



L E T

LEISURE ENTERTAINMENT TASTE

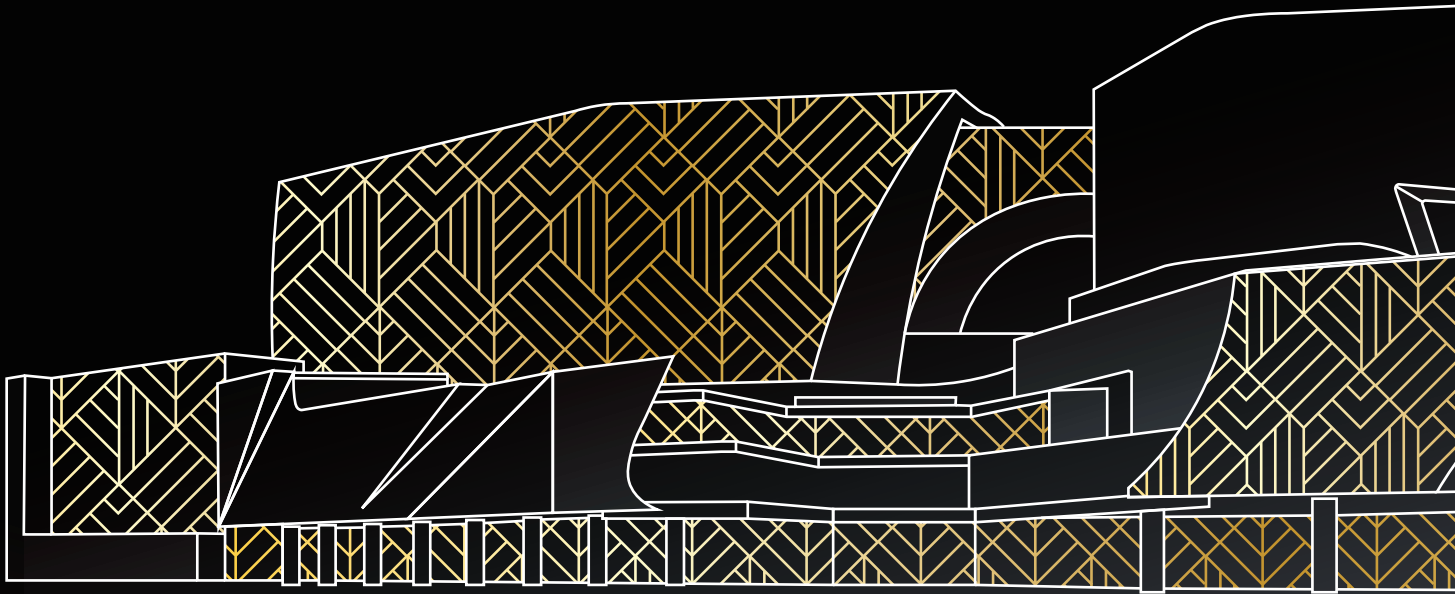
LET Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1383)

2023

中 期 報 告



[WWW.LETGROUPHOLDINGS.COM](http://WWW.LETGROUPHOLDINGS.COM)

# 目錄

公司資料	2
主席致辭	4
管理層討論及分析	6
物業組合概覽	33
簡明綜合財務報表審閱報告	34
簡明綜合損益及其他全面收益表	36
簡明綜合財務狀況表	39
簡明綜合權益變動表	42
簡明綜合現金流量表	43
簡明綜合財務報表附註	45
其他資料	108



## 董事會

### 執行董事

盧衍溢先生(主席)

### 獨立非執行董事

杜健存先生  
胡錦勳博士  
盧衛東先生

## 公司秘書

趙敬仁先生

## 核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
註冊公共利益實體核數師

## 註冊辦事處

P.O. Box 31119,  
Grand Pavilion, Hibiscus Way  
802 West Bay Road  
Grand Cayman KY1-1205  
Cayman Islands  
(自2023年2月7日起生效)

## 香港主要營業地點

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西座17樓1705室

## 開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court, Camana Bay  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

# 公司資料

## 主要往來銀行

### 在香港：

大新銀行有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
交通銀行(香港)有限公司

### 在中華人民共和國：

中國工商銀行股份有限公司

### 在菲律賓：

China Banking Corporation  
Union Bank of the Philippines

### 在俄羅斯聯邦：

PJSC Bank Primorye  
PJSC Sberbank  
Alfa-Bank

### 在日本：

三井住友銀行

## 股份代號

1383(於香港聯交所上市)

## 網址

[www.letgroupholdings.com](http://www.letgroupholdings.com)

## 投資者關係

有關本公司的其他資料，請聯絡  
投資者關係部

電話： (852) 2598 1180

傳真： (852) 2598 1185

電郵： [ir@letgroupholdings.com](mailto:ir@letgroupholdings.com)

# 主席致辭

尊敬的各位股東及持份者

首先，感謝各位對LET Group Holdings Limited(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「LET集團」)的支持。作為集團的主席，我很榮幸有機會向各位報告目前集團的旗艦項目菲律賓Westside City項目的最新概況。本人謹此強調集團正全力以赴打造世界級Westside City項目，矢志成為引領亞太地區的頂級綜合娛樂度假村，在2024年底試營時，為賓客們締造難忘的五星級體驗。

自本人於2022年8月獲委任為主席以來，本人欣然報告，LET集團已取得重要的里程碑。經過我們精心的策劃，我們成功重新為公司易名以正視聽；亦成功重組資產負債表來降低負債；更成功取得一家當地知名金融機構的大額貸款。這都是集團在較早前因旅遊限制對博彩業的重重困難中堅持下去的動力。

我很高興向大家報告，集團的附屬公司、Westside City項目的經營商Suntrust Resort Holdings, Inc.在確保未來財務穩定方面取得了長足進展。其實，成功獲得貸款不僅展現了第三方對集團的管理和運營能力的認可，也證明當地金融機構對集團充滿信心，對集團來說是個重要的里程碑，是對LET集團能夠交付一個既具盈利能力、又優質的綜合度假村的高度認可，直接增強股東的信心。此外，項目獲得財務上的支持亦代表集團有能力如時預算內交付項目。

作為LET集團的主席，我對能夠領導一支全心全意致力創建及交付非凡的綜合度假村的團隊感到自豪。集團全新創立的品牌LETX Lifestyle以年輕活力為賣點，提供量身定制的貼心及優質的旅遊產品，再搭配地道的服務。本人確信，我們付出的每一分努力都旨在超越傳統的卓越標準。

我們的核心價值是休閒L (Leisure)、娛樂E (Entertainment)及品味T (Taste)，無縫融合現代和傳統奢華。Westside City項目有望成為當地居民及亞洲旅客，特別是來自日本及韓國的旅客的標誌性目的地。我們將提供一系列優質的餐飲選擇以迎合不同客人的品味。我亦親自搜羅世界尊貴級的威士忌及雪茄，為亞洲頂級雪茄吧儲滿彈藥。菲律賓作為發展中國家經濟快速增長的一員，中產階級逐漸追求愈加講究的生活品質。集團的品牌意念揉合生活與時尚的品味，讓度身定制的貼心、地道的服務及卓越的產品融合在一起，在我們這個充滿繁囂的世界中為客人創造一片綠洲。

## 主席致辭

與此同時，在越南，國內外旅客對會安南岸綜合娛樂度假村的需求激增。值得注意的是，首次解除旅遊限制後2023年上半年會安南岸的經調整物業EBITDA首度超越水晶虎宮殿，證明會安南岸是一個優質的綜合娛樂度假村的一個實證。令人鼓舞的訪客數據可見旅客正逐漸回到越南，而越南當地的團隊將繼續堅定不移地為尊貴賓客提供卓越的服務及地道的體驗。在俄羅斯，持續的政治不穩令人失望；但當地業績平穩，集團仍致力探索新的機遇，致力將業務多元化分散投資到回報最可觀及最有利的地區。

在LET集團，我們為超凡致力提供出色的旅遊產品及度身定造的貼心而自豪。所以集團賓客、合作夥伴及持份者都對集團的成功發揮著關鍵的作用。在閣下的堅定支持下，集團對旗艦綜合度假村Westside City項目的未來蓬勃發展充滿信心，指日可待。

感謝閣下對LET集團的信任及信心。

盧衍溢先生

主席

**LET Group Holdings Limited**

謹啟

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

截至2023年6月30日止六個月(「**2023年上半年**」)，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利584.7百萬港元，較2022年同期本公司權益持有人應佔虧損253.0百萬港元大幅增加。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為正21.0百萬港元，而截至2022年6月30日止六個月(「**2022年上半年**」)約為正50.6百萬港元。

於2023年上半年，本公司權益持有人應佔溢利主要由於以下各項所致：(i)融資成本約28.7百萬港元；(ii)應佔一間合營公司溢利約124.1百萬港元；及(iii)向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損撥回約413.2百萬港元。

於2023年上半年，凱升控股有限公司(「**凱升**」及其附屬公司統稱為「**凱升集團**」)擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「**濱海綜合娛樂區**」)之綜合度假村水晶虎宮殿之77.5%權益，為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約182.0百萬港元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約197.0百萬港元。

## 本集團主要財務數據

	2023年 上半年 千港元	2022年 上半年 千港元
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	167,275	167,623
– 酒店營運	14,699	10,269
	181,974	177,892
其他分部：		
– 商場管理及營運	8,944	12,553
– 物業發展	–	–
	8,944	12,553
持續經營業務之總收入	190,918	190,445
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	21,029	50,558

## 管理層討論及分析

以下為期內溢利(虧損)與來自本集團的持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

	2023年 上半年 千港元	2022年 上半年 千港元
期內溢利(虧損)	<b>569,143</b>	(234,014)
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之期內虧損	-	52,722
所得稅開支(抵免)	<b>4</b>	(332)
衍生金融工具之公允值變動	<b>(608)</b>	(13,185)
出售／撤銷物業、經營權及設備之(收益)虧損	<b>(244)</b>	308
向一間合營公司權益貸款之減值虧損(撥回)	<b>(138,055)</b>	18,226
向一間合營公司貸款之減值虧損(撥回)	<b>(207,472)</b>	9,846
應收一間合營公司款項之減值虧損(撥回)	<b>(67,631)</b>	19,275
向一間合營公司貸款提早償還之收益	<b>(98,591)</b>	-
應佔一間合營公司(溢利)虧損	<b>(124,136)</b>	160,331
融資成本	<b>28,676</b>	111,009
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	<b>(27,153)</b>	(46,920)
其他營運開支	<b>1,048</b>	12,361
折舊及攤銷	<b>42,819</b>	42,784
匯兌虧損(收益)淨額	<b>43,229</b>	(81,853)
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<b>21,029</b>	50,558

### 收入

2023年上半年持續經營業務收入約為190.9百萬港元，較2022年上半年約190.4百萬港元增加約0.5百萬港元或0.3%。該增加乃主要由於2023年上半年凱升集團之收入增長所致。

- i) **於菲律賓營運綜合度假村** - 透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司Suntrust Resort Holdings, Inc. (「Suntrust」，及其附屬公司統稱「Suntrust集團」)，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」或「Westside City項目」)，於2024年主酒店娛樂場開始投入營運後，Suntrust將為經營及管理主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。於2023年上半年，天台以下的結構工程已完成，同時幕牆工程正在進行中。主要的機械、電氣及管道設備已運送至工地。期內並無確認收入。



## 管理層討論及分析

- ii) **於俄羅斯聯邦營運綜合度假村 - 凱升**(本公司擁有約69.66%權益之附屬公司)於2023年上半年透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約182.0百萬港元(2022年上半年:177.9百萬港元)。
- iii) **商場管理及營運** - 來自管理及營運本集團位於中國浙江省之租賃資產(即新光天地一期購物廣場及二期生活廣場)之特許專櫃銷售以及提供零售管理及相關服務收入。於2023年6月30日,新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為78%及75%。
- iv) **物業開發** - 於2023年6月30日,本集團於日本從事物業及酒店物業開發及銷售,並於日本擁有兩個物業開發項目。於2023年上半年,兩個項目均處於發展規劃階段,故該分部於期內並無產生收入。

### 其他收入、收益及虧損

於2023年上半年,其他收入、收益及虧損減少,主要由於2023年上半年確認匯兌虧損淨額約43.2百萬港元(2022年上半年:匯兌收益淨額81.9百萬港元),此乃主要由於期內以外幣計值之資產及負債換算及抵銷提早償還一間合營公司貸款約98.6百萬港元之收益。

### 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於2023年上半年稍為下降,主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

### 行政費用

行政費用主要包括僱員薪金及福利、法律及專業費用以及折舊及攤銷。於2023年上半年的行政費用增加主要是由於Suntrust集團的員工成本及營運成本上升。

### 其他營運費用

由於2023年上半年並無產生任何重大法律及專業費用或稅項,故其他營運費用於2023年上半年減少,而Suntrust於2022年上半年錄得就發行2022年凱升認購之可換股債券(定義見下文)的若干法律及專業費用或稅項。

# 管理層討論及分析

## 衍生金融工具之公允值變動

其主要指凱升可換股債券及認沽期權之公允值變動。該等衍生金融工具於2023年6月30日之公允值已由獨立專業估值師評估。

## 應佔一間聯營公司溢利(虧損)

該金額指應佔本集團合營公司之溢利(虧損)，該合營公司由星將有限公司(「星將」，本公司之間接全資附屬公司)擁有。星將之主要資產為位於越南廣南省會安南之綜合度假村發展項目(「會安南岸綜合娛樂度假村」)約34%間接股權。會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日試業。作為一項依賴旅遊業的物業，會安南岸綜合娛樂度假村於2023年上半年處於虧損狀況。於2023年上半年，本集團錄得應佔一間合營公司溢利約124.1百萬港元，而2022年同期則為應佔一間合營公司虧損160.3百萬港元，代表以往年度應佔合營公司虧損撥回。由於合營公司仍處於淨負債狀況並錄得累計虧損，且分別於2023年6月30日及2022年12月31日，於合營公司的權益的賬面值呈報為零，故本集團自2022年上半年已終止確認應佔合營公司虧損。

## 向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款／應收一間合營公司款項之(減值虧損)撥回

於2021年12月31日，星將已向金曜企業有限公司(「金曜」，本集團擁有50%權益之合營公司)作出墊款，總額約為64,955,799美元(相當於約507,086,000港元)(「墊款A」)。本集團已向金曜提供墊款A，以支持發展會安南岸綜合娛樂度假村項目。墊款A已按比例提供，當中已考慮本集團於金曜持有的股權百分比，為免息、無抵押及無固定還款期。

此外，星將已向金曜墊付本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)的貸款(「墊款B」)。墊款B按年利率1.5%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計五年後償還。

## 管理層討論及分析

此外，星將已於2020年7月向金曜墊付本金總額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)的貸款(「墊款C」)。墊款C按年利率14%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計12個月後償還，而到期日可延長至2022年2月28日。金曜於到期日(即2022年2月28日)前尚未償還墊款C連同其應計利息，而有關款項須即時償還。墊款C於2022年2月28日尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。

於2023年3月17日，墊款A若干未償還金額、墊款B及墊款C全部未償還金額連同就此產生的利息合共約114,800,000美元(於還款日期相當於約895,400,000港元)已由金曜償還。還款之進一步詳情已於本公司日期為2023年3月19日的公告內披露。

2023年上半年，本集團管理層認為，向一間合營公司權益貸款的信貨質素有所提升，本集團因此由先前評估由發起有關貸款以來信用風險顯著增加，改為由全期預期信貸虧損變為12個月預期信貸虧損就呆賬計提撥備。

於釐定向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期虧損率時，已評估合營公司及其附屬公司之財務狀況及表現，包括但不限於合營公司及其附屬公司之財務資料、業務前景及業務預測，並作出信貸評級。於2022年12月31日向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損及預期虧損率乃參考獨立專業估值師進行之估值釐定。

2023年上半年，本集團向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項分別錄得減值虧損撥回約138.1百萬港元、207.5百萬港元及67.6百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：減值虧損約18.2百萬港元、9.8百萬港元及19.3百萬港元)。

### 融資成本

於2023年上半年持續經營業務之融資成本主要包括(i)租賃負債利息；(ii)其他借貸之利息；及(iii)來自附屬公司非控股股東貸款之利息及估算利息開支。於2023年上半年，融資成本輕微減少乃主要由於可換股債券及承兌票據的推算利息開支減少。

# 管理層討論及分析

## 所得稅(開支)抵免

所得稅開支包括即期稅項，2023年上半年上升乃主要由於2022年上半年就菲律賓預扣稅超額撥備錄得的稅項抵免，而概無有關超額撥備於2023年上半年予以確認。

## 分部分析

於2023年上半年，(i)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入；及(ii)商場管理及營運收入分別佔本集團持續經營業務總收入之95.3%(截至2022年6月30日止六個月：93.4%)及4.7%(截至2022年6月30日止六個月：6.6%)。於2023年上半年並無產生物業開發分部收入。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2023年6月30日，銀行結餘及現金及已抵押銀行存款合共約874.0百萬港元(2022年12月31日：1,036.8百萬港元)。

於2023年6月30日，本集團之其他借貸即為期6個月之Suntrust銀行貸款150.0百萬港元(2022年12月31日：其他借貸約400.0百萬港元)，由本集團於2023年上半年取得。

本集團其他借貸以固定息率計息，年利率24%(2022年12月31日：本集團其他借貸按浮動息率計息，以(i)年利率18%或(ii)年利率13%加上海匯豐銀行有限公司不時提供的最優惠利率的較高者計息)。

於2023年6月30日，本集團有來自直接控股公司為期5年之貸款6.0百萬美元(相當於約47.0百萬港元)按固定息率計息，為無抵押並按年息5.5%計息(2022年12月31日：無)。

於2023年6月30日，本集團來自附屬公司非控股股東的貸款約為171.4百萬港元(2022年12月31日：216.4百萬港元)，其中(i)約71.7百萬港元以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按年利率2.4%計息，並須於2023年7月21日償還；及(ii)約99.7百萬港元為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為19.9百萬港元(2022年12月31日：約19.1百萬港元)及約0.2百萬港元(2022年12月31日：約0.2百萬港元)。

## 管理層討論及分析

於2023年6月30日，本集團有應付債券零港元(2022年12月31日：約628.4百萬港元)。

於2023年6月30日，負債比率(以其他借貸、來自直接控股公司貸款、來自附屬公司非控股股東貸款、應付債券、可換股債券及衍生金融工具負債總額除以本集團綜合權益總值之百分比表示)約為7.6%(2022年12月31日：29.3%)。

於2023年6月30日，本集團有流動資產約1,314.8百萬港元(2022年12月31日：約1,382.4百萬港元)及流動負債約668.3百萬港元(2022年12月31日：約1,317.8百萬港元)。

於2023年6月30日，本金額最高為6,000.0百萬港元(2022年12月31日：6,000.0百萬港元)之永久證券融資總額已由本集團直接控股公司授出，其中約5,408.0百萬港元(2022年12月31日：5,408.0百萬港元)為已發行，而融資之未發行金額約為592.0百萬港元(2022年12月31日：592.0百萬港元)。

於2023年1月27日，本公司(作為借款人)與凱升(作為貸款人)訂立循環貸款協議(「循環貸款協議」)，據此，凱升有條件同意向本公司授出本金額最高為500,000,000港元的循環貸款(「SA貸款」)，而本公司應根據循環貸款協議之條款向凱升支付10,000,000港元安排費。於2023年5月10日，本公司與凱升共同協定終止循環貸款協議，並訂立終止契據終止循環貸款協議，並即時解除其於循環貸款協議項下各自相關的義務與責任。SA貸款的進一步詳情於本公司及凱升日期為2023年1月27日及2023年5月10日的公告中披露。

### 對資產之抵押

於2023年6月30日，其他借貸150.0百萬港元以本公司一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債權證以本集團賬面值約為6,564.4百萬港元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。其他借貸150.0百萬港元已於2023年7月償還。本集團若干承諾、物業及資產之第一固定押記及第一浮動押記已於2023年7月解除。

於2022年12月31日，其他借貸400.0百萬港元以本公司一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債權證以本集團賬面值約為6,506.1百萬港元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。其他借貸400.0百萬港元已於2023年3月償還，本集團若干承諾、物業及資產的第一固定押記及第一浮動押記已於2023年3月解除。

## 管理層討論及分析

於2023年6月30日，約0.5百萬港元(2022年12月31日：約0.5百萬港元)的已抵押銀行存款就太陽旅遊有限公司之特許人作抵押。

於2023年6月30日，一間附屬公司非控股股東貸款約71.7百萬港元(2022年12月31日：約77.7百萬港元)以本集團之物業、經營權及設備項下的若干幅土地約248.1百萬港元(2022年12月31日：約268.7百萬港元)作抵押。

於2023年6月30日，本集團就物業、經營權及設備項下的若干幅土地約146.2百萬港元(2022年12月31日：無)以原二世谷物業買方(定義見下文「重大投資、重大收購及出售」)為受益人授出按揭，作為賣方(定義見下文)就二世谷物業出售事項(定義見下文「重大投資、重大收購及出售」)償還第一筆代價1百萬美元之義務的擔保。

於2023年6月30日及2022年12月31日，於Hoi An South Development Limited(「**HASD**」)約34%之間接股權已抵押予一間銀行，作為HASD獲授予銀行融資之抵押。

於2023年6月30日，於Hoi An South Investment Pte. Limited(HASD之直接控股公司)約68%之間接股權已抵押予若干獨立貸款人，作為授予金曜之貸款之抵押，而HASD約66%股權已抵押予若干獨立貸款人，作為授予HASD之貸款之抵押。

於2022年12月31日，於Hoi An South Investment Pte. Limited(HASD之直接控股公司)約68%之間接股權及HASD約66%股權已抵押予一名合營夥伴，作為授予HASD之貸款之抵押。

### 股本融資及所得款項用途

於2023年2月3日，本公司與領智證券有限公司及萬基證券有限公司兩間證券公司(「**聯席配售代理**」)訂立有條件配售協議(「**配售協議**」)，據此，聯席配售代理有條件同意(作為本公司代理人)根據授予董事的一般授權，按竭力基準促使不少於六名獨立承配人按每股配售股份0.186港元認購最多269,000,000股本公司新股(「**配售股份**」)(「**2023年配售股份**」)。

2023年配售股份已根據配售協議於2023年2月24日完成。269,000,000股配售股份經已配售予獨立承配人，佔本公司緊隨完成2023年配售股份後之已發行股本約3.88%。

有關詳情，請參閱本公司日期為2023年2月3日及2023年2月24日之公告。

# 管理層討論及分析

## 所得款項用途

本公司於2023年2月24日自2023年配售股份籌集所得款項約48,683,000港元。所得款項淨額的詳細明細及描述以及截至2023年6月30日的未動用金額載列如下。

	於2023年 2月24日 未動用金額	2023年 2月24日至 2023年 6月30日期間 更改所得 款項用途 附註1及2	2023年 2月24日至 2023年 6月30日期間 已動用 實際金額	於2023年 6月30日 未動用金額	使用未動用 金額的預期 時間表
	千港元	千港元	千港元	千港元	
償還其他借貸之利息	19,000	(424) <sup>1</sup>	(18,576)	-	不適用
SA貸款之安排費	10,000	(10,000) <sup>2</sup>	-	-	不適用
一般營運資金	19,683	10,424	(23,215)	6,892	於2023年12月31日前
總計	48,683	-	(41,791)	6,892	

附註：

1. 未償還之其他借貸之實際利息付款金額約為18,576,000港元，少於建議使用之所得款項19,000,000港元，而已動用金額424,000港元已重新分配並用作本公司之一般營運資金。
2. 由於有關SA貸款之循環貸款協議已於2023年5月10日終止，擬動用10,000,000港元之所得款項作為SA貸款安排費經已重新分配，並用作本公司之一般營運資金。

## 匯率波動風險及有關對沖

港元乃本公司之功能貨幣及本公司簡明綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司以功能貨幣以外之貨幣列值之收入及開支、資產及負債、於一間合營公司權益乃換算為港元以作財務匯報之用。匯率波動可能影響本集團之財務狀況及業績。本集團監察其匯率波動風險，並採取適當措施適時且有效地緩減及管理有關風險。於2023年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

就凱升而言，本集團的簡明綜合財務報表以港元呈列，盧布匯率大幅波動將導致本集團以盧布計值的資產價值大幅波動。

# 管理層討論及分析

## 或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考簡明綜合財務報表附註25。

## 重大投資、重大收購及出售

- i) 於2023年4月28日，本公司一間間接全資附屬公司(作為賣方)(「賣方」)與一名獨立第三方(「原二世谷物業買方」)就出售位於日本北海道總地盤面積為220,194平方米的若干地塊(「二世谷物業」)訂立具法律約束力的有條件大綱協議(「大綱協議」)，代價為27,000,000美元(相當於約211,950,000港元)(「二世谷物業出售事項」)。原二世谷物業買方於大綱協議日期已向賣方支付第一期代價1,000,000美元(相當於約7,850,000港元)(「首期付款」)。

於2023年7月31日，賣方訂立大綱協議轉讓，據此，原二世谷物業買方向另一名獨立第三方買方(「新二世谷物業買方」)轉讓、轉讓及交付其於大綱協議及其項下的所有合約地位、權利、所有權、義務及權益(包括但不限於首期付款之權利及二世谷物業之按揭)。於2023年7月31日，賣方(作為賣方)與新二世谷物業買方(作為買方)就二世谷物業出售事項訂立房地產買賣協議(「二世谷買賣協議」)。於訂立二世谷買賣協議後，新二世谷物業買方已向賣方支付第二期代價1,700,000美元(相當於約13,350,000港元)。有關二世谷物業出售事項之進一步詳情，於本公司日期為2023年4月28日、2023年7月31日及2023年8月4日之公告中披露。

於2023年6月30日，二世谷物業出售事項的先決條件正在達成，而二世谷物業已分類為持作出售資產。

- ii) 於2023年5月18日，凱升與本公司及一名獨立賣方Solid Impact Limited(「獨立賣方」)訂立兩份有條件買賣協議(「宮古島買賣協議」)，據此(其中包括)(i)本公司(作為賣方)有條件同意出售(「宮古島出售事項」)而凱升(作為買方)有條件同意收購達謙有限公司(「目標公司A」)之全部已發行股本及於完成日期結欠本公司之未償還不計息負債(「銷售貸款A」)，代價為142,800,000港元；及(ii)獨立賣方(作為賣方)有條件同意出售而凱升(作為買方)有條件同意收購Joyful Award Limited(「目標公司B」)之全部已發行股本及於完成日期結欠獨立賣方之未償還不計息負債(「銷售貸款B」)，代價為137,200,000港元(凱升於(i)及(ii)項下之兩項收購統稱「宮古島收購事項」)。目標公司A直接持有及目標公司B間接持有MSRD Corporation Limited(「MSRD」)(一間於日本註冊成立之公司及本公司間接擁有51%權益之附屬公司)分別51%及49%權益，其唯一重大資產為位於日本沖繩宮古島之一幅總地盤面積為108,799平方米之土地(「宮古島地塊」)。



## 管理層討論及分析

根據上市規則第14章，宮古島出售事項及凱升收購目標公司B各自構成本公司之一項須予披露交易。凱升並非本公司之「有關連附屬公司」或「共同持有實體」或「關連人士」。因此，根據上市規則第14A章，宮古島出售事項及宮古島收購事項並不構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14章，宮古島收購事項構成凱升之重大交易。由於本公司為凱升之控股股東，擁有凱升已發行股份合共約69.66%，故本公司為凱升之關連人士。根據上市規則第14A章，宮古島收購事項構成凱升之一項關連交易，須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函及凱升獨立股東批准之規定。

於2023年6月30日，宮古島收購事項之先決條件正在達成。於2023年7月14日，宮古島收購事項之所有先決條件已獲達成，故宮古島收購事項已於該日完成。完成宮古島出售事項及宮古島收購事項後，目標公司A及目標公司B成為由本集團透過其非全資擁有之凱升持有之間接全資附屬公司，而凱升擁有宮古島地塊100%權益。

宮古島出售事項及宮古島收購事項之進一步詳情於本公司及凱升日期為2023年5月18日及2023年7月14日之聯合公告及凱升日期為2023年6月28日之通函中披露。

除二世谷物業出售事項、宮古島出售事項及宮古島收購事項外，本集團於2023年上半年並無任何重大投資、重大收購及出售。

### 財資政策及資本結構

本集團就其財資政策採取審慎策略，並專注於風險管理及與本集團之相關業務有直接關係之交易。

### 僱員

於2023年6月30日，本集團擁有約1,071名(2022年12月31日：1,079名)員工，其中絕大部分常駐俄羅斯聯邦。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。2023年上半年所產生的員工(包括董事)成本總額約為97.2百萬港元(截至2022年6月30日止六個月：78.3百萬港元)。

# 管理層討論及分析

## 中期股息

董事會不建議派付2023年上半年之中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

## 報告期後事項

有關報告期後事項之詳情，請參閱簡明綜合財務報表附註30。

## 業務回顧

2023年上半年，本集團從事以下持續經營業務：(i)透過Suntrust集團開發及營運於菲律賓之主酒店娛樂場；(ii)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及經營。

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

#### (i) 於娛樂城共同開發Westside City項目

於2019年10月28日，本公司透過其全資附屬公司彩御有限公司(「彩御」)收購Suntrust 51%股權。根據Westside(作為委任人)與Suntrust(作為獲委任人)訂立日期為2020年5月4日的營運及管理／服務協議，委任Suntrust為唯一及獨家營運商及管理人，以經營及管理Suntrust與Westside於2019年10月28日訂立之共同開發協議(「共同開發協議」)項下擬進行之主酒店娛樂場，Suntrust將為該主酒店娛樂場之唯一及獨家營運商。投資Suntrust標誌著本集團於菲律賓的綜合度假村及娛樂市場邁出第一步，同時讓本集團進入此發展中市場。共同開發娛樂城Westside City項目之進一步詳情已於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日、2020年1月20日、2020年2月23日、2020年3月30日、2020年5月4日、2020年6月15日及2020年7月23日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函內披露。

於2020年5月29日，Suntrust與彩御訂立一份Suntrust將向彩御發行73億披索(相當於約11億港元)之Suntrust零息可換股債券(「彩御認購之可換股債券」)之認購協議(「可換股債券認購協議」)，初步年期為五年。於按初步轉換價每股1.1披索將彩御認購之可換股債券轉換為Suntrust普通股(「Suntrust換股股份」)之權利獲悉數行使後，Suntrust將由本集團擁有74.42%(按於可換股債券認購協議日期Suntrust已發行7,250,000,000股股份計算，並假設除發行Suntrust換股股份外，該數目並無變動)。彩御認購之可換股債券之進一步詳情已於本公司日期為2020年5月29日之公告內披露。

## 管理層討論及分析

於2020年6月1日，Suntrust（作為發行人）與Summit Ascent Investments Limited（「**SA Investments**」，凱升之全資附屬公司）（作為認購人）訂立認購協議，據此，SA Investments有條件同意認購本金總額最高為56億披索（相當於約847.0百萬港元），票面年利率6%（或8%，如持有至到期），初步年期為5年，可轉換為Suntrust普通股之可換股債券（「**2020年凱升認購之可換股債券**」）。2020年凱升認購之可換股債券之進一步詳情於凱升日期為2020年8月14日之通函內披露。

於2020年12月，Suntrust分別向彩御及SA Investments發行彩御認購之可換股債券及2020年凱升認購之可換股債券，彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券之認購所得款項已按擬定用途悉數用於發展主酒店娛樂場。

於2020年12月18日，Suntrust與主酒店娛樂場總承建商Megawide Construction Corporation（「**Megawide**」）訂立補充協議（「**補充協議**」），以修訂日期為2020年11月13日之中標書，擴大Megawide（作為總承建商）之工程範疇，並增加應付之合約金額20,000,000,000披索（相當於約3,211.0百萬港元），內容有關(i)主酒店娛樂場之地庫、基座及大樓之建築工程及(ii)主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積之建築工程（「**建築協議**」）。除補充協議所作出之修訂外，建築協議之條款維持不變。有關補充協議之進一步詳情於本公司日期為2021年2月11日之通函內披露。

於2021年2月23日，Suntrust（作為借款人）與SA Investments（作為貸款人）訂立貸款協議（「**SA貸款協議**」），據此，SA Investments將向Suntrust提供本金額為120.0百萬美元（相當於約930.0百萬港元）之貸款（「**SA貸款**」）。SA貸款為無抵押、按年利率6%計息，並須於自發放SA貸款日期起計三個月後到期，可延長不超過三個月。SA貸款已於2021年5月墊付予Suntrust。SA貸款之貸款所得款項將由Suntrust用於開發主酒店娛樂場。SA貸款之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年2月23日及2021年4月20日之公告及凱升日期為2021年3月26日之通函內披露。

於2021年8月17日、2021年9月17日及2021年10月17日，SA貸款到期日分別由2021年8月18日延長至2021年9月18日、由2021年9月18日延長至2021年10月18日及由2021年10月18日延長至2021年11月18日。SA Investments已同意將SA貸款到期日延長至2022年7月18日或SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意之有關其他日期。SA貸款延長之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年9月20日及2021年10月26日之公告及通函內披露。

## 管理層討論及分析

於2021年9月20日，SA Investments與Suntrust訂立認購協議（「**認購協議**」），據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購可換股債券，最高本金總額為64億披索（相當於約10億港元）。SA Investments根據認購協議應付之總認購金額將透過抵銷Suntrust根據SA貸款協議結欠SA Investments之尚未償還金額（包括SA貸款之本金額連同於認購協議完成（「**完成**」）時SA Investments應付之總認購金額等額之截至及包括認購協議完成當日之應計利息（「**債務金額**」）償付。根據認購協議，SA Investments及Suntrust將於完成後訂立抵銷契據（「**抵銷契據**」），以抵銷債務金額高達最高抵銷金額（「**最高抵銷金額**」）。認購協議下最高抵銷金額為128.4百萬美元（相當於約64億披索及995.1百萬港元），包括SA貸款本金額120.0百萬美元（相當於約930.0百萬港元）及直至2022年7月18日之應計利息約8.4百萬美元（相當於約65.1百萬港元）。認購協議及抵銷契據之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年9月20日及2021年10月26日之公告及通函內披露。

於2022年6月10日，認購協議項下之所有先決條件已獲達成，而本金總額為64億披索之可換股債券（「**2022年凱升認購之可換股債券**」）已由Suntrust發行予SA Investments。根據認購協議之條款，於2022年6月10日之部分債務金額約127.7百萬美元（以120.9百萬美元為限）已根據抵銷契據與認購金額約120.9百萬美元之美元等值金額所抵銷。完成認購協議及抵銷契據之進一步詳情於本公司及凱升日期為2022年6月13日之聯合公告內披露。

於2023年6月8日，Suntrust擬透過於2023年6月8日訂立的綜合貸款及擔保協議（經日期為2023年7月26日的修訂協議所修訂）（統稱「**Suntrust銀行貸款協議**」），自中興銀行（「**貸款人**」）取得本金額最多為250億披索（相當於約港幣36億元）的定期貸款（「**Suntrust銀行貸款**」），以就其位於菲律賓的主酒店娛樂場提供融資。Suntrust（作為借款人）、盧衍溢先生（「**盧先生**」）（本公司控股股東）（作為擔保人）、彩御及SA Investments（均為本集團成員公司）（作為擔保提供者）根據Suntrust銀行貸款協議及就此提供作擔保之擔保文件條款，向貸款人提供擔保及押記作為貸款人、其融資代理、抵押信託人及股份託管人可能產生之所有到期及結欠之款項及所有開支之抵押，惟須待凱升獨立股東批准：

### (1) SA Investments認購新可換股債券

考慮到Suntrust的財務狀況、現金流量及資本開支需求，Suntrust並無向SA Investments支付(i)2020年凱升認購之可換股債券項下的於2022年12月30日到期的第二期利息付款336,000,000披索；及(ii)2022年凱升認購之可換股債券項下的於2023年6月10日到期的第一期利息付款382,900,000披索（統稱為「**該等付款債務**」）。SA Investments已原則上同意重組該等付款債務。

於2023年7月26日，SA Investments與Suntrust訂立有條件認購協議，據此，Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意按初步換股價每股1.10披索認購本金額最多為13,511,100,000披索(相當於約港幣1,930,000,000元)票息率為零之可換股債券，初步為期八年，由其發行日期起計，並可進一步延期2年「**2023年凱升認購之可換股債券**」。SA Investments與Suntrust將訂立2023年抵銷契據(「**2023年抵銷契據**」)，Suntrust將應用2023年凱升認購之可換股債券的認購價按以下其中一種方式贖回2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券：(a)(倘認購價等於或高於SA可換股債券債務金額)全額支付SA可換股債券債務金額；或(b)(倘認購價低於SA可換股債券債務金額)按等於認購價的金額部分支付SA可換股債券債務金額，差額由Suntrust以現金支付，以抵銷2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券項下之未償還本金額連同截至認購2023年凱升認購之可換股債券完成日期的應計利息(「**SA可換股債券債務金額**」)。

### 利息豁免

根據2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券的條款，2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券的逾期利息為8.0%，自各自的利息到期日(即2022年12月30日及2023年6月10日)起計算，直至該等付款債務獲償還。經Suntrust與SA Investments公平磋商後，SA Investments同意根據非逾期利息6.0%計算應計利息，因此豁免已計的及直至完成待計的2022年凱升認購之可換股債券及2020年凱升認購之可換股債券逾期利息項下的額外2.0%年息，直至2023年凱升認購之可換股債券認購事項完成(「**利息豁免**」)。

由於凱升及Suntrust均為本公司之非全資附屬公司，故凱升與Suntrust間之交易已於本集團綜合財務報表中撇銷，而凱升作出之任何撥備或利息豁免將不會對本集團於2023年上半年之簡明綜合財務業績有任何重大影響。

### 2023年凱升認購之可換股債券的兌換條件及贖回條件

於償還至少75%的Suntrust銀行貸款前，SA Investments不得行使任何2023年凱升認購之可換股債券換股權或同意對2023年凱升認購之可換股債券的條款及條件作出任何修訂。

## 管理層討論及分析

根據2023年凱升認購之可換股債券欠付及應付的所有款項將置於Suntrust銀行貸款之下，並於支付上置於次要地位，直至悉數支付Suntrust銀行貸款止（「贖回條件」）。Suntrust或SA Investments有權於2023年凱升認購之可換股債券發行日期第一週年後至到期日止隨時按其未贖回本金額100%連同應計利息（包括違約利息）（如有），連同直至贖回日期可令將予贖回之2023年凱升認購之可換股債券自2023年凱升認購之可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額提早贖回，惟須受贖回條件所限。除非先前已贖回、轉換、購買或註銷，否則Suntrust須於2023年凱升認購之可換股債券到期日或如延期，則於經延長之到期日按直至到期日的未贖回本金額連同直至贖回日期或如延期，則於經延長之到期日可令將予贖回之2023年凱升認購之可換股債券自2023年凱升認購之可換股債券發行日期起之年度回報率達至6%的補足金額以及2023年凱升認購之可換股債券項下任何其他已到期但未支付的未償還金額贖回，惟須受贖回條件所限。

### (2) 2023年SA貸款協議

根據Suntrust銀行貸款協議，Suntrust須於一個建設儲備賬戶維持信貸結餘不少於20,000,000美元（相當於約港幣155,000,000元），該賬戶將以貸款人之擔保受託人名義設立，以於2023年9月30日或之前支付建設主酒店娛樂場的任何超支費用（「CRA儲備規定」）。於2023年7月26日，SA Investments（作為貸款人）與Suntrust訂立有條件貸款協議（「2023年SA貸款協議」），據此，SA Investments將向Suntrust提供Suntrust銀行貸款最多20,000,000美元（相當於約港幣155,000,000元），年息6.0%，自提取日期起計十年有效，僅用於Suntrust履行CRA儲備規定惟有待凱升獨立股東批准。

### (3) 融資文件

#### 擔保協議

根據SA Investments與彩御簽立的擔保協議（「擔保協議」）（其已作為Suntrust銀行貸款協議的一部分納入其中），SA Investments已(a)設立第一押記，並以擔保方式轉讓(i) Suntrust發行的所有現有及未來的可換股債券（「可換股債券」）（包括但不限於彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券、2022年凱升認購之可換股債券及2023年凱升認購之可換股債券）；及(ii) Suntrust與本集團及／或SA Investments之間已訂立或將訂立的所有現有及未來協議、合同、文件或文書，以證明或與本集團及／或SA Investments向Suntrust提供貸款或墊款有關（包括但不限於SA貸款協議）；(b)對彩御及SA Investments擁有或持有或未來可能擁有或持有的所有Suntrust股份設立第一押記；及(c)承諾及時向Suntrust提供額外資助，以確保主酒店娛樂場及時竣工，及時為主酒店娛樂場項目的成本超支提供資金（「項目資助承諾」）。

### 從屬協議

根據SA Investments與本公司分別簽立之日期為2023年7月26日及2023年7月28日的兩份從屬協議(「**從屬協議**」)，SA Investments及本公司各自不可撤回地將Suntrust根據所有向Suntrust提供的墊款及貸款欠付其及在支付Suntrust銀行貸款方面排名較低的直接或間接、或然或非或然之任何及所有現時及未來債務、負債或義務置於從屬地位。根據及依據從屬協議，SA Investments及本公司各自不得(不論直接或間接)向Suntrust要求、收取、接納及/或接收Suntrust應付予SA Investments及本公司之任何本金、利息、罰息、罰款或其他款項(包括根據SA貸款協議與SA Investments有關者)。

### 補充平邊契據

於2023年7月26日，Suntrust與彩御及SA Investments分別簽立補充平邊契據(「**補充平邊契據**」)，據此，彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券透過加入以下各項進行修訂：

- (a) 彩御與貸款人協定及承諾(i)於Suntrust銀行貸款仍未償還期間，不會於並無貸款人事先書面同意前轉換或修訂彩御認購之可換股債券，且彩御不會行使任何權利轉換彩御認購之可換股債券，惟倘至少75%的未償還Suntrust銀行貸款已獲償還，則毋須取得有關同意；(ii)任何彩御認購之可換股債券項下的全部本金、利息(如有)及其他應付款項須後償於Suntrust銀行貸款，且任何有關付款僅於不會違反貸款協議條款的情況下方會作出；(iii)彩御承諾，自補充平邊契據當日起任何時間至Suntrust銀行貸款項下全部未償還貸款已不可撤銷地全數償還前，彩御不會作出、導致作出或進行任何轉讓、指讓或以其他方式出售彩御認購之可換股債券，亦不會就彩御認購之可換股債券設立或導致或允許設立任何留置權或產權負擔，惟根據Suntrust銀行貸款協議明確允許者則除外；(iv)於補充平邊契據之發行日期第五週年之到期日後，彩御承諾根據彩御認購之可換股債券之條款延長其到期日至發行日期第十週年當日；及(v)任何違反上述條件而由Suntrust及/或彩御直接或間接作出的行為、契據或遺漏將被視為無效；

## 管理層討論及分析

- (b) SA Investments與貸款人協定及承諾(i)於Suntrust銀行貸款仍未償還期間，不會於並無貸款人事先書面同意前轉換或修訂2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券，惟倘至少75%的Suntrust銀行貸款已獲償還，則毋須取得有關同意；(ii)任何2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券項下的本金、利息及其他款項須後償於Suntrust銀行貸款，且任何有關付款僅於不會違反貸款協議條款的情況下方會作出；及(iii)任何違反上述任何條件的轉換、修訂或付款將被視為無效(統稱「**規定可換股債券條件**」)。
- (c) 就2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券而言，SA Investments同意放棄於到期日或之前申報其項下違約事件的權利，以遵守規定可換股債券條件項下的從屬。

### 承諾

於2023年7月26日，彩御及SA Investments分別以貸款人為受益人簽立承諾(「**承諾**」)，向貸款人同意、承諾及保證：(a)於Suntrust銀行貸款超過25%仍未償還的期間，彩御及SA Investments須於行使其於任何或全部彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券項下可能擁有的任何換股權前尋求及取得貸款人的書面同意；(b)於任何Suntrust銀行貸款仍未償還期間，彩御及SA Investments須於以下事項前尋求及取得貸款人的書面同意：(i)出售、出讓、轉讓或以其他方式處置任何或全部彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券；(ii)對任何或全部彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券設立或同意設立任何留置權；(iii)收回、要求及／或自Suntrust收取於彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券項下的任何本金、利息、違約利息、罰款或其他應付款項(不論直接或間接)；及／或(iv)申報於任何彩御認購之可換股債券、2020年凱升認購之可換股債券及2022年凱升認購之可換股債券項下的任何違約事件。

承諾於Suntrust根據Suntrust銀行貸款協議首次提款後生效，並於Suntrust銀行貸款獲悉數及不可撤回地支付前維持有效及生效。不遵守承諾將構成Suntrust銀行貸款協議項下之違約事件。



### (4) 本公司向SA Investments作出的彌償

根據本公司以SA Investments為受益人簽立日期為2023年6月8日的反彌償契據，本公司同意於以下情況作出彌償並使SA Investments獲得全面彌償：(a)貸款人向SA Investments作出任何要求或要求支付擔保協議、從屬協議及補充平邊契據(統稱「融資文件」)及／或承諾及／或Suntrust銀行貸款協議項下或根據任何或全部融資文件可能產生、蒙受或承受的全部直接、間接及相應負債及虧損、付款、損害賠償、要求、申索、成本(包括按悉數彌償基準計算的法律費用)、任何類型的開支、訴訟、行動及其他後果；或(b)貸款人根據任何或全部融資文件對SA Investments強制執行其任何或全部權利及補救措施；或(c)貸款人強制執行根據任何或全部融資文件設立的任何或全部擔保；或(d) SA Investments根據或按照任何或全部融資文件及／或承諾及／或Suntrust銀行貸款協議有責任向貸款人支付任何款項；或(e)因任何或全部融資文件及／或承諾及／或Suntrust銀行貸款協議而產生或導致者。

有關Suntrust銀行貸款之該等交易詳情於凱升日期為2023年6月9日及2023年7月26日之公告及凱升日期為2023年8月24日之通函內披露。

於2023年6月30日，天台以下樓層的結構工程已完成，同時基座幕牆工程正在進行中。主要的機械、電氣及管道設備已運送至工地。建築商工程及修繕工程正在進行中。截至2023年6月30日，Suntrust已就主酒店娛樂場項目支付約461,100,000美元(相當於約港幣3,573.5百萬元)，佔估計總建設及開發成本約42%。Suntrust亦正為主酒店娛樂場之營運團隊開始招募員工。主酒店娛樂場預計於2024年第四季開業。於2023年上半年，由於Suntrust處於開發階段之經營前狀況，故錄得虧損。

### (ii) 水晶虎宮殿

於2020年，於完成凱升供股事項後，凱升成為本公司之附屬公司，本集團於凱升之股權由約24.74%增加至約69.66%。凱升持有俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村約77.5%之控股權益。

水晶虎宮殿於2023年上半年錄得正經調整EBITDA約57百萬港元，而於2022年上半年則錄得正經調整EBITDA約60百萬港元。

# 管理層討論及分析

## 博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即貴賓廳業務、中場業務及角子機業務，於2023年上半年約為167百萬港元，較2022年上半年按年減少約1百萬港元或0.6%。

貴賓廳業務主要以外國客戶為目標。由於俄羅斯領空被禁飛，貴賓廳業務於2023年第二季適度恢復。

中場博彩投注額(為於帳房購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2022年上半年之354百萬港元增加9%至2023年上半年之385百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2022年上半年約85百萬港元下降9%至2023年上半年約77百萬港元。淨贏率百分比(淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2022年上半年之24.0%降至2023年上半年之20.0%。

角子機博彩投注額(以玩家下注之角子機博彩額總值計算)於2023年上半年約為2,418百萬港元，較2022年上半年約2,181百萬港元顯著增加11%。角子機業務錄得淨博彩收益約90百萬港元，較2022年上半年約83百萬港元增加8%。淨贏率百分比由2022年上半年之3.8%下降至2023年上半年之3.7%。

## 酒店營運

於2023年上半年，酒店業務收入因本地需求有所改善而增加至約14.7百萬港元，較2022年上半年增加43%。於2023年上半年，週末平均酒店入住率增加至約63%(截至2022年6月30日止六個月：57%)，而平日則約為30%(截至2022年6月30日止六個月：28%)。

# 管理層討論及分析

## 水晶虎宮殿之主要財務數據

	截至6月30日止六個月	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
收入：		
淨博彩收益	167	168
酒店／餐飲／其他	15	10
總收入淨額	182	178
經調整EBITDA	57	60
經調整EBITDA利潤率	31%	34%

## 博彩數據

(百萬港元)	2023年 第一季	2023年 第二季	2023年 上半年	2022年 上半年
博彩收益總額 <sup>(i)</sup>	99	98	197	198
貴賓廳投注額	—	7	7	—
毛損率%	—	(2.3)%	(2.3)%	不適用
毛損	—	(0.2)	(0.2)	—
中場博彩投注額	178	207	385	354
淨贏率%	21.9%	18.4%	20.0%	24.0%
淨博彩收益	39	38	77	85
角子機博彩投注額	1,250	1,168	2,418	2,181
淨贏率%	3.6%	3.9%	3.7%	3.8%
淨博彩收益	45	45	90	83

- (i) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

## 管理層討論及分析

### (iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2023年6月30日，本集團透過於一間合營公司之投資持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%間接股權。有關越南會安南岸綜合娛樂度假村之娛樂場營運之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，並已於2020年6月28日試業。會安南岸綜合娛樂度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。由於亞洲旅遊業於2023年上半年復蘇，到訪越南之國際遊客於2023年上半年較2022年同期有顯著上升。自此，會安南岸綜合娛樂度假村之訪客人次及其營運於2023年上半年有所提升。

於2023年上半年，會安南岸綜合娛樂度假村之淨收入總額約為47.5百萬美元，較2022年上半年約7.2百萬美元增長560%。

會安南岸綜合娛樂度假村於2023年上半年錄得正經調整EBITDA約10.1百萬美元，而2022年上半年的負EBITDA則約25.8百萬美元。

#### 會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	截至 2023年 6月30日 止六個月 千美元	截至 2022年 6月30日 止六個月 千美元
收入：		
淨博彩收益	29,321	4,536
酒店／餐飲／其他	18,166	2,713
總收入淨額	47,487	7,249
經調整EBITDA	10,129	(25,773)
經調整EBITDA利潤率	21%	不適用

# 管理層討論及分析

## 博彩數據

(千美元)	2023年 上半年	2022年 上半年
博彩收益總額 <sup>(i)</sup>	<b>113,790</b>	14,457
貴賓廳投注額	<b>2,623,589</b>	378,906
淨贏率%	<b>3.8%</b>	2.7%
淨博彩收益	<b>99,716</b>	10,286
中場博彩投注額	<b>42,220</b>	7,094
淨贏率%	<b>17.0%</b>	23.4%
淨博彩收益	<b>7,181</b>	1,663
角子機博彩投注額	<b>119,407</b>	61,390
淨贏率%	<b>5.8%</b>	4.1%
淨博彩收益	<b>6,893</b>	2,508

(i) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

## 商場管理及營運

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)之全部股權，東陽新光已成為本集團之全資附屬公司。東陽新光目前負責管理及營運位於中國浙江省之商場，其中東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場(包括620個單位，總建築面積為65,241.98平方米)之承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。於2023年6月30日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為78%及75%。

# 管理層討論及分析

## 物業開發

於2023年6月30日，本集團於日本有兩項物業開發項目。

### 日本物業發展項目

- (a) 於2023年6月30日，本集團擁有MSRD已發行股本之51%，MSRD持有一幅位於日本沖繩宮古島總地盤面積為108,799平方米之土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該土地上建設40幢別墅及擁有超過100間客房之酒店大樓。

於2023年5月18日，凱升與本公司及獨立賣方訂立宮古島買賣協議，據此，凱升(作為買方)同意分別收購MSRD(一間於日本註冊成立之公司，持有宮古島地塊)51%及49%權益。

於2023年6月30日，宮古島收購事項之先決條件正在達成。宮古島出售事項及宮古島收購事項於2023年7月14日完成後，MSRD成為由本集團透過其非全資擁有之凱升持有之間接全資附屬公司，而凱升擁有宮古島地塊100%權益。

- (b) 於2023年6月30日，本集團擁有位於日本北海道二世谷總地盤面積220,194平方米之地塊100%權益。於2023年4月28日，本公司一間間接全資附屬公司(作為賣方)與原二世谷物業買方訂立大綱協議，據此，賣方同意出售，而原二世谷物業買方同意收購二世谷物業，收購價為27百萬美元(相當於約211.95百萬港元)，惟須受大綱協議之條款及條件所規限。於2023年7月31日，賣方(作為賣方)與新二世谷物業買方(作為買方)就二世谷物業出售事項訂立二世谷買賣協議。

於2023年6月30日，二世谷物業出售事項之先決條件正在達成，而二世谷物業被重新分類為持作出售非流動資產。

## 市場概覽

### 菲律賓

根據國際貨幣基金組織的資料，於2023年上半年，菲律賓的實際GDP增長估計增加6%<sup>1</sup>至合共4,409億美元<sup>2</sup>。博彩業(尤其是馬尼拉的綜合度假村)繼續受惠於當地及國際需求。根據菲律賓娛樂及博彩公司(PAGCOR)的資料，菲律賓持牌娛樂場的博彩收益總額按年增長47%至2023年上半年之1,058億披索(18億美元)<sup>3</sup>。尤其是，娛樂城娛樂場佔2023年上半年<sup>4</sup>持牌娛樂場博彩收益總額的84%。於2023年1月至7月間，超過2.9百萬<sup>5</sup>外國旅客到訪菲律賓，其中南韓、美國及日本為到菲律賓旅遊的三大國際遊客組別。國家的旅遊業本地遊收入於2023年上半年升至2,125億披索<sup>6</sup>，較2022年同期的旅遊業收入上升502%<sup>7</sup>。

### 越南

越南經濟於2023年上半年增長3.72%<sup>8</sup>。國家的旅遊業在到訪人次方面亦持續回升。於2023年上半年到訪越南的國際旅客達5.6百萬<sup>8</sup>入境人次，較2022年同期高9.3倍，但仍然僅相等於2019年同期(疫情前)的65.7%，75%外國旅客來自亞洲，其餘則來自歐洲及美洲<sup>9</sup>。

### 俄羅斯

按照經濟發展部的資料，俄羅斯的GDP按年增長5.3%<sup>10</sup>。根據對俄羅斯社會經濟發展的最新預測，俄羅斯的GDP增長預計於2023年將處於1.2%<sup>10</sup>水平。2023年，俄羅斯通脹預計為5.3%。因俄烏衝突導致的西方制裁的長期影響對國家經濟而言仍然是個憂慮。

- 1 國際貨幣基金組織
- 2 國際貨幣基金組織
- 3 PAGCOR
- 4 PAGCOR
- 5 菲律賓國家旅遊局
- 6 菲律賓國家旅遊局
- 7 菲律賓國家旅遊局
- 8 越南社會主義政府
- 9 越南統計總局
- 10 俄羅斯通訊社

# 管理層討論及分析

## 最新發展

### 菲律賓 Westside City 項目

主酒店娛樂場的工程有顯著進展，外部基坐座目前經已竣工，現集中於上方建築物之工程。幕牆工程現正進行中，同時因基座已完成防水工程，故酒店的內部裝修亦即將展開。隨著結構經已封頂，團隊預期可於2024年底前試業，然後於2025年正式開業。與此同時，Suntrust已著手為即將開業的綜合度假村招聘員工。

Westside City項目全面落成後，將設有：

- 約300張娛樂桌
- 超過1,300台角子機
- 超過450間五星級酒店客房，包括嶄新概念的派對房間及套房
- 各種適合集團LET以休閒、娛樂及品味為主題的便利設施，包括尊貴的LET俱樂部、雪茄及葡萄酒酒吧、夜總會、健康水療及董事俱樂部
- 約1,000個停車位

Westside City項目將集購物商場、電影院、餐廳及購物街等於一身，其餘部份將由當地合作夥伴Westside/Travellers負責興建，亦將建設額外酒店客房、購物商場、大劇院、餐廳、電影院區域以及額外設有約2,000個停車位。

### 越南會安南岸綜合娛樂度假村

會安南岸度假村及高爾夫俱樂部是越南首屈一指的世界級海濱綜合度假村，鄰近越南會安的聯合國世界遺產。延綿4公里長的海濱建有四間豪華酒店，包括會安南岸套房酒店提供141間精美套房；會安南岸新世界酒店提供476間客房；會安南岸新世界海灘酒店提供330間優雅及可持續設計的客房及套房；以及即將開業的Rosewood Hoi An。此外，會安南岸酒店式公寓提供270間設施完善的如家般公寓。

會安南岸已完成其總值40億元的發展項目的第一階段，包括廣南會安以南1,000公頃的土地。隨著進行中規模宏大的發展計劃，會安南岸將繼續為越南的豪華旅遊業樹立新指標，同時與其文化遺產取得平衡，為中部省份廣南帶來經濟繁榮及機會。



## 俄羅斯水晶虎宮殿

由於不可預測及不穩定的地緣政治緊張局勢，我們現正採取保守方式投資俄羅斯。

## 展望

我們欣然宣佈本公司於2023年上半年首次不受COVID-19限制影響財務業績。旅客再度到訪越南令會安南岸的經調整EBITDA顯著增加，首次超越水晶虎宮殿。此證明會安南岸作為綜合度假村的卓越品質及未來發展潛力，成功克服因疫情相關的旅遊限制所引致的暫時性經營困境。憑藉我們於博彩營運方面的專業知識，我們相信越南綜合度假村市場仍有相當大的可發掘潛力。然而，菲律賓是我們首選發展的地區，我們將於下文探討原因。

就我們的綜合度假村組合而言，與會安南岸及水晶虎宮殿相比，我們於菲律賓Westside City項目之投資會於日後帶來最大的潛在回報。Westside City項目訂於2024年底試業，將成為菲律賓馬尼拉娛樂城內令人難忘的綜合度假村中的明珠。集團的博彩經營經驗鞏固我們作為最優越及最新的綜合度假村的地位，融合區內嶄新科技。

馬尼拉博彩市場有極可觀的增長潛力，複合年增長率(CAGR)於疫情前逾24%，是整個亞洲區內最高增長率的地區。在增長方面，馬尼拉娛樂城遠超亞洲其他有經營博彩業的城市，與其他區內的綜合度假村形成群聚效應，亦毗鄰馬尼拉國際機場。Westside City項目亦具有地理位置的優勢，與現有的Ayala Mall相連，並接通Megaworld於國內最大的酒店。Westside City項目無縫連接馬尼拉不斷增長的綜合度假村核心。

我們與菲律賓企業巨擘Alliance Global Group訂立的獨家協議讓菲律賓最優秀的人才攜手合作打造下一個綜合度假村。作為Suntrust的控股股東，我們將成為一家會在綜合財務報表報告菲律賓博彩業務的香港上市公司。隨著出售非核心資產如中國的物業發展業務、飛機及北海道二世谷地塊，本集團目前將集中火力在最高及最佳回報的地區發展綜合度假村。

聯同我們於菲律賓的旗艦Westside City項目、越南會安南岸綜合娛樂度假村及俄羅斯水晶虎宮殿，本集團已具備條件把握亞洲旅遊業的增長機遇。

# 物業組合概覽

## 物業開發業務

### 永久業權土地

地點	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	動工／竣工時間	本集團 應佔權益
多幅位於日本沖繩宮古島之 土地	108,799	附註(1)	附註(1)	51% <sup>附註(2)</sup>
多幅位於日本北海道二世谷之 土地	220,194	附註(3)	附註(3)	100%

附註：

- (1) 有關多幅土地擬建設40幢別墅及一幢擁有超過100間客房之酒店，目前正處於初步規劃階段。
- (2) 於2023年6月30日由本集團擁有51%股權之附屬公司擁有。
- (3) 有關多幅土地目前正處於初步規劃階段。於2023年6月30日，二世谷物業出售事項的先決條件正在達成，而有關地塊已分類為持作出售非流動資產。

# 簡明綜合財務報表審閱報告



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司  
**Crowe (HK) CPA Limited**  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

## 致 LET GROUP HOLDINGS LIMITED 董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

### 緒言

我們已審核載於第36至107頁LET Group Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司之簡明綜合財務資料，其中包括於2023年6月30日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表，以及其他附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務資料報告必須符合上市規則中之相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）之規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報該等簡明綜合財務報表。

我們的責任是根據我們的審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論並僅根據協定的委聘條款對全體股東作出報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

### 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故不能令我們保證我們將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

# 簡明綜合財務報表審閱報告

## 結論

按照我們之審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信該等簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師

香港，2023年8月29日

潘卓毅  
執業證書編號P06711

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收入	5	<b>190,918</b>	190,445
銷售成本		<b>(105,047)</b>	(96,647)
<b>毛利</b>			
其他收入、收益及虧損	6	<b>95,656</b>	144,797
銷售及分銷費用		<b>(5,091)</b>	(5,393)
行政費用		<b>(115,467)</b>	(96,963)
其他營運費用		<b>(1,048)</b>	(12,361)
衍生金融工具之公允值變動	21	<b>608</b>	13,185
向一間合營公司權益貸款之(減值虧損)撥回	14	<b>138,055</b>	(18,226)
向一間合營公司貸款之(減值虧損)撥回	14	<b>207,472</b>	(9,846)
應收一間合營公司款項之(減值虧損)撥回	14	<b>67,631</b>	(19,275)
應佔一間聯營公司溢利(虧損)		<b>124,136</b>	(160,331)
融資成本	7	<b>(28,676)</b>	(111,009)
<b>除稅前溢利(虧損)</b>			
所得稅(開支)抵免	9	<b>(4)</b>	332
<b>來自持續經營業務之期內溢利(虧損)</b>			
	8	<b>569,143</b>	(181,292)
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之期內虧損	24	<b>-</b>	(52,722)
<b>期內溢利(虧損)</b>			
		<b>569,143</b>	(234,014)

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
其他全面收入(開支)：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務而產生之匯兌差異 應佔一間合營公司其他全面收入， 扣除有關所得稅	21,757 2,588	(219,343) 2,163
期內其他全面收入(開支)	24,345	(217,180)
期內全面收入(開支)總額	593,488	(451,194)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：		
– 本公司權益持有人：		
– 本公司股東	450,567	(387,053)
– 永久證券持有人	134,088	134,088
	584,655	(252,965)
– 非控股權益	(15,512)	18,951
	569,143	(234,014)

# 簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
以下人士應佔期內全面收入(開支)總額：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		490,567	(575,115)
- 永久證券持有人		134,088	134,088
		624,655	(441,027)
- 非控股權益		(31,167)	(10,167)
		593,488	(451,194)
本公司權益持有人應佔期內全面收入(開支)總額來自：			
- 持續經營業務		624,655	(413,801)
- 已終止經營業務	24	-	(27,226)
		624,655	(441,027)
本公司股東應佔每股盈利(虧損)：			
- 基本(港仙)	11		
- 期內溢利(虧損)		6.58	(5.80)
- 來自持續經營業務之溢利(虧損)		6.58	(5.01)
- 攤薄(港仙)	11		
- 期內溢利(虧損)		6.54	(6.15)
- 來自持續經營業務之溢利(虧損)		6.54	(5.36)

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於	
	附註	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、經營權及設備	12	<b>3,682,719</b>	3,242,864
使用權資產		<b>1,722,945</b>	1,767,020
無形資產		<b>12,775</b>	13,243
就非流動資產之預付款及按金	13	<b>246,151</b>	275,628
於一間合營公司權益	14	-	-
向一間合營公司貸款	14	-	97,024
應收一間合營公司款項	14	-	6,863
衍生金融工具	21(c)	<b>3,857</b>	3,232
		<b>5,668,447</b>	5,405,874
<b>流動資產</b>			
存貨		<b>3,755</b>	4,452
應收賬款、其他應收款及預付款	15	<b>279,366</b>	211,732
向一間合營公司貸款	14	-	90,050
應收一間合營公司款項	14	-	39,359
已抵押銀行存款	17	<b>485</b>	485
銀行結餘及現金		<b>873,497</b>	1,036,314
		<b>1,157,103</b>	1,382,392
分類為持作出售之非流動資產	16	<b>157,727</b>	-
		<b>1,314,830</b>	1,382,392



# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於	
		2023年	2022年
	附註	6月30日	12月31日
		千港元	千港元
		(未經審核)	(經審核)
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	18	414,903	177,648
應付直接控股公司款項	19(a)	216	–
應付一間附屬公司非控股股東款項	19(b)	6,582	6,204
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	19(b)	71,707	77,660
合約負債		6,831	6,560
租金及其他按金		5,047	5,377
其他借貸	20	150,000	400,000
租賃負債		7,635	10,326
應付債券	21(a)	–	628,442
衍生金融工具	21(b)	152	167
即期稅項負債		5,269	5,374
		<b>668,342</b>	<b>1,317,758</b>
<b>流動資產淨值</b>			
		<b>646,488</b>	<b>64,634</b>
<b>資產總值減流動負債</b>			
		<b>6,314,935</b>	<b>5,470,508</b>
<b>非流動負債</b>			
其他應付款	18	84,755	79,369
租賃負債		930,294	923,085
來自直接控股公司之貸款	19(a)	47,030	–
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	19(b)	99,697	138,748
可換股債券	21(b)	19,863	19,073
		<b>1,181,639</b>	<b>1,160,275</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>5,133,296</b>	<b>4,310,233</b>

# 簡明綜合財務狀況表

於2023年6月30日

		於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
資本及儲備			
股本	22	693,697	666,797
永久證券	23	6,170,751	6,036,663
儲備		(3,161,737)	(3,674,087)
本公司權益持有人應佔權益		3,702,711	3,029,373
非控股權益		1,430,585	1,280,860
權益總額		5,133,296	4,310,233

董事會已於2023年8月29日批准及授權刊發簡明綜合財務報表，並經以下人士代表簽署：

盧衍溢  
董事

杜健存  
董事

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

# 簡明綜合權益變動表

截至2023年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔								非控股權益		
	股本 千港元	股份溢價 千港元	永久證券 千港元	法定儲備 千港元	購股權儲備 千港元	資本儲備 千港元	外匯儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	權益 千港元	權益總計 千港元
於2022年1月1日(經審核)	666,797	2,104,372	5,766,263	-	66,504	297,132	417,773	(5,879,707)	3,439,134	1,387,634	4,826,768
期內溢利(虧損)	-	-	134,088	-	-	-	-	(387,053)	(252,965)	18,951	(234,014)
換算海外業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	(190,225)	-	(190,225)	(29,118)	(219,343)
應佔一間合營公司其他全面收入， 扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	2,163	2,163	-	2,163
期內全面收入(開支)總額	-	-	134,088	-	-	-	(190,225)	(384,890)	(441,027)	(10,167)	(451,194)
確認以權益結算以股份支付之薪酬福利	-	-	-	-	762	-	-	-	762	38	800
購股權失效	-	-	-	-	(194)	-	-	194	-	-	-
調整至法定儲備	-	-	-	6,111	-	-	-	(6,111)	-	-	-
於2022年6月30日(未經審核)	666,797	2,104,372	5,900,351	6,111	67,072	297,132	227,548	(6,270,514)	2,998,869	1,377,505	4,376,374
於2023年1月1日(經審核)	666,797	2,104,372	6,036,663	6,111	26,856	297,132	156,046	(6,264,604)	3,029,373	1,280,860	4,310,233
期內溢利(虧損)	-	-	134,088	-	-	-	-	450,567	584,655	(15,512)	569,143
換算海外業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	37,412	-	37,412	(15,655)	21,757
應佔一間合營公司其他全面收入， 扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	2,588	2,588	-	2,588
期內全面收入(開支)總額	-	-	134,088	-	-	-	37,412	453,155	624,655	(31,167)	593,488
已發行普通股(附註22)	26,900	23,134	-	-	-	-	-	-	50,034	-	50,034
發行新股份應佔交易成本	-	(1,351)	-	-	-	-	-	-	(1,351)	-	(1,351)
一間附屬公司的非控股股東注資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	196,113	196,113
視為向一間附屬公司的非控股股東分派 (附註19(b))	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,221)	(15,221)
於2023年6月30日(未經審核)	693,697	2,126,155	6,170,751	6,111	26,856	297,132	193,458	(5,811,449)	3,702,711	1,430,585	5,133,296

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

# 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
經營活動動用之現金淨額		<b>(8,594)</b>	(65,752)
投資活動			
購買物業、經營權及設備		<b>(293,278)</b>	(232,599)
存放非流動資產預付款及按金		<b>(25,187)</b>	(24,950)
出售物業、經營權及設備之所得款項		<b>361</b>	78,125
償還向一間合營公司權益貸款		<b>264,779</b>	—
償還向一間合營公司貸款		<b>502,234</b>	—
償還來自一間合營公司應付款項		<b>133,238</b>	—
退還根據增值稅(「增值稅」)安排已退回增值稅		<b>(8,623)</b>	(9,225)
已收利息		<b>11,848</b>	15,240
投資活動產生(動用)之現金淨額		<b>585,372</b>	(173,409)
融資活動			
來自一間直接控股公司之貸款	19(a)	<b>47,051</b>	—
一間附屬公司非控股股東注資		<b>196,113</b>	—
籌集之新其他借貸		<b>150,000</b>	—
償還應付債券		<b>(628,442)</b>	—
償還其他借貸		<b>(400,000)</b>	—
發行普通股之所得款項		<b>50,034</b>	—
發行新股份應佔交易成本		<b>(1,351)</b>	—
償還來自一間附屬公司非控股股東之貸款	19(b)	<b>(58,824)</b>	—
其他融資開支		<b>(27,931)</b>	—
已付利息		<b>(23,246)</b>	(1,617)
償還租賃負債		<b>(5,216)</b>	(5,846)
融資活動動用之現金淨額		<b>(701,812)</b>	(7,463)

# 簡明綜合現金流量表

截至2023年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物之減少淨額	<b>(125,034)</b>	(246,624)
於1月1日之現金及現金等價物	<b>1,036,314</b>	1,571,507
匯兌變動之影響	<b>(37,783)</b>	178,377
於6月30日之現金及現金等價物	<b>873,497</b>	1,503,260
以下列項目代表：		
銀行結餘及現金	<b>873,497</b>	1,503,014
分類為持作出售的資產的現金及現金等價物	<b>-</b>	246
	<b>873,497</b>	1,503,260

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處的地址位於P.O. Box 31119, Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。Major Success Group Limited(「**Major Success**」，於英屬維爾京群島(「**英屬維爾京群島**」)註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司，以及盧衍溢先生(「**盧先生**」)為本公司之最終控股方。

簡明綜合財務報表乃以港元(「**港元**」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要(i)透過Suntrust Resort Holdings, Inc.(「**Suntrust**」，前稱Suntrust Home Developers, Inc.)及其附屬公司(統稱「**Suntrust集團**」)於菲律賓開發及經營一個五星級酒店及娛樂場(「**主酒店娛樂場**」)；(ii)透過凱升控股有限公司(「**凱升**」)及其附屬公司(統稱「**凱升集團**」)經營於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「**濱海綜合娛樂區**」)之酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中華人民共和國(「**中國**」)從事商場管理及營運。

## 2. 編製基準

本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)的簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒布的香港會計準則第34號「**中期財務報告**」以及聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十六的適用披露規定編製。

截至2023年6月30日止六個月，本集團產生經營現金流出淨額約8,594,000港元。於2023年6月30日，本集團已承擔約2,439,107,000港元的資本開支。

在評估使用持續經營基準編製該等簡明綜合財務報表的適當性時，董事編製涵蓋自2023年6月30日起不少於十二個月期間的現金流量預測。在編製現金流量預測時，董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現及其可用融資來源，以評估本集團是否有足夠財務資源持續經營。

本集團已於期內及／或報告期結束後採取若干措施，以減輕流動資金壓力及改善其財務狀況及表現，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團若干非核心資產的出售進行規劃及磋商；
- (ii) 繼續滿足銀行貸款協議的條件，並以分期方式提取銀行貸款，以為Suntrust在主酒店娛樂場項目興建中的部分資本承擔提供資金；
- (iii) 繼續採取積極措施控制本集團營運開支；及
- (iv) 持續物色本公司及／或本集團附屬公司的其他債務及／股本融資。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 2. 編製基準(續)

經考慮上述計劃及措施，董事認為，本集團將有充足的營運資金維持其營運，並籌集足夠資金為自2023年6月30日起未來十二個月的主酒店娛樂場項目的發展提供資金。因此，董事認為以持續經營基準編製簡明綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團未能持續經營，則須作出調整，將本集團資產的賬面值減至其可收回金額，為可能產生的進一步負債作出撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。此等調整的影響並未反映於簡明綜合財務報表。

## 3. 本中期期間之重大事項

- (a) 於2023年4月28日，本公司一間間接全資附屬公司(作為賣方)〔賣方〕與一名獨立第三方〔原二世谷物業買方〕就出售位於日本北海道總地盤面積為220,194平方米的若干地塊〔二世谷物業〕訂立具法律約束力的有條件大綱協議〔大綱協議〕，代價為27,000,000美元(相當於約211,950,000港元)〔二世谷物業出售事項〕。原二世谷物業買方於大綱協議日期已向賣方支付第一期代價1,000,000美元(相當於約7,850,000港元)〔首期付款〕。有關二世谷出售事項進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月28日、2023年7月31日及2023年8月4日之公告。有關大綱協議其後轉讓以及訂立房地產買賣協議的詳情載於附註30(b)。

於2023年6月30日，二世谷物業出售事項的先決條件正在達成，而二世谷物業已分類為持作出售非流動資產。詳情載於附註16。



### 3. 本中期期間之重大事項(續)

- (b) 於2023年5月18日，凱升與本公司及一名獨立賣方Solid Impact Limited(「獨立賣方」)分別訂立兩份有條件買賣協議(「宮古島買賣協議」)，據此(其中包括)(i)本公司(作為賣方)有條件同意出售(「宮古島出售事項」)而凱升(作為買方)有條件同意收購達謙有限公司(「目標公司A」)之全部已發行股本及目標公司A於完成日期結欠本公司之未償還不計息負債(「銷售貸款A」)，代價為142,800,000港元；及(ii)獨立賣方(作為賣方)有條件同意出售而凱升(作為買方)有條件同意收購Joyful Award Limited(「目標公司B」)之全部已發行股本及目標公司B於完成日期結欠獨立賣方之未償還不計息負債(「銷售貸款B」)，代價為137,200,000港元(凱升於(i)及(ii)項下之兩項收購統稱「宮古島收購事項」)。目標公司A直接持有及目標公司B間接持有MSRD Corporation Limited(一間於日本註冊成立之公司及本公司間接擁有51%權益之附屬公司)之51%及49%權益，其唯一重大資產為位於日本沖繩縣宮古島市之一幅總地盤面積為108,799平方米之土地(「宮古島地塊」)。

於2023年6月30日，宮古島收購事項之先決條件正在達成。於2023年7月14日，宮古島收購事項之所有先決條件已獲達成，故宮古島收購事項已於該日完成。宮古島出售事項及宮古島收購事項完成後，目標公司A及目標公司B成為由本集團透過其非全資擁有之凱升持有之間接全資附屬公司，而凱升擁有宮古島地塊100%權益。

### 4. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟衍生金融工具按公允值(視情況而定)計量除外。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)導致之會計政策變動外，截至2023年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法均與本集團截至2022年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 4. 主要會計政策(續)

### 應用經修訂香港財務報告準則

截至2023年6月30日止六個月，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團於2023年1月1日或之後開始之年度期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則及香港會計準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約
香港財務報告準則第17號(修訂本)	初始應用香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第9號 - 比較資料
香港會計準則第1號及香港財務報告 準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策披露
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅務改革 - 支柱二規則範本

適用於本集團的新增及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載列如下：

- (a) 香港會計準則第1號(修訂本)要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與實體財務報表所載的其他資料一併考慮，可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決策，則會計政策資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。本集團已自2023年1月1日採用該等修訂。該等修訂對本集團的簡明綜合財務報表並無任何影響，但預期會對本集團的年度綜合財務報表產生影響。

## 4. 主要會計政策(續)

### 應用經修訂香港財務報告準則(續)

- (b) 香港會計準則第8號(修訂本)澄清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦澄清實體如何使用計量技術及輸入數據作出會計估計。本集團已採用對2023年1月1日或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。由於本集團釐定會計估計的政策與該等修訂一致，故有關修訂不會對本集團的簡明綜合財務報表產生任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號(修訂本)與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小了香港會計準則第12號初始確認例外的範圍，使其不再適用於產生同等應課稅及可扣減暫時差額的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差額確認遞延稅項資產(前提是有足夠的應課稅溢利可供使用)及遞延稅項負債。該等修訂對本集團的簡明綜合財務報表並無任何影響。
- (d) 香港會計準則第12號(修訂本)國際稅務改革 – 支柱二規則範本引入因實施經濟合作及發展組織頒佈之支柱二規則範本而產生之遞延稅項確認及披露之強制暫時例外情況。該等修訂亦引入受影響實體的披露規定，以讓財務報表使用者更好地了解實體有關支柱二所得稅的承擔，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的即期稅項，以及於立法已頒佈或實質已頒佈但尚未生效期間披露已知或可合理估計其有關支柱二所得稅的承擔的資料。實體須於2023年1月1日或之後開始的年度期間披露有關其承擔第二支柱所得稅的資料，但毋須披露截至2023年12月31日或之前止任何中期期間的該等資料。本集團已追溯應用該等修訂。由於本集團並不屬於支柱二規則範本範圍，故該等修訂對本集團並無任何影響。

## 5. 收入及分部資料

### 分部資料

就資源分配及分部表現評估向執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告之資料乃集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 分部資料(續)

具體而言，本集團之經營及可呈報分部如下：

#### (a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓經營綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城發展及經營一個綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (3) 物業開發－於日本開發及銷售物業及酒店場所；及
- (4) 商場管理及營運－透過一間全資附屬公司東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)於中國管理及營運商場。

#### (b) 已終止經營業務

- (1) 物業開發－於中國安徽省巢湖市及深圳開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品、提供旅遊代理服務及包機服務；及
- (3) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。

根據附註24所定義及所述之2022年出售事項及終止事項，部分物業開發分部及整個旅遊相關產品及服務分部以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務分部於2022年6月30日呈報為已終止經營業務。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 收入分拆

分部	持續經營業務						已終止經營業務					
	於菲律賓經營 綜合度假村 截至6月30日 2023年 千港元	於俄羅斯聯邦經營 綜合度假村 截至6月30日 2023年 千港元	商場管理及營運 截至6月30日 2023年 千港元	物業開發 截至6月30日 2023年 千港元	小計 截至6月30日 2023年 千港元	總計 截至6月30日 2023年 千港元	旅遊相關產品 及服務 截至6月30日 2023年 千港元	酒店及綜合度假村 之一般顧問服務 截至6月30日 2023年 千港元	物業開發 截至6月30日 2023年 千港元	小計 截至6月30日 2023年 千港元	總計 截至6月30日 2023年 千港元	
貨品及服務類別												
商場管理及營運收入	-	-	8,944	-	8,944	-	-	-	-	8,944		
博彩及酒店營運收入	-	167,275	-	-	167,275	-	-	-	-	167,275		
- 博彩業務	-	14,699	-	-	14,699	-	-	-	-	14,699		
- 酒店營運	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
客戶合約收入	-	181,974	8,944	-	190,918	-	-	-	-	190,918		
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
收入總額	-	181,974	8,944	-	190,918	-	-	-	-	190,918		

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 收入分拆(續)

分部	持續經營業務						已終止經營業務									
	於菲律賓經營 綜合度假村		於俄羅斯聯邦經營 綜合度假村		商業管理及營運		物業開發		旅遊相關產品 及服務		酒店及綜合度假村 之一般顧問服務		小計		總計	
	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	截至6月30日 止六個月 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元
地理市場																
中國	-	-	-	-	8,944	12,553	-	-	-	-	-	-	-	-	8,944	12,553
俄羅斯聯邦	-	-	181,974	177,892	-	181,974	177,892	-	-	-	-	-	181,974	177,892	-	-
來自客戶合約之收入	-	-	181,974	177,892	8,944	12,553	-	-	-	-	-	-	190,918	190,445	-	-
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總收入	-	-	181,974	177,892	8,944	12,553	190,918	190,445	-	-	-	-	190,918	190,445	-	-
確認收入時間																
某一時點	-	-	175,772	174,290	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	175,772	174,290
隨時間	-	-	6,202	3,602	8,944	12,553	15,146	16,155	-	-	-	-	15,146	16,155	-	-
租賃	-	-	181,974	177,892	8,944	12,553	190,918	190,445	-	-	-	-	190,918	190,445	-	-
總收入	-	-	181,974	177,892	8,944	12,553	190,918	190,445	-	-	-	-	190,918	190,445	-	-

與商場管理及營運收入有關的合約年期一般介乎6個月至15年。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 分部收入及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之收入及業績之分析。

分部	持續經營業務				已終止經營業務				總計	
	於菲律賓經營 綜合度假村 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元	於俄羅斯聯邦經營 綜合度假村 截至6月30日 止六個月 2022年 千港元	物業開發 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元	商場管理及營運 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元	小計 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元	物業開發 截至6月30日 止六個月 2022年 千港元	旅遊相關產品 及服務 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元	酒店及綜合度假村 之一般顧問服務 截至6月30日 止六個月 2022年 千港元		小計 截至6月30日 止六個月 2023年 千港元
外來客戶分部收入	-	181,974	-	8,944	190,918	-	-	-	190,918	190,445
分部(虧損)溢利	(20,687)	(14,302)	15,916	(2,276)	(8,042)	8,814	(3)	(157)	(8,042)	8,004
衍生金融工具之公允價值變動					608					13,185
向一間合營公司權益貸款之(減值虧損)撥回					138,065					(18,226)
向一間合營公司貸款之(減值虧損)撥回					207,472					(9,846)
應收一間合營公司款項之(減值虧損)撥回					67,631					(19,275)
應佔一間合營公司溢利(虧損)					124,136					(160,331)
未分配其他收入、收益及虧損					83,363					25,903
未分配融資成本					(21,056)					(77,013)
未分配開支					(23,020)					(802)
除稅前溢利(虧損)					569,147					(52,722)
所得稅(開支)抵免					(4)					(4)
期內溢利(虧損)					569,143					(52,722)
					(181,292)					(234,014)

分部業績指各分部所賺取之溢利/所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、若干融資成本、衍生金融工具之公允價值變動、向一間合營公司權益貸款之(減值虧損)撥回、向一間合營公司貸款之(減值虧損)撥回、應收一間合營公司款項之(減值虧損)撥回、應佔一間合營公司溢利(虧損)及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 分部資產及負債

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
於菲律賓經營綜合度假村	<b>4,492,682</b>	3,959,680
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	<b>1,938,814</b>	2,037,064
旅遊相關產品及服務	-	9,084
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	-	375
物業開發	<b>259,032</b>	440,280
商場管理及營運	<b>75,629</b>	83,053
分部資產總值	<b>6,766,157</b>	6,529,536
未分配資產：		
於一間合營公司權益	-	-
向一間合營公司貸款	-	187,074
應收一間合營公司款項	-	46,222
物業、經營權及設備	<b>221</b>	328
衍生金融工具	<b>3,857</b>	3,232
銀行結餘及現金	<b>35,384</b>	2,812
已抵押銀行存款	<b>485</b>	-
分類為持作出售之非流動資產	<b>157,727</b>	-
其他	<b>19,446</b>	19,062
綜合資產總額	<b>6,983,277</b>	6,788,266



# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

	於	
	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
<b>分部負債</b>		
於菲律賓經營綜合度假村	<b>1,324,775</b>	1,006,755
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	<b>157,087</b>	221,046
旅遊相關產品及服務	-	140
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	-	2,492
物業開發	<b>85,562</b>	83,883
商場管理及營運	<b>66,410</b>	71,171
<b>分部負債總額</b>	<b>1,633,834</b>	1,385,487
未分配負債：		
即期稅項負債	<b>5,269</b>	5,374
可換股債券	<b>19,863</b>	19,073
應付債券	-	628,442
衍生金融工具	<b>152</b>	167
其他借貸	<b>150,000</b>	400,000
其他	<b>40,863</b>	39,490
<b>綜合負債總額</b>	<b>1,849,981</b>	2,478,033

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 5. 收入及分部資料(續)

### 分部資產及負債(續)

為監察分部表現及在分部之間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟於一間合營公司之權益、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、若干使用權資產、衍生金融工具、若干物業、經營權及設備、已抵押銀行存款、若干銀行結餘及現金、投資控股公司之公司資產及分類為持作出售之非流動資產除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟若干可換股債券、應付債券、衍生金融工具、即期稅項負債、其他借貸，以及若干投資控股公司之公司負債除外。

## 6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	11,848	15,159
向一間合營公司貸款之利息收入	19,146	31,487
向一間合營公司貸款之估算利息收入	8,007	15,433
利息收入總額	39,001	62,079
向一間合營公司貸款提早償還之收益	98,591	-
出售／撇銷物業、經營權及設備之收益(虧損)	244	(308)
匯兌(虧損)收益淨額	(43,229)	81,853
其他	1,049	1,173
	95,656	144,797

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
可換股債券之估算利息開支(附註21(a)及(b))	<b>694</b>	68,184
承兌票據之估算利息開支	—	31,816
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	<b>3,852</b>	4,282
增值稅安排之估算利息開支	<b>654</b>	1,113
承兌票據之利息	—	3,005
來自一間直接控股公司貸款之利息	<b>216</b>	—
來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息	<b>904</b>	992
其他借貸利息	<b>21,056</b>	—
租賃負債利息	<b>18,939</b>	18,321
融資成本總額	<b>46,315</b>	127,713
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	<b>(17,639)</b>	(16,704)
已支銷融資成本	<b>28,676</b>	111,009

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 8. 來自持續經營業務之期內溢利(虧損)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
來自持續經營業務之期內溢利(虧損)乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
物業、經營權及設備之折舊	36,803	36,404
使用權資產之折舊	57,629	60,791
無形資產攤銷	5	2
折舊及攤銷總額	94,437	97,197
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(51,618)	(54,413)
已支銷折舊及攤銷總額	42,819	42,784
已支銷折舊及攤銷總額於簡明綜合損益表呈列為：		
– 銷售成本	31,232	31,083
– 行政費用	11,587	11,701
	42,819	42,784
董事薪酬	5,753	2,696
員工成本，不包括董事及顧問		
– 薪金及工資	78,723	61,689
– 股份支付之薪酬福利	–	107
– 退休福利計劃供款	12,681	12,959
員工成本，不包括董事及顧問	91,404	74,755
總員工成本	97,157	77,451
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(4,045)	–
已支銷總員工成本	93,112	77,451

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 8. 來自持續經營業務之期內溢利(虧損)(續)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
就其他應收款、按金及預付款確認之減值虧損撥回	(10)	(2)
短期及可變租賃付款	1,069	403
銷售成本		
– 提供服務成本	4,449	4,776
– 博彩及酒店營運之經營開支	100,598	91,871
	105,047	96,647

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 9. 所得稅開支(抵免)

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>即期</b>		
- 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	-	818
- 菲律賓預扣稅	12	5,763
- 俄羅斯企業稅	98	87
	<b>110</b>	<b>6,668</b>
<b>超額撥備</b>		
- 中國企業所得稅	(106)	-
- 菲律賓預扣稅	-	(7,000)
	<b>(106)</b>	<b>(7,000)</b>
	<b>4</b>	<b>(332)</b>

### (a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過《2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案》(「該草案」)，引入兩級制利得稅率。該草案於2018年3月28日簽署為法例，並於翌日刊憲。在兩級制利得稅率下，合資格集團實體之首2百萬港元溢利將按8.25%稅率徵稅，2百萬港元以上之溢利將按16.5%稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率資格之集團實體，其溢利仍按16.5%劃一稅率徵稅。

本公司董事認為兩級制利得稅率實施後涉及之金額對簡明綜合財務報表而言並非重大。香港利得稅於該兩期間按估計應課稅溢利之16.5%計算。由於本集團之收入並非源自或產自香港，概無為於香港之稅項計提撥備。

## 9. 所得稅開支(抵免)(續)

### (b) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司之稅率為25%。

根據企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例，符合小型微利企業(「**小型微利企業**」)資格之實體享有優惠稅務待遇，年度應課稅收入不超過人民幣1,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之25%繳納中國企業所得稅，稅率為20%；年度應課稅收入超過人民幣1,000,000元惟不超過人民幣3,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之50%繳納中國企業所得稅，稅率為20%。截至2023年及2022年6月30日止六個月，概無本集團附屬公司符合小型微利企業資格。

### (c) 中國預扣所得稅

於中國成立之公司向其海外投資者宣派自2008年1月1日起賺取溢利之股息應按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。倘中國附屬公司之直接控股公司乃於香港註冊成立或於香港營運且符合中國與香港之稅收協定安排之規定，則應用5%之較低預扣稅稅率。

根據企業所得稅法，就按中國法律註冊為境外投資企業之中國附屬公司宣派自2008年1月1日起所賺取溢利之股息徵收預扣稅。截至2023年及2022年6月30日止六個月，由於本集團註冊為境外投資企業之中國附屬公司並無產生累計溢利，故未計提遞延稅項。

### (d) 海外所得稅

本公司及一間附屬公司根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。根據英屬維爾京群島及百慕達之規則及法規，本公司之附屬公司於相關司法權區毋須繳納任何所得稅。

### (e) 澳門補充所得稅(「**澳門補充所得稅**」)

澳門補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至2023年及2022年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 9. 所得稅開支(抵免)(續)

### (f) 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)

截至2023年及2022年6月30日止六個月，菲律賓企業所得稅乃按估計溢利30%計算。由於在菲律賓註冊成立之附屬公司並無賺取應課稅溢利，故無於兩個報告期間就菲律賓企業所得稅作出撥備。

### (g) 菲律賓資本收益稅

菲律賓資本收益稅按以下方式計算：(i)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置當地公司之股份(透過菲律賓證券交易所交易及出售之股份除外)所變現資本收益淨額之15%；或(ii)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置位於菲律賓分類為資本資產之房地產之總售價或現行公平市值(以較高者為準)之6%。

### (h) 菲律賓預扣稅

於菲律賓註冊成立之公司向菲律賓之非居民境外企業所宣派股息須徵收30%菲律賓預扣稅。

於菲律賓註冊成立之公司所收取之銀行儲蓄及定期存款利息須按最終稅率介乎15%至20%繳納稅項。

### (i) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按截至2023年及2022年6月30日止六個月之估計應課稅溢利以日本(本集團營運所在地)之現行稅率計算。由於日本附屬公司於兩個報告期間均產生虧損，故兩個報告期間概無就日本企業所得稅計提撥備。

### (j) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按截至2023年及2022年6月30日止六個月之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

## 10. 股息

截至2023年及2022年6月30日止六個月期間並無擬派、宣派或支付任何股息。董事已決定不就截至2023年6月30日止六個月支付股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 11. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算基準如下：

盈利(虧損)數據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
<b>盈利(虧損)</b>		
計算本公司股東應佔每股基本盈利(虧損)之 溢利(虧損)來自：		
- 持續經營業務	<b>450,567</b>	(334,331)
- 已終止經營業務	-	(52,722)
	<b>450,567</b>	(387,053)
潛在攤薄普通股之影響：		
- 根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔Suntrust之虧損	<b>(2,291)</b>	(23,338)
計算每股攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<b>448,276</b>	(410,391)
以下應佔：		
- 持續經營業務	<b>448,276</b>	(357,669)
- 已終止經營業務	-	(52,722)
	<b>448,276</b>	(410,391)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 11. 每股盈利(虧損)(續)

	股份數目	
	2023年	2022年
股份數目		
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股之加權平均數	<b>6,850,773,851</b>	6,667,972,746

截至2023年及2022年6月30日止六個月，計算每股攤薄盈利(虧損)時並未假設行使本公司未行使購股權，因為該等購股權之行使價超過兩個報告期間本公司股份之平均市價。

截至2023年及2022年6月30日止六個月，轉換凱升發行之尚未轉換可換股債券對所呈列之每股基本盈利具有反攤薄影響。

截至2022年6月30日止六個月，轉換2016年可換股債券及2018年可換股債券(定義見附註19)對來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

## 12. 物業、經營權及設備變動

截至2023年6月30日止六個月，本集團主要就有關主酒店娛樂場之在建工程添置產生約653,849,000港元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 13. 就非流動資產之預付款及按金

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
長期預付金(附註(a))	13,533	13,533
就興建主酒店娛樂場之按金(附註(b))	230,841	237,514
購買物業、經營權及設備之按金	10,757	33,561
	255,131	284,608
減：減值撥備	(8,980)	(8,980)
	246,151	275,628

附註：

- (a) 長期預付金指連接位於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之公用事業基建網絡之預付金。
- (b) 該結餘主要指支付予興建主酒店娛樂場之總承建商之預付按金。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 14. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>於一間合營公司之權益</b>		
非上市投資成本	414,998	414,998
應佔收購後虧損及其他全面開支	(415,136)	(415,136)
匯兌調整	138	138
	-	-
向一間合營公司權益貸款(附註(a))	243,496	507,086
減值撥備(附註(d))	-	(137,254)
視作注資(附註(b)及(c))	208,141	208,141
應佔超出投資成本之收購後虧損及其他全面開支 (附註(e))	(446,676)	(573,400)
匯兌調整	(4,961)	(4,573)
	-	-
<b>於一間合營公司之權益</b>	-	-
<b>向一間合營公司貸款</b>		
- 流動(附註(b))	-	233,895
- 減值撥備(附註(d))	-	(143,845)
	-	90,050
- 非流動(附註(c))	-	159,453
- 減值撥備(附註(d))	-	(62,429)
	-	97,024
<b>向一間合營公司貸款</b>	-	187,074

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 14. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
<b>應收一間合營公司款項</b>		
– 流動(附註(b))	-	102,182
– 減值撥備(附註(d))	-	(62,823)
	-	39,359
– 非流動(附註(c))	-	11,282
– 減值撥備(附註(d))	-	(4,419)
	-	6,863
<b>應收一間合營公司款項</b>	<b>-</b>	<b>46,222</b>

附註：

- (a) 向一間合營公司貸款合計約507,086,000港元為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於一間合營公司之投資淨額。於2023年3月17日，向一間合營公司權益貸款之若干未償還金額約33,765,000美元(於還款日期相當於約263,367,000港元)已部分償還。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付貸款本金額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)(「貸款A」)。貸款A按年利率14%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付，且到期日可延長至2022年2月28日，因此於2022年12月31日被分類為流動資產。貸款A於2022年2月28日前尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。

應收合營公司的即期款項總額代表本集團有關應收貸款A的利息。由於貸款A收取之利率低於現行市場利率，於2023年6月30日及2022年12月31日，於初步確認時貸款之估算利息總額約25,957,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該貸款之現行市場年利率為29.54%。

於2023年3月17日，貸款A的全部本金額(於還款日期相當於約234,000,000港元)，連同應收合營公司的即期款項總額代表貸款A截至2023年3月17日的應收利息15,437,000美元(於還款日期相當於約120,494,000港元)已由合營公司於2023年3月17日償還。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 14. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

附註：(續)

- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付貸款本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)(「貸款B」)。貸款B按年利率1.5%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計5年後償付，因此於2023年6月30日及2022年12月31日被分類為非流動資產。

應收合營公司的即期款項總額代表本集團有關應收貸款B的利息。由於貸款B收取之利率低於現行市場利率，於2023年6月30日及2022年12月31日，於初步確認時貸款B之估算利息總額約182,184,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該貸款之現行市場年利率介乎25.63%至28.90%。

於2023年3月17日，貸款B的全部本金額(於還款日期相當於約265,551,000港元)，連同應收合營公司的非即期款項總額代表貸款B截至2023年3月17日的應收利息1,553,000美元(於還款日期相當於約12,116,000港元)已由合營公司於2023年3月17日償還。

- (d) 於考慮合理及有理據支持的前瞻性定量及定性資料以及合營公司的財務狀況後，本集團管理層認為向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收合營公司款項之信貸風險於截至2022年12月31日止年度大幅增加。有鑒於此，本集團管理層開始根據於截至2022年12月31日止年度間的全期預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)評估向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之預期信貸虧損。

截至2023年6月30日止六個月，本集團管理層認為，向一間合營公司權益貸款的信貸質素有所提升，本集團因此由先前評估由發起有關貸款以來信用風險顯著增加，改為由全期預期信貸虧損變為12個月預期信貸虧損就呆賬計提撥備。

截至2023年6月30日止六個月，本集團錄得向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損撥回分別約138,055,000港元、207,472,000港元及67,631,000港元(截至2022年6月30日止六個月：減值虧損分別約18,226,000港元、9,846,000港元及19,275,000港元)。

- (e) 誠如附註(a)所述，一間合營公司權益貸款構成本集團於該合營公司之投資淨額已於截至2023年6月30日止六個月部分償還，於2023年6月30日，一間合營公司之未償還權益貸款之賬面值及於扣除應佔虧損及其他全面開支前視作出資超過該合營公司投資成本約為451,637,000港元。

由於本集團於合營公司之投資淨額之賬面值當時為零，本集團限制確認超出於合營公司之投資成本之應佔收購後虧損及其他全面開支約446,676,000港元。截至2023年6月30日止六個月，本集團撥回於過往年度確認之應佔合營公司虧損約124,136,000港元。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 14. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

附註：(續)

- (f) 下表提供有關本集團於2023年6月30日及2022年12月31日就向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	於2023年6月30日			於2022年12月31日		
	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元 (未經審核)	虧損撥備 千港元 (未經審核)	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元 (經審核)	虧損撥備 千港元 (經審核)
向一間合營公司權益 貸款	-	243,496	-	27.1	507,086	137,254
向一間合營公司貸款	-	-	-	39.2-61.5	393,348	206,274
應收一間合營公司款 項	-	-	-	39.2-61.5	113,464	67,242
		<b>243,496</b>	<b>-</b>		<b>1,013,898</b>	<b>410,770</b>

下表列示已確認為向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之全期預期信貸虧損變動。

	向一間 合營公司 權益貸款 千港元	向一間 合營公司 貸款 千港元	應收一間 合營公司 款項 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日(經審核)	119,717	194,212	22,906	336,835
減值撥備	17,643	12,155	44,538	74,336
匯兌調整	(106)	(93)	(202)	(401)
於2022年12月31日及2023年1月1日 (經審核)	137,254	206,274	67,242	410,770
減值撥備撥回	(138,055)	(207,472)	(67,631)	(413,158)
匯兌調整	801	1,198	389	2,388
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

- (g) 本集團已終止確認其應佔一間合營公司虧損。以下為未確認應佔一間合營公司虧損之金額：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期內未確認應佔一間合營公司權益之虧損	<b>292,390</b>	14,436
		於
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
累計未確認應佔一間合營公司權益之虧損	<b>362,474</b>	70,084

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 15. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應收賬款(附註(a))	1,009	1,347
其他應收款項	17,353	20,264
可收回間接稅項(附註(b))	170,300	141,980
其他按金	2,700	2,944
預付款	88,411	45,614
	279,773	212,149
減：減值撥備	(407)	(417)
	279,366	211,732

附註：

(a) 金額指來自商場管理及營運之應收賬款。就商場管理及營運而言，授出介乎0至30日之信貸期。

以下為於報告期末按發票日期及扣除虧損撥備之應收賬款之賬齡分析：

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
30日內	1,009	1,347

(b) 該金額主要指Suntrust就興建主酒店娛樂場支付的進項增值稅。



# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 16. 分類為持作出售之非流動資產

於2023年4月28日，賣方與原二世谷物業買方買方訂立大綱協議，以按代價27,000,000美元(相當於約211,950,000港元)出售二世谷物業，惟須受大綱協議之條款及條件所規限。

於2023年6月30日，二世谷物業出售事項的先決條件正在達成，而二世谷物業已分類為持作出售資產。因此，二世谷物業之賬面值約157,727,000港元經已重新分類為持作出售非流動資產。

## 17. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指用於下列目的之存款：

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
本地監管機構授予之牌照之擔保	485	485

截至2023年6月30日止六個月，已抵押銀行存款按年利率0.3%(截至2022年12月31日止年度：0.2%至0.3%)之浮動利率計息。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 18. 應付賬款及其他應付款

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
應付賬款(附註)	653	954
應付利息	1,775	2,449
有關轉移當地電網接駁權之應付款	-	11,286
增值稅安排之負債	17,080	29,619
應付保留金	75,230	59,051
其他應付稅項	9,998	13,923
就彌償之撥備(附註25)	22,110	22,927
應付建築成本	303,303	70,252
其他應付款及應計款項	69,509	46,556
	<b>499,658</b>	257,017
金額呈列為：		
- 流動	414,903	177,648
- 非流動	84,755	79,369
	<b>499,658</b>	257,017

附註：

應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

以下為於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	於	
	2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
0-90日	653	954

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 19. 應付直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東之貸款

### (a) 應付直接控股公司款項／來自直接控股公司之貸款

截至2023年6月30日止六個月期間，本集團與Major Success訂立日期為2023年5月25日的貸款協議，總貸款融資為6,000,000美元(相當於47,030,000港元)(「**Major Success貸款**」)。有關款項為無抵押、按年息5.5%計息，並須於提取後五年內償還，惟本集團延長則除外。

	於2023年 6月30日 千港元 (未經審核)
非貿易相關：	
Major Success貸款(附註)	47,030
Major Success貸款應計利息	216
	47,246
減：一年內到期款項	(216)
	47,030

附註：

期內Major Success貸款之變動如下：

	千港元
於2023年1月1日(經審核)	-
期內墊款	47,051
於損益確認之匯兌差異	(21)
於2023年6月30日(未經審核)	47,030

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 19. 應付直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東之貸款(續)

### (b) 來自附屬公司非控股股東之貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項

- (i) 於2023年6月30日，來自一間附屬公司非控股股東之貸款約71,707,000港元(2022年12月31日：77,660,000港元)以多幅永久業權土地作抵押、按年利率2.4%計息並原須於2020年7月21日償付。根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日的補充協議，償付日期已分別延至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

於2023年6月30日，應付一間附屬公司非控股股東款項約6,582,000港元(2022年12月31日：6,204,000港元)為非貿易性質、免息、無抵押及原須於2020年7月21日償付。根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日的補充協議，償付日期已分別延至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

宮古島出售事項及宮古島收購事項於2023年7月14日完成後，來自一間附屬公司非控股股東之未償還貸款／應付一間附屬公司非控股股東之貸款已被凱升收購，並將於本集團之綜合財務報表中撇銷。

- (ii) 於完成收購凱升集團後，凱升集團結欠東雋有限公司(「東雋」)(凱升之非全資附屬公司)股東賬面值約為170,292,000港元而本金總額為30,276,400美元(相當於約234,642,000港元)之未償還貸款(「東雋可換股貸款」)。東雋可換股貸款為免息、無抵押及於2023年7月15日到期，將自動再重續三年。除非東雋之營運產生足夠之自由現金流以作還款，否則東雋在任何時間均毋須還款。東雋可換股貸款僅可由東雋選擇按東雋與東雋股東於有關時間協定之有關轉換價及比率轉換為東雋之新股份。轉換期由東雋股東支付東雋可換股貸款全部本金額當日起至緊接還款日期前一日止。東雋可換股貸款於開始時按實際年利率5.76%貼現。

於2020年11月16日，凱升集團透過與非控股權益進行之權益交易向東雋非控股股東購回本金總額為5,676,825美元(相當於約43,995,000港元)之東雋可換股貸款之7.5%。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 19. 應付直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東之貸款(續)

### (b) 來自附屬公司非控股股東之貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項(續)

#### (ii) (續)

截至2023年6月30日止六個月，凱升集團償還7,509,593美元(相當於約58,824,000港元)(截至2022年12月31日止年度：2,245,901美元)(相當於約17,510,000港元)，導致東雋的控股股東貢獻未償還本金額14,844,081美元(2022年12月31日：22,353,674美元)。向非控股權益償還的東雋可換股貸款部分的賬面值與還款合共15,221,000港元之差額已確認為視作向股本參與者作出分派，並由非控股權益應佔及計入非控股權益。

於2023年6月30日，東雋可換股貸款的賬面值約為99,697,000港元(2022年12月31日：138,748,000港元)。

### (c) 應付直接控股公司／一間關聯公司款項

於2018年8月28日，本公司向受本公司前任主席兼前任董事周焯華先生(「周先生」)控制之一間關聯公司發行本金額為303,000,000港元之港元計值承兌票據(「2018年承兌票據」)，作為收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠股東貸款之部分代價。

2018年承兌票據為無抵押，按年利率2%計息並須於發行日期起計兩年後償還。2018年承兌票據之現行市場年利率為11.67%。

於截至2020年12月31日止年度，本公司與關聯公司訂立補充契據，以將2018年承兌票據之到期日由2020年8月28日延長至2022年8月28日。除延長到期日外，2018年承兌票據之所有其他條款維持不變。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 19. 應付直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東之貸款(續)

### (c) 應付直接控股公司／一間關聯公司款項(續)

由於延長到期日，2018年承兌票據之賬面值已於2020年8月28日(即延長日期)根據本金金額現值由303,000,000港元減少至約189,258,000港元。公允值變動約113,742,000港元作為視作向本公司注資計入資本儲備。於延期後，2018年承兌票據之現行市場年利率為29.40%。

於2022年5月13日，2018年承兌票據連同應計利息已被一間由本公司執行董事盧先生全資擁有之公司Major Success收購。

截至2022年12月31日止年度，本金額為303,000,000港元之2018年承兌票據連同應計利息約6,442,000港元已由本公司全部償還。

期內2018年承兌票據之變動如下：

	千港元
於2022年1月1日(經審核)	260,813
估算利息開支	42,187
還款	(303,000)
<b>於2022年12月31日(經審核)及2023年6月30日(未經審核)</b>	<b>—</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 20. 其他借貸

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
其他借貸		
– 有抵押	150,000	400,000

其他借貸之到期組合情況如下：

	於 2023年 6月30日 千港元 (未經審核)	2022年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內(附註(a)及(b))	150,000	400,000
超過一年但不超過兩年	–	–
減：一年內到期償付之款項	150,000 (150,000)	400,000 (400,000)
一年後到期償付之款項	–	–

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 20. 其他借貸(續)

- (a) 截至2023年6月30日止六個月期間，自獨立第三方貸款人籌集新造其他借貸150,000,000港元。新造其他借貸為一項為期六個月之Suntrust銀行貸款，以本公司一間附屬公司若干股份及債權證作抵押，按年利率24%計息。其他借貸150,000,000港元已於2023年7月償還。

截至2022年6月30日止六個月期間，並無任何新造其他借貸。

- (b) 為本集團其他借貸而抵押之本集團資產如下：

於2023年5月11日，本公司與獨立第三方貸款人就150,000,000港元之貸款(「**2023年融資**」)訂立貸款協議。2023年融資以債權證作抵押，該債券證以本集團於2023年6月30日賬面值約為6,564,000,000港元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。2023年融資已於2023年7月償還，而抵押已於2023年7月14日解除。

於2022年9月19日，本公司與四名獨立第三方貸款人就400,000,000港元的貸款(「**融資**」)訂立貸款協議。該融資以債權證作抵押，該債券證以本集團於2022年12月31日賬面值約為6,506,000,000港元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。該融資已於2023年3月償還，而抵押已於2023年3月20日解除。



## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券

#### 2016年可換股債券／2016年應付債券

於2016年12月8日，本公司向本公司前主要股東名萃有限公司(「名萃」)發行本金額為570,000,000港元之可換股債券(「2016年可換股債券」)，以名萃就認購2016年可換股債券應付之總認購價，按等額元值基準抵銷應付名萃來自貸款及其相關應計利息之結餘。

2016年可換股債券之原到期日為2018年12月7日(「2016年可換股債券到期日」)，即自2016年可換股債券發行日期起計為期兩年。2016年可換股債券不計息，且按本金額於2016年可換股債券到期日到期。2016年可換股債券可於發行後直至2016年可換股債券到期日營業時間結束止隨時按轉換價每股0.26港元轉換為本公司之股份，惟可作出反攤薄調整(「2016年可換股債券轉換選擇權」)。本公司於轉換時可發行之普通股初始數目為2,192,307,692股，相當於經轉換全部2016年可換股債券擴大後本公司於2016年可換股債券發行日期之已發行及尚未發行普通股總數之59.34%。

本公司有權選擇於2016年可換股債券到期日前任何時間按相應本金額提前贖回全部或部分2016年可換股債券之未償還本金額。

2016年可換股債券包括債務部分及衍生部分。2016年可換股債券轉換選擇權分類為衍生金融負債，原因為其將不會按2016年可換股債券以港元(於2016年可換股債券發行日期為本公司外幣)計值之基準以固定金額之現金換取固定數目之本公司本身股本工具進行交收。

於初始確認時，其債務部分按公允值確認，計算基準為2016年可換股債券於預期年期之本金額現值。於隨後期間，債務部分以實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

#### 2016年可換股債券／2016年應付債券(續)

於2018年5月8日，本公司與名萃訂立修訂協議(「修訂協議」)，以將2016年可換股債券到期日延長至2020年12月7日(「已延長2016年可換股債券到期日」)。修訂協議已於2018年9月28日舉行之本公司股東特別大會上以普通決議案通過。於延長2016年可換股債券到期日後，債務部分之實際年利率為8.01%。

於2018年11月8日，本公司從名萃收到就行使2016年可換股債券附帶之部分認購權之轉換通知，轉換本金額共計168,000,000港元之2016年可換股債券(「轉換部分2016年可換股債券」)為646,153,846股普通股，轉換價為每股0.26港元。

於2020年10月15日，本公司與名萃訂立補充契據，以將已延長2016年可換股債券到期日進一步延長至2022年12月7日。此補充契據於2020年12月7日，補充契據所有先決條件獲達成當日生效。

由於延長已延長2016年可換股債券到期日，於2020年12月7日(即已延長2016年可換股債券到期日之延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約402,000,000港元減少至約268,499,000港元。於延長已延長2016年可換股債券到期日後債務部分之實際年利率為22.36%。

於2022年5月13日，2016年可換股債券已被一間由本公司執行董事盧先生全資擁有之公司Major Success收購。

2016年可換股債券於2022年12月7日到期，本金額402,000,000港元仍未支付。於2016年可換股債券到期後，2016年可換股債券換股權已失效及不再獲行使，因此，於2022年12月7日，2016年可換股債券已重新分類為應付債券(「2016年應付債券」)。

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司贖回本金額約為402,000,000港元之全部未贖回2016年應付債券。

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

#### 2018年可換股債券／2018年應付債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠之股東貸款向星望有限公司(「星望」，本公司前執行董事兼前主席周先生全資擁有之關聯公司)及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」，本公司執行董事盧先生全資擁有之關聯公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元。

2018年可換股債券之到期日為2020年8月28日(「**2018年可換股債券到期日**」)，即2018年可換股債券發行日期起計兩年。2018年可換股債券不計息，且按本金額於2018年可換股債券到期日到期。2018年可換股債券可於發行後直至2018年可換股債券到期日營業時間結束止隨時按轉換價每股0.90港元轉換為本公司之股份，惟可作出反攤薄調整(「**2018年可換股債券轉換選擇權**」)。本公司於轉換時可發行之普通股初始數目為329,999,999股，相當於經轉換全部2018年可換股債券擴大後本公司於2018年可換股債券發行日期之已發行及尚未發行普通股總數之5.20%。

本公司有權選擇於2018年可換股債券到期日前任何時間按相應本金額提前贖回全部或部分2018年可換股債券之未償還本金額。

2018年可換股債券包括債務部分及衍生部分。2018年可換股債券轉換選擇權分類為衍生金融負債，原因為其將不會按2018年可換股債券以港元(於2018年可換股債券發行日期為本公司外幣)計值之基準以固定金額之現金換取固定數目之本公司本身股本工具進行交收。

於初始確認時，其債務部分按公允值確認，計算基準為2018年可換股債券於預期年期之本金額現值。於隨後期間，債務部分以實際利率法按攤銷成本列賬。債務部分之實際年利率為9.86%。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

#### 2018年可換股債券／2018年應付債券(續)

於2020年7月3日，本公司、星望及Better Linkage訂立補充契據，以將2018年可換股債券到期日延長至2022年8月28日(或倘該日並非營業日，下一個營業日，即2022年8月29日)。補充契據於2020年8月24日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

由於延長2018年可換股債券到期日，於2020年8月24日(即2018年可換股債券到期日之延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約297,000,000港元減少至約184,018,000港元。於延長後債務部分之實際年利率為26.87%。

於2022年5月13日，2018年可換股債券已被一間由本公司執行董事盧先生全資擁有之公司Major Success收購。

於2022年8月29日，於2022年8月28日(或倘該日並非營業日，則為其後首個營業日，即2022年8月29日)到期之本金額為297,000,000港元之2018年可換股債券仍未支付，未付款構成違約事件(「**2018年可換股債券違約事件**」)。2018年可換股債券違約事件已觸發有關2016年可換股債券之交叉違約。

2018年可換股債券於2022年8月29日到期，本金額297,000,000港元於到期日仍未支付。於2018年可換股債券到期後，2018年可換股債券換股權已失效且不再獲行使，因此，於2022年8月29日，2018年可換股債券已重新分類為應付債券(「**2018年應付債券**」)。於2022年9月，本公司已贖回本金額約70,558,000港元之2018年應付債券，而本金額約226,442,000港元之2018年應付債券於2022年12月31日仍未支付。

截至2023年6月30日止六個月期間，本公司贖回本金額約為226,442,000港元之全部未贖回2018年應付債券。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動分別列示如下：

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
<b>2016年可換股債券</b>			
於2022年1月1日(經審核)	333,569	12,952	346,521
計入損益	-	(12,952)	(12,952)
估算利息開支(附註7)	36,430	-	36,430
於2022年6月30日(未經審核)	369,999	-	369,999
<b>2018年可換股債券</b>			
於2022年1月1日(經審核)	255,634	63	255,697
計入損益	-	(63)	(63)
估算利息開支(附註7)	31,108	-	31,108
於2022年6月30日(未經審核)	286,742	-	286,742
<b>總計</b>			
於2022年12月31日(經審核)	-	-	-

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

2016年應付債券及2018年應付債券之變動分別列示如下：

	2016年 應付債券 千港元	2018年 應付債券 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日(經審核)	-	-	-
重新分類為可換股債券	402,000	297,000	699,000
贖回	-	(70,558)	(70,558)
於2022年12月31日及 2023年1月1日(經審核)	402,000	226,442	628,442
贖回	(402,000)	(226,442)	(628,442)
於2023年6月30日(未經審核)	-	-	-

### (b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)

於2020年11月16日，本公司之非全資附屬公司凱升發行以美元(「美元」)計值之可換股債券，以向一名非控股股東收購其附屬公司之額外權益，本金總額為3,000,000美元，初步轉換價為3.50港元(待按7.75港元兌1.00美元之固定匯率換算為美元)，並附帶調整條款，將於各發行日期之第五週年到期。凱升可換股債券不計息。

凱升可換股債券包括兩個部分，即債務部分及衍生金融工具。衍生金融工具指給予持有人權利可隨時將凱升可換股債券轉換為凱升普通股份(「凱升股份」)之轉換選擇權。然而，由於轉換選擇權將以交換凱升本身固定金額之股本工具以外之方式結算，故轉換選擇權入賬列作衍生金融工具。

於初步確認時，凱升可換股債券之衍生金融工具按公允值計量並單獨呈列。凱升可換股債券之公允值超出初步確認為衍生金融工具之任何金額乃確認為凱升可換股債券之債務部分。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)(續)

於報告期末，凱升可換股債券之衍生金融工具之公允值重新計量，而重新計量公允值之收益或虧損於損益確認。

凱升可換股債券之債務部分其後按攤銷成本列賬，利息開支使用實際利率法計算並於損益確認。凱升可換股債券債務部分之實際年利率為7.37%。

於凱升可換股債券獲轉換時，將予發行之凱升股份按公允值計量，而將予發行之凱升股份之公允值與凱升可換股債券之衍生金融工具及債務部分之賬面值之任何差額於損益確認。

凱升可換股債券於2023年6月30日及2022年12月31日之公允值已由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師瑋鉞顧問有限公司根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)釐定。

用於計算衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
<b>凱升可換股債券</b>		
凱升股價	<b>0.17港元</b>	0.17港元
換股價	<b>3.50港元</b>	3.50港元
預期波幅(附註(a))	<b>117.81%</b>	111.39%
預期期權年期	<b>2.38年</b>	2.88年
預期股息率(附註(b))	<b>零</b>	零
無風險利率(附註(c))	<b>4.76%</b>	4.26%

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)(續)

附註：

- (a) 預期波幅乃使用凱升股價於與餘下年期相稱之期間之歷史波幅釐定。
- (b) 預期股息率乃參考過往股息派付記錄及凱升餘下年期之預期股息派付而估計。
- (c) 無風險利率乃經參考餘下年期相若之美國國債收益率曲線估計。

凱升可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
於2022年1月1日(經審核)	17,767	286	18,053
計入損益	-	(280)	(280)
估算利息開支(附註7)	646	-	646
於損益確認之匯兌差異	115	-	115
於2022年6月30日(未經審核)	18,528	6	18,534

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
於2023年1月1日(經審核)	19,073	167	19,240
計入損益	-	(15)	(15)
估算利息開支(附註7)	694	-	694
於損益確認之匯兌差異	96	-	96
於2023年6月30日(未經審核)	19,863	152	20,015



## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (c) 認沽期權

於2019年10月28日，本集團與Suntrust一名非控股股東之關聯公司Westside City Resorts World Inc. (「Westside」)及Travellers International Hotel Group Inc. (「Travellers」)訂立協議。根據協議，本集團在協議所述之事件發生後有權全權酌情向Westside及Travellers行使一項有關其於Suntrust股權之認沽期權(「認沽期權」)，代價約為169,382,000港元，另加每年3.5%利息。

於2023年6月30日及2022年12月31日，該認沽期權之衍生金融工具之公允值分別約為3,857,000港元及3,232,000港元，乃由一間與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

計算認沽期權衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>認沽期權</b>		
Suntrust股價	0.850 披索	0.990 披索
預期波幅(附註(a))	42.95%	46.82%
預期期權年期(附註(b))	1.42年	1.92年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	5.74%	5.05%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用Suntrust相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 期權年期假設將於2024年(2022年12月31日：2024年)，即主酒店娛樂場之預期開始投入營運日期屆滿。該模式所用之預期期權年期乃根據管理層就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響之最佳估計。
- (c) 預期股息率乃經參考Suntrust歷史股息派付記錄及預期期權年期之預期股息派付後估計。
- (d) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 21. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

### (c) 認沽期權(續)

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

	千港元
於2022年1月1日(經審核)	4,570
計入損益	(110)
於損益確認之匯兌差異	(298)
於2022年6月30日(未經審核)	4,162
於2023年1月1日(經審核)	3,232
計入損益	593
於損益確認之匯兌差異	32
於 <b>2023年6月30日</b> (未經審核)	<b>3,857</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 22. 股本

	股份數目	股本價值 千港元
法定：		
於2022年1月1日(經審核)、 2022年6月30日(未經審核)、 2022年12月31日(經審核)及 2023年6月30日(未經審核)	50,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2022年1月1日(經審核)、2022年6月30日(未經審核) 及2023年1月1日(經審核)	6,667,972,746	666,797
已發行普通股(附註)	269,000,000	26,900
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>	<b>6,936,972,746</b>	<b>693,697</b>

附註：於2023年2月3日，本公司與兩間證券公司(「聯席配售代理」)訂立有條件配售協議(「配售協議」)，據此，聯席配售代理有條件同意(作為本公司代理人)根據授予董事的一般授權，按竭力基準促使不少於六名承配人(承配人以及其最終實益擁有人及一致行動人士均應為獨立第三方，且自控制權變更日期起直至緊接完成前並未持有任何股份權益)按每股配售股份0.186港元認購最多269,000,000股本公司新股(「配售股份」)(「2023年配售股份」)。有關2023年配售股份詳情載於本公司日期為2023年2月3日之公告。

2023年配售股份已根據配售協議之條款及條件於2023年2月24日完成。269,000,000股配售股份經已配售，佔本公司緊隨完成2023年配售股份後之已發行股本約3.88%。2023年配售股份之所得款項淨額約48,683,000港元。所得款項26,900,000港元即已發行股份之面值，已計入本公司股本，而餘下所得款項21,783,000港元於扣除發行股份開支後計入股份溢價賬。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 23. 永久證券

千港元

<b>本金</b>	
於2022年1月1日(經審核)、2022年6月30日(未經審核)、 2022年12月31日(經審核)及2023年6月30日(未經審核)	5,408,000
<b>分派</b>	
於2022年1月1日(經審核)	358,263
年內撥備(附註(b))	270,400
<b>於2022年12月31日及2023年1月1日(經審核)</b>	<b>628,663</b>
期內撥備(附註(c))	<b>134,088</b>
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>	<b>762,751</b>
<b>總計</b>	
<b>於2023年6月30日(未經審核)</b>	<b>6,170,751</b>
於2022年12月31日(經審核)	6,036,663

於2020年8月18日，本公司與星望訂立認購協議，據此，本公司同意發行而星望同意認購本公司6,000百萬港元之5.00%永久證券(「永久證券」)。

永久證券賦予持有人權利按本金額每年5%收取分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延遲(全部或部分)永久證券之任何應計分派。本公司可選擇於永久證券發行日期後滿10年當日或本公司控制權變動當日，按未償還本金額之100%連同任何應計分派贖回(全部或部分)永久證券。

於2022年5月13日，永久證券已被一間由本公司執行董事盧先生全資擁有之公司Major Success收購。

## 23. 永久證券(續)

附註：

- (a) 首批永久證券已於認購協議日期發行，以向星望償還於2020年8月18日到期之現有金額約3,887百萬港元之同等金額(「**首批永久證券**」)。

來自星望貸款之賬面值約1,910,962,000港元連同應付星望款項(即應付利息)約93,572,000港元，即總額約2,004百萬港元已用於結算上述應付代價。先前透過星望提供之關聯公司貸款確認之注資約1,882百萬港元自資本儲備終止確認並轉撥至永久證券。永久證券分類為本公司之股本工具。

- (b) 截至2022年12月31日止年度，有關已發行永久證券之分派撥備約為270百萬港元。
- (c) 截至2023年6月30日止六個月，有關已發行永久證券之分派撥備約為134百萬港元。

## 24. 已終止經營業務

### (a) 終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務

於2022年4月1日，董事決定終止本集團的旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(「**已終止業務**」)。自2022年4月1日起，本集團已停止及終止經營其旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(「**終止事項**」)。

- (i) 有關已終止業務之已終止經營業務業績已計入簡明綜合損益及其他全面收益表：

終止事項自2022年4月1日起生效，並於截至2022年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表呈列為已終止經營業務。期內有關已終止業務的已終止經營業務的財務業績載列如下。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (a) 終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(續)

- (i) 有關已終止業務之已終止經營業務業績已計入簡明綜合損益及其他全面收益表：  
(續)

截至2022年6月30日止六個月，所呈列的財務表現及現金流量資料反映與已終止業務有關的已終止經營業務。

	旅遊相關 產品 及服務 截至 2022年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	酒店及 綜合度假村 之一般顧問 服務 截至 2022年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損	230	-
行政費用	(326)	(157)
來自有關已終止業務之已終止經營業務之 期內虧損	(96)	(157)
來自有關已終止業務之已終止經營業務之 期內溢利(虧損)及全面收入(開支)總額	66	(157)
經營活動所用之現金流淨額	(449)	(116)
投資活動所得之現金流淨額	1	-
融資活動所用之現金流淨額	-	-
現金及現金等價物減少淨額	(448)	(116)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (a) 終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(續)

(i) 有關已終止業務之已終止經營業務業績已計入簡明綜合損益及其他全面收益表：  
(續)

	旅遊相關 產品 及服務 截至 2022年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)	酒店及 綜合度假村 之一般顧問 服務 截至 2022年 6月30日止 六個月 千港元 (未經審核)
有關已終止業務之已終止經營業務之本公司 股東應佔每股基本虧損(港仙)	(0.001)	(0.002)
有關已終止業務之已終止經營業務之本公司 股東應佔每股攤薄虧損(港仙)	(0.001)	(0.002)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (a) 終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(續)

#### (ii) 有關已終止業務之已終止經營業務之期內虧損

有關已終止業務之已終止經營業務之期內虧損已扣除下列各項：

	旅遊相關 產品 及服務 截至 2022年 6月30日 六個月 千港元 (未經審核)	酒店及 綜合度假村 之一般顧問 服務 截至 2022年 6月30日 六個月 千港元 (未經審核)
物業、經營權及設備之折舊	-	-
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	31	-
- 退休福利計劃供款	-	-
總員工成本，不包括董事	31	-
短期及可變租賃付款(包括新冠疫情相關租金優惠)	-	-



## 24. 已終止經營業務(續)

### (b) 於2022年出售附屬公司

於2022年5月10日，本公司與獨立第三方(「**2022年買方**」)訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意出售而2022年買方同意購買本公司全資附屬公司之全部股權，包括：(i)進達有限公司(「**進達**」)及其附屬公司(東陽新光除外)(統稱「**出售集團甲**」)；及(ii)寶昇投資有限公司(「**寶昇投資**」)及其附屬公司(統稱「**出售集團乙**」)，現金代價為1港元，惟須受買賣協議之條款及條件所規限(「**2022年出售事項**」)，而2022年出售事項已於2022年7月22日完成。

於2022年6月30日，2022年出售事項之先決條件之達成仍在進行，而出售集團甲及出售集團乙已分類為持作出售之出售集團，而本集團於中國之物業發展分部則呈報為已終止經營業務。

進達為一間投資控股公司及本公司之全資附屬公司。其全資附屬公司聯天投資有限公司及深圳聯天置業有限公司主要從事投資控股。東陽新光主要於中國從事商場管理及營運。東陽新光於2022年出售事項完成前轉回予本集團。

寶昇投資為一間投資控股公司及本公司之全資附屬公司。其全資附屬公司巢湖寶昇旅遊開發有限公司主要於中國安徽省巢湖市從事物業開發。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (b) 於2022年出售附屬公司(續)

(i) 已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：

出售集團甲及出售集團乙於期內有關已終止經營業務的財務業績載列如下。

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2022年6月30日止六個月之已終止經營業務。

	出售集團甲 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	出售集團乙 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
其他收入、收益及虧損	26,741	(745)
行政費用	(786)	(650)
其他營運費用	(16)	-
融資成本	(77,013)	-
<b>來自己終止經營業務之期內虧損</b>	<b>(51,074)</b>	<b>(1,395)</b>
來自己終止經營業務之期內(虧損)溢利及 全面(開支)收入總額	(29,571)	2,436
經營活動所用之現金流淨額	(547)	-
投資活動所得之現金流淨額	1	-
融資活動所得之現金流淨額	-	-
匯率變動之影響	(20)	-
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>	<b>(566)</b>	<b>-</b>

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (b) 於2022年出售附屬公司(續)

(i) 已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績:(續)

	出售集團甲 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	出售集團乙 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
已終止經營業務之本公司股東應佔每股 基本虧損(港仙)	(0.766)	(0.021)
已終止經營業務之本公司股東應佔每股 攤薄虧損(港仙)	(0.766)	(0.021)

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 24. 已終止經營業務(續)

### (b) 於2022年出售附屬公司(續)

#### (ii) 已終止經營業務之期內虧損

經扣除下列項目後已終止經營業務之期內虧損如下：

	出售集團甲 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	出售集團乙 截至 2022年 6月30日 止六個月 千港元 (未經審核)
物業、經營權及設備之折舊	-	1
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	452	191
- 退休福利計劃供款	118	34
總員工成本，不包括董事	570	225
短期及可變租賃付款	-	29

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 25. 或然負債

於2021年6月30日，根據有關出售通達有限公司(「通達」)之買賣協議及本公司、買方(「買方」)及通達訂立之彌償契據，本公司將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售通達代價人民幣155,290,000元(相當於約167,645,000港元)(2022年12月31日：人民幣155,290,000元(相當於約173,839,000港元))；及(ii)深圳聯天貸款之本金金額人民幣519,249,000元(相當於約560,562,000港元)(2022年12月31日：人民幣519,249,000元(相當於約581,271,000港元))之總和(即合共人民幣674,539,000元)(相當於約728,207,000港元)(2022年12月31日：人民幣674,539,000元(相當於約755,110,000港元))向買方作出彌償。就此，約人民幣20,481,000元(相當於約22,110,000港元)(2022年12月31日：人民幣20,481,000元(相當於約22,927,000港元))已於2023年6月30日及2022年12月31日之綜合財務報表內列賬為計入「其他應付款」之彌償撥備。

## 26. 資本承擔

本集團未於簡明綜合財務報表內就物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	於	2022年
	2023年	12月31日
	6月30日	千港元
	千港元	(經審核)
	(未經審核)	
已訂約但未撥備*	2,439,107	4,457,905

\* 該金額包括有關興建主酒店娛樂場之2,415,430,000港元(2022年12月31日：約4,418,457,000港元)。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 27. 金融工具之公允值計量

### (a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末以公允值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債之公允值(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及按照公允值計量之輸入數據之可觀察程度進行分類之公允值層級(第1至3級)。

- \* 第1級公允值計量指在活躍市場就相同資產或負債之報價(未經調整)所進行之計量；
- \* 第2級公允值計量指第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- \* 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 27. 金融工具之公允值計量(續)

### (a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

金融資產/金融負債	2023年	2022年	公允值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	6月30日	12月31日			
	千港元	千港元			
	(未經審核)	(經審核)			
分類為按公允值計入 損益之衍生金融負債 - 可換股債券	152	167	第3級	二項式模型 - 於此方法中， 管理層釐定之若干參數 (附註21(b))輸入二項式 模型以得出衍生金融工具之 估值  若干參數包括： - 股價 - 換股價 - 預期波幅 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 無風險利率	估計股價波幅，參考凱升之 平均歷史波幅釐定
分類為按公允值計入 損益之衍生金融資產 - 認沽期權	3,857	3,232	第3級	二項式模型 - 於此方法中， 管理層釐定之若干參數 (附註21(c))輸入二項式模型 以得出衍生金融工具之估值  若干參數包括： - 股價 - 預期波幅 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 無風險利率	估計股價波幅，參考 Suntrust之平均歷史波幅 釐定

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 27. 金融工具之公允值計量(續)

### (a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

#### 敏感度分析

倘凱升股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2023年6月30日止六個月之除稅後溢利將分別減少/增加約29,000港元(截至2022年12月31日止年度：除稅後虧損將分別增加/減少約30,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘Suntrust股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2023年6月30日止六個月之除稅後溢利增加/減少約84,000港元(截至2022年12月31日止年度：除稅後虧損將減少/增加約114,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
<b>於2023年6月30日之</b>				
<b>公允值層級</b>				
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	-	-	3,857	3,857
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	-	-	152	152
<b>於2022年12月31日之</b>				
<b>公允值層級</b>				
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	-	-	3,232	3,232
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	-	-	167	167



## 27. 金融工具之公允值計量(續)

### (b) 第3級金融工具公允值計量之對賬

	衍生金融工具 千港元
於2022年1月1日(經審核)	8,731
期內損益內之收益總額	(13,185)
於損益內確認之匯兌差異	298
於2022年6月30日(未經審核)	(4,156)
於2023年1月1日(經審核)	<b>(3,065)</b>
期內損益內之收益總額	<b>(608)</b>
於損益內確認之匯兌差異	<b>(32)</b>
於2023年6月30日(未經審核)	<b>(3,705)</b>

損益內之收益／虧損總額計入簡明綜合損益及其他全面收益表內之「衍生金融工具公允值變動」。

### (c) 並非按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值

董事認為於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬之其他金融資產及其他金融負債之賬面值與其公允值相若。

於截至2023年6月30日止六個月及截至2022年12月31日止年度內，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 28. 主要非現金交易

截至2023年及2022年6月30日止六個月，本集團已訂立以下主要非現金交易：

- (a) 截至2023年6月30日止六個月，本集團使用權資產之若干折舊資本化約51,618,000港元(截至2022年6月30日止六個月：約54,413,000港元)、租賃負債之若干利息約17,423,000港元(截至2022年6月30日止六個月：16,704,000港元)及來自直接控股公司之貸款之利息約216,000港元(截至2022年6月30日止六個月：無)作為部分添置在建工程已計入物業、經營權及設備。
- (b) 截至2023年6月30日止六個月，永久證券之建議分派約134,088,000港元(截至2022年6月30日止六個月：134,088,000港元)於2023年6月30日仍未支付。

## 29. 關聯方披露

除於簡明綜合財務報表其他地方披露之該等關聯方交易及結餘外，本集團與關聯方截至2023年及2022年6月30日止六個月之重大交易如下：

### (a) 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員包括所有董事，彼等之薪酬詳情披露如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
董事薪酬	5,753	2,696

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 29. 關聯方披露(續)

### (b) 與關聯方之交易

關聯方名稱	附註	交易性質	截至6月30日止六個月	
			2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
Major Success	(i)	2016年可換股債券之估算 利息開支	-	36,430
		2018年可換股債券之估算 利息開支	-	31,108
		2018年承兌票據之估算 利息開支	-	31,816
		2018年承兌票據之利息開支	-	3,005
		永久證券之建議分派	134,088	134,088
		Major Success貸款之 利息開支	216	-
		金曜企業有限公司	(ii)	向一間合營公司貸款之 利息收入
向一間合營公司貸款之估算 利息收入	8,007	15,433		
東雋非控股股東		東雋可轉換貸款之估算 利息開支	3,852	4,282
Westside及/或Travellers	(iii)	租賃負債利息	17,450	16,704

# 簡明綜合財務報表附註

截至2023年6月30日止六個月

## 29. 關聯方披露(續)

### (b) 與關聯方之交易(續)

附註：

- (i) Major Success為本公司之直接控股公司，由盧先生全資擁有。
- (ii) 金曜企業有限公司為本公司之合營公司。本公司間接擁有金曜企業有限公司之50%股權。
- (iii) Westside及Travellers為Suntrust一名非控股股東之同系附屬公司。

## 30. 報告期後事項

- (a) 於2023年7月14日，宮古島收購事項的全部先決條件經已達成，故宮古島收購事項於當日完成。完成宮古島出售事項及宮古島收購事項後，目標公司A及目標公司B成為由本集團透過其非全資擁有之凱升持有之間接全資附屬公司，而凱升擁有宮古島地塊100%權益。
- (b) 於2023年7月31日，賣方(即本公司之間接全資附屬公司)訂立大綱協議，據此，原二世谷物業買方向另一名獨立第三方買方(「新二世谷物業買方」)轉讓、轉讓及交付其於大綱協議及其項下的所有合約地位、權利、所有權、義務及權益(包括但不限於首期付款之權利及二世谷物業之按揭)。於2023年7月31日，賣方(作為賣方)與新二世谷物業買方(作為買方)就二世谷物業出售事項訂立房地產買賣協議(「二世谷買賣協議」)。於訂立二世谷買賣協議後，新二世谷物業買方已向賣方支付第二期代價1,700,000美元(相當於約13,350,000港元)。

### 董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於2023年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部或上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

#### (i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總權益股份 佔已發行股份 總數之百分比*
盧衍溢先生 (「盧先生」)	受控制法團之權益 實益擁有人	4,999,694,857 <sup>1</sup> -	- 40,000,000 <sup>2</sup>	72.07% 0.58%

附註：

- 該等股份由Major Success Group Limited(「Major Success」)持有，而Major Success由盧先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的所有該等股份中擁有權益。於2023年6月30日，Major Success全部已發行股本(包括130,000股股份)及Major Success持有的4,999,694,857股本公司股份已由Major Success於2023年3月21日抵押予Wooco Secretarial Services Limited(作為擔保代理)，作為向盧先生墊付銀團貸款的抵押。
  - 盧先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購本公司股份。
- \* 百分比已根據本公司於2023年6月30日已發行之股份總數(即6,936,972,746股)計算。

## 其他資料

### (ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行 股份數目之 概約百分比*
凱升控股有限公司 (「凱升」)	盧先生	受控制法團之權益	3,146,533,811 <sup>1</sup>	69.77%
Major Success	盧先生	實益擁有人	130,000 <sup>2</sup>	100%

附註：

- 該等股份中(a) 123,255,000股股份由本公司擁有(其中盧先生透過其全資擁有之公司Major Success擁有72.07%控股權益)；(b)3,018,306,811股股份由本公司擁有100%權益之勝天控股有限公司擁有；(c) 520,000股股份由盧先生全資擁有之公司Better Linkage Limited擁有；及(d) 4,452,000股股份由Better Linkage Limited全資擁有之公司Ever Smart Capital Limited擁有。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於該等公司擁有權益之所有該等凱升股份中擁有權益。
  - 此乃指於Major Success(作為本公司之控股公司)之權益，該公司由盧先生實益擁有。於2023年6月30日，Major Success的全部已發行股本(包括130,000股股份)已由Major Success於2023年3月21日抵押予Wooco Secretarial Services Limited(作為擔保代理)，作為向盧先生墊付銀團貸款的抵押。
- \* 該百分比乃根據凱升於2023年6月30日已發行股份總數(即4,509,444,590股)計算。

## 其他資料

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### (iii) 於本公司債券之好倉

董事姓名	身份／權益性質	債券類型	持有本金額
盧先生	受控制法團之權益	永久證券	5,408,000,000

附註：

1. 該等債券指由Major Success持有本金總額為5,408,000,000港元之本公司永久證券(「永久證券」)。永久證券已抵押予Wooco Secretarial Services Limited(作為擔保代理)，作為向盧先生墊付銀團貸款的抵押。

### 董事購買股份及債券的權利

除簡明綜合財務報表附註21「可換股債券／衍生金融工具／應付債券」所披露者及下文所述之購股權計劃外，期內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

## 其他資料

### 於本公司股份及相關股份之主要權益及淡倉

於2023年6月30日，於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之主要股東(本公司董事及行政總裁除外)權益如下：

### 於本公司股份及／或相關股份之好倉

名稱	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總權益股份佔 已發行股份 總數之百分比*
Major Success	實益擁有人	4,999,694,857 <sup>1</sup>	-	72.07%
Wooco Secretarial Services Limited (「擔保代理」)	代理	4,999,694,857 <sup>2</sup>	-	72.07%
聯合集團有限公司	受控制法團之權益	4,999,694,857 <sup>3、4、5</sup>	-	72.07%
新鴻基有限公司(「SHKCL」)	受控制法團之權益	4,999,694,857 <sup>3及6</sup>	-	72.07%
李成輝(「李成輝」)	與他人共同持有權益	4,999,694,857 <sup>3及4</sup>	-	72.07%
李成煌	受控制法團之權益	4,999,694,857 <sup>3及4</sup>	-	72.07%
李淑慧	受控制法團之權益	4,999,694,857 <sup>3及4</sup>	-	72.07%
United Asia Finance Limited(「UAFL」)	受控制法團之權益	4,999,694,857 <sup>3及6</sup>	-	72.07%
First Asian Holdings Limited(「FAHL」)	與他人共同持有權益	4,999,694,857 <sup>3</sup>	-	72.07%
李樹賢	與他人共同持有權益	4,999,694,857 <sup>3</sup>	-	72.07%



附註：

1. 該等股份由Major Success持有，而Major Success由盧先生全資擁有根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的所有該等股份中擁有權益。於2023年6月30日，Major Success全部已發行股本(包括130,000股股份)及Major Success持有的4,999,694,857股本公司股份已由Major Success於2023年3月21日抵押予Wooco Secretarial Services Limited(作為擔保代理)，作為向盧先生墊付銀團貸款的抵押。
  2. 此指於2023年3月21日以擔保代理為受益人抵押的抵押權益，包括分別由盧先生及Major Success抵押的130,000股Major Success股份及Major Success持有的4,999,694,857股本公司股份。
  3. 此指於2023年3月21日以擔保代理(作為Long Set Investments Limited的擔保代理)為受益人抵押的抵押權益，FAHL、李成輝及李樹賢作為借款人，包括130,000股Major Success股份及由Major Success持有的4,999,694,857股本公司股份。
  4. 聯合集團有限公司為李成輝、李成煌及李淑慧的受控制法團。
  5. SHKCL由AP Emerald Limited非全資擁有，而AP Emerald Limited由聯合集團有限公司非全資擁有。
  6. UAFL及FAHL均由SHKCL非全資擁有，而SHKCL為李成輝及李樹賢的受控制法團。
- \* 百分比已根據本公司於2023年6月30日已發行之股份總數(即6,936,972,746股)計算。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之任何權益及淡倉。

## 購股權

### (1) 本公司

於2007年1月31日，為表彰本集團的僱員對其成長及成功所作出之貢獻，根據本公司之股東書面決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於2016年6月2日，一項決議案於本公司2016年股東週年大會上通過，以終止購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。於購股權計劃終止後，不會再根據該計劃授出購股權，但購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力，於終止前授出的購股權將繼續有效並可按照購股權計劃的規則行使。聯交所上市委員會已批准因根據購股權計劃及/或新購股權計劃授出及/或可能授出之購股權獲行使而須予發行之本公司股份上市及買賣。

## 其他資料

於2023年6月30日，合共163,500,187份購股權未獲行使，其中包括根據購股權計劃及新購股權計劃分別授出的71,100,000份購股權及92,400,187份購股權。於2022年12月31日及2023年6月30日，根據新購股權計劃之授權可供授出之購股權數目(計及於2020年7月31日舉行之本公司股東週年大會上更新其計劃授權限額後授出但已失效之購股權數目)分別均為661,597,274份。截至2023年6月30日止六個月，本公司並無授出任何購股權。以下乃購股權計劃及新購股權計劃之主要條款之概要。

### (A) 購股權計劃

#### 目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

#### 參與者

合資格參與者包括：

- (a) 本集團、本集團持有權益之公司或該公司附屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承建商(「**聯屬人**」)；
- (b) 任何信託受託人之受益人或任何全權信託之全權對象，包括本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承建商；或
- (c) 本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承建商所實益擁有之公司。

#### 已授出購股權之行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

- (a) 本公司股份之面值；
- (b) 於授出日期(須為交易日)本公司股份在聯交所之收市價；及
- (c) 緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價。

於本公司根據購股權計劃尚未行使之購股權獲行使時可發行股份總數及其於本中期報告日期佔已發行股本之百分比

不會再根據該計劃授出購股權，因為該計劃已於2016年6月2日被終止。

行使購股權計劃下尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為92,400,187股，佔本公司已發行股份約1.33%。

每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間已發行本公司股份之1%。

承授人可行使購股權之期限

由董事會酌情釐定，如並無釐定，由接納日期起至有關購股權失效之日及由授出日期起計滿十年(以較早發生者為準)。

購股權行使前必須持有之最短期限(即歸屬期)

由董事會酌情釐定。

接納時應付金額

於接納時應付10港元。

付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

該計劃之餘下年期

該計劃已於2016年6月2日終止，但該計劃之條文於所有其他方面將維持十足效力及有效。於該計劃期內授出且於緊接終止日前仍未獲行使但符合上市規則條文之購股權，將可繼續根據彼等之授出條款予以行使，儘管該計劃已終止。

## 其他資料

### (B) 新購股權計劃

#### 目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

#### 參與者

合資格參與者包括：

- (a) 本集團的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事(不論為執行董事或非執行董事，且不論是否為獨立董事)；
- (b) 本集團的任何業務或合營夥伴、承包商、代理或代表、顧問、諮詢人員、供應商、生產商或授權人、客戶、獲授權人(包括任何分獲授權人)或分銷商、業主或承租人(包括任何分承租人)。

#### 已授出購股權之行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

- (a) 本公司股份之面值；
- (b) 於授出日期(須為交易日)本公司股份在聯交所之收市價；及
- (c) 緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價。

行使新購股權計劃下尚未行使之本公司購股權後可供發行之股份總數及其於本中期報告日期佔已發行股本之百分比

行使新購股權計劃下尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為71,100,000股，佔本公司已發行股份約1.02%。

行使購股權計劃及新購股權計劃下所有尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為163,500,187股，佔截至本中期報告日期本公司已發行股份約2.35%。

### 每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間本公司已發行股份之1%。

### 承授人可行使購股權之期限

由董事會酌情釐定，如並無釐定，由接納日期起至有關購股權失效之日及由授出日期起計滿十年(以較早發生者為準)。

### 購股權行使前必須持有之最短期限(即歸屬期)

由董事會酌情釐定。

### 接納時應付金額

於接納時應付1港元。

### 付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

### 該計劃之餘下年期

該計劃將生效及有效直至2026年6月2日，此後將不會授出任何購股權，但該計劃之條文於所有其他方面將維持十足效力及有效。於該計劃期內授出且於緊接2026年6月2日前仍未獲行使但符合上市規則條文之購股權，將可繼續根據彼等之授出條款予以行使，儘管該計劃之期限已屆滿。

## 其他資料

### (C) 購股權計劃之變動

截至2023年6月30日止期間，根據購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

類別	授出日期	購股權數目				於 2023年 6月30日	經調整 行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期	歸屬期
		於 2023年 1月1日	已授出	已行使	已註銷					
持續合約 僱員	2013年 12月12日	462,559	-	-	-	-	0.344 <sup>1</sup>	0.355 <sup>3</sup>	2013年 12月13日至 2023年 12月12日 附註4	附註4
小計：		462,559	-	-	-	-	462,559			
顧問	2013年 12月12日	91,937,628	-	-	-	-	0.344 <sup>1</sup>	0.355 <sup>3</sup>	2013年 12月13日至 2023年 12月12日	附註4
小計：		91,937,628	-	-	-	-	91,937,628			
總計：		92,400,187	-	-	-	-	92,400,187			

附註：

1. 於2013年12月12日授出之購股權之原行使價為0.398港元，其後調整至0.344港元。購股權之行使價將因應供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
2. 當購股權已失效或被註銷，早前於購股權儲備確認之數額將轉撥至累計虧損。
3. 本公司股份於緊接授出日期2013年12月11日之前之原收市價為0.410港元，其後因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而調整至0.355港元。
4. 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期開始。

### (D) 新購股權計劃之變動

截至2023年6月30日止期間，根據新購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

類別	授出日期	於 2023年				於 2023年		行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期	歸屬期
		1月1日	購股權數目				6月30日				
		已授出	已行使	已註銷	已失效						
顧問	2017年4月19日	16,500,000	-	-	-	-	16,500,000	0.700	0.600	2017年4月19日至 2027年4月18日	附註3
小計：		16,500,000	-	-	-	-	16,500,000				
<b>董事</b>											
盧先生	2017年9月4日	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	附註3
	2017年9月4日	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	附註3
	2017年9月4日	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	附註3
小計：		40,000,000	-	-	-	-	40,000,000				

## 其他資料

類別	授出日期	於 2023年				於 2023年		行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期	歸屬期
		1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效	6月30日				
持續合約 僱員	2017年9月4日	1,900,000	-	-	-	-	1,900,000	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	附註3
	2017年9月4日	2,850,000	-	-	-	-	2,850,000	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	附註3
	2017年9月4日	4,750,000	-	-	-	-	4,750,000	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	附註3
	2020年9月22日	1,530,000	-	-	-	-	1,530,000	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日	附註3
	2020年9月22日	1,530,000	-	-	-	-	1,530,000	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日	附註3
	2020年9月22日	2,040,000	-	-	-	-	2,040,000	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日	附註3
小計：		14,600,000	-	-	-	-	14,600,000				
總計：		71,100,000	-	-	-	-	71,100,000				

附註：

1. 購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
2. 當購股權失效或註銷時，早前於購股權儲備確認的金額將轉入累計虧損。
3. 購股權之歸屬期由授出日期起至行使期開始。



## (2) 凱升

## 凱升購股權計劃(「凱升計劃」)

根據凱升計劃授出之購股權於2023年1月1日至2023年6月30日止期間之變動載列如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目				於 2023年 6月30日	行使價 (港元)	行使期 (附註)	歸屬期 (附註)
		於 2023年 1月1日	已授出	已失效	已註銷				
凱升之獨立非執行董事									
劉幼祥先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	937,500	1.05	2	1
李澤雄先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	937,500	1.05	2	1
僱員	2018年12月13日	10,621,875	-	-	-	10,621,875	1.05	2	1
顧問	2020年11月2日	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.912	3	1
總計		<b>13,496,875</b>	-	-	-	<b>13,496,875</b>			

附註：

- 每份購股權賦予持有人認購凱升一股股份的權利，而購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始。
- 於2018年12月13日授出之購股權自2018年12月13日至2023年12月12日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所之收市價為0.98港元。行使價因凱升供股事項由0.98港元調整至1.05港元。
- 於2020年11月2日授出之購股權分為三批，其中30%自2020年11月2日起至2025年11月1日可予行使，30%自2021年11月2日起至2025年11月1日可予行使，而餘下40%則自2022年11月2日起至2025年11月1日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為0.89港元。
- 於2023年6月30日及2022年12月31日，根據凱升計劃的授權可供授出的購股權數目為450,944,459份。截至2023年6月30日止六個月，概無凱升計劃項下之購股權予以行使或註銷。

## 其他資料

### 根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至2022年12月31日止年度之年報日期起至本報告日期，有任何其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之資料。

### 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治準則及程序，以保護所有股東的利益及加強問責及透明度。本公司於截至2023年6月30日止六個月已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14第2部所載企業管治守則(「企管守則」)，惟以下偏離除外：

根據企管守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應予區分，且不應由同一人擔任。主席及行政總裁之職責分工應以書面清晰界定。於前行政總裁離任後，本公司已委任個別人士以填補行政總裁空缺，而行政總裁之角色及職能由執行董事履行。

根據企管守則之守則條文第C.3.3條，本公司應有正式之董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。本公司並無有關委任本公司執行董事盧先生之正式委任書。然而，盧先生須按照本公司組織章程細則至少每三年輪席退任一次。

### 審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱截至2023年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

### 薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「薪酬委員會」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成。

### 提名委員會

本公司已成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。提名委員會由三名本公司獨立非執行董事組成。

### 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之操守守則(「**證券守則**」)，其不遜於上市規則附錄十所載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)所規定之標準。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至2023年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定準則。

有可能得知本公司未公開之股價敏感資料之僱員亦須遵守證券守則。

### 審批中期報告

中期報告內的未經審核簡明綜合財務報表已由本公司獨立核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「**由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱**」及審核委員會審閱，且董事會已於2023年8月29日批准及授權刊發本中期報告。

代表董事會

盧衍溢  
主席