

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有太陽城集團控股有限公司之股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



**SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED**

**太陽城集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

**主要交易：**  
**收購凱升權益**

---

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

本公司謹訂於2020年9月2日(星期三)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附代表委任表格，以供股東特別大會之用。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即不遲於2020年8月31日下午2時30分)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

2020年8月12日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 - 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 - 凱升之財務資料 .....	II-1
附錄三 - 經擴大集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 - 凱升之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 - 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函中：

- (a) 除另有指明外，所提述之時間及日期均指香港時間。
- (b) 除另有指明外，條數及章數均指上市規則條數及章數。
- (c) 除另有指明外，於換算時，本通函內所有港元及人民幣金額按1.0港元兌6.6142披索、1.0港元兌0.1280美元、1.0港元兌人民幣0.9134元及人民幣1.0元兌15.1976日圓之匯率換算。
- (d) 除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載涵義：

「收購事項」	指	根據包銷協議項下勝天承購最多所有包銷股份所構成之收購凱升權益事項
「該公告」	指	本公司日期為2020年6月1日之公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「已承諾凱升股份」	指	根據凱升供股事項勝天及本公司各自將有權獲提供及予以認購之合共669,462,696股凱升供股股份
「本公司」	指	太陽城集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1383)
「先決條件」	指	本通函「董事會函件－收購事項－包銷協議－先決條件」所載包銷協議之先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「控股股東融資」	指	星望向本集團提供之貸款融資5,620,000,000港元，詳情載於本通函第I-6至I-8頁
「可換股債券」	指	SunTrust根據認購協議將向凱升發行之6.0%票息率可換股債券，本金總額最高為5,600,000,000披索(相當於約847,000,000港元)，可按初步換股價1.8披索轉換為SunTrust股份，初步年期為發行日期起計5年，可進一步延期5年
「董事」	指	本公司之董事及「董事」具有相應涵義
「股東特別大會」	指	本公司就審議及酌情批准收購事項將舉行之股東特別大會
「經擴大集團」	指	緊隨收購事項完成後之本集團(包括凱升)
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其指定之任何人士
「名萃」	指	名萃有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司及本公司之控股股東
「彩御」	指	彩御有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「日圓」	指	日本法定貨幣日圓
「最後實際可行日期」	指	2020年8月6日，即於本通函刊發前就確定本通函所載若干資料而言之最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「最後終止時限」	指	緊隨接受凱升供股股份之最後時限後第一個營業日(暫定為2020年10月6日)下午4時30分或凱升及勝天可能協定之有關較遲時間,即包銷協議項下勝天終止包銷協議之最後時限
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主酒店娛樂場」	指	於菲律賓帕拉納克市馬尼拉灣岸綜合城市三幅土地(地盤A)上興建或將予興建之(a)五星級酒店,設有至少四百(400)間標準面積不得少於34平方米之客房;(b)娛樂場,為中場及貴賓市場提供約四百(400)張賭枱及一千二百(1,200)部角子機;及(c)五星級酒店及娛樂場之九百六十(960)個停車位。
「周先生」	指	周焯華先生,(a)執行董事、本公司主席及本公司控股股東;及(b)凱升主席及凱升非執行董事
「中國」	指	中華人民共和國(不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中華人民共和國之法定貨幣人民幣
「凱升董事會」	指	凱升董事會
「凱升董事」	指	凱升之董事及「凱升董事」具有相應涵義
「凱升集團」	指	凱升及其不時之附屬公司
「凱升供股事項」	指	根據凱升供股事項相關章程文件建議發行凱升供股股份,方式為於凱升供股事項記錄日期每持有兩(2)股凱升股份獲發三(3)股凱升供股股份,認購價為每股凱升供股股份0.6港元(須於接納時繳足)
「凱升供股股份」	指	凱升供股事項項下將予發行及配發之凱升股份

---

## 釋 義

---

「凱升購股權計劃」	指	凱升於2011年7月7日採納之購股權計劃
「凱升股東」	指	任何凱升股份之持有人
「凱升股份」	指	凱升已發行股本中每股面值0.025港元之普通股
「凱升股東特別大會」	指	凱升將召開及舉行之股東特別大會，以審議(其中包括)凱升供股事項、包銷協議及清洗豁免
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	任何股份之持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之普通股
「星望」	指	星望有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，由周先生全資擁有
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	凱升根據認購協議之條款及條件建議認購可換股債券
「認購協議」	指	SunTrust(作為發行人)與凱升(作為認購人)於2020年6月1日訂立之協議，有關認購及發行可換股債券
「凱升」	指	凱升控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，凱升股份於聯交所主板上市(股份代號：102)
「SunTrust」	指	Suntrust Home Developers, Inc.，一間於菲律賓註冊成立之公司，為本公司擁有51%權益之附屬公司，其股份於菲律賓證券交易所有限公司上市(股份代號：SUN)
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

---

## 釋 義

---

「包銷協議」	指	勝天(作為包銷商)與凱升訂立日期為2020年6月1日之包銷協議，內容有關凱升供股事項之包銷安排，其中勝天有條件同意包銷包銷股份
「包銷股份」	指	凱升供股股份(已承諾凱升股份除外)，即根據包銷協議之條款及條件勝天將予包銷之不少於2,036,204,058股凱升供股股份及不多於2,066,705,058股凱升供股股份
「美元」	指	美利堅合眾國之法定貨幣美元
「勝天」	指	勝天控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為(a)本公司之直接全資附屬公司；及(b)凱升之主要股東；及(c)包銷協議項下凱升供股事項之包銷商
「清洗豁免」	指	執行人員根據收購守則規則26豁免註釋1將豁免勝天因根據包銷協議承購包銷股份而須就勝天及與其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之凱升股份向凱升股東提出強制性全面收購之責任，致使勝天及與其一致行動人士於凱升之總權益增至30%或以上
「%」	指	百分比
「1,650M貸款融資」	指	星望授予本集團之貸款融資上限1,650,000,000港元，年利率為3.5%，構成控股股東融資之一部分，詳情載於本通函第I-6至I-8頁
「1,750M貸款融資」	指	星望授予本集團之貸款融資上限1,750,000,000港元，年利率為3.5%，構成控股股東融資之一部分，詳情載於本通函第I-6至I-8頁



**SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED**

**太陽城集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

**執行董事：**

周焯華先生(主席)  
盧衍溢先生  
歐中安先生  
施文龍先生

**獨立非執行董事：**

杜健存先生  
胡錦勳博士  
盧衛東先生

**註冊辦事處：**

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

**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

**主要交易：  
收購凱升權益**

敬啟者：

**緒言**

茲提述該公告，內容有關(其中包括)收購事項。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項之進一步詳情；(ii)本集團及經擴大集團之若干財務資料及其他資料；及(iii)召開股東特別大會之通告，全部須根據上市規則載入本通函。



---

## 董事會函件

---

### 收購事項

於2020年6月1日，勝天(本公司之直接全資附屬公司)有條件同意作為包銷商根據包銷協議之條款及條件包銷包銷股份。

勝天(作為包銷商)根據包銷協議承購包銷股份將構成本公司收購凱升之權益。倘所有包銷股份獲勝天承購，收購凱升權益將構成本公司之主要交易，上市規則之涵義載於本通函「上市規則之涵義」。

與凱升供股事項有關之包銷協議之日期、訂約方以及主要條款及條件(據此，勝天可能須承購包銷股份)如下：

### 包銷協議

日期： 2020年6月1日。

擬進行凱升供股事項之實體： 凱升。

包銷商： 勝天，本公司之直接全資附屬公司及凱升之主要股東(現持有凱升約22.01%權益)。

包銷股份總數： 全部凱升供股股份(已承諾凱升股份除外)，即不少於2,036,204,058股凱升供股股份及不多於2,066,705,058股凱升供股股份。

包銷股份之認購價： 包銷股份之認購價為每股凱升供股股份0.6港元。

按勝天根據包銷協議將包銷及承購之最高包銷股份數目(即2,066,705,058股凱升供股股份)計算，包銷股份之總代價將為1,240,023,034.80港元。

倘勝天須根據包銷協議承購包銷股份，則勝天須於結算日期(即接受凱升供股股份之最後時限後第六個營業日(或凱升與勝天間可能協定之有關較後時間))就包銷股份支付總認購價。

---

## 董事會函件

---

包銷股份總認購價將以1,650M貸款融資撥付。

包銷股份之認購價乃凱升與勝天經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)(i)凱升股份之近期收市價；(ii)現行市況，包括但不限於其他近期市場可供比較供股案例之折讓百分比、於刊發有關(其中包括)凱升股份之公告前凱升股份最後交易日(包括該日)前凱升股份之市價以及凱升根據供股擬籌集的資金金額；及(iii)凱升就其業務計劃及前景之資金及資本需求。

董事認為，包銷股份之認購價屬公平合理。

包銷佣金：

勝天將不會收取任何包銷佣金。

先決條件：

勝天根據包銷協議認購包銷股份之責任須待以下條件獲達成(或如適用，獲勝天豁免)後，方可作實：

- (1) 凱升寄發其通函，內容有關(其中包括)凱升供股事項及於凱升股東特別大會上通過有關批准凱升供股事項及將凱升之法定股本由80,000,000港元增加至150,000,000港元之決議案；
- (2) 凱升獨立股東根據上市規則及收購守則於凱升股東特別大會上以投票表決方式分別批准凱升供股事項、包銷協議(及包銷協議項下擬進行之交易)(超過50%之凱升獨立股東批准)以及清洗豁免(最少75%之凱升獨立股東批准)，在各情況下須不遲於寄發凱升章程(載有凱升供股事項詳情)之日期作出；

---

## 董事會函件

---

- (3) 執行人員批准清洗豁免(且該批准並未撤回或撤銷)及所批准之清洗豁免可能隨附之任何條件已獲達成；
- (4) 聯交所上市委員會不遲於凱升供股股份(分別以未繳股款及繳足股款形式)開始買賣前之營業日批准(或同意批准)所有凱升供股股份(以未繳股款及繳足股款形式)上市及買賣(僅受限於配發及寄發適用之所有權文件)，且有關批准並未撤回或撤銷；
- (5) 送交載有凱升供股事項詳情之凱升章程至聯交所，及聯交所於寄發凱升章程(載有凱升供股事項詳情)之日期或之前發出證書，授權向香港公司註冊處處長登記凱升章程(載有凱升供股事項詳情)；
- (6) 於寄發凱升章程(載有凱升供股事項詳情)之日期或之前向香港公司註冊處處長登記凱升章程(載有凱升供股事項詳情)及其他須隨附之文件；
- (7) 於寄發凱升章程(載有凱升供股事項詳情)之日期寄發凱升章程(載有凱升供股事項詳情)予合資格參與凱升供股事項之凱升股東；
- (8) 凱升股份於最後終止時限前仍於聯交所上市，且並無接獲聯交所指示，指有關上市地位可能被撤回或反對(或將會或可能附帶條件)；
- (9) 取得百慕達金融管理局就有關根據凱升供股事項發行凱升供股股份之同意或許可(如有需要)；

---

## 董事會函件

---

- (10) 於指定時間前遵守及履行凱升於包銷協議項下之所有責任及承諾；
- (11) 於最後終止時限前並無違反包銷協議所載凱升之任何保證；
- (12) 待批准清洗豁免後，勝天及本公司遵守彼等向凱升作出之不可撤回承諾以接受及悉數支付已承諾凱升股份；
- (13) 凱升兩名獨立非執行董事(持有凱升根據其於2011年7月7日採納之購股權計劃授出之購股權)作出不行使彼等各自所持購股權之承諾並遵守有關承諾；
- (14) 於最後終止時限或之前日期為2020年6月1日有關配售(其中包括)未獲認購凱升供股股份之配售協議未被終止；
- (15) 於最後終止時限或之前包銷協議並無被勝天根據其條款終止；及
- (16) (如有需要)股東批准因根據包銷協議承購包銷股份導致收購凱升權益。

凱升及勝天概不能豁免上文第(1)至(9)項及第(12)至(16)項之先決條件。勝天可透過向凱升發出書面通知完全或部分豁免上文第(10)至(11)項之先決條件。

---

## 董事會函件

---

倘先決條件於接受凱升供股股份之最後時限(暫定為2020年10月6日)(或凱升與勝天可能協定之較後時間或日期)前未獲完全或部分達成及/或豁免(以能夠豁免有關先決條件為限)，包銷協議應予終止，且(除於有關終止前可能於包銷協議下累計之任何權利或責任外)概無一方將須就成本、損失、賠償或其他款項對另一方作出任何索償。

終止：

倘於最後終止時限前任何時間，發生、出現以下一項或以上事件或事宜或有關事件或事宜生效：

- (1) 頒佈任何新規例或任何現行法例或規例(或其司法詮釋)出現變動，或發生其他任何性質之事件；或
- (2) 發生政治、軍事、金融、經濟或其他性質之任何當地、全國或國際事件或變動(不論是否構成包銷協議日期之前及/或之後發生或持續之連串事件或變動之一部分)，或性質屬任何當地、全國或國際爆發敵對狀態或武裝衝突或該等情況升級，並影響當地證券市場；或
- (3) 凱升集團整體業務或財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動；或
- (4) 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖活動、罷工或停工；或
- (5) 由於出現特殊之金融情況或其他原因以致凱升股份於聯交所全面禁止、暫停或嚴重限制買賣或該等情況生效；或

---

## 董事會函件

---

- (6) 發生涉及潛在市況變動(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場有變、暫停或限制證券買賣,以及貨幣狀況有變,包括香港貨幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度有變)之任何變動或發展,

而勝天合理認為該或該等事件:

- (a) 可能對凱升集團整體業務或財務或經營狀況或前景造成重大不利影響;或
- (b) 可能對凱升供股事項成功進行造成重大不利影響或可能導致審慎投資者不接受其獲暫定配發之凱升供股股份;或
- (c) 令繼續進行凱升供股事項成為不當或不智,

則勝天有權於最後終止時限前向凱升發出書面通知終止包銷協議。

倘勝天於最後終止時限前發出上文所述之任何有關通知,勝天於包銷協議項下之所有責任應即時終止。倘包銷協議被終止,則凱升供股事項將不會進行。

### 收購事項之財務影響

本集團現持有凱升合共約24.74%權益,當中本公司持有約2.73%權益,而勝天(本公司之直接全資附屬公司)持有約22.01%權益。本公司及勝天均為凱升之主要股東。

## 董事會函件

倘包銷協議成為無條件且並無被勝天根據其條款終止，以及勝天須承購所有包銷股份，凱升將成為本公司之間接附屬公司，原因是本公司及勝天(本公司之直接全資附屬公司)合共將擁有凱升約69.78%權益(假設凱升根據凱升購股權計劃授出之所有未行使購股權(除凱升兩名獨立非執行董事所持有之購股權外)於凱升供股事項記錄日期或之前悉數獲行使)或69.89%權益(假設凱升根據凱升購股權計劃授出之購股權於凱升供股事項記錄日期或之前概無獲行使)。在該情況下，凱升之財務業績將以本公司之附屬公司入賬，並將併入本公司之綜合財務報表。

為說明收購事項對本集團資產及負債之財務影響，經擴大集團之未經審核綜合備考財務資料已載於本通函附錄三。

### 有關凱升之資料

#### 一般資料

凱升為一間於百慕達註冊成立之有限公司，而其凱升股份於聯交所主板上市(股份代號：102)。

凱升為一間投資控股公司，凱升集團之主要業務為於俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)經營酒店及博彩業務。

#### 財務資料

以下為凱升集團於下列期間之經審核綜合財務資料概要：

	截至12月31日止年度		截至2020年
	2018年	2019年	3月31日
	百萬港元	百萬港元	止三個月 百萬港元
經審核除稅前淨溢利(虧損)	4.16	106.96	(28.53)
經審核除稅後淨溢利(虧損)	4.06	106.85	(28.56)

## 董事會函件

以下為凱升集團於下列指定日期之經審核綜合資產淨值：

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	3月31日
	百萬港元	百萬港元	百萬港元
經審核綜合資產淨值	1,626.58	2,036.41	2,007.86

### 物業資料

凱升集團於一間附屬公司持有60%權益，該附屬公司經營綜合度假村「水晶虎宮殿」(Tigre de Cristal)，其目前建於一幅面積為90,455平方米之土地上，註冊編號為25:27:020102:133。其位於bld. 11, coast of the Pionerskaya Bay, town of Artyom, Primorsky Krai, Russia，總樓面面積約為36,000平方米，設有博彩及餐飲區以及121間酒店客房。

### 有關本集團之資料

本集團主要(i)在中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)在中國深圳從事物業租賃；(iii)在越南提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。本集團一直擴充業務，尋找良機於東南亞地區擴充其旅遊相關業務，特別是於綜合度假村之投資及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。

### 進行包銷協議及收購事項之理由及裨益

凱升集團經營酒店及博彩業務之主要業務與本集團現時及不斷擴大於酒店及博彩相關業務之投資相符。凱升供股事項提供了一個渠道，能夠滿足凱升集團進行業務發展及投資之資金需要。

凱升擬將凱升供股事項估計所得款項淨額不少於約1,618,420,000港元作以下用途(假設不會發行新凱升股份及不會購回凱升股份)：(i)約52.3%或847,000,000港元用於認購事項；(ii)約37.1%或601,000,000港元用於水晶虎宮殿二期發展；及(iii)約10.6%或170,000,000港元用於一般營運資金。

於最後實際可行日期，凱升集團之收入主要來自其於濱海綜合娛樂區之博彩及酒店業務。為減少凱升集團對單一國家內單一收入來源之依賴，透過開拓不同國家之不同收入來源及/或市場，分散其收入來源被認為符合凱升之利益。與2016年至2018年俄羅斯聯邦平均年度國內生產總值增長1.4%相比，我們注意到菲律賓於同期錄得平均年度國內生產總值增長6.6%，且菲律賓之博彩業以更快速度增長。因此，凱升董事會認為，菲律賓博彩業在發展及投資回報方面具有巨大潛力。隨著認購事項落實，凱升一方面可從可換股債券之6.0%票息率或8.0%內部回報率獲得額外收入來源。另一方面，當SunTrust之財務表現因預期於2023年前開始營運



---

## 董事會函件

---

之主酒店娛樂場而獲得重大利益時，凱升可行使可換股債券附帶之換股權以取得SunTrust股份。鑒於可換股債券之到期日為自可換股債券發行日期起計5年(預期為2025年)，於行使可換股債券所附帶之換股權前，凱升被視為有充足時間觀察主酒店娛樂場對SunTrust之財務影響。因此，認購事項令凱升能將凱升集團之收入來源變得更多元化及進軍新增長的地區市場。

此外，由於俄羅斯政府授出無限期博彩牌照，凱升集團擁有濱海綜合娛樂區兩幅相鄰土地(即地段9及地段10)之開發權。名為水晶虎宮殿之首個博彩及酒店物業建於地段9上，並已於2015年第四季度開始營運。凱升目前正改良地段10二期發展項目之設計及建築元素，目標定於2022年開幕。預計二期發展項目將使凱升集團之貴賓賭桌及角子機數量增加一倍，提升現有物業之住宿容量兩倍，並包括餐廳、酒吧、零售設施、室內海灘俱樂部及水療等附加設施。

根據凱升可動用之財務資源，於毋須取得凱升供股事項之所得款項淨額的前提下，凱升未必有足夠資金發展水晶虎宮殿二期及進行認購事項。除建議凱升供股事項外，凱升並無進行股本集資或取得債務融資以撥付水晶虎宮殿二期發展之任何其他計劃，亦無就擴大水晶虎宮殿之規模或擴大地段10餘下部分而簽署任何計劃或具約束力之協議。

根據認購協議，凱升可按每股SunTrust股份1.8披索行使可換股債券附帶之換股權，轉換為SunTrust股份。由於可換股債券之票息率為每年6.0%或內部回報率為8.0%，凱升只可於可換股債券為價內時方可行使換股權。本集團亦已認購SunTrust本金額為7,300,000,000披索(相當於約1,100,000,000港元)之可換股債券，換股價為每股SunTrust股份1.1披索，因此，倘可換股債券為價內，本集團亦將行使其換股權，並將於轉換上述可換股債券後持有SunTrust約60.8%權益。

儘管凱升未必會成為本公司之附屬公司(視乎勝天根據包銷協議可能承購之包銷股份數目而定)，本集團參與凱升供股事項，承諾認購已承諾凱升股份及擔任凱升供股事項之包銷商，預期可增強凱升股東對凱升集團之信心及促進凱升供股事項之成功，其不僅有利於凱升集團，亦因本公司及勝天作為其主要股東而對本集團有利。

---

## 董事會函件

---

基於上文，董事認為(1)包銷協議及收購事項之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益；及(2)凱升就凱升供股事項之所得款項的用途為公平合理，且符合本公司之利益。

### 上市規則之涵義

勝天(作為包銷商)根據包銷協議承購包銷股份將構成本公司收購凱升之權益。

由於就收購事項之適用百分比率超出25%但低於100%，收購事項構成第14章項下本公司之一項主要交易，並須遵守第14章項下之公告及股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，讓股東審議及酌情批准收購事項。

於股東特別大會上，於收購事項及有關交易中擁有重大權益或潛在利益衝突之任何股東將須就向股東提呈以批准收購事項之決議案放棄投票。本公司之控股股東名萃由周先生擁有50%權益，而周先生乃董事及凱升董事，名萃因而被視為於收購事項中擁有重大權益或潛在利益衝突。名萃及其聯繫人將於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

### 暫停辦理股東登記

為確定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，本公司將於2020年8月28日至2020年9月2日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，該期間不辦理股份過戶登記手續。名列本公司於2020年9月2日之股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之股份持有人應確保於2020年8月27日下午4時30分前，將所有股份過戶文件連同相關股票一併送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

### 股東特別大會及投票

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

本公司之控股股東名萃及其聯繫人將就向股東提呈以批准收購事項之決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥，並盡早交回本公司之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在該情況下，委任代表之文據將被視作撤銷論。

為遵守上市規則，於股東特別大會上提呈之決議案將以投票表決之方式進行。

### 推薦建議

董事認為，包銷協議及收購事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成於股東特別大會上之相關議案。

### 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

### 警告通知

由於收購事項須待本通函「董事會函件－收購事項－包銷協議－先決條件」所載先決條件達成後方可作實，故收購事項未必會進行。股東及本公司有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對本身之狀況及應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華  
謹啟

2020年8月12日

## 1. 財務概要

有關本集團截至2019年12月31日止三個財政年度之損益、財務記錄及狀況之財務資料概要載於本公司截至2019年12月31日止年度之年報第6及7頁之比較表格。

本集團截至2019年12月31日止年度之經審核財務報表連同其附註載於本公司於2020年6月11日在聯交所網站([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0611/2020061100381_c.pdf))以「2019年年報」刊發之截至2019年12月31日止年度年報，並以參考方式載入本通函。

## 2. 債務聲明

### 經擴大集團

於2020年6月30日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)，經擴大集團有以下未償還債務總額：

	有抵押 人民幣千元	無抵押 人民幣千元	總計 人民幣千元
銀行借貸之賬面值	404,812	-	404,812
其他借貸之賬面值	216,442	649,000	865,442
附屬公司非控股股東貸款 之賬面值	87,053	213,167	300,220
一間附屬公司非控股股東貸款 應付利息之賬面值	-	1,729	1,729
應付一名董事款項之賬面值	-	5,101	5,101
應付一間關連公司款項 之本金額	-	276,760	276,760
應付一間關連公司款項 之應付利息之賬面值	-	4,658	4,658
應付關連公司可換股債券 之本金額	-	638,467	638,467
一間關連公司貸款之本金額	-	3,464,918	3,464,918
一間關連公司貸款之應付利息 之賬面值	-	69,528	69,528
租賃負債	3,317	4,230	7,547
	<u>711,624</u>	<u>5,327,558</u>	<u>6,039,182</u>

於2020年6月30日，除約人民幣59,812,000元之銀行借貸由周先生擔保外，所有上述債務均無擔保。

### **已抵押資產**

經擴大集團就授予經擴大集團之信貸融資抵押一間附屬公司之全部股權、其若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨、租金按金及銀行存款。經擴大集團之有抵押及無擔保租賃負債由經擴大集團支付之租金按金作抵押。

於2020年6月30日，本公司合營公司之附屬公司Hoi An South Development Limited(「HASD」)約34%之間接股權已就HASD獲授之銀行融資抵押予一間銀行。

### **或然負債及擔保**

於2020年6月30日，經擴大集團就經擴大集團物業買家訂立之按揭貸款而獲授之按揭融資約人民幣1,000,000元向若干銀行提供擔保。根據擔保合約之條款，倘按揭出現違約情況，經擴大集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。經擴大集團之後有權接管相關物業之法定業權及所有權。相關買方之物業所有權證獲發出及由銀行保管時該等擔保應予解除。

於2020年6月30日，銀行結餘約人民幣299,000元已抵押予銀行，作為銀行向經擴大集團物業買家授出按揭貸款融資之擔保按金。

於2020年6月30日，經擴大集團涉及與多名承包商及供應商(獨立於本公司及凱升之第三方)有關興建經擴大集團位於中國之發展中物業之多宗訴訟。鑒於意見認為訴訟仍在進行，並參考本公司中國律師之法律意見，管理層認為，經擴大集團資源進一步流出之可能性極微。因此，有關該等訴訟之負債已披露作為或然負債。

### **一般事項**

除上文所述者以及集團內公司間負債及日常業務過程中產生之一般應付賬款外，於2020年6月30日，經擴大集團並無任何已發行及未償還以及已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、任何其他未償還貸款資本、任何其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外)、按揭及押記、承兌信貸、租購承擔、其他重大或然負債或未償還擔保。

### 3. 重大不利變動

由於本通函「附錄五(一般資料)-7.訴訟」所述就2013年訴訟查封投資物業之若干部分，本集團一間附屬公司違反有關銀行借貸之契諾，導致有關銀行借貸出現違約事件。因此，於2019年12月31日，該筆銀行借貸人民幣55,000,000元已從非流動負債重新分類至流動負債。於發現違約時，本公司已通知相關銀行並開始磋商以取得豁免嚴格遵守相關財務契諾。

除上文及2019年年報「49.報告期後事項」一節所披露者外，於最後實際可行日期，董事確認，自2019年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團之財務或業務狀況並無任何重大不利變動。

### 4. 營運資金充足性

於2020年6月30日，經擴大集團之總借貸(包括銀行及其他借貸、來自一間關連公司及附屬公司非控股股東之貸款、應付關連公司之可換股債券、應付一間關連公司、一間附屬公司非控股股東及一名董事之非貿易相關款項以及租賃負債)約為人民幣6,039,182,000元。

董事已審閱經擴大集團之現金流量預測，其涵蓋自本通函日期起計不少於12個月之期間。彼等認為，根據經擴大集團之現有資源及成功實施以下措施(其將為經擴大集團產生充足融資及經營現金流入)，經擴大集團將擁有充足營運資金以應付其自本通函日期起計未來十二個月到期之財務責任：

- SunTrust將成功透過債務及／或股本融資籌集資金達16,600,000,000披索(相當於人民幣2,360,000,000元或333,000,000美元)以撥付興建及發展主酒店娛樂場，其中200,000,000美元將用於支付項目地盤付款(即SunTrust根據日期為2019年10月28日之共同開發協議(經不時補充及修訂)應付之200,000,000美元)，其中：
  - 2,550,000,000披索(相當於約人民幣360,000,000元或51,000,000美元)來自彩御根據日期為2019年10月28日之認購協議向SunTrust認購之SunTrust新股份，由1,750M貸款融資撥付，詳情載於本附錄一「5.控股股東融資詳情」。於最後實際可行日期，彩御就認購SunTrust新股份概無未償還款項將須支付；



- 7,300,000,000披索(相當於約人民幣1,040,000,000元或146,600,000美元)來自彩御根據日期為2020年5月29日之認購協議向SunTrust認購之零息可換股債券，將由1,750M貸款融資撥付，詳情載於本附錄一「5.控股股東融資詳情」；及
- 5,600,000,000披索(相當於約人民幣800,000,000元或115,000,000美元)來自凱升根據認購協議向SunTrust認購可換股債券。

倘無法籌集16,600,000,000披索(相當於約2,500,000,000港元)之融資(不大可能發生)，基於評估經擴大集團之營運資金充足性預測時已考慮到星望(因其為周先生全資擁有之公司而成為本公司之關連人士)向經擴大集團提供最多1,750,000,000港元及年利率3.5%之1,750M貸款融資以及周先生之財務支持函件所述經擴大集團在有需要時周先生所提供之持續融資支持，營運資金充足性預測之影響將微乎其微。

- 於2020年6月30日，經擴大集團擁有根據日期為2019年8月30日之貸款及抵押協議來自MSRD Corporation Limited(「**MSRD**」)非控股股東之若干貸款，本金額為1,323,000,000日圓(相當於約人民幣87,053,000元)並於2020年7月到期。根據日期為2020年7月21日之補充協議，該貸款及抵押協議之到期日獲延長12個月，由2020年7月延至2021年7月。除延長到期日外，該貸款及抵押協議之所有其他條款維持不變。經擴大集團已取得MSRD非控股股東之承諾書，承諾非控股股東貸款將於2021年7月獲進一步重續一年以上(如有需要)。
- 於2020年6月30日，經擴大集團有未償還本金額為402,000,000港元(相當於約人民幣367,187,000元)之2016年可換股債券及未償還本金額為297,000,000港元(相當於約人民幣271,280,000元)之2018年可換股債券，由經擴大集團控股股東周先生及本公司董事盧衍溢先生控制之關連公司持有，並將分別於2020年12月及2020年8月到期。經擴大集團已取得周先生之書面協議，2016年可換股債券將於相關到期日延期一年以上。根據日期為2020年7月3日之補充契據，2018年可換股債券之到期日將由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日，惟須待本公司日期為2020年7月3日之公告所述之先決條件獲達成後，方可作實。

- 於2020年6月30日，經擴大集團有向一間關連公司發行之承兌票據，本金額為303,000,000港元(相當於約人民幣276,760,000元)，其將於2020年8月到期。根據日期為2020年7月3日之補充承兌票據，該承兌票據之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日，毋須股東批准。除延長到期日之外，該承兌票據之所有其他條款保持不變。
- 於2020年6月30日，經擴大集團有向本公司一名董事發行之承兌票據，本金額為5,584,000港元(相當於約人民幣5,101,000元)，其將於2020年8月到期。經擴大集團已取得周先生之書面協議，該承兌票據將於相關到期日延長一年以上。
- 經擴大集團目前正與一間銀行磋商為MSRD於日本之酒店項目提供額外融資，首批銀行融資約4,144,000,000日圓(相當於人民幣273,000,000元)將於本通函日期起計12個月期內提取。經擴大集團已收到該銀行就還款期超過一年之銀行融資之初步建議。
- 於2020年落實MSRD一幅土地之開發計劃後，MSRD非控股股東將向MSRD注資約2,031,000,000日圓(相當於約人民幣134,000,000元)，即潛在認購MSRD將予發行之49%新股份或進一步股東貸款之代價。
- 經擴大集團控股股東周先生將向經擴大集團提供財務支持，以於有需要時履行其財務責任。根據董事會對周先生之財務背景及資料、資產支持及周先生持續向經擴大集團提供財務支持之往績記錄之審閱，董事會認為，周先生擁有充足財務資源向經擴大集團提供財務支持。

根據「附錄一(本集團之財務資料)- 5. 控股股東融資詳情」所述本公司一間關連公司授出之現有貸款融資詳情，經擴大集團於SunTrust之進一步投資將由(i) 1,750M貸款融資；及(ii) 凱升來自凱升供股事項之部分所得款項淨額撥付。

經考慮上述收購事項之完成、經擴大集團之業務前景、控股股東之財務支持、內部資源及可動用之已承諾及未承諾融資信貸及安排、股本發行後，董事信納，經擴大集團擁有充足營運資金應付其自本通函日期起計至少未來十二個月之現時需求。



儘管有上文所述，經擴大集團能否實現上述計劃及措施存在顯著不確定性。經擴大集團營運資金是否足夠滿足其自本通函日期起計未來至少十二個月之資金需求高度依賴經擴大集團能否從其控股股東周先生取得足夠財務支持，並透過成功從銀行或金融機構取得融資、延長將於本通函日期起計未來十二個月到期之貸款、可換股債券及承兌票據、附屬公司發行可換股債券及股份以及其他長期融資產生足夠融資現金流量。

## 5. 控股股東融資詳情

於最後實際可行日期，星望已向經擴大集團提供以下無條件貸款融資：

### 貸款融資

協議日期	融資金額 (百萬港元)	未動用金額 (百萬港元)	用途
2018年7月27日	400	-	(i) 向本集團一間合營公司提供股東貸款，誠如本公司日期為2017年11月1日之通函披露；  (ii) 於2018年收購凱升股份；  (iii) 向本集團一間合營公司提供股東貸款，誠如本公司日期為2020年1月7日之公告披露；及  (iv) 本集團之一般營運資金。
2019年4月8日	1,500	275.3	(i) 於2019年收購凱升股份；  (ii) 收購MSRD 51%股權及股東貸款，誠如本公司日期為2019年8月30日之公告披露；

貸款融資 協議日期	融資金額 (百萬港元)	未動用金額 (百萬港元)	用途
			(iii) 向本集團一間合營公司提供股東貸款，誠如本公司日期為2020年1月7日之公告披露；
			(iv) 向本集團一間合營公司提供股東貸款，誠如本公司日期為2020年7月6日之公告披露；
			(v) 就項目開發之可能進一步投資或向MSRD注資，方式為透過認購MSRD新股份或提供股東貸款；及
			(vi) 本集團之一般營運資金。
2019年10月30日 (「1,750M貸款 融資」)	1,750	1,180	(i) 收購SunTrust 51%股權，誠如本公司日期為2019年10月29日之公告披露；
			(ii) 認購SunTrust新股份，誠如本公司日期為2019年10月29日之公告披露；及
			(iii) 認購SunTrust根據SunTrust(作為發行人)與彩御(作為認購人)訂立日期為2020年5月29日之有條件認購協議將予發行之零息可換股債券。

貸款融資 協議日期	融資金額 (百萬港元)	未動用金額 (百萬港元)	用途
2020年3月6日	320	137.2	(i) 購買一架飛機及相關營運資金；  (ii) 向本集團一間合營公司提供股東貸款，誠如本公司日期為2020年3月6日之公告所述；及  (iii) 本集團之一般營運資金。
2020年5月21日 (「1,650M貸款 融資」)	1,650	1,650	支付包銷股份及已承諾凱升股份之總認購價格。
<b>總計(統稱「控股 股東融資」)</b>	<b>5,620</b>	<b>3,242.5</b>	

## 6. 經擴大集團之財務及業務前景

經擴大集團繼續(i)於中國廣東省及安徽省從事物業開發；(ii)於中國深圳從事物業租賃；(iii)於越南提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；及(v)於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區營運酒店及博彩業務。

於大中華地區以外，除於2018年在越南及柬埔寨訂立若干技術服務及娛樂場管理協議外，經擴大集團一直於東南亞地區擴展其旅遊相關業務。經擴大集團於2018年成功收購一間主要持有會安南岸綜合娛樂度假村項目約34%股權之合營公司。有關越南會安南岸綜合娛樂度假村項目娛樂場營運之博彩業務資格證書已於2020年5月授出，並於2020年6月28日試業。會安南岸綜合娛樂度假村項目是一個附設娛樂場的綜合度假村，場內設有賭桌、電子博彩機、亞洲以至其他國際美饌，以及逾1,000多間酒店客房及一個18洞高爾夫球場。由於已遵守有關娛樂場業務活動之所有相關監管規定，會安南岸綜合娛樂度假村項目計劃於2021年正式開幕。

凱升持有俄羅斯遠東名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村已發行股本60%。水晶虎宮殿一期自2015年起開始營運，博彩區設有約30張貴賓賭桌、35張中場賭桌及330部角子機，以及擁有121間客房、餐飲及零售店之五星級酒店。水晶虎宮殿二期預期設有擁有350間客房之四星級酒店、50張貴賓賭桌、25張中場賭桌及300部角子機、四間餐廳、更多娛樂及零售設施以及一個室內海灘會所。

本集團亦擁有MSRD已發行股本之51%，MSRD持有位於日本沖繩宮古島佔地面積為108,799平方米之一幅土地。待本集團批准最終發展計劃後，MSRD擬於該土地上興建40幢連泳池別墅及擁有逾100間客房之酒店。

於2019年10月28日，彩御完成收購1,147,500,000股SunTrust股份後，SunTrust成為本公司擁有51%權益之附屬公司。根據Westside(作為委任人)與SunTrust(作為獲委任人)就委任SunTrust為唯一及獨家營運商以經營及管理共同開發協議項下擬進行之主酒店娛樂場所訂立日期為2020年5月4日之營運及管理／服務協議(「**營運及管理協議**」)，SunTrust將為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人，而主酒店娛樂場將為菲律賓馬尼拉娛樂城之五星級酒店及娛樂場綜合設施。主酒店娛樂場預期於2023年前開始營運。娛樂城是馬尼拉娛樂場樞紐。投資SunTrust標誌著經擴大集團進軍菲律賓娛樂場及娛樂事業之第一步，使經擴大集團能夠從此不斷增長之市場中分一杯羹，並與經擴大集團在東南亞地區之整體旅遊相關業務發揮協同效益。

於2020年5月29日，SunTrust與彩御訂立認購協議(「**可換股債券認購協議**」)，認購將由SunTrust向彩御發行之7,300,000,000披索(相當於約1,100,000,000港元)零息可換股債券(「**可換股債券**」)。彩御就根據可換股債券認購協議認購可換股債券應付之認購價將由SunTrust用於發展主酒店娛樂場。按初步換股價每股1.1披索轉換可換股債券為SunTrust普通股(「**SunTrust兌換股份**」)之權利獲悉數行使後，SunTrust將由本公司擁有74.42%(以SunTrust於本通函日期已發行7,250,000,000股股份為基準及假設除發行SunTrust兌換股份外該數目並無變動)。

於2020年6月1日，SunTrust(作為發行人)與凱升(作為認購人)訂立認購協議，據此，凱升已有條件同意認購將由SunTrust發行本金總額最多為5,600,000,000披索(相當於847,000,000港元)之可換股債券(可轉換為SunTrust股份)。

於2020年6月1日，勝天與凱升訂立包銷協議。倘包銷協議成為無條件，而勝天並無根據其條款予以終止及勝天須承購所有包銷股份，則凱升將成為本公司之間接附屬公司，原因是本公司及勝天(本公司之直接全資附屬公司)合共將於凱升擁有約69.78%權益(假設凱升根據其於2011年7月7日採納之購股權計劃授出之所有未行使購股權(除凱升兩名獨立非執行董事所持有者外)於凱升供股事項記錄日期或之前已悉數行使)。

經擴大集團將繼續多元化其業務，拓展亞洲各國之旅遊相關業務，把握機會提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。經擴大集團目標是建設綜合旅遊相關平台，於綜合度假村作股本投資，並為亞洲區內之綜合度假村充當旅遊相關服務供應商。

經擴大集團之業務策略將繼續於亞洲各國從事旅遊相關業務。經擴大集團致力於長遠為股東帶來更大價值。

凱升截至2019年12月31日止三個財政年度之財務資料分別於日期為2018年4月25日之2017年年報第50至109頁、日期為2019年4月29日之2018年年報第62至127頁以及日期為2020年4月22日之2019年年報第70至141頁披露，均刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及凱升網站(<https://www.saholdings.com.hk>)。

請參閱下列超連結：

2017年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/lt20180425770\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/lt20180425770_c.pdf)

2018年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291147\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/lt201904291147_c.pdf)

2019年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf)

以下為獨立申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)所編製凱升截至2020年3月31日止三個月之會計師報告全文，以供載入本通函。



## 致太陽城集團控股有限公司董事有關凱升控股有限公司及其附屬公司歷史財務資料之會計師報告

### 緒言

吾等謹此就凱升控股有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)之歷史財務資料作出報告(載於第II-5至II-52頁)，此等歷史財務資料包括目標集團於2020年3月31日之綜合財務狀況表，以及目標集團截至2020年3月31日止三個月(「有關期間」)之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料(統稱「歷史財務資料」)。第II-5至II-52頁所載之歷史財務資料構成本報告之組成部分，其擬備以供載入太陽城集團控股有限公司就有關收購目標集團股權之建議交易而刊發日期為2020年8月12日之通函(「該通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔之責任

目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料，並對目標公司董事認為為使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所必需之內部控制負責。

### 申報會計師之責任

吾等之責任為對歷史財務資料發表意見，並將吾等之意見向閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港投資通函呈報聘用準則第200號「投資通函內就歷史財務資料出具之會計師報告」開展工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理確定。

吾等之工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露之證據。選擇之程序取決於申報會計師之判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論由於欺詐或錯誤導致)之風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製真實而中肯之歷史財務資料相關之內部控制，以設計適當之程序，但目的並非對該實體內部控制之有效性發表意見。吾等之工作亦包括評估目標公司董事所採用之會計政策是否恰當及所作出之會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所獲得證據充足且適當地為吾等之意見提供基礎。

## 意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2所載編製基準，歷史財務資料真實公平反映目標集團於2020年3月31日之財務狀況以及目標集團於有關期間之財務表現及現金流量。

## 審閱末段期間比較財務資料

吾等已審閱目標集團末段期間之比較財務資料，此等財務資料包括截至2019年3月31日止三個月之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及其他解釋資料(「末段期間之比較財務資料」)。目標公司董事負責根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製及呈列末段期間之比較財務資料。吾等之責任是根據吾等之審閱，對末段期間之比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體之獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。由於審閱範圍遠較按照香港審計準則進行審核之範圍為小，故吾等無法保證知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等並不發表任何審核意見。按照吾等之審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，末段期間之比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載之編製基準編製。



根據聯交所證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例須呈報事項

**調整**

於編製歷史財務資料時，並未對相關財務報表(定義見第II-5頁)作出調整。

**股息**

吾等提述歷史財務資料附註16，當中載述目標公司並無就有關期間宣派或派付股息。

**德勤•關黃陳方會計師行**

執業會計師

香港

2020年8月12日

## 目標集團之歷史財務資料

### 歷史財務資料之編製

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。

目標集團於有關期間之綜合財務報表(歷史財務資料以此為依據)乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)編製，並由吾等根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

歷史財務資料以港元(「**港元**」)呈列，除另有指明外，所有價值均四捨五入至最接近之千位數(千港元)。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2020年3月31日止三個月

	附註	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
博彩及酒店業務之收益	6	91,934	132,263
其他收入	7	3,757	1,652
其他收益及虧損	9	(16,904)	9,656
博彩稅		(2,941)	(3,528)
已消耗之存貨		(2,760)	(3,319)
市場推廣及宣傳開支		(3,628)	(3,853)
僱員福利開支		(43,493)	(35,767)
折舊及攤銷		(22,479)	(22,777)
其他開支	10	(24,646)	(28,878)
財務費用	11	(7,374)	(8,443)
除稅前(虧損)溢利		(28,534)	37,006
所得稅開支	12	(22)	(33)
期內(虧損)溢利及全面(開支)收益總額	13	<u>(28,556)</u>	<u>36,973</u>
下列人士應佔期內(虧損)溢利及全面(開支) 收益總額：			
目標公司擁有人		(13,267)	27,176
非控股權益		<u>(15,289)</u>	<u>9,797</u>
		<u>(28,556)</u>	<u>36,973</u>
		港仙	港仙
每股(虧損)盈利			
基本	17	<u>(0.74)</u>	<u>1.83</u>
攤薄		<u>(0.74)</u>	<u>1.83</u>

## 綜合財務狀況表

於2020年3月31日

	附註	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
非流動資產			
物業、經營權及設備	18	1,403,864	1,408,519
使用權資產	19	6,193	6,782
長期預付款及其他非流動資產	20	19,400	31,849
無形資產		416	420
		<u>1,429,873</u>	<u>1,447,570</u>
流動資產			
存貨	21	2,047	3,003
應收貿易賬款及其他應收款	22	67,946	61,657
銀行結餘及現金	23	826,223	860,698
		<u>896,216</u>	<u>925,358</u>
流動負債			
合約負債、應付貿易賬款及其他應付款	24	53,280	61,557
租賃負債	25	1,332	1,966
一間附屬公司之非控股股東提供之貸款	26	229,550	223,214
		<u>284,162</u>	<u>286,737</u>
流動資產淨值		<u>612,054</u>	<u>638,621</u>
總資產減流動負債		<u>2,041,927</u>	<u>2,086,191</u>
非流動負債			
增值稅(「 <b>增值稅</b> 」)安排之負債	27	30,017	44,641
租賃負債	25	4,053	5,137
		<u>34,070</u>	<u>49,778</u>
資產淨值		<u><u>2,007,857</u></u>	<u><u>2,036,413</u></u>

		於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
股本及儲備			
股本	28	45,094	45,094
儲備		<u>1,586,027</u>	<u>1,599,294</u>
目標公司擁有人應佔權益		1,631,121	1,644,388
非控股權益		<u>376,736</u>	<u>392,025</u>
權益總額		<u><u>2,007,857</u></u>	<u><u>2,036,413</u></u>

## 綜合權益變動表

截至2020年3月31日止三個月

	目標公司擁有人應佔						非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	以股份為 基礎之 報酬儲備 千港元	累計虧損 千港元	小計 千港元			
於2019年12月31日及 2020年1月1日	45,094	1,597,405	33,100	(31,211)	1,644,388	392,025	2,036,413	
期內虧損及全面開支總額	-	-	-	(13,267)	(13,267)	(15,289)	(28,556)	
沒收/註銷購股權	-	-	(9,090)	9,090	-	-	-	
於2020年3月31日	<u>45,094</u>	<u>1,597,405</u>	<u>24,010</u>	<u>(35,388)</u>	<u>1,631,121</u>	<u>376,736</u>	<u>2,007,857</u>	
於2019年1月1日	37,209	1,286,885	52,869	(126,298)	1,250,665	375,919	1,626,584	
期內溢利及全面收益總額 (未經審核)	-	-	-	27,176	27,176	9,797	36,973	
於2019年3月31日(未經審核)	<u>37,209</u>	<u>1,286,885</u>	<u>52,869</u>	<u>(99,122)</u>	<u>1,277,841</u>	<u>385,716</u>	<u>1,663,557</u>	

## 綜合現金流量表

截至2020年3月31日止三個月

	截至 2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至 2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
<b>經營業務</b>		
除稅前(虧損)溢利	(28,534)	37,006
就以下各項所作調整：		
物業、經營權、設備、使用權資產及無形資產		
折舊及攤銷	22,479	22,777
財務費用	7,374	8,443
按金之減值虧損	7,267	-
出售／撇銷物業、經營權及設備之虧損	60	32
銀行利息收入	(3,399)	(1,506)
撇銷無形資產之虧損	-	32
其他應收款、按金及預付款之已確認虧損撥回	-	(741)
營運資金變動前之營運現金流量	5,247	66,043
應收貿易賬款及其他應收款增加	(3,768)	(68,589)
合約負債、應付貿易賬款及其他應付款增加	1,715	57,189
存貨減少	956	179
經營所得現金	4,150	54,822
已付所得稅	(22)	(33)
經營業務所得現金淨額	4,128	54,789
<b>投資活動</b>		
就物業、經營權及設備付款	(9,902)	(1,403)
退還根據增值稅安排已退回增值稅	(9,853)	(9,924)
購買物業、經營權及設備之按金	(2,207)	-
已收利息	3,399	1,506
就無形資產付款	-	(369)
根據增值稅安排退回增值稅	-	657
投資活動所用現金淨額	(18,563)	(9,533)

	截至 2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至 2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
<b>融資活動</b>		
償還租賃負債	(1,718)	(476)
已付租賃負債利息	(161)	(203)
	<u>(1,879)</u>	<u>(679)</u>
融資活動所用現金淨額		
	(1,879)	(679)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(16,314)	44,577
於1月1日之現金及現金等值項目	860,698	479,822
外幣匯率變動之影響	(18,161)	(4,709)
	<u>(18,161)</u>	<u>(4,709)</u>
於3月31日之現金及現金等值項目， 即銀行結餘及現金	<u>826,223</u>	<u>519,690</u>



## 目標集團之歷史財務資料附註

截至2020年3月31日止三個月

### 1. 一般資料

目標公司為百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司上市。目標公司之註冊辦事處及主要營業地點之地址為香港干諾道中200號信德中心西座17樓1704室。

目標公司為投資控股公司。目標集團之主要業務為在俄羅斯聯邦濱海地區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)經營酒店及博彩業務。主要附屬公司及其活動載於附註36。

歷史財務資料以港元(「港元」)呈列，而港元亦是目標公司之功能貨幣。G1 Entertainment Limited Liability Company(「G1 Entertainment」)，其為目標集團之主要附屬公司，於俄羅斯聯邦從事博彩及酒店業務)之功能貨幣是港元，原因為港元是主要影響其博彩收益之貨幣。

#### 於本期內之重大事件

##### 爆發新型冠狀病毒(「新型冠狀病毒」)疫情

為努力控制新型冠狀病毒爆發，俄羅斯政府自2020年2月20日起對中國公民(包括香港及澳門護照持有人)實施臨時入境禁令，毋庸置疑對2020年初其訪客造成不利影響，尤其對其轉碼數業務產生負面影響。於2020年3月27日，目標公司公佈，鑒於俄羅斯聯邦的新型冠狀病毒爆發情況不斷惡化，俄羅斯政府已宣佈一系列控制疫情爆發的措施。由目標公司旗下附屬公司G1 Entertainment經營的博彩物業遵循俄羅斯政府的建議，於2020年3月28日(星期六)起暫停其博彩業務，直至其於2020年7月16日(星期四)恢復營業。於停業期內，G1 Entertainment之酒店業務繼續提供有限度服務。

凱升董事相信，新型冠狀病毒疫情將繼續為業務帶來挑戰，且無法量化對整體業務之影響，原因是眾多不確定性，包括：

- 停業期(如有)之長短
- 恢復營業時間及復業後業務恢復速度
- 新型冠狀病毒對經濟及客戶行為之短期及長期影響

儘管如此，目標集團之流動性狀況強勁，並將能夠於此史無前例之「近乎零收益」期內於自報告期末起計逾十二個月內持續經營。

### 2. 歷史財務資料之編製基準

歷史財務資料乃根據香港財務報告準則編製。主要會計政策載於附註4。

由於目標公司之註冊成立司法權區並無法定審核規定，故目標公司自其註冊成立日期起並無編製法定財務報表。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

就編製有關期間之歷史財務資料之目的而言，目標集團已一致應用對於2020年1月1日開始之會計期間有效之香港財務報告準則。自2020年1月1日起應用新訂及經修訂香港財務報告準則對目標集團於有關期間之財務狀況及表現及／或此等歷史財務資料所載之披露事項並無重大影響。

#### 已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋

於本報告日期，以下新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效：

- 香港財務報告準則第17號 保險合約<sup>1</sup>
- 香港財務報告準則第16號之修訂 修訂 新型冠状病毒相關租金優惠<sup>3</sup>
- 香港財務報告準則第10號及 投資者與其聯營公司或合營公司之間之資產出售或注資<sup>2</sup>
- 香港會計準則第28號之修訂
- 香港財務報告準則第3號之修訂 修訂 概念框架之提述<sup>4</sup>
- 香港會計準則第16號之修訂 物業、廠房及設備 – 於作擬定用途前之所得款項<sup>4</sup>
- 香港會計準則第37號之修訂 有償合約 – 履行合約之成本<sup>4</sup>
- 香港財務報告準則之修訂 香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進<sup>4</sup>

- <sup>1</sup> 於2021年1月1日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>2</sup> 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。
- <sup>3</sup> 於2020年6月1日或其後開始之年度期間生效。
- <sup>4</sup> 於2022年1月1日或其後開始之年度期間生效。

目標公司董事(「凱升董事」)預計於可見未來應用所有新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對目標集團之財務報表產生重大影響。

#### 4. 主要會計政策

歷史財務資料乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例(「公司條例」)規定之適用披露數字。

如下文所載之會計政策解釋，歷史財務資料乃於各報告期間結束時根據歷史成本基準編製。

歷史成本一般是建基於為換取貨品及服務所付出之代價的公平價值。

公平價值是於計量日期市場參與者於有秩序交易中出售資產可收取或轉讓負債須支付的價格，而不論該價格是否直接可觀察或可使用其他估值技術估計。若市場參與者於計量日期對資產或負債定價時會考慮資產或負債的特點，則目標集團於估計資產或負債的公平價值時會考慮該等特點。歷史財務資料中作計量及／或披露用途的公平價值乃按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範圍內的以股份支付之交易、根據香港財務報告準則第16號入賬的租賃交易，以及與公平價值存在若干相似之處但並非公平價值之計量，譬如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨額或香港會計準則第36號資產減值的使用價值除外。

此外，就財務報告而言，公平價值計量根據公平價值計量的輸入數據可觀察程度及公平價值計量的輸入數據對其整體的重要性分類為第一級、第二級及第三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據是實體於計量日期可以取得的相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)；
- 第二級輸入數據是就資產或負債直接或間接地可觀察之輸入數據(第一級內包括的報價除外)；及
- 第三級輸入數據是資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### 綜合基準

歷史財務資料包括目標公司及其所控制之實體及其附屬公司之財務報表。當目標公司符合以下要素時，則目標公司取得控制權：

- 對被投資方具有權力；
- 因參與被投資方業務而承擔可變回報之風險或享有可變回報之權利；及
- 可對被投資方使用權力以影響其回報。

倘有事實及情況顯示上述三項控制權要素有一項或以上出現變動，目標公司會重新評估其是否對被投資方擁有控制權。

附屬公司之綜合入賬於目標集團取得有關附屬公司之控制權起開始，並於目標集團失去有關附屬公司之控制權時終止。具體而言，期內所收購或出售附屬公司之收入及開支乃自目標集團取得控制權之日期起計入綜合損益及其他全面收益表，直至目標集團不再控制有關附屬公司之日期為止。

損益及其他全面收益之每個項目乃歸屬於目標公司擁有人及非控股權益。附屬公司之全面收益總額歸屬於目標公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

有必要時，對附屬公司財務報表作出調整，以使彼等之會計政策與目標集團之會計政策一致。

目標集團內公司間之所有資產及負債、權益、收入、開支及有關目標集團成員之間交易的現金流量，已於綜合賬目時悉數對銷。

附屬公司的非控股權益與目標集團於當中的權益分開呈列，而該等權益代表其持有人於清盤時有權按相關附屬公司的淨資產比例分佔的現有所有權權益。

### 客戶合約收益

履約責任指個別的貨品或服務(或一組貨品或服務)或一系列大致相同的個別貨品或服務。

目標集團於履約責任獲履行時確認收益，即當與特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉移予客戶時。

倘符合以下其中一項準則，則控制權隨時間轉移，而收益則參照完全履行相關履約責任的進展而隨時間確認：

- 於目標集團履約時，客戶同時取得並耗用目標集團履約所提供的利益；
- 目標集團的履約產生或提升一項資產，而該項資產於目標集團履約時由客戶控制；或
- 目標集團的履約並未產生讓目標集團有替代用途的資產，且目標集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

否則，收益於客戶獲得個別貨品或服務控制權的時間點確認。

合約資產指目標集團就換取目標集團已向客戶轉移的貨品或服務而收取代價的權利(尚未成為無條件)，根據香港財務報告準則第9號評估減值。相反，應收款項指目標集團收取代價的無條件權利，即代價到期付款前僅需經過一段時間。

合約負債指目標集團因已向客戶收取代價(或已到期收取代價)，而須向客戶轉移貨品或服務的責任。

合約資產及有關同一合約之合約負債按淨額基準入賬。

#### **具多項履約責任之合約(包括分配交易價格)**

就包含多於一項履約責任的合約而言(主要包括結算客戶之賭注，按折扣或免費基準向客戶提供房間及餐飲服務以及根據目標集團客戶忠誠計劃賺取的積分)，目標集團按相對獨立售價基準將交易價格分配至各履約責任。

有關各履約責任之不同貨品或服務的獨立售價於合約開始時釐定。該價格指目標集團將單獨向客戶出售承諾貨品或提供服務的價格。倘獨立售價不可直接觀察，目標集團使用適當技術進行估計，使到最終分配至任何履約責任之交易價格可反映目標集團就轉移承諾貨品或服務予客戶而預期有權獲得的代價金額。

來自博彩業務之收益指博彩贏輸淨差額之總額。就博彩活動向客戶回贈之佣金以博彩業務收益之扣減入賬。

就包括目標集團向客戶提供之折扣或免費產品及服務之收益合約而言，目標集團將各產品及服務之相關獨立售價分配至相關收益種類。目標集團提供之相關產品或服務之成本以開支入賬。

就客戶根據目標集團客戶忠誠計劃可賺取積分之收益交易而言，目標集團將賺取積分之估計獨立售價分配至忠誠計劃負債。有關金額為直至贖回時於其他應付款之遞延忠誠計劃負債。贖回目標集團提供之產品及服務之忠誠計劃積分後，目標集團提供之各產品或服務之遞延金額分配至相關收益種類。

就提供客房及餐飲服務(有關服務之控制權分別於一段時間及於某一時間點轉移)，收益於客戶取得完整服務之控制權及目標集團擁有收取付款之現時權利及可能收取代價時確認。

#### **博彩稅**

目標集團須根據所管有的賭桌及角子機數目向俄羅斯聯邦的稅務機關支付若干可變及定額款項。此等開支在綜合損益及其他全面收益表中列報為「博彩稅」並於錄得時在綜合損益及其他全面收益表扣除。

#### **租賃**

##### **租賃的定義**

倘合約賦予權利於一段時間內控制可識別資產的用途以換取代價，則該合約為租賃或包含租賃。

目標集團於開始、修訂或業務收購日期(如適用)根據香港財務報告準則第16號項下的定義評估合約是否為租賃或包含租賃。有關合約將不會被重新評估，除非合約中的條款與條件隨後被改動。

### 目標集團作為承租人

#### 將代價分配至合約組成部分

就包含租賃組成部分以及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分的合約而言，目標集團根據租賃組成部分的相對獨立價格及非租賃組成部分的合計獨立價格基準將合約(包括收購物業(包括租賃土地及非租賃樓宇部分)所有權權益之合約)代價分配至各項租賃組成部分，除非無法可靠作出分配。

目標集團亦採用可行權宜方法，不會分開呈列非租賃組成部分與租賃組成部分，而將租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分入賬列作單一租賃組成部分。

#### 短期租賃及低價值資產租賃

對於租期自開始日期起計為12個月或以內且並無包含購買選擇權的辦公室租賃，目標集團應用短期租賃確認豁免。目標集團亦對低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款按直線基準或另一系統性基準於租期內確認為開支。

#### 使用權資產

使用權資產之成本包括：

- 租賃負債的初始計量金額；及
- 於開始日期或之前作出的任何租賃付款，減任何已收租賃優惠。

使用權資產按其估計可使用年期及租賃年期較短者，以直線法計算折舊。

目標集團將使用權資產列為綜合財務狀況表的細列項目。

#### 可退回租金按金

已付之可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)入賬及最初以公平價值計量。對最初確認公平價值的調整視為額外租賃款項及包括在使用權資產成本內。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，目標集團按當日未付的租賃付款現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，如果租賃中隱含的利率不易確定，則目標集團在租賃開始日使用增量借款利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實物固定付款)減去任何應收的租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款；及
- 倘租賃條款反映目標集團將行使終止租賃之選擇權，終止租賃的罰款付款。

反映市場租金變化的可變租賃付款於開始日期使用市場租金初步計量。並不視乎指數或比率而定的可變租賃付款並不計入租賃負債及使用權資產計量，而於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

在開始日期之後，租賃負債通過利息增加和租賃付款進行調整。

在下列情況下，目標集團重新計算租賃負債(並對相關的使用權資產進行相應調整)：

- 租賃期限已經改變或購買選擇權的行使評估發生變化，在這種情況下，相關的租賃負債通過在重新評估之日使用經修訂的貼現率貼現修訂後的租賃付款來重新計量。
- 租賃付款因市場租金審查後的市場租金變動而發生變化，在這種情況下，相關租賃負債通過使用初始貼現率貼現修訂後的租賃付款來重新計量。

目標集團將租賃負債列為綜合財務狀況表的細列項目。

#### 租賃修訂

倘出現以下情況，目標集團會將租賃修訂入賬列作獨立租賃：

- 該修訂會增加一個或多個相關資產的使用權，藉以增加租賃的範圍；及
- 租賃代價按照金額等同於增長範圍的獨立價格以及對該獨立價格作出的任何適用調整的金額增長，以反映該特定合約的情況。

就並非以獨立租賃入賬的租賃修訂而言，目標集團會根據經修訂租賃的租期，通過使用於實際修訂日期的經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款，重新計量該租賃負債。

#### 目標集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

目標集團作為出租人之租賃分類為融資租賃或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，合約即分類為融資租賃。所有其他租賃乃分類為經營租賃。

經營租賃的租金收入在相關租賃期內按直線法在損益內確認。磋商和安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面金額，有關成本於租期內按直線法確認為開支。對取決於指數或利率的經營租賃的可變租賃付款予以估計並計入於租期內按直線基準確認之總租賃付款內。並非取決於指數或利率的可變租賃付款於產生時確認為收入。

##### 將代價分配至合約組成部分

當合約同時包含租賃及非租賃組成部分時，目標集團採用香港財務報告準則第15號將合約代價分配至租賃及非租賃組成部分。非租賃組成部分根據其相對獨立的售價與租賃部分分開。

##### 可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公平價值計量。於初始確認時對公平價值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。



### 租賃修訂

目標集團將修訂經營租賃視為自修訂生效日期起計的新租賃，並視與原租賃相關的任  
何預付或應計租賃付款為新租賃的部分租賃付款。

### 外幣

編製個別集團實體之財務報表時，以功能貨幣以外貨幣(外幣)進行之交易乃按交易日期  
當時之匯率確認。於報告期間結束時，以外幣列值之貨幣項目以該日當時之匯率重新換算。以  
外幣過往成本計算之非貨幣項目不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差額會於產生期間在損益內確認。

### 借貸成本

收購、興建或生產合資格資產(為需要頗長時間方可用作擬定用途或出售的資產)直接應  
佔之借貸成本乃計入該等資產之成本，直至資產大體上可用作擬定用途或出售。

於相關資產可作擬定用途或銷售後仍未償付之任何特定借貸計入一般借貸組合內，以  
計算一般借貸之資本化率。將特定借貸用於合資格資產前所作短期投資賺取之投資收入，乃  
自可用作資本化之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生之期間於損益確認。

### 退休福利成本

對強制性公積金計劃(「強積金計劃」)及俄羅斯聯邦國家退休基金之付款於僱員提供可令  
彼等享有供款之服務時確認為開支。

### 短期僱員福利

短期僱員福利按在僱員提供服務時預期支付的未貼現福利金額確認。所有短期僱員福  
利均確認為開支，除非另一項香港財務報告準則要求或允許將該福利計入資產成本。

在扣除任何已支付的金額後，就僱員應得福利(如工資和薪金及年假)確認負債。

### 稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項之總和。

現時應付稅項乃按期內應課稅溢利計算。應課稅溢利由於在其他年度之應課稅或可扣  
減之收入或開支以及從未課稅或可扣稅之項目，故與除稅前(虧損)溢利不同。目標集團之本期  
稅項負債乃按已於報告期間結束時實施或大致實施之稅率計算。

遞延稅項在綜合財務報表內就資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基  
之暫時差額確認。遞延稅項負債一般就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般就所有  
可扣減暫時差額確認，惟以可能出現可供動用相關可扣減暫時差額之應課稅溢利為限。倘若  
暫時差額由初步確認一項不影響應課稅溢利或會計溢利之資產及負債(業務合併除外)所產生，  
則不會確認有關遞延稅項資產及負債。此外，倘若暫時差額源自商譽之初步確認，則不確認遞  
延稅項負債。

遞延稅項負債乃就與附屬公司之投資以及於合營企業之權益有關的應課稅暫時差額而確認，惟倘目標集團能夠控制暫時差額的轉回，以及暫時差額可能不會於可見將來撥回時則作別論。從與此等投資及權益相關的可扣除暫時差額產生的遞延稅項資產僅按以下為限確認，即將會有足夠的應課稅溢利可供動用暫時差額的利益並預期將於可見將來撥回。

遞延稅項資產之賬面值乃於各報告期間結束時進行檢討，並予以相應扣減，直至並無足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債按負債清償或資產變現之期間預期採用之稅率計量，所依據之稅率(及稅法)為於報告期間結束前已經或實際上已經頒佈者。

遞延稅項負債及資產之計量反映稅務影響，可由目標集團於報告期間結束時預期之方式以收回或結算其資產及負債之賬面值。

就目標集團確認使用權資產及相關租賃負債之租賃交易計量遞延稅項而言，目標集團首先釐定稅項扣減乃分配予使用權資產或租賃負債。

對於其中稅項扣除歸屬於租賃負債的租賃交易，目標集團將香港會計準則第12號所得稅要求分別應用於使用權資產和租賃負債。初始確認相關使用權資產及租賃負債的暫時差額由於採用初始確認豁免而未確認。因重新計量租賃負債及租賃修訂而對使用權資產及租賃負債的賬面值進行後續修訂而產生的暫時差額(未受初始確認豁免規限)於重新計量或修訂之日予以確認。

當有法定可執行權利將當期稅項資產抵銷當期稅項負債時，以及當它們與同一稅務機關對同一應稅實體徵收的所得稅有關時，遞延所得稅資產和負債均予以抵銷。

本期稅項及遞延稅項於損益確認，惟對於在其他全面收益確認或直接於權益確認的項目，本期及遞延稅項亦分別在其他全面收益或直接於權益確認。當本期稅項或遞延稅項是源自業務合併之初步會計，稅務影響乃計入業務合併之會計。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，目標集團考慮相關稅務機關是否有可能接受個別集團實體於所得稅申報表中使用或建議使用之不確定稅務處理。倘可能，當期及遞延稅項的釐定與所得稅申報中的稅務處理一致。倘相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

#### **物業、經營權及設備**

物業、經營權及設備乃按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)在綜合財務狀況表列賬。

正在興建用於生產、供貨或行政用途的物業以成本減已確認的減值虧損列賬。成本包括使資產達到必要地點及狀態(以令資產可按管理層擬定之方式經營)而直接應佔的任何成本以及(就合資格資產而言)根據目標集團會計政策資本化之借貸成本。該等資產的折舊與其他物業資產一樣，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

#### **租賃土地及樓宇之擁有權權益**

當目標集團就同時包括租賃土地及樓宇部分的物業擁有權權益作出付款時，全部代價在租賃土地及樓宇部分之間按初始確認時各自的公平值進行分配。



倘能夠可靠地分配相關付款，租賃土地權益於綜合財務狀況表呈列為「使用權資產」。當代價不能在非租賃樓宇部分及相關租賃土地之未劃分權益之間作可靠分配，則整個物業分類為物業、經營權及設備。

確認折舊是用直線法在資產(在建物業除外)的估計使用年限內撇銷其成本。估計使用年限及折舊方法均於各報告期間結束時檢討，而估計之任何變動的影響則預先入賬。

物業、經營權及設備項目於出售或預期不會自持續使用資產產生未來經濟利益時取消確認。物業、經營權及設備項目的處置或報廢所產生之任何收益或虧損乃按出售所得款項與資產賬面值之差額計算並於損益中確認。

#### 物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產(商譽除外)之減值

於報告期間結束時，目標集團檢討其物業、經營權及設備、使用權資產及具有特定使用年期的無形資產之賬面值，以釐定有否跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘出現任何有關跡象，則須估計有關資產之可收回金額，以釐定減值虧損(如有)之程度。

物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產之可收回金額乃個別地估計。倘無法個別地估計可收回金額，則目標集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

為一個現金產生單位進行減值測試時，企業資產分配至相關現金產生單位(倘可建立合理及一致之分配基準)，否則彼等分配至可建立合理及一致分配基準之最小組別現金產生單位。就企業資產所屬之現金產生單位或現金產生單位組別釐定可收回金額，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別之賬面值進行比較。

可收回金額為公平價值減銷售成本與使用價值兩者中之較高值。於評估使用價值時，乃以反映目前市場對金錢時間價值及資產(或現金產生單位)於估計未來現金流量調整前之獨有風險之稅前貼現率將估計未來現金流量貼現至現值。

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額少於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。對於無法按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或企業資產之部分，目標集團將現金產生單位組別的賬面值(包括分配至該現金產生單位組別的企業資產或企業資產部分的賬面值)與該現金產生單位組別的可收回金額進行比較。分配減值虧損時，首先將減值虧損分配至減少任何商譽(如適用)之賬面值，繼而根據單位或現金產生單位組別中各項資產之賬面值而按比例分配至其他資產。抵減後資產之賬面值不得低於以下三者之中最高者：該資產之公平價值減去出售成本(如可釐定)之數、其使用價值(如可釐定)及零。原應分配至該資產之減值虧損金額，乃按照該單位或現金產生單位組別中其他資產之賬面值而按比例分配。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往期間並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

#### 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。存貨成本以加權平均法釐定。可變現淨值代表存貨之估計售價減估計完工成本及作出銷售所需之成本。

## 撥備

當目標集團因過往事件而現時有責任(法定或推定)時，而目標集團可能須結付該責任，且能夠可靠估計責任金額時，則確認撥備。

計及有關責任的風險及不確定因素後，確認為撥備的金額為清償於報告期間結束時現時責任所需代價的最佳估計。倘使用估計用以清償現時責任的現金流量計算撥備，則該撥備賬面值為該等現金流量現值(倘金錢時間值的影響屬重大)。

## 金融工具

財務資產及財務負債乃當集團實體成為工具合同條文之訂約方時確認。所有常規方式買賣的財務資產概於交易日予以確認及取消確認。常規方式買賣乃指遵循法規或市場慣例在約定時間內交付資產的財務資產買賣。

財務資產及財務負債按公平價值初步計量，惟客戶合約收益產生之應收貿易賬款初步根據香港財務報告準則第15號計量除外。收購或發行財務資產及財務負債(按公平價值計入損益之財務資產或財務負債除外)直接應佔之交易成本，於初步確認時加入財務資產或財務負債之公平價值或自財務資產或財務負債之公平價值內扣除(如適用)。收購按公平價值計入損益的財務資產或財務負債直接應佔的交易成本即時在損益中確認。

實際利率法乃計算財務資產或財務負債之攤銷成本及按有關期間攤分利息收入及利息開支之方法。實際利率乃將估計日後現金收入及付款(包括所有所支付或所收取而構成整體實際利率之費用及利率差價、交易成本及其他所有溢價或折讓)按財務資產或財務負債之預期使用年期，或較短期間(倘合適)確切地貼現至初次確認之賬面淨值之利率。

## 財務資產

### 財務資產之分類及其後計量

符合下列條件之財務資產其後按攤銷成本計量：

- 於一個業務模式內持有財務資產，而其目的是為了收取合約現金流量；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

符合下列條件之財務資產其後按公平價值計入其他全面收益(「按公平價值計入其他全面收益」)計量：

- 於一個業務模式內持有財務資產，而其持有財務資產的目的同時包括出售及收取合約現金流量；及
- 合約條款引致於指定日期之現金流量僅為支付本金和未償還之本金利息。

所有其他財務資產其後按公平價值計入損益(「按公平價值計入損益」)計量，例外的情況為在首次確認財務資產之日，倘有關股本投資並非持作買賣用途，亦非收購方於香港財務報告準則第3號業務合併所適用之業務合併中確認的或然代價，則目標集團或會不可撤銷地選擇於其他全面收益中呈列股本投資公平價值之其後變動。

倘符合下列條件，則財務資產乃持作買賣：

- 其乃主要獲收購以於短期內出售；或

- 於初步確認時，其為目標集團共同管理之可識別金融工具組合的一部分，並具有短期套利的近期實際模式；或
- 其屬並非指定及作為對沖工具生效的衍生工具。

此外，倘可消除或大幅減少會計錯配，目標集團或會不可撤銷地指定須按攤銷成本或按公平價值計入其他全面收益計量的財務資產為按公平價值計入損益。

#### 攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的財務資產使用實際利息法予以確認。利息收入乃對一項財務資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的財務資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的財務資產而言，自下一報告期起，利息收入乃對財務資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信用風險好轉，使財務資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後，自報告期開始起利息收入乃對財務資產賬面總值應用實際利率予以確認。

#### 財務資產之減值

目標集團根據預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模式對須根據香港財務報告準則第9號計算減值的財務資產(包括應收貿易賬款及其他應收款以及銀行結餘)進行減值評估。預期信貸虧損的金額會於各報告日期進行更新，以反映初始確認以來信貸風險發生的變化。

全期預期信貸虧損指相關工具的預計年期內所有可能的違約事件將產生的預期信貸虧損。相反，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)指預期於報告日期後12個月內可能發生的違約事件導致的全期預期信貸虧損的一部分。評估乃根據目標集團過往信貸虧損經驗進行，並就債務人特有的因素、一般經濟狀況以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估作出調整。

目標集團一向就應收貿易賬款確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損乃就具有顯著結餘的應收款項個別評估及/或使用具有合適組別的撥備矩陣進行整體評估。

對於所有其他工具，目標集團計量的虧損撥備等於12個月預期信貸虧損，除非自初始確認後信貸風險顯著增加，則目標集團就此確認全期預期信貸虧損。是否應確認全期預期信貸虧損的評估乃基於自初始確認以來發生違約之可能性或風險的顯著增加。

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估自首次確認以來信貸風險是否顯著增加時，目標集團將金融工具於報告日期發生的違約風險與該金融工具於首次確認日期發生的違約風險進行比較。進行此評估時，目標集團考慮合理且有理據的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要的成本或努力而可獲得的前瞻性資料。

特別是，在評估信貸風險是否顯著增加時會考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期顯著惡化；
- 外部市場信用風險指標的顯著惡化，如信貸利差大幅增加，債務人的信用違約掉期價格；
- 預計將導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測的不利變化；
- 債務人經營業績的實際或預期顯著惡化；及

- 導致債務人履行其債務責任的能力顯著下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期的重大不利變化。

不論上述評估之結果如何，目標集團認為，當合約付款逾期超過30天，則自初始確認以來信貸風險已顯著增加，除非目標集團有合理且可支持之資料證明並非如此。

目標集團定期監控用以識別信貸風險有否顯著增加的標準之效益，且修訂標準(如適當)來確保標準能在金額逾期前識別信貸風險之顯著增加。

#### (ii) 違約定義

就內部信貸風險管理而言，目標集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界來源的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標集團)還款(未計及目標集團所持任何抵押品)時發生。

不論上述如何，目標集團認為，倘財務資產逾期超過90天則已發生違約，除非目標集團具備合理且有理據的資料證明更滯後的違約標準屬更合適。

#### (iii) 信貸減值財務資產

當發生對財務資產的估計未來現金流量產生不利影響的一起或多起事件之時，該財務資產即出現信貸減值。財務資產信貸減值的證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入嚴重財務困難；
- (b) 違反合約，例如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的貸款人出於與借款人財務困難相關的經濟或合約原因，而向借款人授予貸款人原本不會考慮的優惠；或
- (d) 借款人可能面臨破產或其他財務重組。

#### (iv) 撤銷政策

當有資訊表明交易對手處於嚴重財務困難時，及並無合理預期收回時(例如交易對手已被清盤或已進入破產程序，或就應收貿易賬款而言，金額逾期超過三個月後，以較早者為準)，目標集團會撤銷其財務資產。撤銷的財務資產可能需根據目標集團的收回程序進行法律行動，當適當時，應聽取法律建議。撤銷構成取消確認事件。之後收回的任何資產將於損益內確認。

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損之計量為違約概率、違約損失率(即倘發生違約的損失程度)及違約風險之函數。違約概率及違約損失率之評估乃基於歷史數據及前瞻性資料作出。預期信貸虧損的估計反映無偏頗及概率加權數額，其乃根據加權的相應違約風險而釐定。

一般而言，預期信貸虧損為根據合約應付目標集團之所有合約現金流量與目標集團預期收取之現金流量之間的差額，並按首次確認時釐定之實際利率貼現。

具有顯著未償還或信貸減值之應收款項乃個別地評估。倘預期信貸虧損按集體基準計量或迎合個別工具水平證據未必存在的情況，則金融工具按共有之信貸風險特點及逾期日數歸類。

歸類工作經管理層定期檢討，以確保各組別成份繼續分擔類似信貸風險特性。

利息收入乃根據財務資產之賬面總額計算，除非財務資產發生信貸減值，在此情況，利息收入則根據財務資產之攤銷成本計算。

目標集團透過調整賬面值就所有金融工具於損益中確認減值收益或虧損，惟透過虧損撥備賬確認相應調整的應收貿易賬款及其他應收款除外。

#### 取消確認財務資產

只有當自資產取得現金流量之合約權利屆滿時，或轉讓該財務資產而將其所有權之絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，目標集團方會取消確認財務資產。倘目標集團並未轉讓亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉讓資產，則目標集團確認其於資產之保留權益並就其可能須支付之金額確認相關負債。倘目標集團保留已轉讓財務資產所有權的絕大部分風險及回報，則目標集團繼續確認該財務資產並亦確認已收所得款項的有抵押借款。

於取消確認按攤銷成本計量之財務資產時，資產賬面值與已收取及應收取之代價總和間之差額於損益中確認。

#### 財務負債及股本

##### 分類為債務或權益

集團實體發行之債務及股本工具乃根據合同安排之性質與財務負債及股本工具之定義分類為其他財務負債或股本。

##### 股本工具

股本工具是能證明在扣除實體的所有負債後在實體的資產中擁有剩餘權益之任何合同。由目標公司發行之股本工具按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

##### 按攤銷成本計量之財務負債

財務負債(包括應付貿易賬款及其他應付款以及一間附屬公司之非控股股東提供之貸款)其後以實際利率法按攤銷成本計量。

##### 取消確認/重大修訂財務負債

目標集團僅於目標集團之責任獲解除、註銷或已屆滿時方取消確認財務負債。取消確認的財務負債的賬面值與已付及應付的代價之間的差額於損益確認。

若與貸款人按實質性差異條款置換財務負債，目標集團將之入賬列作原財務負債之償清及確認新財務負債。現有財務負債條款或其中一部分之重大變更(不論是否由於目標集團面對財務困難所致)列作原財務負債償清及確認新財務負債。

目標集團認為，倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率法折讓之任何費用)與原財務負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則有關條款屬有實質性差異。因此，有關置換債務工具或修訂條款列作終止，則產生之任何成本或費用會於終止確認時確認為部分收益或虧損。倘有關差異少於10%，則置換或修訂被視為非重大變更。



### 財務負債之非重大變更

對於不導致終止確認的財務負債非重大變更，相關財務負債的賬面值將會按照經修訂的合同現金流量的現值進行核算，並按照財務負債的初始實際利率折算。交易成本或已發生的費用將調整為經修訂財務負債的賬面金額，並在剩餘期限內攤銷。對財務負債賬面金額的任何調整均於修改日在損益中確認。

### 以股份為基礎之付款

#### 股本結算之以股份為基礎之付款交易

##### 授予僱員(包括董事)之購股權

向僱員及其他提供相若服務之人士作出之股本結算之以股份為基礎之付款按股本工具於授出日期之公平價值計量。

股本結算之以股份為基礎之付款於授出日期所釐定之公平價值(並不計及所有非市場歸屬條件)，根據目標集團對最終將會歸屬之股本工具的估計於歸屬期以直線法支銷，而權益(以股份為基礎之報酬儲備)會相應增加。於各報告期間結束時，目標集團根據對所有相關非市場歸屬條件之評估而修訂預計將會歸屬之股本工具數目。修訂原先估計之影響(如有)於損益確認，致使累計開支反映經修訂估計，而以股份為基礎之報酬儲備會相應調整。就於授出日期立即歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平價值立即於損益支銷。

於購股權獲行使時，先前於以股份為基礎之報酬儲備確認之款項將轉入股本及股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收/註銷或於屆滿日仍未獲行使，則先前於以股份為基礎之報酬儲備確認之款項將轉撥至累計虧損。

##### 授予顧問之購股權

與僱員以外人士之於股本結算之以股份為基礎之付款交易乃按所收取服務之公平價值計量，除非該公平價值未能可靠計量，而在此情況，則於對方提供服務當日按所授出股本工具之公平價值計量。所收取服務之公平價值確認為開支，惟倘服務符合資格確認為資產則除外。

## 5. 主要會計判斷及估計不明朗因素的主要來源

### 應用會計政策的主要判斷

以下為凱升董事在應用目標集團會計政策過程中作出之主要判斷(涉及估計之判斷除外(見下文))，並對綜合財務報表已確認之金額具有最重要影響。

#### 釐定包含重續權合約的租期

目標集團在釐定其為承租人的租賃合約(包含續期選擇權)的租期時已應用判斷。於評估目標集團是否合理地確定行使該等選擇權時會影響租期，此將對已確認的租賃負債及使用權資產之金額產生重大影響。向第三方租賃地塊初步租期為14年。考慮到俄羅斯法規及法律意見，管理層預計租期屆滿時可延期，與地塊上建築物30年的估計使用年限相符。

### 估計不明朗因素的主要來源

以下為有關日後主要假設及於報告期間結束時之其他主要不確定估計來源，而該等假設及不確定估計或會造成須對未來十二個月內之資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險。

#### 應收貿易賬款之預期信貸虧損撥備

目標集團採用香港財務報告準則第9號之簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收貿易賬款使用全期預期虧損撥備。目標集團按特定的客戶資料、與客戶的過往經驗、現時的行業及經濟數據以及對報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估而釐定撥備。在目標集團認為應收款項的可收回金額可能少於其賬面值時，目標集團將就應收貿易賬款計提預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損撥備對估計變動尤為敏感。有關目標集團之應收貿易賬款及預期信貸虧損的資料分別於附註22及31披露。

#### 物業、經營權及設備及使用權資產之可使用年期及折舊以及減值

目標集團釐定其物業、經營權及設備之估計可使用年期以及相關折舊支出。該估計乃根據過往經驗中，性質及功能相近之物業、經營權及設備之實際可使用年期而作出。倘預期可使用年期短於先前估計之年期，管理層將提高折舊支出，或將已報廢或出售之陳舊或非策略資產撤銷或撇減。目標集團之物業主要由一幢酒店及娛樂場綜合樓組成，該綜合樓位於俄羅斯聯邦內之地段上，租期為14年。考慮到俄羅斯法規及法律意見，管理層預計相關租賃的租期屆滿時可重續，或倘該土地租賃不獲延期，則目標集團可按最低代價收購有關地塊，以與該等建築物30年的估計使用年限相符。

物業、廠房及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定一項資產是否出現減值時，目標集團需行使判斷及作出估計，尤其是評估：(1)是否發生事件或有任何跡象而可能影響資產價值；(2)資產之賬面值是否有可收回金額作支持(就使用價值而言，基於資產之持續使用而估計之未來現金流量之現值淨額)；及(3)於估計可收回金額(包括現金流量預測)及適當的貼現率時應用之適當主要假設，包括預算收益並計及水晶虎宮殿未來發展及稅前貼現率19.11%。當無法估計單項資產(包括使用權資產)的可收回金額時，目標集團會估計資產所屬之現金產生單元的可收回金額。改變假設及估計(包括現金流量預測中之貼現率或增長率)可能對減值測試中使用之現值淨額產生重大影響。

由於與新型冠狀病毒疫情有關之目前經濟環境之轉變，目標集團正經歷收益減少，有跡象顯示相關之物業、經營權及設備可能出現減值。截至2020年3月31日止三個月，目標集團已進行減值測試，並總結不應確認減值虧損(2019年12月31日：無)。

於2020年3月31日，物業、經營權及設備以及使用權資產的賬面值分別為1,403,864,000港元及6,193,000港元(2019年12月31日：1,408,519,000港元及6,782,000港元)，扣除累計折舊及攤銷409,554,000港元及2,947,000港元(2019年12月31日：388,722,000港元及2,358,000港元)。

## 6. 博彩及酒店業務之收益

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
博彩及酒店業務之收益：		
– 博彩業務	88,368	122,540
– 酒店業務	3,566	9,723
	<u>91,934</u>	<u>132,263</u>

來自博彩業務之收益指博彩贏輸淨差額之總額並於某一時間點確認。就博彩活動向客戶回贈之佣金以博彩業務收益之扣減入賬。

就客房及餐飲而言，收益於貨品及服務之控制權隨時間或於某時間點(如適用)轉移時確認。

## 7. 其他收入

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	3,399	1,506
租金收入	109	139
其他	249	7
	<u>3,757</u>	<u>1,652</u>

## 8. 分部資料

目標公司以副主席及執行董事(主要營運決策者)在對分部作資源分配及評估其表現上所定期審閱的有關目標集團不同部門之內部報告作為確定經營分部之基準。

目標集團僅經營一個經營及須予報告分部，即博彩及酒店業務。目標公司副主席及執行董事審視有關博彩及酒店業務的單一管理層報告，並根據綜合財務資料就整項業務分配資源及評估表現。因此，除公司整體的披露外，目標集團並無呈列單獨的分部資料。

於截至2020年及2019年3月31日止期間，所有收益是源自到訪目標集團俄羅斯聯邦項目之顧客。於2020年3月31日及2019年12月31日，目標集團幾乎所有非流動資產均位於俄羅斯聯邦。



## 9. 其他收益及虧損

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日止 三個月 千港元 (未經審核)
匯兌收益(虧損)淨額	(9,577)	8,979
按金之減值虧損(附註)	(7,267)	-
出售/撤銷物業、經營權及設備之虧損	(60)	(32)
其他應收款、按金及預付款之已確認撥回	-	741
撤銷無形資產之虧損	-	(32)
	<u>(16,904)</u>	<u>9,656</u>

附註：截至2020年3月31日止期間，目標集團已確認購買物業、經營權及設備按金之減值虧損約7,267,000港元，乃由於與有關一份裝修合約之承包商之爭議。目標集團已終止該合約，而有關按金已悉數作出減值。

## 10. 其他開支

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
保安開支	3,868	3,835
不可收回增值稅	2,677	1,439
公用事業及燃料	2,323	2,272
員工關係成本	2,177	1,849
銀行收費	1,992	1,451
核數師酬金	1,169	1,169
旅行社開支	1,483	6,461
維修及保養開支	1,367	2,140
汽車開支	1,273	1,018
法律及專業費用	1,033	295
博彩物資	977	1,488
保險開支	583	1,068
通訊及網絡成本	409	428
酒店物資	275	460
海外差旅開支	206	1,085
諮詢費用	-	294
雜項	2,834	2,126
	<u>24,646</u>	<u>28,878</u>

## 11. 融資成本

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
一間附屬公司之非控股股東貸款之推算利息	6,336	7,240
增值稅安排之推算利息	877	1,000
租賃負債之利息	161	203
	<u>7,374</u>	<u>8,443</u>

## 12. 所得稅開支

根據香港兩級制利得稅稅率，合資格集團實體首2,000,000港元之溢利按8.25%之稅率徵收稅項，溢利中超過2,000,000港元之部分按16.5%之稅率徵收稅項。不符合兩級制利得稅稅率資格的集團實體之溢利繼續按16.5%之劃一稅率徵收稅項。

凱升董事認為，實行兩級制利得稅稅率涉及之金額對綜合財務報表並非重大，故香港利得稅乃按兩個年度之估計應課稅溢利之16.5%計算。

俄羅斯企業稅項乃按兩個期間之估計應課稅溢利及稅率20%計算；然而，根據俄羅斯法例，目標集團於俄羅斯聯邦的博彩活動毋須被徵收俄羅斯企業稅項。

俄羅斯稅項、貨幣及海關法規可經常作出不同詮釋及變動。

管理層對適用於目標集團之交易及活動之有關法規之詮釋可能受到有關地區及聯邦當局質疑，尤其是目標集團之部分收支就稅務而言之會計處理方法以及抵扣來自供應商及承包商之輸入增值稅。稅務當局可能於其法規詮釋及評估中持自信斷定之立場，因此可能產生重大額外稅費、罰款及利息。對該等當局保持開放供其進行稅務審查之財政期間為審查年度前三個曆年。於若干情況，有關審查可能涵蓋更長時間。

與綜合損益及其他全面收益表之除稅前(虧損)溢利對賬之期內稅項支出如下：

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
除稅前(虧損)溢利	(28,534)	37,006
按本地利得稅稅率20%計算之稅項(附註)	(5,707)	7,401
不可扣稅開支之稅務影響	20,002	16,415
毋須課稅收入之稅務影響	(17,605)	(29,084)
未確認可扣稅暫時差異之稅務影響	66	29
未確認稅務虧損之稅務影響	3,289	5,263
其他	(23)	9
本期間之所得稅開支	22	33

附註：使用俄羅斯企業稅率是因為此為目標集團絕大部分營運所在之司法權區之地方稅率。

於報告期間結束時，目標集團有未動用稅項虧損30,975,000港元(2019年12月31日：30,062,000港元)及537,868,000港元(約3,374,632,000盧布)(2019年12月31日：522,336,000港元(約3,469,730,000盧布))為可分別在香港利得稅及俄羅斯企業稅項下可用於抵銷未來溢利。由於未來溢利來源存在不確定因素，因此兩個期間均並無就有關稅項虧損確認遞延稅項資產。所有虧損均可以無限期地結轉。

### 13. 期內(虧損)溢利

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
期內(虧損)溢利已扣除：		
凱升董事酬金(附註14)	1,820	688
薪金、工資、花紅及其他福利，不包括凱升董事	33,266	27,391
退休福利計劃供款，不包括凱升董事	8,407	7,688
僱員福利開支總額(包括凱升董事酬金)	43,493	35,767
無形資產攤銷	4	12
物業、經營權及設備之折舊	21,886	22,176
使用權資產之折舊	589	589
折舊及攤銷總額	22,479	22,777

## 14. 凱升董事酬金

根據適用上市規則披露之凱升董事期內酬金如下：

	截至2020年3月31日止三個月									
	非執行 董事 兼主席	執行董事 兼副主席	執行董事	前執行 董事	非執行董事		獨立非執行董事			
				Eric Daniel Landheer	俞朝陽	王柏齡	劉幼祥	李澤雄	林君誠	總計
	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元 (附註iv)	千港元	千港元 (附註v)	千港元	千港元	千港元 (附註vi)	千港元
袍金	-	300	300	-	-	90	36	36	42	804
其他酬金										
薪金及其他福利	-	-	-	1,011	-	-	-	-	-	1,011
退休福利計劃 供款	-	-	-	5	-	-	-	-	-	5
總酬金	-	300	300	1,016	-	90	36	36	42	1,820

	截至2019年3月31日止三個月(未經審核)									
	非執行 董事 兼主席	執行董事 兼副主席	執行董事	非執行董事		獨立非執行董事				
				Eric Daniel Landheer	盧衍溢	俞朝陽	劉幼祥	李澤雄	麥明瀚	總計
	千港元 (附註vii)	千港元 (附註viii)	千港元 (附註iv)	千港元 (附註ii)	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元 (附註ix)	千港元
袍金	-	45	-	-	-	-	36	36	42	159
其他酬金										
薪金及其他福利	-	-	524	-	-	-	-	-	-	524
退休福利計劃供款	-	-	5	-	-	-	-	-	-	5
總酬金	-	45	529	-	-	-	36	36	42	688

附註：

- (i) 周焯華自2019年6月1日起獲委任為目標公司非執行董事兼董事會主席。
- (ii) 自2019年4月26日起，盧衍溢調任為執行董事並獲委任為目標公司董事會副主席。
- (iii) 趙敬仁自2019年4月26日起獲委任為執行董事。
- (iv) 自2020年3月23日起，Eric Daniel Landheer已辭任目標公司執行董事。

- (v) 王柏齡自2019年6月1日起獲委任為非執行董事。
- (vi) 林君誠自2019年6月14日起獲委任為獨立非執行董事。
- (vii) 自2019年4月26日起，郭人豪辭任目標公司非執行董事兼董事會主席。
- (viii) 王志浩自2019年4月12日起辭任目標公司執行董事兼董事會副主席。
- (ix) 麥明瀚自2019年6月14日起辭任目標公司獨立非執行董事。

期內並無凱升董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

以上所載執行董事之酬金乃關於彼等對管理目標公司及目標集團事務提供之服務。以上所載非執行董事之酬金乃關於彼作為目標公司或其附屬公司董事之服務。以上所載獨立非執行董事之酬金乃關於彼等作為目標公司董事之服務。

## 15. 五名最高薪僱員

截至2020年及2019年3月31日止三個月，目標集團五名最高薪僱員分別包括一名及一名(未經審核)凱升董事，有關人士出任凱升董事之酬金詳情載於附註14。其他四名最高薪僱員的期內薪酬總額詳情如下：

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
薪金及其他福利	1,210	1,098
酌情及績效相關獎勵金	50	39
退休福利計劃供款	9	9
	<u>1,269</u>	<u>1,146</u>

彼等之薪酬介於以下範圍內：

	僱員數目	
	截至2020年 3月31日 止三個月	截至2019年 3月31日 止三個月 (未經審核)
零至1,000,000港元	<u>4</u>	<u>4</u>

此外，於兩個期間內均並無向凱升董事及五名最高薪僱員支付酬金以吸引加盟或作為離職補償。

## 16. 股息

目標公司並無就有關期間宣派或派付股息。

## 17. 每股(虧損)盈利

目標公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列數據計算：

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
就計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利	(13,267)	27,176
	截至2020年 3月31日 止三個月 股份數目 (千股)	截至2019年 3月31日 止三個月 股份數目 (千股) (未經審核)
就計算每股基本(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,803,778	1,488,378
潛在攤薄普通股之影響：目標公司發行之購股權	—	—
就計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數	1,803,778	1,488,378

計算截至2020年3月31日三個月之每股攤薄虧損時並無假設目標公司購股權之行使，原因為有關行使將導致每股虧損減少。

## 18. 物業、經營權及設備

	樓宇、經營權 及租賃 物業裝修 千港元	傢俬、裝置 及設備 千港元	博彩設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於2019年1月1日	1,520,965	137,641	94,171	12,595	2,767	1,768,139
添置	2,599	20,903	17,688	2,663	7,728	51,581
出售	–	(11,662)	(9,991)	(826)	–	(22,479)
於2019年12月31日	1,523,564	146,882	101,868	14,432	10,495	1,797,241
添置	–	6,319	–	1,872	9,100	17,291
出售	–	(20)	–	(1,094)	–	(1,114)
於2020年3月31日	1,523,564	153,181	101,868	15,210	19,595	1,813,418
<b>折舊</b>						
於2019年1月1日	149,510	109,412	40,988	7,663	–	307,573
年內撥備	57,422	16,557	21,307	1,572	–	96,858
出售	–	(7,496)	(8,098)	(115)	–	(15,709)
於2019年12月31日	206,932	118,473	54,197	9,120	–	388,722
期內撥備	13,369	5,090	2,917	510	–	21,886
出售	–	(17)	–	(1,037)	–	(1,054)
於2020年3月31日	220,301	123,546	57,114	8,593	–	409,554
<b>賬面值</b>						
於2020年3月31日	<u>1,303,263</u>	<u>29,635</u>	<u>44,754</u>	<u>6,617</u>	<u>19,595</u>	<u>1,403,864</u>
於2019年12月31日	<u>1,316,632</u>	<u>28,409</u>	<u>47,671</u>	<u>5,312</u>	<u>10,495</u>	<u>1,408,519</u>

經營權代表在濱海綜合娛樂區(為俄羅斯聯邦內可進行博彩活動之五個綜合娛樂區之一)進行業務之權利。儘管俄羅斯聯邦濱海地區行政機關授出之該項權利並無固定年期，凱升董事決定其估計使用年期為30年。因此有關權利已按30年期進行攤銷。樓宇主要由一幢酒店及娛樂場綜合樓組成，其位於向一名第三方租用而租期為14年之地段上。考慮到俄羅斯法例及外部法律顧問提供之法律意見，管理層預期租期可於屆滿時重續或有關地段可由目標集團購入(若土地租賃並無延長)，以反映樓宇為期30年之估計可使用年期。

上述物業、經營權及設備之項目(在建工程除外)乃以直線法予以折舊，所用折舊年率如下：

樓宇、經營權及租賃物業裝修	3至30年
傢俬、裝置及設備	2至20年
博彩設備	2至7年
汽車	3至7年

## 19. 使用權資產

	租賃土地 千港元	辦公室 千港元	倉庫 千港元	總計 千港元
於2019年12月31日及 2020年1月1日				
賬面值	<u>5,041</u>	<u>1,283</u>	<u>458</u>	<u>6,782</u>
於2020年3月31日				
賬面值	<u>4,956</u>	<u>916</u>	<u>321</u>	<u>6,193</u>
截至2020年3月31日 止三個月				
折舊開支	<u>85</u>	<u>367</u>	<u>137</u>	<u>589</u>
截至2019年3月31日 止三個月(未經審核)				
折舊開支	<u>85</u>	<u>367</u>	<u>137</u>	<u>589</u>
截至2020年3月31日止三個 月租賃的現金流出總額				<u>1,879</u>
截至2019年3月31日止三個 月(未經審核)與短期租賃 及租期於首次應用香港財 務報告準則第16號當日起 計12個月內屆滿的其他租 賃有關的開支				<u>485</u>
截至2019年3月31日止三個 月(未經審核)租賃的現金 流出總額				<u>1,164</u>

於截至2020年及2019年3月31日止三個月，目標集團租賃各種租賃土地、辦公室及倉庫用於業務營運。租賃合約具有固定期限1年至14年，惟可能附帶下文所述之續租及終止選擇權。租期按個別基準磋商，且包含多種不同條款及條件。於釐定租期及評估不可撤銷之期限時，目標集團應用合約的定義，並釐定可強制執行合約的期限。



## 續租及終止選擇權

目標集團租賃的一幅租賃土地附帶續租選擇權。該權利被用於最大化管理目標集團業務所用資產之營運靈活性。續租選擇權僅可由目標集團而非相關出租人行使。根據中期租賃向第三方租賃地塊初步租期為14年。考慮到俄羅斯法規及法律意見，管理層預計租期屆滿時可延期，與地塊上建築物30年的估計使用年限相符。

目標集團於租賃開始日期評估是否能合理確定行使續租選擇權或將不會行使終止選擇權。該等未來租賃付款有關(i)目標集團無法合理確定會行使續租選擇權及(ii)目標集團無法合理確定不會行使終止選擇權之潛在風險概述如下：

	於2020年 3月31日 已確認的 租賃負債 千港元	未計入租賃 負債的 潛在未來 租賃付款 (未貼現) 千港元
辦公室 - 香港	922	4,823
	_____	_____
	於2019年 12月31日 已確認的 租賃負債 千港元	未計入租賃 負債的 潛在未來 租賃付款 (未貼現) 千港元
辦公室 - 香港	1,309	4,823
	_____	_____

此外，當發生重大事件或情況發生重大變化並且在承租人的控制範圍內，目標集團會重新評估是否合理確定將行使一項續租選擇權，或不會行使一項終止選擇權。截至2020年3月31日止三個月，並無發生此類觸發事件。

## 20. 長期預付款項及其他非流動資產

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
長期預付款項	13,533	13,533
	_____	_____
購置物業、經營權及設備之按金	13,134	18,316
減：減值	(7,267)	-
	_____	_____
	5,867	18,316
	_____	_____
	19,400	31,849
	_____	_____

長期預付款項代表接駁至位於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之公共事業基礎設施網絡的預付款項。

## 21. 存貨

存貨包括零售產品、食品飲料和某些一般經營用品，以成本或可變現淨值的較低者列賬。成本使用加權平均法計算。可變現淨值代表存貨的估計售價格減去銷售所需的全部估計成本。

## 22. 應收貿易賬款及其他應收款

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
應收貿易賬款	4,002	8,032
預付款	20,948	30,768
其他應收款及按金(附註)	43,595	23,456
減：撥備	(599)	(599)
	<u>63,944</u>	<u>53,625</u>
	<u>67,946</u>	<u>61,657</u>

附註：包括應收目標公司一名主要股東之僱員40,090,000港元(2019年12月31日：21,003,000港元)，為代表目標集團向老顧客收取之款項。有關款項為無抵押、計息及須按要求償還。於2020年3月31日後，該筆款項已全數償還。

於2019年1月1日，客戶合約應收貿易賬款為29,852,000港元。

於2020年3月31日及2019年12月31日，應收貿易賬款主要代表等待客戶結算之尚欠款項，有關款項一般於每次到訪目標集團之博彩物業後的44天(2019年12月31日：16天)內償還。目標集團向通過背景審查及信貸風險評審之獲批准客戶提供短期暫用信貸。

於2020年3月31日及2019年12月31日，按收益確認日期所有應收貿易賬款於報告期間結束時的賬齡均於30天以內。

目標集團於2020年3月31日及2019年12月31日之所有應收貿易賬款均屬於信貸期內，並無違約記錄，以及並無逾期或減值。

於2020年3月31日及2019年12月31日的應收老顧客貿易賬款乃個別地評估。於2020年3月31日及2019年12月31日並無減值撥備。就其他應收貿易賬款而言，目標集團根據於2020年3月31日及2019年12月31日的撥備矩陣共同地評估預期信貸虧損。基於短信貸期及有關客戶在目標集團位於俄羅斯聯邦之物業仍然活躍，該等應收賬款違約概率偏低，因此並無作出減值撥備。

於2020年3月31日及2019年12月31日，599,000港元及599,000港元之撥備代表凱升董事認為無法收回的個別減值預付款及其他應收款。

有關應收貿易賬款及其他應收款於期／年內之減值評估之進一步詳情載於附註31。

## 23. 銀行結餘及現金

銀行結餘按介乎每年0.001厘至2.25厘(2019年12月31日：0.001厘至2.40厘)之市場利率計息。

## 24. 合約負債、應付貿易賬款及其他應付款

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
應付貿易賬款	140	453
有關轉移當地電網接駁權之應付款項	10,269	12,895
增值稅安排之負債(附註27)	6,283	10,603
未兌換籌碼	1,174	2,078
應繳博彩稅	739	1,108
應付費用及其他應付款	34,675	34,420
	<u>53,280</u>	<u>61,557</u>

以下為應付貿易賬款於報告期末根據發票日期之賬齡分析：

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
30天內	140	408
超過90天	—	45
	<u>140</u>	<u>453</u>

目標集團主要持有兩種與客戶合約有關之負債，並於上述計入：(1)客戶所持的未兌換籌碼1,174,000港元(2019年12月31日：2,078,000港元)；及(2)就博彩收益交易顧客賺取積分之遞延收益之忠誠計劃負債1,126,000港元(2019年12月31日：1,403,000港元)。忠誠計劃負債及酒店房間之客戶按金已計入上述應付費用及其他應付款。

未兌換籌碼負債乃預期於購買後之一年內確認為收益或兌換。忠誠計劃負債一般預期於賺取之一年內確認為收益。

## 25. 租賃負債

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
<b>應付租賃負債：</b>		
一年內	1,332	1,966
一年以上但不超過兩年期間	168	205
兩年以上但不超過五年期間	627	766
超過五年期間	3,258	4,166
	<u>5,385</u>	<u>7,103</u>
減：列作流動負債之於12個月內到期結算之款項	<u>(1,332)</u>	<u>(1,966)</u>
列作非流動負債之於12個月後到期結算之款項	<u>4,053</u>	<u>5,137</u>

## 26. 一間附屬公司之非控股股東提供之貸款

於2014年7月15日，各東雋有限公司(「東雋」)(在當時為目標集團之合營企業而目標集團已於截至2016年12月31日止年度取得對東雋之控制權)股東與東雋訂立貸款協議，同意按日期為2013年8月23日之投資及股東協議所預計以普通股股東可換股貸款(「該貸款」)之方式提供彼等各自在額外資金(指東雋就位於俄羅斯聯邦之博彩及度假村項目繼續提供資金所需者)中按比例所佔部分合共137,691,000美元(相當於1,071,236,000港元)。合共428,494,000港元乃由東雋之其他股東出繳。該貸款為免息、無抵押及於協議日期起計三年後到期，並將自動重續多三年期。除非東雋之營運產生足夠的自由現金流以作還款，否則東雋在任何時間均毋須還款。該貸款只可由東雋選擇按其與東雋股東在有關時間協定之有關換股價及比率轉換為東雋之新股份。轉換期由股東支付該貸款之整筆本金額日期開始至緊接還款日期前之日為止。該貸款於開始時按經計算為每年11.28厘之實際利率貼現。

## 27. 增值稅安排之負債

於俄羅斯聯邦之相關司法權區，G1 Entertainment有權就博彩及酒店業務之資產或服務的建設及購買而以先前已向俄羅斯聯邦稅務機關支付的增值稅(「輸入增值稅」)扣除增值稅負債(「輸出增值稅」)。源自物業及設備之建設及購買的輸入增值稅於提出退稅申請後的四個月內獲相關稅務機關退還。

然而，根據俄羅斯法規，由於博彩活動在俄羅斯聯邦毋須繳納輸出增值稅，故無法運用向目標集團退回之輸入增值稅。取而代之的是，有關輸入增值稅須劃分為10等份，而在博彩活動所得收益之按年計部分超過目標集團於俄羅斯聯邦之博彩酒店業務之總收益時，每個等份須自首個營運年度起計之未來10年內向稅務機關返還。有關評估乃由相關增值稅退回予目標集團起計之10年期內每年進行。有鑒於此，已就已退回予目標集團但根據上述法規須向有關稅務機關返還之相關輸入增值稅的估計金額確認撥備359,910,000盧布(約36,300,000港元)(2019年12月31日：436,211,000盧布(約55,244,000港元))。估計須向稅務機關償還之金額乃通過使用每年8.47厘(2019年：8.47厘)之實際利率計算。因此，有關撥備中約62,292,000盧布(約6,283,000港元)(2019年12月31日：83,721,000盧布(約10,603,000港元))乃呈列為流動項目並計入其他應付款(附註24)，原因為有關金額須在未來十二個月內進行上述評估並預期將於最終評估後向有關稅務機關返還，而其餘297,618,000盧布(約30,017,000港元)(2019年12月31日：352,490,000盧布(約44,641,000港元))則呈列為非流動項目。

## 28. 目標公司股本

	股份數目	金額 千港元
每股面值0.025港元之普通股		
法定：		
於2019年1月1日、2019年12月31日及2020年3月31日	3,200,000,000	80,000
已發行及繳足：		
於2019年1月1日	1,488,377,836	37,209
已發行普通股	300,000,000	7,500
行使購股權	15,400,000	385
於2019年12月31日及2020年3月31日	1,803,777,836	45,094

所有已發行股份在各方面與當時之現有股份享有同等地位。

於2019年7月25日，目標公司與一家證券公司（「配售代理」）訂立股份配售協議（「配售協議」），據此目標公司有條件同意透過配售代理按盡力基準以每股配售股份1.01港元向不少於六名投資者（為獨立第三方）根據於目標公司2019年股東週年大會上授予凱升董事的一般授權配售最多達300,000,000股目標公司每股0.025港元的新股份（「配售股份」）（「配售」）。配售的進一步詳情載於目標公司日期為2019年7月25日的公告。

根據配售協議之條款及條件，配售於2019年8月19日完成。緊接配售完成前及緊隨配售完成後，300,000,000股配售股份佔目標公司已發行股本約19.95%及16.63%。配售之所得款項淨額約為296,633,000港元。所得款項7,500,000港元指已發行股份的面值，已計入目標公司股本，而餘下所得款項289,133,000港元（扣除股份發行開支）已計入股份溢價賬。

## 29. 以股份為基礎之付款交易

### 目標公司以股本結算之購股權計劃：

於2011年7月7日舉行之股東特別大會上，目標公司股東批准採納一項新購股權計劃（「該計劃」），並終止於2002年7月11日採納之前購股權計劃。

根據該計劃，凱升董事可全權向目標集團任何成員公司之任何董事、行政人員及僱員以及目標集團任何成員公司之諮詢人、專業人士及其他顧問（「參與者」）授出購股權以認購股份，惟須受該計劃所規定之條款及條件所規限。該計劃之目的旨在確認參與者對目標公司已作出或可能作出之貢獻，以及為彼等提供認購目標公司資本權益之機會，並鼓勵彼等致力提升目標公司及其股份之價值，以符合目標公司及其股東之整體利益。

根據該計劃（及根據目標公司任何其他計劃），將授出的所有購股權獲行使而可能發行之股份數目上限，合共不得超過採納該計劃當日已發行股份的10%，惟目標公司徵求股東批准更新該上限則作別論。此外，根據該計劃（及根據目標公司任何其他計劃）所有已授出而尚未行使的購股權獲行使時可予發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。各參與者於任何12個月期間在該計劃的最高權益數目為不時已發行股份的1%。

於2020年3月31日，根據該計劃已授出而仍未行使的購股權所涉及的股份數目為22,514,000股（2019年12月31日：32,714,000股），相當於目標公司已發行股份總數之1.25%（2019年12月31日：1.81%）。

購股權的行使期將由凱升董事全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出日期起計的10年後行使。購股權可予以行使前必須持有的最短期限由凱升董事於授出購股權時釐定。

接納購股權時須支付代價1港元。行使價由凱升董事釐定及須至少為下列三項之最高者：(i)在授出當日目標公司股份之收市價；(ii)緊接授出當日前五個營業日股份之平均收市價；及(iii)目標公司股份之面值。該計劃將由獲採納日期起十年期間內適用及有效。該計劃將於2021年7月6日屆滿。

目標集團凱升董事、僱員及顧問持有之目標公司購股權於截至2020年3月31日止三個月之變動載列如下：

參與者類別	購股權數目			授出日期	行使價 港元	附註
	於2020年 1月1日	已失效	於2020年 3月31日			
凱升董事	2,300,000	(2,300,000)	-	於2016年9月1日	1.99	ii
凱升董事	9,900,000	(7,900,000)	2,000,000	於2018年12月13日	0.98	iii
僱員	1,292,000	-	1,292,000	於2016年9月1日	1.99	ii
僱員	13,410,000	-	13,410,000	於2018年12月13日	0.98	iii
顧問	5,812,000	-	5,812,000	於2016年9月1日	1.99	ii
總計	<u>32,714,000</u>	<u>(10,200,000)</u>	<u>22,514,000</u>			
於期末時可予行使			<u>22,514,000</u>			
加權平均行使價(港元)	<u>1.27</u>	<u>1.21</u>	<u>1.3</u>			

於截至2019年3月31日止期間(未經審核)，目標集團凱升董事、僱員及顧問持有之目標公司購股權概無變動(未經審核)及所有尚未行使購股權78,464,000份(未經審核)於2019年3月31日均可予行使，加權平均行使價為1.101港元(未經審核)。

附註：

- (i) 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時結束。各購股權自歸屬起賦予持有人認購一股目標公司普通股之權利。
- (ii) 於2016年9月1日，(1)目標公司根據該計劃於2014年12月9日授予其僱員及顧問(「該等承授人」)之合共9,404,000份購股權(「過往授出之購股權」)，該等購股權自授出以來全部均尚未被行使或失效)已予註銷；及(2)根據該計劃向該等承授人授出合共9,404,000份新購股權(「替代購股權」)以取代過往授出之購股權。  
替代購股權乃視為經修訂購股權，原因為該等購股權之條款乃透過更改過往授出之購股權之行使期以及將其行使價由4.218港元下調至1.99港元而修訂。  
於2016年9月1日授出之替代購股權分為兩批，行使期之開始日期分別為2016年9月1日及2017年9月1日，而行使期之結束日期均為2021年8月31日。
- (iii) 於2018年12月13日，目標公司向目標集團若干凱升董事、僱員及顧問授出合共69,060,000份購股權，以根據該計劃認購目標公司股份，行使價為0.98港元，有關購股權並無歸屬條件。有關購股權之行使期為2018年12月13日至2023年12月12日。
- (iv) 於有關期間，概無根據該計劃授出購股權。

### 30. 資本風險管理

目標集團的資本管理乃確保目標集團旗下實體將可以持續方式經營，同時透過優化債務與權益結餘為股東帶來最大回報。目標集團的整體策略與去年相比保持不變。

目標集團的資本結構包括現金及現金等值項目(扣除債務(當中包括附註26所披露之一間附屬公司之非控股股東提供之貸款))以及目標公司擁有人應佔權益(由已發行股本及儲備組成)。

凱升董事定期檢討資本架構。作為是項檢討之一環，凱升董事考量資本成本及與各類資本有關的風險。根據凱升董事之建議，目標集團將透過籌集新資本以及發行新債務及股份或贖回現有債務及股份平衡整體資本架構。

### 31. 金融工具

#### 31a. 金融工具之分類

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
<b>財務資產</b>		
按攤銷成本	871,615	891,447
<b>財務負債</b>		
按攤銷成本	286,886	302,843

#### 31b. 財務風險管理目標及政策

目標集團之主要金融工具包括銀行結餘及現金、應收貿易賬款及其他應收款、應付貿易賬款及其他應付款、租賃負債，以及一間附屬公司之非控股股東提供之貸款。此等金融工具之詳情已於有關附註披露。與此等金融工具有關之風險包括市場風險(貨幣風險及利率風險)、信貸風險及流動資金風險。下文載列如何減低此等風險之政策。管理層管理及監控該等風險，以確保及時而有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

目標集團的若干銀行結餘、應收款及應付款以外幣計值而目標公司若干附屬公司有外幣收益及採購，使目標集團面對外幣風險。截至2020年3月31日止三個月，目標集團總收益(未扣除回扣)中約60%(截至2019年12月31日止年度：48%)並非以錄得有關收益之目標集團實體之功能貨幣計值。目標集團目前並無外匯對沖政策。然而，凱升董事透過密切注視外幣匯率之走勢而監察外匯風險並將於需要時考慮對沖顯著之外匯風險。



於報告日期，目標集團以外幣計值之貨幣資產及負債之賬面值如下：

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
<b>資產</b>		
美元(「美元」)	265,880	266,467
俄羅斯盧布(「盧布」)	<u>61,570</u>	<u>92,198</u>
<b>負債</b>		
美元	230,415	225,113
盧布	<u>58,525</u>	<u>82,135</u>

#### 敏感度分析

目標集團主要面對盧布兌港元(此為相關集團實體之功能貨幣)之風險。

考慮到港元與美元掛鈎，管理層認為，此等交易產生之貨幣風險對目標集團來說並非顯著。因此，目標集團的溢利及權益不大可能因為港元兌美元匯率變動而受到重大影響。

下表詳列目標集團就港元兌相關外幣上升及下降30%(2019年12月31日：30%)的敏感度分析。向管理層要員進行內部外幣風險匯報時，30%(2019年12月31日：30%)為使用之敏感度比率，代表管理層對外幣匯率之合理可能變動的評估。此敏感度分析包括仍然有效並以外幣計值之貨幣項目，並就外幣匯率之30%(2019年12月31日：30%)變動而調節其於報告期間結束時之換算。下表所示正數表示盧布兌港元上升30%(2019年12月31日：30%)時，期／年內除稅後溢利增加。若盧布兌港元下跌30%(2019年12月31日：30%)，則會對溢利造成等額而相反之影響而下列之權益及結餘將為負數。

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
期／年內(虧損)溢利	<u>(731)</u>	<u>2,415</u>

#### (ii) 利率風險

目標集團就浮動利率銀行結餘面對現金流量利率風險。管理層認為，浮動利率銀行結餘之相關現金流量利率風險並不重大，因此並無就有關風險編製敏感度分析。



### 信貸風險及減值評估

於2020年3月31日及2019年12月31日，財務資產之賬面值最能代表面對之最高信貸風險。

為盡量降低信貸風險，目標集團管理層已委派一組人員負責制訂信貸限額、信貸審批及其他監控措施，以確保採取跟進措施收回逾期債項。此外，目標集團檢討每筆貿易債務於報告期間結束時之可收回金額，以確保就不可收回金額所作出之減值虧損已足夠。就此而言，凱升董事認為目標集團之信貸風險已大為減少。

作為目標集團信貸風險管理的一部分，目標集團使用債務人賬齡評估其他應收款的減值，因為其包括大量具有共同風險特徵的雜項應收款，代表交易對手根據合約條款支付所有應付款的能力。於2019年12月31日及2020年3月31日，有重大未償還結餘或信貸減值的應收款乃個別地進行評估。

凱升董事亦已評估所有可用的前瞻性資料，包括但不限於行業的預期增長率以及監管及經濟環境的變化，並得出結論認為信貸風險並無顯著增加。

截至2020年3月31日及2019年3月31日止三個月，並無就進行個別評估之應收款作出額外減值撥備。其他應收款撥備599,000港元(2019年12月31日：599,000港元)代表凱升董事認為無法收回的若干金額。就應收目標公司一名主要股東之僱員款項而言，凱升董事根據歷史結算記錄、過往經驗及可靠前瞻性資料定期對有關款項的可收回性進行評估。凱升董事評估該款項的預期信貸虧損並不重大，因此，並無確認虧損撥備。

流動資金的信貸風險有限，因為交易對手是獲得國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。根據平均虧損率，銀行結餘的12個月預期信貸虧損被視作並不重大。

除存款於信譽良好的銀行而出現流動資金信貸風險集中的情況外，目標集團並無面對任何其他重大信貸風險集中情況，其信貸風險分散至多名交易對手。

### 流動資金風險

於管理流動資金風險時，目標集團監察現金及現金等值項目並將之維持在管理層視為適當的水平，以撥付目標集團營運所需，減少現金流波動所造成之影響。

下表詳列目標集團之非衍生財務負債的餘下合約到期情況。該表乃根據目標集團可能被要求還款之最早日期以及財務負債之未貼現現金流量而編製。該表包括利息及本金之現金流。

## 流動資金及利率風險表

	加權 平均利率 %	應要求 或少於 一年 千港元	一至兩年 千港元	二至五年 千港元	五年以上 千港元	未貼現 現金流 量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>於2020年3月31日</b>							
應付貿易賬款及其他							
應付款	-	21,036	-	-	-	21,036	21,036
租賃負債	9.10	1,813	607	1,820	8,002	12,242	5,385
增值稅安排之負債	8.47	6,283	8,943	26,829	5,996	48,051	36,300
一間附屬公司之非控股 股東提供之貸款	11.28	237,367	-	-	-	237,367	229,550
		<u>266,499</u>	<u>9,550</u>	<u>28,649</u>	<u>13,998</u>	<u>318,696</u>	<u>292,271</u>
<b>於2019年12月31日</b>							
應付貿易賬款及其他							
應付款	-	24,385	-	-	-	24,385	24,385
租賃負債	9.10	2,598	762	2,285	10,237	15,882	7,103
增值稅安排之負債	8.47	10,603	10,603	31,809	14,792	67,807	55,244
一間附屬公司之非控股 股東提供之貸款	11.28	237,367	-	-	-	237,367	223,214
		<u>274,953</u>	<u>11,365</u>	<u>34,094</u>	<u>25,029</u>	<u>345,441</u>	<u>309,946</u>

## 31c. 金融工具之公平價值計量

財務資產及財務負債之公平價值乃根據基於貼現現金流量分析之普遍接納定價模式而釐定。

凱升董事認為，綜合財務報表中按攤銷成本列賬的財務資產及財務負債之賬面值乃與其公平價值相若。

## 32. 融資活動產生的負債的對賬

下表詳述目標集團來自融資活動的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生的負債是現金流量或未來現金流量將在目標集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量的負債。

	租賃負債 千港元 (附註25)	一間附屬公司 之非控股 股東提供 之貸款 千港元 (附註26)	總計 千港元
於2020年1月1日	7,103	223,214	230,317
融資現金流量	(1,879)	-	(1,879)
利息開支	161	6,336	6,497
	<u>5,385</u>	<u>229,550</u>	<u>234,935</u>
於2020年3月31日	5,385	229,550	234,935

	租賃負債 千港元 (附註25)	一間附屬公司 之非控股 股東提供 之貸款 千港元 (附註26)	總計 千港元
於2019年1月1日	8,507	257,892	266,399
融資現金流量(未經審核)	(679)	-	(679)
外幣換算(未經審核)	474	-	474
利息開支(未經審核)	203	7,240	7,443
於2019年3月31日(未經審核)	<u>8,505</u>	<u>265,132</u>	<u>273,637</u>

### 33. 退休福利計劃

#### 界定供款計劃

##### 香港

目標集團參與於2000年12月根據強制性公積金計劃條例成立的強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。該等計劃之資產與目標集團之資產分開持有，並由信託人以基金託管。

至於強積金計劃之成員，目標集團向強積金計劃所作之供款為有關僱員工資成本之5%而每位僱員工資成本上限為30,000港元，與僱員所作之供款相同。

##### 俄羅斯聯邦

目標集團須向俄羅斯聯邦國家退休基金作出介乎工資支出之0%至30%(取決於員工的年度總薪酬)的供款以提供福利。目標集團在有關退休福利計劃的唯一義務是作出指定供款。

截至2020年3月31日止三個月，於損益確認之總開支為8,412,000港元(截至2019年3月31日止三個月(未經審核)：7,693,000港元)，乃指目標集團按該等計劃規則指定之比率而向該等計劃支付或應付之供款。

於2020年3月31日及2019年3月31日，概無因僱員退出退休福利金計劃而產生可供未來年度減少須支付供款之沒收款項。

### 34. 資本承擔

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
有關購置物業及設備之已訂約但未於綜合財務 狀況表撥備之資本開支	<u>1,542</u>	<u>23,729</u>

## 35. 關聯方交易

目標集團於期內與關聯方進行了以下交易：

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
與一間附屬公司之一名非控股股東之一間附屬公司之交易：		
市場推廣費開支	40	26
與一間附屬公司之非控股股東之交易：		
貸款之推算利息開支	6,336	7,240
與一名主要股東控制之一間關聯公司之交易：		
服務費收入	(193)	-
服務費開支	44	-

與關聯方之結餘的詳情已於第II-7及II-8頁之綜合財務狀況表以及附註22及26內披露。

## 管理層要員之薪酬

期內凱升董事及其他管理層要員之酬金(計入附註13中的「僱員福利開支總額(包括凱升董事酬金)»)如下：

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
短期福利	2,608	1,337
離職後福利	9	9
	<u>2,617</u>	<u>1,346</u>

目標公司若干股份乃根據附註29披露之該計劃而於管理層要員行使獲授之購股權時發行予彼等。

凱升董事及管理層要員之酬金乃由薪酬委員會經考慮個人表現及市場趨勢而釐定。

## 36. 目標公司附屬公司之詳情

於有關期間內及於本報告日期，目標公司擁有以下附屬公司之直接及間接持股／股權：

附屬公司名稱	註冊 成立/ 成立地點	營運 地點	已發行股本之詳情			目標公司持有之擁有權／實際權益比例						主要業務	附註
			2019年 12月31日	2020年 3月31日	於本報告 日期	直接			間接				
						2019年 12月31日	2020年 3月31日	於本報告 日期	2019年 12月31日	2020年 3月31日	於本報告 日期		
Summit Ascent Russia Limited	英屬維爾京群島	香港	1股面值 1美元之 普通股	1股面值 1美元之 普通股	1股面值 1美元之 普通股	100%	100%	100%	-	-	-	投資控股	a
凱升服務有限公司	香港	香港	1股普通股	1股普通股	1股普通股	100%	100%	100%	-	-	-	提供行政管理服務	b
Summit Ascent Investments Limited	英屬維爾京群島	香港	-	-	1股面值 1美元之 普通股	-	-	100%	-	-	-	投資控股	a
東雋	香港	香港	140,000股 普通股	140,000股 普通股	140,000股 普通股	-	-	-	60%	60%	60%	投資控股	b
G1 Entertainment	俄羅斯聯邦	俄羅斯聯邦	註冊資本 1,190,795,312 盧布	註冊資本 1,190,795,312 盧布	註冊資本 1,190,795,312 盧布	-	-	-	60%	60%	60%	於俄羅斯聯邦綜合娛樂區經營酒店及博彩業務	c
EZ Transport Limited Liability Company	俄羅斯聯邦	俄羅斯聯邦	註冊資本 20,000 盧布	註冊資本 20,000 盧布	註冊資本 20,000 盧布	-	-	-	30.6%	30.6%	30.6%	於俄羅斯聯邦提供巴士服務	a, d
東方永發有限公司	香港	香港	10,000股 普通股	10,000股 普通股	10,000股 普通股	-	-	-	100%	100%	100%	投資控股	b

附註：

- (a) 自各註冊成立日期起概無編製該等公司之任何經審核財務報表，原因是彼等註冊成立之司法權區並無法定審核規定。
- (b) 該等公司截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製並由吾等進行審核，且於本報告日期概無其後財務報表到期發佈。
- (c) 此公司截至2019年12月31日止年度之法定財務報表乃根據俄羅斯會計準則編製，並由Deloitte & Touche CIS審核，且於本報告日期概無其後財務報表到期發佈。
- (d) 儘管目標集團間接持有該附屬公司少於50%之實際股權，惟因G1 Entertainment持有EZ Transport Limited Liability Company逾50%股權，目標集團認為可透過G1 Entertainment而控制該附屬公司。

概無附屬公司於期／年末時已發行任何債務證券。

下表列出擁有重大非控股權益之目標集團非全資附屬公司之詳情：

附屬公司 名稱	註冊成立 或成立 及營業地點	非控股權益持有		分配予非控股權益		累計非控股權益	
		之股本權益/表決權比例		之(虧損)/溢利			
		2020年 3月31日	2019年 12月31日	2020年 3月31日	2019年 3月31日	2020年 3月31日	2019年 12月31日
				千港元	千港元	千港元	千港元
				(未經審核)			
東雋及其附屬公司	香港及俄羅斯 聯邦	40%/43%	40%/43%	(15,289)	9,797	(376,736)	392,025

下文載列有關擁有重大非控股權益之目標集團附屬公司根據集團綜合基準之財務資料概要。下列財務資料概要代表未計集團內公司間抵銷之金額。

#### 東雋

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
流動資產	<u>174,099</u>	<u>200,720</u>
非流動資產	<u>1,427,059</u>	<u>1,444,120</u>
流動負債	<u>625,248</u>	<u>615,000</u>
非流動負債	<u>34,070</u>	<u>49,778</u>
東雋擁有人應佔權益	<u>565,104</u>	<u>588,037</u>
非控股權益	<u>376,736</u>	<u>392,025</u>

	截至2020年 3月31日 止三個月 千港元	截至2019年 3月31日 止三個月 千港元 (未經審核)
收益	<u>91,934</u>	<u>132,263</u>
開支	<u>113,978</u>	<u>116,386</u>
年內(虧損)溢利	<u>(38,309)</u>	<u>24,406</u>
下列人士應佔期內(虧損)溢利及全面(開支)收入總額：		
– 目標公司擁有人	(23,020)	14,609
– 非控股權益	<u>(15,289)</u>	<u>9,797</u>
	<u>(38,309)</u>	<u>24,406</u>
經營業務之現金流入淨額	9,656	54,350
投資活動之現金流出淨額	(21,681)	(9,248)
融資活動之現金流出淨額	(1,478)	(464)
外幣匯率變動之影響	<u>(18,160)</u>	<u>(4,708)</u>
現金(流出)流入淨額	<u>(31,663)</u>	<u>39,930</u>

附註：有關金額是按目標集團基準呈列並且反映物業、經營權及設備之公平價值調整、商譽及額外收購後折舊支出(源自收購東雋)。

## 37. 目標公司之財務狀況表及儲備

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
非流動資產		
於附屬公司之非上市投資(附註i)	94,957	180,778
墊款予附屬公司(附註ii)	788,968	696,563
	<u>883,925</u>	<u>877,341</u>
流動資產		
其他應收款、按金及預付款	807	435
銀行結餘及現金	710,695	719,258
	<u>711,502</u>	<u>719,693</u>
流動負債		
其他應付款	2,825	3,033
流動資產淨值	<u>708,677</u>	<u>716,660</u>
資產淨值	<u>1,592,602</u>	<u>1,594,001</u>
資本及儲備		
股本(附註28)	45,094	45,094
儲備(附註iii)	1,547,508	1,548,907
權益總額	<u>1,592,602</u>	<u>1,594,001</u>

## 附註i： 於附屬公司之非上市投資

	於2020年 3月31日 千港元	於2019年 12月31日 千港元
非上市權益，按成本(附註a)	—	—
視作出資(附註b)	94,957	180,787
	<u>94,957</u>	<u>180,787</u>

## 附註：

- (a) 於期／年內，結餘於約整至最接近之千位時乃呈列為零。
- (b) 視作出資代表向附屬公司提供之免息墊款的推算利息。

## 附註ii： 墊款予附屬公司

由於初始確認後信貸風險並無顯著增加，因此以12個月預期信貸虧損為基礎評估墊款予附屬公司、其他應收款及銀行結餘的預期信貸虧損。根據目標公司的內部及／或外部信貸評級，不存在重大減值撥備。



## 附註iii： 目標公司儲備變動

	股份溢價 千港元	以股份為 基礎之 報酬儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於2019年1月1日	1,286,885	52,869	(189,909)	1,149,845
年內溢利及全面收益總額	-	-	95,222	95,222
行使購股權	21,387	(6,680)	-	14,707
已發行普通股	295,500	-	-	295,500
發行新股份應佔交易成本	(6,367)	-	-	(6,367)
沒收／註銷購股權	-	(13,089)	13,089	-
於2019年12月31日	1,597,405	33,100	(81,598)	1,548,907
期內虧損及全面開支總額	-	-	(1,399)	(1,399)
沒收／註銷購股權	-	(9,090)	9,090	-
於2020年3月31日	<u>1,597,405</u>	<u>24,010</u>	<u>(73,907)</u>	<u>1,547,508</u>

## 38. 報告期後事項

## 建議供股及認購可換股債券

於2020年6月1日，目標集團宣佈建議透過按認購價每股供股股份0.6港元按每持有兩(2)股股份獲發三(3)股供股股份之基準進行供股，籌集不少於約1,623,400,000港元(扣除開支前)及不多於約1,641,700,000港元(扣除開支前)。

此外，於2020年6月1日，Summit Ascent Investments Limited(一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為目標公司之直接全資附屬公司)(「認購人」)與Suntrust Home Developers, Inc.(「SunTrust」，一間於菲律賓註冊成立之公司，其股份於菲律賓證券交易所有限公司上市(股份代號：SUN)，並由本公司擁有51%)訂立日期為2020年6月1日之認購協議，據此，SunTrust有條件同意發行而認購人有條件同意認購可根據可換股債券之條款及條件轉換為兌換股份之可換股債券。可換股債券於初步確認時及其後報告期之計量將遵照香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則第9號金融工具。可換股債券包含嵌入式衍生工具(即轉換期權)及將於完成後入賬為按公平價值計入損益之財務資產。

上述交易之詳情載於目標集團日期為2020年6月1日之公告。

## 延長來自附屬公司非控股股東之該貸款

於2020年7月15日，東雋各股東與東雋就貸款協議訂立補充協議(如附註26所述)，據此，各股東同意修訂該貸款之到期日為2023年7月15日，並將自動再重續三年。原貸款協議之所有其他條款維持不變。

## 39. 期後財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就有關期間結束後任何期間編製之經審核財務報表。

**A. 經擴大集團之未經審核備考財務資料之編製基準**

於2020年6月1日，凱升控股有限公司（「**凱升**」，其股份於聯交所主板上市，為太陽城集團控股有限公司（「**本公司**」）及其附屬公司（統稱「**本集團**」）之聯營公司）建議透過按每持有兩股股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.6港元發行供股股份籌集不少於約1,623,400,000港元（扣除開支前）及不多於約1,641,700,000港元（扣除開支前）（「**凱升供股事項**」）。

同日，本集團與凱升訂立不可撤回承諾（「**不可撤回承諾**」），其將接納及支付本集團根據凱升供股事項將獲暫定配發之669,462,696股供股股份，而本集團透過其直接全資附屬公司勝天控股有限公司（「**勝天**」）與凱升訂立包銷協議（「**包銷協議**」），以包銷最多2,066,705,058股供股股份（「**包銷股份**」）。倘包銷協議成為無條件，惟勝天並無根據其條款予以終止，勝天須承購所有包銷股份，而凱升將成為本公司之間接附屬公司，原因為本公司與勝天將合共擁有凱升約69.78%權益（假設凱升根據凱升購股權計劃授出之所有尚未行使購股權（除凱升兩名獨立非執行董事所持有者外）於凱升供股事項記錄日期或之前獲悉數行使）或69.89%權益（假設凱升根據凱升購股權計劃授出之購股權於凱升供股事項記錄日期前未獲行使）。在此情況下，凱升將作為本公司之附屬公司入賬，而其財務業績將於本公司之綜合財務報表內綜合入賬（「**收購事項**」）。

以下本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）連同凱升就收購事項（統稱「**經擴大集團**」）之未經審核備考財務資料（「**未經審核備考財務資料**」）乃由本公司董事（「**董事**」）根據上市規則第4.29條編製，以說明收購事項對經擴大集團之財務影響，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。

收購事項將由於2020年5月21日與星望有限公司（「**星望**」，由本公司一名控股股東全資擁有之公司）簽訂之貸款融資協議撥付，根據該協議，星望將提供最多1,650,000,000港元（相當於約人民幣1,478,070,000元）之無條件貸款融資（「**貸款融資**」）。根據包銷協議之條款，儘管獲得貸款融資並非一項先決條件，惟下列未經審核備考財務資料反映貸款融資之提取以撥付收購事項資金所需，此乃由於本公司董事認為，其能更全面地反映交易，以供投資者了解收購事項之影響。

未經審核備考財務資料乃根據以下各項編製：(i)本集團於2019年12月31日之經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至2019年12月31日止年度之已刊發年報)；(ii)凱升於2020年3月31日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載凱升之會計師報告，並根據有關收購事項之備考調整作出調整，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及現時可得資料編製。因此，由於其假設性質使然，其未必能真實反映經擴大集團於收購事項完成後於2019年12月31日或任何未來日期之財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至2019年12月31日止年度之已刊發年度綜合財務報表所載本集團之歷史財務資料以及本通函其他部分所載之其他財務資料一併閱讀。

## B. 經擴大集團之未經審核備考財務資料

## (1) 經擴大集團於2019年12月31日之未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團		未經審核備考調整				經擴大
	於2019年						集團
	12月31日						於2019年
	人民幣	千港元	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
千元		千元	千元	千元	千元	千元	
附註1	附註2	附註2	附註3	附註4	附註5		
<b>非流動資產</b>							
物業、經營權及設備	299,976	1,403,864	1,257,581		481,984		2,039,541
使用權資產	2,656	6,193	5,548				8,204
無形資產	-	416	373				373
投資物業	1,601,400	-	-				1,601,400
就非流動資產之預付金及							
按金	8,921	19,400	17,379				26,300
已抵押銀行存款	11,771	-	-				11,771
於聯營公司權益	514,519	-	-			(495,086)	19,433
於一間合營公司權益	727,780	-	-				727,780
遞延稅項資產	66	-	-				66
衍生金融工具	2,619	-	-				2,619
	<u>3,169,708</u>	<u>1,429,873</u>	<u>1,280,881</u>	<u>-</u>	<u>481,984</u>	<u>(495,086)</u>	<u>4,437,487</u>
<b>流動資產</b>							
存貨	595,039	2,047	1,834				596,873
應收賬款及其他應收款及							
預付款	73,202	67,946	60,866				134,068
應收董事款項	32	-	-				32
應收一名非控股股東款項	3,768	-	-				3,768
已抵押銀行存款	304	-	-				304
受限制銀行存款	23,542	-	-				23,542
銀行結餘及現金	253,397	826,223	740,130	1,478,070			2,471,597
	<u>949,284</u>	<u>896,216</u>	<u>802,830</u>	<u>1,478,070</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,230,184</u>
資產總值	<u>4,118,992</u>	<u>2,326,089</u>	<u>2,083,711</u>	<u>1,478,070</u>	<u>481,984</u>	<u>(495,086)</u>	<u>7,667,671</u>

	本集團		未經審核備考調整				經擴大集團	
	於2019年						於2019年	
	12月31日						12月31日	
	人民幣 千元	千港元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	人民幣 千元	
	附註1	附註2	附註2	附註3	附註4	附註5		
<b>流動負債</b>								
應付賬款及其他應付款	208,953	50,980	45,668				254,621	
應付關聯公司款項	308,668	-	-				308,668	
應付一名董事款項	5,002	-	-				5,002	
來自一間附屬公司非控股 股東之貸款	84,804	229,550	205,631				290,435	
應付一間附屬公司非控股 股東款項	669	-	-				669	
合約負債	127,197	2,300	2,060				129,257	
預收賬款	1,043	-	-				1,043	
租金及其他按金	6,141	-	-				6,141	
潛在索償之撥備	22,564	-	-				22,564	
就訴訟之撥備	27,800	-	-				27,800	
銀行及其他借貸-一年內 到期	373,442	-	-				373,442	
租賃負債	2,274	1,332	1,193				3,467	
可換股債券	581,731	-	-				581,731	
衍生金融工具	2,146,215	-	-				2,146,215	
即期稅項負債	335,109	-	-				335,109	
	<u>4,231,612</u>	<u>284,162</u>	<u>254,552</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,486,164</u>	

	本集團		未經審核備考調整					經擴大
	於2019年							集團
	12月31日							於2019年
	人民幣	千港元	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	
	千元		千元	千元	千元	千元	千元	
	附註1	附註2	附註2	附註3	附註4	附註5		
<b>非流動負債</b>								
銀行及其他借貸	486,000	-	-				486,000	
應付利息	9,052	-	-				9,052	
租賃負債	661	4,053	3,631				4,292	
增值稅安排之負債	-	30,017	26,890				26,890	
應付一間關連公司款項	32,128	-	-				32,128	
來自一間關聯公司貸款	729,589	-	-	603,694			1,333,283	
遞延稅項負債	335,326	-	-				335,326	
	<u>1,592,756</u>	<u>34,070</u>	<u>30,521</u>	<u>603,694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,226,971</u>	
<b>負債總額</b>	<u>5,824,368</u>	<u>318,232</u>	<u>285,073</u>	<u>603,694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,713,135</u>	
<b>(負債)資產淨值</b>	<u>(1,705,376)</u>	<u>2,007,857</u>	<u>1,798,638</u>	<u>874,376</u>	<u>481,984</u>	<u>(495,086)</u>	<u>954,536</u>	
<b>資本及儲備</b>								
股本	582,811	45,094	40,395		(40,395)		582,811	
儲備	<u>(2,534,530)</u>	<u>1,586,027</u>	<u>1,420,763</u>	<u>874,376</u>	<u>(1,072,203)</u>	<u>(59,301)</u>	<u>(1,370,895)</u>	
本公司擁有人應佔(虧絀)								
權益	(1,951,719)	1,631,121	1,461,158	874,376	(1,112,598)	(59,301)	(788,084)	
非控股權益	<u>246,343</u>	<u>376,736</u>	<u>337,480</u>		<u>1,158,797</u>		<u>1,742,620</u>	
<b>(虧絀)權益總額</b>	<u>(1,705,376)</u>	<u>2,007,857</u>	<u>1,798,638</u>	<u>874,376</u>	<u>46,199</u>	<u>(59,301)</u>	<u>954,536</u>	

## (2) 經擴大集團之未經審核備考綜合財務狀況表附註

1. 有關金額乃摘錄自本公司日期為2020年6月8日之截至2019年12月31日止年度之已刊發年報所載之本集團經審核綜合財務報表。
2. 該等金額指凱升於2020年3月31日之經審核綜合財務狀況表，乃摘錄自本通函附錄二所載凱升之會計師報告，並已作出若干重新分類，以與本集團綜合財務報表之呈列方式一致(如適用)。

就編製未經審核備考財務資料而言，所採納之匯率為1港元兌人民幣0.8958元。

概不表示港元金額已經、應已或可以按該等匯率或任何其他匯率兌換為人民幣，反之亦然，或根本無法兌換。

3. 根據日期為2020年6月1日之不可撤回承諾，本集團已承諾認購凱升供股事項下669,462,696股凱升供股股份。此外，根據日期為2020年6月1日之包銷協議及就未經審核備考財務資料而言，已假設本集團將包銷2,036,204,058股凱升供股股份(假設於凱升供股事項記錄日期前概無任何凱升購股權獲行使)，總代價為1,623,400,000港元(相當於約人民幣1,454,240,000元)。就未經審核備考財務資料而言，已假設(i)全數代價將由星望撥付；及(ii)將提取全數貸款融資。貸款融資之條款為無抵押、按3.5%年利率計息及須於首次提取貸款融資日期起計60個月後償還。

根據現行市場利率與票息率間之差額，初步確認貸款融資之估算利息約人民幣874,376,000元已計入資本儲備作為視作一名股東注資。貸款之現行市場年利率為23.54%。

4. 就未經審核備考財務資料而言，已假設於凱升供股事項記錄日期前並無凱升購股權獲行使。

就未經審核備考財務資料而言，2,036,204,058股凱升供股股份假設由勝天連同本公司及勝天分別有權獲得之73,953,000股凱升供股股份及595,509,696股凱升供股股份包銷。因此，於收購事項完成後，本公司與勝天將擁有凱升已發行股份約69.89%。凱升將收取之凱

升供股事項所得款項總額將為1,623,400,000港元(相當於約人民幣1,454,240,000元)，乃按認購價每股凱升供股股份0.6港元計算。

凱升之可識別資產及負債將根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」以收購會計法按其於收購事項完成日期之公允值於經擴大集團之綜合財務報表入賬。就未經審核備考財務資料而言，董事已根據收購事項已於2019年12月31日完成之假設估計凱升可識別資產及負債之公允值。

該調整指(i)確認物業、經營權及設備之公允值調整；(ii)終止確認本集團先前持有於凱升之投資；及(iii)確認收購事項議價收購產生之備考收益，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。此等調整預計不會對經擴大集團產生持續影響。

	附註	人民幣千元
收購事項代價之公允值		1,454,242
減：可識別資產淨值之公允值		
凱升擁有人應佔凱升可識別資產淨值	(a)	1,461,158
凱升擁有人應佔有關物業、經營權及設備之備考公允值調整	(b)	<u>481,984</u>
小計		(488,900)
減：於凱升供股事項後之現金增加	(c)	(1,454,242)
加：非控股權益	(b)	1,158,797
加：本集團先前持有凱升24.74%權益於2019年12月31日之公允值	(d)	<u>435,785</u>
收購事項議價收購產生之備考收益	(e)	<u><u>(348,560)</u></u>



附註：

- (a) 該等金額指凱升擁有人於2020年3月31日應佔之可識別資產淨值，乃摘錄自本通函附錄二所載凱升之會計師報告，並採用附註2所述之匯率換算為經擴大集團之呈列貨幣人民幣。就未經審核備考財務資料而言，已假設凱升可識別資產淨值之公允值與其於2020年3月31日之賬面值相若，惟物業、經營權及設備除外，其按猶如收購事項已於2019年12月31日完成所計算之公允值調整作出調整，有關詳情載於下文附註(b)。所收購凱升可識別資產淨值之公允值於收購事項完成後可予變動，原因為所收購之公允值將於收購事項實際完成日期進行評估。
- (b) 物業、經營權及設備之估計公允值乃基於獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司編製之獨立估值報告，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。

就未經審核備考財務資料而言，本集團管理層認為，根據香港會計準則第36號「資產減值」(「香港會計準則第36號」)，物業、經營權及設備並無減值跡象。董事確認，倘出現任何減值跡象，彼等將根據香港會計準則第36號之規定於其後報告期評估物業、廠房及設備之減值。

- (c) 該金額指凱升根據不可撤回承諾及包銷協議將收取之認購2,036,204,058股凱升供股股份之總代價。
- (d) 於2019年12月31日及最後實際可行日期，本集團持有446,308,464股凱升股份，相當於凱升24.74%股權。就未經審核備考財務資料而言，本集團先前持有凱升股權之公允值乃根據凱升於2019年12月31日之股份收市價1.09港元計算。就未經審核備考財務資料而言所用凱升於2019年12月31日之收市價乃僅為方便起見，並非反映凱升供股事項影響之凱升市價。
- (e) 該調整指根據於完成日期凱升之可識別已收購資產及已承擔負債之公允值、本集團先前持有凱升股權之公允值及代價暫時釐定之收購事項議價收購產生之收益。就未經審核備考財務資料而言，收購事項之議價收購指將予收購凱升之可識別資產及負債之公允值超出所轉讓代價之公允值之金額，猶如收購事項已於2019年12月31日完成。議價收購金額可根據凱升已收購資產及已承擔負債之公允值以及本集團先前持有凱升股權之公允值(於收購事項實際完成日期落實)予以重新評估及變動。

議價收購、本集團先前持有凱升股權之公允值、物業、經營權及設備以及相關減值評估之金額於收購事項實際完成後可根據資產淨值之公允值評估予以變動，或與上文披露金額顯著不同。

5. 該調整指終止確認先前於凱升持有之股權及確認終止確認先前於凱升持有之股權之備考虧損之綜合調整，猶如收購事項已於2019年12月31日進行。預期調整不會對經擴大集團產生持續影響。

人民幣千元

凱升24.74%股權於2019年12月31日之公允值(附註)	435,785
減：本集團於凱升之24.74%股權於2019年12月31日之賬面值	(495,086)
加：解除本集團截至2019年12月31日分佔之凱升匯兌儲備	<u>32,140</u>
就備考綜合財務狀況表終止確認先前持有凱升股權之備考虧損	<u><u>(27,161)</u></u>

附註：於2019年12月31日及最後實際可行日期，本集團持有446,308,464股凱升股份，相當於凱升24.74%股權。就未經審核備考財務資料而言，本集團所持凱升股權之公允值計算終止確認先前所持凱升股權之備考虧損，董事採納凱升於2019年12月31日之股份收市價1.09港元。就未經審核備考財務資料而言所用凱升於2019年12月31日之收市價乃僅為方便起見，並非反映凱升供股事項影響之凱升市價。

由於凱升於收購事項實際完成日期之公允值可能與編製經擴大集團之未經審核備考財務資料時所使用之金額不同，故有關終止確認先前持有凱升股權之虧損僅供說明用途，於收購事項實際完成後或會變動。

6. 並無作出調整以反映收購事項之交易成本，原因是董事認為所涉及之金額並不重大。總交易成本(包括法律、估值、會計及其他專業服務)估計約為人民幣6,500,000元。該等開支直接於損益扣除及以現金結付。

### C. 獨立申報會計師就編製經擴大集團未經審核備考財務資料之核證報告

以下為申報會計師德勤•關黃陳方會計師行(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核財務資料發出之報告全文，僅供載入本通函而編製。



#### 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料之核證報告

#### 致太陽城集團控股有限公司董事

吾等已完成對太陽城集團控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)編製之 貴公司及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)未經審核備考財務資料之核證工作並作出報告，僅供說明。未經審核備考財務資料包括 貴公司所發出日期為2020年8月12日之通函(「該通函」)第III-3至III-9頁所載於2019年12月31日之未經審核備考資產負債表及相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則載於該通函第III-1至III-2頁。

未經審核備考財務資料由董事編製，以說明 貴集團建議凱升控股有限公司主要收購事項(「建議交易」)對 貴集團於2019年12月31日之財務狀況之影響，猶如建議交易已於2019年12月31日進行。在此過程中，董事從 貴集團截至2019年12月31日止年度之財務報表(已就此刊發核數師報告)中摘錄有關 貴集團財務狀況之資料。

#### 董事就未經審核備考財務資料應負之責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

#### 吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」之獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

吾等已應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「審核及審閱財務報表以及進行其他核證及相關服務工作之事務所質量控制」，並相應設有全面之質量控制系統，包括有關遵守操守要求、專業準則及適用之法律及監管規定之成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

吾等之責任是根據上市規則第4.29(7)段之規定就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等之意見。除對於報告發出日期獲發報告之人士外，對於吾等過往就用以編製未經審核備考財務資料之任何財務資料發出之任何報告，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」進行吾等之委聘工作。該準則規定申報會計師規劃並執行程序，以合理確定董事於編製未經審核備考財務資料時是否已根據上市規則第4.29段之規定以及參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號。

就此項委聘而言，吾等並無責任更新或重新發表有關編製未經審核備考財務資料時採用之歷史財務資料之任何報告或意見，而在履行此項委聘之過程中，吾等亦無對編製未經審核備考財務資料時所採用之財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料納入投資通函中，僅為說明某一重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該事件或交易已於為說明而選擇之較早日期發生。因此，吾等無法保證該事件或交易於2019年12月31日之實際結果會如呈列所述。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進行用以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用之適用標準有否為呈列該事件或交易直接造成之重大影響提供合理依據以及就以下事項獲取充分恰當憑據之程序：

- 有關備考調整是否已對該等標準產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、與未經審核備考財務資料之編製有關之事件或交易，以及其他相關委聘狀況之理解。

有關委聘亦包括評估未經審核備考財務資料之整體呈列方式。

吾等相信，吾等所獲得證據充足且適當地為吾等之意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團之會計政策一致；及
- (c) 該等調整就根據上市規則第4.29(1)段披露之未經審核備考財務資料而言屬恰當。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

2020年8月12日

本通函附錄二所載為凱升控股有限公司(「**凱升**」)就以下之財務資料：(1)截至2019年12月31日止三個財政年度，乃源自凱升之年報；及(2)截至2020年3月31日止三個月(「**2020年第一季度**」)，乃申報會計師所呈報。

凱升截至2017年12月31日、2018年12月31日及2019年12月31日止年度之管理層討論及分析分別在於2018年4月25日刊發之2017年年報第4至12頁、於2019年4月29日刊發之2018年年報第4至14頁及於2020年4月22日刊發之2019年年報第4至15頁披露，均刊載於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及凱升網站(<https://www.saholdings.com.hk>)。其應與本通函附錄二所載凱升截至2019年12月31日止三個財政年度之財務資料一併閱讀，以供參考。

請參閱下列超連結：

2017年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425770\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0425/ltn20180425770_c.pdf)

2018年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291147\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904291147_c.pdf)

2019年年報：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042200697_c.pdf)

以下為凱升2020年第一季度之管理層討論及分析。

#### 業務回顧

凱升及其附屬公司(統稱「**凱升集團**」)透過於東雋有限公司(「**東雋**」)之60%股本權益而進行博彩及酒店業務。凱升集團亦收取按G1 Entertainment Limited Liability Company(「**G1 Entertainment**」，東雋之全資附屬公司)帶來之總博彩收益(扣除回贈)之3%計算的管理費收入。

G1 Entertainment 持有一項獲俄羅斯政府批授為無限期之博彩牌照，以及俄羅斯遠東濱海地區綜合娛樂區（「濱海綜合娛樂區」）內兩幅毗連土地（即地段9和地段10）的開發權。濱海綜合娛樂區為俄羅斯聯邦五個指定區中最大，當地批准合法進行博彩和娛樂場活動的地段。名為水晶虎宮殿（Tigre de Cristal）之首個博彩及酒店項目建於地段9之上，其於2015年第四季度開業。由於近期我們的主要股東變更，我們現正完善地段10之第二期項目的設計及建設元素。

水晶虎宮殿目前為濱海綜合娛樂區唯一一個娛樂場、酒店和娛樂體驗勝地。我們全力推動此項目不斷提升，而水晶虎宮殿現有特色如下：

- 博彩及酒店項目用地達約36,000平方米，全年無休，每一刻均為顧客呈獻豐富多元的博彩選擇；
- 擁有俄羅斯遠東地區最高級豪華的豪華酒店，提供121間客房和套房；
- 兩間餐廳和三間酒吧，提供寫意和精緻的餐飲體驗；
- 虛擬高爾夫球場區以及一個即將開幕附有卡拉OK房的私人會所；
- 一間便利店和一間水晶虎宮殿品牌商店；及
- 一間高檔鑽石和名錶店珠寶店「DOMINO」及萬寶龍門店。

今年晚些時候將興建的其他設施包括擁有34間新客房的酒店擴建項目、新博彩貴賓廳、獨立麵館及現有泛亞餐廳內新火鍋區。

自2017年10月起，水晶虎宮殿獲認證為五星級酒店，並於世界旅遊大獎舉辦的2018年度歐洲頒獎禮（Europe Gala Ceremony 2018）中獲選為「2018年度俄羅斯最佳度假村（Russia's Leading Resort 2018）」及「2019年度俄羅斯最佳度假村（Russia's Leading Resort 2019）」五大提名度假村之一。

#### 董事變動

於2020年第一季度，凱升董事會變動如下：

自2020年3月23日起，Eric Daniel Landheer先生已辭任凱升執行董事。



## 財務回顧

### 分部資料

凱升集團僅於俄羅斯遠東濱海綜合娛樂區經營一個運營中及可呈報分部，即博彩及酒店業務。因此，除整體披露外，凱升集團不呈列個別分部資料。

### 水晶虎宮殿的經調整物業EBITDA

經營我們位於俄羅斯遠東地區的綜合度假村水晶虎宮殿的東雋(凱升擁有60%權益之附屬公司)產生的經調整物業EBITDA是管理層對計量博彩及酒店業務營運表現所採用之主要方法。經調整物業EBITDA為非國際財務報告準則財務計量方式並定義為未計應付予凱升之管理費、公司企業開支、未變現匯兌差額、利息、稅項以及折舊及攤銷的收入淨額，於2020年第一季度為9,700,000港元，較截至2019年3月31日止三個月(「**2019年第一季度**」)的58,100,000港元減少83%。

經調整物業EBITDA利潤率(指經調整物業EBITDA與總收益的比率)亦於2020年第一季度跌至10.6%，相比2019年第一季度為44.0%。

新型冠狀病毒(「**新型冠狀病毒**」)持續影響全球每一個人，眾多商業活動備受壓力，導致不少商戶關閉及失業情況。酒店及博彩業亦不能倖免於新型冠狀病毒的影響。事實上，博彩業的興旺依賴航空旅遊及大批人群聚集，乃受全球實施封鎖措施打擊最大的行業之一。實體上的阻隔(如跨境旅遊限制(州際或國際)、大為受限的交通工具選擇(尤其是航空公司，惟亦包括郵輪及巴士)以及來往俄羅斯遠東地區符拉迪沃斯托克的顧客須遵守檢疫規定等)已經並將會繼續令顧客非常難以如以往般輕易到訪我們的項目。

下表載列經調整物業EBITDA與凱升擁有人應佔期內所報虧損(根據2020年第一季度之綜合損益及其他全面收益表)的對賬。

經調整物業EBITDA與凱升擁有人應佔2020年第一季度虧損的對賬

	2020年 第一季度 千港元	2019年 第一季度 千港元
轉碼數業務之總收益	47,489	154,692
減：回贈	<u>(31,057)</u>	<u>(114,917)</u>
轉碼數業務之收益	16,432	39,775
中場業務之收益	32,578	40,993
角子機業務之收益	<u>39,358</u>	<u>41,772</u>
<b>博彩業務之淨收益</b>	88,368	122,540
酒店業務之收益	<u>3,566</u>	<u>9,723</u>
<b>博彩及酒店業務之總收益</b>	91,934	132,263
加：其他收入	358	145
減：其他收益及虧損	(7,327)	677
博彩稅	(2,941)	(3,528)
已消耗之存貨	(2,760)	(3,319)
市場推廣及宣傳開支	(3,628)	(3,853)
僱員福利開支	(40,228)	(33,816)
其他開支	<u>(25,692)</u>	<u>(30,422)</u>
<b>水晶虎宮殿的經調整物業EBITDA</b>	9,716	58,147
加：應付予凱升之管理費	2,661	3,735
減：公司企業開支	<u>(4,880)</u>	<u>(4,141)</u>
	7,497	57,741
加：銀行利息收入	3,399	1,506
減：租賃負債之利息	(161)	(203)
所得稅開支	<u>(22)</u>	<u>(33)</u>
	10,713	59,011

	2020年 第一季度 千港元	2019年 第一季度 千港元
<i>非現金項目：</i>		
減：折舊及攤銷	(22,479)	(22,777)
匯兌(虧損)收益淨額	(9,577)	8,979
推算利息開支	(7,213)	(8,240)
<b>凱升集團期內(虧損)溢利</b>	<b>(28,556)</b>	<b>36,973</b>
減：非控股權益應佔期內虧損(溢利)	15,289	(9,797)
<b>凱升擁有人應佔期內(虧損)溢利</b>	<b>(13,267)</b>	<b>27,176</b>

#### 凱升集團的經營收益

凱升集團於2020年第一季度總收益為91,900,000港元，較2019年第一季度減少30%。

#### 博彩收益

水晶虎宮殿的博彩收益包括三個主要來源，即轉碼數業務、中場業務及角子機業務，減至88,400,000港元，而2019年第一季度則為122,500,000港元。有關減少，尤其是主要以外國客戶為目標的轉碼數業務，乃主要由於在多個政府針對遊客發出入境限制、暫緩簽證及檢疫措施後，到訪項目的外地人士數目急跌。

## 轉碼數業務

下表載列旗下轉碼數業務於2020年第一季度的關鍵業績指標。

(百萬港元)	2020年 第一季度	2019年 第一季度
轉碼數營業額	1,167	4,471
總贏款	47	155
減：回贈	(31)	(115)
扣除回贈後的淨贏款	16	40
總贏款%	4.03%	3.47%
已投入運作的每日平均賭桌數目	15	21

水晶虎宮殿於2020年第一季度之轉碼數營業額(為客戶所有已下注並輸賠的不可兌換籌碼的總和)為1,167,000,000港元，較2019年第一季度減少74%。扣除直接或間接向客戶回贈的所有佣金後，2020年第一季度轉碼數業務的淨贏款減少60%至16,000,000港元。總贏款百分比(總贏款佔轉碼數營業額之比率)由2019年第一季度的3.47%略增至2020年第一季度的4.03%。

## 中場業務

中場業務以外國遊客及當地市場為目標市場。下表載列旗下中場業務於2020年第一季度的關鍵業績指標。

(百萬港元)	2020年 第一季度	2019年 第一季度
總賭桌下注額	136	171
賭桌淨贏款	33	41
贏款%	24.3%	24.0%
已投入運作的每日平均賭桌數目	24	26

總賭桌下注額(為於帳房購買或兌換之博彩籌碼之總和)於2020年第一季度減少20%至136,000,000港元。中場業務之賭桌淨贏款於2020年第一季度減少20%至33,000,000港元。贏款百分比(賭桌淨贏款佔賭桌下注額之百分比)由2019年第一季度的24.0%略增至2020年第一季度的24.3%。

**角子機業務**

角子機業務主要以當地俄羅斯市場為目標市場。下表載列2020年第一季度的關鍵業績指標。

(百萬港元)	2020年 第一季度	2019年 第一季度
總角子機處理額	782	826
角子機淨贏款	39	42
贏款%	5.0%	5.1%
已投入運作的每日平均角子機數目	317	325

角子機業務錄得收益39,000,000港元，較2019年第一季度的42,000,000港元減少7%。平均贏款百分比從2019年第一季度的5.1%略減至2020年第一季度的5.0%。已投入運作的平均角子機數目減少2%至2020年第一季度的317台。

**非博彩收益**

酒店業務的收益(大部分依賴於外國遊客)減至3,600,000港元，較2019年第一季度減少63%。於2020年第一季度，平均酒店入住率於周末維持於20% (2019年第一季度：85%)，而平日則為26% (2019年第一季度：60%)。

**凱升集團的經營開支**

凱升集團於期內繼續維持嚴格成本控制並精簡營運。總經營成本包括已消耗之存貨、市場推廣及宣傳開支、僱員福利開支及其他開支，惟不包括折舊及攤銷等非現金項目。

**折舊及攤銷**

凱升集團於2020年第一季度的折舊及攤銷減少1%至22,500,000港元，而2019年第一季度則為22,800,000港元。該減少主要是由於隨著水晶虎宮殿已營運三年以上，其部分資產(在三年期內折舊)已全面計提折舊。

**財務費用**

凱升集團的財務費用於2020年為7,400,000港元，較2019年第一季度的8,400,000港元減少12%。該等費用主要包括非現金推算利息(應付東雋非控股股東的免息貸款應用實際名義利率而產生)。推算利息減少是因為以內部產生的現金流量持續向東雋股東還款所致。

### 博彩稅

有別於澳門及亞洲大部分其他司法權區，俄羅斯聯邦的博彩稅並非按博彩收益的百分比徵收。俄羅斯聯邦建立了一套博彩稅制度，此制度是根據娛樂場月內運作的每張賭桌和每台角子機徵收定額博彩稅。博彩稅乃支付予地方政府，而地方政府可根據俄羅斯聯邦稅法所訂立的下列範圍內訂定本身的稅率：

	最低 (盧布)	最高 (盧布)
每張賭桌	50,000	250,000
每台角子機	3,000	15,000

於2020年第一季度，適用於凱升集團的每張賭桌及每台角子機的每月稅費分別為125,000盧布及7,500盧布，產生博彩稅總額約2,900,000港元(2019年第一季度：3,500,000港元)，相當於凱升集團於2020年第一季度博彩淨收益3.3%(2019年第一季度：2.9%)。

### 所得稅開支

由於凱升集團於期內並無應課稅溢利，因此並無作出香港稅項撥備。於2020年3月31日，凱升集團香港利得稅下可供動用以抵銷未來溢利的未動用稅項虧損為31,000,000港元(於2019年3月31日：30,100,000港元)。

G1 Entertainment自博彩營運所得溢利獲豁免繳納俄羅斯企業稅項。至於非博彩收益，凱升集團於俄羅斯聯邦的附屬公司須按目前稅率為20%的俄羅斯企業稅率徵稅。

於2020年3月31日，凱升集團於俄羅斯企業稅項下有可動用的未動用稅項虧損537,900,000港元(2019年3月31日：522,300,000港元)，所有稅項虧損均可無限期結轉。凱升集團認為該等未確認稅項虧損足以抵銷俄羅斯稅務機關可能提出的不確定稅務事宜相關的任何調整。

### 凱升擁有人應佔虧損

2020年第一季度凱升擁有人應佔虧損為13,300,000港元，而2019年第一季度則為溢利27,200,000港元。

### 流動資金、財政資源及資本架構

凱升集團繼續維持強健的財務狀況，並以內部資源及經營活動產生的現金收益撥付業務營運。於2020年3月31日，凱升擁有人應佔權益總額為1,631,100,000港元(2019年12月31日：1,644,400,000港元)。

期內及於2020年3月31日，凱升集團並無尚未償還的外部借貸(2019年12月31日：無)。因此，於2020年3月31日，資產負債比率(以總借貸除以總資產所佔百分比表示)為0%(2019年12月31日：0%)。

凱升集團繼續審慎管理其營運資金。於2020年3月31日，凱升集團流動資產淨值為612,100,000港元(2019年12月31日：638,600,000港元)，而銀行結餘及現金為826,200,000港元(2019年12月31日：860,700,000港元)，當中32%以美元計值、61%以港元計值及7%以俄羅斯盧布計值。於2020年3月31日，一般而言我們的大部分現金等值項目乃到期日為三個月或以下的固定存款。

下表載列凱升集團於2020年第一季度的現金流量概要：

	2020年 第一季度 千港元	2019年 第一季度 千港元
經營活動所得現金淨額	4,128	54,789
投資活動所用現金淨額	(18,563)	(9,533)
融資活動所用現金淨額	(1,879)	(679)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(16,314)	44,577
於1月1日之現金及現金等值項目	860,698	479,822
外幣匯率變動之影響	(18,161)	(4,709)
於3月31日之現金及現金等值項目	<u>826,223</u>	<u>519,690</u>

2020年第一季度及2019年第一季度之經營活動所得現金淨額分別為4,100,000港元及54,800,000港元，代表水晶虎宮殿之正數經營現金流量。

2020年第一季度及2019年第一季度之投資活動所用現金淨額分別為18,600,000港元及9,500,000港元，主要由於添置設備及歸還根據俄羅斯聯邦稅務部門增值稅安排退回增值稅。

2020年第一季度及2019年第一季度之融資活動所用現金淨額分別為1,900,000港元及700,000港元，代表償還租賃負債。

### 資產抵押

凱升集團於2020年3月31日及2019年12月31日均並無將資產抵押或使資產負有產權負擔。

### 匯率波動風險

凱升之功能貨幣為港元，而凱升集團之綜合財務報表以港元列報。



就財務報告而言，凱升集團的綜合財務報表包括其附屬公司的財務報表。附屬公司並非以本身的功能貨幣列值的收入及開支以及資產及負債乃換算為港元。凱升集團權益狀況反映匯率導致的賬面值變化。因此，不同期間之間的平均匯率變化可能令換算凱升集團的業績以及資產及負債產生重大影響。由於該等波動未必會影響未來現金流量，凱升集團並無對沖匯率換算風險。

另一方面，中場業務和角子機業務收益以俄羅斯盧布計值。由於俄羅斯聯邦附屬公司所產生的經營成本以相同貨幣計值所形成的自然對沖效果，俄羅斯盧布匯價波動對凱升集團業績造成之風險已大為減少。

### 資本承擔

凱升集團於2020年3月31日就水晶虎宮殿維護、裝修及翻新工程的資本承擔為約1,542,000港元(2019年12月31日：23,729,000港元)。

### 或然負債

於2020年3月31日及2019年12月31日概無任何或然負債。

### 僱員

於2020年3月31日，凱升集團之僱員總數為1,202名(2019年12月31日：1,139名)。目前，超過97%(2019年12月31日：97%)的全職僱員為當地俄羅斯公民。凱升集團繼續按照現行市場慣例為員工提供薪酬福利及培訓計劃。除僱員公積金供款及醫療保險計劃外，凱升亦設有購股權計劃，並可能因應情況向凱升集團之董事、僱員及顧問授出購股權以資獎勵。

### 展望

自2019年4月23日起，本公司成為凱升之主要股東，而連同凱升董事之其後變動，我們相信其與太陽城集團之合作在範圍及規模上將繼續擴大。此外，水晶虎宮殿配合太陽城集團之策略性路線圖，為其全球客戶提供多元化博彩選擇組合。俄羅斯聯邦之相對低博彩稅率讓水晶虎宮殿得以在保持可觀利潤的同時支付具吸引力的回贈。

此外，凱升集團繼續執行多項舉措，在擴充及完善水晶虎宮殿向客戶提供的服務方面取得最為顯著的重大進展。受近期新型冠狀病毒爆發影響，該等改善設施的完成因材料交付延遲及其他物流限制而無可避免地受拖慢。

以下詳述物業改善設施的現狀：

- 太陽城貴賓廳。該新豪華貴賓廳略有延期但已接近竣工，當旅遊連接性恢復正常，將迎接其首批貴賓客戶。在我們提供的博彩服務增添此貴賓廳後，凱升預期貴賓賭桌數量將增加一倍以上。
- 凱升現有泛亞餐廳後方一個獨立的火鍋區及位於物業低層的一個大型私人會所已接近完工，但由於上述不可避免的物流問題而有所延期。
- 於現有酒店的34間客房的擴建及主博彩大堂的一個獨立麵館預期將於2020年稍後竣工營業。

展望未來，凱升集團預期以下因素將推動其增長：

- 預期有更多營運商。除上述新的太陽城貴賓廳以外，凱升預期邀請更多傳統貴賓廳營運商進駐物業，相信彼等會跟隨本公司的步伐進軍俄羅斯市場，此舉符合凱升提升貴賓價值鏈的策略。
- 「聚落效應」。濱海綜合娛樂區的其他兩名娛樂場營運商繼續開發其物業。凱升預期兩名營運商中的較小規模者於2020年開業，另一名營運商於2021年或2022年開業。凱升認為區內更多住宿、博彩選擇及設施將提升對貴賓及中場客戶的吸引力。
- 第二期。凱升已檢討及正在落實概念設計，目標是下一期物業於2022年於濱海綜合娛樂區開業。預期該新的綜合度假村將使凱升的貴賓及中場賭桌及角子機增加一倍，住宿容量至少為其一期物業的兩倍。計劃包括四間餐廳和酒吧、其他零售店、室內海灘俱樂部及水療館。
- 凱升集團與俄羅斯相關地方及國家官員繼續保持富有建設性的對話及關係。在可預見未來凱升預期法律上並不會出現不利變動。

為努力控制新型冠狀病毒爆發，俄羅斯政府自2020年2月20日起對中國公民(包括香港及澳門護照持有人)實施臨時入境禁令，毋庸置疑對2020年初其訪客造成不利影響，尤其對其轉碼數業務產生負面影響。水晶虎宮殿已遵循俄羅斯政府的建議，於2020年3月28日起暫停其博彩業務，直至其於2020年7月16日恢復營業。於停業期內，目標集團之酒店業務繼續提供有限度服務。

不幸地，新型冠狀病毒疫情現正及將會繼續帶來挑戰，不論是對於政策、經濟及監管的各方面，充滿不確定性，包括：

- 物業停業期(如有)之長短
- 恢復營業時間及復業後業務恢復速度
- 新型冠狀病毒對經濟及客戶行為之短期及長期影響

與眾多於此全球危機中受到打擊的公司不同，凱升集團擁有抵禦目前困境的能力，原因是其坐擁過往年度賺取的鉅額現金，於2020年3月31日流動比率為3.2及債務權益比率為零。凱升集團擁有充足流動資金度過此史無前例超過一年的「近乎零收益」期。過去數月，水晶虎宮殿面臨從未遇過的挑戰。然而，我們預期當旅遊限制解除，此行業將迎來反彈。客戶將看到水晶虎宮殿為迎接他們重訪此安全及富娛樂性環境所投資的時間與心力，我們對此表示樂觀。

## 1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料。各董事願就此共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之權益

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第XV部之涵義)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文董事或本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益或淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

#### (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	所持股份 數目	按股本衍生 工具持有 相關股份 之數目	總計	佔本公司 已發行股本 之百分比 (附註8)
周先生	受控制法團權益	4,991,643,335 (附註1)	1,742,820,512 (附註2)	6,734,463,847	101.01%
盧衍溢先生	受控制法團權益	5,770,000 (附註3)	133,333,333 (附註4)	139,103,333	2.09%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 (附註5)	41,230,000	0.62%
歐中安先生	實益擁有人	-	40,000,000 (附註6)	40,000,000	0.59%
	配偶權益	400,000	-	400,000	0.01%
施文龍先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 (附註7)	3,290,000	0.05%
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%

附註：

1. 此指周先生透過名萃(持有4,991,643,335股股份)持有之權益。周先生於名萃擁有50%權益，因而被視為於4,991,643,335股股份中擁有權益。
2. 1,742,820,512股相關股份當中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃及星望持有。

由名萃持有之1,546,153,846股相關股份指按初步轉換價0.26港元(可予調整)悉數轉換本公司向名萃發行之可換股債券時將予發行之最多1,546,153,846股轉換股份。周先生於名萃擁有50%權益，因而被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。

由星望持有之196,666,666股相關股份指按初步轉換價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司另行向星望發行之可換股債券時將予發行之最多196,666,666股轉換股份。周先生於星望擁有100%權益，因而被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。

3. 此指盧衍溢先生透過Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited(均為盧衍溢先生全資及實益擁有之公司)持有之權益。
4. 此指於本公司另行向Better Linkage Limited發行之可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行之最多133,333,333股轉換股份。盧衍溢先生擁有Better Linkage Limited的100%權益，因此被視為於133,333,333股相關股份中擁有權益。
5. 盧衍溢先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份0.455港元認購股份。
6. 歐中安先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份1.920港元認購股份。
7. 施文龍先生於3,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股股份0.455港元認購股份。
8. 百分比已根據本公司於最後實際可行日期已發行之股份總數(即6,666,972,746股股份)計算。

## (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	本公司相聯法團持有股份數目	佔本公司相聯法團已發行股本百分比 (附註2)
凱升控股有限公司 (「凱升」)	周先生	受控制法團權益 (附註1)	3,182,476,218	176.43%

附註：

- 該等3,182,476,218股股份指本公司實益擁有之49,302,000股凱升股份、勝天實益持有之397,006,464股凱升股份、73,953,000股已承諾凱升股份及595,509,696股已承諾凱升股份(本公司及勝天已不可撤回及無條件向凱升承諾(其中包括)待彼等各自獲執行人員授出清洗豁免後,分別須根據不可撤回承諾全數接納)以及勝天(作為包銷商)同意根據包銷協議將包銷之2,066,705,058股包銷股份(假設所有購股權獲悉數行使,惟凱升兩名獨立非執行董事所持有者除外)。於最後實際可行日期,(a)勝天由本公司全資擁有;及(b)本公司由名萃擁有74.87%,而名萃由周先生及鄭丁港先生各自擁有50%。根據證券及期貨條例,周先生被視為於本公司擁有權益之凱升股份(包括勝天擁有權益者)中擁有權益。
- 該百分比乃根據於最後實際可行日期已發行凱升股份總數(即1,803,777,836股凱升股份)計算。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期,就董事所知,各董事或任何彼等之緊密聯繫人概無於本集團業務以外與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立任何本集團相關成員公司不可於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止之任何現有或建議服務合約。



## 5. 董事於合約或資產之權益

於2017年2月6日，太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」，本公司之間接全資附屬公司)與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，周先生全資擁有之公司)訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務，經日期為2017年5月15日之補充協議修訂及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供船票及相關服務(統稱「**2017年持續關連交易協議**」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於2017年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於2018年7月27日，本公司與星望(周先生實益全資擁有之一間公司)訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為400,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取全額400,000,000港元。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)後償還。

於2019年4月8日，本公司與星望訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為1,500,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約991,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)後償還。

於2019年10月30日，本集團與星望訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為1,750,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約570,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)後償還。

於2019年11月5日，太陽旅遊與太陽城博彩中介訂立兩份協議，內容分別有關(i)太陽城博彩中介向太陽旅遊提供酒店住宿及相關服務及(ii)太陽旅遊向太陽城博彩中介提供旅遊相關產品及服務包括來往香港及澳門船票、娛樂節目門票/禮券、旅遊套票及其他交通車票(統稱「**2019年持續關連交易協議**」)。由於周先生全資擁有太陽城博彩中介，故周先生被視為於2019年持續關連交易協議中擁有重大權益。

於2020年3月6日，本公司與星望訂立貸款融資協議，後者作為一筆無條件貸款融資金額最高為320,000,000港元之貸款人，截至最後實際可行日期，本集團已自該融資提取約183,000,000港元之額度。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)後償還。

於2020年5月21日，本公司與星望(作為貸款人)就最多1,650,000,000港元之無條件貸款融資訂立貸款融資協議，且於最後實際可行日期，本集團已從該融資提取全額1,650,000,000港元。有關融資乃無抵押、按3.5%年利率計息及須於首次提取有關融資日期起計60個月(或貸款人與本集團可能協議之較長期間)後償還。

於最後實際可行日期，本集團有本金額402,000,000港元之未轉換可換股債券(「**2016年可換股債券**」)，2016年可換股債券由名萃(本公司之直接控股公司，周先生擁有其50%)持有。2016年可換股債券將於2020年12月7日到期及為免息。2016年可換股債券可按轉換價每股股份0.26港元(可予調整)轉換為股份。

於最後實際可行日期，本集團有本金額為297,000,000港元之尚未轉換可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，2018年可換股債券分別由星望及Better Linkage Limited(一間由本公司執行董事盧先生實益全資擁有之公司)持有。2018年可換股債券為免息。2018年可換股債券可按轉換價每股0.90港元(可予調整)轉換股份。根據日期為2020年7月3日之補充契據，2018年可換股債券到期日將會由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日，惟須待本公司日期為2020年7月3日之公告所述之先決條件達成後方可作實。

除上文所披露者外，於本通函日期，概無董事於其中擁有重大權益且對經擴大集團之任何業務而言屬重大之存續合約或安排。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大合約

經擴大集團之成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立之重大或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)如下：

- (1) 太陽城集團管理顧問(西港)一人有限公司(「**SGMC(西港)**」)，本公司之全資附屬公司)與昊利娛樂有限公司(於柬埔寨註冊成立之公司)於2018年9月29日訂立協議，內容有關SGMC(西港)於正在柬埔寨西哈努克進行開發之綜合度假村項目下擬建立娛樂場開業前向昊利娛樂有限公司提供開業前及技術服務；



- (2) SGMC(西港)與吳利娛樂有限公司於2018年9月29日訂立協議，內容有關SGMC(西港)於正在柬埔寨西哈努克進行開發之綜合度假村項目下擬建立娛樂場開業後向吳利娛樂有限公司提供管理服務；
- (3) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人)與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有50%股權，作為借款人)於2018年12月6日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數26,214,650美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (4) (i)勝天控股有限公司(本公司之全資附屬公司，作為買方)、(ii)郭人豪先生及Heritage Riches Limited(統稱賣方)；及(iii) First Steamship Company Limited(作為第二擔保人)於2019年4月23日訂立協議，據此，勝天控股有限公司有條件同意以代價717,812,540港元收購凱升24.68%之權益；
- (5) 太陽城集團管理顧問(會安)一人有限公司(「SGMC(會安)」，本公司之間接全資附屬公司)與Hoi An South Development Ltd(於越南註冊成立之公司)於2019年5月13日訂立協議，內容有關(i)向目前於越南廣南省正在開發之綜合度假村項目(「廣南項目」)下將開發之娛樂場提供管理服務及(ii)SGMC(會安)向Hoi An South Development Ltd獨家提供廣南項目餐飲設施；
- (6) 凱升(作為發行人)與金利豐證券有限公司(作為配售代理)於2019年7月25日訂立配售協議，據此，金利豐證券有限公司有條件同意按盡力基準促使不少於六名承配人認購最多300,000,000股凱升股份；
- (7) AIIA (HK) Corporation Limited(作為賣方)與Modest Achieve Limited(本公司之全資附屬公司，作為買方)於2019年8月30日訂立協議，據此，Modest Achieve Limited以代價9,588,000美元收購MSRD 51%之權益；
- (8) SunTrust(作為發行人)、彩御(作為認購人)與Westside及Travellers(作為擔保人)訂立日期為2019年10月28日之有條件認購協議(經日期為2020年3月28日及2020年7月23日之兩份補充協議補充)，內容有關彩御以2,550,000,000披索有條件認購2,550,000,000股新SunTrust股份；
- (9) SunTrust(作為發行人)與Megaworld Corporation(作為認購人)訂立日期為2019年10月28日之有條件認購協議，內容有關Megaworld Corporation以2,177,165,008披索有條件認購2,177,165,008股新SunTrust股份；

- (10) SunTrust (作為發行人) 與 Aurora Securities Inc. (作為認購人) 訂立日期為 2019 年 10 月 28 日之有條件認購協議，內容有關 Aurora Securities Inc. 以 272,834,992 披索有條件認購 272,834,992 股新 SunTrust 股份；
- (11) Westside 與 SunTrust 訂立日期為 2019 年 10 月 28 日之共同開發協議(經日期為 2019 年 11 月 25 日、2020 年 1 月 20 日、2020 年 3 月 28 日、2020 年 6 月 15 日 及 2020 年 7 月 23 日之五份補充協議補充)，內容有關主酒店娛樂場之開發、建設、營運及管理安排；
- (12) First Oceanic Property Management, Inc (「**FOPM**」，SunTrust 之全資附屬公司及本公司於緊接完成認購 150,000,000 股新 FOPM 普通股(「**FOPM 認購股份**」) 前擁有 51% 權益之間接附屬公司) 與 Asian E-Commerce, Inc. (本公司附屬公司層面之關連人士，作為認購人) 於 2019 年 11 月 28 日訂立股份認購協議，據此，Asian E-Commerce, Inc. 同意以 150,000,000 披索認購 FOPM 認購股份；
- (13) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有 50% 權益，作為借款人) 於 2020 年 1 月 7 日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數 17,022,500 美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (14) Westside 及 Travellers (作為出租人) 與 SunTrust (作為承租人) 訂立日期為 2020 年 2 月 21 日之租賃協議，按當中所載之條款及條件出租項目地盤；
- (15) 星將有限公司(本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司(由星將有限公司擁有 50% 權益，作為借款人) 於 2020 年 3 月 6 日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數 17,022,500 美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責；
- (16) Westside (作為委任人) 與 SunTrust (作為獲委任人) 訂立日期為 2020 年 5 月 4 日之經營及管理／服務協議，內容有關委任 SunTrust 為唯一及獨家經營商以經營及管理主酒店娛樂場；
- (17) SunTrust (作為發行人) 與彩御(作為認購人) 訂立日期為 2020 年 5 月 29 日之有條件認購協議，內容有關 SunTrust 向彩御發行 7,300,000,000 披索(相當於約 1,100,000,000 港元) 之零息 SunTrust 可換股債券；

- (18) SunTrust (作為發行人) 與凱升 (作為認購人) 訂立日期為2020年6月1日之認購協議，內容有關認購及發行SunTrust將向凱升發行本金總額最高為5,600,000,000披索 (相當於約847,000,000港元) 票息率為6.0%且可轉換為SunTrust股份之可換股債券；
- (19) 凱升與領智證券有限公司 (作為配售代理) 訂立日期為2020年6月1日之配售協議，內容有關領智證券有限公司按盡力基準向承配人配售凱升股份；
- (20) 包銷協議；及
- (21) 星將有限公司 (本公司之間接全資附屬公司，作為貸款人) 與金曜企業有限公司 (由星將有限公司擁有50%權益，作為借款人) 於2020年7月6日訂立貸款協議，據此，星將有限公司將授予金曜企業有限公司為數30,000,000美元之貸款，用作投資及開發正在越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目，該項目由金曜企業有限公司及其附屬公司負責。

## 7. 訴訟

誠如本公司截至2019年12月31日之年報 (「**2019年年報**」) 所披露，於2013年，經擴大集團一間附屬公司 (「**被告**」) 被牽涉有關位於經擴大集團若干投資物業一處地方 (「**單位**」) 之使用權與一名個人 (「**原告**」) 之訴訟 (「**2013年訴訟**」)。原告指稱彼已訂立租賃協議，有權於2011年9月26日至2062年10月24日期間使用單位，並就因未能使用單位而產生損失提出索償 (「**索償**」)。於2014年至2019年期間共作出四次判決。法官駁回原告於一審及二審之所有要求，但於2018年底，法官接納原告上訴，並發還深圳人民法院復審。

根據日期分別為2019年5月7日及2019年5月27日之法院判決，經擴大集團公允價值約人民幣533,000,000元之若干部分投資物業於2019年5月10日至2022年5月9日被查封。

於2019年9月15日，被告獲頒令 (i) 就2011年10月26日至2019年6月25日期間單位之租金收入損失向原告賠償人民幣1,595,136元及 (ii) 承擔法律成本約人民幣29,000元 (「**9月判決**」)。

於最後實際可行日期，原告已入稟上訴，就有權於2011年9月26日至2062年10月24日期間使用單位進一步提出索償。

被告亦已就9月判決入稟上訴。於最後實際可行日期，仍未訂出聆訊日期。根據所獲取之法律意見，被告就2013年訴訟可能面對之潛在賠償額累計約為人民幣27,800,000元。於最後實際可行日期，經擴大集團已就索償之潛在責任撥備人民幣27,800,000元。

此外，經擴大集團涉及與數名承包商及供應商(均為本公司及凱升之獨立第三方)有關興建經擴大集團位於中國之發展中物業之數宗訴訟。基於法律訴訟仍在進行中及參考本公司中國律師之法律意見後，管理層認為經擴大集團進一步流出資源之可能性甚微。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就董事所深知、盡悉及確信，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，且據董事所知，經擴大集團任何成員公司亦無任何可能對經擴大集團之經營業績或財務狀況有重大不利影響之尚未了結或被威脅提出之重大訴訟、仲裁或申索。

## 8. 專業人士資格及同意書

- (a) 以下為提供本通函所載意見、建議或聲明之專業人士資格：

名稱	資格
德勤•關黃陳方會計師行	執業會計師

- (b) 於最後實際可行日期，上述專業人士並無於本公司或本集團任何其他成員公司擁有任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本公司或本集團任何其他成員公司證券之任何權利(無論在法律上是否可強制執行)。
- (c) 於最後實際可行日期，上述專業人士並無於經擴大集團任何成員公司自2019年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中，擁有任何直接或間接權益。
- (d) 上述專業人士已就刊發本通函發出其書面同意，表示同意按本通函所載形式及涵義，轉載其函件、報告或引述其名稱，且彼迄今並無撤回書面同意。

## 9. 備查文件

下列文件副本將由本通函日期起計14天(包括該日)內之任何營業日(公眾假期除外)之正常辦公時間上午9時30分至下午5時30分在本公司之香港主要營業地點(地址為香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (b) 本附錄第六段所指之重大合約；
- (c) 會計師截至2020年3月31日止三個月就凱升之報告，其全文載於本通函附錄二；
- (d) 德勤•關黃陳方會計師行就編製經擴大集團之未經審核備考財務資料刊發之核證報告，其全文載於本通函附錄三；
- (e) 凱升載有其截至2019年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (f) 本公司載有其截至2019年12月31日止三個年度之經審核綜合財務報表之年報；
- (g) 本附錄第8段所述之專業人士書面同意；
- (h) 本公司日期為2020年3月26日有關就收購使用權資產－項目地盤付款及租賃協議之主要及關連交易之通函；及
- (i) 本通函。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為吳永禎先生，為香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (c) 本公司之總辦事處及香港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。

- (d) 本公司之主要股份過戶登記處為SMP Partners (Cayman) Limited，地址為Royal Bank House, 3rd Floor, 24 Shedden Road, P.O. Box 1586, Grand Cayman KY1-1110, Cayman Islands。
- (e) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

# 股東特別大會通告



## SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

### 太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

### 股東特別大會通告

茲通告太陽城集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於2020年9月2日(星期三)下午2時30分假座香港干諾道中200號信德中心4樓401A雅辰會翡翠廳舉行股東(「股東」)特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列本公司決議案。

本通告所用詞彙與本公司日期為2020年8月12日之通函所界定者具有相同涵義。

#### 普通決議案

#### 「動議

- (a) 批准收購事項及批准、確認及追認本公司訂立包銷協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及進行其項下擬進行之交易(包括但不限於由包銷商承購包銷供股股份(如有)之安排)；及
- (b) 授權任何一名或多名董事在彼／彼等全權酌情認為就實行收購事項、包銷協議及其項下擬進行之交易或使之生效或完成有關事宜而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，採取有關行動、作出一切有關行動及事宜以及簽立一切有關其他文件或契據。」

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華

香港，2020年8月12日



---

## 股東特別大會通告

---

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

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

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東有權委任其他人士為其代表，代其出席大會並於投票表決時代其表決。受委代表毋須為股東。倘委任一名以上代表，則須指明每名就此獲委任之受委代表所代表之股份數目及類別。
2. 如屬聯名持有人，則不論親自或委派代表出席大會，排名首位之持有人之投票將獲接納，而其他聯名持有人之投票將不獲接納；而就排名先後而言，以上出席人士中就該股份在股東名冊排名首位者將唯一有權就該股份投票。
3. 代表委任表格連同授權書或其他經簽署授權文件(如有)(或其核證副本)，最遲須於上述大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間前48小時，交回本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席上述大會(或其任何續會)，並於會上投票。
4. 本公司將於2020年8月28日至2020年9月2日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票之股東身份。該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。於2020年9月2日名列本公司股東名冊之股東將有權出席股東特別大會並於會上投票。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人應確保所有過戶表格連同相關股票必須不遲於2020年8月27日下午4時30分送交本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，以辦理登記手續。

於本通告日期，執行董事為周焯華先生、盧衍溢先生、歐中安先生及施文龍先生；及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。



## 股東特別大會通告

### 股東特別大會之預防措施

於刊發本通告時，香港之新型冠狀病毒疫情仍在發展中，而於股東特別大會時之情況難以預測。本公司提醒與會者應審慎考慮出席股東特別大會之風險，並考慮其個人情況。此外，本公司謹此提醒股東，毋須親身出席股東特別大會以行使其投票權，並強烈建議股東委任股東特別大會主席為其受委代表，並盡早提交代表委任表格。

倘新型冠狀病毒於股東特別大會舉行之時或前後繼續影響香港，本公司可於股東特別大會上實施預防措施，以保障股東特別大會出席人士之健康及安全，包括但不限於：

1. 所有與會者在獲准出席及於出席股東特別大會期間須佩戴外科口罩。與會者務請注意良好個人衛生，並於出席股東特別大會期間任何時候保持彼此間適當之社交距離。
2. 所有人士進入股東特別大會場地前均須進行強制體溫檢查。倘有意出席股東特別大會之任何人士拒絕進行體溫測試或被發現發燒(體溫為攝氏37.3度或以上)或感到不適，本公司保留拒絕該人士參與股東特別大會之權利。
3. 與會者可能被查詢(i)彼於緊接股東特別大會前14日內有否前往香港境外；(ii)彼是否須遵守任何香港特區政府之檢疫規定；及(iii)彼有否出現任何類似流感之症狀或與檢疫中或有近期旅遊記錄之任何人士有緊密接觸。任何回答「有」或「是」之人士將不得進入股東特別大會場地，亦不得出席股東特別大會。
4. 本公司將維持與香港特區政府指引一致之適當距離及空間，因此，本公司可能會在必要時限制出席股東特別大會之人數，以避免過度擁擠。
5. 各出席者將獲指派一個指定座位，以便進行聯繫追蹤及確保適當社交距離。
6. 於股東特別大會上將不會提供禮品、食品或飲料。
7. 於股東特別大會場地之本公司員工及代表將協助人群控制及排隊管理，以確保適當之社交距離。
8. 由於新型冠狀病毒疫情不斷演變，本公司可能會在短時間內就股東特別大會安排實施進一步變動及預防措施。股東應查閱本公司網站。