

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之國際娛樂有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函交予買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行經理、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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。

本通函僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約。



INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION

國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01009)

- (1) 根據特別授權發行可換股票據
- (2) 申請清洗豁免
- (3) 有關提前償還承兌票據之特別交易
- 及
- (4) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



本封面頁使用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二六年二月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-4頁。無論閣下是否擬出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格印備之指示填妥表格，並盡早交回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，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘股東特別大會當日因任何惡劣天氣狀況而未能舉行，則股東特別大會將會延期舉行。本公司將就此於適當時候於聯交所及本公司各自網站刊發公告。

二零二六年二月九日

目 錄

	頁次
釋義	1
預期時間表	7
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 物業估值報告	II-1
附錄三 — 一般資料	III-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「二零二三／二四年年報」	指	本公司截至二零二四年六月三十日止年度之年報
「二零二四／二五年年報」	指	本公司截至二零二五年六月三十日止年度之年報
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義，「一致行動人士」、「一致行動人士」及「一致行動人士」應據此解釋
「該公告」	指	本公司日期為二零二五年十一月十七日的公告，內容有關(其中包括)(i)根據特別授權發行可換股票據；(ii)申請清洗豁免；及(iii)有關提前償還承兌票據之特別交易
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港及菲律賓持牌銀行於其正常營業時間開門營業的任何日子(就香港而言，不包括星期六、星期日、公眾假期或於上午九時正至中午十二時正期間任何時間懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，且該信號未在中午十二時正或之前除下的日子)
「本公司」	指	國際娛樂有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：01009)
「完成」	指	首次完成及第二次完成
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「換股價」	指	每股換股股份1.00港元，惟在若干事件(如股份合併、股份分拆、重新分類、資本發行、資本分派、供股及其他股權或股權衍生工具發行)發生時可作一般反攤薄調整

釋 義

「換股權」	指	票據所附帶權利，即賦予票據持有人可於換股期內隨時根據票據文書所載條件，將票據(全部或部分)轉換為入賬列作繳足之股份
「換股股份」	指	本公司根據認購協議換股權獲行使後將予發行的股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年二月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)認購事項(包括授出特別授權)、清洗豁免及特別交易
「產權負擔」	指	對任何財產、資產或各種性質之權利或權益作出之任何按揭、押記(不論固定或浮動)、抵押、留置權(因法規或法律施行而產生者除外)、押貨預支、衡平權及不利索償或其他產權負擔、優先權或抵押權益、遞延購買、保留所有權、租賃、買賣、售後租回安排，或就上述各項或任何第三方權利訂立之任何協議
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何代表
「首次完成」	指	完成首次認購事項的指定日期，惟受先決條件獲達成及豁免(視情況而定)所規限或認購協議訂約方可能協定的其他日期或如文義允許或規定的情況下，訂約方履行彼等各自於認購協議項下的義務
「首次認購事項」	指	認購人根據認購協議認購首批認購票據
「首批認購票據」	指	認購人或其代名人根據首次認購事項將予認購之總值為800,000,000港元(每張面值為100,000,000港元)的票據
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即鄭康偉先生、陸正均先生及Danica Ramos Lumawig女士)組成之獨立董事委員會，以就認購協議、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一間獲證監會發牌根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團，為獨立財務顧問，以就認購協議、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除(i)認購人、其聯繫人及與其一致行動的任何人士；(ii)承兌票據持有人及(iii)參與或於認購事項、清洗豁免及／或特別交易中擁有權益的其他所有股東(如有)以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)之人士
「獨立估值師」	指	瑋鉅顧問有限公司，獨立專業估值師
「最後交易日」	指	二零二五年十一月十四日，即緊接認購協議及該公告日期前股份之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零二六年二月六日，即通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最終截止日期」	指	二零二六年六月三十日(或認購協議訂約方可能協定的較後日期)
「澳門」	指	中國澳門特別行政區

釋 義

「主要附屬公司」	指	最新經審核營業額或資產於任何時候相當於本公司及其附屬公司最新經審核綜合營業額或綜合資產的5%或以上之本公司任何附屬公司
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「Ho先生」	指	Ho Wong Meng 先生，執行董事、行政總裁兼董事會主席
「票據」	指	本公司根據認購協議將予發行之本金總額高達1,600,000,000港元的可換股票據，包括首批認購票據及第二批認購票據，其條款及條件載於認購協議附表1票據樣板
「票據持有人」	指	票據持有人
「PAGCOR」	指	菲律賓娛樂博彩公司
「菲律賓」	指	菲律賓共和國
「披索」	指	菲律賓披索，菲律賓的法定貨幣
「承兌票據持有人」	指	Future Growth Opportunity Fund SPC — Future Growth Opportunity Fund SP1
「償還承兌票據」	指	動用認購事項籌集的部分所得款項淨額提早償還承兌票據及其應計利息
「可能要約」	指	倘認購人豁免本通函「認購協議之先決條件」一節所載條件(ii) (a)及(b)以及(iii)，則認購人將根據收購守則規則26.1提出可能強制性無條件現金要約，以收購所有股份(認購人及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就認購協議而言，不包括香港、澳門及台灣

釋 義

「承兌票據」	指	本公司向承兌票據持有人發行之本金總額約為467,990,000港元，並按年利率6%累計利息之承兌票據
「相關期間」	指	二零二五年五月十七日(即二零二五年十一月十七日(即該公告日期)前六個月)起至最後可行日期(包括該日)止期間(包括首尾兩日)
「第二次完成」	指	本公司與認購人協定之第二次完成之指定完成日期，且除非本公司與認購人另行協定，否則無論如何於首次完成起計三(3)個月內，或倘文義允許或規定的情況下，訂約方履行彼等各自於認購協議項下之義務
「第二次認購事項」	指	認購人根據認購協議認購第二批認購票據
「第二批認購票據」	指	認購人根據第二次認購事項將予認購之總值為800,000,000港元(每張面值為100,000,000港元)的票據
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股份獎勵計劃」	指	本公司於二零二四年十一月十五日採納的股份獎勵計劃
「股東」	指	股份持有人
「特別交易」	指	向承兌票據持有人(即於最後可行日期持有41,160,000股股份的股東，佔本公司已發行股本約3.01%)償還承兌票據
「特別授權」	指	有關發行及配發換股股份的特別授權，惟須待股東於股東特別大會上批准
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「認購人」	指	DigiPlus Interactive Corp.，一家於菲律賓註冊成立的有限公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：PLUS)
「認購事項」	指	認購票據，即認購協議項下擬進行之首次認購事項及第二次認購事項
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項訂立的日期為二零二五年十一月十七日的認購協議
「收購守則」	指	證監會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則
「美元」	指	美元，美利堅合眾國的法定貨幣
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26之豁免註釋1授出豁免，豁免認購人因票據轉換而獲發行及配發換股股份而產生就認購人或一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份及其他證券提出強制性全面要約的責任
「%」	指	百分比

* 於本通函內，除文義另有所指外，披索及美元金額分別按1港元兌7.48披索及1美元兌7.8港元之匯率換算為港元，僅供參考。該換算並不表示披索或美元金額已經或可以按有關匯率或任何其他匯率兌換為港元。

預期時間表

發行票據的預期時間表載列如下。

事件	時間及日期
刊發股東特別大會之暫停辦理股份過戶 登記手續期間公告	二零二六年二月四日 (星期三)
寄發通函連同股東特別大會通告及 代表委任表格.....	二零二六年二月九日 (星期一)
為符合資格出席股東特別大會並於會上投票 而遞交過戶文件及相關股票的最後時限	二零二六年二月二十日 (星期五) 下午四時三十分
就確定股東出席股東特別大會並於會上投票的 資格而暫停辦理股份過戶登記手續	二零二六年二月二十三日 (星期一)至 二零二六年二月二十六日 (星期四) (包括首尾兩天)
遞交股東特別大會代表委任表格的最後時限.....	二零二六年二月二十四日 (星期二) 上午十一時正
釐定股東出席股東特別大會 並於會上投票的資格的記錄日期.....	二零二六年二月二十六日 (星期四)
股東特別大會的日期及時間.....	二零二六年二月二十六日 (星期四) 上午十一時正
刊發股東特別大會結果公告.....	二零二六年二月二十六日 (星期四)
恢復辦理股份過戶登記手續.....	二零二六年二月二十七日 (星期五)

上述時間表內指明的所有時間及日期均指香港時間及日期。

時間表僅為暫定時間表。如預期時間表有任何後續變動，本公司將適時刊發公告。



INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION

國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01009)

執行董事：

Ho Wong Meng 先生

(董事會主席兼行政總裁)

Aurelio Jr. Dizon Tablante 先生

獨立非執行董事：

鄭康偉先生

陸正均先生

Danica Ramos Lumawig 女士

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及

主要營業地點：

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場三期

18樓1802-1803室

敬啟者：

- (1) 根據特別授權發行可換股票據
- (2) 申請清洗豁免
- (3) 有關提前償還承兌票據之特別交易
- 及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)認購協議、清洗豁免及特別交易之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就上述交易及有關投票致獨立股東之推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就上述交易及有關投票致獨立董事委員會及獨立股

董事會函件

東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告連同代表委任表格，以便閣下於股東特別大會上就所提呈之決議案投贊成或反對票作出知情決定。

根據特別授權發行票據

於二零二五年十一月十七日(交易時段後)，本公司與認購人訂立認購協議，據此，本公司有條件同意發行而認購人則有條件同意認購總額高達1,600,000,000港元的票據。

認購協議的主要條款概述如下。

日期：二零二五年十一月十七日

訂約方：(i) 本公司(作為發行人)；及
(ii) 認購人

認購金額：高達1,600,000,000港元

認購人應認購或促使其全資附屬公司分兩批認購票據，即本金額為800,000,000港元之首次認購事項及本金額為800,000,000港元之第二次認購事項。

除非本公司與認購人另有協定，否則第二批認購票據應於首次完成後三(3)個月內認購。

換股價：每股換股股份的初始換股價為1.00港元，惟在若干事件(如股份合併、股份分拆、重新分類、資本發行、資本分派、供股及其他股權或股權衍生工具發行)發生時可進行一般反攤薄調整。

調整事件

： 初始換股價可根據票據的條款及條件(概述於下文)以及於發生若干指定及詳盡事件時不時予以調整，包括(i)合併、分拆或重新分類股份；(ii)溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或股本贖回儲備金)資本化；(iii)資本分派(包括任何實物或現金分派)；(iv)按低於市價90%的價格進行供股或授出任何可認購新股份的購股權或認股權證；(v)按低於市價90%的價格發行可轉換為或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份的證券；(vi)按低於市價90%的價格修改第(v)項下本公司證券所附帶之轉換權、兌換權或認購權；(vii)按低於市價90%的價格發行任何新股份；或(viii)按低於市價90%的價格發行股份以收購任何資產。

就此而言，「市價」指於最後10個交易日每日於聯交所所報每股股份之平均收市價，該等交易日為股份在聯交所進行買賣之日並於緊接釐定市價當日前或截至釐定市價當日前之最後交易日結束。

(i) 合併、分拆或重新分類股份

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A = 經修訂面值；及

B = 原面值。

- (ii) 溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或股本贖回儲備金)資本化

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{C}{D}$$

其中：

C = 緊接有關資本化前已發行股份的總面值；及

D = 緊隨有關資本化後已發行股份的總面值。

- (iii) 資本分派(包括任何實物或現金分派)

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E = 於公開公佈資本分派當日或(如無作出任何有關公告)緊接資本分派日期前一日之市價(定義見上文)；及

F = 於有關公告日期或(視情況而定)緊接部分資本分派當日前之公平市值。

- (iv) 按低於市價90%的價格進行供股或授出任何可認購新股份的購股權或認股權證

換股價須作出調整，方式為將緊接公佈有關供股或授出日期前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{P + \frac{Q \times R}{S}}{P + Q}$$

其中：

P = 緊接該公告日期前之已發行股份數目；

Q = 提呈認購或購股權或認股權證或其他權利所包含的股份總數；

R = 認購每股新股份的權利、購股權或認股權證應付的款項(如有)加上每股新股份應付的認購價；及

S = 緊接有關公告前的交易日一股股份的市價(定義見上文)。

- (v) 按低於市價90%的價格發行可轉換為或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份的證券

換股價須作出調整，方式為將緊接發行前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{G}{H}$$

其中：

G = 緊接發行日期前的已發行股份數目加上已發行證券的總實際代價按相關市價可購買的股份數目；及

H = 緊接發行日期前的已發行股份數目加上因證券按初步轉換或兌換比率或認購價獲轉換或兌換或其附帶認購權獲行使而將予發行的股份數目。

(vi) 按低於市價90%的價格修改上文第(v)項下本公司證券所附帶之轉換權、兌換權或認購權

換股價須作出調整，方式為將緊接有關修改前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{J}{K}$$

其中：

J = 緊接有關修訂日期前的已發行股份數目加上就按經修訂轉換或兌換價發行的證券應收的總實際代價按有關市價可購買的股份數目；及

K = 緊接有關修訂日期前的已發行股份數目加上因證券按經修訂兌換比率或認購價獲轉換或兌換或其附帶認購權獲行使而將予發行的股份數目。

就上文第(v)及(vi)段而言，「總實際代價」一詞指本公司就任何該等證券應收之代價，加上本公司於轉換或兌換該等證券時(及假設該等證券已轉換或兌換)或行使該等認購權時應收之額外最低代價(如有)。

(vii) 按低於市價90%的價格發行任何新股份

換股價須作出調整，方式為將緊接公佈有關發行條款日期前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{L}{M}$$

其中：

L = 於緊接該公告日期前的已發行股份數目加上發行應付款項總額按相關市價可購買的股份數目；及

M = 緊接該公告日期前的已發行股份數目加上以此方式發行的股份數目。

(viii) 按低於市價90%的價格發行股份以收購任何資產

換股價須按本公司選定之香港信譽良好之認可財務顧問可能釐定或應佔當時未償還票據本金額不少於75%之票據持有人要求與彼等共同釐定之方式予以調整。

董事會函件

- 利率 : 每年3%，按半年支付。
- 到期 : 自發行相關票據日期起計第五(5)週年(「到期日」)。
- 贖回 : 除非本公司先前已轉換或購回或贖回，否則本公司將於到期日按贖回金額贖回票據，該金額相當於當時尚未償還票據本金額的108%另加應計利息。
- 償還 : 本公司不得於到期日前償還或提前償還票據未償還本金額或其任何部分。
- 購回 : 本公司或其任何附屬公司可隨時及不時按本公司或該附屬公司與票據持有人可能協定的任何價格購買票據。任何據此購回的票據應由本公司立即註銷。
- 可轉讓性 : 票據可自由轉讓，但未經本公司事先書面同意，不得出讓或轉讓予本公司關連人士。本公司於知悉其任何關連人士進行票據交易後，須立即通知聯交所。
- 換股期 : 票據持有人有權於相關票據發行日期後第三十一(31)日起至到期日止的任何一日進行換股。
- 換股股份 : 於票據按初始換股價悉數轉換後，本公司將發行合共1,600,000,000股股份，相當於本公司經發行及配發換股股份後擴大之已發行股本約53.89%(假設自認購協議日期起至票據獲悉數轉換期間，本公司已發行股本並無變動)。
- 票據持有人有權將未償還票據本金額的全部或部分(以10,000,000港元的完整倍數為單位)轉換為換股股份。

董事會函件

換股股份將由本公司於票據持有人有效行使換股權當日起發行及配發，並入賬列作繳足，且票據持有人有權享有各自換股日期後記錄日期所宣派的所有股息及其他分派。

投票：票據持有人無權僅因其票據持有人身份，而享有接收本公司任何會議通知、出席本公司任何會議或於會上投票的權利。

違約事件：倘發生下列任何事件，票據持有人可向本公司發出書面通知，要求票據本金額連同任何應計而未支付之利息立即到期並應予支付：

- (a) 股份不再於聯交所上市，或股份於連續十個營業日或以上於聯交所暫停買賣(各日為聯交所一般開放進行證券業務或交易的日子)；或
- (b) 倘有關違約可予補救，而在持有或共同持有當時未償還票據本金額不少於50%的票據持有人向本公司發出書面違約通知後20個營業日內未予以補救，則本公司未能履行或遵守或符合票據所載的任何義務；或
- (c) 本公司未能於到期時支付本金額或到期票據利息，除非該等利息僅因行政或技術錯誤而未支付，且於到期日起計十個營業日內支付；或

- (i) 產權負擔人接管，或已委派接管人、管理人或其他類似負責人員接管本公司或其任何主要附屬公司全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收入，且未於十個營業日內解除、清付、撤銷或修正；或
- (ii) 本公司或其任何主要附屬公司無力償債或無力償還到期債務，或申請或同意或容許委任本公司或其任何主要附屬公司或本公司或其任何主要附屬公司之全部或任何重大部分業務、財產、資產或收入之任何管理人、清盤人或接管人，或根據任何法律採取任何程序以重新調整或延遲其義務或其中任何部分，或與其債權人或就債權人之利益作出或進行全面轉讓或妥協；或
- (iii) 本公司或其任何主要附屬公司收到被清盤命令或要求其清盤之決議案獲有效通過，惟該等附屬公司於票據持有人(單獨或共同持有不少於當時未償還票據本金額之51%)批准之重組進行時清盤則除外；或
- (iv) 同意或宣佈凍結本公司或其任何主要附屬公司之任何債務，或任何政府機關或機構充公、扣押、強制購買或沒收本公司或其任何主要附屬公司之全部或任何重大部分之資產；或

(v) 本公司與任何其他法團整合或合併或兼併(以本公司作為持續經營法團而進行的整合、合併或兼併除外)，或本公司出售或轉讓其全部或絕大部分資產；或

(vi) 於任何時間，本公司或其主要附屬公司的任何重大債務因本公司或其任何主要附屬公司違約或違約事件(不論如何表述)而在其列明期限前成為到期應付債項。

地位：換股股份於發行及配發時，應於所有方面與相關換股權獲行使當日之已發行股份享有同等權益。

認購人將有權收取可能於配發繳足換股股份當日後所宣派、作出或支付的全部未來股息及分派。

換股價

每股換股股份的初始換股價1.00港元為：

- (i) 聯交所於最後可行日期所報每股收市價1.04港元折讓約3.85%；
- (ii) 聯交所於認購協議日期所報每股收市價1.20港元折讓約16.67%；
- (iii) 聯交所於緊接認購協議日期前連續五(5)個交易日所報每股平均收市價約1.21港元折讓約17.36%；
- (iv) 聯交所於緊接認購協議日期前連續30個交易日所報每股平均收市價約1.23港元折讓約18.70%；
- (v) 聯交所於緊接認購協議日期前連續60個交易日所報每股平均收市價約1.24港元折讓約19.35%；

董事會函件

- (vi) 聯交所於緊接認購協議日期前連續90個交易日所報每股平均收市價約1.24港元折讓約19.35%；
- (vii) 較緊接認購協議日期前一年在聯交所所報每股股份的平均收市價約1.11港元折讓約9.91%；
- (viii) 根據於二零二五年六月三十日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約773,096,000港元及於認購協議日期已發行的1,369,157,235股股份計算之每股資產淨值約0.56港元溢價約78.57%；
- (ix) 根據股東應佔本集團經調整未經審核綜合資產淨值約735,507,000港元(根據於二零二五年六月三十日股東應佔本集團經審核綜合資產淨值約773,096,000港元計算，並下調以反映按(根據本通函附錄二所載物業估值報告所披露)本集團於二零二五年十一月三十日之物業權益(即樓宇、租賃裝修及投資物業)「**本集團物業權益**」)市值835,000,000港元及於二零二五年六月三十日(如經審核綜合財務報表中所示)本集團物業權益賬面值約872,589,000港元所計算，本集團物業權益價值減少約37,589,000港元)計算之每股經調整未經審核資產淨值約0.54港元溢價約85.19%；及
- (x) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)折讓約為9.35%*，乃以理論攤薄價每股約1.10港元相比股份之基準價每股約1.21港元(定義見上市規則第7.27B條)計算得出，當中計及股份於認購協議日期之收市價及股份於緊接認購協議日期前連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價(以較高者為準)。

* 9.09% (倘基於理論攤薄價計算，並約整至小數點後兩位)。

票據獲悉數轉換後，換股股份的總面值將為16,000,000港元。

初始換股價乃本公司與認購人經考慮(其中包括)市況、本集團的財務狀況、表現及業務前景、股份的現行及歷史市價，以及特別是初始換股價較股份於二零二五年六月三十日之每股資產淨值的溢價後公平磋商釐定。

根據公開可得資料，初始換股價較於認購協議日期之每股收市價，及較於認購協議日期前最後五(5)個連續交易日之每股平均收市價的折讓均處於認購協議日期前最近三個月內已公佈且本公司已識別涉及根據特別授權發行及／或配售為期至少一年之可換股證券之其他可資比較發行(「可資比較發行」，不包括為收購、重組及／或貸款資本化而進行之發行)所呈現的相關溢價／折讓範圍內。上述篩選準則旨在了解進行類似交易的現行市場慣例。鑒於本公司業務的獨特性質，為確保能提供足夠數量的參考樣本，並未將行業、業務類型、或市值納入篩選準則。儘管可資比較發行所涉企業之主要業務及市值可能與本公司有所差異，務請知悉可資比較發行乃於相若市況及市場情緒下進行評估。因此，其為董事會提供了對此類交易在香港適用的關鍵條款之一般理解。董事會已於二零二五年十一月初識別五項符合上述篩選準則之可資比較發行之詳盡清單。董事會發現，於五項可資比較發行(即(i)中聯重科股份有限公司於二零二五年十月三十日；(ii)九福來國際控股有限公司於二零二五年十月二十四日(經於二零二五年十月二十七日補充)；(iii)大唐西市絲路投資控股有限公司於二零二五年十月十七日；(iv)嘉利國際控股有限公司於二零二五年十月十三日；及(v)中國融眾金融控股有限公司於二零二五年九月三日所刊發之公告)中，該等發行之初始換股價較於相關協議／公告日期前最後交易日或當日之收市價，及較於相關協議／公告日期前最後五(5)個連續交易日之平均收市價有溢價不超過36%或有折讓不超過18%，且其理論攤薄效應不超過上市規則第7.27B條規定之25%。董事會亦注意到，該等發行的到期期限或年期均不超過五年。因此，董事會認為初始換股價所代表的折讓(分別較以下各項折讓約16.67%及17.36%：(i)認購協議日期之每股股份收市價；及(ii)認購協議日期前連續五(5)個交易日之每股股份平均收市價)乃處於可資比較發行之範圍內，因此符合當時市況。

董事會函件

下表載列有關可資比較發行的資料。

公司名稱(股份代號)	換股價較 可資比較發行協議／ 公告日期前最後交易日 或當日的每股收市價 溢價／(折讓) (%)	換股價較 可資比較發行協議／ 公告日期前最後五個 連續交易日的每股 收市價溢價／(折讓) (%)
中聯重科股份有限公司 (1157)	35.23	31.33*
九福來國際控股有限公司 (8611)	(17.90)	(11.3)
大唐西市絲路投資控股 有限公司(620)	5.56	6.03
嘉利國際控股有限公司 (1050)	(7.26)	(15.57)
中國融眾金融控股有限 公司(3963)	0	(0.17)
最高值	35.23	31.33
最低值	(17.90)	(15.57)
中位數	0	(0.17)
平均值	3.126	2.064
本公司	(16.67)	(17.36)

*附註：此可資比較發行之溢價並未於相關公告中披露。該溢價乃參照此可資比較發行公告日前最後五個連續交易日之每股平均收市價計算得出。

初始換股價經參考(其中包括)本集團的財務狀況，特別是承兌票據(即包括未償還本金額467,990,000港元連同按年利率6%計算之利息在內的約489,220,000港元)及有抵押銀行借貸(定義見下文)(即相當於其未償還本金額約392,390,000港元)的未償還金額及利息支出等因素，且考慮到本集團的表現及業務前景(包括將為本集團未來至少兩年帶來重大業務發展之投資承擔(定義見下文)(擬於提前償還承兌票據及償還有抵押銀行借貸後以發行票據所得款項淨額的剩餘款項約556,390,000港元提供部分資金))後釐定，且按初始換股價發行票據所籌集的資金將為本集團即時提供流動資金。在釐定初始換股價時，本公司亦認為，於認購協議日期前一年期間，股份於該期間大部分交易日的成交價高於初始換股價。鑒於上述目標資金規模及市場慣例，董事會(不包括獨立董事委員會成員)

認為，初始換股價應設定為較現行股價折讓不超過20%。因此，初始換股價已釐定為1.00港元。

如「認購事項之理由及裨益」及「所得款項用途」各節所述，認購事項之所得款項淨額將為本集團提供即時資金，以(i)償還部分利率較高之債務，從而節省利息支出；及(ii)為本集團於未來至少兩年之賭場(定義見下文)及酒店(定義見下文)發展及營運之投資承擔(定義見下文)提供融資。換股價與可資比較發行所反映的折讓範圍相符。為激勵認購人認購票據，較收市價折讓實屬必要，且符合市場慣例。因此，董事會(不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第IBC-1至IBC-2頁的「獨立董事委員會函件」)認為，票據悉數轉換導致現有股東權益被攤薄屬合理，及儘管換股價較認購協議前一年每股平均收市價有所折讓，但考慮到所需資金規模龐大、市場慣例將換股價設定為較簽訂相關認購協議時現行股價有所折讓，以及透過認購事項將促成本集團與認購人集團建立戰略聯盟關係，董事會(獨立董事委員會成員除外)亦認為換股價屬公平合理。

認購協議之先決條件

首次完成須待下列先決條件獲達成(或獲豁免)後方可作實：

- (i) 於股東特別大會上就根據特別授權發行換股股份以投票表決方式獲得股東50%以上票數批准；
- (ii) (a) 於股東特別大會上就清洗豁免以投票表決方式獲得獨立股東至少75%票數批准；

(b) 於股東特別大會上就認購協議及其項下擬進行交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准；及

(c) 於股東特別大會上就特別交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准；
- (iii) 執行人員根據收購守則規則26的豁免註釋1授出清洗豁免，豁免認購人及與其一致行動的人士因根據票據轉換而獲發行及配發換股股份而產生就所有股份及本公司其他證券(認購人及其一致行動人士已擁有或同

董事會函件

意將予收購者除外)提出強制性全面要約的責任，且清洗豁免保持十足效力及作用；

- (iv) 執行人員已根據收購守則規則25註釋5批准特別交易；
- (v) 上市委員會已批准(不論是無條件或附帶條件)換股股份上市及買賣；
- (vi) 本公司於認購協議中作出之保證，於作出時於所有重大方面均屬真實、完整、準確且無誤導成分，且於首次完成時應於所有重大方面屬真實、完整、準確及無誤導成分，猶如該等保證於首次完成時作出；及
- (vii) 認購人於認購協議中作出之保證，於作出時於所有重大方面均屬真實、完整、準確且無誤導成分，且於首次完成時應於所有重大方面屬真實、完整、準確及無誤導成分，猶如該等保證於首次完成時作出。

第二次完成須待下列先決條件獲達成(或獲豁免)後方可作實：

- (viii) 本公司於認購協議中作出之保證，於作出時於所有重大方面均屬真實、完整、準確且無誤導成分，且於第二次完成時應於所有重大方面屬真實、完整、準確及無誤導成分，猶如該等保證於第二次完成時作出；及
- (ix) 認購人於認購協議中作出之保證，於作出時於所有重大方面均屬真實、完整、準確且無誤導成分，且於第二次完成時應於所有重大方面屬真實、完整、準確及無誤導成分，猶如該等保證於第二次完成時作出。

就首次完成而言，認購人可酌情豁免上述條件(ii)(a)及(b)、(iii)及(vi)，而本公司亦可酌情豁免上述條件(ii)(c)、(iv)及(vii)。倘特別交易未獲獨立股東批准，本公司可豁免條件(ii)(c)及(iv)，且不會將自認購事項收取的所得款項淨額用於償還承兌票據。擬用於償還承兌票據的認購事項所得款項淨額將重新分配，以撥付投資承擔(定義見下文)。就第二次完成而言，認購人可酌情豁免條件(viii)，而本公司亦可酌情豁免上述條件(ix)。由於認購人保留豁免上述條件(ii)(a)及(b)及(iii)的權利，故不能排除股東因認購事項(及票據轉換)而收到可能要約之可能性。因此，本公司要約期已自該公告日期起開始。

倘上述任何條件於最終截止日期或之前未獲達成或獲豁免，則認購協議將於其後立即終止並不再具有任何效力，且認購協議訂約方均不得向認購協議另一方提出任何索償或承擔任何責任或義務，惟若因本公司故意違約、嚴重疏忽或惡意導致未能及時達成任何先決條件，則在此情況下，本公司須就認購人因無法認購票據而合理產生的損害及損失承擔責任。

於最後可行日期，上述條件並無獲豁免及／或達成。

本公司於完成前之義務

本公司承諾，自認購協議日期起至各完成日期止，將確保本集團業務以符合其現行慣例之方式並按正常及審慎基準於本公司日常業務過程中營運，並確保本集團於未事先取得認購人事先書面同意前，不得訂立任何並非本集團日常業務過程之合約或承諾。

儘管如此，本公司亦承諾，除認購協議所規定或擬進行者或協議明確規定者外，其將於第二次完成日期前採取一切措施，確保本集團不會進行以下任何行動，且本集團各成員公司的董事會或其股東大會均不得通過決議案進行該等行動，惟事先獲得認購人之書面同意(該同意不得無故撤回)除外：

- (a) 向銀行、金融機構及任何其他第三方借款或籌集資金，惟其總金額不得超過認購協議所載之金額或於本公司日常業務過程中根據認購協議日期存續之銀行融資之金額除外；
- (b) 訂立或修訂任何重大合約或其他重大交易或資本承擔，或承擔任何重大或有負債，惟其總金額不得超過認購協議所載之金額或本公司日常業務過程中產生之金額除外；
- (c) 終止任何重大協議或放棄任何重大性質之權利；
- (d) 宣派、派付或作出任何股息或其他分派；
- (e) 就其業務、財產或資產的任何部分增設或允許產生任何按揭、押記、留置權、抵押、其他形式的擔保或產權負擔或任何性質的股權(無論是否與上述權利相若)，惟依據法定效力產生的留置權及其金額不超過認購協議所載之金額或於本公司日常業務過程中產生之金額除外；

董事會函件

- (f) 委任任何新董事，以及於本公司日常業務過程外僱用任何高級僱員、高級職員、公司秘書或授權代表，或終止任何現有關鍵僱員的僱用關係，或更改其僱用條款；
- (g) 出售或同意出售或收購或同意收購任何重大資產，惟於本公司日常業務過程中進行或該等資產價值並無超過認購協議所載之金額除外；
- (h) 妥協、和解、解除、解決或了結任何重大民事、刑事、仲裁、訴訟或其他法律程序，或任何重大負債、索償、行動、要求或爭議，或放棄與上述任何事項相關的任何權利；
- (i) 解除、妥協或撤銷本集團相關成員公司賬冊所記錄之本集團成員公司任何債務人結欠之任何款項(其金額超過認購協議所載之金額)；
- (j) 出租或同意出租，或以其他方式轉讓本集團目前持有之不動產(如有)之全部或部分佔有權或所有權，或購買、承租或取得任何不動產之佔有權，惟履行既有義務或於本公司日常業務過程中進行者除外；
- (k) 終止或允許任何現屬生效且合理人士認為對本集團業務屬重大之保單失效；
- (l) 發行或同意發行任何股份、認股權證或其他證券或借貸資本，或授出或同意授出任何可收購或轉換為本集團任何成員公司之股份或借貸資本之購股權或權利，或根據股份獎勵計劃發行或同意發行任何股份，或採取任何其他可能導致本公司減少其於本集團任何成員公司權益之行動，惟根據認購協議擬進行者除外；
- (m) 購買或贖回本集團任何股份，或為任何此類購買提供財務援助；
- (n) 向任何第三方提供任何墊款或其他信貸，或給予任何擔保、彌償保證、保證或抵押，且其金額超過認購協議所載之金額；
- (o) 收購任何重大資產(無論是否以租購或遞延條款取得)，且其金額超過認購協議所載之金額；
- (p) 僱用或聘請任何員工、顧問或人員，或與本集團董事、高級職員或資深僱員訂立或修訂任何服務協議以增加其應付薪酬，惟該人士之年度薪酬不超過認購協議所載之金額除外；

- (q) 於資本賬中承擔任何超過認購協議所載金額之總開支；
- (r) 修訂本集團任何成員公司之組織章程文件；及
- (s) 進行、允許或促成任何構成違反本公司於認購協議所作任何保證之行為，或容許任何構成違反該等保證之疏忽。

完成認購協議

首次完成應於上文「認購協議之先決條件」一節所載最後一項先決條件獲達成或獲豁免(視情況而定)之日期後第三(3)個營業日或認購協議訂約方可能協定之其他日期落實。

第二次完成應於認購人以書面形式向本公司發出不少於五(5)個營業日之事先通知所指定之日期及時間進行，且無論如何不得遲於首次完成起計三(3)個月內(惟訂約方另行書面協定除外)。

終止認購協議

若發生以下情況，認購人可於各完成前隨時向本公司發出事先書面通知終止認購協議：

- (i) 形成、發生或出現：
 - (a) 政治、軍事、工業、金融、經濟、財政、監管或其他性質(包括恐怖主義行為)之現狀出現任何發展或變化(不論是否任何前述情況之同類事件)，以致香港、澳門及／或菲律賓之政治、經濟、財政、金融、監管或股市狀況出現重大不利變動；
 - (b) 因金融環境出現特殊情況或其他原因而對在聯交所及證監會買賣證券全面實施任何禁制、暫停或重大限制；
 - (c) 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例有所轉變，或香港或與本集團有關之任何其他司法權區之法院或其他主管機構令有關法例或規例之詮釋或援引有所轉變，而此等情況足以對本公司之業務或財務或經營狀況構成重大不利影響；
 - (d) 股份遭暫停買賣超過十(10)個營業日(因審批該公告而暫停買賣除外)；

- (e) 涉及香港或其他地區在稅制或外匯管制(或實施外匯管制)上出現足以對本公司之業務、財務或經營狀況構成重大不利影響之轉變或可能變動之事態發展；或
- (f) 有任何第三方向本集團任何成員公司提出任何足以對本公司之業務、財務或經營狀況構成重大不利影響之訴訟或重大索償，

而認購人在合理行事的情況下，可合理預期上述情況將會或已對本公司之狀況(財務或其他方面)或盈利、業務狀況或業務前景構成重大不利影響；

- (ii) 認購人獲悉認購協議所載本公司所作出之保證遭到違反，或於訂立認購協議當日或之後至首次完成或第二次完成前之期間內發生或出現任何事件或情況，而(a)有關事件或情況倘於認購協議日期之前發生或出現，將令任何該等保證變得失實、不準確或有所誤導，或(b)認購人在合理行事的情況下認為，有關事件或情況足以對本公司之狀況(財務或其他方面)或盈利、業務狀況或業務前景構成重大不利影響；及
- (iii) 根據認購協議，本公司已於任何重大方面違反或未能履行其任何義務，包括但不限於上文「本公司於完成前之義務」一節所述於完成前之義務。

特別授權

票據之發行以及換股股份之發行及配發須待於股東特別大會上尋求特別授權後方可進行。

上市申請

本公司將向上市委員會申請批准因行使票據所附帶換股權而將予發行之換股股份上市及買賣。

本公司將不會就票據申請上市。

董事會函件

有關本集團之資料

本公司為投資控股公司。本集團主要於菲律賓從事酒店及賭場業務。

下表載列摘錄自本公司二零二四／二五年年報之截至二零二五年六月三十日止兩個年度之本公司若干經審核綜合財務資料。

	截至六月三十日止年度	
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
收入	566,159	229,786
除稅前虧損	(272,965)	(162,246)
本公司擁有人應佔年內虧損	(282,145)	(131,964)

	於六月三十日	
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)
資產總值	2,536,098	2,324,298
負債總額	1,763,002	1,307,509
資產淨值	773,096	1,016,789

認購人之資料

認購人為《財富》東南亞500強企業之一，為一家於菲律賓註冊成立之有限公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：PLUS)，並歸類於賭場及博彩子行業。於最後可行日期收市時，認購人市值約為8,940,000,000港元(相當於約66,876,000,000披索)。認購人連同其附屬公司(統稱「認購人集團」)為菲律賓創新數字娛樂集團，並為業界領導者。

董 事 會 函 件

下表載列基於目前可獲得的最新資料認購人於最後可行日期之股權架構。

	於認購人 的股份	概約%
Eusebio H. Tanco (「 Tanco 先生」) (附註1)	89,928,993	1.99
Euphonious Holdings Inc. (「 Euphonious 」) (附註1)	351,000,000	7.76
Sagathy Holdings Inc. (「 Sagathy 」) (附註1)	340,000,000	7.51
小計	780,928,993	17.26
Catchy Solution Limited (「 Catchy 」) (附註5)	335,000,000	7.40
Clearspring Holdings Corp. (「 Clearspring 」) (附註6)	330,600,000	7.31
Belvedere Skies Asset Holdings OPC (「 Belvedere 」) (附註7)	330,600,000	7.31
Leisure Advantage Inc. (「 LAI 」) (附註2、4)	286,265,265	6.33
Globalist Technology Company Limited (「 Globalist 」) (附註8)	242,948,700	5.37
Tang Yong (「 Tang 先生」) (附註2)	2	—
其他董事 (附註3)	33,403,633	0.74
高級職員及僱員	101,816,908	2.24
聯屬方 (附註4)	83,267,077	1.84
認購人之其他公眾股東	1,999,942,900	44.20
總計	4,524,773,478	100.00

附註：

1. 認購人之董事會主席Tanco先生透過其於Euphonious及Sagathy的持股權益於Euphonious擁有的351,000,000股認購人股份(「認購人股份」)及於Sagathy擁有的340,000,000股認購人股份中擁有權益，連同其於89,928,993股認購人股份中擁有的其他權益，Tanco先生於合共780,928,993股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約17.26%。
2. 於LAI擁有的286,265,265股認購人股份中，身為認購人董事的Tang先生透過其於LAI(名為Alfredo Abelardo B. Benitez (「**AAB**」)的人士(其為認購人的前董事)及三名其他人士一同亦透過彼等於LAI的持股權益分別於LAI擁有的164,888,792股及6,870,367股認購人股份中擁有權益)的持股權益於LAI擁有的114,506,106股認購人股份中擁有權益。連同Tang先生於2股認購人股份中擁有的其他權益，彼於合共114,506,108股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約2.53%。
3. 認購人的其他董事，包括Tsui Kin Ming先生、Willy N. Ocier先生、Rafael Jasper S. Vicencio先生、Paul Joseph M. Garcia先生、Ramon Pancratio D. Dizon先生、Timoteo B. Aquino先生及Arthur R. Tan先生等，於合共33,403,633股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約0.74%。

董事會函件

4. 於LAI擁有的286,265,265股認購人股份中，如上文附註2所述，AAB於LAI擁有的164,888,792股認購人股份中擁有權益，連同上表「聯屬方」類別下其於59,873,077股認購人股份中擁有的其他權益，其於合共224,761,869股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約4.97%。其餘23,394,000股認購人股份由認購人之全資附屬公司AB Leisure Exponent, Inc. (「AB Leisure」)擁有，為AB Leisure代表認購人購回之認購人股份。
5. 根據向認購人提供的最新記錄，Catchy由Luen, Zhu De Andrew 100%實益擁有。
6. 根據向認購人提供的最新記錄，Clearspring由Atty. Jose Raulito E. Paras約100%實益擁有。
7. 根據向認購人提供的最新記錄，Belvedere由Francis Neil P. Mercado 100%實益擁有。
8. 根據向認購人提供的最新記錄，Globalist由Ultra Prestige Investments Holdings Limited 100%實益擁有。

認購人集團運用科技與創新，提供專為娛樂設計的遊戲產品，其核心業務包括提供賓果遊戲及撲克遊戲等線上遊戲產品，以及針對多項本地與國際體育賽事提供線上投注服務。此外，認購人集團之業務營運由遍佈菲律賓境內逾130處實體營運據點提供支援。

根據認購人集團所公佈截至二零二四年十二月三十一日止年度之經審核財務資料，該集團錄得收入約10,060,000,000港元(相當於約75,223,000,000披索)及淨收入約1,680,000,000港元(相當於約12,584,000,000披索)。於二零二四年十二月三十一日，該集團總資產約5,900,000,000港元(相當於約44,145,000,000披索)，包括現金及等價物約1,870,000,000港元(相當於約13,977,000,000披索)，以及股東權益約4,180,000,000港元(相當於約31,280,000,000披索)。

根據認購人集團所公佈截至二零二三年十二月三十一日止年度之經審核財務資料，該集團錄得收入約3,640,000,000港元(相當於約27,251,000,000披索)及淨收入約550,000,000港元(相當於約4,095,000,000披索)。於二零二三年十二月三十一日，該集團總資產約3,970,000,000港元(相當於約29,715,000,000披索)，包括現金及等價物約570,000,000港元(相當於約4,264,000,000披索)，以及股東權益約2,530,000,000港元(相當於約18,926,000,000披索)。

認購人集團擬將業務拓展至菲律賓賭場及博彩領域，並實現業務多元化發展。鑒於本集團已於二零二四年五月在馬尼拉灣區酒店綜合體啟動賭場營運，認購人認為投資於票據乃具吸引力之機會，可藉助本集團之博彩營運優勢，深化與本集團現有業務合作，從而落實其強化菲律賓博彩產業佈局的戰略計劃。

於最後可行日期，認購人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

鑒於認購人集團的核心業務包括提供線上遊戲產品以及就多項本地與國際體育賽事(與本集團的賭場業務屬相似行業)提供線上投注服務，故本公司自然得知認購人集團。透過商業夥伴(包括一名認購人的前董事Max Aaron Wong先生)，本公司管理層與認購人集團得以結識，並就潛在業務合作展開初步探討。該等討論最終促成認購人向本公司提供資金，以及可能獲得股權之選擇權，即票據之發行。

認購事項之理由及裨益

董事會已考慮多種籌集資金的方式，具體包括：(i)銀行貸款及銀行融資；(ii)股權融資，例如配售新股份或可換股證券；及(iii)以悉數包銷基準進行的供股或公開發售。然而，基於以下原因，該等方案均未獲採納：

- (a) 進一步申請銀行借貸需提供額外抵押品，然而，本集團最重大的有形資產酒店及賭場綜合體已質押，為披索貸款(定義見下文)提供擔保，導致缺乏重大的有形資產為新增借貸提供擔保；
- (b) 股權融資(如向承配人配售新股份或可換股證券)可能因其結果受市況影響而導致最終籌集的所得款項金額存在不確定性；及
- (c) 以悉數包銷基準進行的供股或公開發售所需時間相對較長，故其成功實施存在不確定性。

基於上述原因，董事會認為就較長期而言認購事項將有助於改善及鞏固本集團的流動資金及財務狀況，因票據為五年期。倘認購人將部分或全部票據轉換為換股股份，亦將擴大大公司股東基礎及資本基礎。

誠如二零二四／二零二五年年報所披露，截至二零二五年六月三十日，本集團有未償還承兌票據金額約467,990,000港元，此乃承兌票據的本金總額，並按年利率6%累計利息。承兌票據乃向承兌票據持有人發行。承兌票據持有人為根據開曼群島共同基金法(二零二零年修訂)向開曼群島金融管理局註冊的註冊共同基金。作為集體投資工具，承兌票據持有人因遵守保密義務，其投資者身份不予披露。承兌票據持有人的投資經理為Galaxy PAM Asset Management (Cayman Islands) Limited，由Tang Kwok Yee Pauline最終實益擁有。承兌票據持有人現持有41,160,000股股份權益，佔本公司於最後可行日期已發行股本約3.01%。承兌票據將於二零二七年三月到期償還。倘認購事項完成，本集團擬動用發行票據籌集的部分所得款項約489,220,000港元，用於償還承兌票據。

誠如二零二四／二零二五年年報所披露，截至二零二五年六月三十日，本集團有合共約990,070,000港元的有抵押銀行貸款，包括兩筆貸款本金額：(i) 392,390,000港元，年利率為3.35%且將於二零二七年七月到期(「有抵押銀行借貸」)及(ii) 597,680,000港元，將於二零三零年十月到期(「披索貸款」)。倘認購事項完成，本集團擬將籌集的部分所得款項約392,390,000港元用於提早償還有抵押銀行借貸，以即時節省利息支出。本公司無意提前償還披索貸款，原因為即使本公司提前償還披索貸款，其仍須就披索貸款支付直至原到期日(即二零三零年十月)期間所產生的應計利息。本公司將透過本集團營運所得收入或倘當時情況及／或可供本公司選擇之方案能進一步節約成本，透過集資活動或借貸償還披索貸款。

誠如二零二四／二零二五年年報「展望」一節所披露，菲律賓政府全資擁有及控制之博彩及賭博之監管及發牌機構PAGCOR，已向本集團授出臨時牌照(即於二零二三年九月)以根據臨時牌照建立及經營賭場。根據臨時牌照，本集團須就在菲律賓馬尼拉市內建立及開發綜合度假村(「該項目」)投資不少於1,000,000,000美元(相當於約7,800,000,000港元)及不多於1,200,000,000美元(相當於約9,360,000,000港元)(「投資承擔」)。根據本集團提交並獲PAGCOR核准之發展計劃，該項目包含以下組成部分：(i)總樓面面積至少達250,000平方米；(ii)至少800間五星級豪華酒店客房；及(iii)至少20,000平方米之零售區域，包括賭場、餐廳、休閒設施及購物商場。由二零二四年五月十一日起，本集團憑藉臨時牌照正式從PAGCOR接管本集團酒店(「酒店」)內之賭場營運。鑒於現有賭場(「賭場」)及酒店之營運規模未達到該項目的要求，本集團須擴充本集團的酒店物業及賭場營運，並升級酒店、賭場及其他配套設施，以轉型為綜合度假村。自獲發臨時牌照以來，部分投資承擔已用於酒店及賭場設施之升級與改善。例如，本集

團已就酒店及賭場設施與基礎建設之升級、翻新及整修(分別構成本公司日期為二零二五年二月十四日及二零二五年五月三十日之公告之標的)與Kimberland Construction Inc.簽訂建築合約。投資承擔包含後續重大資本投資，包括(i)購置土地以擴建酒店及增建客房，滿足該項目規定之酒店接待能力；(ii)提供綜合度假村之其他配套設施(包括但不限於休閒設施及購物商場)；及(iii)持續對酒店及賭場之設施及基礎建設進行升級、翻新及整修。倘認購事項完成，本集團擬將扣除相關成本及開支後之剩餘所得款項(約716,390,000港元)主要用於(i)撥資履行投資承擔及可能不時出現之具吸引力投資／業務機會(經董事會認為進行該等投資符合本公司利益)；及(ii)作為本集團一般營運資金。所得款項擬定分配之進一步詳情載於下文「所得款項用途」一節。根據目前情況，投資承擔預計將於二零三三年前完成。倘投資承擔未達標及需要額外資金，經考慮當時現行市況及本集團的財務狀況後，本集團將考慮並於必要時進行其他集資活動(如銀行借貸、債務融資及／或股權融資)，以履行本公司對滿足未完成投資承擔的責任。

鑒於上述理由，董事(不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第IBC-1至IBC-2頁「獨立董事委員會函件」)認為，認購協議的條款乃按正常商業條款訂立，而訂立認購協議屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

認購人對本集團的未來意向

假設完成已落實及於票據悉數轉換後，認購人將持有本公司已發行股本超過50%。認購人已確認：

- (a) 於完成後，本集團擬繼續經營現有業務；
- (b) 誠如上文「認購事項之理由及裨益」一段所披露，其與董事會的觀點一致，認為認購事項符合本集團利益；及
- (c) 無意(i)對本集團現有業務作出任何重大變動或(ii)終止僱傭本集團任何僱員或(iii)在一般業務過程以外重新調配本集團的固定資產。

申請清洗豁免

於最後可行日期，認購人並無持有任何股份。

假設於最後可行日期至票據獲悉數轉換期間本公司已發行股本並無變動，於票據按初始換股價悉數轉換後，本公司將向認購人發行及配發合共1,600,000,000股換股股份，佔本公司經發行及配發換股股份後擴大之已發行股本約53.89%。因此，認購人將於票據悉數轉換後取得本公司超過30%之投票權。

因此，於票據獲悉數轉換後，除非清洗豁免獲授並獲批准，否則認購人須根據收購守則規則26.1，就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份提出強制性全面要約。

就此而言，認購人已根據收購守則規則26的豁免註釋1，就發行及配發換股股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將須待(i)於股東特別大會上就清洗豁免以投票表決方式獲得獨立股東至少75%票數批准；及(ii)於股東特別大會上就認購事項及其項下擬進行交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准後，方可作實。

倘若清洗豁免獲執行人員授出並經獨立股東批准，由於票據項下換股權獲悉數行使，認購人於本公司之投票權將超過50%，故認購人可增加其於本公司之權益，而不會招致根據收購守則規則26作出強制性全面要約之任何進一步責任。

保留豁免清洗豁免的權利

執行人員未必會授出清洗豁免。倘(i)執行人員並無授出清洗豁免；或(ii)執行人員授出清洗豁免，但獨立股東於股東特別大會上並無通過有關清洗豁免的相關決議案，則認購人可酌情豁免有關清洗豁免的先決條件，並繼續進行認購事項。於該等情況下，倘認購人根據票據行使換股權，以致其將取得本公司30%或以上投票權，則將觸發全面要約之責任。鑒於認購人已保留其權利豁免有關授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免之條件，故無法排除股東因認購事項(及轉換票據)而收到可能要約之可能性。因此，本公司的要約期已自該公告日期起開始。

董 事 會 函 件

倘清洗豁免未獲授出或批准，認購人將於股東特別大會結果公告中披露其是否將繼續進行認購事項，並於票據項下換股權獲行使而導致其取得本公司30%或以上投票權時提出全面要約。

對股權架構之影響

下表載列本公司(i)於最後可行日期；及(ii)緊隨票據獲悉數轉換後(假設自最後可行日期至票據獲悉數轉換期間，本公司已發行股本並無變動)之股權架構：

	(i) 於最後可行日期		(ii) 緊隨票據按初始 換股價悉數轉換後	
	股份	概約%	股份	概約%
Excite Opportunity Fund L.P. (附註1)	260,000,000	18.99	260,000,000	8.76
Eriska Investment Fund Ltd (附註2)	131,800,000	9.63	131,800,000	4.44
認購人	—	—	1,600,000,000	53.89
其他公眾股東 (附註3)	977,357,235	71.38	977,357,235	32.91
總計	<u>1,369,157,235</u>	<u>100.00</u>	<u>2,969,157,235</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 於最後可行日期，股份由Excite Opportunity Fund L.P. (其為一間根據開曼群島獲豁免有限合夥企業法成立的獲豁免有限合夥企業) 持有，並由執行董事Ho先生全資擁有的Excite Investments Holdings Limited (作為普通合夥人) 管理。Excite Opportunity Fund L.P. 由Glorious Future Fund SPC (作為有限合夥人) 全資擁有，其管理股份由AG Investment Management Company Limited以投資經理身份持有。AG Investment Management Company Limited由鄧毓藩先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Glorious Future Fund SPC、AG Investment Management Company Limited、鄧毓藩先生及Ho先生均被視為於Excite Opportunity Fund L.P. 所持股份中擁有權益。
- 根據於最後可行日期於LEI (法律實體識別碼) 公眾登記冊 (「LEI公眾登記冊」) 獲得的資料，Eriska Investment Fund Ltd之直接擁有人及最終擁有人為M.I.H. International Ltd.。根據於最後可行日期於LEI公眾登記冊獲得的資料，M.I.H. International Ltd.之擁有人為自然人，且已申報直接擁有人豁免及最終擁有人豁免。LEI公眾登記冊並無提供有關M.I.H. International Ltd.直接擁有人及最終擁有人之進一步資料。於最後可行日期，董事均未持有任何Eriska Investment Fund Ltd之股份。
- 於最後可行日期，除執行董事Ho先生 (其被視為於上文附註1所披露之260,000,000股股份中擁有權益) 外，概無董事於任何股份中擁有權益。

有關償還承兌票據之特別交易

於最後可行日期，承兌票據持有人為持有41,160,000股股份之股東，佔本公司已發行股本約3.01%。如上文「認購事項之理由及裨益」及下文「所得款項用途」各節所載，倘認購事項完成，將自認購事項收取的部分所得款項淨額將用於償還承兌票據。鑒於償還承兌票據並未涵蓋所有其他股東，根據收購守則規則25註釋5，此構成特別交易，故須(i)執行人員同意；(ii)獨立財務顧問於其意見中公開聲明認購協議之條款及償還承兌票據屬公平合理；及(iii)獨立股東於股東特別大會上就特別交易以投票表決方式獲得50%以上票數批准。

本公司已根據收購守則規則25，向執行人員申請批准特別交易。

所得款項用途

倘首次認購事項及第二次認購事項均告完成，根據認購事項籌集的總金額為1,600,000,000港元。扣除相關成本及開支約2,000,000港元後，所得款項淨額估計約為1,598,000,000港元。假設票據悉數轉換為換股股份，所得款項淨額相當於每股換股股份淨價約1.00港元。誠如上文「認購事項之理由及裨益」一節所述，董事擬按以下方式動用所得款項淨額：

- (i) 約30.61%或489,220,000港元將於首次完成起計一(1)個月內用於償還承兌票據；
- (ii) 約24.56%或392,390,000港元將於首次完成起計一(1)個月內用於償還有抵押銀行借貸；
- (iii) 約34.82%或556,390,000港元將於未來至少兩年用於為投資承擔及可能不時出現之具吸引力投資／業務機會(經董事會認為進行該等投資符合本公司利益)提供資金，目前預計投資承擔將包括用於購置土地以擴建酒店及增建客房、用於提供綜合度假村之其他配套設施，包括休閒設施及購物商場以及用於持續對酒店及賭場之設施及基礎建設進行升級、翻新及整修之資本投資(於最後可行日期，上述資本投資之項目詳情尚未落實，然而，預期該筆款項將於認購事項完成後24個月期間內用作為投資承擔提供資金)；務請注意，董事會有意及傾向於首先償還承兌

票據及償還有抵押銀行借貸，以透過發行票據節省利息，並於相關應用後將剩餘款項分配至投資承擔及／或未來投資／業務機會；由於並無有關就購置土地以擴建酒店及對酒店和賭場進行改善的明確時間表，董事會僅能估算動用投資承擔及／或未來投資／業務機會的資金的期間約24個月，及基於有關估計，預期所得款項淨額將於完成後24個月內悉數動用；及

- (iv) 約10.01%或160,000,000港元將用作本集團的一般營運資金，包括(連同用於其他項目)支付薪金及津貼、銷售及營銷開支、以及財務費用(預計分別約為擬用作本集團一般營運資金款項的約50%、25%及12%，餘下約13%擬用作其他營運資金項目)，預期該筆款項將於認購事項完成後12個月內動用。

根據上文第(iii)項所述，預計本公司目前擬提供融資之「投資／業務機遇」與菲律賓及／或海外酒店及博彩行業相關，此符合本集團目前的業務策略。於最後可行日期，本公司尚未確定任何具體目標及／或業務機遇。

本公司可因應業務狀況變化重新分配所得款項淨額之用途，並將適時就相關變動(如有)作出適當披露。倘特別交易未獲獨立股東批准，本公司可豁免與特別交易相關的條件及擬用於償還承兌票據的所得款項淨額(即上述第(i)項)將重新分配，以撥付投資承擔。

過去12個月之集資活動

本公司於緊接最後可行日期前12個月內並無進行任何集資活動。

收購守則規定之資料

除本公司根據認購協議將向認購人發行之票據外，於最後可行日期，認購人及其一致行動人士：

- (i) 並未擁有、持有、控制或指示任何股份、期權、認股權證或可轉換為股份之證券或有關本公司證券之任何衍生工具，亦未持有任何本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；

董事會函件

- (ii) 於相關期間，未曾交易股份、未行使期權、認股權證、可轉換為股份之證券或有關本公司證券之任何衍生工具，亦未持有任何本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 於相關期間，未曾交易任何股份，亦未取得或訂立任何協議或安排以取得本公司表決權；
- (iv) 在認購協議日期至完成日期期間，不會收購或出售任何構成收購守則所指導致失去資格的交易之本公司表決權；
- (v) 未訂立任何涉及本公司證券之已發行衍生工具；
- (vi) 未與任何其他人士就本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)存在收購守則規則22註釋8所述之安排(不論以期權、彌償保證或其他形式)，且該等安排可能對認購協議、清洗豁免及／或特別交易產生重大影響；
- (vii) 未從任何股東處接獲關於其將在股東特別大會上表決贊成或反對批准認購協議、清洗豁免及／或特別交易決議案之不可撤銷承諾；
- (viii) 並非任何協議或安排的其中一方，而有關協議或安排涉及其可能會或不會援引或試圖援引認購協議、清洗豁免及／或特別交易的某項先決條件或條件的情況；及
- (ix) 未曾借入或借出任何本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

於最後可行日期：

- (i) 除票據認購金額外，認購人及其一致行動人士並無就認購協議向本公司支付或擬支付任何形式之代價、補償或利益，亦無根據任何其他協議或安排向本公司支付或擬支付任何形式之代價、補償或利益；及
- (ii) 除特別交易外，認購人及其一致行動人士(作為一方)與任何股東(作為另一方)之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

董事會函件

本公司確認，於最後可行日期及除特別交易外，本公司、其附屬公司或聯營公司(作為一方)與任何股東(作為另一方)之間並無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)。

於最後可行日期，本公司及認購人認為，認購協議及票據轉換不會導致產生有關遵守其他適用規則或規例(包括上市規則)的任何問題。本公司及認購人注意到，倘認購協議及票據轉換不符合其他適用規則或規例，則執行人員可能不會授出清洗豁免。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立由鄭康偉先生、陸正均先生及Danica Ramos Lumawig女士(即於認購事項、清洗豁免及特別交易項下擬進行交易中並無直接或間接權益之全體獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，旨在就認購協議、清洗豁免及特別交易向獨立股東提供意見。

經獨立董事委員會批准，力高企業融資有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就(i)認購協議；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易的條款的公平性及合理性向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮並酌情通過必要決議案以批准(其中包括)：(i)認購事項(包括授出特別授權)；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易。

於特別交易中擁有權益的承兌票據持有人應於股東特別大會上就有關清洗豁免及特別交易之決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無其他股東於(i)認購協議；(ii)清洗豁免及／或(iii)特別交易中擁有任何重大權益，亦無其他股東須於股東特別大會上就批准(i)認購事項(包括授出特別授權)；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易之決議案放棄投票。

本公司謹訂於二零二六年二月二十六日(星期四)上午十一時正舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-4頁。

暫停辦理股東登記

本公司的股東名冊將由二零二六年二月二十三日(星期一)起至二零二六年二月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停，期間不會辦理本公司股份之過戶登記手續。於二零二六年二月二十六日(星期四)名列本公司股東名冊的股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。所有股份過戶文件連同有關股票須於二零二六年二月二十日(星期五)下午四時三十分前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17樓1712-1716號舖，方有資格獲授權出席股東特別大會並於會上投票。

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥表格，並盡快交回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，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會，並於會上投票。倘閣下出席股東特別大會並於會上投票，則閣下之委任代表之授權將被撤銷。根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上股東將以投票方式表決。

推薦建議

敬請閣下垂注：(i)載於本通函第IBC-1至IBC-2頁之獨立董事委員會函件，當中載有其就認購協議、清洗豁免及特別交易致獨立股東之推薦建議；及(ii)載於本通函第IFA-1至IFA-39頁之獨立財務顧問函件，當中載有其就(i)認購協議；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

董事(不包括獨立董事委員會成員，其意見載於本通函第IBC-1至IBC-2頁的「獨立董事委員會函件」)認為，認購事項、清洗豁免及特別交易屬公平合理及按一般商業條款進行，且儘管並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但整體上及就獨立股東而言仍符合本公司及股東的利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄一、附錄二及附錄三所載其他資料。

警告：清洗豁免須待執行人員授出並經獨立股東在股東特別大會上批准後，方可作實。執行人員及獨立股東未必會授出或批准清洗豁免。倘(i)執行人員並無授出清洗豁免；或(ii)執行人員授出清洗豁免，但獨立股東於股東特別大會上並無通過有關清洗豁免的相關決議案，則認購人可酌情豁免有關清洗豁免的先決條件，並繼續進行認購事項。於該等情況下，倘認購人根據票據行使換股權，以致其將取得本公司30%或以上投票權，則將觸發全面要約責任。鑒於認購人已保留其權利豁免有關授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免之條件，故無法排除股東因認購事項(及轉換票據)而收到可能要約之可能性。

特別交易須經執行人員同意及獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。執行人員未必同意特別交易，而獨立股東亦未必批准特別交易。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
國際娛樂有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
Ho Wong Meng
謹啟

二零二六年二月九日



INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION

國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01009)

敬啟者：

**(1) 根據特別授權發行可換股票據
(2) 申請清洗豁免
及
(3) 有關提前償還承兌票據之特別交易**

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零二六年二月九日之通函(「**通函**」，本函件為其中部分)。除文義另有所指外，本函件所使用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就(i)認購協議之條款是否屬正常商業條款，以及認購事項、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)認購事項、清洗豁免及特別交易就獨立股東而言是否符合本公司及股東的整體利益，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

經吾等批准，力高企業融資有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就(i)認購協議及其項下擬進行之交易；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問的意見詳情及彼等於提供有關意見時所考慮的主要因素及理由載於通函第IFA-1至IFA-39頁。亦請閣下垂注通函第8至41頁所載的董事會函件及其附錄一、附錄二及附錄三所載的其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)認購協議；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易之條款、獨立財務顧問的意見以及獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由後，吾等認為，(i)認購協議之條款乃按一般商業條款訂立，且認購事項、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)儘管認購事項、清洗豁免及特別交易並非於本公司一般及日常業務過程中進行，但就獨立股東而言仍符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准(i)認購協議及其項下擬進行之交易；(ii)清洗豁免及(iii)特別交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

鄭康偉先生
獨立非執行董事

陸正均先生
獨立非執行董事

Danica Ramos Lumawig 女士
獨立非執行董事

二零二六年二月九日

以下為力高企業融資有限公司就認購協議、清洗豁免及特別交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

- (1) 根據特別授權發行可換股票據；
- (2) 申請清洗豁免；及
- (3) 有關提前償還承兌票據之特別交易

緒言

茲提述吾等就認購協議、清洗豁免及特別交易獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二六年二月九日的通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件為其中一部分。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。

於二零二五年十一月十七日(交易時段後)， 貴公司與認購人訂立認購協議，據此， 貴公司有條件同意發行而認購人則有條件同意認購總額高達1,600,000,000港元的票據。票據及換股股份將根據股東於股東特別大會上尋求的特別授權發行。認購事項須待(其中包括)上市委員會批准換股股份上市及買賣，以及股東於股東特別大會上通過普通決議案批准認購協議及其項下擬進行之交易後，方告作實。

假設於最後可行日期至票據獲悉數轉換期間，貴公司已發行股本並無變動，於票據按初始換股價悉數轉換後，貴公司將向認購人發行及配發合共1,600,000,000股換股股份，佔貴公司經發行及配發換股股份後擴大之已發行股本約53.89%。因此，認購人將於票據悉數轉換後取得貴公司超過30%之投票權。因此，於票據獲悉數轉換後，除非獲授並批准清洗豁免，否則認購人須根據收購守則規則26.1，就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份提出強制性全面要約。

就此，認購人已根據收購守則規則26的豁免註釋1，就發行及配發換股股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(倘獲執行人員授出)將須待(i)於股東特別大會上就清洗豁免以投票表決方式獲得獨立股東至少75%票數批准；及(ii)於股東特別大會上就認購事項及其項下擬進行交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准後，方可作實。

於認購協議日期及最後可行日期，承兌票據持有人為持有41,160,000股股份之股東，佔貴公司已發行股本約3.01%。倘認購事項完成，將自認購事項收取的部分所得款項淨額將用於償還承兌票據。鑒於償還承兌票據並未涵蓋所有其他股東，根據收購守則規則25註釋5，此構成特別交易，故須(i)執行人員同意；(ii)獨立財務顧問於其意見中公開發明認購協議之條款及償還承兌票據屬公平合理；及(iii)於股東特別大會上就特別交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准。

貴公司將召開股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准認購事項(包括授出特別授權)、清洗豁免及特別交易。

獨立董事委員會

貴公司已成立由鄭康偉先生、陸正均先生及Danica Ramos Lumawig女士(即於認購協議、清洗豁免及特別交易中並無直接或間接權益之全體獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，旨在就認購協議、清洗豁免及特別交易以及於股東特別大會上如何就相關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等(力高企業融資有限公司)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就認購協議、清洗豁免及特別交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就(其中包括)認購協議之條款是否屬公平合理以及認購協議及其項下擬進行之交易、清洗豁免及特別交易之投票作出推薦建議。吾等之委任已根據收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

於最後可行日期，吾等與 貴公司並無任何可能會被合理視為與吾等之獨立性有關的關係或於 貴公司擁有此類權益。於過去兩年內，吾等與 貴公司、認購人或彼等各自之任何附屬公司或聯營公司並無任何業務往來。除就本次獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常專業費用外，概不存在吾等藉以向 貴集團或認購人、彼等各自之任何主要股東或與彼等任何人士一致行動或被假定一致行動的任何人士已收取或將收取任何費用或利益之任何安排。

因此，吾等合資格就認購事項、清洗豁免及特別交易擔任獨立財務顧問以提供獨立意見。

吾等意見之基準

在達致吾等的意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或所述資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料及事實；(iii)董事及 貴集團管理層(「管理層」)所表達之意見及所作聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等已假設向吾等提供之全部資料及向吾等表達之聲明及意見或通函所載或提述之資料、聲明及意見於作出時及直至最後可行日期在各重要方面均為真實、準確及完整，並可加以倚賴。吾等亦已尋求董事確認向吾等提供之資料及表達之意見並無遺漏任何重大事實，並已收到董事之確認。吾等依賴該等資料，並認為吾等獲得的資料足以令吾等達致意見，並提供本函件所載意見及推薦建議。吾等並無理由相信遺漏或向吾等隱瞞任何重大資料，亦無理由懷疑所提供資料的真實性或準確性。吾等亦已假設通函所載或所述的一切聲明於作出時及於最後可行日期均為真實，且直至股東特別大會召開時將仍屬真實，而倘若吾等得悉所提供的資料及所作出的聲明出現任何重大變更，或吾等之意見根據收購守則規則9.1有任何變動，將在合理可行情況下盡快通知獨立股東。

吾等認為，吾等已審閱目前可得之相關資料，包括但不限於(i) 貴公司日期為二零二五年十一月十七日的公告；(ii) 貴公司截至二零二四年及二零二五年六月三十日止年度的年報；(iii)認購協議；(iv)通函附錄二所載物業估值報告；及(v)通函所載其他資料以達致知情意見，並為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基準。然而，吾等並無對董事及 貴公司管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見進行任何獨立核證，亦無對 貴公司任何成員公司或認購人或彼等各自的任何附屬公司或聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等之推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景及財務資料

貴集團主要從事(i)酒店營運(「**酒店營運業務**」)；(ii)根據菲律賓娛樂博彩公司(「**PAGCOR**」)授予的臨時牌照(「**臨時牌照**」)作為營運商經營博彩業務，並將 貴集團位於菲律賓馬尼拉大都會的酒店及賭場綜合項目的博彩場地租賃予租戶以經營獲授權博彩營運(「**博彩營運業務**」)；及(iii)經營現場撲克活動業務(「**現場活動業務**」)。現場活動業務之收入源自現場撲克賽事的贊助費及入場費。由於過去三年未舉辦任何現場撲克賽事，故截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度，該分部均無錄得收入。

下表所載為 貴集團截至二零二五年六月三十日止三個年度的經審核財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二四年六月三十日止年度的年報(「**二零二三／二四年年報**」)及截至二零二五年六月三十日止年度的年報(「**二零二四／二五年年報**」)。

獨立財務顧問函件

	截至六月三十日止年度		
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
收入			
— 酒店營運業務	56,211	59,832	73,677
— 博彩營運業務	509,948	169,954	133,542
— 現場活動業務	—	—	—
總計	<u>566,159</u>	<u>229,786</u>	<u>207,219</u>
毛利	273,245	132,430	136,626
貴公司擁有人應佔年內 (虧損)/盈利	<u>(282,145)</u>	<u>(131,964)</u>	<u>18,282</u>
於六月三十日			
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
非流動資產	1,773,210	1,707,526	1,295,710
流動資產	762,888	616,772	602,517
流動負債	238,279	600,621	470,092
流動資產淨值	524,609	16,151	132,425
非流動負債	1,524,723	706,888	221,176
資產淨值	773,096	1,016,789	1,206,959

截至二零二四年六月三十日止年度

貴集團於截至二零二四年六月三十日止年度(「二零二四財年」)錄得總收入約229,800,000港元，較截至二零二三年六月三十日止年度(「二零二三財年」)之收入約207,200,000港元增加約10.9%。誠如二零二三/二四年年報所披露，收入增加乃主要由於博彩營運業務自二零二四年五月開始根據臨時牌照營運而產生收入，顯示在疫情防控措施解除後，年內隨著旅客流動恢復，業務明顯復甦。

二零二四財年，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年度虧損約132,000,000港元，而二零二三財年則錄得貴公司擁有人應佔年度盈利約18,300,000港元。根據二零二三/二四年年報，有關虧損表現主要源於

以下因素：(i)一般及行政開支大幅增加，由二零二三財年約97,000,000港元增至二零二四財年約204,600,000港元，此乃因根據獲授予的臨時牌照設立及營運賭場導致員工成本上升所致；(ii)銷售及市場推廣開支增加，由二零二三財年約100,000港元增至二零二四財年約4,200,000港元，乃主要由於推出提升賭場及酒店業務吸引力的市場推廣活動所致；及(iii)財務費用增加，由二零二三財年約26,500,000港元增至二零二四財年約70,600,000港元，乃由於貴集團根據臨時牌照設立及營運賭場，並開發綜合度假村項目，為此獲得新增銀行借貸所致。

於二零二四年六月三十日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別約16,200,000港元及1,016,800,000港元。從二零二三／二四年年報中注意到，於二零二四年六月三十日流動資產淨值大幅下降乃主要由於流動負債增加，致因為(i)應付利息、博彩稅撥備及累積獎金增加；(ii)未償還承兌票據金額增加；及(iii)可換股債券由非流動負債重新分類至流動負債。

截至二零二五年六月三十日止年度

根據二零二四／二零二五年年報，貴集團總收入及毛利由二零二四財年約229,800,000港元及132,400,000港元分別大幅增加至截至二零二五年六月三十日止年度（「二零二五財年」）約566,200,000港元及273,200,000港元，增幅分別約為146.4%及106.3%。有關增加乃主要由於上文所述博彩營運業務自二零二四年五月根據臨時牌照開始營運產生的收入增加，由二零二四財年約170,000,000港元增至二零二五財年約509,900,000港元，增幅約為199.9%。

儘管收入及毛利大幅增加，貴集團錄得貴公司擁有人應佔年度虧損約282,100,000港元，較二零二四財年錄得虧損約132,000,000港元增加約113.7%。經參閱二零二四／二五年年報，儘管收入增加使得毛利增加，惟淨虧損亦錄得增加，乃主要源於以下因素：(i)一般及行政開支進一步增加，由二零二四財年約204,600,000港元增至二零二五財年約326,600,000港元，此乃由於貴集團根據臨時牌照營運及管理賭場，為此增聘員工導致員工成本上升，以及貴集團賭場營運擴張導致公共事業費用增加所致；(ii)銷售及市場推廣開支由二零二四財年約4,200,000港元增至二零二五財年約74,500,000港元，此乃由於在賭場營運首個完整年度內，為提升賭場服務的吸引力及競爭力而推出市場推廣及宣傳

活動導致成本增加所致；及(iii)二零二五財年確認其他虧損約82,600,000港元，乃主要由於根據相關建築合約對賭場進行翻新工程，拆除賭場地下的租賃物業裝修，導致一次性撇銷物業、廠房及設備所致。

於二零二五年六月三十日，貴集團錄得流動資產淨值及資產淨值分別約524,600,000港元及773,100,000港元。從二零二四／二五年年報中注意到，於二零二五年六月三十日流動資產淨值大幅增加乃主要由於流動負債減少，乃因為替換先前發行予承兌票據持有人之到期承兌票據而發行到期日為二零二七年三月三十一日的承兌票據後，將未償還承兌票據由流動負債重新分類至非流動負債所致。

貴集團市場前景

為了解貴集團主要業務(即菲律賓的博彩及酒店營運)的市場前景，吾等對菲律賓旅遊及博彩行業之最新發展進行獨立研究。

根據菲律賓政府全資擁有及管控的博彩監管及發牌機構PAGCOR發佈的官方統計數據及新聞稿，博彩業行業的總博彩收益(「總博彩收益」)於二零二零年COVID-19疫情高峰期間觸及歷史低位98,790,000,000披索後，呈現顯著復甦態勢，於二零二一年、二零二二年、二零二三年及二零二四年錄得總博彩收益分別約113,090,000,000披索、214,330,000,000披索、285,270,000,000披索及372,330,000,000披索。二零二四年之總博彩收益較過往年度增長約30.52%，其中，有關持牌賭場分部(包括綜合度假區)作為博彩行業的最大貢獻來源，於二零二四年的總博彩收益達約201,840,000,000披索，較二零二三年相關總博彩收益約207,480,000,000披索略微下降約2.72%，而作為第二大業務板塊的賓果營運及電子遊戲板塊，則錄得總博彩收益約154,520,000,000披索，同比增長約165.66%。PAGCOR亦進一步預期，在線上博彩業務強勁增長勢頭帶動下，二零二五年當地博彩業收益將進一步增長17%，達到450,000,000,000披索至480,000,000,000披索。

參考菲律賓旅遊部於二零二五年一月五日發佈題為「菲律賓二零二四年旅遊收入創歷史新高」之官方新聞稿，菲律賓旅遊業於二零二四年錄得約760,500,000,000披索之歷史新高收入，較二零二三年所錄得的約697,460,000,000披索增長約9.04%，並已超越二零一九年疫情前水平。具體而言，據報道國際旅客到訪量約為5,950,000人次，較二零二三年增長9.15%。新聞稿亦指出旅客平均停留時間已延長至超過11晚以上，而

二零一九年之平均停留時間為9晚，且70%旅客為回頭客。此外，根據菲律賓旅遊部發佈之統計數據，於二零二一年至二零二四年間，來自為訪客提供住宿服務的入境旅遊支出呈現持續增長態勢，其中訪客住宿服務於各項服務類別中貢獻最大，於二零二三年及二零二四年佔比達20.6%及32.6%。根據PAGCOR於二零二五年七月二十四日就菲律賓酒店業主協會組織舉辦之會議所發佈之新聞稿，據報道菲律賓綜合度假村賭場於二零二五年上半年產生總博彩收益93,360,000,000披索，佔同期當地博彩業總博彩收益近半。PAGCOR主席亦於會議中強調，持牌綜合度假村賭場對旅遊業貢獻卓著。

根據全球博彩行業領先的諮詢公司SCCG Management(該公司擁有逾30年經驗並於各主要地區設有辦事處)，於二零二五年，菲律賓政府已批准於未來五年內投入近6,000,000,000美元興建新賭場基礎設施。此外，PAGCOR於二零二五年四月頒佈新法規，要求支付處理商、市場營銷機構及合規供應商等第三方供應商取得認證，以全面強化產業誠信。儘管二零二三年及二零二四年的總博彩收益分別為285,000,000,000披索及372,000,000,000披索，PAGCOR主席表示，二零二五年的總博彩收益很可能創下新高。PAGCOR亦設定目標，預計將於二零二七年前實現總博彩收益突破1,000,000,000,000披索。

鑒於上述菲律賓賭場博彩及旅遊業之增長趨勢及積極的政府舉措，貴集團認為其主要業務發展前景整體向好。

2. 認購人的背景資料及其對 貴集團的意向

誠如董事會函件所披露，認購人為《財富》東南亞500強企業之一，為一家於菲律賓註冊成立之有限公司，其股份於菲律賓證券交易所上市(股份代號：PLUS)，並歸類於賭場及博彩子行業。於最後可行日期收市時，認購人市值約為8,940,000,000港元(相當於約66,876,000,000披索)。有關認購人股權架構的資料，請參閱董事會函件。

認購人集團為菲律賓創新數字娛樂集團，並為業界領導者。認購人集團運用科技與創新，提供專為娛樂設計的遊戲產品，其核心業務包括提供賓果遊戲及撲克遊戲等線上遊戲產品，以及就多項本地與國際體育賽事提供線上投注服務。此外，認購人集團之業務營運由遍佈菲律賓境內逾130處實體營運據點提供支援。

根據認購人截至二零二四年十二月三十一日止年度之已刊發年報，吾等注意到認購人一直經營各類線上及線下博彩娛樂平台，涵蓋賓果遊戲、電子賭場、特色遊戲、體育博彩及撲克等業務，其數字娛樂平台擁有逾40,000,000名註冊用戶。於二零二四年十二月三十一日，認購人於全國擁有126間實體賓果廳及22間電子遊戲分店，主要分佈於馬尼拉都會區及主要省級城市的各大購物中心。憑藉PAGCOR頒發之相關執照，認購人集團亦於多家賭場經營角子機遊戲廳。據悉，認購人計劃持續擴展平台功能、遊戲組合及推廣活動，同時透過目標營銷、策略性合作夥伴及技術升級來提升客戶參與度。

截至二零二四年十二月三十一日止年度，認購人集團錄得綜合收益約75,220,000,000披索(相當於約10,060,000,000港元)，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約27,250,000,000披索(相當於約3,640,000,000港元)大幅增長約176.04%，主要得益於零售分部電子遊戲收入、賭場收入以及服務及託管費及佣金收入的增長。截至二零二四年十二月三十一日止年度，認購人集團錄得稅後淨收入約12,580,000,000披索(相當於約1,680,000,000港元)，較截至二零二三年十二月三十一日止年度的約4,100,000,000披索(相當於約550,000,000港元)增長約207.58%。於二零二四年十二月三十一日，認購人集團的總資產及淨資產分別約為44,150,000,000披索(相當於約5,900,000,000港元)及31,280,000,000披索(相當於約4,180,000,000港元)。截至二零二四年十二月三十一日，認購人集團亦持有約1,870,000,000港元(相當於約13,980,000,000披索)的充足現金及等價物。

誠如董事會函件所披露，認購人集團擬將業務拓展至菲律賓賭場及博彩領域，並實現業務多元化發展。鑒於貴集團已於二零二四年五月在馬尼拉灣區酒店綜合體開始賭場營運，認購人認為投資於票據乃具吸引力之機會，可藉助貴集團之博彩營運優勢，深化與貴集團現有業務合作，從而落實其強化菲律賓博彩產業佈局的戰略計劃。

3. 認購事項之理由及裨益以及所得款項用途

誠如董事會函件所披露，鑒於票據為五年期，董事會認為長期而言認購事項將有助於改善及鞏固貴集團的流動資金及財務狀況。此外，倘認購人將部分或全部票據轉換為換股股份，亦將擴大貴公司股東基礎及資本基礎。

倘首次認購事項及第二次認購事項均告完成，認購事項將為貴集團籌集總金額1,600,000,000港元。扣除相關成本及開支約2,000,000港元後，所得款項淨額估計約為1,598,000,000港元，貴公司擬按以下方式動用所得款項淨額：

- (i) 約30.61%或489,220,000港元將於首次完成起計一(1)個月內用於償還承兌票據；
- (ii) 約24.56%或392,390,000港元將於首次完成起計一(1)個月內用於償還有抵押銀行借貸；
- (iii) 約34.82%或556,390,000港元將於未來至少兩年用於為投資承擔及可能不時出現之具吸引力投資／業務機會(經董事會認為進行該等投資符合貴公司利益)提供資金，目前預計投資承擔將包括用於購置土地以擴建酒店及增建客房、用於提供綜合度假村之其他配套設施，包括休閒設施及購物商場以及用於持續對酒店及賭場之設施及基礎建設進行升級、翻新及整修之資本投資(於最後可行日期，上述資本投資之項目詳情尚未落實，然而，預期該筆款項將於認購事項完成後24個月期間內用作為投資承擔提供資金)；務請注意，董事會有意及傾向於首先償還承兌票據及償還有抵押銀行借貸，以透過發行票據節省利息，並於相關應用後將剩餘款項分配至投資承擔及／或未來投資／業務機會；由於並無有關就購置土地以擴建酒店及對酒店和賭場進行改善的明確時間表，董事會僅能估算動用投資承擔及／或未來投資／業務機會的資金的期間約24個月，及基於有關估計，預期所得款項淨額將於完成後24個月內悉數動用；及

- (iv) 約10.01%或160,000,000港元將用作 貴集團的一般營運資金，包括但不限於支付薪金及津貼、銷售及營銷開支、以及財務費用(預計分別約為擬用作 貴集團一般營運資金款項的約50%、25%及12%，餘下約13%擬用作其他營運資金項目)，預期該筆款項將於認購事項完成後12個月內用作 貴集團的一般營運資金。

於評估上述建議分配認購事項所得款項淨額的公平性及合理性時，吾等主要考慮以下因素：

償還 貴集團未償還債務

經參考二零二四／二五年年報，吾等注意到，於二零二五年六月三十日，貴集團持有(i)未償還承兌票據約467,990,000港元，年利率為6%，須於二零二七年三月三十一日償還；及(ii)未償還總額約990,070,000港元的有抵押銀行貸款(包括兩筆貸款本金額：(1)年利率為3.35%、須於二零二七年七月償還之有抵押銀行借貸約392,390,000港元及(2)將於二零三零年十月到期之披索貸款597,680,000港元)。貴集團於二零二五年六月三十日之銀行結餘及現金約為562,520,000港元，並不足以償還上述貴集團之債務。吾等從管理層得悉，貴集團之現金結餘將保持靈活性，並作為緩衝以支付貴集團正常業務經營期間產生之營運開支及履行其現有債務責任。此外，貴集團之銷售成本於二零二五財年由約79,600,000港元增加41.0%至約112,200,000港元，而博彩稅及牌照費則由約17,800,000港元增加915.2%至約180,700,000港元，反映貴集團在獲授臨時牌照後因業務擴張而面臨營運開支上升之趨勢。

儘管貴集團之流動比率(即流動資產除以流動負債)於二零二五年六月三十日為320.2%，屬充足水平，但吾等注意到(i)債務權益比率(即按總債務除以總權益計算)因主要為投資承擔及貴集團營運融資導致銀行借貸增加而由二零二四年六月三十日之約105.8%上升至二零二五年六月三十日之約188.6%；及(ii)如二零二四／二五年年報披露，資產負債比率(即按債務淨額(包括承兌票據、銀行借貸及可換股債券，扣除現金及銀行結餘)除以總權益計算)於二零二五年六月三十日約為

115.8%。鑒於承兌票據及有抵押銀行借貸各自的利率均高於年利率3%之票據，提前償還承兌票據及有抵押銀行借貸將使貴集團得以即時節省因該等債務產生的相關未來利息支出。

經向管理層問詢，假設認購事項於二零二六年一月三十一日完成並於動用認購事項所得款項提前償還承兌票據及有抵押銀行借貸後，預計按年化基準計算，可節省之利息開支總額不低於約15,400,000港元，從而緩解貴集團之財務負擔。根據吾等之審閱，吾等知悉相關利息節省金額乃指(i)(a)本金額為467,990,000港元按年利率6%計息之承兌票據；及(b)本金額為392,390,000港元按年利率3.35%計息之有抵押銀行借貸產生之年化利息支出總額；與(ii)動用部分票據所得款項以提前償還本金總額為860,380,000港元按票據年利率3%計算之承兌票據及有抵押銀行借貸所產生之年化利息支出之差額。吾等認為此等計算方式就說明目的而言屬公平合理。

根據吾等對二零二四／二五年年報之審閱，吾等亦注意到披索貸款指一筆已於二零二五年六月三十日悉數動用之4,320,000,000披索(相當於約577,500,000港元)銀行融資。該貸款按浮動利率計息(以一年期披索BVAL參考利率加年利率2%或年利率7.5%，以較高者為準)，於二零三零年十月到期。披索BVAL參考利率是由菲律賓銀行公會管理的基準利率，該利率每日於菲律賓交易系統控股公司及其附屬公司(Philippine Dealing System Holdings Corp. & Subsidiaries)的官方線上平台(<http://www.pds.com.ph>)發佈。儘管披索貸款之利率及本金額均高於承兌票據及有抵押銀行借貸，惟經進一步向管理層問詢，吾等得知根據披索貸款的相關融資協議，若貴集團提前償還披索貸款，則貴集團應繼續支付累計利息直至其原始到期日二零三零年十月，而提前償還承兌票據及有抵押銀行借貸則無需支付任何罰款。

鑒於上述「1. 貴集團的背景及財務資料」一節所述之貴集團連續虧損表現，以及貴集團財務費用持續攀升(截至二零二四年及二零二五年六月三十日止兩個年度分別約為70,600,000港元及91,800,000港元，主要包括該等年度分別約61,600,000港元及87,800,000港元的承兌票據及銀行借貸利息)對貴集團財務表現造成不利影響，償還承兌票據及償還有抵押銀行借貸所節省之利息將降低財務費用，從而可能改善貴

集團的財務表現。因此，鑒於票據之利率較低，且其償還日期為相關票據發行日期起計第五週年，遲於承兌票據及有抵押銀行借貸各自到期日，吾等認為動用認購事項所得款項為償還 貴集團債務融資符合 貴公司及股東之整體利益。

為投資承擔及合適投資／業務機會融資

於二零二三年九月，PAGCOR向 貴集團授出臨時牌照建立及經營賭場，而 貴集團須就在菲律賓馬尼拉市建立及開發綜合度假村（「該項目」）投資不少於1,000,000,000美元（相當於約7,800,000,000港元）且不多於1,200,000,000美元（相當於約9,360,000,000港元）（「投資承擔」）。吾等注意到，於二零二五年六月三十日， 貴集團於二零一七年完成之配售事項的未動用所得款項淨額為14,000,000港元，預計將於二零二五年底前作為投資承擔之一部分被悉數動用。

根據 貴集團提交並獲PAGCOR核准之發展計劃，該項目包含以下組成部分：(i)總樓面面積至少達250,000平方米；(ii)至少800間五星級豪華酒店客房；及(iii)至少20,000平方米之零售區域，包括賭場、餐廳、休閒設施及購物商場。基於目前情況，預計投資承擔將於二零三三年前完成。由二零二四年五月十一日起， 貴集團憑藉臨時牌照正式從PAGCOR接管 貴集團酒店（「酒店」）內之賭場營運。鑒於現有賭場（「賭場」）及酒店之營運規模未達到該項目的要求， 貴集團須擴充 貴集團的酒店物業及賭場營運，並升級酒店、賭場及其他配套設施，以轉型為綜合度假村。自獲發臨時牌照以來，部分投資承擔已用於酒店及賭場設施之升級與改善。例如， 貴集團已就酒店及賭場設施與基礎建設之升級、翻新及整修與Kimberland Construction Inc.簽訂建築合約。投資承擔包含後續重大資本投資，包括(i)購置土地以擴建酒店及增建客房，滿足該項目規定之酒店接待能力；(ii)提供綜合度假村之其他配套設施（包括但不限於休閒設施及購物商場）；及(iii)持續對酒店及賭場之設施及基礎建設進行升級、翻新及整修。吾等知悉，於二零二五年九月三十日， 貴集團已履行部分投資承擔。

就此而言，吾等已取得管理層就該項目編製並提交予PAGCOR之發展計劃(「計劃」)，其中列明各組成部分之計劃投資成本，涵蓋(其中包括)建築物不同部分、博彩設備、土地收購、一般及行政開支等，以及各自之計劃付款時間表。根據吾等對計劃之審閱，吾等注意到，擬從認購事項所得款項中撥出的約556,390,000港元屬於 貴集團根據計劃擬投入之相應投資金額範圍內，尤其涉及賭場、酒店、購物商場、零售及商業空間的開發以及博彩設備之購置，且足以滿足該項目未來至少兩年之資金需求。儘管認購事項擬撥出金額未足以涵蓋未完成之投資承擔，但管理層向吾等表示， 貴公司將考慮現行市況及 貴集團當時的財務狀況，於必要時進一步進行銀行借款、債務融資及／或股權融資等集資活動，以履行其未完成投資承擔之責任。待計劃實施後，尤其是隨賭桌及角子機數量增加，預計酒店入住率以及賭場與酒店之客戶消費將於長期有所提升，從而增加 貴集團之收益。

另一方面， 貴公司擬為不時出現的任何合適投資／業務機會提供資金。根據吾等與管理層之討論，吾等知悉該等投資／業務機會將與菲律賓及／或海外之酒店及博彩行業息息相關，此符合 貴集團之業務策略。於最後可行日期，吾等從管理層得知，尚未就潛在投資物色到具體目標。誠如上文「1. 貴集團的背景及財務資料」一節所述，吾等注意到菲律賓賭場博彩及旅遊業之前景整體樂觀，以強勁的市場增長得以證實。因此，鑒於認購事項所得款項可作為 貴公司之儲備，以便及時把握出現之任何合適業務機會，吾等認為 貴集團建議分配認購事項所得款項為潛在投資／業務機會融資屬公平合理。

貴公司考慮的其他集資方案

經向管理層查詢後，吾等知悉 貴公司於決定進行認購事項之前，曾考慮多種集資方式，包括其他形式的債務融資(例如銀行借貸)及股權融資。經參考二零二四／二五年年報及與管理層的討論，吾等注意到 貴集團的銀行貸款及銀行融資由 貴集團的酒店及賭場綜合項目、若干銀行結存、土地使用權及公寓以及 貴集團聯營公司提供之財務

擔保作抵押。鑒於籌集資金之規模，管理層預期，任何新增銀行貸款均須 貴集團提供額外抵押品作為擔保。由於 貴集團酒店及賭場綜合項目(其為 貴集團的最主要有形資產)已就現有貸款抵押予相關銀行，故 貴集團缺乏足夠有形資產作為大額銀行借貸的擔保。

另一方面，股權融資(例如向承配人配售新股或可換股證券)很可能會以盡力之基準進行，而最終籌集的所得款項金額可能存在不確定性，且結果取決於市場狀況。就任何以悉數包銷之基準進行且允許所有現有股東參與的供股或公開發售而言，由於較認購事項而言其時間表相對較長，故能否成功實施此類行動尚存不確定性。特別是，鑒於 貴集團持續錄得虧損，管理層表示無法確定能否覓得包銷商開展有關股權融資活動。即使 貴集團成功覓得包銷商，其仍須承擔額外開支，包括包銷佣金、其他專業費用以及行政及法律費用。相較之下，認購事項能讓 貴集團以更具確定性且更節省時間的方式籌集所需資金，且較供股或公開發售而言，無須承擔額外的成本。認購事項亦為 貴集團提供較長還款期，票據的五年期限晚於承兌票據及有抵押銀行借貸的到期日，此舉有助改善及鞏固 貴集團的流動資金及財務狀況，對 貴集團較為有利。認購事項亦賦予認購人購股權，可將部分或全部票據轉換為換股股份，進而擴大 貴公司於轉換後的股東基礎及資本基礎。

此外，經參考認購人就認購事項刊發之公告所披露內容，票據轉換會構成對 貴公司的潛在收購，將使認購人得以整合 貴集團於酒店及博彩管理之專業知識以及認購人於數字娛樂及科技領域之領導地位，從而優化其集團架構。因此，認購事項有別於一般的債務融資，其表明 貴集團與認購人集團之間為促進各自業務發展而建立戰略聯盟。

據此，吾等贊同董事會之觀點，認為在現行情況下，認購事項對 貴集團而言是較理想之集資方案。

經考慮認購事項所得款項淨額將使 貴集團得以：(i)償還與承兌票據及有抵押銀行借貸(其利率較票據為高)有關的未償還債務，且未來亦可減少利息支出，進而降低 貴集團的財務費用；(ii)為該項目下計劃的未履行投資承擔提供至少未來兩年內的資金；(iii)透過及時獲取並

資助菲律賓及海外的酒店及博彩行業的潛在投資／業務機會以拓展業務，從而鞏固貴集團的市場影響力及地位；(iv)為日常業務營運補充一般營運資金；及(v)建立貴集團與認購人集團之間的戰略聯盟，吾等認為，認購事項符合貴公司及股東的整體利益。

4. 認購協議之主要條款

於二零二五年十一月十七日(交易時段後)，貴公司與認購人訂立認購協議，據此，貴公司有條件同意發行而認購人則有條件同意認購總額高達1,600,000,000港元的票據。下文乃摘錄自董事會函件之認購協議主要條款之概述。

日期：二零二五年十一月十七日

訂約方：(i) 貴公司(作為發行人)；及
(ii) 認購人

認購金額：高達1,600,000,000港元

認購人應分兩批認購，或促使其全資附屬公司認購票據，即本金額為800,000,000港元之首次認購事項及本金額為800,000,000港元之第二次認購事項。

除非貴公司與認購人另有協定，否則第二批認購票據應於首次完成後三(3)個月內認購。

換股價：每股換股股份的初始換股價為1.00港元，惟在若干事件(如股份合併、股份分拆、重新分類、資本發行、資本分派、供股及其他股權或股權衍生工具發行)發生時可進行一般反攤薄調整。

調整事件：初始換股價可根據票據的條款及條件(概述於下文)以及於發生若干指定及詳盡事件時不時予以調整，包括(i)合併、分拆或重新分類股份；(ii)溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或股本贖回儲備金)資本化；(iii)資本分派(包括任何實物或現金分派)；(iv)按低於市價90%的價格進行供股或授出任何可認購新股份的購股權或認股權證；(v)按低於市價90%的價格發行可轉換為或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份的證券；(vi)按低於市價90%的價格修改第(v)項下發行之貴公司證券所附帶之轉換權、兌換權或認購權；(vii)按低於市價90%的價格發行任何新股份；或(viii)按低於市價90%的價格發行股份以收購任何資產。

就此而言，「市價」指於最後10個交易日每日於聯交所報每股股份之平均收市價，該等交易日為股份在聯交所進行買賣之日並於緊接釐定市價當日前或截至釐定市價當日前之最後交易日結束。

(i) 合併、分拆或重新分類股份

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{A}{B}$$

其中：

A=經修訂面值；及

B=原面值。

- (ii) 溢利或儲備(包括任何股份溢價賬或股本贖回儲備金)資本化

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{C}{D}$$

其中：

C=緊接有關資本化前已發行股份的總面值；及

D=緊隨有關資本化後已發行股份的總面值。

- (iii) 資本分派(包括任何實物或現金分派)

換股價須乘以下列分數予以調整：

$$\frac{E - F}{E}$$

其中：

E=於公開公佈資本分派當日或(如無作出任何有關公告)緊接資本分派日期前一日之市價(定義見上文)；及

F=於有關公告日期或(視情況而定)緊接部分資本分派當日前之公平市值。

- (iv) 按低於市價90%的價格進行供股或授出任何可認購新股份的購股權或認股權證

換股價須作出調整，方式為將緊接公佈有關供股或授出日期前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{P + \frac{Q \times R}{S}}{P + Q}$$

其中：

P=緊接該公告日期前之已發行股份數目；

Q=提呈認購或購股權或認股權證或其他權利所包含的股份總數；

R=認購每股新股份的權利、購股權或認股權證應付的款項(如有)加上每股新股份應付的認購價；及

S=緊接有關公告前的交易日一股股份的市價(定義見上文)。

- (v) 按低於市價90%的價格發行可轉換為或兌換為新股份或附帶權利可認購新股份的證券

換股價須作出調整，方式為將緊接發行前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{G}{H}$$

其中：

G=緊接發行日期前的已發行股份數目加上已發行證券的總實際代價按相關市價可購買的股份數目；及

H=緊接發行日期前的已發行股份數目加上因證券按初步轉換或兌換比率或認購價獲轉換或兌換或其附帶認購權獲行使而將予發行的股份數目。

(vi) 按低於市價90%的價格修改上文第(v)項下 貴公司證券所附帶之轉換權、兌換權或認購權

換股價須作出調整，方式為將緊接有關修改前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{J}{K}$$

其中：

J=緊接有關修訂日期前的已發行股份數目加上就按經修訂轉換或兌換價發行的證券應收的總實際代價按有關市價可購買的股份數目；及

K=緊接有關修訂日期前的已發行股份數目加上因證券按經修訂兌換比率或認購價獲轉換或兌換或其附帶認購權獲行使而將予發行的股份數目。

就上文第(v)及(vi)段而言，「總實際代價」一詞指 貴公司就任何該等證券應收之代價，加上 貴公司於轉換或兌換該等證券時(及假設該等證券已轉換或兌換)或行使該等認購權時應收之額外最低代價(如有)。

(vii) 按低於市價90%的價格發行任何新股份

換股價須作出調整，方式為將緊接公佈有關發行條款日期前生效之換股價乘以下列分數：

$$\frac{L}{M}$$

其中：

L=於緊接該公告日期前的已發行股份數目加上發行應付款項總額按相關市價可購買的股份數目；及

M=緊接該公告日期前的已發行股份數目加上以此方式發行的股份數目。

(viii) 按低於市價90%的價格發行股份以收購任何資產

換股價須按 貴公司選定之香港信譽良好之認可財務顧問可能釐定或應佔當時未償還票據本金額不少於75%之票據持有人要求與彼等共同釐定之方式予以調整。

- 利率： 每年3%，按半年支付。
- 到期： 自發行相關票據日期起計第五(5)週年(「到期日」)。
- 贖回： 除非 貴公司先前已轉換或購回或贖回，否則 貴公司將於到期日按贖回金額贖回票據，該金額相當於當時尚未償還票據本金額的108%另加應計利息。
- 償還： 貴公司不得於到期日前償還或提前償還票據未償還本金額或其任何部分。

獨立財務顧問函件

- 購回 : 貴公司或其任何附屬公司可隨時及不時按 貴公司或該附屬公司與票據持有人可能協定的任何價格購買票據。任何據此購回的票據應由 貴公司立即註銷。
- 可轉讓性 : 票據可自由轉讓，但未經 貴公司事先書面同意，不得出讓或轉讓予 貴公司關連人士。 貴公司於知悉其任何關連人士進行票據交易後，須立即通知聯交所。
- 換股期 : 票據持有人有權於相關票據發行日期後第三十一(31)日起至到期日止的任何一日進行換股。
- 換股股份 : 於票據按初始換股價悉數轉換後， 貴公司將發行合共1,600,000,000股股份，相當於 貴公司經發行及配發換股股份後擴大之已發行股本約53.89%(假設自認購協議日期起至票據獲悉數轉換期間， 貴公司已發行股本並無變動)。
- 票據持有人有權將未償還票據本金額的全部或部分(以10,000,000港元的完整倍數為單位)轉換為換股股份。
- 換股股份將由 貴公司於票據持有人有效行使換股權當日起發行及配發，並入賬列作繳足，且票據持有人有權享有各自換股日期後記錄日期所宣派的所有股息及其他分派。
- 投票 : 票據持有人無權僅因其票據持有人身份，而享有接收 貴公司任何會議通知、出席 貴公司任何會議或於會上投票的權利。
- 違約事件 : 倘發生下列任何事件，票據持有人可向 貴公司發出書面通知，要求票據本金額連同任何應計而未支付之利息立即到期並應予支付：

- (a) 股份不再於聯交所上市，或股份於連續十個營業日或以上於聯交所暫停買賣(各日為聯交所一般開放進行證券業務或交易的日子)；或
- (b) 倘有關違約可予補救，而在持有或共同持有當時未償還票據本金額不少於50%的票據持有人向 貴公司發出書面違約通知後20個營業日內未予以補救，則 貴公司未能履行或遵守或符合票據所載的任何義務；或
- (c) 貴公司未能於到期時支付本金額或到期票據利息，除非該等利息僅因行政或技術錯誤而未支付，且於到期日起計十個營業日內支付；或
 - (i) 產權負擔人接管，或已委派接管人、管理人或其他類似負責人員接管 貴公司或其任何主要附屬公司全部或任何重大部分之業務、財產、資產或收入，且未於十個營業日內解除、清付、撤銷或修正；或
 - (ii) 貴公司或其任何主要附屬公司無力償債或無力償還到期債務，或申請或同意或容許委任 貴公司或其任何主要附屬公司或 貴公司或其任何主要附屬公司之全部或任何重大部分業務、財產、資產或收入之任何管理人、清盤人或接管人，或根據任何法律採取任何程序以重新調整或延遲其義務或其中任何部分，或與其債權人或就債權人之利益作出或進行全面轉讓或妥協；或

- (iii) 貴公司或其任何主要附屬公司收到被清盤命令或要求其清盤之決議案獲有效通過，惟該等附屬公司於票據持有人(單獨或共同持有不少於當時未償還票據本金額之51%)批准之重組進行時清盤則除外；或
- (iv) 同意或宣佈凍結 貴公司或其任何主要附屬公司之任何債務，或任何政府機關或機構充公、扣押、強制購買或沒收 貴公司或其任何主要附屬公司之全部或任何重大部分之資產；或
- (v) 貴公司與任何其他法團整合或合併或兼併(以 貴公司作為持續經營法團而進行的整合、合併或兼併除外)，或 貴公司出售或轉讓其全部或絕大部分資產；或
- (vi) 於任何時間， 貴公司或其任何主要附屬公司的任何重大債務因 貴公司或其任何主要附屬公司違約或違約事件(不論如何表述)而在其列明期限前成為到期應付債項。

地位： 換股股份於發行及配發時，應於所有方面與相關換股權獲行使當日之已發行股份享有同等權益。

有關票據的主要條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

每股換股股份的初始換股價1.00港元為：

- (i) 聯交所於最後可行日期所報每股收市價1.04港元折讓約3.85%；
- (ii) 聯交所於認購協議日期所報每股收市價1.20港元折讓約16.67%；
- (iii) 聯交所於緊接認購協議日期前連續五(5)個交易日所報每股平均收市價約1.21港元折讓約17.36%；

- (iv) 聯交所於緊接認購協議日期前連續30個交易日所報每股平均收市價約1.23港元折讓約18.70%；
- (v) 聯交所於緊接認購協議日期前連續60個交易日所報每股平均收市價約1.24港元折讓約19.35%；
- (vi) 聯交所於緊接認購協議日期前連續90個交易日所報每股平均收市價約1.24港元折讓約19.35%；
- (vii) 較緊接認購協議日期前一年在聯交所所報每股股份的平均收市價約1.11港元折讓約9.91%；
- (viii) 根據於二零二五年六月三十日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約773,096,000港元及於認購協議日期已發行的1,369,157,235股股份計算之每股資產淨值約0.56港元溢價約78.57%；
- (ix) 根據股東應佔 貴集團經調整未經審核綜合資產淨值(「**經調整資產淨值**」)約735,507,000港元(根據於二零二五年六月三十日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約773,096,000港元計算，並下調以反映按(根據本通函附錄二所載物業估值報告所披露) 貴集團於二零二五年十一月三十日之物業權益(即樓宇、租賃裝修及投資物業)(「**貴集團物業權益**」)市值835,000,000港元及於二零二五年六月三十日(如經審核綜合財務報表中所示) 貴集團物業權益賬面值約872,589,000港元所計算， 貴集團物業權益價值減少約37,589,000港元)計算之每股經調整未經審核資產淨值約0.54港元溢價約85.19%；及
- (x) 理論攤薄效應(定義見上市規則第7.27B條)折讓約為9.35%，乃以理論攤薄價每股約1.10港元相比股份之基準價每股約1.21港元(定義見上市規則第7.27B條)計算得出，當中計及股份於認購協議日期之收

* 9.09% (倘基於理論攤薄價計算，並約整至小數點後兩位)。

市價及股份於緊接認購協議日期前連續五(5)個交易日在聯交所所報平均收市價(以較高者為準)。

誠如董事會函件所披露，初始換股價乃 貴公司與認購人經考慮(其中包括)市況、貴集團的財務狀況、表現及業務前景、股份的現行及歷史市價，以及特別是初始換股價較股份於二零二五年六月三十日之每股資產淨值的溢價後公平磋商釐定。

經調整資產淨值

就有關 貴集團物業權益而言，吾等已取得及審閱管理層為達致經調整資產淨值所提供之計算方式，該計算乃基於：(i)於二零二五年六月三十日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值；及(ii)因(a)本通函附錄二所載物業估值報告所披露於二零二五年十一月三十日之 貴集團物業權益市值，與(b)於二零二五年六月三十日之 貴集團物業權益賬面值之間的差額而產生的公平值虧損。基於上文所述，吾等認為對股東應佔 貴集團綜合資產淨值所作之調整，以及因而釐定之經調整資產淨值乃屬公平合理。

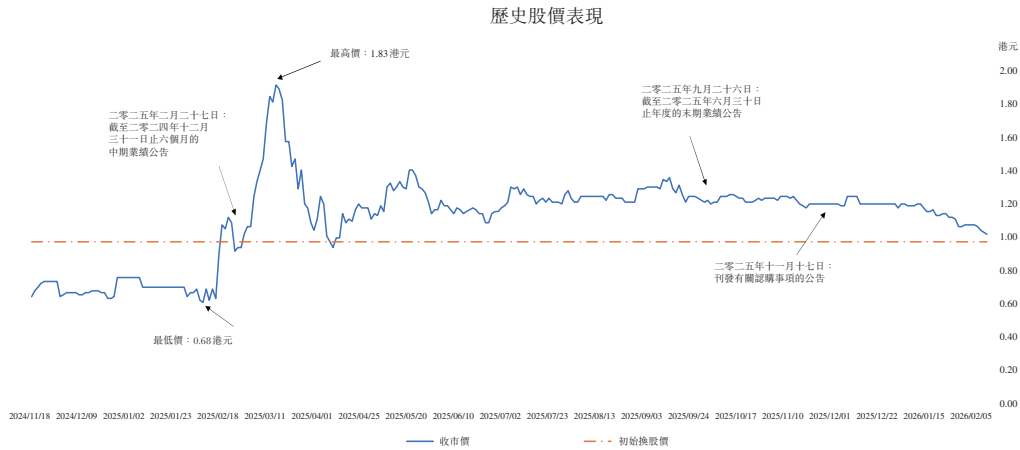
於評估認購協議的主要條款的公平性與合理性時，吾等主要考慮(i)根據初始換股價審閱每日收市價；及(ii)比較市場上近期發行／認購可換股票據／債券的活動。

(a) 歷史股價表現

吾等已審閱股份於認購協議日期前一年內及直至最後可行日期(包括該日)(「回顧期間」)在聯交所所報的每日收市價。考慮到回顧期間能合理反映股份在當前市場狀況下的收市價表現，且若納入回顧期間前更早時段的數據可能無法顯示近期股價走勢，吾等認為回顧期間涵蓋認購協議日期前一年至最後可行日期(包括當日)屬公平且具代表性。

下圖1顯示股份每日收市價與初始換股價之比較：

圖1：股價表現與初始換股價



資料來源：聯交所官方網站 (<https://www.hkex.com.hk/>)

於回顧期間內，股份收市價介乎每股最低價0.68港元至每股最高價1.83港元，平均收市價約為每股1.13港元。每股換股股份的換股價為1.00港元，處於上述股份價格範圍內，並低於平均收市價。

如圖1所示，自回顧期間開始以來，股份收市價保持相對穩定，並以低於初始換股價交易，直至二零二五年二月中旬左右急升，並於二零二五年三月十三日達到1.83港元的峰值。達到峰值後，股份收市價開始急劇下跌，並持續下跌趨勢至二零二五年四月初左右，於二零二五年四月九日收市時低於初始換股價。除貴公司分別於二零二五年二月二十一日及二零二五年二月二十七日刊發之盈利警告公告及截至二零二四年十二月三十一日止六個月之中期業績公告外，董事並不知悉任何可能導致股份價格於該期間出現重大波動之事宜。其後股份收市價反彈，並於最後可行日期(包括該日)維持於高於初始換股價水平，僅出現輕微波動。股份於最後可行日期的收市價為每股1.04港元。整體而言，於回顧期間內，於大部分交易日，股份的交易價均高於初始換股價。儘管換股價較回顧期間內大部分交易日的股份收市價折讓，惟經考慮：(i)鑒於資金規模龐大，相較近期市價的折讓將激勵認購人參與認購事項；(ii)於回顧期間內，換股價處於歷史股價範圍；及(iii)換股價較每股資產

淨值及經計及本通函附錄二所載物業估值報告所披露之 貴集團於二零二五年十一月三十日物業權益價值後之經調整每股資產淨值溢價，吾等認為換股價屬公平合理。

(b) 市場可資比較分析

為進一步評估初始換股價的公平性與合理性，吾等已嘗試對可資比較交易（「可資比較發行」）進行分析，該等交易(i)乃由聯交所上市公司於回顧期間內公佈，吾等認為該時段屬合理，足以反映進行類似交易之現行市況；(ii)涉及根據特別授權發行／配售可換股票據／債券，不包括為收購、重組及／或貸款資本化而發行之情況，且於相關公告日期，相關公司未處於長期暫停買賣狀態；(iii)可換股票據／債券之存續期至少為一年，就可換股票據／債券到期日所產生之利率風險而言，該等票據／債券被視為與票據具可比性；及(iv)在相關可換股債券／票據獲悉數轉換時涉及控制權變動。然而，根據上述挑選準則，僅識別一項可資比較發行（即True Partner Capital Holding Limited（股份代號：8657））。為審閱特定授權下發行／配售可換股票據／債券之關鍵條款的一般市場慣例，以取得具分析意義之樣本數目，並基於審閱期間過長可能無法反映近期進行類似交易之市場情況，吾等已調整挑選準則，以亦納入符合上述挑選準則(i)、(ii)及(iii)之可資比較發行。

獨立財務顧問函件

吾等已識別一份包括10項符合吾等篩選標準之可資比較發行之詳盡清單。儘管可資比較發行相關公司之主要業務、市值、盈利能力及財務狀況可能與貴公司有所不同，然吾等認為可資比較發行乃於類似市況及氣氛下釐定，為於香港進行此類交易的主要條款提供一般參考，屬公平及具代表性。下文載列可資比較發行之概要。

公司名稱(股份代號)	公告日期	主要業務活動	期限	年利率	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後交易 或當日的 每股收市價	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後交易 或當日的 每股平均收市價
					溢價/(折讓) (概約) (%)	溢價/(折讓) (概約) (%)
True Partner Capital Holding Limited (8657)	二零二六年 二月四日	主要從事基金管理業務、衍生工具交易及提供諮詢服務。	2	3	(77.78) (附註1)	(76.47) (附註1)
中國生物科技服務控股有限公司 (8037)	二零二五年 十二月二十九日	於香港提供醫學實驗室檢測服務及健康檢查服務； 於中國提供腫瘤免疫細胞治療及健康管理服務； 於中國提供硼中子俘獲治療服務； 於中國及香港銷售及分銷保健相關及醫藥產品； 及提供保險經紀服務	4	10.00及 12.00 (附註2)	(16.46)	(24.49)

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	主要業務活動	期限	年利率	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後交易 或當日的 每股收市價 溢價/(折讓)	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後五個 連續交易日或 直至當日 (包括該日)的 每股平均收市價 溢價/(折讓)
					(概約) (%)	(概約) (%)
中聯重科股份 有限公司(1157)	二零二五年 十月三十日	工程機械及農業機 械的研發、製造與 銷售，以及提供金 融租賃服務	5	1.80	35.23	31.33 (附註3)
九福來國際控股 有限公司(8611)	二零二五年 十月二十四日 (經於二零二五年 十月二十七日 補充)	提供系統整合與 開發服務、 IT外包服務及 維護與諮詢服務	2	0	(17.90)	(11.3)
大唐西市絲路 投資控股 有限公司(620)	二零二五年 十月十七日	拍賣業務及古董銷 售、藝術品融資業 務及藝術品中心 商務區業務、葡萄 酒銷售及相關業 務、物業投資及物 業發展業務	3	3.85	5.56	6.03

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	主要業務活動	期限	年利率	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後交易 或當日的 每股收市價 溢價/(折讓)	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後五個 連續交易日或 直至當日 (包括該日)的 每股平均收市價 溢價/(折讓)
					(概約) (%)	(概約) (%)
嘉利國際控股有限公司*(1050)	二零二五年 十月十三日	提供機械工程解決方案；從事伺服器機箱(通用型與AI型)、機架及其他相關結構組件、電動車充電器機箱及其他金屬與塑膠組件之設計、開發、製造與銷售業務；並為磁帶驅動器資料儲存裝置等儲存產品及其他電腦周邊產品提供電子製造服務	3 (年)	2 (%)	(7.26) (%)	(15.57) (%)
中國融眾金融控股有限公司(3963)	二零二五年 九月三日	於中國提供租賃服務，並於香港、中國及新加坡提供增值服務，包括盡職審查、信貸評估、調查及收債服務	3	2.75	0	(0.17)
鵬高控股集團有限公司(1865)	二零二五年 八月一日	基礎設施管道建設及相關工程服務，服務對象為天然氣、水務、電訊及供電行業；提供工程建設服務以及建築材料貿易業務	1	3	(14.5)	(19.30)

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	主要業務活動	期限	年利率	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後五個 連續交易日或 直至當日 (包括該日)的 每股平均收市價	換股價較 可資比較 發行協議/ 公告日期 前最後五個 連續交易日或 直至當日 (包括該日)的 每股平均收市價
					溢價/(折讓) (概約) (%)	溢價/(折讓) (概約) (%)
時富投資集團 有限公司*(1049)	二零二五年 六月十日	傢俱、家庭用品及 電器銷售，以及提 供資產管理服務 及其他金融服務	3	5	19.05	19.05
大同集團 有限公司*(544)	二零二五年 四月二十一日	冷藏倉儲及相關服 務業務、食品與飲 料貿易及銷售業 務	3 (附註4)	6	(19.98)	(18.90)
		最高值	5	12	35.23	31.33
		最低值	1	0	(77.78)	(76.47)
		中位數	3	3.00	(10.88)	(13.44)
		平均值	2.9	4.49	(9.40)	(10.98)
		按剔除離群值為基準(附註1)		最高值	35.23	31.33
				最低值	(19.98)	(24.49)
				中位數	(7.26)	(11.30)
				平均值	(1.81)	(3.70)
貴公司(1009)	二零二五年 十一月十七日	於菲律賓經營酒店 及娛樂場業務	5	3%	(16.67)	(17.36)

資料來源：聯交所官方網站 (<https://www.hkex.com.hk/>)

* 僅供識別

附註：

1. 鑑於此可資比較發行(「離群值」)之換股價相對相關收市價的折讓幅度較其他可資比較發行顯著更深，吾等認為納入此離群值可能扭曲我們的可資比較分析的整體結果。因此，在就換股價進行分析時，吾等已剔除此可資比較發行。
2. 該可資比較發行的年利率為首兩年10%，其後兩年則為12%。
3. 本可資比較發行之溢價並未於相關公告中披露。該溢價乃參照與本可資比較發行有關之公告日期前最後五個連續交易日之每股平均收市價計算得出。
4. 本可資比較發行之到期日最初為自可換股債券首次發行之日起三年；若持有人於原定到期日前發出書面通知同意延期，則到期日將自可換股債券首次發行日起延長至五年。

I. 換股價

如上表所示，吾等注意到，換股價較協議／公告日期前最後交易日及當日有關可資比較發行(剔除離群值)的每股收市價折讓約19.98%至溢價約35.23%不等，平均折讓1.81%。於9項可資比較發行(剔除離群值)中，5項可資比較發行涉及的換股價較認購／配售協議／公告日期前最後交易日或當日的股份收市價折讓，而6項可資比較發行涉及的換股價則較認購／配售協議／公告日期前最後五個連續交易日或直至當日(包括該日)的股份平均收市價折讓。初始換股價1.00港元較認購協議日期之每股收市價折讓(16.67%)，並較認購協議日期前最後五個連續交易日之每股收市價折讓(17.36%)，兩者均處於可資比較發行的溢價／折讓範圍內。

II. 利率

如上表所示，可資比較發行相關的年利率介乎0%至12%，平均利率為4.49%。票據的年利率為3%，因此處於可資比較發行的利率範圍內，且低於平均利率，但等於可資比較發行的中位數利率。

III. 期限

如上表所示，可資比較發行相關的到期期限介乎1至5年，其中一項可資比較發行規定，若持有人於原定到期日前發出書面通知同意延期，則到期日可延長至五年。

儘管初始換股價相對於基準價格的折讓幅度高於平均值及中位數，且接近可資比較發行的低位數，惟經考慮：(i)於回顧期間內，初始換股價處於股份收市價範圍內；(ii)鑒於資金規模龐大，可能需要提供收市價折讓以吸引認購人認購票據；(iii)上市發行人於訂立相關認購／配售協議時，將初始換股價設定於低於當時現行股價的情況並不罕見，因9項可資比較發行(剔除離群值)中有5項涉及換股價較認購／配售協議／公告日期前最後交易日或當日股份收市價折讓，而9項可資比較發行(剔除離群值)中有6項涉及換股價較認購／配售協議／公告日期前最後五個連續交易日或當日股份平均收市價折讓；(iv)票據之主要條款(包括到期期限、年利率、換股價較認購協議日期每股股份收市價之折讓及換股價較認購協議日期前五個交易日每股股份平均收市價之折讓)符合可資比較發行所呈現之各自相關範圍；(v)認購事項將為 貴集團提供即時流動資金，以償還利率較高的承兌票據及有抵押銀行借貸的未償還債務，從而節省未來利息支出，並為該項目項下的投資承擔提供至少未來兩年的資金；及(vi)認購事項將為 貴集團與認購人集團建立戰略聯盟，以進行未來業務合作(如有)。吾等認為認購協議的主要條款(包括票據的初始換股價、利率及期限)乃按一般商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理，儘管認購事項並非於 貴公司一般業務過程中訂立，但就獨立股東而言符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 對現有股東之潛在攤薄影響

如董事會函件「對股權架構之影響」一節所示，吾等獲悉，緊隨票據獲悉數轉換後(假設自最後可行日期至票據獲悉數轉換期間，貴公司已發行股本並無變動)，公眾股東之持股權益將由約71.38%攤薄至約32.91%。

儘管獨立股東之持股權益可能因票據獲悉數轉換而出現最高攤薄，但考慮到(i)上文「3.認購事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述認購事項之理由及裨益，尤其是認購事項所得款項將為貴集團提供即時資金，以償還部分利率較高之債務，從而節省利息支出，並為貴集團於未來至少兩年之賭場及酒店發展及營運之投資承擔提供融資；及(ii)認購事項之條款屬公平合理，吾等認為獨立股東之持股權益因票據獲悉數轉換而攤薄乃屬合理。

6. 認購事項之可能財務影響

每股盈利

經參考二零二四／二五年年報，截至二零二五年六月三十日止年度之每股虧損約為0.2港元，乃根據貴公司擁有人應佔年度虧損約282,100,000港元及於最後可行日期已發行股份1,369,157,235股計算得出。貴公司擬動用部分認購事項所得款項淨額用於償還承兌票據及其應計利息，以及償還有抵押銀行借貸，合共約881,610,000港元。因此，鑒於承兌票據及有抵押銀行借貸各自的年利率均高於票據的年利率，貴公司將因相關提前還款而節省利息支出，從而降低貴集團的財務費用。然而，對每股盈利的實際影響將取決於轉換票據(如有)後因經擴大已發行股本所產生的攤薄效應。

流動資金

根據二零二四／二五年年報，貴集團於二零二五年六月三十日的現金及銀行結存約562,520,000港元。緊隨票據發行後，貴集團的現金結存將因認購事項所得款項淨額約1,598,000,000港元而增加。因此，貴集團之流動資金將因認購事項而改善。

基於上述，吾等認為認購事項將對 貴集團產生整體正面之財務影響。

股東務請注意，以上潛在分析僅供說明之用，並不旨在反映認購事項後 貴集團之財務狀況。

7. 清洗豁免

誠如董事會函件所披露，認購人並無持有任何股份。假設於最後可行日期至票據獲悉數轉換期間 貴公司已發行股本並無變動，於票據按初始換股價悉數轉換後， 貴公司將向認購人發行及配發合共1,600,000,000股換股股份，佔 貴公司經發行及配發換股股份後擴大之已發行股本約53.89%。因此，認購人將於票據悉數轉換後取得 貴公司超過30%之投票權。

因此，於票據獲悉數轉換後，除非清洗豁免獲授並獲批准，否則認購人須根據收購守則規則26.1，就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之所有已發行股份提出強制性全面要約。

認購人將根據收購守則規則26的豁免註釋1，就發行及配發換股股份向執行人員申請清洗豁免。清洗豁免(如獲執行人員授出)將須待(i)於股東特別大會上就清洗豁免以投票表決方式獲得獨立股東至少75%票數批准；及(ii)於股東特別大會上就認購事項及其項下擬進行交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准後，方可作實。

保留豁免清洗豁免的權利

執行人員未必會授出清洗豁免。倘(i)執行人員並無授出清洗豁免；或(ii)執行人員授出清洗豁免，但獨立股東於股東特別大會上並無通過有關清洗豁免的相關決議案，則認購人可酌情豁免有關清洗豁免的先決條件，並繼續進行認購事項。於該等情況下，倘認購人根據票據行使換股權，以致其將取得 貴公司30%或以上投票權，則將觸發全面要約之責任。另一方面，倘認購人於該等情況下並無豁免先決條件，則認購事項不會進行。倘清洗豁免未獲授出或批准，認購人將於股東特別大會結果公告中披露其是否將繼續進行認購事項，並於票據項下換股權獲行使而導致其取得 貴公司30%或以上投票權時提出全面要約。

誠如上文所述，執行人員授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免乃認購協議之先決條件且認購人已保留權利豁免該等條件。據吾等所知，於最後可行日期，認購人尚未決定是否豁免有關執行人員授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免並繼續進行認購事項的條件。因此，倘執行人員並未授出清洗豁免或清洗豁免未獲獨立股東於股東特別大會上批准，且認購人決定不豁免清洗豁免有關之先決條件，則認購事項將不會進行。因此，貴公司將無法獲得認購事項所帶來之利益。

鑒於認購事項符合貴公司及股東之整體利益，且批准清洗豁免乃認購事項之條件，吾等認為清洗豁免對獨立股東而言屬公平合理。

8. 特別交易

於認購協議日期及最後可行日期，承兌票據持有人為持有41,160,000股份之股東，佔貴公司已發行股本約3.01%。由於倘認購事項完成，將自認購事項收取的部分所得款項淨額將用於償還承兌票據及鑒於償還承兌票據並未涵蓋所有其他股東，故根據收購守則規則25註釋5，此構成特別交易，故須(i)執行人員同意；(ii)獨立財務顧問於其意見中公開聲明認購協議之條款及償還承兌票據屬公平合理；及(iii)於股東特別大會上就特別交易以投票表決方式獲得獨立股東50%以上票數批准。貴公司已根據收購守則規則25，向執行人員申請批准特別交易。倘特別交易未獲獨立股東批准，貴公司可豁免與特別交易相關的認購協議之先決條件及擬用於償還承兌票據的所得款項淨額將重新分配，以撥付投資承擔。

考慮到(i)承兌票據的年利率為6%，較票據的年利率3%高，因此償還承兌票據將使貴集團立即節省與承兌票據相關的未來利息支出；(ii)動用認購事項所得款項償還承兌票據將降低貴集團的財務費用，並可能改善貴集團的盈利；(iii)承兌票據持有人以及涉及或於認購事項、清洗豁免及／或特別交易中擁有權益的人士，將於股東特別大會上就批准特別交易的決議案放棄投票；及(iv)全體獨立股東均有權於股東特別大會上就特別

交易相關的決議案投贊成或反對票，吾等認為特別交易乃按正常商業條款進行的公平交易，且對獨立股東而言屬公平合理。

推薦建議

經考慮上文所載之上述主要因素及理由，尤其是：

- (i) 鑒於票據之利率較低，償還承兌票據及償還有抵押銀行借貸將令 貴集團能夠節省利息支出，從而可能提升其盈利；
- (ii) 認購事項之所得款項將有助 貴集團履行根據臨時牌照開發酒店及賭場之投資承擔，並為可能與菲律賓及／或海外酒店及博彩行業相關之潛在投資提供資金，使 貴集團能夠把握可能不時出現之任何合適業務機會；
- (iii) 鑒於 貴集團缺乏重大有形資產以擔保大額銀行借貸，且認購事項被認為更具時間及成本效益，因此在當前情況下，認購事項乃 貴集團最合適之集資方式；
- (iv) 初始換股價較認購協議日期之每股收市價的折讓率約為16.67%，及較認購協議日期前最後五個連續交易日之每股收市價的折讓率約為17.36%，均處於可資比較發行所示之溢價／折讓範圍內；
- (v) 認購人已保留其權利豁免有關執行人員授出清洗豁免及獨立股東批准清洗豁免的條件，因此，倘清洗豁免未獲執行人員授出或未獲獨立股東批准，認購人可豁免有關清洗豁免之先決條件，且倘其行使票據項下之換股權以致其取得 貴公司30%或以上投票權時，繼續進行認購事項及作出全面收購要約。然而，倘認購人酌情決定不豁免清洗豁免相關的先決條件，則認購事項將不會進行，而 貴公司將無法獲得認購事項所帶來的利益；及
- (vi) 特別交易(即提前向承兌票據持有人還款)將使 貴集團立即節省與承兌票據相關的未來利息支出，且償還承兌票據不會對 貴集團作出任何罰款，

獨立財務顧問函件

吾等認為，儘管認購事項、清洗豁免及特別交易並非於 貴公司一般及正常業務過程中進行，(i)認購協議之條款乃按正常商業條款訂立，且認購事項、清洗豁免及特別交易之條款對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)就獨立股東而言，認購事項、清洗豁免及特別交易符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身亦推薦，獨立股東於股東特別大會上投票贊成將提呈之相關決議案，以批准認購協議及其項下擬進行之交易、清洗豁免及特別交易。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
力高企業融資有限公司
董事總經理
何思敏
謹啟

二零二六年二月九日

何思敏女士乃於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，並為力高企業融資有限公司負責人員，可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於證券及投資銀行業擁有逾20年經驗。

1. 本集團之財務資料概要

以下為本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年之財務資料概要，乃摘錄自本公司於二零二三／二四年年報及二零二四／二五年年報所載之綜合財務報表：

	截至六月三十日止年度		
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
收入	566,159	229,786	207,219
博彩稅及牌照費	(180,731)	(17,792)	—
銷售成本	(112,183)	(79,564)	(70,593)
毛利	273,245	132,430	136,626
其他收入	44,250	17,895	11,938
其他(虧損)/收益淨額	(82,638)	(15,506)	1,653
按公平值計入損益之金融資產 公平值變動	(533)	(723)	(3,127)
按公平值計入損益之金融負債 公平值變動	3,208	1,385	(4,258)
投資物業公平值變動	(23,315)	(14,145)	2,962
分佔聯營公司業績	5,686	(4,090)	(1,058)
銷售及市場推廣開支	(74,494)	(4,220)	(137)
一般及行政開支	(326,550)	(204,639)	(97,024)
財務費用	(91,824)	(70,633)	(26,474)
除稅前(虧損)/盈利	(272,965)	(162,246)	21,101
所得稅(開支)/抵免	(9,180)	30,282	(2,819)

	截至六月三十日止年度		
	二零二五年 千港元 (經審核)	二零二四年 千港元 (經審核)	二零二三年 千港元 (經審核)
本公司擁有人應佔年內 (虧損)/盈利	(282,145)	(131,964)	18,282
將不會重新分類至損益之 其他全面(虧損)/收益：			
— 重新計量界定福利責任	(55)	802	307
— 業主自用物業轉撥至投資物業 的重估收益，扣除相關所得稅	14,383	—	—
— 由功能貨幣換算為呈列貨幣時 產生之匯兌差額	24,124	(59,008)	(7,528)
本公司擁有人應佔年內全面 (虧損)/收益總額	<u>(243,693)</u>	<u>(190,170)</u>	<u>11,061</u>
本公司擁有人應佔每股 (虧損)/盈利			
基本	<u>(20.61) 港仙</u>	<u>(9.64) 港仙</u>	<u>1.34 港仙</u>
攤薄	<u>(20.61) 港仙</u>	<u>(9.64) 港仙</u>	<u>1.34 港仙</u>

於截至二零二五年六月三十日止三個年度內，本公司並無派付或擬派付任何股息。

除上文所披露者外，截至二零二五年、二零二四年及二零二三年六月三十日止年度，本集團並無其他重大收支項目。

本公司截至二零二五年、二零二四年及二零二三年六月三十日止年度的核數師為香港立信德豪會計師事務所有限公司。本公司核數師並無就本集團截至二零二五年、二零二四年及二零二三年六月三十日止三個年度的經審核綜合財務報表發表非無保留意見、強調事宜或有關持續經營之重大不確定性。

截至二零二五年、二零二四年及二零二三年六月三十日止三個年度，本集團之會計政策概無出現致使綜合財務報表之數字在重大程度上不具可比性之變動。

2. 本集團之綜合財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年的經審核綜合財務資料詳情分別披露於本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年的下列年報，並已刊載於本公司網站(www.ientcorp.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)：

- (i) 本公司於二零二三年十月三十日刊發之截至二零二三年六月三十日止年度的年報(如第142至266頁所示)，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/1030/2023103000807_c.pdf

- (ii) 本公司於二零二四年十月二十二日刊發之截至二零二四年六月三十日止年度的年報(如第139至262頁所示)，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1022/2024102200510_c.pdf

- (iii) 本公司於二零二五年十月二十三日刊發之截至二零二五年六月三十日止年度的年報(如第140至262頁所示)，可通過以下鏈接查閱：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/1023/2025102300329_c.pdf

3. 負債聲明

於二零二五年十二月三十一日(即本通函刊發前有關負債聲明之最後可行日期)，本集團之負債(未經審核)及或然負債(未經審核)詳情如下：

銀行借貸及承兌票據

於二零二五年十二月三十一日，本集團分別有尚未償還銀行借貸及承兌票據(無抵押及由本公司擔保)約967,540,000港元及467,986,000港元。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，上述銀行借貸由本集團約454,503,000港元的物業、廠房及設備、約317,500,000港元的投資物業、約403,184,000港元的受限制銀行結存、分別約408,353,000港元及101,003,000港元本集團聯營公司的土地使用權及公寓，連同本集團聯營公司提供的無限額財務擔保作抵押。

租賃負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團有未償還租賃負債約39,138,000港元，該等負債為無抵押及無擔保。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，本集團與菲律賓Bureau of Internal Revenue (「BIR」)就其他稅項之稅務糾紛可能需要承擔責任(其存在僅在出現或並無出現不完全受本集團控制之一項或多項未來不明確事件之情況下方能確認)，而有關責任可能需要撥出資源處理，故董事已作出估計，於二零二五年十二月三十一日，涉及二零零八年、二零一二年、二零一四年、二零一五年、二零一八年及二零一九年曆年之宣稱其他稅項差額之或然負債，即指從BIR收到的各有爭議的評稅金額，合共為約1,524,000,000披索(相當於約203,743,000港元)，連同BIR可能就各應課稅年度評定的額外罰款、附加費或利息負債，而該等金額是否存在僅可根據其他稅務糾紛案件的結果予以確認。

除上述者外，以及除集團內公司間負債以及正常應付賬項及其他應付款項外，於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何已發行或尚未償還、或已獲授權或已設立但尚未發行的債務證券，亦無任何銀行透支、貸款或其他類似負債、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 重大變動

董事確認，除認購協議、清洗豁免及特別交易(詳情載於本通函「董事會函件」一節)外，於二零二五年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)後直至最後可行日期(包括該日)，本集團的財務或交易狀況或前景並無重大變動。

以下為獨立估值師瑋鉅顧問有限公司就本集團所持有之物業權益於二零二五年十一月三十日之估值而編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



瑋鉅顧問有限公司
香港
尖沙咀東麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：位於1588 M. H. Del Pilar, cor. Pedro Gil, Malate, Manila, The Republic of the Philippines
之New Coast Hotel Manila及Marina Square Suites的估值

吾等按照國際娛樂有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對標題所述 貴集團所持有位於菲律賓共和國（「菲律賓」）的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於二零二五年十一月三十日（「估值日期」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用及載入有關 貴公司根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)及證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈的公司收購、合併及股份回購守則(「收購守則」)就 貴公司所訂立日期為二零二五年十一月十七日之認購協議(「認購事項」)所刊發的公開通函而編製。

2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時，吾等已遵守證監會頒佈的收購守則規則11、香港聯交所頒佈的上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則及皇家特許測量師學會頒佈的皇家特許測量師學會估值—全球準則所載的所有規定。

3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表(統稱「管理層」)所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於業權證明書、租賃協議、由 貴集團菲律賓法律顧問Macalintal Law Office所提供的日期為二零二六年二月六日的法律意見書(「法律意見書」)，所有文件均載於本估值報告的附註內。

4. 估值方法

對持作投資及自用的物業進行評估時，吾等採用收入資本化法，根據此方法，假若一項資產或一類物業可賺取特定收入，則將可能產生之潛在收入淨額資本化作為計算價值之基準。

在收入資本化法、市場法及資產法三種方法中，吾等認為收入資本化法更適合對該物業進行估值。

資產法未能考量該物業的未來盈利潛力。市場法因缺乏足夠可資比較市場交易而難以適用。基於此，吾等雖曾考慮但決定不採用資產法與市場法對該物業進行估值。吾等因其考慮該物業業務的未來增長潛力而認為收入資本化法更適合對該物業進行估值。

5. 業權調查

吾等並無就該物業的業權進行土地查冊，但已獲 貴集團提供若干業權文件摘錄副本及其他與該物業有關的文件。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實所有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。於吾等估值過程中，吾等就該物業的業權及權益相關事宜乃以法律意見書為依據。吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

6. 實地視察

該物業的實地視察於二零二六年一月六日及一月七日由宋政謙先生進行，彼於香港、澳門、中國及亞太地區物業估值方面積累逾三年相關經驗。吾等並無進行結構測量，亦無法檢查木工及被覆蓋、遮蔽或不可通達的其他結構部分。因此，吾等無法呈報物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何建築設施進行測試。

7. 估值假設

- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響物業權益價值的繁重產權負擔、限制及開支。

8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。根據法律意見書，截至最後可行日期，HVPFI、MSPI、NCLI、NCHI及PBPI(定義見估值報告後文)及其各自物業目前均未涉及任何現存、待決或潛在之訴訟。

9. 潛在稅項負債

就遵守收購守則規則11.3而言，據管理層所告知，按吾等估值的金額直接出售 貴集團持有的該物業所產生的潛在稅項負債主要包括應付予菲律賓Bureau of Internal Revenue之(i)售價6%的預扣稅；(ii)總售價12%的增值稅(「增值稅」)；及(iii)文件印花稅(按售價或公平市值(以較高者為準)每1,000披索或不足該數亦作1,000披索計算，徵收15披索)。據 貴公司告知，由於 貴集團無意出售該物業，故該物業產生任何潛在稅項負債的可能性甚微。

10. 備註

貴公司已審閱並同意吾等估值報告及確認吾等估值報告的事實內容。

除另有說明者外，吾等估值報告所有呈列金額乃以港元(「港元」)計值。本估值所採用的匯率約為1港元兌7.48披索，該匯率與估值日期的現行匯率大致一致。

吾等謹此確認，吾等於該物業、 貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為上市規則第5.08條及收購守則規則11.1(b)及規則11的註釋所界定的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值證書。

此 致

香港中環
康樂廣場8號
交易廣場三期
18樓1802-1803室
國際娛樂有限公司
董事會 台照

為及代表
瑋鉅顧問有限公司

創始合夥人
雲昇騰，CFA, FRM, MRICS
謹啟

由以下人士分析及報告：

黃英珉，CPA (Aust.)
經理

宋政謙
助理經理

二零二六年二月九日

雲昇騰先生為特許金融分析師特許資格持有人、認證金融風險管理師及皇家特許測量師學會成員。雲先生自二零零八年起一直在專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

黃英珉先生為澳洲會計師公會會員，自二零一五年起一直在企業融資行業工作。彼於企業融資、企業信貸風險、物業估值及業務估值方面擁有經驗。

宋政謙先生在數學科學學術學科畢業後，曾於會計及諮詢領域工作。彼於業務估值、物業估值、數據分析和項目管理方面擁有經驗。

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二五年 十一月三十日 之市值
位於1588 M. H. Del Pilar, cor. Pedro Gil, Malate, Manila, The Republic of the Philippines之New Coast Hotel Manila及Marina Square Suites	該物業包括在兩幅毗連地皮上所建一幢31層高綜合樓宇之一部分。該樓宇為多用途綜合大樓，由酒店(名為New Coast Hotel Manila (「NCHM」)，擁有348間客房)、娛樂場及公寓(名為Marina Square Suites (「MSS」))組成，最初於一九九零年代晚期落成。	於估值日期，酒店部分及娛樂場的部分現時由業主自營，而5樓、6樓及8樓的部分已出租予一名獨立第三方用於經營博彩及相關業務。(見附註8、9及10)	835,000,000 港元

根據業權轉讓證書(「業權轉讓證書」)，NCHM(前稱「Plaza Building」)最初為一幢12層高樓宇。於約二零零三年完成擴建工程後，在原NCHM的12層高樓宇上加建一座19層高的塔樓，從而轉變為一幢31層高樓宇。

根據業權轉讓證書，上述兩幅毗連地皮其中一幅之地盤面積7,255.3平方米，由Harbor View Properties and Holdings, Inc. (「HVPHI」)出租予Marina Square Properties Inc. (「MSPI」)。另一幅地皮之地盤面積為1,484平方米，建有一幢樓宇MSS，其以分層業權方式持有。

該物業總樓面面積約109,969.7平方米，面積表載列如下：

用途	樓層	總樓面面積 (平方米)
娛樂場	地下低層至3樓、5樓	27,119.84
酒店	地下、9樓至16樓、20樓至屋頂平台	35,103.31
辦公室	4樓、8樓、17樓至19樓	18,076.58
公用事業設備	5樓、7樓	2,205.35
共用空間	地庫低層至3樓、5樓	7,751.17
娛樂	地下、6樓	6,191.00
停車場	地庫2層至地庫一層	13,522.44

* 上述數據經四捨五入處理。

據管理層告知，MSS為分層業權樓宇，其多個公寓單位已在市場上售出。MSS的其餘部分已完成翻新，現構成NCHM之一部分。除已售出部分外，該物業以永久業權形式持有。

附註：

- 1) 根據馬尼拉市地契登記處(Registry of Deeds for the City of Manila)於二零零三年三月十九日發出之業權轉讓證書第258812號，該幅地盤面積7,255.3平方米之地皮(「該地塊」)之登記擁有人為 貴公司之聯營公司HVPHI。 貴公司透過其間接全資附屬公司Oriental-Invest Properties Limited (「OPL」)實益持有HVPHI 40%股權，其餘60%股權由一名獨立第三方實益擁有。
- 2) 根據馬尼拉市地契登記處(Registry of Deeds for the City of Manila)於二零零三年三月三日發出之十份公寓業權證書(「公寓業權證書」)，分別為第47656、47657、47658、47659、47660、47661、47662、47663、47664及47665號，位於MSS第LG-A、1-A、2-A、3-A、4-A、5-A、6-A、8-A、23-B及25-F號單位(「十間公寓單位」)之總樓面面積為8,915.9平方米，登記擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司New Coast Hotel, Inc. (「NCHI」)。
- 3) 根據馬尼拉市地契登記處(Registry of Deeds for the City of Manila)於二零零三年三月三日發出之六份公寓業權證書，分別為第47650、47651、47652、47653、47654及47655號，位於MSS第10-A、11-A、12-A、14-A、15-A及16-A號單位(「六間公寓單位」)之總樓面面積為5,883.16平方米，登記擁有人為 貴公司之聯營公司Pacific Bayview Properties, Inc. (「PBPI」)。 貴公司透過OPL實益持有Blue Marine Properties Inc. (「BMPI」)40%股權，而該公司則擁有PBPI 100%股權，於BMPI的其餘60%股權由一名獨立第三方實益擁有。
- 4) 根據法律意見書及由馬尼拉市評估署(Department of Assessment of the City of Manila)發出日期為二零一九年一月十七日之報稅單(「報稅單」)(文件編號：PIN 117-13-699-002-005-B0012)，位於該物業地庫1層及2層的160個泊車位(「泊車位」)之登記擁有人為 貴公司之間接全資附屬公司MSPI。
- 5) 根據HVPHI與MSPI於二零零三年四月二日訂立之租賃協議(「租賃協議一」)及於二零零四年六月三十日、二零零四年十一月二十三日、二零一零年十月二十日、二零一五年九月一日及二零二五年九月十七日訂立之補充協議(統稱為「補充協議一」)，該地塊自二零零四年二月十三日起租予MSPI，為期二十八年，現時每年租金約為6,500,749披索(不包括增值稅)，其後可選擇再續二十五年。
- 6) 根據PBPI與NCHI於二零零三年四月二日訂立之租賃協議(「租賃協議二」)及於二零零四年六月三十日、二零零四年十一月二十三日、二零一零年十月二十日及二零二零年二月二十七日訂立之補充協議(統稱為「補充協議二」)，六間公寓單位之總樓面面積為5,883.16平方米，自二零零四年九月十五日起租予NCHI，為期二十五年，現時每年租金為35,292,960披索(包括增值稅)，其後可選擇再續二十五年。
- 7) 根據MSPI與NCHI於二零零三年一月三十一日訂立之租賃協議(「停車場租約」)及於二零零四年六月三十日訂立之補充協議，租賃期限於二零零四年六月三十日起計為期二十五年，於二零二九年七月一日到期。於二零二一年一月一日，MSPI及NCHI進一步同意修訂停車場租約之條款及條件，由二零二一年一月一日起生效，覆蓋位於該物業地庫1層及2層之85個泊車位，現時每年租金為2,040,000披索，其後可再續二十五年。

- 8) 根據由PAGCOR於二零二三年九月二十七日授予MSPI及貴公司間接全資附屬公司New Coast Leisure Inc. (「NCLI」，與MSPI統稱「持牌人」)之臨時牌照協議(「臨時牌照」)，持牌人將經營娛樂場，期限自二零二四年五月十日至二零三三年七月十一日(即PAGCOR持有的正式娛樂場博彩牌照之到期日)，可根據PAGCOR特許令訂明之展期條款續期。持牌人須按月向PAGCOR繳納牌照費，金額為豪賭客賭桌所得總博彩收益(「總博彩收益」)15%、非豪賭客賭桌總博彩收益25%，以及電子博彩機總博彩收益25%，或最低保證份額(「MGS」)(包括自二零二五年一月起，現時每月MGS為133,333,333.33披索)，以較高者為準。經PAGCOR批准，持牌人應設立並註冊一個基金會用於文化遺產修復，每月從非賭團廳賭桌產生之總博彩收益中撥出2%作為基金會費用。PAGCOR應就娛樂場產生之實際總博彩收益繳納專營稅(「專營稅」)，上述牌照費已包含專營稅。
- 9) MSPI與獨立第三方Silkroad World Inc. (「Silkroad」)訂立租賃協議，租期為五年，自二零二四年九月一日起計。租賃物業包括該物業6樓及8樓之部分，總租賃面積約為3,540平方米，應專門用於根據相關法律法規授權開展及經營娛樂場博彩及相關業務。首六個月月租金為1,000,000美元(不包括增值稅)，此後每六個月按每半年5%幅度遞增。任何一方均可無理由終止協議，惟擬終止協議一方須於擬終止日期前至少30天向另一方發出書面終止通知。
- 10) NCLI與Silkroad訂立租賃協議，租期為五年，自二零二四年十一月一日起計。租賃物業包括該物業5樓之部分，租賃面積約為733平方米，應專門用於根據相關法律法規授權開展及經營娛樂場中介業務。首六個月月租金為30,000美元(不包括增值稅)，此後每六個月按每半年5%幅度遞增。任何一方均可無理由終止協議，惟擬終止協議一方須於擬終止日期前至少30天向另一方發出書面終止通知。
- 11) 於二零二五年二月十四日，貴集團與承建商訂立建築服務協議，內容有關將於酒店進行的第一期翻新及建築工程。根據該協議，NCLI同意委聘承建商承接建築工程，總合約價為1,471,680,000披索(相當於約196,750,000港元)。於二零二五年五月三十日，貴集團與同一承建商訂立建築服務協議，內容有關將於酒店進行的第二期翻新及建築工程。根據該協議，NCLI同意委聘承建商承接建築工程，總合約價為1,053,140,000披索(相當於約140,790,000港元)。詳情請參閱本公司日期為二零二五年二月十四日及二零二五年五月三十日的公告。

12) 在評估該物業時，吾等於估值日期採用的主要假設及參數概述如下：

	酒店部分	租賃部分	娛樂場部分
a. 平均單日房價	一年4,450 披索	不適用	不適用
b. 基於可用客房的平均入住率	一年70%	不適用	不適用
c. 增長率	3.5%	1.6%	1.6%
d. 資本化率	7%	7%	7%
e. 折讓率	10.5%	8.6%	8.6%

* 上述數據經四捨五入處理。

附註：

- 指管理層提供的該物業於二零二三年至二零二五年期間的歷史平均單日房價。
- 指管理層提供的該物業於二零二三年至二零二五年期間的歷史平均入住率。
- 增長率經參考彭博所提供之菲律賓消費者物價指數及高力公佈的日期為二零二五年十一月六日之「二零二五年第三季度馬尼拉大都會寫字樓市場報告(Metro Manila Office Report)」所披露的數據而得出。
- 指高力公佈之日期為二零二五年十月三十日之「二零二五年第三季度亞太區資本化率報告」。
- 其為增長率與資本化率之和。

酒店部分

如附註5所披露，租期有效期直至二零三二年二月十二日，並可根據租賃協議一及補充協議一選擇續期至二零五七年二月十二日。採用自估值日期起約32.1年的預測期。

預測期內的總收入介乎約每年636,000,000披索至2,172,000,000披索，產生自客房收入、餐飲收入及小型部門收入。該等數據以酒店過往營運數據為基礎，並參考約3.5%的增長率進行推算。營運淨收入已扣除營運開支、重置及翻新儲備、保險費用，以及員工管理激勵金，所有計算基準均參照酒店過往營運數據。為得出酒店部分的市場價值，已應用約10.5%的折現率。

娛樂場部分

如附註8所述，臨時牌照將於二零三三年七月十一日屆滿。因此，採用自估值日期起約8.1年的預測期。

預測期內的總收入介乎約每年6,278,000,000披索至6,924,000,000披索，主要源於博彩業務。該等數據以娛樂場過往營運數據為基礎，增長率約1.6%。營運淨收入已扣除娛樂場其他收入、員工成本及重置及翻新儲備，所有計算基準均參照娛樂場過往營運數據。為得出娛樂場部分的市場價值，已就營運淨收入應用約8.6%的折現率。

租賃部分

根據附註9，MSPI與Silkroad訂立一項為期五年的租賃協議，每月合約租金為1,000,000美元(不含增值稅)，將於二零二九年八月三十一日屆滿。據此，預測期自估值日期起計約為4.1年(「固定期限」)。

於現行租期屆滿後(「復歸期」)，預期收入將恢復至當時的市場單位租金，該租金乃通過可比市場分析得出。為評估復歸期內的市場單位租金，吾等已於Lamudi^(附註)進行可比搜索，並考慮以下因素：(i)估值日期前兩個月內最新的要價可資比較數據；(ii)位於該物業附近的物業；及(iii)商業用途。進行分析後，吾等參考了馬尼拉市馬拉特相關的可比租金案例。可比案例的每月單位租金介乎約每平方米660披索至約每平方米1,024披索。基於吾等的分析，吾等採用每平方米約900披索的平均每月單位租金，該金額處於可比範圍內且被視為屬公平合理。

預測期內的收入是通過結合以下兩項計算得出：(i)固定期限內根據租賃協議的現行合約租金；及(ii)復歸期內的市場單位租金，介乎約每年408,000,000披索至616,000,000披索。營運淨收入按約8.6%的折現率進行折現，以得出租賃部分的市場價值。

附註： Lamudi是菲律賓一家獨立的線上房地產交易平台，由Rocket Internet於二零一三年創立。該平台專注於新興市場的房產交易，自二零一四年進軍菲律賓市場以來，一直是當地領先的房地產門戶網站之一。

- 13) 該物業座落於M.H. Del Pilar Street與Pedro Gil Street交界之東面，鄰近馬尼拉海灣，位於馬尼拉之西面。周圍有酒店、購物中心、商業大廈及低至中層綜合樓宇。有關酒店之高層可望馬尼拉海灣景致。
- 14) 於編製吾等之估值時，吾等已參考法律意見書，其包括(其中包括)以下資料：
 - a. MSPI於該物業之物業權益包括下列各項：
 - i. 馬尼拉市地契登記處(Registry of Deeds for the City of Manila)於二零零三年三月十九日發出HVPHI名下之業權轉讓證書第258812號所涵蓋該地塊之租賃權益；
 - ii. 該物業原本之首12層(「MSPI Plaza」)；及
 - iii. 該物業地庫1層及2層160個泊車位。

- b. NCHI於該物業之物業權益包括下列各項：
- i. MSPI Plaza之上加建之19層(「NCHM擴建部分」)；
 - ii. MSPI所擁有該物業地庫1層及2層85個泊車位之租賃權益，以MSPI與NCHI訂立且經於二零零三年一月三十一日訂立之泊車位租約及於二零零四年六月三十日訂立之補充協議以及生效日期為二零二一年一月一日之補充協議為憑證；
 - iii. 十間公寓單位，總樓面面積為8,915.9平方米(見附註2)；及
 - iv. 六間公寓單位(總樓面面積為5,883.16平方米)之租賃權益(見附註3)。
- c. 以MSPI名義發出之報稅單、MSPI支付房地產稅項、於HVPHI第258812號業權轉讓證書上加註，以及MSPI持續管有該物業，一併構成MSPI於MSPI Plaza(包括泊車位)之擁有權及法定所有權之實質證據。MSPI擁有根據菲律賓法律作為擁有人之一切權利，包括出售、出租、處置、按揭、抵押擁有人物業的任何部分或就其設立產權負擔之絕對權利。
- d. 以NCHI名義發出之報稅單、NCHI就NCHM擴建部分支付房地產稅項、於HVPHI第258812號業權轉讓證書背頁加註，以及NCHI持續管有該物業，一併構成NCHI於NCHM擴建部分之擁有權及法定所有權之實質證據。NCHI有權對其公寓單位進行按揭、抵押或設定產權負擔，並有權出售或處置所擁有物業之任何部分。
- e. NCHI及PBPI分別於十間公寓單位及六間公寓單位擁有有效業權。因此，NCHI及PBPI有權分別對其公寓單位進行按揭、質押或設置產權負擔，並有權出售或處置其擁有物業之任何部分。根據MSS主公契及限制聲明(「主公契」)第8(B)條第二部，NCHI及PBPI可自由出租其單位，惟須於租約有效期起五日內，向Marina Square Suites Condominium Association, Inc.(「MSSCAI」)妥為發出通知，當中載有MSSCAI可能合理要求提供之詳情。
- f. 租賃協議二對PBPI及NCHI雙方均屬有效並可予強制執行。此外，經公證人簽署並視作於二零零三年四月二日訂立之原租賃協議二對第三者具約束力，原因為協議乃於PBPI第47655、47654、47653、47652、47651及47650號公寓業權證書上加註。
- g. MSPI所擁有該物業地庫1層及2層85個泊車位之租賃權益，以MSPI與NCHI訂立且經於二零零三年一月三十一日訂立之泊車位租約以及於二零零四年六月三十日及二零二一年一月一日訂立之補充協議為憑證，其對MSPI及NCHI雙方均屬有效並可予強制執行。此外，於二零零三年一月三十一日訂立之原泊車位租約對第三者具約束力，原因為租約乃於HVPHI第258812號業權轉讓證書上加註。
- h. 持牌人可合法將現有博彩區域或場所出租予第三方。MSPI有權就該等物業或其任何部分訂立租賃協議，以經營博彩業務及娛樂中心以及其他旅遊或休閒導向設施，此為實現公司目的所必需或必要。另一方面，NCHI亦可根據經修訂公司法第35條賦予之固有權力，出租該等物業。
- i. 持牌人可委託或訂立協議以營運及／或管理娛樂場本身。倘娛樂場本身之營運／管理可被委託(即使未經PAGCOR事先批准)，則租賃綜合度假村內特定部分亦應可進行。臨時牌照似乎並未禁止持牌人出租其物業之任何部分，無論該等部分是否被劃分為博彩區域或其他。因此，有理由認為持牌人可有效與第三方訂立租賃協議，即使擬租賃區域構成博彩區域。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料(有關認購人或其任何聯繫人或與其一致行動之人士之資料除外)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，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述(認購人所作陳述除外)產生誤導。

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關認購人之資料；認購人之董事願就本通函之資料(有關本集團或其任何聯繫人或與其一致行動之人士之資料除外)共同及個別地承擔全部責任。認購人之董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述(董事所作陳述除外)產生誤導。

董事願就本通函所載資料(與認購人或其任何聯繫人或與其一致行動之人士有關之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見(認購人所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

認購人之董事願就本通函所載資料(與本集團或其任何聯繫人或與其一致行動之人士有關之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本通函所表達之意見(董事所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本通函概無遺漏任何其他事實，致使本通函所載任何陳述產生誤導。

股本

本公司於最後可行日期及於票據悉數轉換後的法定及已發行股本如下：

	股份數目	面值 港元
法定：		
於最後可行日期	<u>200,000,000,000</u>	<u>2,000,000,000</u>
已發行及繳足：		
於最後可行日期	1,369,157,235	13,691,572
於票據悉數轉換後將予發行的股份	<u>1,600,000,000</u>	<u>16,000,000</u>
總計：	<u>2,969,157,235</u>	<u>29,691,572</u>

所有已發行股份均已繳足且在所有方面享有同等權益，包括與股息、投票及資本回報有關之所有權利。

於最後可行日期，本公司尚未根據股份獎勵計劃授出任何股份獎勵。自二零二五年六月三十日起，本公司並無發行任何股份。

本公司並無申請或現時建議或尋求股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份的尚未行使已發行可換股證券、購股權或認股權證。

2. 市場價格

下表列示於(i)最後交易日；(ii)相關期間內各曆月進行交易的最後一日；及(iii)最後可行日期股份於聯交所的收市價：

日期	每股收市價 (港元)
二零二五年五月三十日	1.17
二零二五年六月三十日	1.19
二零二五年七月三十一日	1.21
二零二五年八月二十九日	1.28
二零二五年九月三十日	1.20
二零二五年十月三十一日	1.23
二零二五年十一月十四日(即最後交易日)	1.18
二零二五年十一月二十八日	1.20
二零二五年十二月三十一日	1.20
二零二六年一月三十日	1.09
二零二六年二月六日(即最後可行日期)	1.04

於相關期間在聯交所錄得股份的最高及最低收市價分別為於二零二五年五月十九日及二十日的1.38港元及於二零二六年二月六日(即最後可行日期)的1.04港元。

3. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)(包括根據證券及期貨條例之條文董事及主要行政人員被視為或當作擁

有的權益及淡倉)，或須登記於及已登記於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊中的權益及淡倉(如有)，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉(如有)，或根據收購守則須予披露的權益及淡倉(如有)如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

所持股份數目、身份及權益性質

董事姓名	個人權益	公司權益	擁有權益的股份總數	總權益所佔
				本公司於最後可行日期已發行股本的百分比 ^(附註1)
Ho先生	—	260,000,000 ^(附註2)	260,000,000	18.99%

附註：

1. 於最後可行日期，已發行股份數目為1,369,157,235股。
2. 股份由Excite Opportunity Fund L.P. (其為一間根據開曼群島獲豁免有限合夥企業法成立的獲豁免有限合夥企業) 持有，並由執行董事Ho先生全資擁有的Excite Investments Holdings Limited (作為普通合夥人) 管理。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或本公司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)的任何股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之條文董事及主要行政人員被視為或當作擁有的權益及淡倉)，或須登記於及已登記於根據證券及期貨條例第352條本公司須存置的登記冊中的任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉，或根據收購守則須予披露的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

就任何董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露的權益或淡倉，或須登記於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉的股東(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

股東名稱／姓名	身份	股份數目	總權益所佔
			本公司於 最後可行日期 已發行股本的 百分比 ^(附註1)
Excite Opportunity Fund L.P.	實益擁有人	260,000,000	18.99% ^(附註2及3)
Excite Investments Holdings Limited	受控制公司之權益	260,000,000	18.99% ^(附註2)
Glorious Future Fund SPC	受控制公司之權益	260,000,000	18.99% ^(附註3)
AG Investment Management Company Limited	受控制公司之權益	260,000,000	18.99% ^(附註3)
鄧毓藩先生	受控制公司之權益	260,000,000	18.99% ^(附註3)
Eriska Investment Fund Ltd	實益擁有人	131,800,000	9.63% ^(附註4)

附註：

1. 於最後可行日期，已發行股份數目為1,369,157,235股。
2. 該等股份由Excite Opportunity Fund L.P. (其為一間根據開曼群島獲豁免有限合夥企業法成立的獲豁免有限合夥企業)持有，並由執行董事Ho先生全資擁有的Excite Investments Holdings Limited (作為普通合夥人)管理。因此，根據證券及期貨條例，Excite Investments Holdings Limited被視為於Excite Opportunity Fund L.P.所持股份中擁有權益。

3. Excite Opportunity Fund L.P. 由 Glorious Future Fund SPC (作為有限合夥人) 全資擁有，其管理股份由 AG Investment Management Company Limited 以投資經理身份持有。AG Investment Management Company Limited 由鄧毓藩先生全資擁有。因此，根據證券及期貨條例，Glorious Future Fund SPC、AG Investment Management Company Limited 及鄧毓藩先生均被視為於 Excite Opportunity Fund L.P. 所持股份中擁有權益。
4. 根據於最後可行日期於 LEI (法律實體識別碼) 公眾登記冊 (「LEI 公眾登記冊」) 獲得的資料，Eriska Investment Fund Ltd 之直接擁有人及最終擁有人為 M.I.H. International Ltd.。根據於最後可行日期於 LEI 公眾登記冊獲得的資料，M.I.H. International Ltd. 之擁有人為自然人，且已申報直接擁有人豁免及最終擁有人豁免。LEI 公眾登記冊並無提供有關 M.I.H. International Ltd. 直接擁有人及最終擁有人之進一步資料。

於最後可行日期，除上文所披露者外，概無董事為任何主要股東之董事或僱員。

除上文所披露者外，就董事或本公司主要行政人員所知，於最後可行日期，概無其他人士 (董事或本公司主要行政人員除外) 於股份或相關股份中擁有或被視為或當作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披露或登記於根據證券及期貨條例第 336 條本公司須存置的登記冊中的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益或持有該股本的任何購股權。

4. 董事服務合約

於最後可行日期，董事與本公司或本公司任何附屬公司或聯營公司之間並不存在任何服務合約，而該等服務合約：(a) (包括持續及固定期限合約) 於相關期間內訂立或修訂；(b) 通知期為 12 個月或以上的持續合約；(c) 不論通知期長短，期限超逾 12 個月的固定期限合約；或 (d) 不可由本集團於一年內終止而毋須支付補償 (法定賠償除外)。

5. 董事的競爭業務權益

於最後可行日期，董事或彼等各自的緊密聯繫人或主要股東並無於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的任何業務中擁有根據上市規則須予披露的權益。

6. 董事於資產、合約或安排中的權益

於最後可行日期，概無董事於自二零二五年六月三十日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來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的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無訂立任何於最後可行日期仍然存在且任何董事於其中擁有重大權益及對本集團業務而言屬重大的合約或安排。

7. 重大訴訟

除本通函附錄一「債務聲明」一節所披露與BIR的稅務爭議外，就本公司所知，於最後可行日期，本集團成員公司並無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無任何未了結、面臨或針對彼等之重大訴訟或索償。

8. 收購守則規定之披露

於相關期間及最後可行日期，

1. 本公司及董事並無擁有認購人集團的任何股份，或涉及任何認購人集團成員公司股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具；
2. 除Ho先生外，董事概無於股份或涉及股份之可換股證券、認股權證、期權及衍生工具中擁有任何權益(定義見證券及期貨條例第XV部)；
3. 本公司附屬公司、本公司或本公司附屬公司之退休金基金或因收購守則「一致行動」定義第(5)類別而假定為與本公司一致行動或因收購守則「聯繫人」定義第(2)類別而屬本公司聯繫人之任何人士(惟不包括任何獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)，概無擁有或控制或買賣任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值；

4. 概無任何人士與本公司或因收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別而假定為與本公司一致行動或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)或(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士，訂立收購守則規則22註釋8所述類別之任何安排，亦概無該類人士擁有、控制或買賣任何股份或涉及股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值；
5. 與本公司有關連之基金經理(獲豁免基金經理除外)概無全權管理任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具；
6. 本公司或一致行動董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份之任何可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
7. 概無董事買賣任何股份、涉及本公司有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之可換股證券、認股權證、期權或衍生工具，以換取價值；及
8. 本公司、其任何附屬公司或任何董事概無於認購人任何股份或涉及認購人集團任何股份之任何其他可換股證券、認股權證、期權或衍生工具或任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益或進行買賣以換取價值。

於最後可行日期，

9. 除特別交易外，(1)一方面，任何股東；與(2)另一方面，本公司、其附屬公司或關聯公司之間概無任何諒解、安排、協議或特別交易(定義見收購守則規則25)；
10. 除Ho先生外，董事均概無持有本公司任何股權，使其有權就批准認購事項(包括特別授權)、清洗豁免及特別交易的決議案投贊成或反對票；
11. Ho先生已就於本公司之實益股權表明，其擬就擬於股東特別大會上提呈之與認購事項(包括特別授權)、清洗豁免及特別交易相關的決議案投贊成票；

12. 認購人的董事並無於本公司任何有關證券中擁有權益，且在相關期間內未曾買賣本公司任何有關證券，以換取價值；
13. 認購人或其一致行動人士根據認購事項所收購的股份，將不會轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
14. 認購人或其任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間，不存在任何與認購協議及／或清洗豁免及／或特別交易相關或有依賴關係的協議、安排或諒解(包括任何補償協議)；及
15. 概無任何人士已不可撤回地承諾就擬於股東特別大會上提呈以批准認購事項(包括特別授權)、清洗豁免及特別交易的決議案投贊成或反對票。

9. 影響董事之安排

於最後可行日期，除認購協議、清洗豁免及特別交易項下擬進行的交易外：

- (i) 不存在關於向任何董事提供利益作為其離職或其他與認購協議及／或清洗豁免及／或特別交易相關之補償的協議、安排或諒解(包括任何補償協議)；
- (ii) 任何董事與任何其他人士之間不存在任何以認購協議及／或清洗豁免及／或特別交易的結果為條件、或依賴於該結果或以其他方式與之相關的協議、安排或諒解；及
- (iii) 董事概無在認購人訂立的任何重大合約中擁有重大權益。

10. 重大合約

下列合約(並非於本集團進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)乃由本集團成員公司於緊接及直至最後可行日期(包括該日)前兩年內訂立，且具有或可能具有重大性：

1. 認購協議；
2. 本公司之全資附屬公司New Coast Leisure, Inc. (「NCLI」，根據菲律賓法律註冊及組織)與根據菲律賓法律註冊及組織之當地公司Kimberland Construction Inc. (「承建商」)於二零二五年五月三十日訂立之第二期建築服務協議，內容有關承建商對本集團位於菲律賓馬尼拉市的酒店及綜合度假區(「酒店」)實施翻新及建築工程，代價為1,053,140,000披索(相當於約140,790,000港元)；及
3. NCLI與承建商於二零二五年二月十四日訂立之第一期建築服務協議，內容有關承建商對酒店實施翻新及建築工程，代價為1,471,680,000披索(相當於約196,750,000港元)。

11. 專家資格及同意書

以下為本通函提及或提供本通函所載意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
力高企業融資有限公司	獲證監會發牌根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的法團
瑋鉅顧問有限公司	獨立專業估值師
Macalintal Law Office	本集團菲律賓法律顧問

於最後可行日期，上述各專家均已就刊發本通函發出書面同意書，同意以本通函所載之形式及內容在本通函轉載其函件及／或報告以及所有對其名稱之提述，且並無撤回其同意書。

於最後可行日期，自二零二五年六月三十日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來，上述專家概無於本集團任何成員公司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。

於最後可行日期，上述專家並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權（不論是否法律上可強制執行）認購或提名他人認購票據或本集團任何成員公司的任何證券。

12. 公司及其他資料

- (a) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司公司秘書為黃永傑先生。黃先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司香港總辦事處及主要營業地點位於香港中環康樂廣場8號交易廣場三期18樓1802-1803室。
- (d) 本公司股份過戶登記總處為Suntera (Cayman) Limited，地址為Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D, P.O. Box 1586, Gardenia Court, Camana Bay, Grand Cayman, KY1-1100, Cayman Islands。
- (e) 本公司香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (f) 認購人之最大股東為Eusebio H. Tanco先生（認購人之董事會主席），其於合共780,928,993股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約17.26%。
- (g) 於最後可行日期，認購人董事為Eusebio H. Tanco先生、Tsui Kin Ming先生、Willy N. Ocier先生、Rafael Jasper S. Vicencio先生、Tang Yong先生、Paul Joseph M. Garcia先生、Ramon Pancratio D. Dizon先生、Timoteo B. Aquino先生及Arthur R. Tan先生。認購人董事中，Tsui Kin Ming先生、Willy N. Ocier先生、Rafael Jasper S. Vicencio先生、Paul Joseph M. Garcia先生、Ramon Pancratio D. Dizon先生、Timoteo B. Aquino先生及Arthur R. Tan先生等於合共33,403,633股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約0.74%。Tang Yong先生於合共114,506,108股認購人股份中擁有權益，佔認購人已發行普通股總數約2.53%。
- (h) 認購人註冊地址位於32nd-36th Floor, Eco Prime Building, 32nd Street corner 9th Avenue, Bonifacio Global City, Taguig City, 1635 Philippines。
- (i) 就詮釋而言，本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

13. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起至股東特別大會日期止，於以下網站展示：(i) 聯交所網站(www.hkexnews.hk)；(ii) 證監會網站(www.sfc.hk)；及(iii) 本公司網站(<http://www.ientcorp.com>)：

- (a) 本通函；
- (b) 認購協議；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 認購人之公司章程；
- (e) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年六月三十日止三個年度各年之已刊發年報(包含經審核綜合財務報表)；
- (f) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (h) 獨立財務顧問函件(包含其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (i) 獨立估值師出具之估值證書及相關估值報告，載於本通函附錄二；
- (j) 本附錄「10. 重大合約」一段所述之重大合約；及
- (k) 本附錄「11. 專家資格及同意書」一段所述之書面同意書。



INTERNATIONAL ENTERTAINMENT CORPORATION

國際娛樂有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：01009)

股東特別大會通告

茲通告國際娛樂有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年二月二十六日(星期四)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心12樓2室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案(不論有否修訂)：

特別授權

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、追認及確認本公司與DigiPlus Interactive Corp. (「認購人」)於二零二五年十一月十七日訂立之認購協議(「認購協議」，其副本已提呈至股東特別大會並標註「A」，由股東特別大會主席簡簽以供識別)，據此，本公司有條件同意發行而認購人則有條件同意認購總額高達1,600,000,000港元年利率為3%的可換股票據(「可換股票據」)(可由本公司分兩批向認購人悉數發行，初始換股價為每股本公司普通股1港元(「換股股份」))(「認購事項」)以及其項下擬進行的交易；
- (b) 待香港聯合交易所有限公司上市委員會批准換股股份上市及買賣後，授予本公司董事(「董事」)特別授權，以根據認購協議的條款配發及發行換股股份；及
- (c) 授權任何一名董事作出彼認為就執行或落實認購協議及其項下擬進行的交易而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以及簽署、簽立及交付所有文件(包括加蓋本公司公章(如適用))及採取一切步驟。」

股東特別大會通告

特別交易

普通決議案

2. 「**動議**待根據公司收購、合併及股份回購守則(「**收購守則**」)規則25取得證券及期貨事務監察委員會執行董事(「**執行人員**」)或其任何授權代表的同意後，批准使用發行可換股票據所籌集之部分所得款項(構成收購守則規則25項下之特別交易)，提早償還本公司向Future Growth Opportunity Fund SPC — Future Growth Opportunity Fund SP1 (「**承兌票據持有人**」)發行的承兌票據本金總額約467,990,000港元及其應計利息(「**特別交易**」)。」

清洗豁免

普通決議案

3. 「**動議**批准、追認及確認認購協議及其項下擬進行的交易。」

特別決議案

4. 「**動議**待(i)上述第3項決議案獲通過及(ii)執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1授出清洗豁免，豁免認購人就認購人及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之本公司所有已發行股份及其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)提出強制性要約之任何責任(可能因根據可換股票據轉換向認購人配發及發行股份而產生)(「**清洗豁免**」)後，批准清洗豁免，並授權任何一名董事作出彼認為就執行或落實與清洗豁免有關或相關的任何事宜而言屬必要、適宜或權宜之一切有關行動及事宜，以及簽署、簽立及交付所有文件(包括加蓋本公司公章(如適用))及採取一切有關步驟。」

承董事會命
國際娛樂有限公司
主席、行政總裁兼執行董事
Ho Wong Meng

香港，二零二六年二月九日

股東特別大會通告

香港總辦事處及主要

營業地點：

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場三期

18樓1802-1803室

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

附註：

1. 第2、3及4項決議案將由本公司獨立股東(「獨立股東」)進行表決。獨立股東為除以下人士外的本公司股東(「股東」)：(i)認購人、其聯繫人及與其一致行動的任何人士；(ii)承兌票據持有人及(iii)所有其他涉及或於認購事項、清洗豁免及／或特別交易擁有權益的股東。
2. 凡有權出席本公司大會並於會上投票之任何股東，均有權委任另一名人士為彼之受委任代表，代彼出席大會並於會上投票。股東如持有兩股或以上本公司股份(「股份」)，則可委任超過一名受委任代表代彼出席本公司股東大會或類別會議並於會上投票。受委任代表毋須為股東。此外，代表個人股東或公司股東之受委任代表有權代表彼等所代表股東行使該股東可予行使之相同權力。
3. 委任受委任代表文據必須採用本公司董事會(「董事會」)可能釐定的形式及(倘無作出有關釐定)必須以書面形式由委任人或彼正式書面授權之授權人簽署，如委任人為公司，則委任受委任代表文據須另行加蓋公司印鑑或經由公司負責人、授權人或其他獲授權簽署人士簽署。倘委任受委任代表文據表示由一間公司之負責人代表該公司簽署，除非出現相反情況，否則將假設該負責人已獲正式授權代表該公司簽署該委任受委任代表文據，而毋須進一步證明。
4. 委任受委任代表文據及(倘董事會要求)簽署該文據之授權書或其他授權文件(如有)或經核證之該等授權書或其他授權文件副本，最遲須於名列該文據之人士擬投票之大會或續會指定舉行時間四十八(48)小時前，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。其內指定的簽立日期起計十二(12)個月屆滿後，委任受委任代表文據即告失效，惟原訂於由該日起十二(12)個月內舉行大會的續會則除外。交回委任受委任代表文據後，股東仍可親身出席所召開的大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，該委任受委任代表文據將視為已撤銷論。
5. 如屬任何股份之聯名持有人，任何一名該等聯名持有人均可親身或委派受委任代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人出席大會，則優先持有人親身或由受委任代表作出之投票將被接納，其他聯名持有人之投票將不予點算，就此而言，排名先後乃按股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。就本公司細則而言，已故股東(任何股份以其名義登記)的多名遺囑執行人或遺產管理人視為股份的聯名持有人。

股東特別大會通告

6. 本公司將於二零二六年二月二十三日(星期一)至二零二六年二月二十六日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同相關股票須不遲於二零二六年二月二十日(星期五)下午四時三十分交回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17樓1712-1716號舖，以辦理登記手續。出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年二月二十六日(星期四)。
7. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，於大會上，股東所作任何表決必須以投票方式進行，而投票表決結果將刊載於香港交易及結算所有限公司之網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.ientcorp.com)。
8. 召開大會之通告之中文譯本僅供參考。倘中英文本如有任何歧義或差異，概以英文文本為準。
9. 惡劣天氣安排：

倘於二零二六年二月二十六日(星期四)上午九時正懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號、因超強颱風引致「極端情況」或黑色暴雨警告信號生效，則股東特別大會將不會於該日舉行，惟將按本通告所述自動順延至二零二六年二月二十七日(星期五)同一時間及地點舉行。有關會議另行安排的詳情，股東可於星期一至星期五(公眾假期除外)上午九時正至下午六時正的營業時間內致電(852) 2869 8117向本公司查詢。

倘股東特別大會如上文所述延期，就股東特別大會送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的所有代表委任表格，將於股東特別大會續會繼續有效。為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的權利而暫停辦理股份過戶登記的期間維持不變。

股東特別大會於懸掛三號或以下熱帶氣旋警告信號或黃色或紅色暴雨警告信號生效時將如期舉行。在惡劣天氣下，股東應因應其本身情況，自行決定是否出席股東特別大會，如選擇出席會議，則務請小心注意安全。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事Ho Wong Meng先生及Aurelio Jr. Dizon Tablante先生；及三名獨立非執行董事鄭康偉先生、陸正均先生及Danica Ramos Lumawig女士。