估計約為59,400,000美元（相等於約1,895,500,000盧布或約460,600,000港元））而言，投資協議規定，SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將首先向外尋求債務融資。倘取得第三方貸款，則SARL、New Crescent、Firich或Elegant City之任何一位有權按第三方提供之相同條款以其本身資金替代全部或部份第三方貸款。倘未能獲得第三方貸款或貸款額不足，則SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將（作為「少數股東權益保障」事項須一致通過）按彼等各自於Oriental Regent之股權比例以股權或股東貸款形式填補資金缺口。任何訂約方將毋須提供資金或擔保，除非該訂約方同意如此則作別論。然而，投資協議亦將包括在其他股東未能提供資金時可讓Oriental Regent股東提供另一名股東之資金之條文，因而會攤薄未能提供資金的股東之股權百分比。

董事會函件

根據現時可獲得之資料，(i)於完成重組後；(ii)於完成後；(iii)於根據投資協議於完成後作出後續資金後；及(iv)於投入(iii)內之後續資金後（即尚未支付所需投資，假設並無取得第三方融資），投資協議項下之訂約方被視為已提供之估計投資資金概述如下：

	SARL	New Crescent	Firich	Elegant City	總計 (附註3)
(i) 於完成重組後					
- 等值美元 (百萬)	-	-	-	25.5	25.5
- 盧布 (百萬)	-	-	-	814.3	814.3
- 等值港元 (百萬)	-	-	-	197.9	197.9
(ii) 於完成後 (附註1)					
- 等值美元 (百萬)	24.0	2.6	9.9	15.6	52.1
- 盧布 (百萬)	764.5	83.1	315.8	498.6	1,662.0
- 等值港元 (百萬)	185.8	20.2	76.7	121.2	403.9
(iii) 緊隨完成後 (附註1)					
- 美元 (百萬)	32.5	3.5	13.4	21.2	70.6
- 等值盧布 (百萬)	1,037.1	111.7	427.6	676.5	2,252.9
- 等值港元 (百萬)	252.0	27.1	103.9	164.4	547.5
(iv) 尚未支付所需投資 (附註2)					
- 美元 (百萬)	27.3	3.0	11.3	17.8	59.4
- 等值盧布 (百萬)	871.2	95.7	360.6	568.0	1,895.5
- 等值港元 (百萬)	211.7	23.3	87.6	138.0	460.6
總投資((iii)+(iv))					
- 美元 (百萬)	59.8	6.5	24.7	39.0	130.0
- 等值盧布 (百萬)	1,908.3	207.4	788.2	1,244.5	4,148.4
- 等值港元 (百萬)	463.7	50.4	191.5	302.5	1,008.2

附註：

1. 該等款項預計將於二零一三年第四季度支付。
2. 該款項預計將於二零一四年第一季度支付。
3. 「總計」一欄之數額可能因湊整差異而不相等於其他欄之總額。

董事會函件

就本集團參與建議投資之建議資金來源載於下文「D. 本集團根據投資協議參與地段9項目之建議資金來源」分節。

目標集團之財務資料

下文載列自 *Oriental Regent* 與 FGCE 之會計師報告獲得之目標集團於各有關回顧期間之經審核財務資料，乃分別根據本通函附錄二A及附錄二B所載香港財務報告準則及國際財務報告準則編製：

Oriental Regent

	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	自二零一零年 八月十二日 (註冊成立 日期)至 二零一一年 六月三十日 港元
除稅及非經常項目前虧損	(4,688,150)	(67,958)	(79,007)
除稅及非經常項目後虧損	(4,688,150)	(67,958)	(79,007)

附註：*Oriental Regent* 截至二零一三年六月三十日止年度之虧損乃主要由 *Elegant City* 之免息貸款產生之隱含利息開支為約 4,600,000 港元組成。

董事會函件

FGCE

	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 盧布	自 二零一零年 九月 二十四日 (註冊 成立日期)至 二零一一年 六月三十日 盧布
除稅及非經常項目前 溢利／(虧損)	157,000 (相等於約 4,920美元 或約 38,151港元)	(2,979,000) (相等於約 (93,353)美元 或約 (723,897)港元)	(15,000) (相等於約 (470)美元 或約 (3,645)港元)
除稅及非經常項目後 溢利／(虧損)	73,000 (相等於約 2,288美元 或約 17,739港元)	(3,032,000) (相等於約 (95,014)美元 或約 (736,776)港元)	(28,000) (相等於約 (877)美元 或約 (6,804)港元)

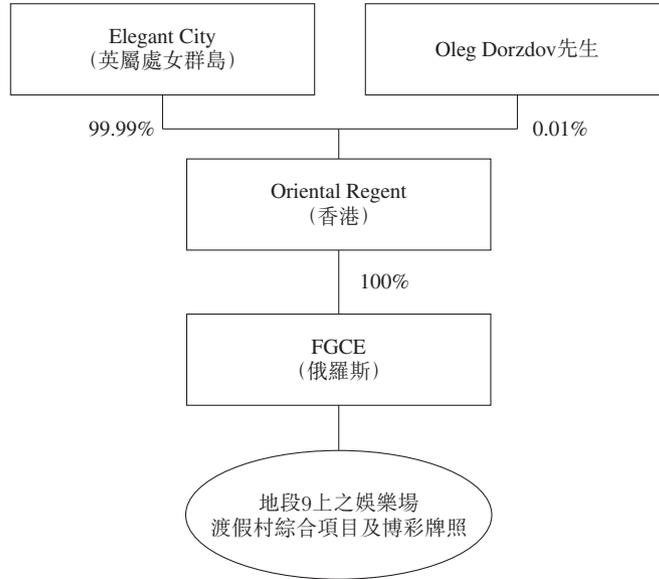
根據Oriental Regent與FGCE之上述會計師報告，Oriental Regent與FGCE於二零一三年六月三十日之經審核淨資產分別約為27,600,000港元及683,600,000盧布（相等於約21,400,000美元或約166,100,000港元）。

董事會函件

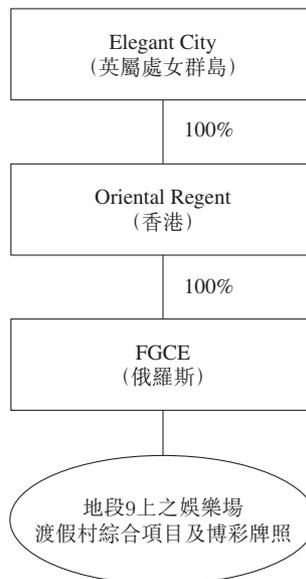
目標集團之股權架構

下文載列目標集團(i)於最後實際可行日期；(ii)緊隨完成重組後；(iii)緊隨Firich銷售股份完成後；及(iv)緊隨完成後之股權架構圖。

(i) 於最後實際可行日期

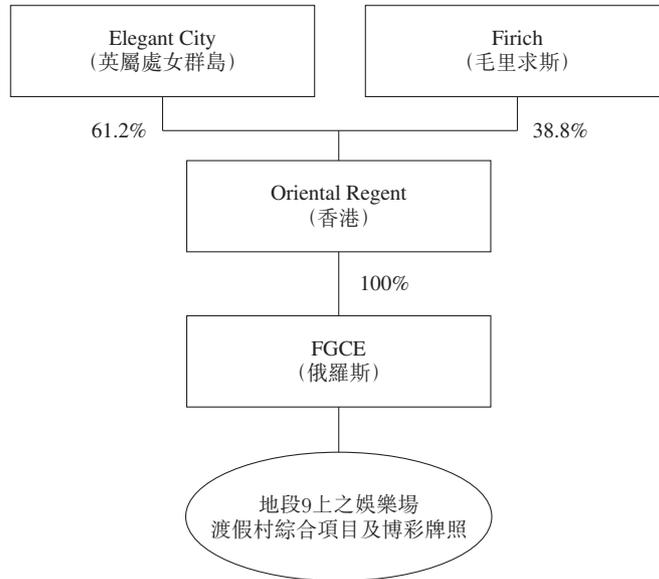


(ii) 緊隨完成重組後

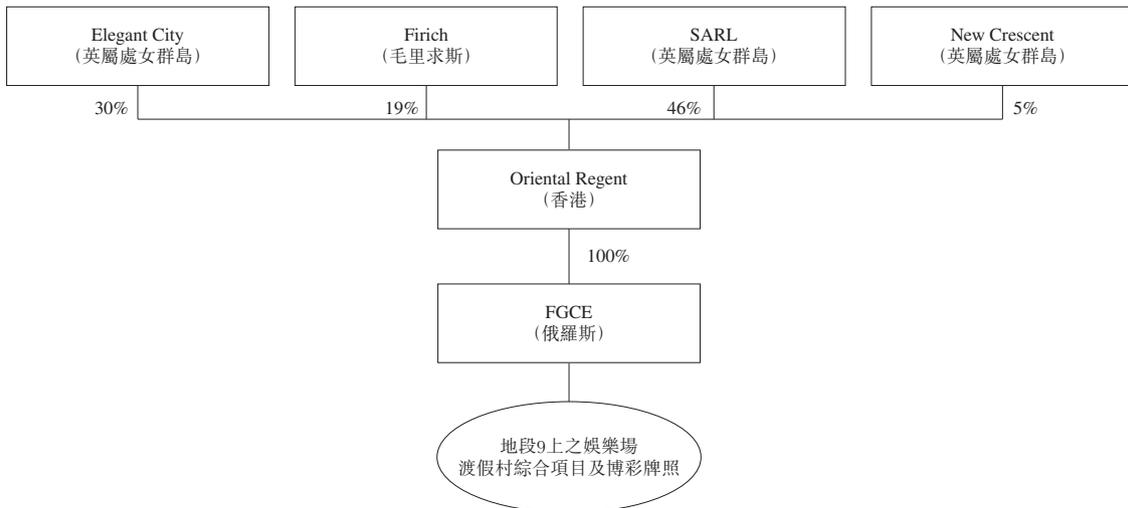


董事會函件

(iii) 緊隨Firich銷售股份完成後



(iv) 緊隨完成後



C. 進行建議投資之理由及裨益

由於本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所提及之政府打擊炒樓政策所產生的影響導致現有業務之週期性下降，本公司已對本集團之財務狀況及營運進行審閱，而現時正與若干香港及澳門本地建築公司討論拓展市場之覆蓋。本集團亦一直積極探索可增加股東回報並屬於本公司之執行董事及控股股東的核心能力之內之其他投資機會。

建議投資代表本公司受下列因素所帶動而多元化至具潛在極具吸引力之回報之新業務之寶貴機遇：

濱海地區之先行者優勢

由於於二零零九年在全國頒佈博彩禁令（惟四個指定邊界區除外），建議娛樂場渡假村將極有可能成為俄羅斯遠東地區首個營運之合法娛樂場。

主娛樂場及酒店大樓之基本建築結構（包括地基及框架（樓層及天台））已經建成，且本公司預計娛樂場之目標是於二零一四年下半年開業。於最後實際可行日期，本公司並不知悉任何於濱海地區具競爭力之項目已開始興建。

董事會函件

當地政府支持

綜合娛樂區乃根據當時的總理弗拉基米爾·普京於二零零九年八月二十日簽署之俄羅斯聯邦法令建立。此外，於二零一三年五月二十三日，濱海邊疆區省長確認（其中包括）濱海邊疆區政府不反對本公司作為海外投資者將於綜合娛樂區作出投資。

俄羅斯與中國於二零零八年七月二十一日簽署之協議正式終結兩國所有未決之領土爭端，本公司認為該協議顯示兩國之友好關係，以減少兩國任何交流限制的可能。

較大目標及多元化博彩市場

建議娛樂場渡假村具有接近目標客戶市場之地理位置優勢。綜合娛樂區位於北亞，在2.5小時的航班時間內有3億人口。



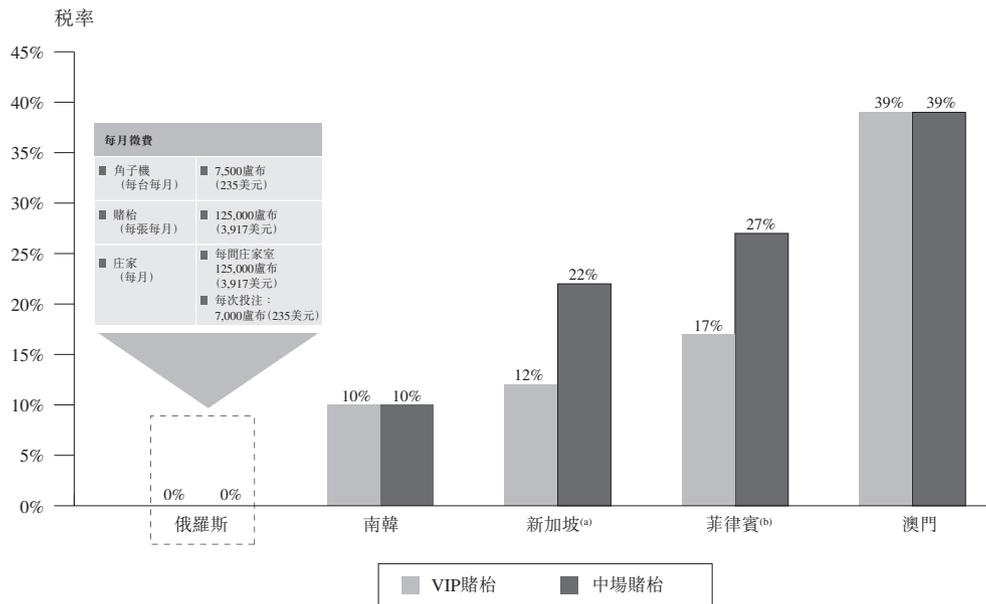
城市	已選定主要市場		
	國家	航班時間	人口
延吉	中國	1:00	na
哈爾濱	中國	1:10	10,635,791
大連	中國	1:45	6,170,000
東京	日本	2:10	13,162,000
釜山	南韓	2:10	3,622,140
首爾	南韓	2:20	10,738,269
北京	中國	2:30	19,600,000
香港	中國	4:40	7,112,400

資料來源：www.tjcn.org、www.hktdc.com、2010年中國全國人口普查、2010年日本人口普查、大韓民國統計局、香港政府統計處及<http://www.vladivostokavia.ru>

成本架構優勢

娛樂場渡假村項目預期將受惠於成本架構優勢。與其他亞洲博彩司法權區有別，俄羅斯並無徵收任何博彩稅項惟實施一個須每月徵費之系統。徵稅金額乃根據營運中之賭枱及角子機數量釐定而與產生之博彩收益金額無關。於俄羅斯之博彩收入獲豁免徵收企業所得稅及而非博彩收入須按20%之企業稅率繳稅。

已選定區域博彩稅率



附註：

- (a) 包括博彩營運之商品及服務稅
- (b) 包括除15% (VIP) 及25% (中場) 之牌照費外，向慈善組織作出之博彩收入總額之2%匯款。匯款並不適用於博彩中介人介紹之VIP客戶

資料來源：來自本公司之俄羅斯法律顧問之意見、<http://asiaenglish.visitkorea.or.kr>、<http://iras.gov.sg>、有關巴公拿永馬尼拉灣 (Bagong Nayong Pilipino Manila Bay) 娛樂場項目之職權範圍及2012澳門年鑑

此外，本公司認為，儘管僱主於俄羅斯須就僱員薪金支付約34.2%之僱員福利及退休金供款，惟相比類似澳門之司法權區而言，其將因在濱海地區經營之較低勞動力成本而獲益。根據澳門政府資料，二零一三年第二季度每月僱傭收益之中位數為12,000澳門元（相等於約11,652港元），而博彩業僱員之平均收益（不包括花紅及津貼）為18,900澳門元（相等於約18,352港元）。濱海地區之平均收入估計為每月26,000盧布（相等於約815美元或6,318港元）。

董事會函件

於完成後，Oriental Regent將入賬為共同控制實體，而其業績將以權益會計法於本集團之財務報表內入賬。由於娛樂場渡假村項目仍處於開發及投資階段，故本公司密切監察項目之開發進程。本公司擬將其於該項目之權益做長期投資持有，且現時無意於未來增加其於該項目之擁有權比例。日後，娛樂場項目之任何未來集資將經審慎考慮，並將於本集團之財務能力（包括其透過股本或債務方式籌集新資金之能力）範圍內作出。此外，本公司認為投資或會為本公司帶來大量優質建材（如磁磚及雲石）訂單，原因為所有有關產品均須於俄羅斯進口。

董事認為，建議投資符合本公司及股東之整體利益，且投資協議之條款屬公平合理。

D. 本集團根據投資協議參與地段9項目之建議資金來源

本公司計劃透過發行新股或債務融資為建議投資之代價、其後股本集資責任及有關投資協議及本公司參與地段9項目之其他成本及開支提供資金。於最後實際可行日期，本公司現時並無就任何發行新股及／或任何債務融資訂有任何協議。

倘新股將予發行，本公司可動用其一般授權配發、發行及以其他方式處置不超過於通過有關一般授權之股東決議案當日（即二零一三年五月三十一日）本公司已發行股本總面值合共20%之股份。就配售新股而言，倘相關價格較股份之基準價折讓20%或以上，則本公司將不會根據一般授權發行任何股份，而該基準價為以下各項之較高者：

- (a) 於相關配售協議日期或涉及建議根據一般授權發行股份之其他協議之日期之收市價；及
- (b) 於緊接下列最早日期前之五個交易日之平均收市價：
 - (i) 公佈配售或涉及建議根據一般授權發行股份之建議交易或安排之日；

董事會函件

- (ii) 配售協議或涉及建議根據一般授權發行股份之其他協議之日；及
- (iii) 訂定配售或認購價之日。

於安排任何有關股本或債務融資之過程中，本公司可能於股東特別大會舉行前與準投資者或貸方進行路演，以確保於股東特別大會之後於實際可行情況下盡快取得必要之資金（惟須取得於股東特別大會上尋求股東之必要批准）。倘將予發行之新股份將尋求上市，則本公司將按上市規則之規定就發行將予發行之任何有關股份作出有關進一步公佈。

E. 建議投資之財務影響

盈利

於完成後，擁有46%權益之Oriental Regent將入賬為本公司之共同控制實體，而其業績將以權益會計法於本集團之財務報表內入賬。目標集團於截至二零一三年六月三十日止年度並無錄得營業額及一些開業前虧損，董事認為建議投資對本集團之盈利之影響將於緊隨完成後為最小。然而，預計建議投資將於上文「C. 進行建議投資之理由及裨益」分節項下所載目標集團完成娛樂場渡假村項目後對本集團之盈利產生正面影響。

資產及負債

誠如自截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公佈所摘錄，本集團之未經審核綜合總資產及總負債分別約117,200,000港元及6,400,000港元。於二零一三年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值約110,800,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設於二零一三年六月三十日已完成，經擴大集團之未經審核綜合備考總資產及總負債分別約117,200,000港元及6,400,000港元。經擴大集團之未經審核綜合備考資產淨值約110,800,000港元，仍為於二零一三年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值之面值。

敬請股東垂注本通函附錄四所載經擴大集團之未經審核備考財務資料。

F. 經擴大集團之財務及貿易前景

建議投資將可令本公司投資極具回報潛力之新業務。地段9項目之所在地區具有地理優勢，鄰近目標客源市場，即中國東北部之三個省份：黑龍江、吉林及遼寧。此外，俄羅斯目前較其他司法權區為博彩業務提供更有利營商之稅務政策。預計建議投資將為本公司提供先行者優勢，此乃由於地段9上之娛樂場及渡假村綜合項目將極有可能成為自俄羅斯於二零零九年頒佈全國博彩禁令（惟四個指定邊界區除外）以來，於俄羅斯遠東地區首間營運之合法娛樂場。預計此投資將為本公司帶來豐厚回報。

本集團之主要業務為磁磚貿易及工程業務，其仍將作為單線主要業務，原因為目標公司將不會作為附屬公司綜合入賬，但將作為共同控制實體入賬，而其業績將以權益會計法於本集團之財務報表內入賬。本公司認為於俄羅斯之投資或會為本公司帶來大量優質建材（如磁磚及雲石）訂單，原因為所有有關產品均須於俄羅斯進口。因此，本公司認為建議投資將不會對本集團業務帶來根本變化，惟可視為對本集團現有主要業務之補充並將於長線為本公司及股東產生豐厚回報。

憑藉堅實財務基礎、專注於一項主要業務，以及計劃作出的新投資，本集團對於為股東帶來長遠的具吸引力回報仍然充滿信心。

G. 有關訂約方之資料

本公司從事磁磚貿易及工程業務。SARL為一間投資控股公司及本公司之全資附屬公司。其為一間為作出於娛樂場及渡假村項目（透過Oriental Regent之投資）之投資而成立之特定用途公司，其並無任何其他資產。

董事會函件

New Crescent為一間投資控股公司及新濠之全資附屬公司。New Crescent為一間為作出於娛樂場及渡假村項目（透過Oriental Regent之投資）之投資而成立之特定用途公司，其並無任何其他資產。

Firich為一間投資控股公司及伍豐科技之全資附屬公司。Firich為一間為作出於娛樂場及渡假村項目（透過Oriental Regent之投資）之投資而成立之特定用途公司，其並無任何其他資產。伍豐科技為一間於台灣證券櫃檯買賣中心上市之公司。其主要從事電子博彩機、多人博彩終端、視頻彩票終端及彩票投注機之製造、安裝及維護。其產品於澳門、中國大陸、台灣、韓國、美國及多個歐洲國家得到廣泛應用。

Elegant City現時持有Oriental Regent之99.99%權益。Elegant City由俄羅斯商人Oleg Drozdov先生（主要於俄羅斯濱海地區從事建築業務）最終擁有。於Oriental Regent之餘下0.01%權益現時由Oleg Drozdov先生擁有。Oleg Drozdov先生為OOO Delta-Vostok-1（一間從事建築業務之俄羅斯公司）及OOO Kompaniya po Razvitiyu Nedvizhimosti Delta（一間從事建築及房地產業務之俄羅斯公司）之股東。Elegant City之主要投資為其於Oriental Regent之99.99%權益。

Oriental Regent為一間於二零一零年八月十二日根據香港法例成立之投資控股公司。在完成於二零一三年八月二十六日根據Kinetic收購協議向Kinetic收購FGCE之50%權益時，Oriental Regent於最後實際可行日期持有FGCE之100%股權。Kinetic為一間根據塞席爾法例成立之投資控股公司，其主要業務為投資控股。直至二零一三年六月十九日，Dimitry Popov先生為Kinetic的最終實益擁有人。自該日期以後，Kinetic的最終實益擁有權已經轉移到Svetlana Ilina女士。Svetlana Ilina女士與其丈夫共同於俄羅斯從事房地產及貿易業務。

於Oriental Regent完成向Kinetic收購FGCE之50%權益後，Oriental Regent擁有FGCE之全部權益，而Kinetic不再於FGCE擁有任何權益。

FGCE乃一間根據俄羅斯法律於二零一零年九月二十四日成立之有限公司。FGCE為博彩牌照持有人及地段8及9租賃下之承租人，主要從事開發地段9之娛樂場及渡假村綜合項目。

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Firich、Elegant City、Oriental Regent、FGCE及Kinetic以及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

H. 風險因素

建議投資將涉及（其中包括）以下風險：

本集團對目標集團並無絕對控制權

本集團將於完成後僅擁有目標集團之46%股權，而目標集團餘下54%股權將由本集團並無擁有或控制之其他人士持有。儘管本集團將對主要營運及管理決策有重大影響力，包括但不限於(i)委任兩位董事加入Oriental Regent及FGCE之由5名成員組成之董事會之權利以及提名FGCE行政總裁之權利；及(ii) SARL向FGCE提供管理及營運意見，惟FGCE之營運及管理決策仍將受FGCE之董事會制定及一致批准之業務計劃及年度預算之約束。此外，目標集團之所有關連人士交易及若干重大交易須經有關項目公司之所有董事會成員一致書面批准或Oriental Regent股東之一致同意。最後，所有主要營運及管理決策亦受全體Oriental Regent股東協定之投資協議之條款所監管。因此，本集團對目標集團並無絕對控制權。因而，目標集團作出之決策存在可能不符合本集團最佳利益之風險，且或會對本集團之業務、前景、財務狀況、業績及現金流量構成重大不利影響。

目標集團並無營運往績記錄

目標集團之業務營運尚處於起步階段，故此可供股東評估其業務及前景的過往資料有限。目標集團未必能按照其計劃成功管理及發展娛樂場及渡假村綜合項目。因此，股東須知悉目標集團的業務及前景因在完全不同的市場及司法權區提供博彩服務及營運娛樂及消閒業務的有限經驗而將面對的風險、開支及挑戰。

董事會函件

目標集團可能面臨公司起步階段常見的重大風險及困難，而該等風險及困難或會因變化莫測的市場而加劇。部分風險或會對目標集團進行以下各項之能力構成重大影響：

- 營運、支援、擴充及發展目標集團的業務及設施；
- 吸引及挽留客戶及合資格僱員；
- 維持有效控制目標集團的營運成本及開支；
- 維持內部人員、系統、監控措施及程序以確保符合適用於博彩業務的廣泛監管規定；
- 應競爭激烈的市況作出行動；
- 應目標集團的監管環境轉變作出行動；
- 達致信貸融資有關提取或延展資金的先決條件；
- 遵守信貸融資的契約；
- 在必要時籌集額外資金；及
- 應不斷轉變的融資需求作出行動。

倘目標集團未能成功應付上述風險，則其未必可按原定方式經營業務，亦未必可按其預期的限期內自該等項目賺取收益。目標集團亦未必達致提取融資信貸的條件以為不同業務提供資金或可能遭遇融資信貸項下違約事宜。倘出現任何上述情況，將對目標集團的業務、前景、財務狀況、營運業績及現金流量造成重大不利影響。

董事會函件

目標集團可能遭遇令娛樂場及渡假村綜合項目出現成本大增或發展受阻的情況，以致妨礙或拖延該等項目的開幕

目標集團的娛樂場及渡假村綜合項目於最後實際可行日期仍在建設中。該等項目的落成受許多或然因素影響，包括適用法例的不利演進、押後取得或未能取得所需的執照、批文或許可證、成本超支或成本突然增加、無法預知的工程、環境及／或地質問題、計劃及規格的修改、能源、物料、設備及勞工短缺及價格上升、勞資糾紛或停工、工人及其他人士遭受人身傷害、與承包商及分包商出現糾紛及承包商及分包商不履行合約、天氣干擾或延誤、火災、颱風及其他天災及其他意外情況或可能出現的成本上漲。倘發生任何該等事件，可令總成本增加，或者拖延或妨礙娛樂場及渡假村綜合項目的興建或開幕，可致目標集團的業務、財務狀況及經營業績受到重大不利影響。

實際建築成本可能超出現時預計及預算的成本。此外，建築成本，尤其是勞工成本可能因於俄羅斯進行的興建工程引進外國勞工的市場慣例而增加。綜合娛樂區興建成本的不繼增加可能增加工程將不能按時在預算內完成或完全不可能落成。

目標集團可能須進行外部債務或股本融資以完成其未來投資項目，但可能無法按令人滿意的條款取得或根本無法取得有關融資

目標集團就建議娛樂場及渡假村綜合項目的發展需要額外資金，其可透過股本或債務融資籌集。目標集團按可接受條款取得外部融資的能力視乎眾多在目標集團控制範圍外的因素。自股本市場籌集資金的能力可能因眾多因素（可能包括全球經濟及於亞洲或中國的政治變化、無法預料的政治動蕩、恐怖活動、事件及宏觀經濟狀況）而受到影響。債務市場籌集資金的能力可能受到債務市場、投資者及貸方對博彩公司的債務證券的看法及需求、信貸供應情況及利率環境而受到影響。債務融資的可獲得性及可能的條款亦可能受到美國庫務債券市場的發展（近几年已影響全球信貸市場）的不利影響。因此，目標集團可能無法自外部資源按目標集團滿意的條款獲得或者根本無法獲得足夠的所需資金，以為資本需求提供資金。倘目標集團無法獲得有關資金，則目標集團的業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景可能受到重大不利影響。

董事會函件

目標集團之業務容易受到經濟衰退、經濟不明朗因素及影響自主性質消費之其他因素所影響

對目標集團所提供之博彩服務及消閒活動之需求容易受到全球及地區經濟衰退及不明朗因素以及自主性質消費（包括博彩服務及消閒活動）相應減少所影響。自主性質消費或客戶喜好可因若干因素而改變，如預期或實際整體經濟狀況、能源、燃料及其他商品成本、旅遊成本、就業市場狀況、消費者可支配收入及財富實際或預期水平以及消費者對經濟之信心。該等及其他因素或會令消費者對目標集團所提供之博彩服務及消閒活動之需求減少，對定價施加實際限制，並對目標集團之業務、財務狀況及經營業績構成重大不利影響，並可影響其流動資金狀況。

儘管近期經濟數據確實顯示美國、歐洲及日本等發達經濟實體可能恢復增長，惟無法保證該等趨勢將會持續或政府對全球經濟狀況作出之應對措施將成功應對市場疲弱之基本因素、提高消費者信心或增加市場之流動資金。全球經濟或中國（大量目標博彩客戶居住於中國或其收入乃來自中國）經濟持續疲弱可能令光顧目標集團之娛樂場之客戶數目減少或該等客戶光顧之次數減少，或可能導致該等客戶光顧該等娛樂場但減少消費。對博彩及消閒活動之消費者需求增長放緩或減少，均對博彩投注金額及娛樂場收益構成重大不利影響，並因而可對目標集團之業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響。

目標集團可能不會作出任何股息付款

無法保證目標集團將於日後派付股息（如有）。目標集團任何股息付款之數額及次數乃視乎若干因素（包括其經營業績及盈利、資本要求及盈餘、整體財務狀況、適用法律及多項其他因素）而定。

董事會函件

目標集團可能派付予本公司之任何股息將須繳納於有關時間內適用之俄羅斯預扣稅。於本通函日期，有關付款之適用預扣稅稅率為15%。預期將於稅率優惠國家成立一家新中間控股公司，以利用可行雙重稅收協定安排。

目標集團娛樂場玩家之贏金可能超過目標集團之娛樂場之贏金

目標集團之溢利預期主要來自目標集團娛樂場之贏金與目標集團娛樂場玩家之贏金兩者間之差額。由於博彩業本身固有之機率因素，目標集團無法完全對其及其娛樂場玩家之博彩贏金加以控制。倘目標集團娛樂場玩家之贏金超過目標集團娛樂場之贏金，目標集團之博彩業務可能錄得虧損，並可能對目標集團之業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

目標集團娛樂場業務之理論贏出比率取決於多項因素，其中多數為其無法控制

博彩行業之特徵為機率因素。除機率因素外，理論贏出比率亦受其他因素所影響，包括玩家之技術及經驗、所參與之博彩娛樂組合、玩家之財務資源、賭枱注碼之限制、下注數目及玩家參與博彩之時間。該等任何一項或多項因素均有可能對目標集團之贏出比率造成負面影響，並可能對目標集團之業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

博彩業務面對作弊及造假風險

娛樂場內之玩家可能試圖透過欺詐或作弊方式增加贏金。欺詐或作弊之行為可能包括使用偽造貨幣、籌碼或其他手段，並可能與目標集團之僱員聯手行事。僱員亦可能與荷官、監察員工、大堂經理或其他娛樂場或博彩區員工進行內部作弊行為。倘未能及時發現該等行為或計劃，可能會對目標集團之博彩服務業務造成損失。此外，與該等計劃相關之負面報導可能對目標集團之聲譽造成不利影響，從而對其業務、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

董事會函件

目標集團會定期檢查營運以防止作弊。每項博彩活動均有一個統計理論預期贏率，且當博彩贏額持續偏離該博彩活動固有的理論正常贏額，目標集團亦會檢查贏額統計以尋找任何作弊的證據。然而，理論贏率取決於多項因素，而該等娛樂場或博彩區內的玩家的實際贏額可能經常較彼等的理論贏額高。概不保證目標集團將可有效防止作弊，而未能防止作弊可能對目標集團的業務、財務狀況、營運業績及現金流量構成重大不利影響。

目標集團的反洗黑錢政策及遵守適用的反洗黑錢法律未必足以防止於其娛樂場發生洗黑錢活動

娛樂場博彩行業很可能出現潛在洗黑錢及其他非法活動，而目標集團可能無法完全防範其娛樂場內發生洗黑錢及其他非法活動。

目標集團將採取一切視為必要的控制措施以偵查及防範於其娛樂場營運的洗黑錢活動。然而，概不保證目標集團將採取的反洗黑錢措施將會完全有效防範或偵查到所有洗黑錢活動。此外，倘目標集團的僱員或博彩中介人被發現或被懷疑牽涉洗黑錢活動或其他非法活動，均可能損害目標集團的聲譽或企業形象，或另行對目標集團的業務、現金流量、財務狀況、營運業績及前景造成重大不利影響。

目標集團的博彩顧客預期主要來自俄羅斯以外市場，而彼等當中很多人士可能擁有或經營與目標集團之業務營運並無關連且目標集團可能並不了解之其他業務權益及活動。因此，目標集團無法保證博彩顧客之活動會遵守適用法例或規例，例如反洗黑錢法例或規例或外匯管制。涉及目標集團或其娛樂場、僱員或博彩顧客違反反洗黑錢或其他法例或規例的任何事件，或對此的指控、調查或報導，或目標集團的博彩顧客違反綜合娛樂區以外司法管轄區的法律或規例（無論是否經證實），均可能損害目標集團的聲譽或公司形象或另行對目標集團的業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景造成重大不利影響。

董事會函件

目標集團的業務取決於目標集團吸引及挽留足夠數目的員工以經營其博彩業務的能力

目標集團的成功可能依賴其吸引、培訓、挽留及激勵員工（包括荷官、監場員及保安人員）的能力。競爭對手於綜合娛樂區的新娛樂場及酒店開業後，對僱員的競爭可能日益激烈。由於多數僱員須掌握若干必要的博彩知識及外語技能，該等規定可能引致綜合娛樂區的博彩經營商對合資格僱員的競爭更為激烈。這方面的競爭使得吸引及挽留僱員倍加困難。

目標集團可能無法在娛樂場合資格僱員供應有限的情況下在競爭環境中脫穎而出。預期對於合資格博彩業人士的白熱化競爭，可能引致勞工成本進一步大幅上升，這可能對目標集團及其財務狀況及經營業績造成重大不利影響。倘目標集團無法吸引、挽留及培訓合資格的娛樂場僱員，其於綜合娛樂區的競爭能力可能受到負面影響，而其業務、現金流量、財務狀況、經營業績及前景均可能受到不利影響。

目標集團可能無法按令人滿意的條款或根本無法重續土地租賃

目標集團將於受於二零二五年屆滿之地段8及9租賃規限之土地上經營其娛樂場及渡假村綜合項目。目標集團可能無法於其屆滿時按合理商業條款重續地段8及9租賃。此外，倘地段8及9租賃終止，無法保證目標集團將可將其娛樂場搬遷至可比較位置或按合理商業條款租賃其他物業。倘目標集團無法重續或代替地段8及9租賃，或倘其日後租金水平將大幅高於目前水平，其業務可能中斷，而其業務、現金流量、經營業績、財務狀況及前景可能受到重大不利影響。

倘FGCE未有遵守經協定之建設進度表，則出租人可終止地段8及9租約

倘FGCE未有遵守有關地段9項目之經協定建設進度表（其要求首階段建設須於二零一四年第四季度完成及第二階段建設須於二零一五年第二季度完成），則地段8及9租約項下之出租人將有權終止地段8及9租約。

董事會函件

目標集團之博彩牌照可能於其到期前被暫停、修改或終止或可能不予重續

目標集團將根據並無屆滿日期之博彩牌照在俄羅斯從事其博彩營運。博彩牌照之持續有效及延期須待目標集團遵守其條款及條件後，方可作實。目標集團未能遵守任何該等條款及條件可導致博彩牌照之暫停、修改、終止或不予重續，而這將可能對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

目標集團可能涉及其營運產生之法律及其他訴訟

目標集團可能涉及任何參與其物業營運各方之糾紛，包括與供應商之合約糾紛或物業損壞或個人責任索償。不論結果如何，該等糾紛可能會導致法律或其他訴訟及可能導致耗用大量成本及分散資源及管理層之注意力。目標集團亦可能於營運過程中與監管機關存有分歧，其可能令目標集團受到行政訴訟及不利決定可能導致對其處以罰款。於有關情況下，目標集團之業務、財務狀況、經營業績及現金流量可受到重大不利影響。

競爭加劇

於綜合娛樂區之博彩及博彩相關業務預期將充滿競爭，目標集團可因其他博彩運營商於日後在綜合娛樂區內開設新項目而遭到激烈競爭。目標集團目前僅保證在綜合娛樂區內之地段9經營建議娛樂場及渡假村綜合項目，而綜合娛樂區內有多個其他指定經營娛樂場之地段，其可由目標集團之潛在競爭者佔據及經營。

競爭者可能開設其他娛樂場及渡假村或會導致綜合娛樂區內之賭枱及角子機以及酒店、其他娛樂及會議中心設施、服務及娛樂設施大幅增加，這將加劇綜合娛樂區內之競爭。對博彩設施之需求可能不會與日後賭枱及角子機之供應相一致或可能供過於求。因此，這可能導致目標集團之收入減少或目標集團可能無法保持或增加日後之市場份額或其他有效競爭。

董事會函件

而且，娛樂場及綜合博彩渡假村在亞洲日益流行，這為行業參與者產生了更多機遇並加大區域競爭。亞洲競爭者包括世界上多家最大博彩、娛樂、休閒及渡假村公司。其中一些目前及日後競爭者相比目標集團較大，可能擁有更多元化資源及更易於取得資本支援其在亞洲之發展及營運。

目標集團將與例如澳門、南韓、北韓、新加坡、馬來西亞、菲律賓、柬埔寨、澳洲、新西蘭及世界上其他（包括美國之拉斯維加斯及大西洋城等）區域內之其他娛樂場、酒店及渡假村運營商競爭。此外，其他日後可能將娛樂場博彩合法化之國家有日本及台灣。目標集團亦與區域內經營提供博彩設施之遊艇競爭。亞洲博彩場所之數目增加亦可對目標集團之業務、財務狀況及經營業績產生重大不利影響。

與俄羅斯監管、法律、稅收及政治環境有關之風險

目標集團在俄羅斯經營，有多個與在俄羅斯經營有關之風險，包括但不限於下文所載之各項風險。

(i) 政治不穩定、政府變動或經濟政策及政府干預行動可對目標集團之業務產生不利影響

俄羅斯於過去經歷一系列巨大政治及社會不穩定事件。直至一九九一年，俄羅斯之共產黨政府之學說及意識形態與世界其他各國截然不同。並不保證有關意識形態或學說可能不會恢復，因而目標集團之經營及合法性可受到影響或嚴重挑戰。政府或經濟政策變動、非法、干預或選擇性政府行動、貪污或發生武裝衝突、領土爭端、恐怖活動或社會動盪可令目標集團之經營中斷或增加目標集團之成本。

於二十世紀九十年代，俄羅斯國家政府尋求實施計劃經濟向市場經濟的艱難過渡並將權力下放給地方，造成全國政治狀況劇烈動盪，但自二零零零年起，在現任總統普京先生的治理下，該國政治形勢已開始趨穩，中央政權得以恢復。然而，俄羅斯政府政策及規例的變更（其可預見性不如許多其他發達的西方國家），可對俄羅斯的經濟及政治環境造成負面影

董事會函件

響，以及或會對目標集團之業務及可盈利性產生不利影響。在國際領域，俄羅斯已採取更堅定的步驟來界定及爭取利益。在某些觀察人士看來，俄羅斯曾數次使用經濟槓桿或油氣供應管制來達成政治目的。倘俄羅斯對目標集團業務有重要影響的國家採取限制性經濟措施，或倘俄羅斯與該等國家之間的貿易因政治原因被中斷，則目標集團的業務、財務狀況及經營業績可能受到重大不利影響。

過往數年，俄羅斯曾與其他國家（包括獨立國家聯合體成員國）發生經濟及軍事衝突，數次導致俄羅斯與國際社會其他成員國（包括美國及多個歐洲國家）的關係惡化。例如，近期俄羅斯與美國已就處理目前在俄羅斯尋求庇護的美國人愛德華·斯諾登陷入外交糾紛。二零零八年八月俄羅斯與格魯吉亞之間涉及南奧塞梯及阿伯卡茨共和國的軍事衝突導致俄羅斯與若干其他國家關係惡化。俄羅斯與其他國家之間出現新的緊張局勢或緊張局勢升級（包括任何此類衝突升級）或應緊張局勢實施經濟或其他制裁，均可能對該地區的經濟（包括俄羅斯的經濟）產生負面影響。

在經濟領域，對特定的公司或人士使用政府權力（如透過稅務、環境或檢控機關）或會對俄羅斯的經濟環境造成不利影響，而倘獲指示針對目標集團旗下公司、其主要股東、其最終實益擁有人或其主要僱員使用有關政府權力，則亦可能對目標集團的業務、財務狀況及經營業績造成影響。俄羅斯當局近期曾以逃稅及相關指控，對若干俄羅斯公司及其高級行政人員及股東提起質疑及檢控。在某些情況下，此類檢控及質疑的結果已導致公司被索繳巨額未付稅項而個人被判處監禁。

然而，儘管目標集團將尋求按法律規定（包括稅法）安排事務，但因上述原因，董事無法排除目標集團成員公司或會遭指控違反法律（例如逃稅）的可能性，且有關指控可能會得到俄羅斯法院支持，並因而導致目標集團在俄羅斯的資產或會遭沒收或實際國有化。

董事會函件

(ii) 俄羅斯的法律制度及法律不同或會對其投資及營商環境帶來不熟悉的因素，進而可能令目標集團負上未能設想或考慮之責任

俄羅斯的法律制度及法律不同或會對其投資及營商環境帶來不熟悉的因素。俄羅斯仍在發展市場經濟所需的法律框架，另有許多國家的基本法例最近才開始生效。司法人員經驗有限，法院判決執行困難及政府在調查、參與及強制執行申索方面的酌情權，可能會妨礙目標集團或其投資者在法院訴訟（包括有關徵用或私有化的訴訟）中取得有效的補償。與俄羅斯的法律制度有關的風險包括：

- 司法獨立性及其能否不受經濟、政治及民族主義的影響尚未經驗證；
- 法例、法令及政府及部門命令及決議之間可能之不一致；
- 法例詮釋可能缺乏司法或行政指引；
- 政府機關可能擁有之高度酌情權；
- 地方、地區及聯合法例及規例可能相互衝突；
- 法官及法院在詮釋新法律規範方面可能缺乏經驗；
- 司法命令及仲裁裁決的執行存在可能之不可預見性；
- 因若干法例延遲或並無頒佈實施細則，法律框架存在重大缺口；
- 目標集團資產可能被徵用及國有化；

董事會函件

- 司法及政府機關內部可能存有之腐敗現象；及
- 破產程序未臻完善，可能存在弊端。

任何或全部該等不足之處均可能影響目標集團在有關司法權區執行其法定權利（包括其合約項下的權利）或在有關司法權區就他人提起的申索作出抗辯的能力。

(iii) 與俄羅斯稅務制度有關的不明朗因素會對目標集團的稅務規劃及業務決策造成困擾

俄羅斯的稅務制度仍在發展，常易產生混亂而難於詮釋及應用。例如，俄羅斯的稅務法律、法規及法院慣例經常會出現變更，其詮釋亦有所變動，且執行不盡統一。在某些情況下，儘管可能認為違背俄羅斯憲法，但俄羅斯稅務部門仍曾追溯應用若干新稅法，就法律時效已屆滿的期間發出稅務申索，並重復審查相同課稅期間。此外，法律的現行詮釋或慣例的理解有可能發生變化或，法律確實可能出現變化並具有追溯效力。在實踐中，俄羅斯稅務部門通常按不利於納稅人的方式詮釋稅法，而納稅人不得不通過訴諸法律程序以保障其自身利益對抗稅務部門。另外，俄羅斯一個司法權區法院的判決很少（如有）對其他司法權區提供先例。

俄羅斯稅務法律及法規或會頻繁進行不同詮釋及更改。有關地方、地區及聯邦機構可能會質疑管理層對目標集團交易及活動適用稅法的詮釋，且彼等有充分酌情權質疑。俄羅斯環境的近期發展表明，俄羅斯政府更加積極尋求透過俄羅斯法院體系強制實施稅法詮釋，而在此情況下稅法針對特定納稅人而不同，並與官方之前的詮釋或慣例不同。任何該等發展將會增加目標集團現行之稅率，並將導致就額外稅項、罰款及利息產生重大負債，從而將對目標集團之財務狀況造成不利影響。

I. 有關ORIENTAL REGENT之潛在索償

Elegant City已根據日期為二零一三年八月五日之轉讓向Diamond Fortune購買4,999股Oriental Regent股份（相當於Oriental Regent已發行股本之49.99%）。於二零一三年八月二十三日，本公司及其財務顧問就建議投資接獲來自Diamond Fortune之唯一股東及董事Aleksey Simanchuk先生之配偶之函件，當中提述正於俄羅斯辦理離婚手續。Simanchuk太太於其函件中聲稱，出售由Simanchuk先生所擁有之Diamond Fortune及任何關連公司（如Oriental Regent及FGCE）股份須取得配偶同意，而於未取得有關同意下則屬違法。該函件載述，Simanchuk太太已知悉Simanchuk先生已在未取得其同意下向Drozдов先生作出Diamond Fortune股份轉讓。

重組並不涉及轉讓Simanchuk先生所持有之Diamond Fortune股份。本公司已就Simanchuk太太之日期為二零一三年八月二十三日之函件中所提述之事宜取得俄羅斯、英屬處女群島及其他法律意見，並信納就有關可對重組造成不利影響之該等事宜或本通函所述之任何其他方面交易涉及之任何索償並無有效法律依據。

J. 上市規則之涵義

由於有關建議投資之資產比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則，建議投資構成本公司之主要交易。由於New Crescent為本公司控股股東何先生（何猷龍先生透過其全資擁有之公司Quick Glitter Limited於最後實際可行日期持有229,856,232股股份（佔本公司已發行股本總額約36.83%））之聯繫人士，故根據上市規則第14A章，建議投資亦構成本公司之關連交易。因此，建議投資須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。何先生及其聯繫人士將就將於股東特別大會上提呈以批准建議投資之決議案放棄投票。

除何先生外，概無董事於建議投資中擁有重大權益，而彼須就批准建議投資之董事會決議案放棄投票。由於上述彼之重大權益，何先生已就批准建議投資之董事會決議案放棄投票。

投資協議受多項條件規限。概不能保證投資協議擬進行之投資將可完成，因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

董事會函件

本公司確認，根據俄羅斯法律意見及俄羅斯盡職調查，投資協議擬進行之博彩活動於綜合娛樂區屬合法。本公司亦已獲告知，完全於俄羅斯進行之博彩活動並不違反香港賭博條例。股東及潛在投資者務請注意，根據聯交所於二零零三年頒佈之有關「涉及經營賭博業務的上市申請人及／或上市發行人」之指引，倘建議賭博活動之經營未能符合俄羅斯之適用法例及／或違反香港賭博條例，則聯交所或會視乎有關情況，指令本公司採取補救措施，及／或根據上市規則第6.01條暫停本公司證券買賣或取消其上市資格。

K. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事即徐耀華先生、彭慶聰先生及田耕熹博士組成）以就建議投資向獨立股東提供意見。奧漸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。

L. 有關投票表決之推薦建議

董事認為，建議投資符合本公司及其股東之整體利益，且投資協議之條款屬公平合理。因此，董事推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議投資之決議案。

謹請閣下垂注(i)本通函第60頁所載有關建議投資之獨立董事委員會函件；及(ii)本通函第61至83頁所載有關建議投資之奧漸意見函件。經考慮奧漸之意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，投資協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，獨立董事委員會及奧漸推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議投資。

董事會函件

(III) 向本公司一名董事及控股股東授出購股權

於刊發本公司有關建議投資之公佈後，董事會於二零一三年七月十日議決（經全體獨立非執行董事批准）根據購股權計劃，就何猷龍先生獲委任為非執行董事兼董事會主席而向其授出購股權，以認購20,000,000股股份。

將向何先生授出之購股權行使時將予發行之股份相當於本公司之現有已發行股本之約3.20%。向何先生授出購股權須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於會上，本公司之所有關連人士（包括何先生及其聯繫人士）必須放棄投票贊成授出。

倘未能取得股東批准，則所有向何先生有條件授出之購股權將告失效及不再具任何作用。

A. 授出之購股權條款概要

- 授出日期 : 二零一三年七月十日，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實
- 購股權之行使價 : 每股股份3.46港元，相當於下列各項之最高者(i)每股股份3.46港元（即股份於授出日期於聯交所每日報價表所報之最近期可得收市價（於二零一三年六月七日））；(ii)每股股份3.384港元（即於緊接授出日期前五(5)個營業日於聯交所每日報價表所報之最近期可得平均收市價）；及(iii)0.05港元（即一股股份面值）。
- 股份於最後實際可行日期之收市價 : 每股股份7.40港元，較購股權之行使價溢價約113.9%
- 授出之購股權數目 : 可認購20,000,000股股份之購股權

董事會函件

- 購股權之歸屬條件 :
- (a) 25%之購股權將於建議投資完成時歸屬，或倘該項目並不進行，則於本公司可能訂立以取代該項目之任何替代博彩項目完成時歸屬。
 - (b) 25%之購股權將於上文(a)項所指之日期之首個週年歸屬。
 - (c) 25%之購股權將於上文(a)項所指之日期之第二週年歸屬。
 - (d) 25%之購股權將於上文(a)項所指之日期之第三週年歸屬。

表現目標 : 概無於購股權可行使前須達致之表現目標。

於申請或接納購股權時應付之款項 : 於接納購股權時須支付1.00港元。

於行使購股權時將予發行之股份所附帶之權利 : 於行使購股權時將予發行之股份須受本公司當時有效之公司細則之所有條文規限，並與當時現有股份在所有方面享有同等權利，包括有權收取記錄日期為配發及發行該等股份當日或之後之股息及其他分派。

於本公司股東登記冊內登記為於行使購股權時將於發行之該等股份之持有人前，購股權持有人將並無任何投票權，或參與本公司任何股息或分派之權利，或本公司清盤產生之任何權利，或任何有關於行使購股權時將予發行之股份轉讓之權利。

董事會函件

其他：倘何先生因任何原因而終止擔任主席，所有於有關終止時間之未歸屬購股權將告失效。

已歸屬購股權將可於授出日期起計5年期間行使。

B. 上市規則之涵義

根據上市規則第17.04(1)條，如向主要股東及／或其聯繫人士授出任何購股權，將導致於截至有關授出日期（包括該日）止十二個月期間內，於已授予及將授予該名主要股東及／或其聯繫人士之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份(i)超過已發行股份之0.1%；及(ii)基於該等股份於授出日期之收市價，擁有總值超過5,000,000港元，則授予該名主要股東及／或其聯繫人士購股權須經上市發行人股東於股東大會上批准，而上市發行人之所有關連人士須於該股東大會上放棄投贊成票。

根據上市規則第17.03(4)條，如向一名承授人授出購股權，將導致於截至授出日期（包括該日）止十二個月期間內，於已授予及將授予彼之所有購股權（包括已行使、註銷及尚未行使購股權）獲行使時已發行及將予發行之股份超過已發行股份之1%，則授予該名承授人購股權須經上市發行人股東於股東大會上批准，而該名承授人及彼之聯繫人士須於該股東大會上放棄投票。

根據上市規則第17.04(1)條，授予上市發行人董事、主要行政人員或主要股東，或任何彼等各自之聯繫人士購股權須經上市發行人之獨立非執行董事批准。

於行使將授予主要股東何先生之購股權後將發行之股份相當於本公司現有已發行股本約3.20%及總值約為69,200,000港元，乃根據於二零一三年六月七日之收市價每股3.46港元（即股份於授出日期之最近期可得收市價）計算得出。因此，向何先生授出購股權符合上市規則第17.04(1)條及第17.03(4)條之範圍，因此，須待股東於股東特別大會上批准後，方可作實。於股東特別大會上，本公司之所有關連人士（包括何先生及其聯繫人士）須就授出放棄投贊成票。

董事會函件

下表載有本公司之關連人士連同其股權之詳情，該等人士須於股東特別大會上就批准向何先生授出購股權之決議案放棄投贊成票：

	於最後 實際可行日期 持有之股份數目	佔股權之 概約百分比
Quick Glitter Limited (附註)	229,856,232	36.83%
王志浩先生	79,949,990	12.81%

附註：Quick Glitter Limited乃由何先生全資擁有。

於最後實際可行日期，本公司概無收到本公司任何關連人士有意將於股東特別大會上就提呈以批准向何先生授出購股權之決議案投反對票之通知。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無任何股東所訂立或受約束之任何表決權信託或其他協議或其他安排或備忘錄（徹底之股權出售除外），而任何股東亦無已經或可能已經將行使其持有之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）予第三方之任何責任或權利。

概無董事為購股權計劃之受託人或於購股權計劃之受託人擁有任何直接或間接權益。

在於刊發本公司有關建議投資之公佈後於二零一三年七月十日舉行之董事會會議上，董事（包括全體獨立非執行董事）就何先生獲委任為非執行董事兼董事會主席而向其授出認購20,000,000股股份之購股權進行議決。

C. 向何先生授出購股權之理由

何猷龍先生已於二零一三年七月十日獲委任為非執行董事兼董事會主席。由於何先生將不會就擔任本公司非執行主席收取任何董事袍金，向何先生授出購股權旨在按照市場水平及慣例公平及公正地酬報何先生，及激勵何先生日後為本集團作出貢獻。何先生現時為在亞洲經營博彩及娛樂場渡假村設施之新濠博亞娛樂有限公司（「MCE」）之聯席主席及行政總裁，及MCE之主要股東新濠之主席兼行政總裁。董事會相信，何先生於博彩及娛樂業之豐富知識及其於該行業之廣泛業務網絡及關係，對發展本集團於俄羅斯之新博彩及娛樂場業務至關重要。

D. 根據購股權計劃及計劃授權限額授出購股權之資料

於行使根據購股權計劃授出及將授出之全部購股權後可發行之股份最高數目為於二零一一年七月七日採納購股權計劃當日之已發行股份10%，即23,793,958股每股面值0.1港元之股份（於本公司股份拆細於二零一三年六月三日生效後，經調整為47,587,916股每股面值0.05港元之股份）（「計劃授權限額」）。自採納購股權計劃以來，本公司已授出購股權（不包括於二零一三年七月十日向何先生有條件授出認購20,000,000股股份之購股權）賦予其持有人權利認購合共12,058,000股股份，相當於計劃授權限額25.34%。向何先生有條件授出認購20,000,000股股份之購股權相當於計劃授權限額42.03%。

E. 有關投票之推薦建議

鑑於上文「C. 授出購股權之理由」分節所述之理由，董事（包括全體獨立非執行董事）認為，向何猷龍先生授出購股權符合本公司及其股東之整體利益。因此，董事（包括全體獨立非執行董事）推薦股東（不包括本公司之所有關連人士，該等人士須就授出放棄投贊成票）就批准向何猷龍先生授出購股權之普通決議案（誠如股東特別大會通告所載）投贊成票。

董事會函件

鑑於「C. 授出購股權之理由」分節所述之理由並經考慮建議授出購股權之條款，全體獨立非執行董事認為向何猷龍先生授出購股權就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事（包括獨立非執行董事）建議獨立股東及股東投票贊成股東特別大會通告所載批准向何猷龍先生授出購股權之普通決議案。

(IV) 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第SGM-1頁至第SGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並將其盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間四十八小時前交回表格。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時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。

(V) 其他資料

謹請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表
凱升控股有限公司
副主席兼執行董事
王志浩
謹啟

二零一三年九月三十日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件，乃編製以供載入本通函。

SUMMIT ASCENT
凱升控股有限公司 Holdings Limited

凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

敬啟者：

**主要及關連交易
內容有關
位於俄羅斯聯邦之博彩及渡假村發展項目
之建議投資**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就建議投資之條款向閣下提供意見，其詳情載於日期為二零一三年九月三十日致股東之通函（「通函」）所載董事會函件內，本函件為通函其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經考慮建議投資之條款以及誠如通函第61頁至第83頁所載之奧漸有關建議投資之意見及推薦建議後，吾等認為，投資協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准建議投資之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

徐耀華

謹啟

獨立非執行董事

彭慶聰

獨立非執行董事

田耕熹

二零一三年九月三十日

奧漸函件

以下為奧漸資本亞洲有限公司就投資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件全文，以供載入本通函。

ODYSSEUS

奧漸資本亞洲有限公司

香港

灣仔港灣道6-8號

瑞安中心2112-13室

敬啟者：

主要及關連交易
內容有關
位於俄羅斯聯邦之博彩及渡假村發展項目
之建議投資

緒言

茲提述吾等就日期為二零一三年八月二十三日之投資協議獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。根據投資協議，於完成重組後，貴公司之全資附屬公司SARL須認購Oriental Regent經擴大已發行股本之46%。Oriental Regent之股東New Crescent為非執行董事兼董事會主席何猷龍先生之聯繫人士，因此，投資協議構成貴公司之一項關連交易。投資協議之有關詳情分別載於貴公司刊發之日期為二零一三年九月三十日之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函之一部份。除文義另有所指外，通函所界定之詞彙與本函件所採用者具有相同涵義。

奧 漸 函 件

Oriental Regent為一間投資控股公司，其於完成重組後將持有FGCE之100%權益。FGCE目前持有由俄羅斯濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區開展博彩活動，博彩牌照無固定期限，自二零一二年四月二十二日開始生效。FGCE亦為綜合娛樂區兩個地段（即地段8及地段9）之承租人。根據以上所述，完成後，Oriental Regent將持有FGCE之100%權益，因此，貴公司將透過其於Oriental Regent之投資間接於上述俄羅斯博彩及渡假村發展項目中擁有46%之權益。

由於有關建議投資之資產比率（定義見上市規則）超過25%但低於100%，故根據上市規則，建議投資構成貴公司之主要交易。鑑於貴公司控股股東何猷龍先生之聯繫人士New Crescent於最後實際可行日期持有229,856,232股股份（佔貴公司已發行股本總額約36.83%），故根據上市規則第14A章，投資協議亦構成貴公司之關連交易。因此，投資協議須待獨立股東於貴公司股東特別大會上批准後，方可作實。基於以上所述，何先生及其聯繫人士將於將予召開以供考慮並酌情批准投資協議之股東特別大會上放棄投票。

由三名非執行董事（即彭慶聰先生、徐耀華先生及田耕熹博士）組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議投資之條款（即訂立投資協議）向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就建議投資向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就建議投資是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理及是否符合貴公司及股東之整體利益提供吾等之意見，以供獨立董事委員會考慮向獨立股東就如何於股東特別大會上投票作出推薦建議。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見時，吾等倚賴通函所載或所述及／或貴公司、董事及管理層向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或所述及／或吾等所獲提供之所有聲明、資料、意見及陳述於作出之時為真實、準確及完備，並於通函日期仍為如此。

奧漸函件

吾等並無理由相信吾等達致意見所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或有誤導成分，亦並不知悉有任何重大事實遺漏，以致吾等所獲提供之聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有誤導成分。吾等假設通函所載或所述及／或 貴公司、董事及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜之全部聲明、資料、意見及陳述乃經過審慎周詳查詢後合理作出。吾等已經倚賴該等聲明、資料、意見及陳述，且並無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。就第三方專家（即獨立估值師美國評值有限公司（「獨立估值師」），其提供有關建議投資之估值，以供載入本通函）而言，吾等已採取所有合理必要步驟，以遵守上市規則第13.80條所載之規定，且吾等並不知悉任何須提請獨立股東垂注之事宜。吾等採取之措施如下：

- i) 與獨立估值師就其專長及其與 貴公司、投資協議之其他訂約方及 貴公司或投資協議之其他訂約方之關連人士之現時或先前關係進行討論；
- ii) 審閱其委聘條款（尤其是關於工作範圍、工作範圍是否適合將須進行之估值及可能對估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍之任何限制）；及
- iii) 除通函所披露之資料外，吾等並無知悉 貴公司或投資協議之其他訂約方已向獨立估值師作出正式或非正式聲明。

吾等認為，吾等獲提供足夠資料，以達致知情意見。然而，就是次委聘而言，吾等並無就有關資料進行任何獨立核證，或就 貴公司或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務、事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查或審核，亦無就 貴公司所提供資料進行任何獨立核證。吾等之意見乃基於最後實際可行日期吾等所得之資料。股東務請注意，後續發展（包括市場及經濟狀況以及監管架構之任何重大變動，特別是有關俄羅斯市場及博彩行業者）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無任何責任更新、修訂或重申有關意見。

所考慮之主要因素及理由

於達致吾等有關建議投資之意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及財務資料

貴集團主要從事磁磚貿易及工程業務。以下載列 貴集團於過往三個財政年度之主要經審核財務資料。

	截至十二月三十一日止年度（經審核）		
	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
營業額	9,845	72,333	89,034
經營開支	(8,976)	(12,772)	(17,020)
毛利／（損）	2,968	15,920	18,331
毛利率／（損率）	30.1%	22.0%	20.6%
全年（虧損）／溢利	(6,008)	1,975	11,346

	於十二月三十一日（經審核）		
	二零一二年	二零一一年	二零一零年
	千港元	千港元	千港元
資產淨值	29,328	33,480	224,887
現金及現金等價物	25,603	28,877	334

資料來源：貴公司年報

(i) 截至二零一一年十二月三十一日止財政年度

根據 貴公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）， 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之營業額約為72,330,000港元，較截至二零一零年十二月三十一日止年度約89,030,000港元減少約18.76%。誠如二零一一年年報所披露，營業額減少乃主要由於有關全球及區域經濟之不明朗因素及潛在客戶在成本預算上更為保守所致。因此，彼等開始將彼等進口之產品以中國之產品替代。 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得股東應佔溢利約1,980,000港元，而截至二零一零年十二月三十一日止年度則錄得股東應佔溢利約11,350,000港元。

(ii) 截至二零一二年十二月三十一日止財政年度

根據 貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報（「二零一二年年報」）， 貴集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之營業額約為9,850,000港元，較截至二零一一年十二月三十一日止年度約72,330,000港元減少約86.39%。誠如二零一二年年報所披露，營業額減少反映因訂單較少出現之顯著困難期。 貴集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得股東應佔虧損約6,010,000港元，而上一財政年度則錄得股東應佔溢利約1,980,000港元。誠如二零一二年年報所呈報，潛在客戶於供應商評估方面更有選擇性，並引入更為嚴格之招標要求，從而限制了 貴公司之市場機會。毛利自截至二零一一年十二月三十一日止年度之約15,920,000港元下跌81.36%至截至二零一二年十二月三十一日止年度之約2,970,000港元。

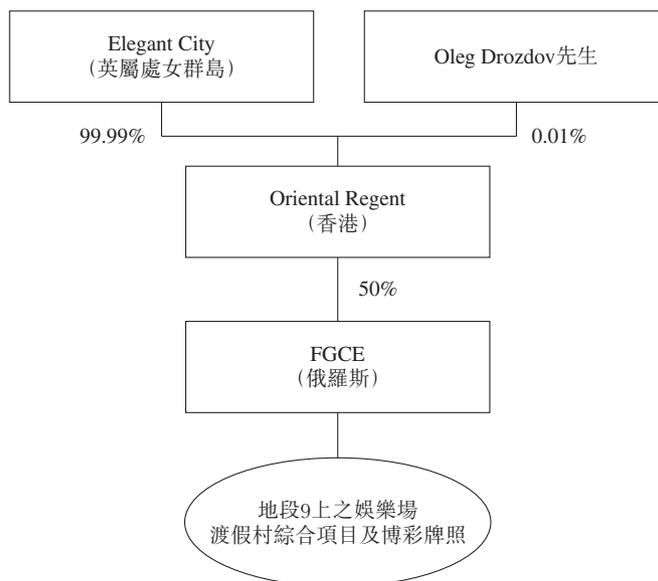
(iii) 業務多元化

由於 貴集團之表現未如理想，加之 貴集團經營所在市場之不確定因素，故吾等贊同董事之意見，認為多元化發展其業務及積極物色新業務計劃以重拾 貴集團之增長動力乃符合 貴集團及股東之利益。

2. 投資概覽

於二零一三年六月八日，貴公司及Elegant City訂立初步協議。於初步協議後，貴公司訂立日期為二零一三年七月十日之經修訂及重列之初步協議，其涉及New Crescent及Elegant City。經修訂及重列之初步協議之條款將全部取代初步協議之條款，亦具法律約束力，但並不表明載有投資協議之所有條款。於二零一三年八月二十三日，貴公司之全資附屬公司SARL與New Crescent、Firich、Elegant City及Oriental Regent訂立投資協議，以取代及替代經修訂及重列之初步協議。

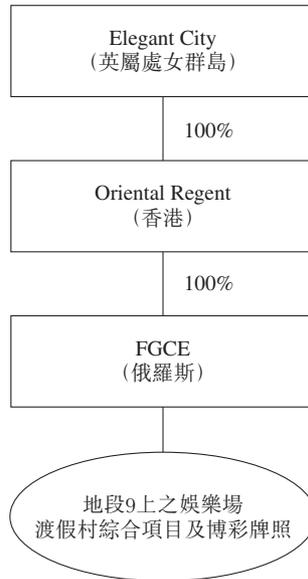
下圖列示Oriental Regent於重組前之股權架構。



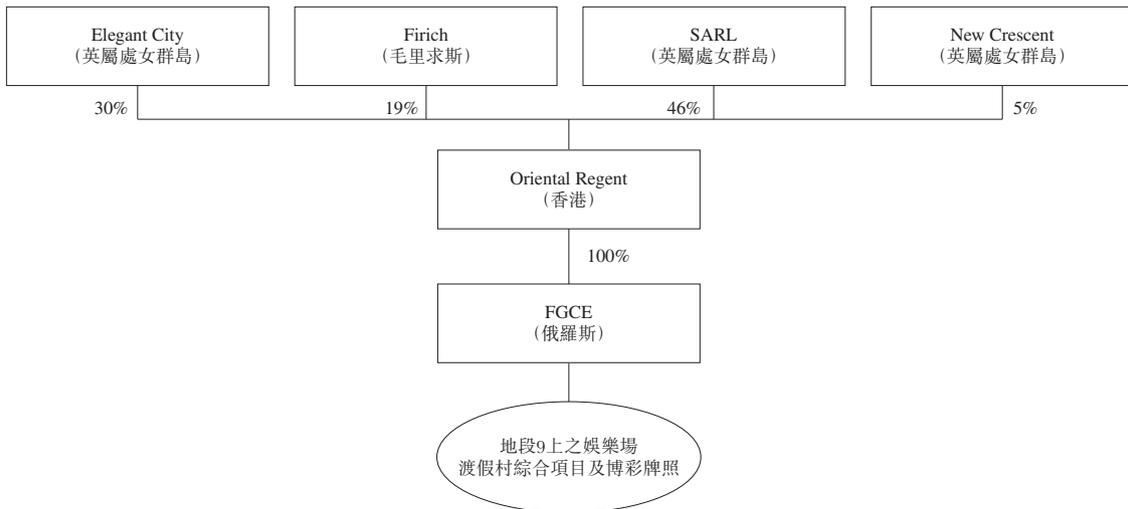
於最後實際可行日期，Oriental Regent（一間投資控股公司）擁有FGCE之100%權益。因此，於重組完成後，FGCE將成為Oriental Regent之全資附屬公司。

奧 漸 函 件

下圖列示Oriental Regent緊隨重組完成後之股權架構。



按照投資協議之條款及條件並在其規限下，SARL及New Crescent將於完成後認購及Oriental Regent將發行新Oriental Regent股份。投資協議規定，SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將透過下圖所示分別按46%、5%、19%及30%之比例擁有Oriental Regent股份而於完成後間接投資於俄羅斯之博彩及渡假村發展項目。



奧 漸 函 件

FGCE持有由濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區設立之綜合娛樂區開展博彩活動。濱海地區位於俄羅斯之遠東經濟區，以海參崴市為其行政中心。FGCE持有之博彩牌照無固定期限，並於二零一二年四月二十二日開始生效。於完成後，Oriental Regent將持有FGCE之100%權益，並將間接擁有上述於俄羅斯之博彩及渡假村發展項目之100%權益。

誠如董事會函件所述，將在地段9興建之娛樂場渡假村綜合項目之預計所需投資總額約為130,000,000美元（或約4,148,400,000盧布或約1,008,200,000港元）。

主要地段地段9之地盤面積約為90,455平方米，計劃在其上興建總規劃建築面積約32,699平方米之娛樂場渡假村綜合項目。地段8為公用設施區，主要用於在綜合娛樂區內安置服務地段9以及其他地段之機械、電力及管道等基礎設施。預期FGCE將於地段9上發展娛樂場渡假村綜合項目，其計劃有約119間客房、約800台角子機、25張VIP賭枱及15張中場百家樂賭枱以及25張中場賭枱。主娛樂場及酒店大樓之基本建築結構（包括地基及框架（樓層及天台））已經建成。

根據投資協議，於完成後將需要後續股本資金（不包括緊隨完成日期後之股本資金），當中SARL應付之比例估計約為27,300,000美元（或約871,200,000盧布或約211,700,000港元）。倘 貴集團需要任何額外資金或其任何部份資金，則投資協議規定SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將首先尋求外部債務融資。倘未能進行外部債務融資，股權或股東貸款將用作後續資金。

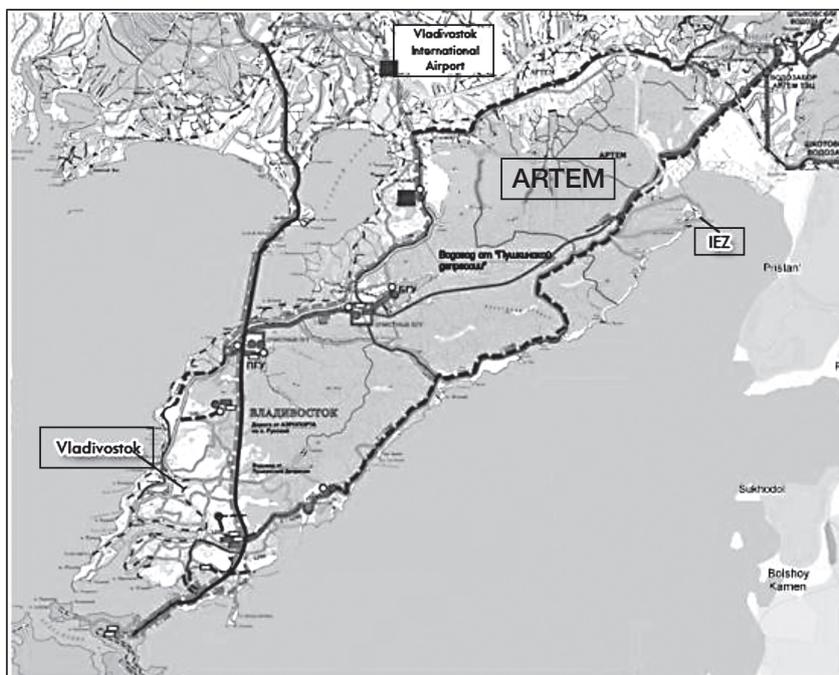
(i) 綜合娛樂區之概覽

下圖顯示濱海地區及綜合娛樂區之策略位置以及其位置毗鄰中國北部地區、韓國及日本。



資料來源： 世界地圖

濱海地區位於俄羅斯之遠東經濟區，以海參崴市為其行政中心。

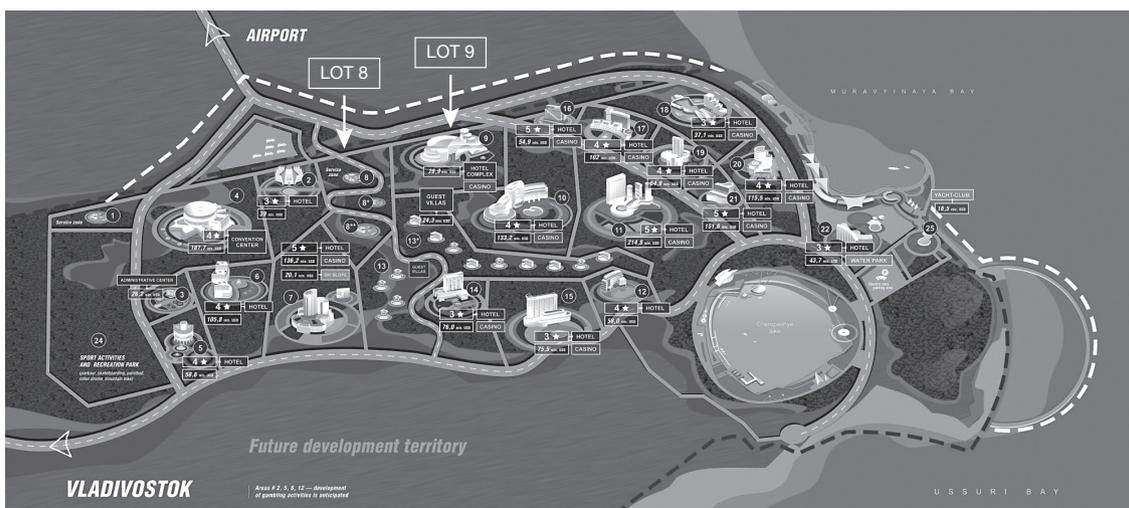


資料來源： 博彩市場顧問編製之綜合娛樂區評估

奧斯函件

政府獨資企業OJSC「Nash Dom Primorye」（「NDP」）獲俄羅斯聯邦地區濱海邊疆區（「濱海」）政府初步授予合約，以促進位於Artem及鄰近濱海之省會及最大城市海參崴市之綜合娛樂區（「綜合娛樂區」）之發展。其後，NDP已向OJSC Primorsky Krai Development Corporation（一間由濱海地區行政機構全資擁有之股份有限責任公司）轉讓（其中包括）其所有有關地段8及地段9租約之權利及責任。濱海為俄羅斯根據於二零零七年一月一日通過之聯合法例（法例編號為244-FZ或「244-FZ」）獲授權發展娛樂場博彩之四個地區之一。於通過244-FZ後，已確定濱海之綜合娛樂區範圍。綜合娛樂區之地點乃由俄羅斯總統普京親自確定，並根據濱海地區政府之方針發展。244-FZ規定娛樂場發展僅可於綜合娛樂區內之地塊進行。然而，組成綜合娛樂區之合共二十一幅土地並非全部指定作娛樂場發展。NDP已委任亞洲博彩最大之博彩及酒店研究公司之一博彩市場顧問及向私人股本公司、對沖基金、政府及財富500強企業就經濟發展及政府關係提供意見之世界知名經濟及策略諮詢公司Galaviz & Company，以協助其制定概念要求過程及成功吸引將就可供使用牌照投標之國際營運商。

FGCE持有由濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區設立之綜合娛樂區開展博彩活動。博彩牌照乃於二零一一年十月六日授予FGCE，據此，FGCE有權於自二零一二年四月二十二日開始之無固定期限內於綜合娛樂區開展博彩活動。



資料來源： OJSC Nash Dom - Primorye

(ii) 綜合娛樂區之優勢

(a) 政府之強力支持

根據網站「綜合娛樂區－海參崴」，綜合娛樂區為濱海邊疆區行政機構綜合發展旅遊、消閒及娛樂之優先項目，並將於濱海旅遊集群中佔據領先地位。綜合娛樂區之發展計劃包括興建酒店、別墅、購物及會展中心、娛樂場、一個水上樂園、一個遊樂園、一個遊艇會所、一個碼頭、餐廳、咖啡廳、海灘及一個高爾夫球場。

根據一份由博彩市場顧問編製之題為「綜合娛樂區評估」之報告（「GMA報告」），於交通及旅遊基礎設施之重大投資現時正在進行中，其中包括道路及橋樑改善以及新酒店等。俄羅斯聯邦政府預計會投資584,000,000,000盧布（相等於約18,300,000,000美元或約141,900,000,000港元）於海參崴市之基礎設施、樓宇升級及興建一所國際大學。此外，包括興建國際客運航空站、控制塔、貨運站及酒店綜合項目之發展項目已於二零一二年完成。

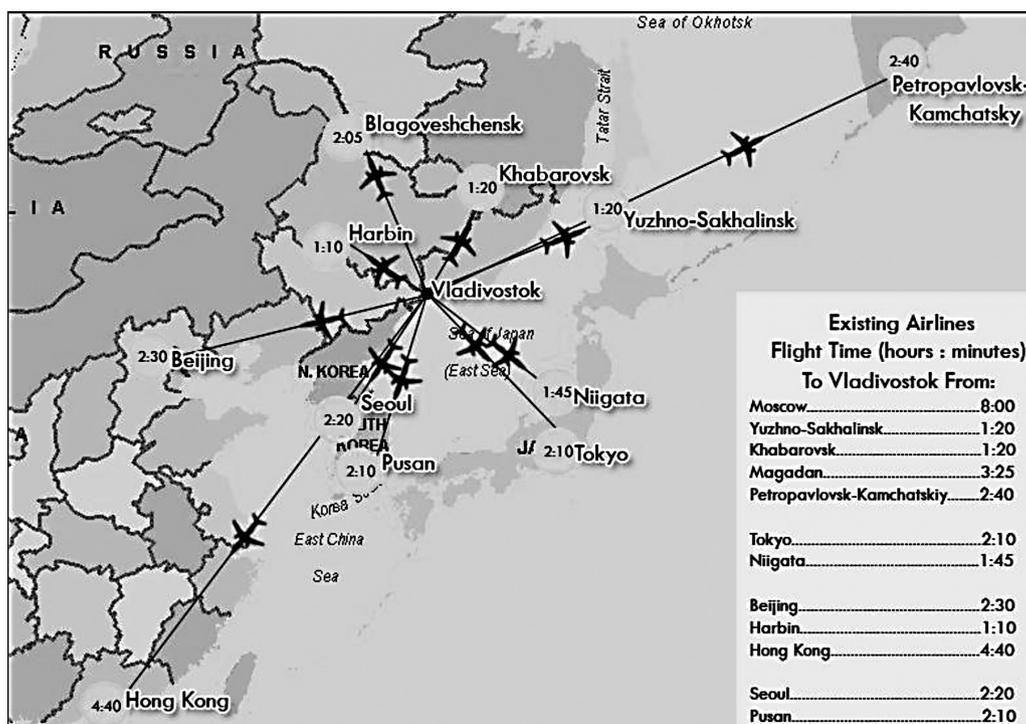
(b) 策略位置及交通便利

濱海為俄羅斯聯邦主體之一，海參崴為其行政中心。根據GMA報告，近年存在俄羅斯人口移居至特定城市中心之趨勢，以海參崴市最為明顯。

綜合娛樂區位於Artem，距離海參崴市50公里。濱海與中國及北韓接壤，海參崴市為該地區最大之城市及省會，其附近之海參崴國際機場與綜合娛樂區僅僅距離20公里。

奧 漸 函 件

根據海參崴國際機場之網站，海參崴國際機場於過去數年平均每年旅客吞吐量約1,500,000人次，新航空站之最高年吞吐能力為3,500,000人次。根據GMA報告，目前設有直接航線至該機場之國際城市包括首爾、釜山、哈爾濱、北京、東京、香港、胡志明市、新加坡及塔什幹。中國部份地區與北韓位於綜合娛樂區輻射600公里之範圍內，約需1個小時之飛行時間，中國其他地區、南韓及日本於2個小時之飛行時間以內，而北京則約為2.5個小時之飛行時間。



資料來源： 博彩市場顧問編製之綜合娛樂區評估

根據GMA報告所載，近期已進行許多大型項目以改善該地區之基礎設施。憑藉綜合娛樂區附近地區之新道路基礎設施，海參崴國際機場至綜合娛樂區之行車距離將約為16公里，減少行車時間15至20分鐘。對於中國坐長途車至綜合娛樂區之旅客而言，進入俄羅斯境內後之行車時間約為2.5至3.0小時。此外，綜合娛樂區與鐵路系統緊密連接。來自綜合娛樂區之旅客可於Artem附近搭乘2小時火車至與中國接壤之城鎮Pogranichnyy，然後可於該城鎮內通關並換乘中國火車。

鑑於其策略位置、交通便利及存在各種交通方式，吾等與董事一致認為，綜合娛樂區為地理上靠近目標客源市場（即中國北部地區之三個中國省份）之具吸引力位置。

(c) 稅收優惠

根據俄羅斯聯邦稅法典第369條，博彩稅之稅率乃按賭機及賭枱之數目釐定之固定金額。每台賭機及賭枱之稅率分別為每月7,500盧布（相等於約235.0美元或1,822.5港元）及每月125,000盧布（相等於約3,917.1美元或30,375.0港元）。誠如董事會函件所披露，娛樂場及渡假村計劃有約800台角子機、25張VIP賭枱及15張中場百家樂賭枱以及25張中場賭枱。因此，每月應付之總稅項將達約14,100,000盧布（相等於約400,000美元或3,400,000港元）。相較於按博彩收入之某個百分比計算博彩稅之其他博彩區域（如澳門之實際博彩稅率相對較高，達約39%，而新加坡就中場博彩及VIP博彩之稅率分別為約22%及12%），此稅率相當有利。除具有吸引力之博彩稅率外，根據CMS International B.V.提供之法律意見，博彩收入獲豁免企業稅。

應付博彩稅為固定金額，而吾等認為其與每月各機器／賭枱產生之潛在博彩收入相比極微。俄羅斯法例之低稅率將令娛樂場一渡假村之運營商可按成本建造設施、向客戶進行推廣、向博彩中介人支付佣金及設立可與區域內吸引客戶之其他現有及潛在新場所競爭之獎勵項目。

(d) 其他規例

聯邦法例（法律編號244-FZ）於二零零七年一月一日生效。該法例規定18歲及以上之人士可參與角子機、賭枱及體彩娛樂。對運營之時間、博彩設施數目、賭注或虧損限額或入場權（年齡除外）並無限制。就其他區域之競爭者而言，例如澳門及新加坡，最低入場年齡為21歲。此外，新加坡政府規例亦規定，新加坡公民及永久居民須購買日通票或辦理全年會員方可進入賭場。

3. 投資協議之主要條款

按照投資協議之條款及條件並在其規限下，SARL及New Crescent將於重組完成（投資協議之一項先決條件）後及於完成時分別認購46,000股新Oriental Regent股份及5,000股新Oriental Regent股份，而Oriental Regent將發行合共51,000股悉數繳足且無產權負擔並連同於其發行日期該等新Oriental Regent股份所賦予之所有權力之新Oriental Regent股份。SARL及New Crescent均將概無責任完成認購新Oriental Regent股份，除非彼等同時完成認購新Oriental Regent股份。新Oriental Regent股份於有關發行日期將與已發行Oriental Regent股份具有同等地位。於完成後，SARL、New Crescent、Firich與Elegant City將分別擁有Oriental Regent經擴大已發行股本之46%、5%、19%及30%權益。

(i) 代價

- (a) 作為認購及發行46,000股新Oriental Regent股份之代價，SARL將於完成時向Oriental Regent投資以美元支付之相等於764,456,000盧布（可作出下述調整）（相等於約24,000,000美元或約185,800,000港元）之金額。
- (b) 倘FGCE結欠其重組所述之兩名債務人之債務無法於投資協議日期起計30日內約務更替或清償（「調整事件」），將自SARL應付之投資中扣減一筆金額，該扣減額將根據以下公式計算：

$$N \times 46/49$$

其中，N指FGCE於投資協議日期後第30日仍然結欠上述兩名人士之債務總額，及SARL須僅就N所指之尚未支付金額豁免完成約務更替及清償。此調整將令SARL可就根據按成本預先釐定之46%股權進行之投資作出適當考慮。

奧漸函件

- (c) 與SARL相類似，作為認購及發行5,000股新Oriental Regent股份之代價，New Crescent將於完成時根據其預先釐定之5%股權比例向Oriental Regent以美元投資83,093,000盧布（可作出下述調整）（相等於約2,600,000美元或約20,200,000港元）。同樣地，倘發生調整事項，將自New Crescent應付之投資中扣減一筆金額，該扣減額將根據以下公式計算：

$$N \times 5/49$$

及New Crescent須僅就N所指之尚未支付金額豁免完成約務更替及清償。

建議投資之代價由SARL、New Crescent、Firich及Elegant City根據一般商業考慮按公平原則共同協定。建議投資之代價公式旨在確保SARL及New Crescent將按成本投資目標集團。

於二零一三年六月三十日，FGCE之經審核資產淨值為683,574,000盧布。誠如獨立估值師所編製之物業估值報告，地段9上之物業權益並無任何商業價值，原因為地段9及／或租賃協議中載有條款禁止轉租及／或出讓，或缺乏大額盈利租金且根據 貴公司之俄羅斯法律顧問之意見，建於地段9上之在建工程就相關投資合約及轉租協議之條件而言不可於公開市場自由轉讓。因此，並無於FGCE之經審核資產淨值中就地段9之物業權益入賬任何價值。由於並無賦予地段9上之物業權益任何商業價值，故建設成本（其為FGCE於二零一三年六月三十日之經審核資產淨值）乃計及作為代價之基準。待重組完成後，經計及債務之股本資本化達127,751,000盧布，FGCE之資產淨值將為814,312,000盧布。

奧 漸 函 件

下列調整乃指Oriental Regent於重組後之資產淨值：

	千盧布
FGCE之股權	683,574
加：保留虧損	<u>2,987</u>
	686,561
約務更替／資本化若干FGCE債務	127,751
緊隨重組完成後，Oriental Regent股東 (除SARL及New Crescent外)作出之投資總額	814,312
Oriental Regent之經擴大股本之投資總額 (= 814,312,000/49%)	1,661,861
SARL作出之投資(=1,661,861,000*46%)	<u><u>764,456</u></u>

吾等注意到FGCE之資產淨值主要指由Oriental Regent之現有股東所產生之成本總額(經就約務更替及資本化債務作出調整)，且其並未計及博彩牌照之價值。

根據上文所述，吾等認為，投資協議項下之代價及其調整屬公平合理，原因為其令 貴公司可根據其各自於Oriental Regent之股權比例按成本(即較FGCE之資產淨值呈零溢價並經就重組進行調整且不計及博彩牌照)向建議投資投入新資本(而非全數向任何現有股東購入)。

(ii) 主要經營及管理條文，管理及博彩顧問合約

投資協議將包括（其中包括）下列條款，其將自完成起應用生效：

- (a) Oriental Regent及FGCE之董事會將由5名董事組成，並按如下方式委任：
 - (i) SARL將有權向各董事會委任兩名董事；
 - (ii) Elegant City將有權向各董事會委任兩名董事；及
 - (iii) New Crescent將有權向各董事會委任一名董事。
- (b) SARL將提名FGCE之行政總裁及其任何替代人士。行政總裁須成立其在不同時段均視為合適之組成及職權範圍之執行委員會以管理FGCE之業務及營運。行政總裁須負責營運目標集團之業務且行政總裁須獲授權力及授權以管理目標集團之業務。Elegant City將提名FGCE之副行政總裁及其任何替代人士。副行政總裁將負責處理諸如俄羅斯法例及合規、與俄羅斯當局、稅務檢查及監管機構互動溝通等事項。
- (c) FGCE應與 貴公司或 貴公司之一間聯屬公司訂立一份管理合約，以向FGCE提供博彩管理、營運及顧問服務，費用為FGCE所產生之博彩收入總額之3%。
- (d) FGCE將與New Crescent或New Crescent之一間聯屬公司訂立一份博彩顧問協議，以向FGCE提供博彩顧問服務，費用為FGCE產生之博彩收入總額0.3%。

奧 漸 函 件

吾等認為，主要管理及管理條文屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益，尤其是：

- i) SARL有權委任FGCE之行政總裁，其負責業務之整體管理及營運；及
- ii) 除作為FGCE之股東取得業務之經濟回報之利益外， 貴公司成功通過磋商達致將由FGCE支付按博彩收入總額計算之管理費。該項費用將為 貴公司提供額外之由FGCE產生之博彩收入總額之3%。

鑑於新濠因其專業知識及與VIP客戶之關係預期將為FGCE帶來之潛在利益，吾等亦認為應付New Crescent之博彩顧問費屬公平合理。

(iii) 投資協議之其他條文

根據投資協議，投資協議內有多項慣常條款屬此性質，包括（其中包括）：

- (a) 全體Oriental Regent股東就綜合娛樂區內之房地產地段之新開發投資機遇擁有優先權；
- (b) FGCE就營運及管理Oriental Regent任何股東或其各自之任何聯屬公司將於綜合娛樂區單獨或共同開發或收購之所有未來娛樂場項目之權利擁有優先權；
- (c) Oriental Regent及FGCE董事會各自之決策將透過簡單大多數決議案作出，惟投資協議內所指有關少數股東權益保障之事項以及有關全體Oriental Regent股東就綜合娛樂區內之房地產地段之新開發投資機遇擁有優先權之主要投資及業務決策除外；及
- (d) 全體Oriental Regent股東就轉讓Oriental Regent股份擁有慣常轉讓限制及優先權。

奧 漸 函 件

4. 建議投資之資金來源

將在地段9興建之娛樂場渡假村綜合項目之預計投資總額約為130,000,000美元。根據FGCE於二零一三年六月三十日之經審核管理賬目，就娛樂場渡假村綜合項目產生之總建設成本約為629,100,000盧布（相等於約19,700,000美元或約152,900,000港元）（不包括相關增值稅）。

根據現時可獲得之資料，(i)於完成重組後；(ii)於完成後；(iii)於根據投資協議緊隨完成後作出後續資金後；及(iv)於投入(iii)內之後續資金後（即尚未支付所需投資，假設並無取得第三方融資），投資協議項下之訂約方被視為已提供之估計投資資金概述如下：

	SARL	New Crescent	Firich	Elegant City	總計
(i) 於完成重組後					
—等值美元(百萬)	—	—	—	25.5	25.5
—盧布(百萬)	—	—	—	814.3	814.3
—等值港元(百萬)	—	—	—	197.9	197.9
(ii) 於完成後					
—等值美元(百萬)	24.0	2.6	9.9	15.6	52.1
—盧布(百萬)	764.5	83.1	315.8	498.6	1,662.0
—等值港元(百萬)	185.8	20.2	76.7	121.2	403.9
(iii) 緊隨完成後					
—美元(百萬)	32.5	3.5	13.4	21.2	70.6
—等值盧布(百萬)	1,037.1	111.7	427.6	676.5	2,252.9
—等值港元(百萬)	252.0	27.1	103.9	164.4	547.5
(iv) 尚未支付所需投資					
—美元(百萬)	27.3	3.0	11.3	17.8	59.4
—等值盧布(百萬)	871.2	95.7	360.6	568.0	1,895.5
—等值港元(百萬)	211.7	23.3	87.6	138.0	460.6
總投資((iii)+(iv))					
—美元(百萬)	59.8	6.5	24.7	39.0	130.0
—等值盧布(百萬)	1,908.3	207.4	788.2	1,244.5	4,148.4
—等值港元(百萬)	463.7	50.4	191.5	302.5	1,008.2

附註：娛樂場渡假村綜合項目預期將於二零一四年九月或前後開業。

奧漸函件

就於完成後所需投資之餘額及根據投資協議之後續資金（如上表所載，估計約為59,400,000美元（相等於約1,895,500,000盧布或約460,600,000港元））而言，投資協議規定，SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將首先向外尋求債務融資。倘取得第三方貸款，則SARL、New Crescent、Firich或Elegant City之任何一位有權按第三方提供之相同條款以其本身資金替代全部或部份第三方貸款。倘未能獲得第三方貸款或貸款額不足，則SARL、New Crescent、Firich及Elegant City將（作為「少數股東權益保障」事項須一致通過）按彼等各自於Oriental Regent之股權比例以股權或股東貸款形式填補資金缺口。任何訂約方將毋須提供資金或擔保，除非該訂約方同意如此則作別論。然而，投資協議亦將包括在其他股東未能提供資金時可讓Oriental Regent股東提供另一名股東之資金之條文，因而會攤薄未能提供資金的股東之股權百分比。

誠如董事會函件所載，貴公司計劃透過發行新股或債務融資為建議投資之代價、其後股本集資責任及有關投資協議及貴公司參與地段9項目之其他成本及開支提供資金。

5. 進行建議投資之理由

誠如上文「貴集團之背景及財務資料」一節所述，由於貴集團受到與全球及當地經濟有關之不確定性之不利影響，故其財務表現一直惡化。誠如二零一二年年報所披露，貴公司積極尋求新商機以保持貴公司之增長動力。

吾等相信，憑藉董事及新濠於博彩業之專才及經驗，建議投資預期將令貴集團可透過一項具有潛在高收益流入及股東回報之投資進軍俄羅斯之博彩市場而實現其長期業務多元化策略。

奧 漸 函 件

貴集團預期將從建議投資中獲益，原因為俄羅斯目前較其他司法權區為博彩業務提供更有利之稅務環境。此外，綜合娛樂區是俄羅斯太平洋沿岸之獨特地點；按照吸引俄羅斯私人及海外投資之原則，其已成為遊客之選擇目的地。亦預計建議投資將為 貴公司提供先行者優勢，此乃由於建議娛樂場渡假村將極有可能成為自俄羅斯於二零零九年頒佈全國博彩禁令（惟四個指定邊界區除外）以來，於俄羅斯遠東地區首間營運之合法娛樂場。

經考慮有利之稅務環境及娛樂場渡假村項目之前景後，吾等認同董事之觀點，建議投資為 貴公司實現其長期業務多元化策略之良機並符合 貴公司及其股東之整體利益。

6. 對 貴集團之可能財務影響

(i) 盈利

於完成後，擁有46%權益之Oriental Regent將入賬為 貴公司之共同控制實體，而其業績將以權益會計法於 貴集團之財務報表內入賬。目標集團之成員公司於截至二零一三年六月三十日止六個月並無錄得營業額及錄得不重大開業前溢利，董事認為建議投資對 貴集團之盈利之影響於緊隨完成後甚微。誠如董事會函件所載，預計建議投資將於目標集團完成娛樂場渡假村項目後對 貴集團之盈利產生正面影響。

(ii) 資產及負債

根據 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期業績公佈， 貴集團之經審核綜合總資產及總負債分別約117,200,000港元及6,400,000港元。於二零一三年六月三十日股東應佔經審核綜合資產淨值約110,800,000港元。誠如本通函附錄四所載，假設於二零一三年六月三十日已完成，經擴大集團之未經審核綜合備考總資產及總負債分別約117,200,000港元及6,400,000港元。經擴大集團之未經審核備考資產淨值約110,800,000港元，仍為於二零一三年六月三十日股東應佔未經審核綜合資產淨值之面值。

推薦建議

誠如上文所述，完成須待（其中包括）完成重組及於股東特別大會上獲獨立股東之批准後，方可作實。

經考慮上述主要因素及原因，尤其是：

- 貴公司可藉此機會憑藉董事及新濠於博彩行業之專長知識及經驗物色一項新的收入來源並多元化發展至潛在高增長業務，同時利用先發優勢發展俄羅斯之博彩業務；
- 預期綜合娛樂區將以其強大之政府支持、有利之稅收及其策略位置鄰近娛樂場項目之目標客源市場而在俄羅斯濱海地區之旅遊產業群中處於領先地位；
- 貴公司將按比例基準以其於FGCE之持股比例按成本值向建議投資之博彩業務作出投資且並未計及博彩牌照之價值；
- 貴公司將有權委任FGCE之行政總裁，負責目標集團之整體管理及營運；
- 除從建議投資所帶來之財務回報中獲益外，貴公司亦將收取一筆按FGCE之總博彩收入計算之管理費；及
- 貴公司及New Crescent將按比例基準以彼等各自於Oriental Regent之持股比例按成本值向娛樂場渡假村作出投資，而提供予New Crescent之條款與提供予貴公司之條款相若，

吾等認為，投資協議之條款（包括有關連之方面）均符合一般商業條款，屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益。儘管建議投資並非於貴公司之日常及正常業務過程中進行，惟誠如上文所述，貴集團之財務表現一直未如理想，而預期

奧漸函件

建議投資將可讓 貴集團實現其長期業務多元化策略。因此，吾等認為，建議投資符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會以建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關建議投資之決議案。吾等亦建議獨立股東投票贊成有關建議投資之決議案。

此 致

獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
奧漸資本亞洲有限公司
董事總經理
徐永康
謹啟

二零一三年九月三十日

1. 財務資料概要

以下為本公司截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之綜合財務資料概要，乃摘錄自本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告及本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之年報。

	截至六月三十日止六個月		截至十二月三十一日止年度		
	二零一三年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 經審核	二零一一年 千港元 經審核	二零一零年 千港元 經審核
持續經營業務					
營業額	1,469	6,952	9,845	72,333	89,034
銷售成本	(896)	(5,005)	(6,877)	(56,413)	(70,703)
毛利	573	1,947	2,968	15,920	18,331
其他收入	-	-	-	171	-
經營開支	(4,584)	(4,849)	(8,976)	(12,772)	(17,020)
經營(虧損)/溢利	(4,011)	(2,902)	(6,008)	3,319	1,311
財務成本	-	-	-	-	80
除所得稅前(虧損)/溢利	(4,011)	(2,902)	(6,008)	3,319	1,391
所得稅支出	-	-	-	(1,012)	-
持續經營業務之期內/ 全年(虧損)/溢利	(4,011)	(2,902)	(6,008)	2,307	1,391
已終止經營業務					
已終止經營業務之期內/ 全年(虧損)/溢利	-	-	-	(332)	9,955
股東應佔期內/全年(虧損)/ 溢利及全面(開支)/ 收入總額					
	(4,011)	(2,902)	(6,008)	1,975	11,346
每股基本及攤薄(虧損)/ 盈利(港仙)					
- 持續經營業務	(0.67)	(0.52)	(2.53)	0.97	0.60
- 已終止經營業務	-	-	-	(0.14)	4.30
	(0.67)	(0.52)	(2.53)	0.83	4.90
股東應佔每股股息	無	無	無	無	82.79港仙 ³
股息	無	無	無	無	196,990

	於六月三十日		於十二月三十一日		
	二零一三年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 未經審核	二零一二年 千港元 經審核	二零一一年 千港元 經審核	二零一零年 千港元 經審核
資產、負債及股東資金					
資產總額	117,192	41,132	37,360	43,721	328,525
負債總額	<u>6,396</u>	<u>9,322</u>	<u>8,032</u>	<u>10,241</u>	<u>103,638</u>
股東資金	<u>110,796</u>	<u>31,810</u>	<u>29,328</u>	<u>33,480</u>	<u>224,887</u>

附註：

1. 本公司核數師並無就本公司截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之經審核財務報表發出任何保留意見。
2. 截至二零一二年及二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度，概無因其規模、性質或事件而屬特殊之項目於以上賬目內確認。
3. 董事會不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之任何末期股息，惟建議宣派不低於本公司股份每股0.7437港元之特別股息。該建議特別股息乃經股東於本公司於二零一一年二月十七日之股東特別大會上批准。於二零一一年二月二十二日，董事會議決本公司實際特別股息每股0.8279港元將分派予於二零一一年二月十六日名列本公司股東名冊之股東。特別股息196,990,000港元已於二零一一年二月二十五日派付。

2. 本公司截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之財務資料

本公司截至二零一三年六月三十日止六個月及截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度之已刊發綜合財務報表乃分別載於本公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告第12頁至第24頁；及本公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報第32頁至第75頁、本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報第33頁至第87頁及本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之年報第39頁至第102頁，該等報告可透過以下直接超連結閱覽：

- (i) 截至二零一三年六月三十日止六個月之本公司已刊發綜合財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0830/LTN20130830984_c.pdf

- (ii) 截至二零一二年十二月三十一日止年度之本公司已刊發綜合財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0424/LTN20130424170_c.pdf

- (iii) 本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0417/LTN20120417526_c.pdf

- (iv) 本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2011/0401/LTN201104011396_c.pdf

3. 營運資金

經計及預期完成建議投資（包括達致投資協議之先決條件，乃有關SARL或本公司已按彼等滿意之條款及條件成功籌集足夠資金（以股本及／或債務方式及預期約為150,000,000港元），以令SARL可支付根據投資協議認購新Oriental Regent股份之代價）及本集團將於未來十二個月內有需要時進行其後之股本及／或債務集資（預期約為315,000,000港元）及本集團可獲得之財務資源（包括現有現金及現金等價物）後，董事認為，經擴大集團有足夠營運資金可供其由本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。

4. 債務

於二零一三年八月三十一日（即本通函付印前之最後實際可行日期）營業時間結束時，除集團內公司間負債外，經擴大集團並無任何已發行及尚未償還或同意將發行之貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債券、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零一二年十二月三十一日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表日期）以來，本集團之財務或經營狀況或前景概無任何重大不利變動。

下文為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製以供載入本通函之*Oriental Regent*之會計師報告全文。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

下文載列吾等就*Oriental Regent Limited* (「該公司」)於二零一零年八月十二日(註冊成立日期)起至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一三年六月三十日止兩個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)發出之報告，以供載入凱升控股有限公司(「凱升」)日期為二零一三年九月三十日就建議認購該公司之經擴大已發行股本46%之通函(「通函」)。

該公司(作為一間投資控股公司)為於二零一零年八月十二日於香港註冊成立之有限公司。該公司之財政年度結算日為六月三十日。

該公司之共同控制實體之詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 經營地點及日期	所持有 股份種類	擁有權益百分比			報告 日期	主要業務
			二零一一年	二零一二年	二零一三年		
First Gambling Company of the East LLC (「FGCE」)	俄羅斯聯邦 二零一零年 九月二十四日	特許資本	-	-	50%	50%	於綜合娛樂區 (「綜合娛樂 區」)從事酒 店開發及博彩 業務

該公司於有關期間之法定財務報表（「相關財務報表」）乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製並由 Richard S.K. Chan & Co. 根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則審核。

本報告所載之該公司於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，並經作出吾等為編製吾等之報告以載入通函而認為適當之調整。吾等已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查相關財務報表及執行有關其他必要程序。

該公司之唯一董事負責編製相關財務報表並批准刊發相關財務報表。凱升董事須對通函（包括本報告）之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映該公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之事務狀況及該公司於有關期間之業績及現金流量。

強調事項

在並無保留吾等之意見之情況下，吾等提請留意財務資料附註2，當中表明該公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之流動負債淨額分別為69,007港元、136,965港元及265,965港元及自註冊成立日期起至二零一一年六月三十日止期間產生虧損79,007港元、於截至二零一二年六月三十日止年度之虧損為67,958港元及截至二零一三年六月三十日止年度之虧損為4,688,150港元。誠如財務資料附註2所進一步討論，該公司已於二零一三年八月二十三日與凱升之一間全資附屬公司 Summit Ascent Russia Limited、New Crescent Investments Limited（「New Crescent」）、Firich Investment Limited及Elegant City（以下統稱為「股東訂約方」）訂立投資協議（「投資協議」），據此，該公司將可為該公司持續經營獲得資金，而任何到期之資金短缺將由股東訂約方通過股本或普通股東可換股貸款之形式提供資金（以彼等已同意或日後或會同意如此行事者為限）。此等狀況連同財務資料附註2所列之其他事宜顯示存在重大不確定因素而可能對該公司之持續經營能力存有重大疑問。財務資料並不包括因該公司無法持續經營而可能導致之任何調整。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

		自 二零一零年 八月十二日 起至 二零一一年 六月三十日 止期間 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元
行政開支		(78,986)	(67,899)	(128,957)
應佔共同控制實體之溢利	11	—	—	9,056
應收一名股東貸款之 推算利息		—	—	(4,568,206)
匯兌虧損淨額		<u>(21)</u>	<u>(59)</u>	<u>(43)</u>
期／年內虧損	7	(79,007)	(67,958)	(4,688,150)
其他全面開支：				
其後將不會重新分類至 損益之項目：				
換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額				
		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(823,881)</u>
期／年內全面開支總額		<u><u>(79,007)</u></u>	<u><u>(67,958)</u></u>	<u><u>(5,512,031)</u></u>

財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
非流動資產				
於共同控制實體之權益	11	—	—	70,947,814
流動資產				
應收股東款項	12	10,000	10,000	10,000
銀行結餘	13	6,591	3,795	8,755
		<u>16,591</u>	<u>13,795</u>	<u>18,755</u>
流動負債				
應計費用		20,000	40,000	110,000
應付唯一董事款項	14	65,598	110,760	174,720
		<u>85,598</u>	<u>150,760</u>	<u>284,720</u>
流動負債淨額		<u>(69,007)</u>	<u>(136,965)</u>	<u>(265,965)</u>
資產總值減流動負債		<u>(69,007)</u>	<u>(136,965)</u>	<u>70,681,849</u>
非流動負債				
一名股東之貸款	15	—	—	43,096,698
(負債)資產淨值		<u>(69,007)</u>	<u>(136,965)</u>	<u>27,585,151</u>
股本及儲備				
股本	16	10,000	10,000	10,000
儲備		—	—	32,410,266
累計虧損		<u>(79,007)</u>	<u>(146,965)</u>	<u>(4,835,115)</u>
該公司擁有人應佔(虧絀) 權益		<u>(69,007)</u>	<u>(136,965)</u>	<u>27,585,151</u>

權益變動表

	股本 港元	股本儲備 港元 (附註)	外匯 兌換儲備 港元	累計虧損 港元	合計 港元
於註冊日期之發行股份	10,000	-	-	-	10,000
本期間之虧損及全面開支 總額	-	-	-	(79,007)	(79,007)
於二零一一年六月三十日	10,000	-	-	(79,007)	(69,007)
本期間虧損及全面開支 總額	-	-	-	(67,958)	(67,958)
於二零一二年六月三十日	10,000	-	-	(146,965)	(136,965)
本年度虧損 換算為呈列貨幣產生之 匯兌差額	-	-	-	(4,688,150)	(4,688,150)
	-	-	(823,881)	-	(823,881)
全面開支總額	-	-	(823,881)	(4,688,150)	(5,512,031)
被視為來自一名股東之注資	-	33,234,147	-	-	33,234,147
於二零一三年六月三十日	10,000	33,234,147	(823,881)	(4,835,115)	27,585,151

附註：股本儲備指由於提供無息貸款而產生之被視為來自該公司一名股東之供款（附註15）。

現金流量表

	自 二零一零年 八月十二日 起至 二零一一年 六月三十日 止期間 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元
經營業務			
本期間／年度之虧損	(79,007)	(67,958)	(4,688,150)
就以下各項調整：			
利息開支	—	—	4,568,206
應佔共同控制實體之溢利	—	—	(9,056)
營運資金變動前之經營現金流量	(79,007)	(67,958)	(129,000)
應計費用增加	20,000	20,000	70,000
經營業務所用之現金淨額	(59,007)	(47,958)	(59,000)
融資活動產生之現金			
來自唯一董事之墊款	65,598	45,162	63,960
現金及現金等價物增加(減少)			
淨額	6,591	(2,796)	4,960
於期／年初之現金及現金等價物	—	6,591	3,795
於期／年末之現金及現金等價物， 指銀行結餘	<u>6,591</u>	<u>3,795</u>	<u>8,755</u>

財務資料附註

1. 一般資料

該公司為於二零一零年八月十二日在香港註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於九龍觀塘敬業街55號皇廷廣場11樓H室。

於二零一一年及二零一二年六月三十日，該公司乃由Benitez Marketing Limited（「Benitez Marketing」）、Elegant City Group Limited（「Elegant City」）及Diamond Fortune Holdings Limited（「Diamond Fortune」）分別擁有50%、25%及25%權益。於二零一二年七月三十日，由Benitez Marketing擁有之該公司50%股權中之25%由Elegant City收購而餘下之25%乃由Diamond Fortune收購。於二零一三年六月三十日，Elegant City（一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司）控制該公司之50%之普通股及投票權。Oleg Drozdov先生（俄羅斯聯邦公民）最終擁有Elegant City。Diamond Fortune（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）控制該公司之另外50%普通股及投票權。Aleksey Simanchuk先生（俄羅斯聯邦公民）於Diamond Fortune擁有控股權益。

於二零一三年八月五日，Elegant City自Diamond Fortune收購該公司之4,999股股份（相當於49.99%股權）。於二零一三年八月十二日，Oleg Drozdov先生收購Diamond Fortune擁有之餘下一股該公司股份（相當於0.01%股權）。於本報告日期，該公司由Elegant City擁有99.99%權益及由Oleg Drozdov先生擁有0.01%權益。

該公司之主要業務為投資控股。該公司之功能貨幣為盧布（「盧布」）。為方便財務資料之使用者，財務資料乃以港元（「港元」）列示。

2. 財務資料之編製基準

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，該公司之流動負債淨額分別為69,007港元、136,965港元及265,965港元，及於自註冊成立日期起至二零一一年六月三十日止期間產生虧損79,007港元、於截至二零一二年六月三十日止年度之虧損為67,958港元及截至二零一三年六月三十日止年度之虧損為4,688,150港元。該公司之主要資產為其於一間共同控制實體之權益（如附註11所載），其尚處於發展階段。財務資料乃按持續經營基準編製，原因為該公司已與股東訂約方訂立投資協議，據此，該公司將於若干先決條件獲達成後就分別由凱升及New Crescent認購該公司之46,000股及5,000股新股份收取相等於764,456,000盧布（相等於約177,812,000港元）及83,093,000盧布（相等於約19,327,000港元）之款項。

此外，作為投資協議項下財務重組程序之一部份，於二零一三年六月三十日，應付Elegant City之本金額約300,050,000盧布（相等於約73,362,000港元）之貸款連同於二零一三年六月三十日，自FGCE約務更替之結餘127,751,000盧布（相等於約29,726,000港元），已約務更替予Elegant City，其後資本化及註銷作為該公司向Elegant City發行新股之代價。此外，股東訂約方已同意，倘該公司持續營運之外部融資無法獲得或不充足，則該公司結欠之短缺資金將由股東訂約方以股權或普通股股東可換股貸款之方式提供，惟以彼等已同意或日後或會同意提供之資金為限。

該公司之唯一董事認為，於完成投資協議（預期將為二零一三年十月）後，該公司將可應付其自二零一三年六月三十日起計至少未來十二個月期間到期之財務責任。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，該公司已於整個有關期間內貫徹採納香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及香港會計師公會頒佈之修訂及詮釋。

該公司於有關期間並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則 (修訂本)	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露-抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則 第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實 體之權益：過渡性指引 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (修訂本)	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹
香港會計準則第32號 (修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ²
香港會計準則第36號 (修訂本)	非財務資產之可收回金額披露 ²
香港會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具約務更替及對沖會計法之延續 ²
香港(國際財務報告詮釋 委員會)-詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 ¹
香港(國際財務報告詮釋 委員會)-詮釋第21號	徵稅 ²

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

綜合、共同安排、聯營公司及披露之新訂及經修訂準則

二零一一年六月，有一系列五項關於綜合、共同安排、聯營公司及披露之準則頒佈，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）及香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）。

有關該公司之準則之重要規定描述如下。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號*綜合及獨立財務報表*，其處理綜合財務報表。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號*綜合－特殊目的實體*會於香港財務報告準則第10號的生效日期當日撤回。按香港財務報告準則第10號，綜合的基準只有一項，即控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括一項控制權的新涵義，當中包含三個要素：(a)具有對被投資方的權力；(b)能從與被投資方的往來中接觸到或有權得到其可變回報；及(c)能夠運用其對被投資方的權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已加入詳細指引以應付複雜情況。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號於合營公司的權益。香港財務報告準則第11號乃處理有兩個或以上方面共同控制的共同安排應如何歸類。香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號*共同控制實體－資金提供方之非貨幣出資*將於香港財務報告準則第11號生效日期當日撤回。按香港財務報告準則第11號，共同安排分為共同營運或共同資金兩類，分類根據安排中各方的權利及義務而定。相反，按香港會計準則第31號，合營安排可分為三類：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。此外，按香港財務報告準則第11號，合營企業須用權益會計法入賬，而按香港會計準則第31號，共同控制實體可用權益會計法或同等綜合方法入賬。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，適用於擁有附屬公司、共同安排、聯營公司及／或未經綜合架構實體權益的實體。總體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較現行準則廣泛。

於二零一二年七月，香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）已經頒佈，以澄清首次採納該等五項香港財務報告準則的若干過渡性指引。

該等五項準則連同有關過渡性指引之修訂將於二零一三年七月一日開始之年度期間之該公司財務報表中應用。

唯一董事正評估應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則之影響，故尚不能量化對本集團業績及財務狀況影響之程度。

4. 重要會計政策

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求之適用披露規定。

財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般依照貨品及服務交換時之代價之公平值而定。

主要會計政策載於下文。

共同控制實體

共同控制實體指涉及建立獨立實體（合營者對該實體之經濟活動擁有共同控制權）之合營安排。

共同控制實體之業績及資產與負債乃採用權益會計法計入財務資料。根據權益法，於共同控制實體之投資初步按成本於財務狀況表確認，其後作出調整，以確認該公司應佔共同控制實體之盈虧及其他全面收益。

當該公司應佔共同控制實體虧損相當於或超出其於該共同控制實體之權益（包括任何本質上組成該公司於該共同控制實體投資淨額部分之長期權益）時，該公司終止確認其應佔進一步虧損。該公司僅就代表該共同控制實體所產生法定或推定責任或所作付款確認額外虧損。

該公司應用香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*之規定，以釐定是否需要就該公司於共同控制實體之投資確認任何減值虧損。倘需要，投資之全部賬面值會根據香港會計準則第36號*資產減值*作為單一資產與可收回金額（即使用價值與公平值減出售成本之較高者）及其賬面值進行比較，測試是否減值。任何已確認減值虧損構成該項投資之賬面值之一部份。有關減值虧損之任何撥回，於該項投資其後可收回金額增加時，根據香港會計準則第36號確認。

出售共同控制實體（引致該公司對共同控制實體失去共同控制權）後，餘下之投資按當日之公平值計量，並根據香港會計準則第39號當作金融資產以其公平值為初步確認。可歸屬於該共同控制實體餘下權益之賬面值，及其公平值之差異，包括在出售共同控制實體之收益或虧損內。此外，該公司於過去在其他全面收益中確認關於共同控制實體之金額，如共同控制實體在同一基礎上直接出售有關之資產及負債。因此，過往在其他全面收益中確認該共同控制實體之收益或虧損會被重新分類到出售有關資產及負債之損益中，當失去共同控制實體之共同控制時，該公司把收益或虧損由權益重新歸類到損益內作重列調整。

倘該公司與其共同控制實體進行交易，則該交易之損益將以非與該公司相關於共同控制實體之權益為限，於該公司綜合財務報表中確認。

外幣

於編製財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按以交易日期之現時匯率換算之功能貨幣確認。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兌差額於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付之稅項及遞延稅項總和。

現時應付之稅項以期內／年內之應課稅溢利為基礎。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表之金額，由於其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，且亦不包括不應課稅或不可扣稅之項目。該公司目前之稅務責任乃採用報告期末已制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項就財務資料內資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相關稅基之暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘有應課稅溢利以致可動用可扣稅暫時差額，遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額來自一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初始確認（業務合併除外），該等遞延稅項資產及負債不會予以確認。

遞延稅項負債乃按因於共同控制實體之權益而引致之應課稅臨時差額確認，惟若該公司可控制臨時差額撥回且臨時差額有可能未必於可見將來撥回之情況除外。與該等權益相關之可扣減臨時差額產生之遞延稅項資產僅於可能將有足夠應課稅溢利以應用臨時差額且預期將可見將來撥回時方始確認。

於報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，及倘應課稅溢利不再充裕可收回全部或部分資產，即減少遞延稅項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或大致上已實施之稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債與資產之計量反映按照該公司於報告期末時預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。當期及遞延稅項於損益內確認。

金融工具

當該公司成為有關工具合約條文之訂約方時，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公允值進行計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易費用，在初始確認時按適用情況計入或扣自各金融資產或金融負債之公允值。

金融資產

該公司之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初始確認時將估計日後現金收入（包括構成整體實際利率一部份之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）按債務工具之預期年期或（倘合適）較短期間準確折現至賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括應收股東款項及銀行結存）採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量（見下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

於各報告期末評估金融資產是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即視為該金融資產發生減值。

金融資產減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能將面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額為該資產之賬面值與估計未來現金流量以金融資產之原實際利率貼現之現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減。

對於按攤銷成本計值之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

該公司發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的實質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息支出的方法。實際利率乃於初始確認時將估計日後現金付款（包括構成整體實際利率一部份的所有已付或已收費用及利差、交易成本及其他溢價或折讓）透過金融負債的預期年期或（倘合適）較短期間準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

股本工具

股本工具乃證明於扣減所有負債後的該公司資產中擁有剩餘權益之任何合約。該公司發行之股本工具按已收所得款項確認。

金融負債

該公司之財務負債一般分類為其他財務負債，包括應付唯一股東款項及自一名股東取得之貸款，其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

終止確認

當收取資產現金流量之合約權利屆滿，或其已轉讓金融資產且該項資產擁有權之絕大部份風險及回報已轉移予其他方時，該公司方會終止確認有關金融資產。倘該公司未轉讓亦無保留擁有權的絕大部份風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則該公司繼續確認該資產（以持續參與的程度為限）並確認相關負債。倘該公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則該公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取的所得款項確認擔保借貸。當金融資產完全終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價之和的差額於損益內確認。

當且僅當該公司的責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債方終止確認。已終止確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

5. 分部資料

該公司之唯一董事（「主要營運決策者」）整體評估該公司之表現及分配資源，因為該公司主要從事投資控股業務。因此，根據香港財務報告準則第8號經營分部，該公司之唯一董事認為該公司僅有一個經營分部。主要營運決策者定期審閱該公司根據附註4所載之會計政策入賬之期內／年內虧損、總資產及總負債。就此而言，概無呈列分部資料。該公司主要作為一間投資控股公司，其註冊辦事處位於香港。於二零一三年六月三十日，該公司之唯一非流動資產為賬面值為70,947,814港元之於共同控制實體之權益，而有關共同控制實體之主要經營地點位於俄羅斯聯邦。

6. 所得稅開支

香港利得稅乃按期內／年內之估計應課稅溢利之16.5%計算。由於該公司並無任何期內／年內應課稅溢利，故並無於財務資料內就香港利得稅作出撥備。

期內／年內之所得稅開支可與損益表之期內／年內虧損對賬如下：

	二零一零年 八月十二日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元
除稅前及期內／年內虧損	<u>(79,007)</u>	<u>(67,958)</u>	<u>(4,688,150)</u>
按香港稅率16.5%計算之稅項	(13,036)	(11,213)	(773,545)
應佔共同控制實體溢利的稅務 影響	-	-	(1,494)
不可扣稅開支的稅務影響	<u>13,036</u>	<u>11,213</u>	<u>775,039</u>
期內／年內所得稅開支	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

7. 期內／年內虧損

期內／年內虧損已扣除下列項目：

	二零一零年 八月十二日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元
董事酬金	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-
其他員工成本	-	-	-
員工成本總額	-	-	-
核數師酬金	<u>11,000</u>	<u>11,000</u>	<u>35,000</u>

8. 唯一董事、主要行政人員薪酬及僱員酬金

於有關期間內，概無已付或應付Oleg Drozdov先生、該公司唯一董事、主要行政人員及僱員之薪酬。該公司概無向該公司唯一董事、主要行政人員及僱員支付任何薪酬，作為加入或加入該公司後之獎勵或作為離職補償。此外，唯一董事並無放棄彼於有關期間內之任何薪酬。

9. 股息

概無股息於有關期間派付或擬派，亦無任何股息自報告期末以來擬派。

10. 每股虧損

由於就本報告而言載列每股虧損資料並無意義，故並無呈列每股虧損。

11. 於共同控制實體之權益

	於六月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
於共同控制實體之非 上市投資之成本	-	-	73,362,225
應佔收購後盈利	-	-	9,056
匯兌調整	-	-	(2,423,467)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>70,947,814</u>

於二零一二年八月十日，該公司已自Eastern Finance House LLC（一間由Oleg Drozdov先生及Aleksey Simanchuk先生共同控制之關連公司）完成收購FGCE之50%股權。FGCE並未開展業務，因為其自註冊成立起並無任何營運及收益，惟一直於俄羅斯聯邦阿爾喬姆市濱海綜合娛樂區建設酒店及娛樂場綜合項目。代價為300,050,000盧布（相等於約73,362,000港元），其以來自一名股東之貸款（如附註20所載）償付。

於二零一三年六月三十日，該公司於以下共同控制實體擁有權益：

名稱	註冊成立/ 營運地點	所持股份 類別	所有權權益百分比			主要業務
			二零 一一年	二零 一二年	二零 一三年	
First Gambling Company of the East LLC	俄羅斯聯邦	特許資本	-	-	50%	於濱海綜合娛樂區開 發酒店及博彩業 務

有關該公司於其中擁有權益之該公司共同控制實體之財務資料概要如下：

	於六月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
流動資產	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 9,565,473</u>
非流動資產	<u> -</u>	<u> -</u>	<u>102,898,164</u>
流動負債	<u> -</u>	<u> -</u>	<u>15,089,623</u>
非流動負債	<u> -</u>	<u> -</u>	<u>16,678,104</u>
於損益確認之收入	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 758,070</u>
於損益確認之開支	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> 749,014</u>

12. 應收股東款項

該等結餘為無抵押、免息及應要求償還。

截至二零一一年六月三十日止期間以及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度之尚未償還最高金額分別為10,000港元、10,000港元及10,000港元。

13. 銀行結餘

銀行結餘按現行市場利率計息。

14. 應付唯一董事之款項

該結餘為無抵押、免息及應要求償還。

15. 自一名股東取得之貸款

貸款本金額為300,050,000盧布（相等於約73,362,000港元），且為無抵押、免息及須於二零一七年八月九日一次性償還。估算利息乃按每年12%計算，而初步公平值調整135,926,981盧布（相等於約33,234,000港元）乃於資本儲備項下確認為視作一名股東之出資。

16. 股本

於二零一一年
六月三十日、
二零一二年
六月三十日
及二零一三年
六月三十日
港元

法定、已發行及繳足：

10,000股每股面值1港元之普通股	<u><u>10,000</u></u>
--------------------	----------------------

該公司於二零一零年八月十二日註冊成立，法定股本為10,000港元，分為10,000股每股面值1港元之普通股。於註冊成立日期，1股每股面值1港元之股份乃按面值發行予一名認購人以提供該公司之初始股本。額外9,999股每股面值1港元之股份隨後於截至二零一一年六月三十日止期間發行予股東，而該公司之法定、已發行及繳足股本於二零一一年六月三十日為10,000港元。於有關期間，該公司之股本概無其他變動。

17. 資本風險管理

該公司管理其資本以確保該公司將可持續經營並同時透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。該公司之整體策略於有關期間內維持不變。

該公司之資本架構包括債務（包括自一名股東取得之貸款）（扣除現金及現金等價物）及該公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及資本儲備）。

該公司管理層會定期檢討資本架構。作為此項檢討之一部份，管理層會考慮資本成本及資本相關風險。根據管理層之推薦建議，該公司將透過籌集新資本以及發行新債或贖回現有債務平衡其總體資本架構。

18. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	於六月三十日		
	二零一一年 港元	二零一二年 港元	二零一三年 港元
金融資產			
貸款及應收款項（包括 現金及現金等價物）	<u>16,591</u>	<u>13,795</u>	<u>18,755</u>
金融負債			
按攤銷成本	<u>65,598</u>	<u>110,760</u>	<u>43,271,418</u>

(b) 財務風險管理之目標及政策

該公司之金融工具包括應收股東款項、銀行結餘、應付唯一股東款項及自一名股東取得之貸款。該等金融工具之詳情會於有關附註內披露。該等金融工具之相關風險主要包括市場風險（貨幣風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險

貨幣風險

該公司之若干銀行結餘乃以外幣計值。該公司現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會透過密切監控匯率之變動監控外匯風險。

該公司於報告日期以外幣計值之貨幣資產之賬面值如下：

	資產		
	於六月三十日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
	港元	港元	港元
美元	<u>6,591</u>	<u>3,795</u>	<u>8,477</u>

該公司管理層認為，該公司之貨幣風險並不重大，因此並無呈列敏感度分析。

信貸風險

該公司因交易對手未能履行責任而須承受之最大信貸風險（其將導致該公司發生財務虧損）為於財務狀況表所示之有關已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，該公司管理層已委派一個團隊負責釐定個別債務之信貸質素，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，該公司管理層認為，該公司之信貸風險已大幅減低。

由於對手方為具高信貸評級之銀行，故銀行結餘之信貸風險有限。

該公司就應收股東款項擁有集中信貸風險，且該公司認為於考慮股東之財務狀況後，信貸風險已降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，該公司會密切監控其經營現金狀況及維持管理層認為充足水平之現金及現金等價物，以於可見未來到期時履行其到期之財務責任。

於二零一三年六月三十日，該公司之流動負債淨額為265,965港元。倘該公司無法籌集充足資金以履行其財務責任，則該公司須承受流動資金風險。財務資料乃按持續基準編製，乃由於該公司已訂立投資協議，據此，該公司將於達成若干先決條件後，就凱升及New Crescent分別認購46,000股及5,000股該公司之新股份而分別收取相等於764,456,000盧布（相等於約177,812,000港元）及83,093,000盧布（相等於約19,327,000港元）之款項。

此外，根據投資協議，作為財務重組程序之一部份，應付Elegant City之本金額約300,050,000盧布（相等於約73,362,000港元）之貸款連同自FGCE約務更替之結餘127,751,000盧布（相等於約29,726,000港元）已約務更替予Elegant City，然後被資本化及作為發行該公司之新股份予Elegant City之代價而抵銷。此外，股東訂約方已同意，倘該公司持續營運之外部融資無法獲得或不充足，則該公司結欠之短缺資金將由股東訂約方以股權或普通股東可轉換貸款之方式提供，惟以彼等已同意或日後或會同意提供之資金為限。該公司之唯一董事認為，於完成投資協議（預期將為二零一三年十月）後，該公司將可應付其自二零一三年六月三十日起至少未來十二個月期間到期之財務責任。

下表詳述該公司之非衍生金融負債之剩餘合約到期狀況。該表乃根據該公司可能被要求償還之最早日期按照金融負債之未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量兩部份。

流動資金及利率風險表

	加權平均 利率 %	按要求 償還或		未折現 現金流量	
		三個月內 港元	一年以上 港元	總額 港元	總賬面值 港元
於二零一一年 六月三十日					
應付唯一股東款項	不適用	<u>65,598</u>	<u>–</u>	<u>65,598</u>	<u>65,598</u>
於二零一二年 六月三十日					
應付唯一股東款項	不適用	<u>110,760</u>	<u>–</u>	<u>110,760</u>	<u>110,760</u>
於二零一三年 六月三十日					
應付唯一股東款項 自一名股東取得之 貸款	不適用 12%	<u>174,720</u> <u>–</u>	<u>–</u> <u>70,841,805</u>	<u>174,720</u> <u>70,841,805</u>	<u>174,720</u> <u>43,096,698</u>
		<u>174,720</u>	<u>70,841,805</u>	<u>71,016,525</u>	<u>43,271,418</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃基於貼現現金流量分析根據普遍接納定價模式釐定。

該公司唯一董事認為，財務資料內按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

19. 關連人士披露

除就附註11所載交易及於報告期末之該等關連人士結餘於上文所披露者外，該公司已與一名股東訂立以下交易：

二零一零年 八月十二日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 港元	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 港元	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 港元
--	-----------------------------------	-----------------------------------

與Elegant City之交易：

自一名股東取得之貸款之

估算利息

—	—	4,568,206
---	---	-----------

主要管理人員之酬金

於有關期間，概無向唯一董事及主要管理層之其他成員支付任何酬金。

20. 主要非現金交易

截至二零一三年六月三十日止年度內，該公司以300,050,000盧布（相等於約73,362,225港元）之代價收購FGCE之50%股權，有關代價乃由Elegant City直接支付予該關連人士賣方及於二零一三年六月三十日作為自一名股東取得之貸款仍尚未償還。

B. 報告期後事項

於二零一三年八月二十六日，該公司完成以代價約12,200,000美元（相等於約389,314,200盧布）港元向獨立第三方Kinetic Investments Inc.收購FGCE之額外50%股權。於完成此項交易後，FGCE成為該公司之一間全資附屬公司。

根據於報告期後簽訂之約務更替及資本化協議，於二零一三年六月三十日，應付Elegant City之本金額約300,050,000盧布（相等於約73,362,000港元）之貸款連同於二零一三年六月三十日，透過Oleg Drozdov先生自FGCE約務更替之結餘127,751,000盧布（相等於約29,726,000港元），已約務更替予Elegant City作為免息貸款，並以向Elegant City發行39,000股該公司新股之代價而有效予以資本化及抵償。

C. 其後財務報表

該公司概無就二零一三年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

凱升控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年九月三十日

下文為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製以供載入本通函之FGCE之會計師報告全文。

Deloitte.

德勤

敬啟者：

下文載列吾等就First Gambling Company of the East LLC(「該公司」)於二零一零年九月二十四日(註冊成立日期)起至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一三年六月三十日止兩個年度各年(「有關期間」)之財務資料(「財務資料」)發出之報告，以供載入凱升控股有限公司(「凱升」)日期為二零一三年九月三十日就建議認購於Oriental Regent Limited(「Oriental Regent」，一間於香港註冊成立之投資控股公司，其現時持有該公司特許股本之50%)經擴大已發行股本46%之通函(「通函」)。

該公司於二零一零年九月二十四日於俄羅斯聯邦註冊成立之有限公司及於俄羅斯聯邦阿爾喬姆市濱海綜合娛樂區(「綜合娛樂區」)從事酒店開發及博彩業務。該公司現時處於建設階段及FGCE持有由濱海地區行政機構所授予之博彩牌照，可於濱海地區設立之綜合娛樂區開展博彩活動。濱海地區位於俄羅斯之遠東經濟區，以海參崴市為其行政中心。該公司之財政年度結算日為六月三十日。

該公司於有關期間內之法定財務報表乃根據俄羅斯會計準則編製並由ООО«Дальбаудиттранс»審核。

就本報告而言，該公司之董事已根據國際財務報告準則編製該公司於有關期間之財務報表(「相關財務報表」)，該等財務報表乃由ZAO Deloitte & Touche CIS根據國際核數準則審核。吾等已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查相關財務報表及執行有關其他必要程序。

本報告所載之該公司於有關期間之財務資料乃根據相關財務報表編製，並經作出吾等為編製吾等之報告以載入通函而認為適當之調整。吾等已根據香港會計師公會推薦之核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」核查相關財務報表及執行有關其他必要程序。

該公司之董事負責編製相關財務報表並批准刊發相關財務報表。凱升董事須對通函（包括本報告）之內容負責。吾等之責任為根據相關財務報表編製載於本報告之財務資料，就財務資料達致獨立意見，並向閣下報告吾等之意見。

吾等認為，就本報告而言，財務資料已真實及公平地反映該公司於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之事務狀況及該公司於有關期間之業績及現金流量。

強調事項

在並無保留吾等之意見之情況下，吾等提請留意財務資料附註2，當中表明該公司現時處於發展階段及其於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之流動負債淨額分別為450,000盧布、24,462,000盧布及46,795,000盧布及於自註冊成立日期起至二零一一年六月三十日止期間產生虧損28,000盧布、於截至二零一二年六月三十日止年度之虧損為3,032,000盧布及截至二零一三年六月三十日止年度之溢利為73,000盧布。該公司於二零一三年六月三十日亦持有股本及經營租賃承擔達1,671,451,000盧布，而於該日維持現金及現金等價物為7,000盧布。誠如財務資料附註2所討論，Oriental Regent已於二零一三年八月二十三日與凱升之一間全資附屬公司Summit Ascent Russia Limited、New Crescent Investments Limited（「New Crescent」）、Firich Investment Limited及Elegant City（以下統稱為「股東訂約方」）訂立投資協議（「投資協議」），據此，該公司將可於成功完成投資協議後為該公司持續經營獲得股東訂約方資金，惟以彼等已同意或日後或會同意以股本或普通股可換股貸款之形式為任何資金短缺提供之資金為限。成功完成該公司之發展計劃及維持其持續經營之能力並最終實現可獲利經營乃取決於未來事項，包括實現最終成功完成投資協議、維持充足資金以開展其發展活動、就於綜合娛樂區發展酒店及博彩業務取得監管批准及達致足以支持該公司之成本架構之收入水平。管理層有關該等事宜之計劃亦於財務資料附註2內討論。此等狀況連同財務資料附註2所列之其他事宜顯示存在重大不確定因素而可能對該公司之持續經營能力存有重大疑問。財務資料並不包括因該公司無法持續經營而可能導致之任何調整。

在並無保留吾等之意見之情況下，吾等亦提請留意財務資料附註30，其中解釋該公司與關連方就建造酒店及綜合娛樂區、債務及債權融資而訂立之各項交易及其他交易，並有賴於關連方履行責任及承擔以達致其策略目標。有關交易之概要及於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日產生之結餘於財務資料各自附註內披露。

A. 財務資料

損益及其他全面收益表

		自 二零一零年 九月二十四日 起至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
其他收入	8	-	1,586	6,111
行政開支		(15)	(4,565)	(5,954)
除稅前(虧損)/溢利		(15)	(2,979)	157
所得稅開支	9	(13)	(53)	(84)
本期間/年度(虧損) 溢利及全面(開支) 收入總額	10	(28)	(3,032)	73

財務狀況表

	附註	於六月三十日		
		二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
非流動資產				
在建工程	14	2,446	203,226	629,119
應收貸款	15	–	25,295	–
長期預付款及其他應收款項	16	1,490	398,032	98,280
其他資產	17	–	–	144,068
無形資產	18	–	210	182
		<u>3,936</u>	<u>626,763</u>	<u>871,649</u>
流動資產				
其他應收款項	19	–	35,153	56,914
應收貸款	15	–	–	24,108
銀行結餘及現金	20	26	19,098	7
		<u>26</u>	<u>54,251</u>	<u>81,029</u>
流動負債				
其他應付款項	21	476	78,713	97,073
於一年內到期之借貸	22	–	–	30,751
		<u>476</u>	<u>78,713</u>	<u>127,824</u>
流動負債淨額		<u>(450)</u>	<u>(24,462)</u>	<u>(46,795)</u>
資產總值減流動負債		<u>3,486</u>	<u>602,301</u>	<u>824,854</u>

	附註	於六月三十日		
		二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
非流動負債				
長期應付款項	23	66	140	93,563
於一年後到期之借貸	22	3,335	5,055	47,567
遞延稅項負債	24	13	66	150
		<u>3,414</u>	<u>5,261</u>	<u>141,280</u>
資產淨值		<u><u>72</u></u>	<u><u>597,040</u></u>	<u><u>683,574</u></u>
股本及儲備				
特許股本	25	100	600,100	600,100
股本儲備		–	–	3,885
其他儲備		–	–	82,576
累計虧損		<u>(28)</u>	<u>(3,060)</u>	<u>(2,987)</u>
該公司擁有人應佔權益		<u><u>72</u></u>	<u><u>597,040</u></u>	<u><u>683,574</u></u>

權益變動表

	特許股本 千盧布	股本儲備 千盧布 (附註)	其他儲備 千盧布	累計虧損 千盧布	合計 千盧布
於註冊成立日期之					
初始特許股本	100	-	-	-	100
本期間之虧損及全面開支					
總額	-	-	-	(28)	(28)
於二零一一年六月三十日	100	-	-	(28)	72
特許股本增加	600,000	-	-	-	600,000
本年度虧損及全面開支					
總額	-	-	-	(3,032)	(3,032)
於二零一二年六月三十日	600,100	-	-	(3,060)	597,040
來自一名股東之注資	-	3,885	-	-	3,885
被視為來自關連方之股本					
注資 (附註23)	-	-	82,576	-	82,576
本年度溢利及全面收入					
總額	-	-	-	73	73
於二零一三年六月三十日	<u>600,100</u>	<u>3,885</u>	<u>82,576</u>	<u>(2,987)</u>	<u>683,574</u>

附註：該金額指來自一名股東超出特許股本之額外注資。

現金流量表

	自 二零一零年 九月二十四日 起至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
經營業務			
本期間／年度之（虧損）溢利	(28)	(3,032)	73
就以下各項調整：			
所得稅開支	13	53	84
利息收入	–	(1,586)	(2,969)
無形資產攤銷	–	9	53
其他非現金調整項目	–	(416)	(1,658)
營運資金變動前之經營現金流量	(15)	(4,972)	(4,417)
其他應收款項增加	–	(35,153)	(17,432)
經營所用之現金	(15)	(40,125)	(21,849)
已付利息	–	–	(789)
經營業務所用之現金金額	(15)	(40,125)	(22,638)
投資活動			
添置在建工程	(3,253)	(518,981)	(58,216)
已付長期預付款項	(141)	(73,013)	(22,492)
給予一間關連公司之貸款	–	(25,295)	–
收購無形資產	–	(219)	(25)
來自給予一間關連公司之貸款 之還款	–	–	1,187
投資活動所用現金淨額	(3,394)	(617,508)	(79,546)

	自 二零一零年 九月二十四日 起至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
融資活動			
發行股份之所得款項	100	600,000	-
來自股東之注資	-	-	3,885
其他應付款項增加	-	74,837	4,320
新增借貸	3,335	24,172	76,294
借貸之還款	-	(22,304)	(1,406)
	<u>3,435</u>	<u>676,705</u>	<u>83,093</u>
融資活動產生之現金淨額			
	<u>3,435</u>	<u>676,705</u>	<u>83,093</u>
現金及現金等價物增加(減少)			
淨額	26	19,072	(19,091)
於期／年初之現金及現金等價物	-	26	19,098
	<u>-</u>	<u>26</u>	<u>19,098</u>
於期／年末之現金及			
現金等價物，			
指銀行結餘及現金	<u>26</u>	<u>19,098</u>	<u>7</u>

財務資料附註

1. 一般資料

該公司為於二零一零年九月二十四日在俄羅斯聯邦註冊成立之有限公司，其註冊辦事處位於185 Kirova Street, Artyom, Primorskiy Krai, Russian Federation。

於註冊成立日期，Irina Putinceva女士貢獻100,000盧布，作為該公司之初始特許資本，而彼於二零一一年六月三十日仍為該公司之登記股東。於截至二零一二年六月三十日止年度內，Eastern Finance House LLC（「Eastern Finance」）自Irina Putinceva女士收購該公司之全部權益，而Eastern Finance於二零一二年六月三十日為該公司之唯一擁有人。於二零一二年八月，Oriental Regent及Kinetic Investments Inc.（「Kinetic」，一間於塞席爾註冊成立之公司）各自收購該公司之50%股權，且於二零一三年六月三十日仍為該公司之股東。於二零一三年八月，Oriental Regent自Kinetic收購該公司之餘下50%股權。Elegant City Group Limited（「Elegant City」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立之公司）控制Oriental Regent之50%普通股及投票權。Oleg Drozdov先生（俄羅斯聯邦公民）最終擁有Elegant City。Diamond Fortune Holdings Limited（「Diamond Fortune」，一間亦於英屬處女群島註冊成立之公司）控制Oriental Regent之另外50%普通股及投票權。Aleksey Simanchuk先生（俄羅斯聯邦公民）於Diamond Fortune擁有控股權益。Svetlana Ilna女士（俄羅斯聯邦公民）最終擁有Kinetic。

於二零一三年八月五日，Elegant City自Diamond Fortune收購Oriental Regent之4,999股股份（相當於Oriental Regent之49.99%股權）。於二零一三年八月十二日，Oleg Drozdov先生收購Diamond Fortune擁有之餘下一股Oriental Regent股份（相當於Oriental Regent之0.01%股權）。於本報告日期，Oriental Regent由Elegant City擁有99.99%權益及由Oleg Drozdov先生擁有0.01%權益。

該公司主要於綜合娛樂區從事發展酒店及博彩業務。因此，該公司之營運及盈利不時及不同程度地持續受到俄羅斯聯邦之經濟、政治、法規、財政及監管方面發展之影響。

財務資料乃以俄羅斯盧布（「盧布」）呈列，而盧布亦為該公司之功能貨幣。

2. 財務資料之編製基準

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，該公司尚處於發展階段，及擁有流動負債淨額450,000盧布、24,462,000盧布及46,795,000盧布，並分別於自註冊成立日期起至二零一一年六月三十日止期間產生虧損28,000盧布、於截至二零一二年六月三十日止年度產生虧損3,032,000盧布及於截至二零一三年六月三十日止年度產生溢利73,000盧布。該公司於二零一三年六月三十日亦擁有資本及經營租賃承擔1,671,451,000盧布，而於該日之現金及現金等價物仍維持7,000盧布。成功完成該公司之發展計劃以及最終取得有盈利之營運，均有賴於未來之若干事項，包括但不限於就於綜合娛樂區發展酒店及博彩業務取得監管批准、獲取充裕資金以完成物業發展以及營運產生資金，從而令該公司可應付其到期財務責任。

財務資料乃按持續經營基準編製，原因為Oriental Regent已訂立投資協議，據此，Oriental Regent將於若干先決條件獲達成後就分別由凱升及New Crescent認購Oriental Regent之46,000股及5,000股新股份收取相等於764,456,000盧布（相等於約177,812,000港元）及83,093,000盧布（相等於約19,327,000港元）之款項。

此外，作為投資協議項下財務重組程序之一部份，於二零一三年六月三十日，應付一名第三方及一間關連公司之款項以及應收一間關連公司之款項分別為105,261,000盧布、50,927,000盧布及28,437,000盧布，已最終約務更替予Oleg Drozdov先生及由Oleg Drozdov先生承擔。此外，股東訂約方已同意，倘該公司持續營運之外部融資無法獲得或不充足，則該公司結欠之短缺資金將由股東訂約方以股權或普通股東可換股貸款方式提供，惟以彼等已同意或日後或會同意提供之資金為限。

該公司之唯一董事認為，於完成投資協議（預期將為二零一三年十月）後，該公司將可應付其自二零一三年六月三十日起計至少未來十二個月期間到期之財務責任。

3. 應用國際財務報告準則

就編製及呈列有關期間之財務資料而言，該公司已於整個有關期間內貫徹採納就該公司於二零一二年七月一日開始之財政年度生效之國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）、國際會計準則（「國際會計準則」）、修訂及詮釋。

該公司於有關期間並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則 (修訂本)	國際財務報告準則二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ¹
國際財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款 ¹
國際財務報告準則第7號 (修訂本)	披露—抵銷財務資產及財務負債 ¹
國際財務報告準則第9號及 國際財務報告準則第7號 (修訂本)	國際財務報告準則第9號之強制生效日期及 過渡披露 ³
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第11號 及國際財務報告準則 第12號(修訂本)	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實 體之權益：過渡性指引 ¹
國際財務報告準則第10號、 國際財務報告準則第12號 及國際會計準則第27號 (修訂本)	投資實體 ²
國際財務報告準則第9號	金融工具 ³
國際財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
國際財務報告準則第11號	共同安排 ¹
國際財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
國際財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
國際會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
國際會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
國際會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營公司之投資 ¹

國際會計準則第32號 (修訂本)	抵銷財務資產及財務負債 ²
國際會計準則第36號 (修訂本)	非財務資產之可收回金額披露 ²
國際會計準則第39號 (修訂本)	衍生工具約務更替及對沖會計法之延續 ²
國際財務報告詮釋委員會 第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 ¹
國際財務報告詮釋委員會 第21號	徵稅 ²

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

董事預期應用此等新訂及經修訂國際財務報告準則將不會對財務資料構成重大影響。

4. 重要會計政策

財務資料乃根據符合國際財務報告準則之會計政策編製。此外，財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例要求之適用披露規定。

財務資料乃按歷史成本基準編製。歷史成本一般依照貨品及服務交換時之代價之公平值而定。

主要會計政策載於下文。

在建工程

在建工程以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括開發開支、建築服務之專業費用及已資本化之借貸成本。在建工程會於完成及可作擬定用途時分類為適當類別之物業、廠房及設備。

無形資產

獨立購入之無形資產

獨立購入且具明確可使用年期之無形資產（包括其他資產）按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具明確可使用年期之無形資產攤銷按其估計可使用年期以直線法確認。估計可使用年期及撇銷法於各報告期末審閱，而任何估計變動之影響則按未來適用基準入賬。

無形資產於出售或當預期使用或出售不會產生任何日後經濟利益時取消確認。取消確認無形資產產生之收益或虧損，按出售所得款項淨額與資產賬面值間之差額計量，並於資產取消確認期間於損益內確認。

租賃

倘租賃條款將所有權之絕大部分風險及回報轉移至承租人，則有關租賃分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

該公司作為承租人

經營租賃款項以直線法於租賃期內確認為開支。

外幣

於編製財務資料時，以該實體功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之交易按以交易日期之現時匯率換算之功能貨幣確認。於各報告期末，以外幣計值之貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。按外幣歷史成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

貨幣項目結算及貨幣項目重新換算產生之匯兌差額於產生期間在損益內確認。

借貸成本

收購、建造或生產合資格資產（即需要一段較長時間方可達致擬定用途或出售之資產）直接應佔之借貸成本會加入該等資產之成本，直至資產大致上可作擬定用途或出售時為止。

在特定借貸撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺取之投資收入，須從合資格資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在損益內確認。

稅項

所得稅開支指現時應付之稅項及遞延稅項總和。

現時應付之稅項以期內／年內之應課稅溢利為基礎。應課稅溢利有別於損益及其他全面收益表所列報之金額，由於其不包括於其他年度應課稅或可扣稅之收入或開支項目，且亦不包括不應課稅或不可扣稅之項目。該公司目前之稅務責任乃採用報告期末已制定或大致上已制定之稅率計算。

遞延稅項就財務資料內資產及負債之賬面值與用以計算應課稅溢利之相關稅基之暫時差額而確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。倘有應課稅溢利以致可動用可扣稅暫時差額，遞延稅項資產一般就所有可扣稅暫時差額確認。倘暫時差額來自一項不會影響應課稅溢利或會計溢利之交易之資產及負債之初始確認（業務合併除外），該等遞延稅項資產及負債不會予以確認。

於報告期末審閱遞延稅項資產之賬面值，及倘應課稅溢利不再充裕可收回全部或部分資產，即減少遞延稅項資產之賬面值。

遞延稅項資產及負債乃根據於報告期末已實施或大致上已實施之稅率（及稅法），按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計量。

遞延稅項負債與資產之計量反映按照該公司於報告期末時預期收回或清償資產及負債賬面值之方式所產生之稅務結果。

當期及遞延稅項於損益內確認。

金融工具

當該公司成為有關工具合約條文之訂約方時，則於財務狀況表中確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債初始按公允值進行計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易費用，在初始確認時按適用情況計入或扣自各金融資產或金融負債之公允值。

金融資產

該公司之金融資產分類為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及用途而定，並於初始確認時釐定。

實際利率法

實際利率法乃計算債務工具之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入之方法。實際利率乃於初始確認時將估計日後現金收入（包括構成整體實際利率一部份之所有已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓）按債務工具之預期年期或（倘合適）較短期間準確折現至賬面淨值之利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為無活躍市場報價而附帶固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項（包括長期貿易應收款項、應收貸款、其他貿易應收款項及銀行結存及現金）採用實際利率法按攤銷成本，減任何減值虧損計量（見下文金融資產減值虧損之會計政策）。

金融資產減值

於各報告期末評估金融資產是否有減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產之估計未來現金流量因於初始確認該金融資產後發生之一項或多項事件而受到影響時，即視為該金融資產發生減值。

金融資產減值之客觀證據可包括：

- 發行人或對手方出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或延遲償還利息或本金；或
- 借款人有可能將面臨破產或財務重組。

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，已確認減值虧損金額為該資產之賬面值與估計未來現金流量以金融資產之原實際利率貼現之現值之間的差額。

所有金融資產的減值虧損會直接於金融資產的賬面值中作出扣減。

對於按攤銷成本計值之金融資產而言，倘減值虧損金額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及股本工具

該公司發行之債務及股本工具乃根據所訂立合約安排的實質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

實際利率法

實際利率法乃計算金融負債的攤銷成本及按有關期間攤分利息支出的方法。實際利率乃於初始確認時將估計日後現金付款（包括構成整體實際利率一部份的所有已付或已收費用及利差、交易成本及其他溢價或折讓）透過金融負債的預期年期或（倘合適）較短期間準確折現至賬面淨值之利率。

利息支出按實際利率基準確認。

股本工具

股本工具乃證明於扣減所有負債後的該公司資產中擁有剩餘權益之任何合約。該公司發行之股本工具按已收所得款項確認。

金融負債

該公司之財務負債一般分類為其他財務負債，包括其他應付款、長期應付款及借貸，其後按攤銷成本使用實際利率法計量。

終止確認

當收取資產現金流量之合約權利屆滿，或其已轉讓金融資產且該項資產擁有權之絕大部份風險及回報已轉移予其他方時，該公司方會終止確認有關金融資產。倘該公司未轉讓亦無保留擁有權的絕大部份風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則該公司繼續確認該資產（以持續參與的程度為限）並確認相關負債。倘該公司保留已轉讓金融資產擁有權的絕大部份風險及回報，則該公司繼續確認該金融資產，亦會就已收取的所得款項確認擔保借貸。

當金融資產完全終止確認時，資產賬面值與已收及應收代價之和的差額計入損益。

當且僅當該公司的責任獲解除、註銷或屆滿時，金融負債方終止確認。已終止確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價之差額於損益內確認。

退休福利成本

俄羅斯聯邦養老基金供款於僱員提供令其合資格享有供款時作為開支列賬。

有形及無形資產之減值虧損

於報告期末，該公司審閱其具有有限使用年期的有形及無形資產之賬面值以釐定是否有任何跡象顯示該等資產遭受減值虧損。倘有任何有關跡象存在，則估計該資產之可收回金額，以釐定減值虧損的程度（若有）。倘不能估計個別資產之可收回金額，則該公司會估計其資產所屬現金產生單位之可收回金額。於可識別合理及一貫分配基準之情況下，企業資產亦會被分配到個別之現金產生單位，否則或會被分配到可合理地及按一貫分配基準而識別之最小現金產生單位組別中。

可收回金額為公平值減銷售成本及使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃使用稅前貼現率折現至其貼現值，該貼現率反映目前市場對資金時間值之評估以及估計未來現金流量未經調整之資產之獨有風險。

倘估計資產（或現金產生單位）之可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產生單位）賬面值減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

倘其後撥回減值虧損，則資產（或現金產生單位）之賬面值乃增至其經修訂估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超逾假設過往年度並無就資產（或現金產生單位）確認減值虧損原應釐訂之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

5. 估計不明朗因素的主要來源

於應用附註4所述該公司之會計政策時，該公司董事須作出有關未能從其他來源輕易獲得之資產及負債賬面值之判斷、估計及假設。估計及相關假設乃基於過往經驗及被認為有關之其他因素。實際業績可能不同於該等估計。

估計及相關假設乃按持續經營基準予以檢討。倘會計估計之修訂僅影響估計獲修訂之期間，則會計估計之修訂於該期間予以確認，或倘若修訂影響現時及未來期間，則會計估計之修訂於修訂及未來期間內予以確認。

以下為於報告期末有關未來的主要假設及估計不明朗因素的其他主要來源，有關假設及來源具有導致資產及負債的賬面值於下一財政年度內作出大幅調整的重大風險。

持續經營假設

誠如附註2所披露，財務資料乃假設該公司將能夠取得必需資金支持其營運及償還到期財務負債並按持續經營基準而編製。結果或會不同，該公司董事會評估該公司持續經營之能力時須作出重大判斷。

其他應收款及應收貸款之估計減值

當有減值虧損的客觀證據時，該公司將考慮對未來現金流量的估計。減值虧損的金額是按資產賬面值與根據財務資產原來實際利率（即起始確認時的實際利率）貼現估計未來現金流量（不包括未曾發生的未來信貸虧損）所得現值之間的差額計算。當實際未來現金流量少於預期時，則可能出現重大減值虧損。於有關期間並無確認減值虧損。

經營環境

俄羅斯有關博彩行業的立法現時正在進行中，當地機關可能改變稅務機制，包括豁免企業所得稅及增值稅較低之博彩稅項。管理層認為，任何博彩稅率的可能增加將不會影響其於行業的競爭地位。現有法規變動的潛在影響無法估計，惟可能屬重大。管理層認為該公司就環境事項已遵守政府的聯邦及地區規定。

6. 分部資料

該公司之董事會（即主要營運決策者）整體評估該公司之表現及分配資源，因為該公司主要於綜合娛樂區從事酒店及博彩業務發展。因此，根據國際財務報告準則第8號經營分部，該公司董事認為該公司僅有一個經營分部。主要營運決策者定期審閱該公司根據附註4所載之會計政策入賬之期內／年內（虧損）溢利、總資產及總負債。就此而言，概無呈列分部資料。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，該公司金額分別為3,936,000盧布、599,150,000盧布及870,750,000盧布之所有非流動資產均位於主要經營地點俄羅斯聯邦。

7. 財務成本

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
須於五年內悉數償還之借貸			
利息	66	383	7,356
減：資本化利息	(66)	(383)	(7,356)
	<u> -</u>	<u> -</u>	<u> -</u>

8. 其他收入

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
利息收入	-	1,586	2,969
其他	-	-	3,142
	<u>-</u>	<u>1,586</u>	<u>6,111</u>

9. 所得稅開支

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
俄羅斯即期稅項	-	-	-
遞延稅項開支(附註24)	<u>13</u>	<u>53</u>	<u>84</u>
	<u>13</u>	<u>53</u>	<u>84</u>

俄羅斯公司稅乃按期內／年內之估計應課稅溢利之20%計算。

由於該公司並無期內／年內應課稅溢利，故並無就俄羅斯公司稅作出撥備。

期內／年內之所得稅開支可與損益表及其他全面收益表之除稅前（虧損）溢利對賬如下：

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
除稅前（虧損）溢利	<u>(15)</u>	<u>(2,979)</u>	<u>157</u>
期內／年內按俄羅斯公司 稅率20%計算之稅項	(3)	(596)	31
不可扣稅開支的稅務影響	16	966	1,275
毋須課稅收入的稅務影響	<u>-</u>	<u>(317)</u>	<u>(1,222)</u>
期內／年內所得稅開支	<u>13</u>	<u>53</u>	<u>84</u>

俄羅斯稅項、貨幣及海關法規可經常作出不同詮釋及變動。管理層對適用於該公司之交易及活動之有關法規之詮釋可能受到有關地區及聯邦當局質疑，尤其是該公司之部份收支就稅務而言之會計處理方法以及抵扣來自供應商及承包商之進項增值稅。稅務當局可能於其法規詮釋及評估中持自信斷定之立場，因此可能產生重大額外稅費、罰款及利息。對該等當局保持開放供其進行稅務審查之財政期間為審查年度前三個曆年。於若干情況下，有關審查可能涵蓋更長時間。

10. 期內／年內（虧損）溢利

期內／年內（虧損）溢利已扣除下列項目：

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
董事酬金	—	68	221
其他僱員成本：			
薪金及津貼	—	994	1,531
向俄羅斯聯邦國家養老基金 之供款（附註）	—	209	312
員工成本（包括董事酬金）總額	—	1,271	2,064
無形資產攤銷	—	9	53
核數師酬金	—	—	—
匯兌虧損淨額	—	416	259

附註：該公司須視乎員工之年度總酬金向俄羅斯聯邦國家養老基金作出薪資之0%至30%之供款以為該等福利提供資金。該公司就退休福利計劃之唯一責任乃作出特定供款。

11. 董事、主要行政人員薪酬及僱員酬金

董事及主要行政人員薪酬

該公司於有關期間向其董事及主要行政人員支付或應付之薪酬詳情如下：

截至二零一一年六月三十日止期間

	董事袍金 千盧布	薪金及 津貼 千盧布	向俄羅斯 聯邦國家 養老基金 之供款 千盧布	總計 千盧布
Irina Putinceva女士	-	-	-	-
Petr Sindjukiv先生	-	-	-	-
Dmitry Krylov先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零一二年六月三十日止年度

	董事袍金 千盧布	薪金及 津貼 千盧布	向俄羅斯 聯邦國家 養老基金 之供款 千盧布	總計 千盧布
Irina Putinceva女士 (於二零一一年 七月二十六日 辭任)	-	-	-	-
Petr Sindyukov先生 (於二零一一年 十二月三十一日 辭任)	-	-	-	-
Dmitry Krylov先生 (於二零一一年 十二月三十一日 辭任)	-	-	-	-
Valeriy Vasylenko 先生	-	-	-	-
Igor Akulich先生	-	56	12	68
	<u>-</u>	<u>56</u>	<u>12</u>	<u>68</u>

截至二零一三年六月三十日止年度

	董事袍金 千盧布	薪金及 津貼 千盧布	向俄羅斯 聯邦國家 養老基金 之供款 千盧布	總計 千盧布
Valeriy Vasylenko 先生	-	63	14	77
Igor Akulich先生	-	118	26	144
Oleg Drozdov先生	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>40</u>	<u>221</u>

Irina Putinceva女士亦於截至二零一一年六月三十日止期間及直至二零一一年七月二十六日擔任該公司之行政總裁。Igor Akulich先生繼Irina Putinceva女士後獲選為該公司之行政總裁，彼於二零一二年十一月十三日任期屆滿，惟仍為該公司董事。Valeriy Vasyilenko先生已擔任該職位並於二零一三年六月三十日留任行政總裁。上文披露之所有彼等之薪酬包括就彼等作為行政總裁提供服務而獲得之薪酬。概無行政總裁或任何董事放棄於有關期間之任何薪酬。

僱員酬金

該公司五位最高薪酬人士中，Igor Akulich先生及Valeriy Vasyilenko先生於上述各期間擔任該公司之董事及行政總裁，彼等之薪酬載於上文。於截至二零一一年六月三十日止期間並無僱員酬金。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止年度，餘下四名及三名人士之酬金分別載列如下：

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
薪金及津貼	–	594	1,044
向俄羅斯聯邦國家 養老基金之供款	–	131	230
	<u>–</u>	<u>725</u>	<u>1,274</u>

彼等薪酬介乎以下範圍：

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 僱員人數	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 僱員人數	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 僱員人數
零至1,000,000港元 (相等於零至約 4,030,600盧布)	—	4	3

12. 股息

於有關期間概無派付或擬派股息，自報告期末以來亦無擬派任何股息。

13. 每股(虧損)盈利

由於就本報告而言載列每股(虧損)盈利資料並無意義，故並無呈列每股(虧損)盈利。

14. 在建工程

	千盧布
成本	
於二零一零年九月二十四日	-
添置	2,446
於二零一一年六月三十日	2,446
添置	200,780
於二零一二年六月三十日	203,226
添置	425,893
於二零一三年六月三十日	<u>629,119</u>

於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，就於綜合娛樂區建造酒店及娛樂綜合項目特別取得之融資分別產生之借貸成本66,000盧布、383,000盧布及7,356,000盧布已經資本化。

在建工程主要包括在建酒店及娛樂綜合項目，位於根據中期租約租自第三方之租期為14年之地段上。

15. 應收貸款

於截至二零一二年六月三十日止年度內，以盧布計值之無抵押貸款乃向Oleg Drozdov先生及Aleksey Simanchuk先生共同控制之Eastern Finance作出，Oleg Drozdov先生於其擁有共同控制權。該等貸款為無抵押及按每年12%計息，本金及利息均須於二零一三年十二月三十一日償還。

截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度之尚未償還最高金額分別為零、24,108,000盧布及24,108,000盧布。

16. 長期預付款項及其他應收款項

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
設備之預付款項	–	72,838	95,422
在建工程之預付款項	1,349	321,404	1,959
工程服務之預付款項	–	1,472	–
應收一間關連公司之利息 (附註)	–	1,586	–
其他	141	732	899
	<u>1,490</u>	<u>398,032</u>	<u>98,280</u>

於二零一二年六月三十日之結餘包括，應收利息1,586,000盧布為應收Eastern Finance之款項，有關到期本金額載於附註15，而300,555,000盧布乃預付予一間Igor Akulich先生擁有控制權之關連公司。

附註：於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，尚未償還最高金額分別為零、1,586,000盧布及零。

17. 其他資產

其他資產指於截至二零一三年六月三十日止年度內自Delta-Vostok-1(一間由Oleg Drozdov先生及Tatyana Andreevna Grushina女士共同控制之關連公司)轉讓之連接當地供電網絡之權利。該權利按酒店及娛樂綜合項目所處地段之租期予以攤銷。應付關連方代價之詳情於附註23披露。

18. 無形資產

	商標 千盧布
成本	
於二零一零年九月二十四日及二零一一年六月三十日	–
添置	<u>219</u>
於二零一二年六月三十日	219
添置	<u>25</u>
於二零一三年六月三十日	<u>244</u>
攤銷	
於二零一零年九月二十四日及二零一一年六月三十日	–
年內扣除	<u>9</u>
於二零一二年六月三十日	9
年內扣除	<u>53</u>
於二零一三年六月三十日	<u>62</u>
賬面值	
於二零一一年六月三十日	<u><u>–</u></u>
於二零一二年六月三十日	<u><u>210</u></u>
於二零一三年六月三十日	<u><u>182</u></u>

無形資產包括該公司註冊之估計可使用年期為五年之商標。

19. 其他應收款項

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
應收增值稅	–	34,930	51,813
來自一間關連公司之應收利息 (附註)	–	–	4,329
其他應收款項	–	223	772
	<u>–</u>	<u>35,153</u>	<u>56,914</u>

計入於二零一三年六月三十日之結餘，為數約4,329,000盧布為應收Eastern Finance之款項，有關到期本金額載於附註15。

附註：於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，尚未償還最高金額分別為零、零及4,329,000盧布。

20. 銀行結餘

銀行結餘按現行市場利率計息。

21. 其他應付款項

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
應付工程款項	476	3,658	17,130
其他應付稅項	–	260	214
其他應付款項及應計費用 (附註)	–	74,795	79,729
	<u>476</u>	<u>78,713</u>	<u>97,073</u>

附註：該金額主要包括應付受Petr Sindjukov先生（直至二零一一年十二月三十一日止為該公司之董事）控制之一間公司之款項，該公司未履行投入300,000,000盧布作為該公司之特許資本之責任。因此，該公司分別將先前於二零一二年及二零一三年六月三十日貢獻約74,445,000盧布及76,537,000盧布之金額確認為其他應付款項。

22. 借貸

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
須償還借貸：			
於一年內	–	–	30,751
一年以上，但不超過兩年	–	5,055	47,567
兩年以上，但不超過五年	3,335	–	–
	<u>3,335</u>	<u>5,055</u>	<u>78,318</u>

該公司之借貸之實際利率（其亦相等於合約利率）範圍如下：

	於六月三十日		
	二零一一年	二零一二年	二零一三年
以定息盧布計值之無抵押借貸	<u>8-12%</u>	<u>1-12%</u>	<u>0.01-12%</u>

於截至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，該公司之加權平均年借貸利率分別約10.69%、9.78%及11.57%。

借貸之本金及利息將於到期日償還。

計入於二零一一年六月三十日之借貸，50,000盧布、1,380,000盧布及510,000盧布分別由Diamond Fortune之控股股東Aleksey Simanchuk先生、Delta-Vostok-1及Eastern Finance之一間全資附屬公司墊付。另一筆墊款1,395,000盧布來自Igor Akulich先生擁有控制權之公司。

計入於二零一二年六月三十日之借貸，1,055,000盧布及4,000,000盧布乃分別由Aleksey Simanchuk先生及Igor Akulich先生擁有控制權之公司墊付。

計入於二零一三年六月三十日之借貸，1,011,000盧布及1,368,000盧布乃分別由Aleksey Simanchuk先生及Eastern Finance之一間全資附屬公司墊付。計入結餘亦有分別來自Igor Akulich先生擁有控制權之公司之墊款49,602,000盧布及直接應付Igor Akulich先生之15,000盧布。

23. 長期應付款項

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
長期應付款項	—	—	92,704
應計利息開支	66	140	859
	<u>66</u>	<u>140</u>	<u>93,563</u>

於二零一一年六月，Delta-Vostok-1就連接至當地供電網絡之權利與國有能源公司訂立一份協議。於二零一二年三月，Delta-Vostok-1與該公司訂立一份協議，以向該公司轉讓有關連接當地供電網絡至該公司所租賃地塊之權利，代價為170,000,000盧布，相當於該公司所租賃地塊之供電量應佔之已付予能源公司之代價部份。根據上述轉讓，該公司已於二零一二年十一月與能源公司就電力接入權利訂立一份協議。

於截至二零一三年六月三十日止年度，長期應付款項指就收購連接至當地供電網絡之權利而應付Delta-Vostok-1之款項。結餘為無抵押、免息及須於完成建設酒店及綜合娛樂設施（預期為二零一八年十一月）後四年內償還。

長期應付款項達約170,000,000盧布，但其於開始時之估計公平值為87,424,000盧布，乃透過使用每年12%之折現率計算。因此，差額82,576,000盧布已於截至二零一三年六月三十日止年度之權益變動表內確認為視為一間關連公司之出資。

於二零一一年六月三十日，長期應付款項之結餘包括結欠Aleksey Simanchuk先生之應付利息1,000盧布、結欠Delta-Vostok-1之應付利息30,000盧布及結欠Eastern Finance之一間全資附屬公司之應付利息8,000盧布。亦結欠Igor Akulich先生擁有控制權之一間公司之應付利息27,000盧布。

於二零一二年六月三十日，長期應付款項之結餘包括結欠Aleksey Simanchuk先生及Igor Akulich先生擁有控制權之公司之應付利息3,000盧布及137,000盧布。

於二零一三年六月三十日，長期應付款項之結餘包括分別結欠Aleksey Simanchuk先生、Eastern Finance之一間全資附屬公司及Igor Akulich先生擁有控制權之公司之應付利息2,000盧布、26,000盧布及1,397,000盧布。

24. 遞延稅項負債

下文為就暫時差異確認之主要遞延稅項負債及其於有關期間之變動如下：

	千盧布
於二零一零年九月二十四日（註冊成立日期）	–
自損益扣除	13
於二零一一年六月三十日	13
自損益扣除	53
於二零一二年六月三十日	66
自損益扣除	84
於二零一三年六月三十日	150

25. 特許資本

該公司以100,000盧布之特許資本註冊成立並於二零一一年六月三十日繳足出資。於二零一一年九月，該公司增加其特許資本600,000,000盧布，而有關增資已於二零一二年六月三十日繳足。於截至二零一三年六月三十日止年度內，該公司之特許資本概無任何變動，而於二零一三年六月三十日，該公司之特許資本為600,100,000盧布。

26. 資本風險管理

該公司管理其資本以確保該公司將可持續經營並同時透過優化債務及權益平衡為股東帶來最大回報。該公司之整體策略於有關期間內維持不變。該公司之資本架構包括借貸（扣除現金及現金等價物）及該公司擁有人應佔權益（包括特許資本及資本儲備）。

該公司管理層會定期檢討資本架構。作為此項檢討之一部份，管理層會考慮資本成本及資本相關風險。根據管理層之推薦建議，該公司將透過籌集新資本以及發行新債或贖回現有債務平衡其總體資本架構。

27. 金融工具

(a) 金融工具之類別

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
金融資產			
貸款及應收款項（包括 現金及現金等價物）	<u>26</u>	<u>81,132</u>	<u>81,029</u>
金融負債			
按攤銷成本	<u>3,877</u>	<u>83,648</u>	<u>267,646</u>

(b) 財務風險管理之目標及政策

該公司之金融工具包括長期應收款項、其他應收款項、應收貸款、銀行結餘及現金、其他應付款項、借貸及長期應付款項。該等金融工具之詳情會於有關附註內披露。該等金融工具之相關風險包括市場風險（利率風險）、信貸風險及流動資金風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層會管理及監控該等風險，以確保及時有效地實施適當措施。

市場風險**利率風險**

該公司就固定利率應收貸款及借貸須承受公平值利率風險。該公司亦就按現行市場利率入賬之銀行結餘承受現金流量利率風險。由於所有應收貸款及借貸均具有合約固定利率及銀行結餘乃屬短期性質，市場利率波動之風險被視為並不重大，因此並無編製有關風險之敏感度分析。

信貸風險

該公司因交易對手未能履行責任而須承受之最大信貸風險（其將導致該公司發生金融虧損）為於財務狀況表所示之有關已確認金融資產之賬面值。

為盡量減低信貸風險，該公司管理層已委派一個團隊負責釐定其他債務人之信貸質素，以確保採取跟進行動以收回逾期債務。就此而言，該公司董事認為，該公司之信貸風險已大幅減低。

該公司就給予一間關連公司之貸款擁有集中之信貸風險（載於附註15）。由於該關連公司受Oleg Drozdov先生共同控制，而其已同意提供足夠資金令該關連公司於可見未來到期時履行其財務責任，故信貸風險已降低。

流動資金風險

於管理流動資金風險時，該公司會密切監控其經營現金狀況及維持管理層認為充足水平之現金及現金等價物，以於可見未來到期時履行其到期之財務責任。

於二零一三年六月三十日，該公司之流動負債淨額為46,795,000盧布。倘該公司無法籌集資金以履行其財務責任，則該公司須承受流動資金風險。Oriental Regent已訂立投資協議，據此，Oriental Regent將於若干先決條件獲達成後，就凱升及New Crescent分別認購46,000股及5,000股Oriental Regent之新股份而自Oriental Regent分別收取相等於764,456,000盧布（相等於約177,812,000港元）及83,093,000盧布（相等於約19,327,000港元）之款項。此外，根據投資協議，作為財務重組程序之一部份，於二零一三年六月三十日，應付一名第三方及一間關連公司之款項以及應收一間關連公司之款項分別為105,261,000盧布、50,927,000盧布及28,437,000盧布，已最終約務更替予Oleg Drozdov先生並由其承擔。此外，股東訂約方已同意，倘無法取得外部融資或外部融資並不足夠，該公司應付之短缺資金將由股東訂約方以股權或普通股東可換股貸款方式提供，惟以彼等已同意或日後或會同意提供之資金為限。

下表詳述有該公司之非衍生金融負債之剩餘合約到期狀況。該表乃根據該公司可能被要求償還之最早日期按照金融負債之未折現現金流量編製。該表包括利息及本金現金流量兩部份。

流動資金及利率風險表

	加權 平均利率 %	按要求償還 或一年內 千盧布	一至五年 千盧布	未折現現金 流量總額 千盧布	賬面金額 千盧布
於二零一一年六月三十日					
其他應付款項	不適用	476	-	476	476
長期應付款項	不適用	-	66	66	66
於一年後到期之借貸	10.69%	-	4,302	4,302	3,335
		<u>476</u>	<u>4,368</u>	<u>4,844</u>	<u>3,877</u>
於二零一二年六月三十日					
其他應付款項	不適用	78,453	-	78,453	78,453
長期應付款項	不適用	-	140	140	140
於一年後到期之借貸	9.78%	-	5,817	5,817	5,055
		<u>78,453</u>	<u>5,957</u>	<u>84,410</u>	<u>83,648</u>
於二零一三年六月三十日					
其他應付款項	不適用	95,765	-	95,765	95,765
長期應付款項	12%	-	170,859	170,859	93,563
於一年內到期之借貸	4%	30,989	-	30,989	30,751
於一年後到期之借貸	11.77%	-	57,156	57,156	47,567
		<u>126,754</u>	<u>228,015</u>	<u>354,769</u>	<u>267,646</u>

(c) 公平值

財務資產及財務負債之公平值乃基於貼現現金流量分析根據普遍接納定價模式釐定。

該公司董事認為，財務資料內按攤銷成本列賬之財務資產及財務負債之賬面值與其公平值相若。

28. 營運租賃**作為承租人**

於有關期間內根據營運租賃已付之最低租賃付款：

	二零一零年 九月二十四日 至二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
地塊及辦公室	—	1,573	2,139

營運租賃付款指該公司就自一名第三方租用之地塊及自一間關連公司租用之辦公室而已付或應付之租金。該等地塊之租賃為期14年而辦公室之租賃則為期5年。該等租賃合約並不包含漲價條款或任何其他固定租賃付款之變動。該公司無權選擇於租賃期屆滿時購買租用之地塊或辦公室。

於各報告期末，該公司擁有根據不可撤銷營運租賃應付之未來最低租賃付款承擔，其到期情況如下：

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
一年內	–	2,037	2,037
第二至第五年（包括 首尾兩年）	–	8,602	7,812
超過五年	–	10,969	9,609
	<u>–</u>	<u>21,608</u>	<u>19,458</u>

29. 資本承擔

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
就於財務資料內已訂約但未撥 備之在建工程擴建部份之資 本開支	<u>204</u>	<u>1,936,605</u>	<u>1,651,993</u>

上述包括於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，該公司分別擁有已與一名關連人士（Igor Akulich先生對其擁有控制權）訂約之資本承擔為零、1,674,784,000盧布及1,540,617,000盧布。

30. 關連人士披露

除就於報告期末之該等關連人士結餘於本報告其他地方所披露者外，該公司已與關連人士訂立多項交易，內容有關建設酒店及娛樂場綜合項目、債務及債權人融資及其他交易，並依賴關連人士履行其責任及承擔，以達致其戰略目標。於有關期間內，該等交易之概述披露如下：

	二零一零年 九月二十四日 至 二零一一年 六月三十日 止期間 千盧布	截至 二零一二年 六月三十日 止年度 千盧布	截至 二零一三年 六月三十日 止年度 千盧布
與Oleg Drozdov先生於 其中擁有共同控制權之 公司之交易：			
項目設計收入	—	—	551
借貸之資本化利息開支	—	—	(5,280)
應收貸款之利息收入	—	1,586	—
與Oleg Drozdov先生為 董事之公司之交易：			
來自應收貸款之利息收入	—	—	2,969
已付建築成本	—	—	(9,553)
與Igor Akulich先生於 其中擁有控制權之公司 之交易：			
已付建築成本	—	(172,508)	(389,274)
借貸之資本化利息開支	(66)	(383)	(2,076)
與Oleg Drozdov先生之 配偶Marina Lomakina 女士於其中擁有控制權 之公司之交易：			
租金開支	—	(218)	(873)

截至二零一三年六月三十日止年度，該公司以代價144,068,000盧布自Delta-Vostok-1獲轉讓連接至當地供電網絡之權利並計入財務狀況表之「其他資產」內。

上述交易乃按訂約雙方共同協定之條款及條件進行。

於報告期末，該公司亦擁有根據與一名關連人士就辦公室訂立之不可撤銷營運租賃應付之未來最低租賃付款承擔（該款項列入附註28），其到期情況如下：

	於六月三十日		
	二零一一年 千盧布	二零一二年 千盧布	二零一三年 千盧布
一年內	–	789	789
第二至第五年（包括首尾 兩年）	–	3,158	2,368
	<u>–</u>	<u>3,947</u>	<u>3,157</u>

主要管理人員之酬金

於有關期間，主要管理人員之酬金開支（指董事薪酬）乃於附註11披露。

B. 報告期後事項

根據於報告期後簽訂之約務更替及資本化協議，於二零一三年六月三十日，應付一名第三方及一間關連公司之尚未償還款項以及應收一間關連公司之款項分別為105,261,000盧布、50,927,000盧布及28,437,000盧布，已最終約務更替予Oleg Drozdov先生並由Oleg Drozdov先生承擔。

C. 其後財務報表

該公司概無就二零一三年六月三十日後之任何期間編製經審核財務報表。

此 致

凱升控股有限公司
列位董事 台照

德勤•關黃陳方會計師行
執業會計師
香港
謹啟

二零一三年九月三十日

(A) ORIENTAL REGENT

二零一零年八月十二月（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度

財務及業務回顧

Oriental Regent乃一間為作投資控股而成立之投資控股公司。於二零一零年八月十二日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，**FGCE**並無任何重大業務及收益，而**Oriental Regent**之業務活動主要以規劃及構建投資為中心，主要為收購**FGCE**之50%股權，而**FGCE**為負責開發地段9項目之經營實體。於二零一零年八月十二日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一三年及二零一二年六月三十日止兩個年度，**Oriental Regent**所產生之行政開支分別為100,000港元、100,000港元及100,000港元。於截至二零一三年六月三十日止年度，**Oriental Regent**已錄得估算利息開支約4,600,000港元，其乃由自**Elegant City**取得之免息貸款所產生。

於二零一二年八月十日，**Oriental Regent**完成向**Oleg Drozdov**先生之一間由**Oleg Drozdov**先生及另一名人士共同控制之關連公司收購**FGCE**之50%股權，並將其持作於共同控制實體之權益。**FGCE**乃按權益會計法入賬。**Oriental Regent**主要透過收購**FGCE**以收購在建之地段9項目。代價約為73,400,000港元，透過自**Elegant City**取得之股東貸款支付。

Oriental Regent於二零一零年八月十二日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度錄得虧損淨額分別約100,000港元、100,000港元及4,700,000港元。於二零一零年八月十二日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年六月三十日止年度之虧損淨額乃主要由於**Oriental Regent**於該等期間內產生之行政開支所致，而於截至二零一三年六月三十日止年度之虧損淨額主要包括上述之估算利息開支。

財務狀況及資本架構

Oriental Regent於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之總資產分別約17,000港元、14,000港元及71,000,000港元。於二零一三年六月三十日之總資產金額主要指Oriental Regent於FGCE之權益，其乃按權益會計法入賬。

Oriental Regent於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之總負債分別約100,000港元、200,000港元及43,400,000港元。Oriental Regent於二零一三年六月三十日之總負債主要包括自Elegant City取得之本金額約為73,400,000港元之免息貸款，其乃按攤銷成本約43,100,000港元列賬。

於二零一一年及二零一二年六月三十日，Oriental Regent之資本及儲備虧絀分別約100,000港元及100,000港元。於二零一三年六月三十日，Oriental Regent之總權益約為27,600,000港元，其乃主要由因Elegant City提供上述免息貸款（因累計虧損約4,800,000港元所抵銷）而被視作出資所產生之約32,400,000港元之資本儲備而產生。

流動資金、財務資源、資產負債比率、資產抵押及資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，Oriental Regent之流動比率分別約為0.19倍、0.09倍及0.07倍。於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別約為515.9%、1,092.9%及61.1%。

於回顧期內，Oriental Regent主要透過股東權益及來自Elegant City之股東貸款為其營運提供資金。按攤銷成本約43,100,000港元列賬之自Elegant City取得之股東貸款乃無抵押，按盧布計值、不計息並須於二零一七年八月九日之前償還。

於二零一三年六月三十日，Oriental Regent並無任何重大資本及其他承擔。

重大投資、對附屬公司或聯營公司之重大收購及出售

於回顧期內，除於截至二零一三年六月三十日止年度收購FGCE之50%股權外，Oriental Regent並無任何其他重大投資、對附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯風險

因該公司之若干應收款項以外幣計值，故Oriental Regent之業務活動會承受匯率波動風險。於回顧期內，Oriental Regent並無外幣對沖政策。Oriental Regent之管理層認為Oriental Regent受到之貨幣風險甚微。

或然負債

於回顧期內，Oriental Regent並無或然負債。

僱員及薪酬政策

於回顧期內，Oriental Regent作為投資控股公司並無僱員。

(B) FGCE

二零一零年九月二十四日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度

財務及業務回顧

於回顧期內，FGCE作為博彩牌照之持有人，主要於綜合娛樂區從事興建酒店及娛樂中心之管理。誠如本通函董事會函件所載，FGCE為營運公司，負責開發地段9項目。於二零一零年九月二十四日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間，於地段9項目開發之初期階段，FGCE並無錄得收益或收入。於截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度，FGCE錄得其他收入分別

約1,600,000盧布及6,100,000盧布，其乃主要源自向Oleg Drozdov先生之一間關連公司作出之無抵押應收貸款。FGCE之行政開支分別約15,000盧布、4,600,000盧布及6,000,000盧布。行政開支之增加說明地段9項目之逐步發展。

因於期內之行政開支超過收入（如有），故於二零一零年九月二十四日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年六月三十日止年度，FGCE錄得淨虧損分別約28,000盧布及3,000,000盧布。於截至二零一三年六月三十日止年度，其他收入及行政開支已在很大程度上相互抵銷，因此，FGCE錄得少量純利約100,000盧布。

財務狀況及資本架構

FGCE於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之總資產分別約4,000,000盧布、681,000,000盧布及952,700,000盧布。於二零一三年六月三十日之總資產主要指在建之地段9項目約629,100,000盧布、興建及開發地段9項目之預付款項約98,300,000盧布、上述向Oleg Drozdov先生之一間關連公司作出之無抵押應收貸款約24,100,000盧布（無抵押、以盧布計值、按每年12%計息且須於二零一三年十二月三十一日前悉數償還本金及利息）、應收增值稅約51,800,000盧布及連接至當地供電網絡之權利之估計公平值約144,100,000盧布。

FGCE於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之總負債分別約3,900,000盧布、84,000,000盧布及269,100,000盧布。於二零一三年六月三十日之總負債主要包括結欠FGCE一名未能履行向FGCE出資責任之前任董事（「潛在股東」）之應付結餘約79,700,000盧布、自FGCE一名董事所控制之公司取得之借貸約49,600,000盧布及按攤銷成本列賬之長期應付款項約92,700,000盧布（該款項乃就收購連接至當地供電網絡之權利而應付予Oleg Drozdov先生之一間關連公司）。

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，FGCE之權益分別約100,000盧布、597,000,000盧布及683,600,000盧布。權益之增加乃主要由於於截至二零一二年六月三十日止年度對股本之額外出資600,000,000盧布以及截至二零一三年六月三十日止年度內確認開始向Oleg Drozdov先生之一間關連公司支付上述長期應付款項之公平值調整約82,600,000盧布。

流動資金、財務資源、資產負債比率、資產抵押及資本承擔

於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，FGCE之流動比率分別約0.05倍、0.69倍及0.63倍。於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日之資產負債比率（定義為總負債除以總資產）分別約為98.2%、12.3%及28.2%。

於回顧期內，FGCE主要透過股東權益、應付潛在股東款項、來自FGCE一名董事之貸款及上述應付Oleg Drozdov先生之一間關連公司之長期應付款項為其業務及興建地段9項目提供資金。結欠潛在股東之應付結餘乃無抵押、以盧布計值、不計息並須於要求時償還。FGCE之借貸乃無抵押、以盧布計值並於二零一零年九月二十四日（註冊成立日期）至二零一一年六月三十日止期間及截至二零一二年及二零一三年六月三十日止兩個年度分別按每年8%至12%、1%至12%及0.01%至12%之固定息率計息。應付Oleg Drozdov先生之一間關連公司之長期應付款項為無抵押、以盧布計值、免息並須於地段9建設博彩及渡假村綜合項目完成（預期為二零一八年十一月）後四年償還。

於二零一三年六月三十日，FGCE之流動負債淨額約46,800,000盧布、資本及其他承擔約1,671,500,000盧布，而於二零一三年六月三十日之現金結餘約7,000盧布。儘管處於流動負債淨額狀況以及與現有可供動用財務資源相關之重大資本承擔，然而經計及預期建議投資之完成以及於完成後及其後因來自外部融資或來自Oriental Regent當時股東之進一步融資而持續向Oriental Regent注資而將自Oriental Regent取得之持續財務支援，故假設FGCE將可持續經營。

重大投資、對附屬公司或聯營公司之重大收購及出售

於回顧期內，除於地段9項目之投資外，FGCE並無任何其他重大投資、對附屬公司或聯營公司之重大收購或出售。

外匯風險

於回顧期內，FGCE之業務活動概無承受匯率波動之風險。

或然負債

於回顧期內，FGCE並無或然負債。

僱員及薪酬政策

於回顧期內，FGCE不斷擴大團隊以管理地段9項目之開發，於二零一一年、二零一二年及二零一三年六月三十日，員工數目分別為1人、5人及4人，而所產生之薪資及福利總額分別約無、700,000盧布及1,300,000盧布。

1. 未經審核備考財務資料

A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

以下為經擴大集團之未經審核備考綜合資產及負債表，乃根據載於本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告之本集團之未經審核縮略綜合財務狀況表編製，以供說明用途，並經作出下文附註2所載備考調整。

經擴大集團之此未經審核備考綜合資產及負債表乃予編製以說明建議投資之影響，猶如建議投資已於二零一三年六月三十日進行。其乃根據下文所載附註之基準編製，並與本集團所採納之會計政策貫徹一致。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事編製，僅供說明用途，而由於其假設性質使然，倘建議投資已於二零一三年六月三十日或任何未來日期完成，則其或未能真實反映經擴大集團之財務狀況。

未經審核備考綜合資產及負債表

	於建議投資之前 千港元 (附註1)	備考調整 千港元 (附註2)	於建議投資之後 千港元
非流動資產			
於一間合營公司之投資	—	(185,763)	(185,763)
流動資產			
存貨	181	—	181
應收貿易賬款及其他應收款	7,106	—	7,106
可收回稅項	962	—	962
現金及現金等價物	108,943	(185,763)	(76,820) (附註3)
	<u>117,192</u>	<u>(185,763)</u>	<u>(68,571)</u>
流動負債			
應付貿易賬款及其他應付款	6,177	—	6,177
撥備	219	—	219
	<u>6,396</u>	<u>—</u>	<u>6,396</u>
流動資產淨值	<u>110,796</u>	<u>(185,763)</u>	<u>(74,967)</u>
資產淨值	<u><u>110,796</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>110,796</u></u>

附註：

1. 餘額乃摘錄自載於日期為二零一三年九月十八日之本集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告之本集團之未經審核縮略綜合財務狀況表。
2. 於建議投資前，目標集團已完成若干財務重組程序（包括載於本通函第12至13頁之目標集團所結欠債務之一系列約務更替、清償及資本化）。有關調整指建議投資之總代價764,456,000盧布（相等於約185,763,000港元）。
3. 本公司擬以債務融資或發行新證券之方式為建議投資之代價提供資金。
4. 就編製未經審核備考綜合資產及負債表而言，以盧布計值之金額已按1盧布兌0.243港元之匯率換算為港元。

B. 有關編製備考財務資料之獨立申報會計師之核證報告

以下為德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)編製以供載入本通函之報告全文。

Deloitte.

德勤

致凱升控股有限公司列位董事

吾等已完成核證聘約，以就凱升控股有限公司(「貴公司」)之董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)僅作說明之用之備考財務資料而提交報告。備考財務資料包括載於 貴公司所刊發日期為二零一三年九月三十日之通函(「通函」)第IV-2頁至第IV-3頁之於二零一三年六月三十日之備考綜合資產及負債表及相關附註。董事編製備考財務資料所依據之適用準則載於通函第IV-1頁。

備考財務資料乃由董事編製，旨在說明建議認購Oriental Regent Limited經擴大已發行股本之46%對 貴集團於二零一三年六月三十日之財務狀況之影響，猶如有關交易已於二零一三年六月三十日進行。作為此過程之一部份，有關 貴集團財務狀況之資料乃由董事摘錄自載於日期為二零一三年九月十八日之 貴集團截至二零一三年六月三十日止六個月之已刊發中期報告之 貴集團之未經審核縮略綜合財務狀況表。

董事就備考財務資料應負之責任

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段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料以載入投資通函(「會計指引第7號」)編製備考財務資料。

申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，就備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等之意見。對於吾等先前就編製備考財務資料所用之任何財務資料而作出之任何報告而言，除對於該等報告收件人於有關報告發出日期之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會所頒佈之香港核證工作準則（「香港核證工作準則」）第3420號有關就編製載入章程之備考財務資料提交報告之核證工作履行聘約。此項準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及履程序以合理保證董事是否已根據上市規則第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號編製備考財務資料。

就此聘約而言，吾等並無責任就用以編製備考財務資料之任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，於履行此聘約期間，吾等亦無責任對用以編製備考財務資料之財務資料進行審核或審閱。

載於投資通函之備考財務資料純粹旨在說明重大事件或交易對貴集團未經審核財務資料之影響，猶如於就說明選定之較早日期，有關事件已發生或有關交易已進行。因此，吾等並不保證於二零一三年六月三十日有關事件或交易之實際結果會如呈列所示。

就備考財務資料是否已按適用準則妥為編製提交報告之合理核證工作，涉及進行程序以評估董事於編製備考財務資料時所用之適用準則，有否提供合理基準以呈列直接歸因於有關事件或交易之重大影響，以及就下列各項提供充分而適當之憑證：

- 有關備考調整對該等準則產生適當影響；及
- 備考財務資料反映該等調整適當應用於未經調整財務資料。

已選定之程序乃取決於申報會計師之判斷，乃考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與編製備考財務資料有關之事件或交易及其他有關聘約情況。

聘約亦涉及評估備考財務資料之整體呈列。

吾等相信已取得足夠及適當之憑證，為吾等之意見提供基準。

意見

吾等認為：

- (a) 備考財務資料已按既定基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團之會計政策貫徹一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露之備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一三年九月三十日

以下為獨立物業估值師美國評值有限公司就其對目標集團所持有之物業權益於二零一三年六月三十日之估值而編製之函件、估值概要及估值證書，以供載入本通函。

American Appraisal China Limited
1506 Dah Sing Financial Centre
108 Gloucester Road / Wanchai / Hong Kong
美國評值有限公司
香港灣仔告士打道108號大新金融中心1506室
Tel +852 2511 5200 / Fax +852 2511 9626

Leading / Thinking / Performing



敬啟者：

吾等遵照凱升控股有限公司（「貴公司」），及其附屬公司（統稱為「貴集團」），對建於俄羅斯聯邦（「俄羅斯」）濱海邊疆區Artem鎮Poberezhye buhti「Pionerskoy」11棟地段9上之娛樂場渡假村綜合項目之在建工程（「在建工程」）（「該物業」）之物業權益進行估值的指示。吾等知悉 貴集團正計劃透過收購Oriental Regent Limited（其現時擁有First Gambling Company of the East LLC（「FGCE」）之50%權益）經擴大已發行股本之46%而投資於俄羅斯之博彩及渡假村發展項目。

吾等確認已就該等物業權益進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要之其他資料，以就有關物業權益於二零一三年六月三十日（「估值日期」）之市值向閣下提供意見。

本函件屬吾等之估值報告之一部分，其中闡述估值基準及方法，並釐清就物業權益所有權及限制條件所作出之假設。

估值基準

吾等之估值為吾等對市場價值之意見。根據香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則所下定義，市場價值乃指「於估值日經適當市場推廣後，自願買方及自願賣方雙方在知情、審慎及自願之情況下進行公平交易之資產或負債之估算金額」。

市場價值被理解為所估計之資產及負債未經考慮買賣（或交易）成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之價值。

此估算尤其不包括因任何與該銷售有關人士所授予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素引致之估算價格上升或下跌。

估值方法

成本法旨在釐定物業之折舊重置成本，折舊重置成本乃定義為樓宇之總重置成本，乃經計及因物業之使用年期、狀況、經濟／外觀及功能上之陳舊及環境等因素而作出之適當扣減。上述各項因素均可導致現有樓宇對所承諾佔用者之價值較重置新物業為低。

在吾等之估值過程中，吾等已考慮於估值日期所獲提供之在建工程之已產生建築成本。在建工程乃建於FGCE所租用及佔用之地段9上。吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因是目標土地租賃及／或租賃協議所載之轉租及／或轉讓被禁止或缺乏可觀租金利潤，而按照俄羅斯法律意見就相關投資合約及轉租協議之條件而言，目標土地上建立之在建物業不可於公開市場自由轉讓。

業權調查

吾等已獲提供有關位於俄羅斯之物業權益之業權文件副本。然而，吾等並無審查原件以核實所有權或核實送交予吾等之副本上可能未有顯示之任何修訂。吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料及俄羅斯法律顧問CMS Russia就有關位於俄羅斯之物業權益之俄羅斯法律所提供之俄羅斯法律意見。

本函件及估值證書所披露之全部法律文件僅供參考，吾等對本函件及估值證書內所載有關物業權益之法定業權之任何法律事宜概不負責。

假設

吾等假設物業權益擁有人有自由及不受限制權利，可於相關土地使用權之整個未屆滿年期內，使用、租賃、出售或按揭物業權益。

吾等假設已獲有關政府機關授出已建或將建於其上之建築物及構築物之所有同意書、批文及執照。

除在估值證書內列明、界定及考慮之不符合事宜外，吾等假設有關於物業權益均已符合一切適用之分區、土地使用法規及其他限制。此外，除估值證書另有註明外，吾等假設土地使用及改善工程並未超出所述物業權益範圍，亦不存在土地侵佔或侵入之情況。

該物業之其他特殊假設（如有）已在各估值證書之附註內載列。

限制條件

吾等在頗大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納 貴集團提供予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、規劃批准、地盤及樓面面積以及其他一切有關事宜之意見。估值證書所載之尺寸及面積乃根據吾等所獲文件載列的資料計算，且僅為約數。

吾等無理由懷疑 貴集團所提供資料之真實性及準確性。 貴集團亦已告知吾等，其所提供之資料並無遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已獲取足夠資料以達致知情意見。

本公司的Victor Mashkov先生曾於二零一三年七月三十一日視察在建工程。吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該物業有否腐朽、蟲蛀或任何其他結構損毀。吾等並無進行任何樓宇設施之測試。

吾等並無進行實地調查以確定發展地盤之地面條件或設施是否合適。吾等進行估值時，乃假設此等方面均符合要求並於施工期間不會產生額外開支或出現延誤。

吾等在估值時並無考慮該物業所欠負之任何抵押、按揭或債項，或出售時可能涉及之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無附帶足以影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

合規

對該等物業權益進行估值時，吾等已遵守公司條例（第32章）附表3第34(2)及(3)段、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引及香港測量師學會出版之香港測量師學會評估標準（二零一二年版本）之所有規定。

吾等謹此證明，吾等並無於該物業權益或所報告價值中擁有現時或潛在權益。

隨函附奉估值概要及估值證書。

除另有列明外，本報告呈列之所有金額均以美元（美元）列值。吾等於估值日期採納之貨幣約為1美元兌32.7090盧布。隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

香港
中環雲咸街60號
中央廣場
37樓3701室
凱升控股有限公司
董事會 台照

代表
美國評值有限公司

助理副總裁

潘銘浩

MRICS, MHKIS, RPS (GP), CIREA, CFA

謹啟

董事總經理

Alexander N. Lopatnikov

MRICS, RSA

二零一三年九月三十日

附註： 潘銘浩先生為特許估值測量師，於香港、中國及海外擁有逾十二年物業估值經驗。

Alexander Lopatnikov先生為特許估值測量師，於俄羅斯及海外擁有逾十年物業估值經驗。

海外物業權益之估值由American Appraisal (AAR), Inc支持。

估值概要

物業

於二零一三年
六月三十日
現況下之資本值
(美元)

建於俄羅斯濱海邊疆區Artem鎮Poberezhye buhti
「Pionerskoy」11棟地段9上之娛樂場
渡假村綜合項目之在建工程

無商業價值

總計：

無商業價值

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一三年 六月三十日 現況下之資本值 (美元)
建於俄羅斯 濱海邊疆區Artem 鎮Poberezhye buhti 「Pionerskoy」11棟 地段9上之娛樂場渡假 村綜合項目之在建工程	<p>該物業包括總建議建築面積約為32,698.70平方米之建議娛樂場渡假村綜合項目之在建工程，乃建於一幅佔地面積約為90,455平方米之地段9上。</p> <p>娛樂場渡假村綜合項目之興建工程於二零一二年六月開始，並計劃於二零一四年下半年竣工。</p> <p>建議娛樂場渡假村綜合項目將包括娛樂場區域、酒店設有約119間客房、停車場、餐飲、休閒室及餐廳以及泳池、健身中心、多功能廳、辦公室及技術區。</p>	<p>於估值日期，娛樂場渡假村綜合項目正處於興建中。</p>	無商業價值
	<p>根據OJSC「Nash Dom Primorye」（「出租人」）與FGCE（「承租人」）訂立之轉租協議，地段9乃由承租人租用，年期由二零一一年十一月二十七開始並將於二零二五年七月二十日屆滿，年租為1,602,789盧布（包括增值稅（「增值稅」））。</p>		

附註：

1. 根據日期為二零一三年二月二十一日之第25-A B號（編號為91762921）所有權證，建於地段9上之娛樂場渡假村綜合項目之在建工程乃由FGCE持有。

2. 根據日期為二零一一年九月二十六日之城市發展計劃，位於濱海地區之綜合娛樂區（「綜合娛樂區」）之該物業須遵守下列條件：

佔地面積：	90,455平方米
用途：	設有娛樂場之多功能娛樂綜合項目
容積率：	0.6
許可建築面積：	54,147平方米

3. 根據Artem鎮（該物業所在地）行政機構所發出日期為二零一二年五月三十一日之第RU 25302000-000032號建設項目核准的批復，設有酒店發展項目之建議娛樂場渡假村綜合項目之在建工程已獲批准，總建築面積約為32,698.7平方米。在建工程包括一幢樓宇及包括可停泊29架汽車之停車場、餐飲、休閒室及餐廳、泳池、健身中心、多功能廳、辦公室及位於首層之技術區、位於第二層之娛樂場客房及位於第四層及第五層之設有119間客房之酒店。
4. 誠如 貴公司所告知，於估值日期，該物業之在建工程所產生之總建築成本約為496,500,000盧布（不包括增值稅），或約為15,180,000美元（按32.7090盧布／1美元之匯率計算），而吾等已於估值過程中考慮有關因素，乃假設在建工程符合所有相關當地規劃及房屋法規及所有有關成本或費用已悉數償付。
5. 根據OJSC「Nash Dom Primorye」（「出租人」）與LLC「FGCE」（「承租人」）訂立之日期為二零一一年七月二十七日之第一份轉租協議及日期為二零一二年十二月二十八日之第二份附加協議，地段9（地盤面積為90,455平方米）乃由承租人租用，年期由二零一一年十一月二十七開始並將於二零二五年七月二十日屆滿，年租為1,602,789盧布或約49,000美元（包括增值稅）（按於估值日期之匯率32.7090盧布／1美元計算）。
6. 吾等認為，在建工程於估值日期之折舊重置成本將約為15,180,000美元。
7. 吾等並無賦予該物業任何商業價值，原因為目標土地租約及／或租賃協議中載有條款禁止轉租及／或出讓，或缺乏大額盈利租金且根據俄羅斯法律意見，建於目標土地上之在建工程就相關投資合約及轉租協議之條件而言不可於公開市場自由轉讓。
8. 於估值過程中，吾等已作出以下假設：
- FGCE可佔用該物業之目標土地並進行上述有效及可予執行之轉租協議項下之在建工程。
 - 該物業之在建工程符合所有當地法律及法規以及轉租協議項下之條款及條件。

9. 該物業位於「濱海地區」之綜合娛樂區（綜合娛樂區）地段9（地盤面積為90,455平方米），總樓面面積約為2,630,928平方米，根據第一份投資協議，乃特別指定用作發展娛樂場渡假村綜合項目及酒店並配有燃氣鍋爐房、配電站及污水處理設施。

根據於二零一一年十月六日批准之濱海地區特別經濟及娛樂區之Decree of Department，FGCE獲准於二零一二年四月二十二日開始組織及管理博彩娛樂。

該目標物業乃位於Artem機場東南約25公里及海參崴（為濱海邊疆區之首府）東北約50公里處。

10. 俄羅斯法律意見指出（其中包括）：

- a. FGCE根據日期為二零一一年七月二十七日之第一份轉租協議（經日期為二零一二年十二月二十八日之第二份附加協議修訂）（以下簡稱「轉租協議」）佔用目標土地。
- b. 轉租協議乃由國家登記機關登記及根據日期為二零一三年六月二十日之房地產物業及相關交易國家統一登記處之摘錄文件第00/003/2013/-14743號生效。因此，FGCE於目標土地之轉租權益乃根據俄羅斯法例獲確認。
- c. 轉租協議嚴格遵循FGCE與OJSC「Nash dom – Primorye」簽立之日期為二零一一年六月一日之第一份投資協議（以下簡稱土地投資協議）。土地投資協議項下之權利及責任已根據日期為二零一三年九月五日之轉讓協議自OJSC「Nash dom – Primorye」轉讓予Open Joint-Stock Company「PRIMORSKY KRAI DEVELOPMENT CORPORATION」。
- d. 轉租目標土地乃由租戶根據日期為二零一零年七月二十二日之第一份總租賃協議全部租用之一幅較大地塊之一部份，而租期直至二零二五年七月二十日為止。總租賃協議已生效及由適當登記機關登記。於徵得擁有人同意之情況下，上述租戶有權轉租目標土地。有關同意書已獲提供，其授權租戶可轉租目標土地之部份予FGCE。
- e. 目標土地之擁有人為濱海邊疆區，此意味著目標土地被認為屬國家財產。
- f. 根據轉租協議，目標土地乃提供予FGCE用於興建設有娛樂場之多功能娛樂綜合項目（許可用途）。其不可用於轉租協議所規定者以外之其他用途。
- g. 根據土地投資協議，FGCE應為將於目標土地上興建（費用自行承擔）之有關設施之擁有人。

- h. FGCE擁有一項未竣工工程，即於目標土地上興建之總佔地面積為8,366.20平方米之酒店綜合項目（以下簡稱「未竣工工程」）。未竣工工程已完工40%。
- i. 日期為二零一三年二月二十一日之業權證系列25-AB（編號為917629）及日期為二零一三年六月二十日之房地產物業及相關交易國家統一登記處之摘錄文件第00/003/2013/-14743號確認FGCE對未竣工工程之所有權。
- j. 因此，FGCE對未竣工工程之所有權乃根據俄羅斯法例獲確認。
- k. 倘轉租協議被終止，則須根據獨立評估師指定之價格向FGCE購買未竣工工程（土地投資協議第10.1條）。
- l. 未竣工工程並無產權負擔，惟須由國家登記機關登記。並無發現未登記產權負擔。
- m. FGCE並非目標土地之擁有人。因此，出售目標土地之權利極其有限。為出讓於轉租協議下之權利及責任或轉租目標土地，須徵得總租賃協議的租戶同意。
- n. 倘FGCE將於整個綜合項目竣工前出售或另行單獨轉讓未竣工工程，則可能被認為違反投資合約並導致終止轉租協議。

1. 責任聲明

本通函包括遵照上市規則而刊載之詳情，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及所信，本通函所載之資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函所載之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)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之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文董事被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指本公司須置存之登記冊內之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 於本公司股份之好倉

本公司每股面值0.05港元之普通股

董事姓名	身份	權益性質	所持有普通股 股份數目	佔已發行股本 概約百分比
何猷龍先生	受控制公司權益	公司	229,856,232	36.83%
王志浩先生	實益擁有人	個人	79,949,990	12.81%

(II) 於本公司股本衍生工具之相關股份之好倉

有關本公司董事及主要行政人員於本公司授出之購股權之權益詳情載列如下。

參與者類別	購股權數目		授出 購股權日期	每股股份 行使價 港元	附註
	於最後實際 可行日期 尚未行使	佔已發行 股本之 概約百分比			
董事					
王志浩先生	590,000	0.09%	二零一一年八月二十六日	0.75	2
徐耀華先生	590,000	0.09%	二零一一年八月二十六日	0.75	2
彭慶聰先生	590,000	0.09%	二零一一年八月二十六日	0.75	2
田耕熹博士	390,000	0.06%	二零一一年八月二十六日	0.75	2
	<u>2,160,000</u>	<u>0.33%</u>			

附註：

1. 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為624,082,918股。
2. 購股權可分兩期行使，購股權之50%可由二零一一年八月二十六日至二零一二年八月二十五日止期間任何時間行使，餘下之50%可由二零一二年八月二十六日至二零一二年八月二十五日止期間任何時間行使。

於二零一三年七月十日，董事會議決根據購股權計劃，就何猷龍先生獲委任為非執行董事兼董事會主席而按行使價每股3.46港元向其授出20,000,000份購股權（佔本公司已發行股份之約3.20%）。授出購股權須待股東於股東特別大會（所有本公司關連人士均須於會上放棄就授出投贊成票）上批准後，方可作實。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司各董事及主要行政人員及彼等各自之聯繫人士，概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份或債券權益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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須載入該條例所指的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(b) 股東（董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，一間公司（董事或候任董事為其董事或僱員）於本公司股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益及淡倉如下：

董事姓名	股東名稱	董事於股東之身份	所持有普通股股份數目	佔已發行股本概約百分比
何猷龍先生	Quick Glitter Limited	董事及股東	229,586,232	36.83%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或候任董事為一間於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會屆滿或不可由本集團任何成員公司於一年內終止而毋須支付任何賠償（法定賠償除外）之服務合約。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或面臨之重大訴訟或索償。

5. 競爭權益

於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事或彼等各自之聯繫人士（猶如彼等各自被視為上市規則第8.10條所界定之本公司之控股股東）於與本公司業務直接或間接構成或可能構成競爭之任何業務中擁有任何競爭權益。

6. 於合約或安排之重大權益

概無董事或候任董事擁有由本集團任何成員公司訂立之於最後實際可行日期仍然存續且就本集團業務而言屬重大之任何合約或安排之重大權益。

於最後實際可行日期，董事或候任董事概無自二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）起於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或本集團任何成員公司建議將予收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 專家

以下為曾發表本通函所載意見、函件或建議或其名稱另行於本通函提述之專家（「專家」）資歷：

名稱	資歷
德勤•關黃陳方會計師行 （「德勤」）	執業會計師
奧澌	獨立財務顧問，一間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
美國評值有限公司	獨立物業估值師
CMS International B.V.	俄羅斯法律顧問

於最後實際可行日期，各專家表明其並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何股權或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之任何權利（不論法律上可否執行）。

各專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函之形式及內容轉載其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各專家自二零一二年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）起概無於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 重大合約

於最後實際可行日期，以下合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）乃由本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立且屬於或可能被認為屬於重大之合約：

- (a) 投資協議；
- (b) 經修訂及重列之初步協議；
- (c) 初步協議；及
- (d) 本公司與聯發證券有限公司（作為包銷商）訂立之日期為二零一三年二月二十八日之包銷協議，內容有關公開發售不少於71,381,875股但不多於72,521,875股新股份（已獲本公司於二零一三年四月完成）。

9. 一般事項

- (a) 本公司之公司秘書為曾源威先生。曾先生為一名律師，擁有香港、英國和澳洲執業資格。曾先生曾在香港數間大型律師行和上市綜合企業任職逾二十年。彼持有香港大學法律碩士學位及澳洲國立管理學院工商管理碩士學位。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，其辦事處位於香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (c) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

10. 備查文件

下列文件之副本將於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）止營業時間內，於本公司之香港總辦事處（地址為香港雲咸街60號中央廣場37樓3701室）可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則或其等同文件；
- (b) 奧澌致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第61至83頁；
- (c) 本公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止兩個年度之已刊發年報；
- (d) 德勤編製之有關目標集團之會計師報告，其全文載於本通函附錄二A及附錄二B；
- (e) 德勤就經擴大集團之未經審核備考財務資料發出之函件，其全文載於本通函附錄四；
- (f) 目標集團之物業估值報告，其全文載於本通函附錄五；
- (g) 本附錄六「專家」一段所述之同意書；
- (h) 本附錄六「重大合約」一段所述之各重大合約之副本；及
- (i) 本通函。

股東特別大會通告



凱升控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：102)

股東特別大會通告

茲通告凱升控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年十月十七日(星期四)上午十一時正假座香港中環雲咸街60號中央廣場38樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案(本通告所採用惟並無界定之詞彙具有本公司日期為二零一三年九月三十日之通函(「通函」)所賦予之相同涵義)：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准本公司一間全資附屬公司Summit Ascent Russia Limited(「SARL」)根據(1) SARL、(2) New Crescent Investments Limited、(3) Firich Investment Limited、(4) Elegant City Group Limited及(5) Oriental Regent Limited(「**Oriental Regent**」)於二零一三年八月二十三日訂立之投資及股東協議(「**投資協議**」)之條款及條件認購相當於Oriental Regent之46%權益之股份；
- (b) 謹此批准SARL訂立投資協議並履行其於投資協議項下之責任；及
- (c) 謹此授權本公司任何執行董事安排以其可能認為必要或合宜之有關方式簽立有關文件，以及在其認為旨在或就落實根據投資協議擬進行之交易及／或其任何有關事宜而可能屬必要或合宜或權宜之情況下，採取或授權本公司及／或任何附屬公司(包括但不限於SARL)採取一切行動及事項，追認就投資協議而簽立之任何文件(或採取

股東特別大會通告

之行動)，以及在本公司任何執行董事酌情認為合宜及合乎本公司及／或任何附屬公司（包括但不限於SARL）利益之情況下，作出或同意或授權本公司及／或任何附屬公司（包括但不限於SARL）作出或同意對投資協議而簽立之任何文件作出之有關修訂或改動，以及授出或授權本公司及／或任何附屬公司（包括但不限於SARL）授出豁免任何先決條件或該等文件之其他條文。」

2. 「動議：

- (a) 謹此授權本公司董事根據本公司於二零一一年七月七日採納之購股權計劃按通函所載之條款以每股3.46港元之行使價向何猷龍先生授出購股權（「購股權」）以認購本公司20,000,000股股份；及
- (b) 謹此授權本公司任何一名董事就向何猷龍先生授出購股權而採取彼等認為可能必要、合宜或權宜之任何行動或事宜，並代表本公司簽署、加蓋公司印鑑、簽立及／或交付任何文件。」

承董事會命
凱升控股有限公司
公司秘書
曾源威

香港，二零一三年九月三十日

香港總辦事處：

香港
雲咸街60號
中央廣場
37樓3701室

香港主要營業地點：

香港
屈臣道15號
維多利中心
六字樓

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派另一位代表代其出席及投票。持有本公司兩股或以上股份之股東可委任一位或以上代表代其出席及投票。所委任之代表毋須為本公司股東。
- (2) 隨附大會適用之代表委任表格。
- (3) 代表委任表格必須由股東或股東之正式書面授權人簽署，或如股東為法團，則代表委任表格必須蓋上公司印鑑，或由公司負責人或正式授權人簽署。
- (4) 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或任何續會（視乎情況而定）指定舉行時間前四十八小時送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，否則代表委任表格將視為無效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會（視乎情況而定）及投票。
- (5) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一位該等人士均可於任何大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表），猶如彼為唯一有權投票者。倘若超過一位有關之聯名持有人親身或委派代表出席會議，則已出席之上述人士中，僅股東名冊內就有關股份排名首位者方有權投票，其他聯名持有人之投票概不受理。