

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**NAGACORP**

金界控股有限公司

**NAGACORP LTD.**

**金界控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3918)

### 自願性公告

## 推廣吳哥窟及NagaWorld成為柬埔寨兩大旅遊地標的願景 — 雙城記

金界控股有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈，柬埔寨皇家政府為表彰於Naga 3的投資舉措和承諾，已向本公司的全資附屬公司NagaGroup Global Limited（「承租人」）授予一幅位於柬埔寨暹粒、距離世界著名的吳哥窟外圍禁區以南僅約500米、佔地75公頃的優質發展土地的50年租賃期（可選擇續租）（「土地租賃」）。本公司與其附屬公司統稱為「本集團」。

預期收入主要來自流量會員制、門票及其他收入。該願景主要是透過將暹粒的土地租賃發展成為一個世界級的全面綜合非博彩度假村，推廣暹粒吳哥窟及金邊NagaWorld成為柬埔寨兩大旅遊地標，於是柬埔寨的海外遊客可以最超值的價格同時享受和體驗全球聞名的吳哥窟古廟和豐富的NagaWorld綜合設施。兩者誠屬於浪漫的柬埔寨帝國旅遊上的雙城記。在新型冠狀病毒爆發之前，吳哥窟於二零一九年的遊客量約為500萬，本集團擬加以利用吳哥窟的現有遊客量。本集團亦將實施旅遊策略，透過海陸空交通將暹粒和金邊連接起來，藉此推廣NagaWorld及吳哥窟成為柬埔寨兩大旅遊地標的概念。近來，暹粒的遊客量有所減少，預期待COVID-19疫情改善，將土地租賃發展成為世界級度假村將有助帶動暹粒的現有遊客數量上升。本集團從而可被視為柬埔寨開發及建設博彩及非博彩綜合度假村（「綜合度假村」）的更整體及全面倡導者，協助推動該國旅遊業發展。

該綜合度假村的建築規劃師是兩家享譽國際的美國建築師行Steelman Partners和Gensler。該項目將暫時命名為Angkor Lake of Wonder (「**ALLOW**」)，將包括酒店、水上主題樂園、室內高科技主題樂園、運河、水上巡航景點、會議、獎勵及展覽(「**會議展覽**」)設施、文化景點、美食街及酒吧等。綜合度假村的總體規劃概念以盡情玩樂為主調，**ALLOW**的發展內容包含科技、寓教育於娛樂、生態、文化及會議等元素。按英畝數計，**ALLOW**的土地面積約為75公頃(187.5英畝)，相比之下較洛杉磯的迪士尼樂園(85英畝)及迪士尼加州冒險樂園(72英畝)兩者總面積略勝一籌，該兩個樂園在新型冠狀病毒爆發之前，每年吸引約2,800萬名遊客。

土地租賃乃屬一項為期50年的長期租賃(並可選擇續租)，享有7年免租期，並可在雙方同意的情況下再免租3年。免租期屆滿後方會支付租金，而且租金極低且具有競爭力。

此乃本公司作出的自願性公告，以向本公司股東及潛在投資者提供最新業務狀況，而本公告所載資料或會更改。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事，不應過分依賴該等資料。

本公司董事會欣然宣佈，於二零二零年五月十二日，承租人與APSARA National Authority of Cambodia (「**出租人**」)訂立協議(「**該協議**」)，以租賃一幅位於柬埔寨暹粒吳哥窟主群第二區以南僅約500米、佔地75公頃的優質發展土地。該協議的主要條款如下：

1. 該協議訂明的租賃期為自簽署該協議之日起計為期50(五十)年，並可根據柬埔寨法律續期；
2. 自簽署該協議之日起7(七)年期間豁免租賃租金，並可在雙方同意的情況下再免租3(三)年，免付租金期間稱為「**免租期**」；及
3. 於免租期屆滿後，承租人同意向出租人支付初始租金每年每平方米0.60美元，且每5(五)年上調5%(百分之五)。

## 願景

作為世界遺產，吳哥窟於二零一九年自出售門券所得總收入達9,900萬美元（資料來源：新華網，二零二零年一月一日），每年吸引近500萬名遊客。預期ALOW的願景如下：

### a) 把握吳哥窟現有的遊客量（二零一九年約為500萬）

吳哥窟誠然是世界奇觀之一，歷史悠久而文化底蘊深厚，屬於文化旅遊的佼佼者。我們的願景是推廣吳哥窟及NagaWorld發展成為柬埔寨兩大旅遊地標。ALOW乃吳哥窟附近唯一的世界級綜合度假村，預期以吳哥窟作為旅遊亮點以吸引目前前往當地觀光的500萬遊客當中的大部份到訪ALOW。

本集團相信，ALOW將擁有充滿亮點、規模龐大的完備設施，及預計將可吸引客戶長期入住。在暹粒，顯然欠缺一個鄰近吳哥窟的世界級大型綜合度假村。

ALOW落成後將成為唯一真正具規模的世界級綜合度假村，正好補充暹粒目前面對遊客量減少和市內缺乏優質綜合度假村的不足。

ALOW擬成為世界一流的度假勝地，吸引遊客入住數天並重臨。其建設目標在於成為柬埔寨的精髓－尊重歷史的同時，在室內主題樂園展示嶄新互動技術，當中融合了科技、寓教育於娛樂、生態、文化及會議等概念。

### b) 有助帶動暹粒遊客量上升

本集團相信，ALOW將具備大量各式各樣及引人注目的設備，吸引遊客長期入住並同時前往吳哥窟觀光。本集團亦預期，遊覽吳哥窟古蹟與鄰近的世界級綜合度假村可以為遊客帶來更多樂趣。期望吳哥窟與ALOW憑藉本身對遊客的吸引力而發揮互補作用。

### c) 暹粒的遊客有助帶動金邊NagaWorld綜合設施的遊客量

過往，本集團在暹粒建設的娛樂設施不足，使其難以將暹粒的遊客引進至金邊NagaWorld。待ALOW落成後，預計本集團將實施多項策略透過陸路、航空及湄公河水路連接暹粒與金邊。

本集團擬實施策略與中國及其他地區的線上旅行社和實體旅行社合作，就暹粒及金邊更齊備的設施提供旅遊團。本集團預計，旅遊團將會以吳哥窟作為主要遊覽景點，其次是金邊NagaWorld所提供的娛樂設施。

陸路方面，本集團將利用其現有的舒適旅遊巴車隊提供「柬埔寨鄉村之旅」，透過陸路將暹粒與金邊連接起來。

航空方面，我們的合作夥伴Bassaka Air Limited會確保暹粒與金邊之間的交通連繫。柬埔寨境外（如中國）的指定旅行社則提供更多元的旅行團，包括透過Bassaka Air Limited前往暹粒的吳哥窟及ALOW以及金邊NagaWorld。

湄公河水路方面，本集團擬充分利用東南亞其中一個最大內陸湖泊洞里薩湖的美麗生態，利用水上飛機建立往來暹粒洞里薩湖至NagaWorld附近的湄公河的航線開通兩地運輸。

#### **d) 建立龐大規模的設施以協助推動柬埔寨的旅遊業發展**

本集團的目標是成為更全面的優質綜合度假村開發商，同時以博彩及非博彩綜合度假村作為收入來源。我們預計，非博彩與博彩綜合度假村將以互惠互利的方式共存。一旦暹粒ALOW綜合度假村與NagaWorld綜合設施顯示出互相從中獲益的成果，本集團亦擬探索在西哈努克市(Sihanoukville)地區開展有利可圖發展項目的可行性。屆時，相信本集團已立足成為策略化、規模龐大及全面的世界級綜合度假村發展商，可協助推動柬埔寨王國的旅遊業發展。

### **擬議發展計劃**

ALOW綜合度假村的建築規劃師是美國Steelman Partners和Gensler。ALOW的主要發展內容簡述如下：

#### **a. 酒店**

別具獨特柬埔寨文化風格的酒店座落於佔地75公頃所在地的中心點，四周為一片綠蔥的植物／文化花園，由大運河所環繞。該等酒店為不同類別的遊客提供多元化住宿和個性化賣點。由建築到室內設計，乃至美食和一流設施，為每次入住ALOW的國際遊客帶來全新體驗。

## **b. Naga水上樂園**

Naga水上樂園是體驗刺激的樂園世界，設有多項滑水遊樂設施、休閒河上游及大型沖浪池，以吳哥城古蹟及高棉文化風貌為設計主題，不同年齡的遊客均可享受水上歷奇。

## **c. 暹粒唐人街**

暹粒唐人街是盛載特異文化與生態的酒吧、美食、音樂娛樂區域。該娛樂區域內外配合的園景和水上特色，反映與大自然共處的柬埔寨文化。運河堤岸大道的晚間娛樂活動，包括生動活潑的街頭表演、雜技、雜耍、魔術表演，以及花式噴泉表演等。

一個購物娛樂區域，遊客可透過藝術、工藝品、食品、娛樂及科技探索高棉文化。主商場建於棕櫚樹影婆娑的運河沿岸，設有零售、藝術及工藝品商店、本地食品及娛樂設施，商場由全天候的天幕保護，促進自然通風及柔和天然光線。

## **d. 室內高科技數碼主題樂園**

透過4D、5D、擴增實境(AR)及虛擬實境(VR)等最新科技，令不同年齡的遊客仿如置身其中，體驗前所未見或意想不到的世界，感受高棉歷史與文化，以及柬埔寨的未來發展。

## **e. 生態熱帶天堂**

位處青蔥茂盛的熱帶園林，該六星級的ALOW綜合度假村展示本土建築與文化，配備完善的泳池、水療、健康中心，獨特的柬埔寨美食及無微不至的服務，為賓客提供各種無可比擬的舒適體驗。

## **f. 文化花園**

體驗遍佈75公頃土地的壯麗柬埔寨林木花卉及園景藝術。這些主題植物花園及獨特的水漾景致，提供勘查、探索、刺激及學習的啟發環境，訪客在ALOW綜合度假村可享受到亞洲最優美的林木花卉設計之一。

## g. 重建古代吳哥的運河系統

豐富的水源及巧妙運用這些資源在歷代吳哥王朝的發展佔重要地位，例如圍繞吳哥窟的著名護城河。毫無疑問，對於現今的柬埔寨而言，湄公河及洞里薩湖的廣泛水利灌溉及食物來源一直養活該國，為全國帶來數百年的繁榮富裕。全長1,800米的古代大運河與現時連接ALOW綜合度假村內所有地區的區域景觀遙相呼應。願景是仿效美國聖安東尼奧河濱步道、Alamo Spanish城堡及大阪運河城的成功經驗，盡量創造更多玩樂、有趣及旅遊元素，為來自全球各地的遊客營造獨特的氛圍。

## 投資成本及ALOW分階段進行

預計ALOW將分階段進行。然而，首階段著重於整體的外觀和風格涵蓋所有科技、寓教育於娛樂、生態、文化及會議展覽等設施及元素。預計首階段將包括：

1. Naga水上主題樂園；
2. 兩間酒店：一間專為大眾市場提供500間客房的五星級品牌酒店及另一間提供200間客房的五星級品牌酒店，附設會議展覽設施及茂盛園林景觀；
3. 非機動式遊船運河系統，具備景觀、寓教育於娛樂旅程、文物體驗；
4. 唐人街採用克拉碼頭概念的有蓋行人走道，附設美食街、文化及零售、寓教育於娛樂體驗；及
5. 含有歷史、文化、科技及生態元素的室內互動高科技主題樂園。

本公司的工料測量師預計首期工程將於二零二五年前後完成，成本約為3.50億美元。

本集團預計在暹粒的ALOW將在Naga 3之前或同時完成。在暹粒開發的世界級度假村將可吸引更多遊客到擴充後的NagaWorld綜合設施。

## 擬議融資及擬議總承包商

本公司已與一家中國國有企業（「中國國企」）進行初步商討，該企業亦為一家參與建設上海迪士尼樂園的主題樂園建造商及聲譽良好且規模龐大的承包商。本公司相信該中國國企對擔任完成ALLOW的半包建承包商具有相當濃厚的興趣並期望為ALLOW進行競爭性融資。初步顯示由於本公司的財務狀況穩健以及負債與EBITDA的比率偏低，足以令該中國國企表示有意按本公司與該中國國企雙方同意的條款融資、興建及完成該項目。

## 成功的關鍵因素

經考慮下列關鍵因素後，本公司目前預期在暹粒開發此擬議的綜合度假村項目，將促進本集團中／長期財務助益：

### 1. 低廉土地入門成本

專用於開發此綜合度假村項目的優質發展土地的50年租賃自簽署該協議之日起享有7年免租期。此外，7年免租期經該協議訂約方同意後可再延長3年。預期獲授予的免租期可以降低土地成本及現金支出，從而提高項目回報及縮短整個項目的回本期。

### 2. 借助暹粒吳哥窟現有的大量遊客

吳哥窟在聯合國教科文組織世界遺產最佳名單上居於首位，每年到訪遊客人數約為500萬（資料來源：APSARA National Authority of Cambodia）。於二零一九年，暹粒接待逾220萬名外國遊客，以中國、美國及南韓為最大的到訪外國遊客來源。事實上，到訪暹粒的中國遊客數目自二零一六年以來已增加31%至873,297人次（資料來源：柬埔寨旅遊部）。更重要是吳哥窟於二零一九年自出售門券所得總收入達9,900萬美元（資料來源：新華網，二零二零年一月一日）。預期ALLOW於落成及開業後將收取門票收入。現時在暹粒吳哥窟附近顯然欠缺世界級大型綜合度假村。本集團認為ALLOW能借助現時到訪吳哥窟的遊客量填補不足。預期ALLOW亦會從提供景點／服務的額外收費、充裕餐飲服務以及酒店和會議展覽設施中獲得收益。這些都是本集團非博彩經常性收入和現金流入的穩定來源。

### 3. 在暹粒吳哥窟附近的唯一真正綜合度假村

在暹粒，顯然欠缺一個鄰近吳哥窟的世界級綜合度假村。原因之一可能是由於吳哥考古部分有兩個保護區所致。在這兩個區內乃禁止建設任何私營項目，只有公共項目如學校及醫院才獲准在區內建設，然而仍須取得柬埔寨皇家政府的同意。第一區面積約162平方公里，是吳哥考古園區主要名勝古蹟的所在地。第二區面積約為189平方公里，包括文化景觀及很可能會進一步發現吳哥考古遺蹟的地區。ALOW的75公頃土地距離第二區以南僅500米。

## 前景

吳哥窟是著名的聯合國教科文組織世界遺產所在地，每年到訪遊客人數約為500萬，並於二零一九年自出售門券產生約9,900萬美元的收入。在暹粒擬議開發的非博彩綜合度假村項目預期提供吳哥窟周邊欠缺的設施。為到訪暹粒的遊客提供多樣化的娛樂及住宿設施，從而提升吳哥窟的整體吸引力及鼓勵遊客再次光臨。

在兩個項目完成後，除其他收入外，ALOW每年亦會收取流量會員制及門票收入及預計將為Naga 3增加遊客量。此外，本集團預期暹粒ALOW與金邊NagaWorld之間的訪客量由於交叉銷售將為這兩個位於兩個不同地點的綜合度假村產生現金流量。

本集團擬推廣擴充後的NagaWorld綜合設施(Naga 1、Naga 2及落成後的Naga 3)及吳哥窟成為柬埔寨兩大旅遊地標。

由於預期ALOW將於二零二五年或以前落成，故預料ALOW不會為本集團帶來任何即時盈利。本集團相信短期及長遠前景仍維持相對穩定。

## 免責聲明

本集團謹此澄清，本公告載有「預計」、「相信」、「擬」、「估計」、「預期」、「計劃」等詞彙、相似含意詞彙以及未來業務的業務策略、計劃及管理目標(包括與本集團業務、項目及服務有關的願景、發展計劃及目標)，均不應詮釋為前瞻性陳述。所有此等陳述及詞彙應詮釋為純屬擬訂的公司意向和計劃，當中涉及已知及未知風險、不確定因素及其他重要因素，均可能導致本集團的實際業績、表現或績效與所表達或暗示的未來業績、表現或績效出現重大差異。在本集團及本公司董事(「董事」)知情的情況下，本公告所述的非前瞻性陳述乃根據有關本集團目前及未來業務策略及本集團日後所處營運環境等多項假設而作出。本集團(包括董事)共同及個別明確表示，不會對本公告所載非有意的非前瞻性陳述承擔任何義務或責任。



本公司謹此向本公司股東及潛在投資者提供最新業務狀況，而本公告所載資料乃根據本集團管理層的初步評估及本公司現有資料得出，而非以經本公司核數師審核或審閱的任何數據或資料為基準。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請謹慎行事，不應過分依賴該等資料。

承董事會命  
金界控股有限公司  
公司秘書  
林綺蓮

香港，二零二零年十一月十五日

於本公告日期，董事包括：

*執行董事*

Tan Sri Dr Chen Lip Keong、Philip Lee Wai Tuck及曾羽鋒

*非執行董事*

Timothy Patrick McNally

*獨立非執行董事*

Lim Mun Kee、Michael Lai Kai Jin及Leong Choong Wah

本公告刊載於本公司網站[www.nagacorp.com](http://www.nagacorp.com)及香港交易及結算所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)。