
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。

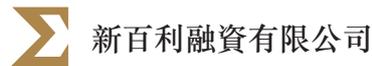
閣下如已出售或轉讓名下凱升控股有限公司所有證券，應立刻將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買方或承讓人。

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。



須予披露及關連交易
有關收購位於俄羅斯之
博彩及度假村發展項目之額外權益

凱升控股有限公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



獨立董事委員會函件載於本通函第17頁，當中載有其就收購事項致獨立股東之建議及推薦建議。奧澌函件載於本通函第18頁至第28頁，當中載有其就收購事項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二零一四年六月十三日(星期五)下午三時三十分(或於本公司在同日下午三時正於相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後盡快舉行)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-2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。

二零一四年五月二十七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
奧漸函件	18
附錄 一 一般資料	29
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：

「收購事項」	指	SARL及Firich建議分別向Elegant City收購東雋之14%及1%股本權益以及收購協議項下擬進行之交易(包括修訂投資協議)
「收購協議」	指	SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及東雋於二零一四年四月二十三日就收購事項訂立之收購協議
「額外資金」	指	東雋就繼續為該項目提供資金所需的額外資本金額，而東雋或會根據投資協議之條款釐定有關金額以要求東雋股東提供將由東雋釐定並通知東雋股東之金額
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年四月二十三日有關(其中包括)收購事項之公佈
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「柬埔寨」	指	柬埔寨王國
「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	完成收購事項
「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
「代價」	指	SARL代價及Firich代價
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「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

釋 義

「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代價」	指	根據收購協議Firich就收購東雋之1%股本權益而應付之代價
「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
「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	由全體獨立非執行董事徐耀華先生、彭慶聰先生及田耕熹博士組成之董事會獨立委員會，以就有關收購事項之關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「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(就機構融資提供意見)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，以就有關收購事項之關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	何猷龍先生及其聯繫人士以及任何於收購事項中擁有重大權益之股東以外之股東
「獨立第三方」	指	就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於並與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方

釋 義

「該調查」	指	俄羅斯當局對Drozdov先生進行之調查(調查涉及一項不當經營手法的指控,乃有關由OOO Vladivostokservis在海參崴興建一個固體廢物處置設施,詳情載於本公司日期為二零一三年十一月十一日之公佈)以及該調查及/或該建設項目所產生或與此有關之事宜
「該投資」	指	SARL根據投資協議之條款及條件認購於東雋經擴大已發行股本之46%權益
「投資協議」	指	SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及東雋於二零一三年八月二十三日就該投資訂立之投資及股東協議
「最近一次Firich交易」	指	Firich根據投資協議向Elegant City收購19,000股東雋股份,詳情載於本公司日期為二零一三年九月三十日之通函
「最後實際可行日期」	指	二零一四年五月二十二日,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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「Drozdov先生」	指	Oleg Drozdov先生, Elegant City之唯一股東
「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主要股東
「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
「東雋」	指	東雋有限公司,一間於香港註冊成立之有限公司
「東雋集團」	指	東雋及FGCE之統稱

釋 義

「東雋股東」	指	東雋之股東
「該項目」	指	位於綜合娛樂區內一幅被識別為地段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31,630平方米之娛樂場及度假村綜合項目
「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
「SARL代價」	指	根據收購協議SARL就收購東雋之14%股本權益而應付之代價
「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	本公司謹訂於二零一四年六月十三日(星期五)下午三時三十分(或於本公司在同日下午三時正於相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後盡快舉行)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，以考慮及酌情批准收購事項
「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
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「盧布」	指	盧布，俄羅斯之法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「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35.9盧布，1美元兌7.75港元及1盧布兌0.22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。並不表示任何美元、盧布或港元金額可以或應可以於有關日期按上述匯率或任何其他匯率換算或曾作換算。



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：

須予披露及關連交易
有關收購位於俄羅斯之
博彩及度假村發展項目之額外權益

(A) 緒言

謹此提述本公司日期為二零一三年十月十七日、二零一三年十月三十一日及二零一三年十一月十一日之公佈以及本公司日期為二零一三年九月三十日之通函，內容有關(其中包括)本公司之全資附屬公司SARL認購東雋經擴大已發行股本之46%股本權益以及投資於俄羅斯濱海地區之博彩及度假村發展項目。此外，謹此提述該公佈以及本公司日期為二零一四年四月二十三日之公佈，內容有關(其中包括)東雋與China Construction (Russia) Company Limited所訂立日期為二零一四年四月二十三日之不具法律約束力諒解備忘錄。

於該投資以及投資協議項下擬進行之後續投資完成後，東雋已經以及於最後實際可行日期繼續由SARL、New Crescent、Firich及Elegant City分別擁有46%、5%、19%及30%權益。

董事會函件

誠如本公司日期為二零一三年十一月十一日之公佈所述，Drozdov先生因為與該項目無關之原因而被拘留。Drozdov先生意外被拘留一事對Elegant City一方向該項目提供融資產生不可預見的限制。東雋股東現正致力解決有關限制，以符合全體東雋股東及彼等各自之股東的權益。誠如該公佈所載，經公平磋商並考慮到Elegant City之財務狀況後，於二零一四年四月二十三日，SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及東雋訂立收購協議，據此，(i) SARL及Firich已有條件同意分別收購而Elegant City已有條件同意分別出售東雋之14%及1%股本權益；及(ii)投資協議之訂約各方已同意修訂投資協議之若干條款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議(及其項下擬進行之交易)之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項發出之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問就收購事項發出之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

(B) 收購事項

收購協議

日期：二零一四年四月二十三日

訂約方：(1) SARL；(2) New Crescent；(3) Firich；(4) Elegant City；及(5)東雋

將予收購之資產

根據收購協議，SARL及Firich已有條件同意分別收購而Elegant City已有條件同意分別出售東雋之14%及1%股本權益。

代價

SARL代價及Firich代價應為20,244,000美元(相當於約156,891,000港元)和1,446,000美元(相當於約11,207,000港元)。代價乃SARL、Firich及Elegant City根據商業考慮因素及按公平原則磋商後相互協定，並且是根據(其中包括)東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值兩倍之估值而釐定。本公司認為達致SARL代價之基準為合理，因為(i) SARL代價已參考Firich(其於當時之獨立第三方)根據該投資已付之代價(此相當於東雋於該投資完成時之按比例計算綜合資產淨值兩倍)；(ii)自該投資於二零一三年十月完成以來，隨著該項目取得進展，至今的開業風險已相對較低，而該娛樂場目前計劃於二零一四年第四季度開業；及(iii)本公司目前的隱含價格對賬面值比率逾十倍(而本公司的資產主要以該項目組成)，遠高於東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值兩倍的估值。根據投資協議，SARL、Firich及New Crescent就東雋之46%、19%及5%股本權益已付代價分別約為24,000,000美元(相當於約186,000,000港元)(此相當於東雋於該投資完成時之按比例計算綜合資產淨值一倍)、19,800,000美元(相當於約153,500,000港元)及2,600,000美元(相當於約20,200,000港元)。

SARL代價將由SARL於完成日期按以下方式以現金向Elegant City支付：

- (i) 相等於Elegant City根據東雋將作出之額外資金要求而同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額（詳見下文「額外資金」一節所述）（或倘SARL代價低於Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額，則全部SARL代價）須由SARL按Elegant City之指示直接支付予東雋，作為結清Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額；及
- (ii) SARL代價之餘額（如有）須由SARL支付予Elegant City。

Firich代價將由Firich於完成日期按以下方式以現金向Elegant City支付：

- (i) 倘若SARL代價低於Elegant City根據東雋將作出之額外資金要求而同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額（詳見下文「額外資金」一節所述），則相等於該差額的金額須由Firich直接支付予東雋，作為結清Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份之餘額；及
- (ii) Firich代價之餘額（如有）須由Firich支付予Elegant City。

預期SARL代價將以本集團之內部資源及／或本集團發行新股本所得現金撥付。

額外資金

誠如本公司日期為二零一四年四月二十三日有關（其中包括）該項目之最新資料的公佈所載，預計該項目之修訂後資本開支總額（包括開業前支出但不包括增值稅）將約為172,000,000美元（相當於約1,333,000,000港元），較本公司日期為二零一三年九月三十日之通函所載的先前估計130,000,000美元（相當於約1,008,000,000港元）增加。有關修訂是東雋管理層對該項目之第一期作進一步調查及成本分析後得出，當中已計及董事認為將娛樂場度假村提升至國際水平所必須的重新設計。資本開支總額增加主要源自設計變動、設備及傢俱升級、提升娛樂場保安及監視系統，以及材料及勞工成本上升。

經與不同銀行進行磋商以及考慮到在該項目現階段涉及之銀行融資成本高昂，東雋管理層認為東雋可能需要要求東雋股東提供額外融資。

董事會函件

以下載列已作出或視為已作出之投資的說明(i)於該投資完成以及於緊接該投資完成作出後續資金後；及(ii)於完成後，由東雋股東作出；及(iii)尚未支付所需投資，將由東雋股東作出：

	SARL	New Crescent	Firich	Elegant City	總計
(i) 於該投資完成以及 於緊接該投資完成 作出後續資金後					
–美元(百萬)	32.5	3.5	13.4	21.2	70.6
–等值港元(百萬)	251.9	27.1	103.9	164.3	547.2
(ii) 於完成後					
–美元(百萬)	42.4	3.5	14.1	10.6	70.6
–等值港元(百萬)	328.6	27.1	109.3	82.2	547.2
(iii) 尚未支付所需投資(附註)					
–美元(百萬)	60.8	5.1	20.3	15.2	101.4
–等值港元(百萬)	471.2	39.6	157.3	117.8	785.9
總投資((ii)+(iii))					
–美元(百萬)	103.2	8.6	34.4	25.8	172.0
–等值港元(百萬)	799.8	66.7	266.6	200.0	1,333.1

附註：有關金額根據東雋股東於東雋各自持有之股本權益而計算於完成時之尚未支付所需投資之相關按比例應佔金額。並無規定或責任規定任何東雋股東須提供全部或任何部份尚未支付所需投資。然而，根據投資協議之條款，任何東雋股東如並無提供其在尚未支付所需投資中按比例應佔金額，其所持股權可能會被攤薄。

目前預計在不遲於二零一四年六月三十日之時間，東雋須以書面方式將東雋為該項目提供資金所需之額外資金的確實金額通知東雋股東。要求東雋股東提供之額外資金將根據彼等於緊接完成時各自在東雋之股本權益而按比例計算。為免生疑問，提供額外資金的要求並不對任何東雋股東構成提供全部或任何部份額外資金的規定或責任。然而，根據投資協議之條款，並無按比例提供額外資金之東雋股東的股權可能會被攤薄。

董事會函件

先決條件

完成須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 本公司就收購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)；及
- (b) 概無違反收購協議項下之任何契諾、聲明或保證。

上文(a)段所述之條件不得豁免而上文(b)段所述之條件可由非違約方單方面予以豁免。於最後實際可行日期，概無上列先決條件為已達成或獲豁免(視情況而定)。

完成

待上列先決條件全部達成及／或豁免後，完成須於完成日期作實，而完成日期須不遲於二零一四年七月十五日或SARL、New Crescent、Firich及Elegant City可能以書面協定之其他日期。

修訂投資協議

由於SARL及Firich向Elegant City收購東雋之合共15%股本權益，投資協議之若干條款將按下文所述而修訂並由完成起生效。

(i) 東雋及FGCE之董事會

東雋及FGCE之董事會中由相關東雋股東委任之董事人數將按下文所載而更改：

	完成前		緊接完成後	
	持股	東雋及 FGCE之 董事會中 的董事人數	持股	東雋及 FGCE之 董事會中 的董事人數
SARL	46%	2	60%	2
Elegant City	30%	2	15%	1 (附註)
Firich	19%	—	20%	1
New Crescent	5%	1	5%	1
總計	100%	5	100%	5

董事會函件

附註：在該調查繼續進行期間以及除非及直至Drozdov先生獲寬免法律責任為止，Elegant City將無權委任董事加入東雋或FGCE各別之董事會，取而代之的是，SARL將有權委任多名董事加入東雋及FGCE各別之董事會(即SARL合共委任三名董事)。

(ii) Elegant City對東雋及FGCE之董事會的委任權

倘若Elegant City合共持有之東雋已發行股本少於5%，則Elegant City將無權向東雋及FGCE之各自董事會委任任何董事。

於有關時間之東雋股東將真誠磋商並參考各自於東雋之持股權而釐定彼等之間於董事會席位出現空缺時之委任權。

(iii) 東雋及FGCE之董事會會議的法定人數

東雋及FGCE各別之董事會會議的法定人數規定已調整至四名董事，當中必須包括Elegant City、SARL、New Crescent及Firich分別委任之各相關公司之至少一名董事。

在該調查繼續進行期間以及除非及直至Drozdov先生獲寬免法律責任為止，東雋及FGCE各別之董事會會議的法定人數規定已調整至三名董事，當中必須包括SARL、New Crescent及Firich分別委任之各相關公司之至少一名董事。

除上述者外，投資協議之條文須維持並繼續具備十足效力及作用以及對投資協議之訂約各方具約束力。

(C) 有關東雋及東雋集團之資料

東雋集團之娛樂場度假村項目

東雋為一間投資控股公司，持有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，可於俄羅斯濱海地區之綜合娛樂區開展博彩活動，而FGCE正據此發展該項目。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。

於最後實際可行日期，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，而主娛樂場及酒店大樓之大部份內部工程和裝修工程以及公用設施則仍有待完成。於首個年度，娛樂場及度假村綜合項目預計有約119間酒店客房、800台角子機、25張VIP博彩桌、15張中場百家樂博彩桌及25張提供其他博彩桌博彩遊戲之中場博彩桌。娛樂場之目標是於二零一四年第四季度開業。

東雋集團之財務資料

下文載列分別摘錄自東雋與FGCE之管理賬目之各有關回顧期間內東雋之綜合財務資料及FGCE之財務資料：

董事會函件

東雋

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止六個月 港元	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
除稅及非經常項目前虧損	(5,747,000)	(4,688,000)	(68,000)
除稅及非經常項目後虧損	(5,442,000)	(4,688,000)	(68,000)

附註：東雋於截至二零一三年十二月三十一日止年度將財政年度年結日由六月三十日更改為十二月三十一日。

東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合淨資產約為560,700,000港元。

FGCE

	截至 二零一三年 十二月三十一日 止六個月 盧布	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
除稅及非經常項目前 溢利／(虧損)	(11,303,000) (相當於 約315,000美元 或約2,487,000港元)	157,000 (相當於 約4,000美元 或約35,000港元)	(2,979,000) (相當於 約83,000美元 或約655,000港元)
除稅及非經常項目後 溢利／(虧損)	(10,525,000) (相當於 約293,000美元 或約2,316,000港元)	73,000 (相當於 約2,000美元 或約16,000港元)	(3,032,000) (相當於 約84,000美元 或約667,000港元)

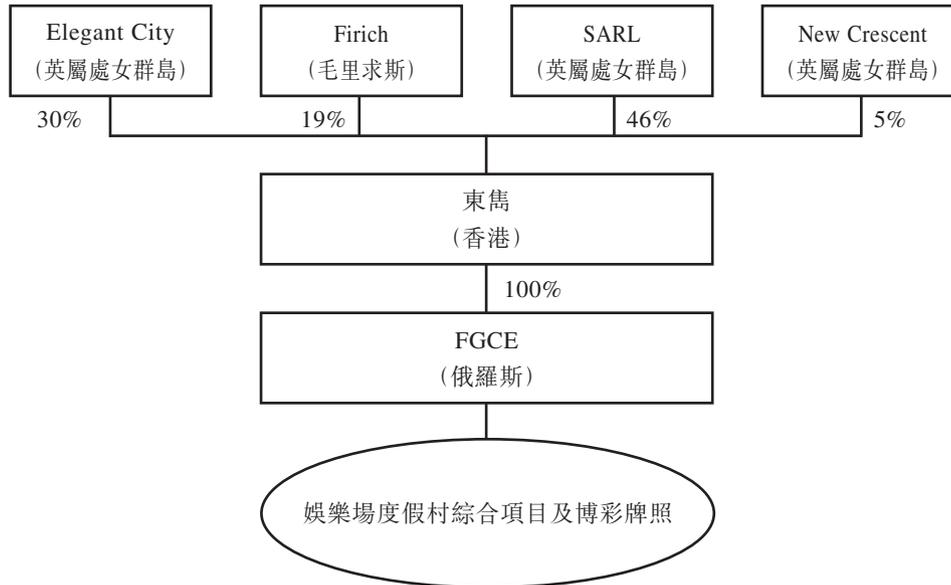
FGCE於二零一三年十二月三十一日之資產淨值約為869,600,000盧布(相當於約191,300,000港元)。

東雋集團之股權架構

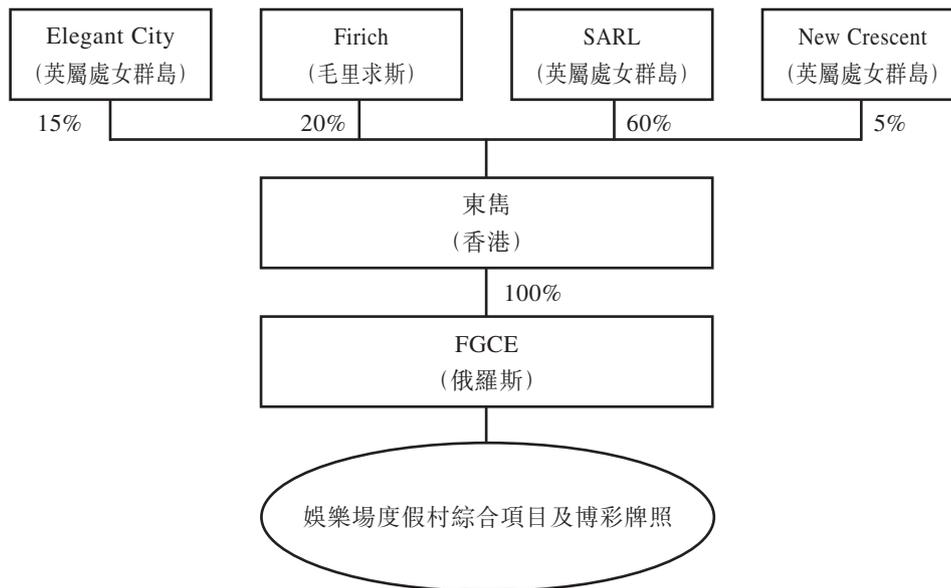
下文載列東雋集團(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊接完成後之股權架構圖。

董事會函件

(i) 於最後實際可行日期



(ii) 緊接完成後



(D) 收購事項之財務影響

盈利

於完成後，擁有60%權益之東雋將繼續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。東雋集團於截至二零一三年十二月三十一日止六個月並無錄得營業額及錄得一些開業前虧損。董事認為收購事項於緊接完成後對本集團盈利之影響極為輕微。然而，預計收購事項將於下文「(E) 進行收購事項之理由及裨益」分節項下所載該項目完成後對本集團之盈利產生正面影響。

資產及負債

於完成後，東雋將在本集團之財務報表繼續入賬為共同控制實體。預期於完成後支付代價將令到銀行結餘及現金減少並令到於合營企業之投資相應增加，以及不會對本集團之總資產及總負債帶來任何重要影響。於收購東雋之進一步權益時，投資成本超過本集團應佔東雋可識別資產及負債之淨公平值的數額乃確認為商譽，並且計入於東雋之投資的賬面值內。於東雋之投資(包括商譽)將每年或每當有跡象顯示可能減值時進行減值檢討。

(E) 進行收購事項之理由及裨益

誠如本函件上文「(A) 緒言」一節所述，Drozdov先生因為與該項目無關之原因而被拘留，並因此對Elegant City一方向該項目提供融資產生不可預見的限制。東雋股東現正致力解決有關限制，以符合全體東雋股東及彼等各自之股東的權益。經公平磋商並考慮到Elegant City之財務狀況後，SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及東雋訂立收購協議。

SARL代價及Firich代價合計約為21,700,000美元(相當於約168,200,000港元)，預期將超過Elegant City在額外資金中按比例應佔之部份約15,200,000美元(相當於約117,800,000港元)(此乃根據該項目之經修訂總資本開支(包括開業前支出但不包括增值稅)172,000,000美元(相當於約1,333,000,000港元)及假設額外資金將由東雋股東全數撥付而計算)。

建議進一步收購東雋之14%股本權益讓本公司可以在此項極具回報潛力之項目中擁有更大的參與份額。建議的娛樂場度假村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極為有利營商之稅務政策。該項目亦預期將為本公司帶來先行者優勢，此乃由於該娛樂場度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。本公司預期將能夠憑其於該項目之投資取得滿意回報。

經諮詢本公司核數師之意見後，注意到於完成時，就財務報告而言，東雋將繼續入賬列作共同控制實體，其業績將以權益會計法在本集團之財務報表入賬，所依據之基準為SARL將繼續(不論在完成前或完成後)不具備單方面指示東雋相關活動之能力，在作出重大決定及／或交易之決定時是須取得東雋股東之相互同意。

董事認為，收購事項符合本公司及股東之整體利益，且收購協議之條款屬正常商業條款及公平合理。

(F) 有關訂約方之資料

本公司從事磁磚及工程業務產品貿易。SARL為一間投資控股公司及本公司之全資附屬公司。其為一間為作出於該項目之投資而成立之特定用途公司，其並無任何其他資產。

New Crescent為一間投資控股公司及新濠國際發展有限公司(其於聯交所上市，並為本公司主要股東何猷龍先生之聯繫人士)之全資附屬公司。New Crescent為一間為作出於該項目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為一間為作出於該項目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、美利堅合眾國及多個歐洲國家得到廣泛應用。於最後實際可行日期，除了持有東雋之19%股本權益以及伍豐科技及其有關連人士可能購入約值35,000,000美元(相當於約271,000,000港元)之股份(如本公司日期為二零一四年四月二十三日有關(其中包括)一名主要股東可能出售股份之公佈所披露)外，Firich為一名獨立第三方。

Elegant City為一間投資控股公司，由俄羅斯商人Drozdov先生(主要於俄羅斯濱海地區從事建築業務)最終擁有。Elegant City之主要投資為其於東雋之30%股本權益。於最後實際可行日期，除了持有東雋之30%股本權益外，Elegant City為一名獨立第三方。

東雋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，其現時持有FGCE之全部股本權益及該項目。

(G) 上市規則之涵義

由於收購事項之一項或以上適用百分比率(與緊接該公佈日期前過去12個月內之相關交易彙集計算後)超過25%而收購事項之所有適用百分比率並非超過100%或以上，收購事項構成本公司之主要交易。由於本公司已經就緊接該公佈日期前過去12個月內之相關交易遵守上市規則第14章之主要交易規定而收購事項之所有適用百分比率(以單獨基準計算)並不超過25%，故收購事項僅須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

於完成後，由於SARL將持有東雋逾50%股本權益，就上市規則而言，東雋將成為本公司附屬公司，惟就財務報告而言，東雋將繼續入賬列作共同控制實體，並權益將按權益法計入本集團之財務報表。

由於New Crescent為上市規則項下東雋之主要股東及本公司主席兼非執行董事及主要股東何猷龍先生(於最後實際可行日期何先生透過其全資擁有之公司Quick Glitter Limited持有205,856,232股股份(佔本公司已發行股本總額約28.14%))之聯繫人士，故根據上市規則第14A.13(1)(b)(i)條，收購事項亦構成本公司之關連交易。由於收購事項之一個或以上的適用百分比率並非低於5%而總代價不低於10,000,000港元，故收購事項須遵守上市規則第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以及任何於收購事項中擁有重大權益之股東將就將於股東特別大會上提呈以批准收購事項之決議案放棄投票。除何先生(彼並無出席相關董事會會議並已就會上有關批准收購事項之董事會決議案放棄表決)外，並無董事於收購事項中擁有重大權益而須就批准收購事項之董事會決議案放棄投票。

(H) 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)以就收購事項向獨立股東提供意見。奧澌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。

(I) 有關投票表決之推薦建議

董事認為，收購事項符合本公司及其股東之整體利益，且收購協議之條款屬正常商業條款及公平合理。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收購事項之決議案。

謹請閣下垂注(i)本通函第17頁所載有關收購事項之獨立董事委員會推薦建議函件；及(ii)本通函第18至28頁所載有關收購事項之奧澌意見函件。經考慮奧澌之意見及推薦建議後，獨立董事委員會認為，收購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澌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，以批准收購事項。

(J) 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-2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。

(K) 其他資料

本通函附錄載有其他資料，敬希垂注。

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

二零一四年五月二十七日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見之函件全文，乃編製以供載入本通函。



敬啟者：

須予披露及關連交易 有關收購位於俄羅斯之 博彩及度假村發展項目之額外權益

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就收購事項之條款向閣下提供意見，其詳情載於日期為二零一四年五月二十七日致股東之通函（「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。

經考慮收購事項之條款以及誠如通函第18頁至第28頁所載之奧澌有關收購事項之意見及推薦建議後，吾等認為，收購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收購事項之決議案。

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	獨立非執行董事	獨立非執行董事
彭慶聰	徐耀華	田耕熹
	謹啟	

二零一四年五月二十七日

以下為奧漸資本亞洲有限公司就收購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。



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：

關連交易
有關收購位於俄羅斯之
博彩及度假村發展項目之額外權益

緒言

茲提述吾等就日期為二零一四年四月二十三日之收購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。收購協議之有關詳情載於 貴公司所刊發日期為二零一四年五月二十七日之通函（「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，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據收購協議， 貴公司之全資附屬公司SARL已有條件同意收購東雋之14%股本權益。於完成時，SARL將持有東雋之60%股本權益並將會是東雋之最大股東。東雋為一間投資控股公司，持有FGCE之100%權益。FGCE持有由俄羅斯濱海地區行政機構所授予之博彩牌照。該博彩牌照讓FGCE可於俄羅斯濱海地區之綜合娛樂區進行博彩活動，而FGCE正於當地發展博彩及度假村開發項目。該博彩牌照於授予FGCE時並無固定期限，並於二零一二年四月二十二日開始生效。

由於收購事項之一項或以上適用百分比率（定義見上市規則）與緊接該公佈日期前過去12個月內之相關交易彙集計算後超過25%而各項適用百分比率均並非超過100%，根據上市規則，收購事項構成 貴公司之主要交易。 貴公司已經就緊接該公佈日期

前過去12個月內之相關交易遵守上市規則第14章之主要交易規定而收購事項之所有適用百分比率(以單獨基準計算)並不超過25%，故收購事項僅須遵守上市規則第14章項下之申報及公佈規定，但獲豁免遵守股東批准之規定。

由於New Crescent為上市規則項下東雋之主要股東及 貴公司非執行董事兼董事會主席何猷龍先生(彼於最後實際可行日期持有205,856,232股股份，佔 貴公司已發行股本總額約28.14%)之聯繫人士，故根據上市規則第14A章，收購事項亦構成 貴公司之關連交易。由於有關收購事項之一個或以上的適用百分比率(定義見上市規則)並非低於5%而總代價不低於10,000,000港元，故收購協議須遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。基於上文所述，何先生及其聯繫人士將於為考慮及酌情批准收購協議而召開之股東特別大會上放棄投票。

由三名非執行董事(即徐耀華先生、彭慶聰先生及田耕熹博士)組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項之條款向獨立股東提供意見。

吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就收購事項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。

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。

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

i. 收購事項之背景資料

於二零一三年八月二十三日， 貴公司之間接全資附屬公司SARL訂立投資協議，內容有關(其中包括)SARL認購東雋經擴大已發行股本之46%股本權益。上述交易已於二零一三年十月三十一日完成。

東雋之股東中包括俄羅斯商人Drozdov先生(主要於俄羅斯濱海地區從事建築業務)，彼透過全資擁有的Elegant City而於緊接投資協議完成後持有東雋之30%股本權益。根據 貴公司日期為二零一三年十一月十一日之公佈(「二零一三年十一月公佈」)，Drozdov先生已因為與該項目無關之原因而被拘留。

吾等相信，Drozdov先生被拘留是 貴公司進一步投資於東雋及該項目的獨特機會。誠如該公佈所述，於完成時，收購事項可減少Elegant City一方為該項目撥付額外資金之能力方面的不明朗因素。收購事項亦可讓 貴公司在該項目中擁有更大的參與份額，誠如該公佈所披露，鑑於該項目所處的稅務環境有利及項目前景，董事預期該項目將可帶來理想回報。

ii. 收購協議之主要條款

收購協議

日期：二零一四年四月二十三日

訂約方：(1) SARL；(2) New Crescent；(3) Firich；(4) Elegant City；及(5)東雋

將予收購之資產

根據收購協議，SARL及Firich已有條件同意分別收購而Elegant City已有條件同意分別出售東雋之14%及1%股本權益。

代價

SARL代價及Firich代價應為20,244,000美元（相當於約156,891,000港元）和1,446,000美元（相當於約11,207,000港元）。由於Elegant City對於SARL及Firich來說均為獨立第三方，代價乃SARL、Firich及Elegant City根據商業考慮因素及按公平原則磋商後相互協定，並且是根據（其中包括）東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值兩倍之估值而釐定。

SARL代價將由SARL於完成日期按以下方式以現金向Elegant City支付：

- (a) 相等於Elegant City根據東雋將作出之額外資金要求而同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額（詳見下文「額外資金」一節所述）（或倘SARL代價低於Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額，則全部SARL代價）須由SARL按Elegant City之指示直接支付予東雋，作為結清Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額；及
- (b) SARL代價之餘額（如有）須由SARL支付予Elegant City。

Firich代價將由Firich於完成日期按以下方式以現金向Elegant City支付：

- (a) 倘若SARL代價低於Elegant City根據東雋將作出之額外資金要求而同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份的金額（詳見下文「額外資金」一節所述），則相等於該差額的金額須由Firich直接支付予東雋，作為結清Elegant City同意提供之Elegant City在額外資金中按比例所佔部份之餘額；及
- (b) Firich代價之餘額（如有）須由Firich支付予Elegant City。

預期SARL代價將以 貴集團之內部資源及／或 貴公司於二零一四年四月二十四日所公佈並已於二零一四年四月二十八日完成之股份配售所得現金撥付。

代價之基準：

代價乃SARL、Firich及Elegant City根據商業考慮因素及按公平原則磋商後相互協定，並且是根據(其中包括)東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值兩倍之估值而釐定。

在評估代價是否公平合理時，吾等亦已分析在聯交所上市之相關博彩及娛樂場營運及管理公司相對本身之最近期股東應佔經審核資產淨值的交易倍數。吾等認為難以識別出直接可比較公司，惟就此項分析而言，吾等已根據下列準則及考慮因素而挑選出一系列公司(「可比較公司」)之名單並載於下表：

- i) 就吾等所知及所悉於聯交所上市之公司，並以(除其他業務外)娛樂場營運及／或管理為主要業務，而從有關業務取得之收益佔有關公司最近期經審核報告中披露之總收益逾50%；
- ii) 市值不超過1,000億港元之公司。鑑於 貴公司於最後實際可行日期之市值約為88億港元，吾等認為將市值為 貴公司市值逾十倍之公司作比較對象並不合理；及
- iii) 有關公司所經營及／或管理之娛樂場已經投入營運。由於該項目之建議娛樂場及酒店的建設已取得進展並預期將於本年底前開業，吾等相信，與相關娛樂場已投入營運之公司作比較，將較與相關娛樂場目前未投入營運之公司作比較更為合理。

雖然使用可比較公司的此項分析僅反映行業目前之市場氣氛並提供估值指引，但吾等之分析並無考慮會計政策與準則之差異、不同中期財務報告期以及業務模式及／或稅務處理方式之差異，亦無考慮不同公司可能獨有之任何特點及最近集資活動，且並無作出調整以計及該等差異。 貴公司之財務資料乃根據香港財務報告準則編製。

除金界控股有限公司之營運及活動主要位於柬埔寨外，可比較公司所營運及／或管理之娛樂場均位於澳門。誠如上文所述，吾等相信聯交所上市公司中並無主要娛樂場營運位於俄羅斯之直接可比較公司，然而，吾等已考慮吾等之分析並根據上述挑選準則確定，就吾等所知，五間經吾等挑選之可比較公司為與東雋業務最接近之可比較公司(經考慮吾等之挑選準則所載列之因素後)。吾等於下表列出

奧 漸 函 件

該等可比較公司，其有關之估值倍數乃根據其各自之市場成交價得出。可比較公司之估值倍數乃根據其各自於最後實際可行日期之股價及其各自之最近期股東應佔經審核資產淨值得出。

公司名稱	股份代號	市 值 (百萬港元)	資 產 淨 值 ⁽¹⁾ (百萬港元)	估 值 倍 數 ⁽²⁾ (倍)
中國星集團有限公司	326	1,776	1,635	1.09
英皇娛樂酒店有限公司	296	3,882	2,509	1.55
澳門勵駿創建有限公司	1680	37,386	5,596	6.68
金界控股有限公司	3918	15,609	4,650 ⁽³⁾	3.36
滙彩控股有限公司	1180	6,607	1,148	5.76
			最高：	6.68
			最低：	1.09
			平均數：	3.69
			中位數：	3.36
			代價：	2.00
貴公司	102	8,779	617	14.23

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)和公司賬目(二零一四年五月二十二日)

附註：

(1)：資產淨值 = 公司最近期刊發之賬目所報告之股東應佔經審核綜合資產淨值

(2)：估值倍數 = $\frac{\text{市 值}}{\text{資 產 淨 值}}$

(3)：金界控股有限公司在其二零一三年年報中匯報，於二零一三年十二月三十一日，其經審核資產淨值約為599.96百萬美元，按1美元兌7.75港元之匯率換算，即約為4,650百萬港元。

誠如上表所示，可比較公司的估值倍數介乎約1.09倍至約6.68倍，平均數約為3.69倍而中位數約為3.36倍。吾等留意到以兩倍估值倍數作為代價基準屬於可比較公司的估值倍數之範圍內，並遠低於估值倍數之平均數和中位數。

於最後實際可行日期，貴公司相對其最近期股東應佔經審核資產淨值之交易倍數約為14.23倍。因此，吾等認為以相等於東雋於二零一三年十二月三十一日之綜合資產淨值兩倍之基準購入東雋之額外股權可增添價值並因此符合貴公司之利益。

誠如該公佈所披露，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，而主娛樂場及酒店大樓之大部份內部工程和裝修工程以及公用設施則仍有待完成。於首個年度，娛樂場及度假村綜合項目預計有約119間酒店客房、800台角子機、25張VIP博彩桌、15張中場百家樂博彩桌及25張提供其他博彩桌博彩遊戲之中場博彩桌。娛樂場之目標是於二零一四年第四季度開業。

吾等相信，當貴公司於二零一三年十月收購該項目之46%時，是一項具吸引力的提議，因為當時貴公司能夠就擁有龐大盈利潛力及前景的該項目商定極具吸引力的入門成本(即按成本支付代價)。儘管相較上一次投資，貴公司目前就該14%權益支付之代價較高，惟吾等相信，應用與最近一次Firich交易相同的估值基準來釐定代價為公平合理並符合貴公司的利益，因為：

- i) 娛樂場及酒店之建設均取得進展並預期娛樂場將於年底前開業。因此，該項目現時之發展更具規模而投資期更短及開業風險更低；
- ii) 代價乃按公平原則商定以及事實上收購事項可減少Elegant City一方為該項目撥付額外資金之能力方面的不明朗因素；及
- iii) 由於最近一次Firich交易是該項目之最近期參考估值，因此以最近一次Firich交易作為估值基準為公允。

基於上文所述，吾等認為代價屬公平合理，因其讓貴公司可以合理估值在此項極具回報潛力之項目中擁有更大的參與份額。

額外資金

誠如該公佈所載，預計該項目之修訂後資本開支總額(包括開業前支出但不包括增值稅)將約為172,000,000美元(相當於約1,333,000,000港元)。可能要求東雋股東提供之額外資金將根據彼等於緊接完成時在東雋之股本權益而按比例計算。根據該項目之上述修訂後資本開支總額以及董事會函件所披露東雋股東已撥付之投資總額約為70,600,000美元(相當於約547,200,000港元)，預期Elegant City在額外

奧斯函件

資金中按比例應佔金額約為15,200,000美元(相當於約117,800,000港元)。因此，SARL代價將足以悉數結清Elegant City在額外資金中的按比例應佔金額。

修訂投資協議

由於SARL及Firich向Elegant City收購東雋之合共15%股本權益，投資協議之若干條款將按下文所述而修訂並由完成起生效。

a. 東雋及FGCE之董事會

東雋及FGCE之董事會中由相關東雋股東委任之董事人數將按下文所載而更改：

	完成前		緊接完成後	
	持股	東雋及FGCE之董事會中 的董事人數	持股	東雋及FGCE之董事會中 的董事人數
SARL	46%	2	60%	2
Elegant City	30%	2	15%	1
Firich	19%	–	20%	1
New Crescent	5%	1	5%	1
總計	100%	5	100%	5

在該調查繼續進行期間以及除非及直至Drozdov先生獲寬免法律責任為止，Elegant City將無權委任董事加入東雋或FGCE各別之董事會，取而代之的是，SARL將有權委任多一名董事加入東雋及FGCE各別之董事會(即SARL合共委任三名董事)。

b. Elegant City對東雋及FGCE之董事會的委任權

倘若Elegant City合共持有之東雋已發行股本少於5%，則Elegant City將無權向東雋及FGCE之各自董事會委任任何董事。於有關時間之東雋股東將真誠磋商並參考各自於東雋之持股權而釐定彼等之間於董事會席位出現空缺時之委任權。

c. 東雋及FGCE之董事會會議的法定人數

東雋及FGCE各別之董事會會議的法定人數規定已調整至四名董事，當中必須包括Elegant City、SARL、New Crescent及Firich分別委任之各相關公司之至少一名董事。

在該調查繼續進行期間以及除非及直至Drozdov先生獲寬免法律責任為止，東雋及FGCE各別之董事會會議的法定人數規定已調整至三名董事，當中必須包括SARL、New Crescent及Firich分別委任之各相關公司之至少一名董事。

除上述者外，投資協議之條文須維持並繼續具備十足效力及作用以及對投資協議之訂約各方具約束力。

於完成時，就財務報告而言，東雋將繼續入賬列作共同控制實體，其業績將以權益會計法在 貴集團之財務報表入賬，所依據之基準為SARL將繼續（不論在完成前或完成後）不具備單方面指示東雋相關活動之能力，在作出重大決定及／或交易之決定時是須取得東雋股東之相互同意。

iii. 進行收購事項之理由及裨益

誠如上文所述，Drozdov先生因為與該項目無關之原因而被拘留，並因此對Elegant City一方向該項目提供融資產生不可預見的限制。東雋股東現正致力解決有關限制，以符合全體東雋股東及彼等各自之股東的權益。經公平磋商並考慮到Elegant City之財務狀況及潛在額外資金後，SARL、New Crescent、Firich、Elegant City及東雋訂立收購協議。

吾等同意董事之看法，認為建議進一步收購東雋之14%股本權益讓 貴公司可以在此項極具回報潛力之項目中擁有更大的參與份額。建議的娛樂場度假村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極為有利營商之稅務政策。董事亦預期該項目將為 貴公司帶來先行者優勢，此乃由於該娛樂場度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。誠如該公佈所披露， 貴公司預期將能夠憑其於該項目之投資取得滿意回報。

iv. 已考慮之其他因素

誠如上文及二零一三年十一月公佈所述，貴公司已收到濱海地區行政機構第一副區長Sidorov先生（其負責管理濱海地區之博彩區）之直接保證，該調查將不會以任何方式影響該項目或貴公司於綜合娛樂區之投資。貴公司亦確認，儘管Drozdov先生是一名間接少數權益股東，惟彼將不會承擔任何行政職務，亦不會擔任涉及該項目的任何營運公司之董事。

吾等認同董事之看法，認為收購事項符合貴公司及股東之整體利益，且收購協議之條款屬正常商業條款及公平合理。

v. 財務影響

a. 盈利

於完成後，擁有60%權益之東雋將繼續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。東雋集團於截至二零一三年十二月三十一日止六個月並無錄得營業額及錄得一些開業前虧損。於該項目投入營運及東雋集團開始錄得純利前，預期收購事項不會為貴集團帶來任何盈利貢獻。

b. 資產及負債

於完成後，東雋將在貴集團之財務報表繼續入賬為共同控制實體。預期於完成後支付代價將令到銀行結餘及現金減少並令到於合營企業之投資相應增加，以及不會對貴集團之總資產及總負債帶來任何重要影響。於收購東雋之進一步權益時，投資成本超過貴集團應佔東雋可識別資產及負債之淨公平值的數額乃確認為商譽，並且計入於東雋之投資的賬面值內。於東雋之投資（包括商譽）將每年或每當有跡象顯示可能減值時進行減值檢討。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，特別是：

- 收購事項為SARL提供以合理代價增持東雋股權之機會；

奧漸函件

- 收購事項是與屬於 貴公司獨立第三方之Elegant City按公平原則商定；
- 根據相對其最近期股東應佔經審核綜合資產淨值之 貴公司交易市場估值而言，按協定估值購入東雋之額外權益已可增添價值；
- 代價是參考最近一次Firich交易之估值(即東雋綜合資產淨值兩倍)而釐定。該估值倍數屬於可比較公司之交易倍數範圍內，遠低於可比較公司交易倍數之平均數及中位數；
- SARL代價應足以應付Elegant City在額外資金中按比例應佔金額，因此減輕了Elegant City一方向該項目提供融資的不可預見限制；及
- 儘管濱海地區行政機構第一副區長已保證，有關調查將不會以任何方式影響該項目或 貴公司於綜合娛樂區之投資，惟收購事項能削減因Drozdov先生面對指控而產生之不明朗因素，

吾等認為，收購協議之條款及據此擬進行之交易屬一般商業條款、公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關收購事項之決議案。吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關收購事項之決議案。

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

二零一四年五月二十七日

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	205,856,232	28.14%
王志浩先生	實益擁有人	個人	79,949,990	10.93%

(II) 於本公司股本衍生工具之相關股份之好倉

本公司董事及主要行政人員持有之購股權之詳情載列如下：

董事姓名	於最後實際 可行日期 持有之 購股權數目	佔已發行 股本之 概約百分比	授出日期	每股份 行使價 港元	附註
何猷龍先生	20,000,000	2.73%	二零一三年七月十日	3.46	2
王志浩先生	590,000	0.08%	二零一一年八月二十六日	0.75	3
徐耀華先生	590,000	0.08%	二零一一年八月二十六日	0.75	3
彭慶聰先生	590,000	0.08%	二零一一年八月二十六日	0.75	3
田耕熹博士	390,000	0.05%	二零一一年八月二十六日	0.75	3
	<u>22,160,000</u>	<u>3.02%</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731,556,918股。
2. 有關購股權平均分為四批，行使期之開始日期分別為二零一三年十月三十一日、二零一四年十月三十一日、二零一五年十月三十一日及二零一六年十月三十一日，而行使期之結束日期均為二零一八年七月九日。
3. 有關購股權平均分為兩批，行使期之開始日期分別為二零一一年八月二十六日及二零一二年八月二十六日，而行使期之結束日期均為二零二一年八月二十五日。

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	205,856,232	28.14%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無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於一年內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. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發之經審核綜合財務報表之日期)以來並無重大不利變動。

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，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）起所收購、出售或租賃或擬收購、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

以下為本通函收錄其意見、函件或建議或其名稱另行於本通函提述之專家的資歷：

名稱	資歷
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

於最後實際可行日期，奧澌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）。

奧澌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，奧澌概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之日期）起所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

8. 一般事項

- (a) 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號舖。
- (b) 本通函之中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

9. 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) 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18至28頁;
- (b) 本附錄「專家」一段所述之同意書;
- (c) 收購協議及投資協議之副本;及
- (d) 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」)謹訂於二零一四年六月十三日(星期五)下午三時三十分(或於本公司在同日下午三時正於相同地點舉行之股東週年大會結束或延會後盡快舉行)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二零一四年五月二十七日之通函所賦予之相同涵義)：

普通決議案

「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)東雋有限公司(「東雋」)於二零一四年四月二十三日訂立之收購協議(「收購協議」)之條款及條件認購相當於東雋之14%權益之股份(除了SARL已經擁有相當於東雋之46%權益之現有股份外)；
- (b) 謹此批准、確認及追認SARL訂立收購協議並履行其於收購協議項下之責任；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收購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)採取一切行動及辦理一切事項，追認就收購協議而簽立之任何文件(或採取之行動)，以及在本公司任何執行董事酌情認為合宜及符合本公司及／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

股東特別大會通告

但不限於SARL)作出或同意對收購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。」

承董事會命
凱升控股有限公司
公司秘書
曾源威

香港，二零一四年五月二十七日

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

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。