

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



LET GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

截至2023年12月31日止年度之 年度業績公告 及 繼續停牌

財務摘要

- 持續經營業務之總收入減少1%至約369,127,000港元(2022年：約372,306,000港元)
- 持續經營業務之毛利增加2%至約176,103,000港元(2022年：約173,360,000港元)
- 2023年本公司權益持有人應佔年內溢利約278,468,000港元(2022年：本公司權益持有人應佔年內虧損約138,362,000港元)
- 2023年本公司股東應佔每股基本盈利0.12港仙(2022年：本公司股東應佔每股基本虧損6.13港仙)

LET Group Holdings Limited (「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年12月31日止年度的綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	369,127	372,306
銷售成本		(193,024)	(198,946)
毛利		176,103	173,360
其他收入、收益及虧損	6	116,466	109,483
銷售及分銷費用		(9,652)	(19,391)
行政費用		(232,298)	(194,367)
其他營運費用		(2,910)	(15,180)
衍生金融工具之公允值變動	17	(541)	12,167
出售一間附屬公司之虧損	20	(2,396)	–
向一間合營公司權益貸款之(減值虧損) 撥回	13(a)	137,842	(17,643)
向一間合營公司貸款之(減值虧損)撥回	13(d)	207,153	(12,155)
應收一間合營公司款項之(減值虧損)撥回	13(d)	67,526	(44,538)
物業、經營權及設備之減值虧損		(483,107)	–
應佔一間聯營公司虧損		–	(160,854)
撥回應佔一間合營公司虧損	13(a)	112,327	–
融資成本	7	(34,054)	(192,656)
除稅前溢利(虧損)		52,459	(361,774)
所得稅(開支)抵免	9	(26,319)	17,462
來自持續經營業務之年內溢利(虧損)	8	26,140	(344,312)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內(虧損)溢利	19, 20	(2,045)	137,644
年內溢利(虧損)		24,095	(206,668)

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
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		62,258	(303,644)
於出售附屬公司時重新分類匯兌儲備	20	643	(9,477)
應佔一間合營公司其他全面收入，扣除 有關所得稅		<u>14,201</u>	<u>2,081</u>
年內其他全面收入(開支)		<u>77,102</u>	<u>(311,040)</u>
年內全面收入(開支)總額		<u>101,197</u>	<u>(517,708)</u>
以下人士應佔年內溢利(虧損)：			
– 本公司權益持有人：			
– 本公司股東		8,169	(408,762)
– 永久證券持有人	21	<u>270,299</u>	<u>270,400</u>
		278,468	(138,362)
– 非控股權益		<u>(254,373)</u>	<u>(68,306)</u>
		<u>24,095</u>	<u>(206,668)</u>
以下人士應佔年內全面收入(開支)總額：			
– 本公司權益持有人：			
– 本公司股東		99,276	(681,272)
– 永久證券持有人	21	<u>270,299</u>	<u>270,400</u>
		369,575	(410,872)
– 非控股權益		<u>(268,378)</u>	<u>(106,836)</u>
		<u>101,197</u>	<u>(517,708)</u>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔年內全面收入(開支)			
總額來自：			
- 持續經營業務		372,609	(563,598)
- 已終止經營業務	19, 20	<u>(3,034)</u>	<u>152,726</u>
		<u>369,575</u>	<u>(410,872)</u>
本公司股東應佔每股盈利(虧損)：			
基本(港仙)			
	11		
- 年內溢利(虧損)		0.12	(6.13)
- 來自持續經營業務之溢利(虧損)		<u>0.15</u>	<u>(8.19)</u>
攤薄(港仙)			
	11		
- 年內溢利(虧損)		0.12	(6.43)
- 來自持續經營業務之溢利(虧損)		<u>0.15</u>	<u>(8.49)</u>

綜合財務狀況表

於2023年12月31日

		於12月31日	
		2023年	2022年
		千港元	千港元
附註			
非流動資產			
		3,613,078	3,242,864
		1,604,232	1,767,020
		250	13,243
	12	360,114	275,628
	13	—	—
	13	—	97,024
	13	—	6,863
	17(c)	4,787	3,232
		5,582,461	5,405,874
流動資產			
		4,693	4,452
	14	286,323	211,732
	13	—	90,050
	13	—	39,359
	15	—	485
		1,210,861	1,036,314
		1,501,877	1,382,392

		於 12 月 31 日	
	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	16	144,602	177,648
應付一間附屬公司之非控股股東之款項		71,455	6,204
來自一間附屬公司之非控股股東貸款		–	77,660
合約負債		4,735	6,560
租金及其他按金		–	5,377
其他借貸	18	–	400,000
租賃負債		3,850	10,326
應付債券	17(a)	–	628,442
衍生金融工具	17(b)	2,227	167
即期稅項負債		30,782	5,374
		257,651	1,317,758
流動資產淨值			
		1,244,226	64,634
資產總值減流動負債			
		6,826,687	5,470,508

		於 12 月 31 日	
	附註	2023 年 千港元	2022 年 千港元
非流動負債			
銀行借貸	18	1,172,713	—
其他應付款	16	121,572	79,369
租賃負債		885,398	923,085
應付直接控股公司款項		1,516	—
來自直接控股公司之貸款		46,938	—
來自一間附屬公司非控股股東之貸款		14,669	138,748
可換股債券	17(b)	20,510	19,073
		2,263,316	1,160,275
資產淨值		4,563,371	4,310,233
資本及儲備			
股本		693,697	666,797
永久證券	21	6,294,962	6,036,663
儲備		(3,587,074)	(3,674,087)
本公司權益持有人應佔權益虧絀		3,401,585	3,029,373
非控股權益		1,161,786	1,280,860
權益總額		4,563,371	4,310,233

附註：

1. 一般資料

LET Group Holdings Limited為一間於開曼群島註冊成立之公眾公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。於本公告日期，本公司之註冊辦事處位於Citrus Grove, Ground Floor, 106 Goring Avenue, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。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。其直接控股公司為Major Success Group Limited（「Major Success」，一間於英屬處女群島（「英屬處女群島」）註冊成立的公司），以及盧衍溢先生（「盧先生」）為本公司之最終控股方。

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」）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綜合大樓（「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（「濱海邊疆區綜合娛樂區」）之酒店及博彩業務；及(iii)於日本從事物業開發。

由於已終止經營業務進行重列

有關截至2022年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表之比較資料之呈列經已重列，以根據東陽出售事項將已終止經營業務從持續經營業務分開披露（如附註3所述）。有關詳情載於附註20。由於重列不會影響綜合財務狀況表，故毋須披露於2022年1月1日之比較資料。

2. 編製基準

本集團於截至2023年及2024年12月31日止年度產生經營活動現金流出淨額約16,861,000港元及109,671,000港元。於2024年12月31日後，本公司拖欠償還其他借貸本金額137,500,000港元。於報告期末後，上述其他借貸尚未支付。

此外，於2023年及2024年12月31日，本集團主要就有關主酒店娛樂場的建築項目訂立將涉及資本承擔分別約2,219,656,000港元及1,892,203,000港元之協議。根據銀行借貸協議，本集團須於2025年12月31日（或銀行與本集團共同書面協定的較後日期）前完成興建主酒店娛樂場，否則將構成銀行借貸違約。根據最新估計，主酒店娛樂場現計劃於2026年第三季竣工及開幕。於2024年12月31日，銀行借貸餘下可用融資約1,870,083,000港元可能將不足以完成興建主酒店娛樂場，並需要額外資金。

於2023年及2024年12月31日，本集團呈報流動資產淨值及資產淨值，主要為凱升及Suntrust集團應佔。排除凱升及Suntrust集團，本集團將擁有流動負債淨額。由於凱升及Suntrust集團均為公眾上市公司，向本公司分派彼等之資產須受相關法律法規所限制。因此，本公司可能未能隨時使用該等資產支付上述結欠借貸或於可見將來用作支持其營運。

該等狀況指出存在重大不確定因素，並可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事已考慮本集團之未來流動資金及其可用融資來源，以評估本集團是否有充足財務資源繼續持續經營。於2024年12月31日後，本公司董事認為，已抵押資產之公允值可全面覆蓋結欠之其他借貸。此外，本公司董事已編製本集團之現金流量預測，有關預測覆蓋由2024年12月31日起至少12個月期間。

本集團已於年內以及報告期末後採取以下計劃及措施以減輕流動資金風險並改善本集團財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 與貸款人進行磋商，從而使彼等即使在存在違約的情況下亦不會要求即時償還其他借貸或向本集團採取進一步行動；
- (ii) 本集團若干非核心資產的出售進行規劃及磋商；
- (iii) 繼續就非流動資產進行增值程序，以因此提升其出售事項的可銷售價值；
- (iv) 繼續與銀行就有關解除契諾進行磋商，並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；
- (v) 繼續採取積極措施控制本集團營運開支；及
- (vi) 繼續物色本公司及／或本集團附屬公司的其他債務及／或股本融資。

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及履行其財務責任，並籌集足夠資金為自2024年12月31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綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能產生之進一步負債計提撥備，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。該等調整之影響尚未於綜合財務報表中反映。

3. 本報告期間之重大事項

- (a) 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（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」）。

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，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直接全資附屬公司，而凱升擁有宮古島地塊100%權益。

- (b) 於2023年9月21日，本集團與一名獨立第三方（「東陽買方」）訂立買賣協議（「東陽買賣協議」）。根據東陽買賣協議，本公司同意出售而東陽買方同意購買本公司全資附屬公司東陽新光太平洋實業有限公司（「東陽新光」）之全部股權，總現金代價為人民幣20,000,000元（相當於約21,395,000港元），惟須受東陽買賣協議之條款及條件所規限（「東陽出售事項」），而東陽出售事項已於2023年10月18日完成。

於2023年10月26日，本集團與一名獨立第三方（「信博買方」）訂立買賣協議（「信博買賣協議」）。根據信博買賣協議，本公司同意出售而信博買方同意購買本公司全資附屬公司信博亞州（香港）有限公司（「信博」）之全部股權，總現金代價為19,950,000港元，惟須受信博買賣協議之條款及條件所規限（「信博出售事項」），而信博出售事項已於2023年10月26日完成。

上述出售事項詳情載於附註20。

4. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「上市規則」)以及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟衍生金融工具則按各報告期末的公允值計量。歷史成本一般按照為交換貨品及服務而提供的代價公允值計算。

應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本會計期間已就該等財務報表應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號及相關修訂	保險合約
香港會計準則第8號之修訂	會計估計定義
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號之修訂	國際稅務改革－第二支柱示範規則
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號之修訂	會計政策的披露

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往年度的財務狀況及表現及／或該等綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

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本公司執行董事(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。

具體而言，本集團之經營及報告分部如下：

(a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓營運綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城開發及營運綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；及
- (3) 物業開發－於日本開發及銷售物業及酒店場所。

(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；
- (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；及
- (4) 商場管理及營運－透過一間全資附屬公司東陽新光於中國管理及營運商場。

根據附註3所述之東陽出售事項，整個商場管理及營運分部於截至2023年12月31日止年度呈報為已終止經營業務。有關綜合損益及其他全面收益表之比較數據已經重列，猶如於本期間內終止的經營業務於比較期間開始時已終止。詳情載於附註20。

收入分類

分部	持續經營業務						已終止經營業務					
	於菲律賓營運			於俄羅斯聯邦營運			旅遊相關產品及服務			酒店及綜合度假村之一般顧問服務		
	2023年 綜合度假 村 千港元	2022年 綜合度假 村 千港元	2023年 綜合度假 村 千港元	2022年 綜合度假 村 千港元	物業開發 千港元	小計 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	(經重列) 千港元	2023年 千港元	2022年 千港元	(經重列) 千港元
貨品及服務類別												
商場管理	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
博彩及酒店營運	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
客戶合約收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

分部	持續經營業務						已終止經營業務											
	於菲律賓營運 綜合度假村			於俄羅斯聯邦營運 綜合度假村			旅遊相關產品 及服務			酒店及綜合度假 村之一般顧問服務			商場管理及營運		小計		總計	
	2023年 千港元 (經重列)	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)	2023年 千港元	2022年 千港元	2023年 千港元 (經重列)
地理市場																		
中國	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,783	22,034	13,783	22,034	13,783	22,034
俄羅斯聯邦	-	-	369,127	372,306	-	-	369,127	372,306	-	-	-	-	-	-	-	-	369,127	372,306
來自客戶合約之收入	-	-	369,127	372,306	-	-	369,127	372,306	-	-	-	-	13,783	22,034	13,783	22,034	382,910	394,340
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總收入	-	-	369,127	372,306	-	-	369,127	372,306	-	-	-	-	13,783	22,034	13,783	22,034	382,910	394,340
確認收入時間																		
某一時點	-	-	354,169	358,840	-	-	354,169	358,840	-	-	-	-	-	-	-	-	354,169	358,840
隨時間	-	-	14,958	13,466	-	-	14,958	13,466	-	-	-	-	13,783	22,034	13,783	22,034	28,741	35,500
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總收入	-	-	369,127	372,306	-	-	369,127	372,306	-	-	-	-	13,783	22,034	13,783	22,034	382,910	394,340

與商場管理、營運收入有關的合約年期一般介乎3個月至15年。

客戶合約的履約責任

於2023年及2022年12月31日，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)之交易價格及預期確認收入之時間如下：

	博彩及酒店 營運收入 千港元	商場管理及 營運收入 千港元	總計 千港元
於2023年12月31日			
一年內	<u>4,735</u>	<u>-</u>	<u>4,735</u>
於2022年12月31日			
一年內	<u>4,602</u>	<u>1,958</u>	<u>6,560</u>

有關主要客戶的資料

截至2023年及2022年12月31日止兩個年度，概無客戶佔本集團總收益超過10%。

已終止經營業務

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、出售附屬公司之（虧損）收益、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、應佔一間合營公司虧損、撥回應佔一間合營公司虧損及公司開支。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。

分部資產及負債

以下為本集團按經營及報告分部劃分之資產及負債之分析：

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
分部資產		
於菲律賓營運綜合度假村	5,622,799	3,959,680
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	1,018,132	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	418,344	440,280
商場管理及營運	—	83,053
分部資產總值	7,059,275	6,529,536
未分配資產：		
於一間聯營公司權益	—	—
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	126	328
使用權資產	886	—
衍生金融工具	4,787	3,232
銀行結餘及現金	17,414	2,812
其他	1,850	19,062
綜合資產總額	7,084,338	6,788,266

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
分部負債		
於菲律賓營運綜合度假村	2,294,617	1,006,755
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	137,080	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	53	83,883
商場管理及營運	–	71,171
分部負債總額	2,431,750	1,385,487
未分配負債：		
即期稅項負債	30,782	5,374
可換股債券	20,510	19,073
應付債券	–	628,442
衍生金融工具	2,227	167
租賃負債	841	–
其他借貸	–	400,000
其他	34,857	39,490
綜合負債總額	2,520,967	2,478,033

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、若干銀行結餘及現金及投資控股公司之公司資產除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟若干租賃負債、可換股債券、應付債券、衍生金融工具、即期稅項負債、其他借貸及投資控股公司之公司負債除外。

6. 其他收入、收益及虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
銀行利息收入	19,284	29,250
向一間合營公司貸款之利息收入	19,116	73,993
向一間合營公司貸款之估算利息收入	7,996	32,628
利息收入總額	46,396	135,871
向一間合營公司貸款提早償還之收益(附註13(c))	98,439	—
出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損	(683)	(372)
撤銷其他應付款	9,307	—
沒收出售物業按金的收益	37,828	—
匯兌虧損淨額	(76,082)	(27,584)
其他	1,261	1,568
	116,466	109,483

7. 融資成本

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
可換股債券之估算利息開支(附註17(a)及(b))	1,411	111,112
承兌票據之估算利息開支	—	42,187
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	5,570	8,765
增值稅安排之估算利息開支	207	2,353
承兌票據之利息	—	4,350
來自一間直接控股公司貸款之利息	1,635	—
來自附屬公司非控股股東貸款之利息	972	1,896
銀行借貸利息	27,479	—
其他借貸利息	25,199	21,154
租賃負債利息	35,861	34,725
融資成本總額	98,334	226,542
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(64,280)	(33,886)
已支銷融資成本	34,054	192,656

8. 來自持續經營業務之年內(溢利)虧損

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之年內溢利(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	73,243	71,050
使用權資產之折舊	108,351	112,338
無形資產攤銷	9	4
折舊及攤銷總額	181,603	183,392
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(102,411)	(104,549)
已支銷折舊及攤銷總額	79,192	78,843
已支銷折舊及攤銷總額於綜合損益表中呈列為：		
– 銷售成本	57,279	56,066
– 行政費用	21,913	22,777
	79,192	78,843
核數師酬金	3,150	7,680
董事酬金	13,634	9,564
員工成本，不包括董事		
– 薪金及工資	148,048	125,155
– 股份支付的薪酬福利	–	153
– 退休福利計劃供款*	23,260	26,178
員工成本，不包括董事	171,308	151,486
總員工成本	184,942	161,050
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(7,699)	(173)
已支銷總員工成本	177,243	160,877
就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損	2,013	3
短期及可變租賃付款	1,747	927
銷售成本		
– 博彩及酒店營運之經營開支	193,024	198,946

* 並不存在本集團(作為僱主)可用以降低現有供款水平的已沒收供款。

9. 所得稅開支(抵免)

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
即期		
– 菲律賓預扣稅	26,124	83
– 俄羅斯企業稅	195	173
	<u>26,319</u>	<u>256</u>
過往年度超額撥備		
– 菲律賓預扣稅	–	(17,718)
	<u>26,319</u>	<u>(17,462)</u>

(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(「**條例草案**」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

董事認為涉及實施兩級制利得稅率制度的金額對綜合財務報表不屬重大。於兩個年度內，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%計稅。由於本集團之收入並非於香港產生或從中獲得，因此並無就香港之稅項計提撥備。

(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，本集團中國附屬公司於該兩年之稅率均為25%。

根據中國企業所得稅法及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%。概無本集團附屬公司於該兩年符合小型微利企業資格。

(c) 中國預扣所得稅

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。倘中國附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立或營運且符合中國與香港的稅收協定安排之規定，則應用5%的較低預扣稅稅率。

截至2023年及2022年12月31日止年度，並無於綜合財務報表計提遞延稅項撥備，乃由於本集團註冊為外商投資企業的中國附屬公司並無產生累計溢利。

(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的規則及法規，本公司之附屬公司毋須繳付各自司法權區之任何所得稅。

(e) 澳門補充所得稅(「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。於該兩年，最高稅率為12%。

(f) 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)

於截至2023年及2022年12月31日止年度菲律賓企業所得稅按估計溢利25%計算。由於在菲律賓註冊成立附屬公司並無賺取應課稅溢利，故於該兩個年度並無就菲律賓企業所得稅作出撥備。

(g) 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25%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及集團間借貸利息收入總額須按最終稅率介乎15%至20%繳納稅項。

(h) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按該兩年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該兩年產生虧損，該兩年概無就日本企業所得稅計提撥備。

(i) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按該兩年之估計應課稅溢利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

董事會並無建議派付截至2023年及2022年12月31日止年度各年之末期股息。

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元 (經重列)
盈利(虧損)		
本公司股東就計算每股基本盈利(虧損)之應佔年內溢利(虧損)		
– 持續經營業務	10,214	(546,406)
– 已終止經營業務	(2,045)	137,644
	<u>8,169</u>	<u>(408,762)</u>
攤薄性潛在普通股之影響：		
– 根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔虧損	–	(19,697)
	<u>–</u>	<u>(19,697)</u>
計算每股攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	<u>8,169</u>	<u>(428,459)</u>
以下應佔：		
– 持續經營業務	10,214	(566,103)
– 已終止經營業務	(2,045)	137,644
	<u>8,169</u>	<u>(428,459)</u>
	股份數目	
	2023年	2022年
計算每股基本及攤薄盈利(虧損)之普通股之加權平均數	<u>6,894,227,541</u>	<u>6,667,972,746</u>

截至2023年及2022年12月31日止年度，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12月31日止年度，計算每股攤薄盈利(虧損)時並未假設行使凱升發行之未行使購股權及轉換凱升發行之未行使可換股債券，因為該等購股權之行使價超過兩個報告期間之凱升股份之平均市價，且假設轉換該等可換股債券將對來自持續經營業務之每股基本盈利(虧損)具有反攤薄影響。

截至2023年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並未假設兌換Suntrust發行予本集團之尚未行使可換股債券，因為該等可換股債券對來自所呈列持續經營業之每股基本盈利產生反攤薄影響。

12. 就非流動資產之預付款及按金

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
長期預付金(附註(a))	–	13,533
有關興建主酒店娛樂場之按金(附註(b))	357,417	237,514
購買物業、經營權及設備之按金	11,544	33,561
	368,961	284,608
減：減值撥備	(8,847)	(8,980)
	<u>360,114</u>	<u>275,628</u>

附註：

- (a) 長期預付金指連接位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之公用事業基建網絡之預付金，並於截至2023年12月31日止年度轉撥至在建工程。
- (b) 該結餘主要指支付予建造主酒店娛樂場之總承建商之預付按金。

13. 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12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
於一間合營公司之權益		
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))	(446,872)	(573,400)
匯兌調整	(4,765)	(4,573)
於一間合營公司之權益		
向一間合營公司貸款		
- 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
向一間合營公司貸款		
應收一間合營公司款項		
- 流動	-	102,182
- 減值撥備(附註(d))	-	(62,823)
	-	39,359
- 非流動	-	11,282
- 減值撥備(附註(d))	-	(4,419)
	-	6,863
應收一間合營公司款項		

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。

權益貸款的賬面值已於以往年度透過確認減值撥備及應佔收購後虧損及其他全面開支全數減至零。由於償還，截至2023年12月31日止年度已確認撥回減值撥備137,842,000港元、撥回應佔一間合營企業虧損112,327,000港元)及應佔合營企業其他全面收益14,201,000港元。

- (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。

應收一間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)已於2023年3月17日由合營公司償還。

- (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2022年12月31日被分類為非流動資產。

應收一間合營公司的非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)已於2023年3月17日由合營公司償還。

截至償還日期，貸款B的本金總額與賬面值之間的差額98,439,000港元已於截至2023年12月31日止年度的其他收入(附註6)中確認為向一間合營公司貸款提早償還之收益。

- (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12月31日止年度，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12月31日止年度，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137,842,000港元、207,153,000港元及67,526,000港元（2022年：減值虧損分別約17,643,000港元、12,155,000港元及44,538,000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12月31日止年度部分償還，於2023年12月31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446,872,000港元。截至2023年12月31日止年度，本集團撥回於過往年度確認之應佔合營公司虧損約112,327,000港元。

- (f) 減值評估

預期信貸虧損計量的關鍵參數包括違約概率（「**違約概率**」）、違約虧損率（「**違約虧損率**」）及違約風險敞口（「**違約風險敞口**」）。本集團根據香港財務報告準則第9號的要求，考慮歷史統計數據（如對手方評級、擔保方式及抵押品類別、還款方式等）的定量分析及前瞻性資料，以建立違約概率、違約虧損率及違約風險敞口模型。

相關定義列示如下：

- 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個餘下存續期，無法履行其償付義務的可能性。本集團的違約概率以內部評級法結果為基礎進行調整，考慮前瞻性資料並剔除審慎性調整，以反映當前宏觀經濟環境下債務人的時點型違約概率；
- 違約虧損率是指本集團對違約敞口發生虧損程度作出的預期。根據對手方類型、追索方式及優先次序以及抵押品種類的不同，違約虧損率亦有所不同；
- 違約風險敞口指在未來12個月或在整個餘下存續期中，在違約發生時，本集團應獲償付的金額。

信貸風險的評估及預期信貸虧損的計算均涉及前瞻性資料。本集團通過對歷史數據的分析，識別出影響信貸風險的關鍵經濟指標。本集團在此過程中應用了專家判斷。根據專家判斷結果，本集團對該等經濟指標進行預測，並確定該等經濟指標對違約概率及違約虧損率的影響。

下表提供有關本集團於2023年及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12月31日			於2022年12月31日		
	預期 虧損率 (%)	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	預期 虧損率 (%)	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
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
		<u>243,496</u>	<u>-</u>		<u>1,013,898</u>	<u>410,770</u>

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	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	137,254	206,274	67,242	410,770
減值撥備撥回	(137,842)	(207,153)	(67,526)	(412,521)
匯兌調整	588	879	284	1,751
於2023年12月31日	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

- (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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
年內未確認應佔一間合營公司權益虧損	<u>541,025</u>	<u>70,084</u>
於12月31日		
	2023年 千港元	2022年 千港元
累計未確認應佔一間合營公司權益虧損	<u>611,109</u>	<u>70,084</u>

14. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
應收賬款(附註(a))	<u>—</u>	<u>1,347</u>
	—	1,347
其他應收款	<u>9,817</u>	<u>20,264</u>
可收回間接稅項(附註(b))	<u>221,353</u>	<u>141,980</u>
其他按金	<u>2,173</u>	<u>2,944</u>
預付款	<u>55,196</u>	<u>45,614</u>
	<u>288,539</u>	<u>212,149</u>
減：減值撥備	<u>(2,216)</u>	<u>(417)</u>
	<u>286,323</u>	<u>211,732</u>

附註：

- (a) 金額指來自商場管理及營運之應收賬款。就商場管理及營運產生之服務收入而言，本集團一般給予其客戶介乎0至30日之信貸期。

於報告期末，應收賬款按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
30日內	—	1,347

(b) 該金額主要指Suntrust集團就興建主酒店娛樂場已付之增值稅進項稅額。

15. 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12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
本地監管機構授予之牌照之擔保	—	485

截至2022年12月31日止年度，已抵押銀行存款按年利率0.3%之浮動利率計息。

16. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
應付賬款(附註)	367	954
應付利息	17,064	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	16,186	29,619
應付保留金	112,641	59,051
其他應付稅項	10,409	13,923
就彌償之撥備(附註22)	22,462	22,927
應付建築成本	34,136	70,252
其他應付款及應計款項	52,909	46,556
	266,174	257,017
金額呈列為：		
– 流動	144,602	177,648
– 非流動	121,572	79,369
	266,174	257,017

附註：應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
0至90日	367	954

17. 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來自名萃之貸款結餘及應付名萃之相關應計利息。

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12月31日止年度，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。

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之全部股權及星將有限公司結欠之股東貸款向星望有限公司（「星望」）及Better Linkage Limited（「**Better Linkage**」，本公司執行董事盧先生全資擁有之公司）發行可換股債券（「**2018年可換股債券**」），本金額為297,000,000港元。

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。

於截至2023年12月31日止年度，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。

2016年可換股債券及2018年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
2016年可換股債券			
於2022年1月1日	333,569	12,952	346,521
計入損益	—	(12,952)	(12,952)
估算利息開支(附註7)	68,431	—	68,431
重新分類為應付債券	(402,000)	—	(402,000)
於2022年12月31日	—	—	—
2018年可換股債券			
於2022年1月1日	255,634	63	255,697
計入損益	—	(63)	(63)
估算利息開支(附註7)	41,366	—	41,366
重新分類為應付債券	(297,000)	—	(297,000)
於2022年12月31日	—	—	—
總計			
於2022年12月31日	—	—	—

2016年應付債券及2018年應付債券的變動列示如下：

	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	—	—	—
自可換股債券重新分類	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	402,000	226,442	628,442
贖回	(402,000)	(226,442)	(628,442)
於2023年12月31日	—	—	—

(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，本公司一間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，初步轉換價為每股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(「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，凱升可換股債券的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凱升可換股債券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。

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12月31日及2022年12月31日之公允值由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師瑋鉅顧問有限公司根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)釐定。

用於計算凱升可換股債券及凱升可換股債券之衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

	2023年 12月31日	2022年 12月31日
凱升可換股債券		
凱升股價	0.05 港 元	0.17 港 元
轉換價	3.5 港 元	3.50 港 元
預期波幅(附註(a))	58.63 %	111.39%
預期餘下年期	1.88 年	2.88 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	4.30 %	4.26%

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	17,767	286	18,053
計入損益	—	(119)	(119)
估算利息開支(附註7)	1,315	—	1,315
於損益確認之匯兌差額	(9)	—	(9)
於 2022 年 12 月 31 日 及 2023 年 1 月 1 日	19,073	167	19,240
於損益扣除	—	2,060	2,060
估算利息開支(附註7)	1,411	—	1,411
於損益確認之匯兌差額	26	—	26
於 2023 年 12 月 31 日	20,510	2,227	22,737

(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，代價約為169,382,000港元另加每年3.5%利息。

於2023年12月31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4,787,000港元及3,232,000港元，乃由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。

計算認沽期權之衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2023年 12月31日	2022年 12月31日
認沽期權		
Suntrust股價	0.850 披索	0.990 披索
預期波幅(附註(a))	53.22%	46.82%
預期期權年期(附註(b))	1.25 年	1.92 年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	5.07%	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2025年(2022年：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菲律賓披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

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	4,570
於損益扣除	(967)
匯兌差額	(371)
於2022年12月31日及2023年1月1日	3,232
計入損益	1,519
匯兌差額	36
於2023年12月31日	4,787

18. 銀行及其他借貸

	於12月31日	
	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行借貸－有抵押(附註(a))	1,172,713	—
其他借貸－有抵押(附註(b))	—	400,000
	1,172,713	400,000

(a) 銀行借貸

(i) 銀行借貸之到期組合情況如下：

	於12月31日	
	2023 千港元	2022 千港元
超過五年	1,172,713	—
減：一年內到期償付之款項(列於流動負債項下)	—	—
一年後到期償付之款項	1,172,713	—

(ii) 於截至2023年12月31日止年度，本集團從China Banking Corporation取得本金額達250億披索(相當於約36億港元)的定期貸款融資(「貸款融資」)，為期八年，惟須滿足若干條件。貸款融資由盧先生作擔保，利息按由Bloomberg LP提供的5年期Bloomberg Valuation Services參考利率加協定利息溢價因素計算，並於首次提取貸款5年後重新定價。於2023年12月31日，本集團已從貸款融資提取87.4億披索(相當於約12.14億港元)。

貸款融資由以下作擔保：

- Suntrust於2023年12月31日賬面值約5,628,000,000港元之所有資產及Suntrust就有關興建主酒店娛樂場訂立之重大合約；
- 本公司附屬公司若干股份；及
- 由本集團認購的Suntrust已發行現在及未來之所有可換股債券的第一押記及轉讓。

於2023年12月31日，並無違反與提取融資有關的契諾。

(b) 其他借貸

(i) 其他借貸之到期組合情況如下：

	於12月31日	
	2023 千港元	2022 千港元
一年內	-	400,000
減：一年內到期償付之款項	-	(400,000)
一年後到期償付之款項	-	-

(ii) 於截至2023年12月31日止年度，向一名獨立第三方貸款人籌集新其他借貸150,000,000港元。新其他借貸(即為期6個月的貸款融資)以本公司一間附屬公司之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。

於截至2022年12月31日止年度，向四名獨立第三方貸款人籌集新其他借貸400,000,000港元。新其他借貸(即為期12個月的貸款融資)以本公司一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，按(i)年利率18%；或(ii)每年13%及香港上海滙豐銀行有限公司可能不時提供之港元最優惠借貸利率之總額計息(以較高者為準)。

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。

19. 已終止經營業務

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，董事會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12月31日止年度之綜合財務報表呈列為已終止經營業務。年內有關已終止業務的已終止經營業務的財務表現載列如下。

截至2022年12月31日止年度，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 2022年 千港元	酒店及 綜合度假村之 一般顧問 服務業務 2022年 千港元
收入	—	—
銷售成本	—	—
毛利	—	—
其他收入、收益及虧損	296	798
銷售及分銷費用	—	—
行政費用	(404)	(281)
其他營運費用	—	—
融資成本	—	—
除稅前(虧損)溢利	(108)	517
所得稅開支	—	—
來自有關已終止業務之已終止經營業務之 年內(虧損)溢利	(108)	517
來自有關已終止業務之已終止經營業務之年內溢利 及全面收入總額	146	517

	旅遊相關產品 及服務 2022年 千港元	酒店及 綜合度假村之 一般顧問 服務業務 2022年 千港元
經營活動所得(所用)之現金流淨額	1,579	(1,857)
投資活動所得之現金流淨額	4	—
融資活動所用之現金流淨額	—	—
現金及現金等價物增加(減少)淨額	1,583	(1,857)
來自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)盈利(港仙)	(0.002)	0.008
來自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)盈利(港仙)	(0.002)	0.008

(ii) 有關已終止業務之已終止經營業務之年內(虧損)溢利

有關已終止業務之已終止經營業務之年內(虧損)溢利已扣除下列各項：

	旅遊相關產品 及服務 2022年 千港元	酒店及 綜合度假村之 一般顧問 服務業務 2022年 千港元
物業、經營權及設備之折舊	—	—
使用權資產之折舊	—	—
折舊及攤銷總額	—	—
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	—

	旅遊相關產品 及服務	酒店及 綜合度假村之 一般顧問 服務業務
	2022年 千港元	2022年 千港元
就應收賬款確認之減值虧損	—	—
就應收一間關聯公司款項確認之減值虧損	—	—
短期及可變租賃付款(包括新冠疫情相關 租金優惠零港元)	—	—
銷售成本		
— 旅遊相關產品銷售成本	—	—

20. 出售附屬公司

(a) 截至2023年12月31日止年度出售附屬公司

東陽出售事項

於2023年9月21日，本集團與東陽買方訂立東陽買賣協議。根據東陽買賣協議，本公司同意出售而東陽買方同意購買本公司全資附屬公司東陽新光全部股權，總現金代價為人民幣20,000,000元(相當於約21,395,000港元)，須符合東陽買賣協議的條款及條件後，方可作實。東陽出售事項已於2023年10月18日完成。

東陽新光主要於中國從事商場管理及營運。

信博出售事項

於2023年10月26日，本集團與信博買方訂立信博買賣協議。根據信博買賣協議，本公司同意出售而信博買方同意購買本公司全資附屬公司信博全部股權，總現金代價為19,950,000港元，須符合信博買賣協議的條款及條件後，方可作實。信博出售事項已於2023年10月26日完成。

信博主要為一間投資控股公司，並無任何業務營運。

(i) 於出售附屬公司日期的資產淨值如下：

	東陽新光 千港元	信博 千港元	總計 千港元
所出售資產淨值			
物業、經營權及設備	126	—	126
使用權資產	50,554	—	50,554
無形資產	12,408	—	12,408
存貨	653	—	653
應收賬款、其他應收款及預付款	7,436	21,245	28,681
銀行結餘及現金	12,575	—	12,575
應付賬款及其他應付款	(4,975)	—	(4,975)
合約負債	(1,637)	—	(1,637)
租金及其他按金	(4,701)	—	(4,701)
租賃負債	(52,222)	—	(52,222)
所出售資產淨值	<u>20,217</u>	<u>21,245</u>	<u>41,462</u>
已收取現金代價及應收款	21,395	19,950	41,345
所出售資產淨值	(20,217)	(21,245)	(41,462)
出售事項直接應佔之其他成本	(250)	—	(250)
於失去附屬公司控制權時由權益重新分 類至損益之附屬公司資產淨值之累計匯 兌差額	<u>458</u>	<u>(1,101)</u>	<u>(643)</u>
出售附屬公司之收益(虧損)	<u>1,386</u>	<u>(2,396)</u>	<u>(1,010)</u>

有關出售事項之現金(流出)流入淨額分析如下：

已收取現金代價	—	19,950	19,950
已出售之銀行結餘及現金	<u>(12,575)</u>	<u>—</u>	<u>(12,575)</u>
出售之現金淨(流出)流入總額	<u>(12,575)</u>	<u>19,950</u>	<u>7,375</u>

(ii) 已包括在綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：

東陽出售事項已於2023年10月18日完成，並於截至2023年12月31日止年度的綜合財務報表呈列為已終止經營業務。截至東陽出售事項完成日期止期間有關已終止經營業務之財務資料載列如下。

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2023年及2022年12月31日止年度之已終止經營業務。

	東陽新光	
	2023年 千港元	2022年 千港元
收入	13,783	22,034
銷售成本	(7,208)	(10,277)
	<u>6,575</u>	<u>11,757</u>
其他收入、收益及虧損	647	575
銷售費用	(914)	(1,518)
行政費用	(7,468)	(8,104)
其他營運費用	(663)	—
融資成本	(1,712)	(2,394)
	<u>(3,535)</u>	<u>316</u>
除稅前(虧損)溢利	(3,535)	316
所得稅抵免(開支)	104	(711)
	<u>104</u>	<u>(711)</u>
來自己終止經營業務之年內虧損	<u>(3,431)</u>	<u>(395)</u>
出售附屬公司之收益	1,386	—
	<u>1,386</u>	<u>—</u>
來自己終止經營業務之年內虧損	<u>(2,045)</u>	<u>(395)</u>
來自己終止經營業務之年內虧損及全面開支總額	<u>(3,034)</u>	<u>(2,755)</u>
經營活動所得之現金流淨額	243	2,429
投資活動(所用)所得之現金流淨額	(67)	38
融資活動所用之現金流淨額	(232)	(244)
匯率變動之影響	(585)	(1,101)
	<u>(585)</u>	<u>(1,101)</u>
現金及現金等價物的(減少)增加淨額	<u>(641)</u>	<u>1,122</u>
已終止經營業務之本公司股東應佔每股基本虧損(港仙)	<u>0.03</u>	<u>(0.006)</u>
已終止經營業務之本公司股東應佔每股攤薄虧損(港仙)	<u>0.03</u>	<u>(0.006)</u>

(iii) 已終止經營業務之年內虧損

經扣除下列項目後已終止經營業務之年內虧損如下：

	東陽新光	
	2023年 千港元	2022年 千港元
物業、經營權及設備之折舊	126	511
使用權資產之折舊	3,816	5,021
	<u>3,942</u>	<u>5,532</u>
員工成本，不包括董事		
– 薪金及工資	5,210	5,954
– 退休福利計劃供款	760	995
總員工成本，不包括董事	<u>5,970</u>	<u>6,949</u>
短期及可變租賃付款	–	–
銷售成本		
– 提供服務成本	<u>7,208</u>	<u>10,277</u>

(b) 於截至2022年12月31日止年度出售附屬公司

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」)，總現金代價為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」)。2022年出售事項已於2022年7月22日完成。

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。

(i) 於出售附屬公司日期的負債淨額如下：

	出售集團甲 千港元	出售集團乙 千港元	總計 千港元
所出售負債淨額			
物業、經營權及設備	—	42	42
就非流動資產之預付款及按金	—	9,457	9,457
存貨	—	289,352	289,352
應收賬款、其他應收款及預付款	38,034	2,159	40,193
應收貸款	578,024	—	578,024
應收本集團之款項	274,830	—	274,830
應付本集團之款項	(329,588)	(328,112)	(657,700)
受限制銀行存款	—	1	1
銀行結餘及現金	77	1	78
應付賬款及其他應付款	(123,756)	(56,690)	(180,446)
其他借貸	(924,058)	—	(924,058)
所出售負債淨額	(486,437)	(83,790)	(570,227)
			總計 千港元
已收現金代價			—*
所出售負債淨額			570,227
豁免應付集團公司之淨額			(382,870)
出售事項直接應佔之其他成本			(371)
於失去附屬公司控制權時由權益重新分類至損益之附屬公司 負債淨額之累計匯兌差額			9,477
出售附屬公司之收益			196,463

有關2022年出售事項之現金流出淨額分析如下：

	千港元
已收之現金代價	—*
已出售之銀行結餘及現金	(78)
出售之現金淨流出總額	(78)

* 已收現金代價為1港元

(ii) 已包括在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之出售事項已於2022年7月22日完成，並於截至2022年12月31日止年度的綜合財務報表呈報為已終止經營業務。截至2022年出售事項完成日期止期間有關已終止經營業務之財務資料載列如下。

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2022年12月31日止年度之已終止經營業務。

	出售集團甲 2022年 千港元	出售集團乙 2022年 千港元
其他收入、收益及虧損	38,027	(742)
行政費用	(958)	(1,142)
其他營運費用	(16)	—
融資成本	(94,002)	—
除稅前虧損	(56,949)	(1,884)
所得稅抵免	—	—
來自己終止經營業務之年內虧損	<u>(56,949)</u>	<u>(1,884)</u>
出售附屬公司之收益(虧損)	<u>197,285</u>	<u>(822)</u>
來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)	<u>140,336</u>	<u>(2,706)</u>
來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)及 全面收入(開支)	<u>155,735</u>	<u>(917)</u>
經營活動所用之現金流淨額	(693)	—
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	—	—
匯率變動之影響	(19)	—
現金及現金等價物的減少淨額	<u>(711)</u>	<u>—</u>
已終止經營業務之本公司股東應佔 每股基本盈利(虧損)(港仙)	<u>2.105</u>	<u>(0.041)</u>
已終止經營業務之本公司股東應佔 每股攤薄盈利(虧損)(港仙)	<u>2.105</u>	<u>(0.041)</u>

(iii) 已終止經營業務之年內溢利(虧損)

經扣除下列項目後已終止經營業務之年內溢利(虧損)如下：

	出售集團甲 2022年 千港元	出售集團乙 2022年 千港元
物業、經營權及設備之折舊	<u> — </u>	<u> 1 </u>
員工成本，不包括董事		
– 薪金及工資	504	253
– 退休福利計劃供款	<u>131</u>	<u>39</u>
總員工成本，不包括董事	<u>635</u>	<u>292</u>
短期及可變租賃付款	<u> — </u>	<u> 25 </u>

21. 永久證券

千港元

本金

於2022年1月1日及2022年12月31日

5,408,000

年內贖回(附註(a))

(12,000)

於2023年12月31日

5,396,000

分派

於2022年1月1日

358,263

年內撥備(附註(b))

270,400

於2022年12月31日及2023年1月1日

628,663

年內撥備(附註(b))

270,299

於2023年12月31日

898,962

總計

於2023年12月31日

6,294,962

於2022年12月31日

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本金額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Major Success(本公司執行董事盧先生全資擁有之公司)收購。

附註：

- (a) 於截至2023年12月31日止年度，Major Success以10,000,000港元(「贖回金額」)贖回未償還本金額為12,000,000港元(「本金額」)的永久證券，作為對本金額的全額清償。本金額與贖回金額之間的差額已於截至2023年12月31日止年度計入資本儲備，並視作股東的注資。
- (b) 於截至2023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(2022年：約270百萬港元)。

22. 或然負債

於2021年6月30日，根據有關通達有限公司(「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170,311,000港元)(2022年：人民幣155,290,000元(相當於約173,839,000港元))；及(ii)深圳市紫瑞房地產開發有限公司結欠深圳聯天置業有限公司之貸款本金金額人民幣519,249,000元(相當於約569,477,000港元)(2022年：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739,788,000港元)(2022年：人民幣674,539,000元(相當於約755,110,000港元))向通達之買方作出彌償。就此，約人民幣20,481,000元(相當於約22,462,000港元)(2022年：約人民幣20,481,000元(相當於約22,927,000港元))已於截至2023年12月31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。

23. 資本承擔

本集團於報告期末未於綜合財務報表內就有關物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已訂約但未撥備*	<u>2,219,656</u>	<u>4,457,905</u>

- * 該金額包括有關主酒店娛樂場興建項目之約2,219,264,000港元(2022年：約4,418,457,000港元)。

24. 報告期末後事項

1. 於2024年1月15日，本公司間接非全資附屬公司於東雋有限公司(「東雋」)作為賣方與在俄羅斯聯邦註冊成立的獨立第三方買方(「買方」)就出售及購買G1 Entertainment Limited Liability Company(「G1 Entertainment」)的全部股權訂立具約束力協議，代價為116百萬美元(可予調整)。該買賣協議已於2024年2月19日終止。有關詳情已載於本公司日期為2024年1月17日及2024年2月22日的公告。
2. 於2024年2月14日，證券及期貨事務監察委員會已根據證券及期貨事務(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)第8(1)條指示聯交所暫停所有本公司股份買賣，自2024年2月14日上午九時正起生效。
3. 於2024年4月18日，本公司擁有50%的合營公司金曜企業有限公司已償還欠付本集團餘下未償還股東貸款，合計約31,200,000美元(相當於約243,400,000港元)。有關詳情於本公司日期為2024年4月18日的公告中披露。
4. 於2024年5月14日，Suntrust與China Communications Services Philippines Corporation(「承建商(CCSPC)」，一間於菲律賓註冊成立之公司，並為獨立第三方)訂立(i)關於設計、供應及交付結構性佈線系統日期為2024年5月14日的中標通知書(「設計、供應及交付協議」)，據此，Suntrust委任承建商(CCSPC)作為承建商承辦設計、供應及交付協議所述主酒店娛樂場結構性佈線系統的設計、供應及交付工作，合約金額為332,264,950.12披索(相當於約45,516,000港元)；及(ii)關於安裝結構性佈線系統向承建商(CCSPC)發出日期為2024年5月14日的中標通知書(「安裝協議」)，承建商(CCSPC)已接納及確認，當中涉及安裝協議所述主酒店娛樂場結構化佈線系統的安裝工作，合約金額為135,382,787披索(相當於約18,546,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年5月14日及2024年5月17日的公告。
5. 於2024年5月16日，Suntrust與Gomeco Metal Corporation(「Gomeco」，一間於在菲律賓註冊成立之公司，並為獨立第三方公司)訂立(i)該等供應協議，據此，Suntrust委任Gomeco作為承建商承辦主酒店娛樂場的供應工作，合約金額為10,294,582披索(相當於約26,068,000港元)；及(ii)該等安裝協議，據此，Suntrust委任Gomeco作為承建商承辦主酒店娛樂場的安裝工作，合約金額為6,689,080披索(相當於約917,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年5月16日的公告。

6. 於2024年7月12日，(i)Suntrust與Empire Automation Philippines Inc. (「**承建商(Empire Philippines)**」)訂立協議備忘錄(「**供應協議I**」)，據此，根據供應協議I，Suntrust委任承建商(Empire Philippines)作為承建商承辦供應及交付若干設備(「**設備I**」)，合約金額為376,782.44美元(相當於約2,938,900港元)；(ii)Suntrust與Empire Automation(Singapore)Pte. Ltd. (「**承建商(Empire Singapore)**」)訂立協議備忘錄(「**供應協議II**」)，據此，Suntrust委任承建商(Empire Singapore)承辦供應及交付若干設備(「**設備II**」)，合約金額為4,363,032.32美元(相當於約34,031,700港元)；及(iii)Suntrust與承建商(Empire Philippines)就安裝設備I及設備II訂立安裝工作協議(「**安裝協議**」)，據此，根據安裝協議，Suntrust委任承建商(Empire Philippines)作為承建商承辦相關項目的安裝工作，合約金額為1,522,079.03美元(相當於約11,872,200港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年7月12日的公告。
7. 於2024年7月16日，(i)Suntrust與Systech Lighting & Controls Inc. (「**承建商**」)訂立協議備忘錄(「**安裝協議**」)，據此，根據供應協議，Suntrust委任承建商作為承建商承辦供應及交付若干設備，合約金額為144,731,206.80披索(相當於約19,298,000港元)；及(ii)Suntrust與承建商訂立協議備忘錄(「**Systech安裝協議**」)，據此，根據Systech安裝協議，Suntrust委任承建商作為承建商承辦相關項目若干設備的安裝，合約金額為11,768,793.20披索(相當於約1,569,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年7月16日的公告。
8. 於2024年8月15日，Suntrust與E.E. Black Ltd (「**承建商(EE Black)**」)，一間於美國夏威夷註冊成立之外國公司，並於菲律賓進行業務，且為獨立第三方)訂立(i)有關供應及交付商業建築材料日期為2024年8月15日的中標通知書，據此，Suntrust委任承建商(EE Black)作為承建商承辦主酒店娛樂場的娛樂場及貴賓遊戲廳(地下至L1樓層大廳及3項飲食項目)的商業建築材料供應及交付，合約金額為719,405,733.11披索(相當於約95,921,000港元)；及(ii)有關安裝商業建築材料日期為2024年8月15日的中標通知書，據此，Suntrust委任承建商(EE Black)作為承建商承辦主酒店娛樂場的娛樂場及貴賓遊戲廳(地下至L1樓層大廳及3項飲食項目)的商業建築材料的安裝，合約金額為180,347,137.56披索(相當於約24,046,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年8月15日、2024年8月23日及2024年9月20日的公告及日期為2024年9月25日的通函。

9. 於2024年8月15日，Suntrust與Multi Development and Construction Corporation (「**承建商(MDCC)**」，一間於菲律賓註冊成立之公司，並為獨立第三方)訂立裝修協議補充(MDCC)，以修訂及補充裝修協議(MDCC)，根據裝修協議補充(SD-MDCC)總額為430,993,341.57披索(相當於約57,466,000港元)，而根據裝修協議補充(安裝-MDCC)合約金額則為65,659,049.08披索(相當於約8,755,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年8月15日、2024年8月23日及2024年9月20日的公告及日期為2024年9月25日的通函。
10. 於2024年9月9日，Suntrust與金螳螂(菲律賓)建築有限公司(「**承建商(金螳螂)**」，一間於菲律賓註冊成立之公司，並為獨立第三方)訂立一份備忘錄，據此，Suntrust委任承建商(金螳螂)承辦主酒店娛樂場第1座及第2座(北座及南座)L5至L10樓層酒店客房以及L3大堂入住貴賓廳組合的建設的裝修材料的供應及交付，合約金額為9百萬美元(相當於70,200,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年9月9日的公告。
11. 於2024年10月11日，Suntrust與IGT Asia Pte Ltd. (「**承建商(IGT)**」，一間於新加坡註冊成立的公司，並為International Game Technology PLC的間接全資附屬公司(以交易代碼「IGT」於紐約證券交易所上市)及獨立第三方)訂立協議，據此，Suntrust將委任承建商(IGT)作為承建商承辦設備、軟件及服務的維護及供應，合約金額(供應)為5,287,285美元(相當於約41,241,000港元)。有關詳情已載於本公司日期為2024年10月14日的公告。

管理層討論及分析

財務回顧

截至2023年12月31日止年度(「**2023年全年**」)，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約278.5百萬港元，較截至2022年12月31日止年度(「**2022年全年**」)本公司權益持有人應佔虧損約138.4百萬港元大幅增加。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為正33.9百萬港元，而2022年全年約為正69.3百萬港元。

於2023年全年，本公司權益持有人應佔年內溢利主要由於以下各項所致：(i)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412.5百萬港元；(ii)撥回應佔一間合營公司虧損約112.3百萬港元；及(iii)部分被(a)融資成本約34.1百萬港元；及(b)物業、經營權及設備之減值虧損約483.1百萬港元所抵銷。

於2023年全年，凱升擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區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369.1百萬港元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約408.0百萬港元。

本集團主要財務數據

	2023 年 全 年 千 港 元	2022 年 全 年 千 港 元 (經重列)
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	335,688	340,898
– 酒店營運	33,439	31,408
	<u>369,127</u>	<u>372,306</u>
其他分部：		
– 物業開發	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
持續經營業務之總收入	<u>369,127</u>	<u>372,306</u>
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>33,890</u>	<u>69,263</u>

以下為本集團年內溢利(虧損)與持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

	2023年全年 千港元	2022年全年 千港元 (經重列)
年內溢利(虧損)	24,095	(206,668)
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之年內虧損(溢利)	2,045	(137,644)
所得稅開支(抵免)	26,319	(17,462)
衍生金融工具之公允值變動	541	(12,167)
出售一間附屬公司之虧損	2,396	—
出售物業、經營權及設備之虧損	683	372
向一間合營公司權益貸款之減值虧損(撥回)	(137,842)	17,643
向一間合營公司貸款之減值虧損(撥回)	(207,153)	12,155
應收一間合營公司款項之減值虧損(撥回)	(67,526)	44,538
物業、經營權及設備之減值虧損	483,107	—
應佔一間合營公司虧損	—	160,854
撥回應佔一間合營公司虧損	(112,327)	—
融資成本	34,054	192,656
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	(27,112)	(106,621)
向一間合營公司提早償還貸款之收益	(98,439)	—
撇銷其他應付款	(9,307)	—
沒收出售物業按金之收益	(37,828)	—
其他營運開支	2,910	15,180
折舊及攤銷	79,192	78,843
匯兌虧損淨額	76,082	27,584
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>33,890</u>	<u>69,263</u>

收入

於2023年全年持續經營業務之收入約為369.1百萬港元，較2022年全年約372.3百萬港元減少約3.2百萬港元或0.9%。有關減少乃主要由於於2023年全年來自凱升集團之收入減少所致。

- (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，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」），主酒店娛樂場於2025年開始投入營運，Suntrust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12月31日，屋頂以下之構築工程及幕牆已完成施工。主要機械、電氣及管道設備已運送至工地，並正進行安裝。建築及裝修工程以及外部土木工程則在施工中。年內並無確認收入。
- (ii) **於俄羅斯聯邦營運綜合度假村**—凱升（本公司擁有69.66%權益之附屬公司）於2023年全年透過其擁有約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邊疆區綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約369.1百萬港元（2022年全年：約372.3百萬港元）。
- (iii) **物業開發**—於2023年12月31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年全年，兩個項目均處於發展規劃階段，故該分部並無產生收入。

其他收入、收益及虧損

於2023年全年其他收入、收益及虧損增加，主要由於向一間合營公司提早償還貸款收益約98.4百萬港元及沒收出售物業按金之收益約37.8百萬港元被於2023年全年確認之匯兌虧損淨額約76.1百萬港元（2022年全年：匯兌虧損淨額約27.6百萬港元）而抵銷所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用（主要包括銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用）於2023年全年大幅減少。

行政費用

行政費用主要包括員工的薪金及福利、法律及專業費用以及折舊及攤銷。行政費用於2023年全年增加主要是由於Suntrust集團之員工成本及營運成本上升。

其他營運費用

由於2023年全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年全年減少，而Suntrust於2022年全年錄得就發行2022年凱升認購之可換股債券(定義見下文)之若干法律及專業費用或稅項。

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。衍生金融工具於2023年12月31日之公允值已由獨立專業估值師評估。

出售一間附屬公司之虧損

於2023年全年，本集團出售其於本公司全資附屬公司信博亞州(香港)有限公司之全部股權，代價為19,950,000港元。

撥回應佔一間合營公司虧損／應佔一間合營公司虧損

該金額指撥回應佔一間合營公司虧損／應佔本集團合營公司之虧損，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年全年處於虧損狀況。於2023年全年，本集團錄得撥回應佔一間合營公司虧損約112.3百萬港元，而2022年全年則為應佔一間合營公司虧損160.9百萬港元，代表以往年度所確認之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，且於2023年及2022年12月31日，分別於合營公司的權益賬面值呈報為零，故本集團自2022年全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，本公司間接全資附屬公司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有關墊款A支持發展會安南岸綜合娛樂度假村。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5年後償還。

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114.8百萬美元(於還款日期相當於約895.4百萬港元)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。

於2023年全年，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個月預期信貸虧損之呆賬計提撥備。

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。

於2023年全年，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137.8百萬港元、207.2百萬港元及67.5百萬港元(2022年全年：減值虧損分別約17.6百萬港元、12.2百萬港元及44.5百萬港元)。

物業、經營權及設備之減值虧損

截至2023年12月31日(即凱升2023年有關物業、經營權及設備估值報告(「**2023年凱升估值報告**」)之估值日期)，凱升管理層採納於2023年凱升估值報告之經修訂假設，反映出水晶虎宮殿二期發展計劃(「**水晶虎宮殿二期**」)暫停，與凱升2021年有關物業、經營權及設備之先前估值報告(「**2021年凱升估值報告**」)所使用之假設存在重大差異。於2023年全年，於重新評估凱升集團有關水晶虎宮殿之物業、經營權及設備公允值以及現金流量預測變動後，確認減值虧損約483.1百萬港元。導致凱升集團於2023年全年有關水晶虎宮殿之物業、經營權及設備公允值變動之相關理由／業務因素包括：

暫停發展水晶虎宮殿二期

自2020年年初以來，新冠疫情對全球經濟造成嚴重負面影響，並嚴重衝擊旅遊業，亦阻礙水晶虎宮殿二期的前期建設階段，包括設計、採購建築材料、招標及相關付款。儘管俄羅斯旅遊業正從新冠疫情中緩慢復甦，但自2022年2月底以來，由於受到俄羅斯與烏克蘭的衝突顯著升級影響，其目前面臨巨大的不確定因素。美國、歐盟及其盟友對俄羅斯實施前所未有的制裁及出口管制等級，旨在削弱其為特別軍事行動提供資金的能力，包括但不限於從國際銀行同業金融電信協會營運的SWIFT訊息系統中移除主要俄羅斯銀行。若干政府已禁止俄羅斯飛機飛經其空域，並已發出旅遊警告，要求其國民避免前往俄羅斯旅遊。俄羅斯政府對該等國家採取對等禁令。衝突及制裁升級對國際遊客自由進出俄羅斯的積極性及選擇產生負面影響，從而影響水晶虎宮殿的客戶群。直至2023年年底，並無跡象顯示軍事衝突及相關制裁將於何時結束。

考慮到俄羅斯-烏克蘭衝突的上述影響及不確定因素，凱升董事會認為，於有關經濟環境下發展水晶虎宮殿二期將導致開支大幅增加，且投資的潛在回報甚微。因此，凱升董事會議決於2023年全年暫停發展水晶虎宮殿二期。

由於該等不利因素對凱升集團造成重大影響，管理層已重新審視先前於2021年凱升估值報告所使用的假設，並因而將2023年凱升估值報告中使用的預測收入下調以反映不利變動，例如i)暫停發展水晶虎宮殿二期；ii)俄羅斯與烏克蘭的持續衝突，尤其是對俄羅斯的相關制裁及經濟不確定性；及iii)貴賓廳業務量相應減少。就估值而言，2021年凱升估值報告及2023年凱升估值報告使用的預測收入分別採用平均收入增長率21.65%及9.53%。

融資成本

於2023年全年融資成本主要包括(i)計息其他借貸利息；(ii)銀行借貸利息；(iii)租賃負債利息；及(iv)來自附屬公司非控股股東貸款之利息及估算利息開支。融資成本於2023年全年減少乃主要由於可換股債券及承兌票據之估算利息開支減少。

所得稅(開支)抵免

所得稅(開支)抵免包括即期稅項，而2023年全年增加乃主要由於於2023年全年就凱升集團向Suntrust墊付之集團內公司間可換股債券及借貸賺取之利息收入總額徵收菲律賓預扣稅，並於2022年全年就菲律賓預扣稅超額撥備錄得稅項抵免，而於2023年全年則並無確認有關超額撥備。

可換股債券／應付債券

於2021年12月31日，本公司有由本公司前主要股東名萃有限公司(「名萃」)持有之未償還本金金額為402.0百萬港元之可換股債券(「**2016年可換股債券**」)。於2021年12月31日，本公司有由星望有限公司(「星望」)及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」)持有之未償還本金總額為297.0百萬港元之可換股債券(「**2018年可換股債券**」)。於2022年全年，2016年可換股債券及2018年可換股債券已由本公司現時主要股東Major Success Group Limited收購。2016年可換股債券及2018年可換股債券分別於2022年12月7日及2022年8月28日到期，2016年可換股債券及2018年可換股債券於各自到期日均未償還，並構成違約事件。於2016年可換股債券及2018年可換股債券到期後，2016年可換股債券及2018年可換股債券附帶之換股權已失效及不再可予行使，因此，2016年可換股債券及2018年可換股債券已於2022年12月31日重新分類為應付債券(「**2016年應付債券**」及「**2018年應付債券**」)。

於2022年9月，本公司已贖回本金金額約70,558,000港元之2018年應付債券。本金金額為402,000,000港元之2016年應付債券及本金金額約226,442,000港元之2018年應付債券於2022年12月31日仍未償還。

於2023年全年，本公司已贖回本金金額402,000,000港元之所有未償還2016年應付債券及本金金額約226,442,000港元之所有未償還2018年應付債券。

分部分析

於2023年全年及2022年全年，於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入佔本集團持續經營業務總收入之100%。於2023年全年及2022年全年，物業開發分部並無產生收入。

流動資金、財務資源及負債比率

於2023年12月31日，銀行結餘及現金以及已抵押銀行存款總額約為1,210.9百萬港元(2022年12月31日：1,036.8百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團有按菲律賓披索(「**披索**」)計值的為期8年銀行借貸總額約1,172.7百萬港元(2022年12月31日：其他借貸約400.0百萬港元)，乃由本集團於截至2023年12月31日止年度取得。本集團的銀行借貸以固定利率計息，按5年期彭博估值服務Bloomberg Valuation Services參考利率加協定利息溢價系數計息，惟須於首次提取起5年後重新定價。

於2023年12月31日，本集團有來自直接控股公司為期5年的貸款6.0百萬美元(相當於約46.9百萬港元)，按固定利率計息，為無抵押及按年利率5.5%計息(2022年12月31日：無)。

於2023年12月31日，本集團來自一間附屬公司非控股股東的貸款約為14.7百萬港元(2022年12月31日：來自附屬公司非控股股東的貸款約216.4百萬港元)，乃為無抵押及免息，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20.5百萬港元(2022年12月31日：約19.1百萬港元)及約2.2百萬港元(2022年12月31日：約0.2百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團並無應付債券(2022年12月31日：約628.4百萬港元)。

於2023年12月31日，負債比率(以銀行及其他借貸、來自直接控股公司之貸款、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27.5%(2022年12月31日：29.3%)。

於2023年12月31日，本集團有流動資產約1,501.9百萬港元(2022年12月31日：約1,382.4百萬港元)及流動負債約257.7百萬港元(2022年12月31日：約1,317.8百萬港元)。

於2023年12月31日，本集團獲一間關聯公司授予本金額最高為6,000.0百萬港元之永久證券融資總額，其中約5,408.0百萬港元已發行。於2023年全年，永久證券未償還本金額12.0百萬港元已贖回。於2023年12月31日，永久證券的未償還本金額為5,396.0百萬港元(2022年1月31日：5,408.0百萬港元)。

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多為500,000,000港元的循環貸款(「**凱升貸款**」)，而本公司須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，本公司與凱升相互同意終止循環貸款協議，並訂立終止契據以終止循環貸款協議，以及解除及免除循環貸款協議項下彼等各自之義務及責任，即時生效。有關凱升貸款之進一步詳情於本公司日期為2023年1月27日及2023年5月10日之公告中披露。

對資產之抵押

於2023年12月31日，銀行借貸約1,172.7百萬港元由(1)賬面值於2023年12月31日約為5,628百萬港元之Suntrust所有資產及Suntrust就有關興建主酒店娛樂場訂立之重大合約；(2)本公司附屬公司若干股份；及(3)本集團認購Suntrust所發行所有現有及未來可換股債券之第一押記及轉讓作抵押。

於2022年12月31日，其他借貸400.0百萬港元以本集團一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債券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。

於2023年12月31日，並無(2022年12月31日：約0.5百萬港元)銀行存款已就太陽旅遊有限公司抵押予特許人。

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

於2023年及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%之間接股權已抵押予若干獨立貸款人，作為授予金曜貸款之抵押，以及HASD約66%股權已抵押予若干貸款人，作為授予HASD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(「**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)根據於2022年6月27日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港元配售價認購最多269,000,000股本公司新股份(「**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。

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12月31日的未動用金額載列如下：

	2023年 2月24日至 2023年 於2023年 2月24日 未動用金額	2023年 2月24日至 2023年 12月31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 12月31日期間 已動用 實際金額	於2023年 12月31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) ¹	(18,576)	–	不適用
循環貸款之安排費	10,000	(10,000) ²	–	–	不適用
一般營運資金	19,683	10,424	(30,107)	–	不適用
總計	48,683	–	(48,683)	–	

附註：

1. 未償還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，而未動用金額約424,000港元已重新分配，並用作本公司之一般營運資金。
2. 由於有關循環貸款之循環貸款協議已於2023年5月10日終止，建議動用10,000,000港元之所得款項作為循環貸款安排費已重新分配，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(「港元」)乃本公司之功能貨幣及本公司綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司不以此作功能貨幣列值之收入及開支、資產及負債及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。截至2023年12月31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，自2022年2月底因俄烏衝突而導致俄羅斯盧布(「盧布」)匯率大幅波動，意味著本集團以盧布計值的資產價值於本集團以港元呈列的綜合財務報表內大幅波動。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考本公告附註22。

重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

- (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)。於同日，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9月25日，賣方與新二世谷物業買方訂立修訂協議(「修訂協議」) 以修訂二世谷買賣協議。於2023年9月29日，賣方與新二世谷物業買方訂立另一份修訂協議(「第二份修訂協議」)。有關第一份修訂協議及第二份修訂協議的詳情於本公司日期為2023年9月25日及2023年9月29日的公告中披露。

新二世谷物業買方未能於2023年10月31日前支付購買價格的餘下結餘，構成二世谷買賣協議(經修訂協議及第二份修訂協議修訂及補充)項下的無法糾正的違約。於2023年11月1日，賣方通知新二世谷物業買方終止二世谷買賣協議(經修訂協議及第二份修訂協議修訂及補充)。賣方已免除二世谷買賣協議(經修訂協議及第二份修訂協議修訂及補充)項下的任何及所有責任(不包括該等明確列明二世谷買賣協議(經修訂協議及第二份修訂協議修訂及補充)終止後仍然有效之責任)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年11月1日的公告。_

- 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**」)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(「**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)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當日完成。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將成為由本集團透過其非全資擁有之凱升持有之直接全資附屬公司，而凱升將擁有宮古島地塊100%權益。

- iii) 於2023年9月21日，本集團與一名獨立第三方(「東陽買方」)訂立買賣協議(「東陽買賣協議」)。根據東陽買賣協議，本公司同意出售而東陽買方同意購買本公司全資附屬公司東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)之全部股權，總現金代價為人民幣20,000,000元(相當於約21,395,000港元)，惟須受東陽買賣協議之條款及條件所規限(「東陽出售事項」)。

於2023年10月18日，東陽買賣協議項下之所有先決條件已獲達成。東陽出售事項已於當日完成。東陽出售事項之進一步詳情於本公司日期為2023年9月21日及2023年10月19日之公告中披露。

- iv) 於2023年10月26日，本集團與一名獨立第三方(「信博買方」)訂立買賣協議(「信博買賣協議」)。根據信博買賣協議，本公司同意出售而信博買方同意購買本公司全資附屬公司信博亞州(香港)有限公司之全部股權，總現金代價為19,950,000港元，惟須受信博買賣協議之條款及條件所規限(「信博出售事項」)。

於2023年10月26日，信博買賣協議項下之所有先決條件已獲達成。信博出售事項已於當日完成。信博出售事項之進一步詳情於本公司日期為2023年10月26日之公告中披露。

有關宮古島出售事項、宮古島收購事項、東陽出售事項及信博出售事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年5月18日、2023年7月14日、2023年9月21日、2023年10月19日及2023年10月26日的公告。

以上所述外，本集團於2023年全年概無其他重大投資、重大收購及出售附屬公司。

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。

僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團擁有1,098名(於2022年12月31日：1,079名)員工，其中絕大部分常駐俄羅斯聯邦及菲律賓。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)。截至2023年12月31日止年度所產生的員工董事成本總額約為190.9百萬港元(2022年：約169.0百萬港元)。

本集團會按照其發展策略制定人力資源分配及招聘計劃。僱員薪酬待遇經參考工作性質(包括地理位置)及當前市況釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並根據僱員的個人表現及行業慣例給予僱員年終花紅及購股權作為獎勵。

此外，本集團鼓勵其僱員接受適合其工作性質及迎合彼等所需的培訓以取得若干專業資格(如提供或鼓勵僱員參加有關不同專業知識的講座及培訓)，並提供適當之培訓計劃及／或講座津貼以確保員工獲持續培訓及發展。

董事酬金(包括董事袍金、薪金待遇、酌情花紅及購股權)乃由董事會基於本公司薪酬委員會之推薦建議並參考本公司之表現、董事於本公司之職務及職責，以及當前市況後檢討及釐定。董事酬金將須由股東於本公司股東週年大會上授權本公司薪酬委員會及董事會每年進行檢討。

本集團人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向本公司薪酬委員會作出推薦建議以供考慮。本公司薪酬委員會就薪酬政策及架構以及薪酬待遇諮詢董事會之推薦建議。本公司薪酬委員會亦負責就制定有關薪酬政策及架構訂立透明之程序，以確保概無董事或其任何聯繫人將參與決定其自身之薪酬。

於報告期間，本集團已遵循營運所在城市的政府及衛生當局頒佈之措施及指示，採取適當的營運方案及防疫措施以保護本集團僱員，並在辦公室場所內為彼等提供健康及衛生的工作環境。

末期股息

董事會並無建議派付截至2023年12月31日止年度末期股息(2022年：無)。

報告期後事項

有關報告期後事項之詳情，請參閱本公告附註24。

業務回顧

於2023年全年，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邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務；及(iii)於日本從事物業開發。

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

(i) 共同開發娛樂城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。有關共同開發娛樂城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)。有關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。

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Suntrust將予發行本金總額最高為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」)。有關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認購所得款項已按擬定用途悉數用於開發主酒店娛樂場。

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、平台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日之公告以及凱升日期為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。

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貸款之本金額連同截至並包括認購協議完成日期之應計利息(「**債務金額**」)與認購協議完成(「**完成**」)時SA Investments應付之總認購金額等額)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擬透過訂立日期為2023年6月8日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36億港元)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資金。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*

根據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Suntrust股份1.10披索認購本金額最多為13,511,100,000披索(相當於約1,930,000,000港元)票息率為零之可換股債券，初步為期8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年利率為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。基於經Suntrust與SA Investments公平磋商後，SA Investments同意根據非逾期年利率6.0%計算應計利息，因此豁免已計及直至完成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逾期利率項下待計的額外年利率2.0%，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之間之交易已於本集團綜合財務報表中撇銷，而凱升可能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。

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銀行貸款為止（「贖回條件」）。Suntrust或SA Investments均有權於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155,000,000港元），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提供貸款融資最多20,000,000美元（相當於約155,000,000港元），年利率為6.0%，自提取日期起計10年有效，僅用於Suntrust履行CRA儲備規定，惟須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)承諾向Suntrust提供額外資助，以確保主酒店娛樂場及時竣工並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Suntrust銀行貸款協議條款的情況下，方會作出；(iii)彩御承諾，自補充平邊契據日期起任何時間至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全部或任何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)任何不遵守或違反上述條件而由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；
- (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Suntrust銀行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) 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條件，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」)，以貸款人為受益人同意、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、罰息、罰款或其他應付款項(不論直接或間接)；及／或

(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自並就SA Investments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的任何款項；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。

Suntrust銀行貸款協議、2023年凱升認購之可換股債券、利息豁免、2023年抵銷契據、2023年SA貸款協議、項目資助承諾及融資文件已於2023年9月13日舉行的凱升股東特別大會上獲批准。

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、2023年7月26日及2023年9月13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12月31日，結構工程及天台以下樓層幕牆已完成。主要的機械、電氣及管道設備已運送至工地，目前正在進行安裝。建築商工程及修繕工程及外部土木工程正在施工中。截至2023年12月31日，Suntrust已就開發主酒店娛樂場項目支付約500.1百萬美元(相當於約3,900.8百萬港元)。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2025年開業。於2023年全年，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

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年全年錄得正經調整EBITDA約131.5百萬港元，而於2022年全年則錄得正經調整EBITDA約105.1百萬港元。

博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即轉碼數業務、中場業務及角子機業務，於2023年全年約為335.7百萬港元，較2022年全年按年減少約5.2百萬港元或2%。

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(為於兌換籌碼處所購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2022年全年之約723百萬港元增加26%至2023年全年之約908百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2022年全年之約169百萬港元增加2%至2023年全年之約172百萬港元。淨贏率百分比(即中場淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2022年全年之23.4%輕微減少至2023年全年之18.9%。

角子機博彩投注額(按玩家下注之角子機博彩額之總值計算)於2023年全年約為4,651百萬港元，較2022年全年之約4,836百萬港元減少4%。角子機業務錄得淨博彩收益約164百萬港元，較2022年全年之約172百萬港元減少5%。淨贏率百分比由2022年全年之3.6%減少至2023年全年之3.5%。

酒店營運

於2023年全年，酒店營運收入(儘管新型冠狀病毒疫情前主要依賴外國客人)較2022年全年增加至約33.4百萬港元或6%，乃由於本地需求有所改善所致。於2023年全年週末及平日，酒店平均入住率分別上升至73%(2022年：61%)及42%(2022年：30%)。

水晶虎宮殿之主要財務數據

	2023年全年 千港元	2022年全年 千港元
收入：		
淨博彩收益	335,688	340,898
酒店／餐飲／其他	33,439	31,408
總收入淨額	369,127	372,306
經調整EBITDA	131,545	105,138
經調整EBITDA利潤率	36%	28%

博彩數據

(百萬港元)	2023年 第一季度	2023年 第二季度	2023年 第三季度	2023年 第四季度	2023年 全年	2022年 全年
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	99	98	92	119	408	402
轉碼數	—	7	—	3	10	—
毛損率%	—	(2.3)%	—	(1.1)%	(2.0)%	不適用
博彩收益	—	(0.2)	—	—	(0.2)	—
中場博彩投注額	178	207	239	284	908	723
淨贏率%	21.9%	18.4%	18.0%	18.3%	18.9%	23.4%
淨博彩收益	39	38	43	52	172	169
角子機博彩投注額	1,250	1,168	1,054	1,179	4,651	4,836
淨贏率%	3.6%	3.9%	3.3%	3.3%	3.5%	3.6%
淨博彩收益	45	45	35	39	164	172

- (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)。

(iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2023年12月31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。會安南岸綜合度假村一個綜合度假村，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年全年復甦，到訪越南之國際遊客於2023年全年較2022年全年有顯著上升。自此，會安南岸綜合娛樂度假村之訪客人次及其營運於2023年全年有所提升。

於2023年全年，會安南岸綜合娛樂度假村之淨收入總額約為92.0百萬美元，較2022年全年約36.7百萬美元增加151%。

會安南岸綜合娛樂度假村於2023年全年錄得負經調整EBITDA約9.8百萬美元，而2022年全年的負EBITDA則約38.7百萬美元。

會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	2023年 千美元	2022年 千美元
收入：		
淨博彩收益	54,612	23,249
酒店／餐飲／其他	37,374	13,439
總收入淨額	91,986	36,688
經調整EBITDA	(9,829)	(38,689)
經調整EBITDA利潤率	不適用	不適用

博彩數據

	2023 年 全年	2022 年 全年
(千美元)		
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	203,931	82,599
轉碼數	4,979,817	1,986,537
贏率%	3.5%	3.5%
博彩收益	173,286	68,870
中場博彩投注額	89,689	27,842
淨贏率%	18.0%	20.7%
淨博彩收益	16,181	5,760
角子機博彩投注額	310,129	159,440
淨贏率%	4.7%	5.0%
淨博彩收益	14,464	7,969

- (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)。

日本物業發展

於2023年12月31日，本集團於日本有兩項物業開發項目。

- (a) 於2023年12月31日，本集團透過凱升間接擁有MSRD已發行股本之100%，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。

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7月14日，宮古島收購事項之所有先決條件已獲達成，宮古島收購事項於當日完成。於宮古島出售事項及宮古島收購事項完成後，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12月31日，本集團擁有位於日本北海道二世谷總地盤面積為220,194平方米之若干地塊之全部權益，土地收購已於2021年1月完成。待本集團批准最終發展規劃後，本集團擬於該土地上建設超過50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店。

回顧及展望

市場概覽

菲律賓

根據國際貨幣基金組織，菲律賓經濟於2023年持續增長，國內生產總值增長5.5%¹，達到4,371億美元²。娛樂行業(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(GGR)按年增長33%至2023年年底的2,853億披索³(5.1百萬美元)。尤其是，娛樂城娛樂場佔2023年持牌娛樂場博彩收益總額的84%⁴。於2023年，超過5.0百萬⁵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年攀升至4,825億披索，較2022年產生的旅遊業收入上升224%⁶。

俄羅斯

根據國際貨幣基金組織(IMF)，俄羅斯的國內生產總值(GDP)於2023年增長3.6%⁷。因俄羅斯-烏克蘭衝突導致的西方制裁長期影響對國家經濟而言仍然是一憂慮。同時，旅遊業正在復甦，濱海邊疆地區的旅客於2023年錄得增長，惟外國遊客於2023年仍佔濱海邊疆地區的遊客總數少於15%。

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 國際貨幣基金組織

⁸ 國際貨幣基金組織

⁹ 越南國家旅遊局

越南

根據國際貨幣基金組織，越南經濟於2023年增長5%⁸。於2023年，國家旅遊業在到訪人次方面亦持續回升。於2023年到訪越南的國際旅客達12.6百萬⁹入境人次，較2022年所錄得的高3.5倍。75%外國旅客來自亞洲，其餘則來自歐洲及美洲。

最新發展

菲律賓 *WestsideCity* 項目

於2023年12月31日，結構工程及天台以下樓層幕牆已完成。主要的機械、電氣及管道設備已運送至工地，目前正在進行安裝。建築商工程及修繕工程及外部土木工程正在施工中。建築團隊的重點是繼續樓宇的高層建築。計劃於2025年年底試業及於2026年盛大開幕。

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，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、電影院區域以及新增約2,000個停車位。

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，本公司已作出艱難決定，放緩水晶虎宮殿二期的開發。我們現正採取保守方式投資於俄羅斯。

本公司一直在其他地區探索替代機會，並可能尋找能夠在俄羅斯遠東經營博彩及酒店業務方面帶來價值的戰略合作夥伴。

越南會安南岸綜合娛樂度假村

會安南岸綜合娛樂度假村一期包括會安南岸高爾夫俱樂部、娛樂場、會安南岸套房酒店及會安南岸新世界酒店現已投入營運。

會安南岸綜合娛樂度假村二期正在規劃中，因為地塊現正準備發展。

展望

亞洲仍舊是快速增長的市場，儘管全球經濟不確定因素及地緣政治緊張局勢帶來的挑戰可能對全球經濟日後增長造成影響，惟大多數亞洲國家於2023年均錄得強勁的經濟增長。於2023年，亞洲旅遊業市場持續自新冠疫情的影響中復甦，亞洲國家(特別是東南亞國家)於2023年的到訪人次方面錄得大幅增長。憑藉我們於博彩營運的專業知識，我們相信於亞洲市場(如菲律賓及越南)投資及發展綜合度假村仍具相當大的潛力。

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重大回報。Westside City 項目訂於2025年年底開業，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。政府就娛樂城內不會再發出更多博彩牌照而作出的確認進一步鞏固我們作為最優越及最新綜合度假村的地位，融合區內嶄新科技。

馬尼拉博彩市場有極可觀的增長潛力，估計複合年增長率(CAGR)於未來幾年將逾10%，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建造下一個綜合度假村。隨著出售非核心資產如中國的物業發展業務，本集團目前正集中火力在最高及最佳回報的地區發展綜合度假村。

連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。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(「**庫存股份**」)(定義見上市規則))。於2023年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於2025年8月8日舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年8月5日至2025年8月8日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席上述股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2025年8月4日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

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12月31日止年度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C1第二部分所載之守則條文(「**企業管治守則**」)，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則條文第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。於前行政總裁辭任後，本公司並無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。

根據企業管治守則之守則條文第C.3.3條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司並無有關委任盧先生為本公司執行董事的正式委任書。然而，盧先生須按照本公司組織章程細則至少每三年輪值退任一次。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定準則。經作出特定查詢後，全體董事確認於截至2023年12月31日止年度全年已遵守標準守則的規定準則。

可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的僱員亦須遵守證券守則。

審核委員會

本公司設有審核委員會，該委員會乃按照上市規則第3.21條成立，以檢討及監督本集團的財務申報流程、風險管理及內部監控系統。本集團截至2023年12月31日止年度的綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會由三名成員組成，即杜健存先生(主席)、盧衛東先生及陳雪顏女士。彼等均為獨立非執行董事。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本初步公告所載有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據，與本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成依據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》進行的保證應聘服務，因此，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司不會就本初步公告作出任何保證。

在聯交所及本公司網站刊載年度業績及2023年年報

本年度業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.letgroupholdings.com)。本公司的2023年年報(載有上市規則規定的所有資料)將寄發予本公司股東，並將適時刊載於聯交所及本公司各自的網站。

刊發年報

本公司截至2023年12月31日止年度之年報將於2025年7月10日或之前刊發。

獨立核數師報告摘要

以下為本公司截至2023年12月31日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要。

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港財務報告準則會計準則(「**香港財務報告準則**」)真實而公平地反映 貴集團於2023年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之適用披露要求妥為編製。

意見之基礎

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「**香港核數準則**」)進行審核工作。我們根據該等準則的責任進一步描述於本報告「核數師審核綜合財務報表的責任」一節。根據香港會計師公會頒佈的專業會計師操守守則(「**守則**」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他道德責任。我們相信，我們獲取的審核證據屬充分、適當，為發表審核意見提供了基礎。

與持續經營相關之多項不確定性因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度產生經營現金流出淨額分別約16,861,000港元及109,671,000港元。於截至報告期末、截至2024年12月31日止年度後，貴公司拖欠償還本金額為137,500,000港元的其他借款。該等情況(連同綜合財務報表附註2所載事項)顯示存在重大不確定性，可能會對貴集團持續經營的能力構成重大疑問。我們的意見並無就此事項作出修改。

繼續停牌

本公司股份自2024年1月11日上午九時正起在聯交所短暫停止買賣，而證券及期貨事務監察委員會已根據證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)第8(1)條指令聯交所自2024年2月14日上午九時正起暫停所有股份買賣，並將繼續暫停買賣，直至本公司(i)符合所有復牌指引(定義見本公司日期為2024年4月8日之公告並其後於本公司日期為2024年5月17日及2025年2月10日之公告中修訂)；(ii)對導致其暫停買賣之問題作出補救；及(iii)全面遵守上市規則以令聯交所信納。

承董事會命
LET Group Holdings Limited
主席
盧衍溢

香港，2025年7月10日

於本公告日期，執行董事為盧衍溢先生(主席)及Lam Hung Tuan先生以及獨立非執行董事為杜健存先生、盧衛東先生及陳雪顏女士。