

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



**L E T**  
LEISURE ENTERTAINMENT TASTE

## LET GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

### 截至2022年12月31日止年度之年度業績公告

#### 財務摘要

- 持續經營業務之總收入增加34%至約394,340,000港元(2021年：約294,308,000港元)
- 持續經營業務之毛利增加113%至約185,117,000港元(2021年：約86,724,000港元)
- 2022年本公司權益持有人應佔年內虧損約138,362,000港元(2021年：約258,265,000港元)
- 2022年本公司股東應佔每股基本虧損6.13港仙(2021年：7.91港仙)

LET Group Holdings Limited (「本公司」)，前稱太陽城集團控股有限公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2022年12月31日止年度的綜合業績。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2022年12月31日止年度

|                      | 附註     | 2022年<br>千港元                   | 2021年<br>千港元<br>(經重列)          |
|----------------------|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>持續經營業務</b>        |        |                                |                                |
| 收入                   | 5      | 394,340                        | 294,308                        |
| 銷售成本                 |        | <u>(209,223)</u>               | <u>(207,584)</u>               |
| <b>毛利</b>            |        | <b>185,117</b>                 | 86,724                         |
| 其他收入、收益及虧損           | 6      | 110,058                        | 99,910                         |
| 銷售及分銷費用              |        | (20,909)                       | (13,740)                       |
| 行政費用                 |        | (202,471)                      | (199,852)                      |
| 其他營運費用               |        | (15,180)                       | (10,284)                       |
| 衍生金融工具之公允值變動         | 18     | 12,167                         | 825,835                        |
| 出售一間聯營公司之收益          |        | -                              | 594                            |
| 向一間合營公司權益貸款之減值虧損     | 13     | (17,643)                       | (119,717)                      |
| 向一間合營公司貸款之減值虧損       | 13     | (12,155)                       | (194,212)                      |
| 應收一間合營公司款項之減值虧損      | 13     | (44,538)                       | (22,906)                       |
| 物業、經營權及設備之減值虧損       |        | -                              | (287,119)                      |
| 應佔聯營公司虧損             |        | -                              | (520)                          |
| 應佔一間合營公司虧損           |        | (160,854)                      | (437,952)                      |
| 融資成本                 | 7      | <u>(195,050)</u>               | <u>(207,961)</u>               |
| <b>除稅前虧損</b>         |        | <b>(361,458)</b>               | (481,200)                      |
| 所得稅抵免(開支)            | 9      | <u>16,751</u>                  | <u>(22,947)</u>                |
| <b>來自持續經營業務之年內虧損</b> | 8      | <b><u>(344,707)</u></b>        | <u>(504,147)</u>               |
| <b>已終止經營業務</b>       |        |                                |                                |
| 來自已終止經營業務之年內溢利       | 20, 21 | <u>138,039</u>                 | <u>34,750</u>                  |
| <b>本年度虧損</b>         |        | <b><u><u>(206,668)</u></u></b> | <b><u><u>(469,397)</u></u></b> |

|                                | 附註 | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------------------|----|------------------|-----------------------|
| <b>其他全面(開支)收入：</b>             |    |                  |                       |
| <i>將不會重新分類至損益之項目：</i>          |    |                  |                       |
| 從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差額           |    | -                | 62,910                |
| <i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>         |    |                  |                       |
| 換算海外業務而產生之匯兌差額                 |    | <b>(303,644)</b> | (286,536)             |
| 於出售附屬公司時重新分類匯兌儲備               | 21 | <b>(9,477)</b>   | -                     |
| 於出售一間聯營公司時重新分類匯兌儲備             |    | -                | (76)                  |
| 應佔一間合營公司其他全面收入(開支)，<br>扣除有關所得稅 |    | <b>2,081</b>     | (900)                 |
|                                |    | <b>(311,040)</b> | (287,512)             |
| <b>年內其他全面開支</b>                |    | <b>(311,040)</b> | (224,602)             |
| <b>年內全面開支總額</b>                |    | <b>(517,708)</b> | (693,999)             |
| <b>以下人士應佔本年度(虧損)溢利：</b>        |    |                  |                       |
| - 本公司權益持有人：                    |    |                  |                       |
| - 本公司股東                        |    | <b>(408,762)</b> | (527,492)             |
| - 永久證券持有人                      | 22 | <b>270,400</b>   | 269,227               |
|                                |    | <b>(138,362)</b> | (258,265)             |
| - 非控股權益                        |    | <b>(68,306)</b>  | (211,132)             |
|                                |    | <b>(206,668)</b> | (469,397)             |

|                                       | 附註     | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|---------------------------------------|--------|------------------|-----------------------|
| <b>以下人士應佔本年度全面(開支)收入總額：</b>           |        |                  |                       |
| - 本公司權益持有人：                           |        |                  |                       |
| - 本公司股東                               |        | (681,272)        | (711,186)             |
| - 永久證券持有人                             | 22     | <u>270,400</u>   | <u>269,227</u>        |
|                                       |        | (410,872)        | (441,959)             |
| - 非控股權益                               |        | <u>(106,836)</u> | <u>(252,040)</u>      |
|                                       |        | <u>(517,708)</u> | <u>(693,999)</u>      |
| <b>本公司權益持有人應佔年內全面(開支)收入<br/>總額來自：</b> |        |                  |                       |
| - 持續經營業務                              |        | (566,353)        | (459,773)             |
| - 已終止經營業務                             | 20, 21 | <u>155,481</u>   | <u>17,814</u>         |
|                                       |        | <u>(410,872)</u> | <u>(441,959)</u>      |
| <b>本公司股東應佔每股虧損：</b>                   |        |                  |                       |
| 基本(港仙)                                |        |                  |                       |
|                                       | 11     |                  |                       |
| - 年內虧損                                |        | (6.13)           | (7.91)                |
| - 來自持續經營業務之虧損                         |        | (8.20)           | (8.43)                |
| 攤薄(港仙)                                |        |                  |                       |
|                                       | 11     |                  |                       |
| - 年內虧損                                |        | (6.43)           | (15.52)               |
| - 來自持續經營業務之虧損                         |        | (8.50)           | (15.95)               |

## 綜合財務狀況表

於2022年12月31日

|                |       | 於12月31日          |                  |
|----------------|-------|------------------|------------------|
|                | 附註    | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
| <b>非流動資產</b>   |       |                  |                  |
| 物業、經營權及設備      |       | <b>3,242,864</b> | 2,837,734        |
| 使用權資產          |       | <b>1,767,020</b> | 2,161,410        |
| 無形資產           |       | <b>13,243</b>    | 14,449           |
| 就非流動資產之預付款及按金  | 12    | <b>275,628</b>   | 226,132          |
| 於一間合營公司權益      | 13    | –                | 175,659          |
| 向一間合營公司貸款      | 13    | <b>97,024</b>    | 77,126           |
| 應收一間合營公司款項     | 13    | <b>6,863</b>     | 4,433            |
| 應收貸款           | 14    | –                | 113,659          |
| 衍生金融工具         | 18(c) | <b>3,232</b>     | 4,570            |
|                |       | <b>5,405,874</b> | <b>5,615,172</b> |
| <b>流動資產</b>    |       |                  |                  |
| 存貨             |       | <b>4,452</b>     | 307,236          |
| 應收賬款、其他應收款及預付款 | 15    | <b>211,732</b>   | 248,773          |
| 應收貸款           | 14    | –                | 485,550          |
| 向一間合營公司貸款      | 13    | <b>90,050</b>    | 89,600           |
| 應收一間合營公司款項     | 13    | <b>39,359</b>    | 12,458           |
| 已抵押銀行存款        | 16    | <b>485</b>       | 1,534            |
| 受限制銀行存款        | 16    | –                | 1                |
| 銀行結餘及現金        |       | <b>1,036,314</b> | 1,571,507        |
|                |       | <b>1,382,392</b> | <b>2,716,659</b> |

|                  |       | 於12月31日          |                  |
|------------------|-------|------------------|------------------|
|                  | 附註    | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
| <b>流動負債</b>      |       |                  |                  |
| 應付賬款及其他應付款       | 17    | 177,648          | 287,859          |
| 應付一間關聯公司款項       |       | -                | 262,905          |
| 應付一間附屬公司非控股股東之款項 |       | 6,204            | -                |
| 來自一間附屬公司非控股股東之貸款 |       | 77,660           | -                |
| 合約負債             |       | 6,560            | 8,189            |
| 租金及其他按金          |       | 5,377            | 6,003            |
| 其他借貸             | 19    | 400,000          | 823,101          |
| 租賃負債             |       | 10,326           | 9,840            |
| 應付債券             | 18(a) | 628,442          | -                |
| 可換股債券            | 18(a) | -                | 589,203          |
| 衍生金融工具           | 18(a) |                  |                  |
|                  | 及 (b) | 167              | 13,301           |
| 即期稅項負債           |       | 5,374            | 17,003           |
|                  |       | <u>1,317,758</u> | <u>2,017,404</u> |
| <b>流動資產淨值</b>    |       | <u>64,634</u>    | <u>699,255</u>   |
| <b>資產總值減流動負債</b> |       | <u>5,470,508</u> | <u>6,314,427</u> |

|                     |       | 於12月31日                 |                  |
|---------------------|-------|-------------------------|------------------|
|                     | 附註    | 2022年<br>千港元            | 2021年<br>千港元     |
| <b>非流動負債</b>        |       |                         |                  |
| 其他借貸                | 19    | -                       | 149,217          |
| 其他應付款               | 17    | 79,369                  | 69,216           |
| 租賃負債                |       | 923,085                 | 1,009,184        |
| 來自附屬公司非控股股東之貸款      |       | 138,748                 | 237,262          |
| 應付一間附屬公司非控股股東之款項    |       | -                       | 5,013            |
| 可換股債券               | 18(b) | 19,073                  | 17,767           |
|                     |       | <u>1,160,275</u>        | <u>1,487,659</u> |
| <b>資產淨值</b>         |       | <u><b>4,310,233</b></u> | <u>4,826,768</u> |
| <b>資本及儲備</b>        |       |                         |                  |
| 股本                  |       | 666,797                 | 666,797          |
| 永久證券                | 22    | 6,036,663               | 5,766,263        |
| 儲備                  |       | (3,674,087)             | (2,993,926)      |
| <b>本公司權益持有人應佔權益</b> |       | <u>3,029,373</u>        | 3,439,134        |
| <b>非控股權益</b>        |       | <u>1,280,860</u>        | <u>1,387,634</u> |
| <b>權益總額</b>         |       | <u><b>4,310,233</b></u> | <u>4,826,768</u> |

附註：

## 1. 一般資料

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

綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

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

### 由於已終止經營業務進行重列

有關截至2021年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表之比較資料之呈列經已重列，以根據2022年出售事項（定義見附註3）及終止事項（定義見附註20）將已終止經營業務從持續經營業務分開披露（如附註3所述）。有關詳情載於附註20及21。由於重列不會影響綜合財務狀況表，故毋須披露於2021年1月1日之比較資料。

## 2. 編製基準

本集團於截至2022年12月31日止年度產生年內虧損淨額約206,668,000港元及經營活動現金流出淨額約37,046,000港元。本集團於2022年12月31日的資本開支承擔約為4,457,905,000港元。

於2022年12月31日，本集團有於一年內到期本金額為400,000,000港元之其他借貸（「其他借貸」）及於到期時從可換股債券重新分類的應付債券（「應付債券」），未償還本金額分別約為226,442,000港元及402,000,000港元，分別於2022年8月28日及2022年12月7日到期。

上述狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。



於評估編製該等綜合財務報表時使用持續經營基準之適當性，本公司董事（「董事」）編製涵蓋自2022年12月31日起計不少於12個月期間之現金流量預測。於編製現金流預測時，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現，以及其可用融資來源，以評估本集團是否有充足財務資源繼續持續經營。本集團已於年內及報告期末後採取若干措施以減輕流動資金壓力並改善本集團財務狀況，包括但不限於以下各項：

- (i) 根據日期為2023年1月27日的有條件循環貸款協議，凱升將向本公司預付本金額最多為500,000,000港元的循環貸款（「循環貸款」），惟須待凱升獨立股東批准後方可作實；
- (ii) 本公司一間合營公司於2023年3月17日向本公司償還部分向一間合營公司權益貸款向一間合營公司其他貸款連同其利息約114,800,000美元（相等於約895,440,000港元）；
- (iii) 本公司於2023年2月24日完成配售新股後，籌集配售所得款項淨額約48,500,000港元；
- (iv) 於2023年3月自上述第(ii)及(iii)項所述本集團所收資金償還其他借貸連同其應計利息；
- (v) 本集團與應付債券持有人（即本公司直接控股公司）積極磋商，以使持有人不會要求即時償還應付債券及不會對本公司採取進一步行動；
- (vi) 計劃及磋商出售本集團若干非核心資產，包括但不限於位於日本的地塊；
- (vii) 向獨立的金融機構申請潛在貸款融資，以撥付Suntrust興建酒店及娛樂場項目全部或部分資本承擔；
- (viii) 繼續採取積極措施以控制本集團的營運開支；及
- (ix) 繼續尋求其他債務及／或股本融資。

董事相信，倘上述措施於2023年獲妥善及有效實施，且倘本集團能籌集足夠資金或成功與應付債券持有人協定延長或重續未償還應付債券，本集團將於2022年12月31日起未來十二個月擁有充足營運資金。

鑒於上述情況，董事經考慮上述措施後認為，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其於2022年12月31日起計未來十二個月內到期之財務承擔。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上文第(i)及(v)至(ix)項所述之計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團營運資金是否足夠滿足其自2022年12月31日起計至少未來十二個月之現時責任，乃取決於本集團是否有能力產生充足資金或成功延長或重續未償還之應付債券。倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能產生之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於綜合財務報表中反映。

### 3. 本報告期間之重大事項

- (a) 於2022年4月1日，董事會決定終止本集團的旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務。自2022年4月1日起，本集團已停止及終止經營旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務。詳情載於附註20。
- (b) 於2022年5月10日，本公司與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本集團全資附屬公司(包括(i)進達投資有限公司(「進達」)及其附屬公司(東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)除外)(統稱「出售集團甲」)及(ii)寶昇投資有限公司(「寶昇投資」)及其附屬公司(統稱「出售集團乙」))之全部股權，總現金代價為1港元，惟須受買賣協議之條款及條件所規限(「2022年出售事項」)，而2022年出售事項已於2022年7月22日完成。詳情載於附註21。

#### 4. 主要會計政策

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

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

##### 應用經修訂香港財務報告準則

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第3號之修訂               | 概念框架之提述  |
| 香港會計準則第16號之修訂                | 物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項  |
| 香港會計準則第37號之修訂                | 有償合約－履行合約的成本   |
| 香港財務報告準則2018年至<br>2020年之年度改進 | 香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、<br>香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及<br>香港會計準則第41號之修訂 |

本集團並無應用於本會計期間尚未生效的任何新訂準則或詮釋。採納經修訂香港財務報告準則之影響論述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂以於二零一八年六月頒佈之財務報告概念框架(「**概念框架**」)之提述取代先前編製及呈列財務報表之框架之提述，而其規定並無重大變動。該等修訂亦在香港財務報告準則第3號要求實體參考概念框架以釐定資產或負債之組成部份之確認原則當中加入了一個例外情況。該例外情況指明，就在香港會計準則(「香港會計準則」)第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號範圍內之負債及或有負債而言，倘該等負債為分開產生而非於業務合併中承擔，則應用香港財務報告準則第3號之實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號而非概念框架。此外，該等修訂澄清或有資產並不符合於收購日期確認之條件。本集團已對於2022年1月1日或之後發生之業務合併前瞻性地採納該等修訂。由於年內並未發生任何業務合併，因此該等修訂並無對本集團之財務狀況及表現造成任何影響。

- (b) 香港會計準則第16號之修訂禁止實體自物業、廠房及設備項目之成本中扣除於將該資產達到能夠按照管理層擬定之方式開展經營所必要之位置及條件期間生產之銷售項目之任何所得款項。取而代之，實體於損益中確認銷售任何有關項目之所得款項及香港會計準則第2號存貨釐定的該等項目之成本。本集團已對於2021年1月1日或之後可用之物業、經營權及設備之項目追溯性地應用該等修訂。由於物業、經營權及設備可供使用前並無銷售所生產之項目，因此該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號之修訂釐清就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約之成本包括與合約直接相關之成本。與合約直接相關之成本包括履行該合約之增量成本及與履行該合約直接相關之其他成本分配。一般及行政費用並非直接與合約相關且不會計入成本，除非該等費用根據合約乃明確規定須由對手方所承擔。本集團已對於2022年1月1日尚未履行其所有責任之合約前瞻性地應用該等修訂，且概無已識別之虧損性合約。因此，該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。
- (d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。適用於本集團之有關修訂之詳情如下：
- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清實體在評估新增或已修改財務負債之條款是否與原財務負債之條款為絕大部份不同時涉及之費用。該等費用僅包括該等於借款人及貸款人之間已支付或收取之費用(包括借款人及貸款人代表對方所支付或收取之費用)。本集團已自2022年1月1日起前瞻性地應用該等修訂。由於年內並未對本集團之財務負債進行任何修改或兌換，因此該修訂並無對本集團之財務狀況或表現造成任何影響。

## 5. 收入及分部資料

### 分部資料

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

具體而言，本集團之經營及報告分部如下：

#### (a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓營運綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城開發及營運綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (3) 物業開發－於日本開發及銷售物業及酒店場所；及
- (4) 商場管理及營運－透過一間全資附屬公司東陽新光於中國管理及營運商場。

#### (b) 已終止經營業務

- (1) 物業開發－於中國安徽省巢湖市及深圳開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 物業租賃－於中國深圳租賃零售及住宅物業以及提供物業管理服務。
- (3) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品、提供旅遊代理服務及包機服務；及
- (4) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。

根據附註3所述之2022年出售事項及終止事項(定義見附註20)，部分物業開發分部及整個旅遊相關產品及服務分部以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務分部於截至2022年12月31日止年度呈報為已終止經營業務。有關綜合損益及其他全面收益表之比較數據已經重列，猶如於本期間內終止的經營業務於比較期間開始時已終止。詳情載於附註20及21。



已終止經營業務

持續經營業務

| 分層        | 於菲律賓經營<br>綜合度假村 |              | 於俄羅斯聯邦經營<br>綜合度假村 |              | 物業開發         |              | 商場管理及營運      |              | 小計           |              | 物業開發         |              | 物業租賃         |              | 旅遊相關產品及服務    |              | 酒店及綜合度假村之<br>一般顧問服務 |              | 小計           |              | 總計           |              |              |
|-----------|-----------------|--------------|-------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|           | 2022年<br>千港元    | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元      | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元        | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 |
| 地理市場      |                 |              |                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                     |              |              |              |              |              |              |
| 中國        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 22,034       | 28,789       | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | 3,172        | 3,172        | 22,034       | 31,961       |
| 澳門        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | 42,132       |
| 柬埔寨       | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | 1            |
| 越南        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | 3,308        |
| 俄羅斯聯邦     | -               | 372,306      | -                 | 265,519      | -            | -            | -            | -            | -            | 372,306      | 265,519      | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | 372,306      |
| 其他        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | 688          |
| 來自客戶合約之收入 | -               | -            | 372,306           | 265,519      | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 394,340      | 294,308      | -            | -            | -            | -            | 42,845       | -                   | -            | -            | 3,172        | 49,301       | 394,340      | 345,609      |
| 租賃        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | 19,694       | 19,694       | -            | 19,694       |
| 總收入       | -               | -            | 372,306           | 265,519      | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 394,340      | 294,308      | -            | -            | -            | -            | 42,845       | -                   | -            | -            | 22,866       | 68,995       | 394,340      | 365,303      |
| 確認收入時間    |                 |              |                   |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |                     |              |              |              |              |              |              |
| 某一時點      | -               | -            | 358,840           | 259,041      | -            | -            | -            | -            | -            | 358,840      | 259,041      | -            | -            | -            | -            | 702          | -                   | -            | -            | -            | 702          | 358,840      | 259,743      |
| 隨時間       | -               | -            | 13,466            | 6,478        | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 35,500       | 35,267       | -            | -            | -            | -            | 42,143       | -                   | -            | -            | 3,172        | 48,599       | 35,500       | 85,866       |
| 租賃        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | -            | -            | -            | -            |
| 總收入       | -               | -            | 372,306           | 265,519      | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 394,340      | 294,308      | -            | -            | -            | -            | 42,845       | -                   | -            | -            | 3,172        | 49,301       | 394,340      | 345,609      |
| 租賃        | -               | -            | -                 | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -            | -                   | -            | -            | 19,694       | 19,694       | -            | 19,694       |
| 總收入       | -               | -            | 372,306           | 265,519      | -            | -            | 22,034       | 28,789       | 28,789       | 394,340      | 294,308      | -            | -            | -            | -            | 42,845       | -                   | -            | -            | 22,866       | 68,995       | 394,340      | 365,303      |

與物業管理服務收入、商場管理及營運收入、銷售旅遊相關產品收入、包機服務收入以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入有關的合約年期一般分別介乎1至20年、6個月至15年、1至31日、1日及1至10年，客戶合約的合約費為固定或按所管理娛樂場的博彩收益及EBITDA之若干百分比浮動。

## 客戶合約的履約責任

於2022年及2021年12月31日，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)之交易價格及預期確認收入之時間如下：

|              | 博彩及酒店<br>營運收入<br>千港元 | 商場管理及<br>營運收入<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
|--------------|----------------------|----------------------|--------------|
| 於2022年12月31日 |                      |                      |              |
| 一年內          | <u>4,602</u>         | <u>1,958</u>         | <u>6,560</u> |
| 於2021年12月31日 |                      |                      |              |
| 一年內          | <u>4,323</u>         | <u>3,866</u>         | <u>8,189</u> |

## 有關主要客戶的資料

截至2022年及2021年12月31日止兩個年度，概無客戶佔本集團總收益超過10%。



## 分部收入及業績

| 分部              | 持牌經營業務                |                       |                       |                       |                       |                       | 已終止經營業務               |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |           |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
|                 | 於非樓宇經營<br>綜合度假村       |                       | 於俄羅斯聯邦<br>綜合度假村       |                       | 商場管理及營運               |                       | 小計                    |                       | 物業開發                  |                       | 物業租賃                  |                       | 旅遊相關產品及服務             |                       | 酒店及綜合度假村之<br>一般顧問服務   |                       | 小計                    |                       | 總計                    |           |
|                 | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2022年<br>千港元<br>(經重列) | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |           |
| 外來客戶分部收入        | -                     | -                     | 372,306               | 265,519               | -                     | -                     | 22,034                | 28,789                | 394,340               | 294,308               | -                     | -                     | 42,845                | -                     | -                     | 3,284                 | -                     | 68,995                | 394,340               | 363,303   |
| 分部(虧損)溢利        | (26,841)              | (25,587)              | 28,046                | (351,749)             | (2,063)               | (2,654)               | 316                   | 5,792                 | (542)                 | (374,178)             | (1,143)               | (31,081)              | (48,393)              | 496                   | 377                   | (24,714)              | (270)                 | (122,327)             | (812)                 | (496,505) |
| 衍生金融工具之公允價值變動   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 12,167                | 825,835               |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 825,835   |
| 出售附屬公司之收益       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -                     | -                     |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 出售一間聯營公司之收益     |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -                     | 594                   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 201,736   |
| 向一間合營公司權益貸款     |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 594       |
| 向一間合營公司貸款之減值虧損  |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (17,643)              | (119,717)             |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 應收一間合營公司款項之減值虧損 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (12,155)              | (94,212)              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 應佔一間合營公司虧損      |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (44,538)              | (22,906)              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 應佔一間合營公司虧損      |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -                     | (520)                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 應佔一間合營公司虧損      |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (160,854)             | (437,952)             |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
| 未分配其他收入、收益及虧損   |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -                     | -                     |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 21,361                | 21,361    |
| 未分配融資成本         |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 79,322                | 86,881                |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 15,338    |
| 未分配開支           |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (177,528)             | (192,918)             |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (94,002)  |
| 聯稅前(虧損)溢利       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (39,687)              | (52,107)              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (975)     |
| 所得稅抵免(開支)       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (361,458)             | (481,200)             |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 138,039   |
| 年內(虧損)溢利        |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 16,751                | (22,947)              |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | -         |
|                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (344,707)             | (504,147)             |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 138,039   |
|                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | 34,750    |
|                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (206,668) |
|                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       | (469,397) |

分部業績指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、若干融資成本、衍生金融工具之公允價值變動、出售附屬公司及一間聯營公司之收益、向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損、應佔聯營公司虧損、應佔一間合營公司虧損、就訴訟之撥備撥回及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營及報告分部劃分之資產及負債之分析：

|                 | 於12月31日          |              |
|-----------------|------------------|--------------|
|                 | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元 |
| <b>分部資產</b>     |                  |              |
| 於菲律賓營運綜合度假村     | 3,959,680        | 4,481,730    |
| 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村   | 2,037,064        | 1,830,318    |
| 旅遊相關產品及服務       | 9,084            | 87,722       |
| 酒店及綜合度假村之一般顧問服務 | 375              | 3,798        |
| 物業開發            | 440,280          | 831,823      |
| 商場管理及營運         | 83,053           | 99,093       |
| <b>分部資產總值</b>   | <b>6,529,536</b> | 7,334,484    |
| 未分配資產：          |                  |              |
| 於一間聯營公司權益       | -                | 175,659      |
| 向一間合營公司貸款       | 187,074          | 166,726      |
| 應收一間合營公司款項      | 46,222           | 16,891       |
| 物業、經營權及設備       | 328              | 571          |
| 使用權資產           | -                | 998          |
| 衍生金融工具          | 3,232            | 4,570        |
| 應收貸款            | -                | 599,209      |
| 銀行結餘及現金         | 2,812            | 6,659        |
| 其他              | 19,062           | 26,064       |
| <b>綜合資產總額</b>   | <b>6,788,266</b> | 8,331,831    |

|                 | 於12月31日          |                  |
|-----------------|------------------|------------------|
|                 | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
| <b>分部負債</b>     |                  |                  |
| 於菲律賓營運綜合度假村     | 1,006,755        | 1,091,176        |
| 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村   | 221,046          | 224,138          |
| 旅遊相關產品及服務       | 140              | 8,872            |
| 酒店及綜合度假村之一般顧問服務 | 2,492            | 3,196            |
| 物業開發            | 83,883           | 144,820          |
| 商場管理及營運         | 71,171           | 85,047           |
| <b>分部負債總額</b>   | <b>1,385,487</b> | <b>1,557,249</b> |
| 未分配負債：          |                  |                  |
| 即期稅項負債          | 5,374            | 17,003           |
| 可換股債券           | 19,073           | 606,970          |
| 應付債券            | 628,442          | –                |
| 衍生金融工具          | 167              | 13,301           |
| 租賃負債            | –                | 1,000            |
| 應付一間關聯公司款項      | –                | 262,905          |
| 其他借貸            | 400,000          | 972,318          |
| 其他              | 39,490           | 74,317           |
| <b>綜合負債總額</b>   | <b>2,478,033</b> | <b>3,505,063</b> |

為監察分部表現及在分部之間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟於一間合營公司之權益、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、應收貸款、若干使用權資產、衍生金融工具、若干物業、經營權及設備、若干銀行結餘及現金及投資控股公司之公司資產除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟若干租賃負債、可換股債券、應付債券、衍生金融工具、即期稅項負債、應付一間關聯公司之款項、其他借貸及投資控股公司之公司負債除外。

## 6. 其他收入、收益及虧損

|                     | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| 銀行利息收入              | 29,288         | 10,020                |
| 向一間合營公司貸款之利息收入      | 73,993         | 37,077                |
| 向一間合營公司貸款之估算利息收入    | 32,628         | 38,650                |
| 增值稅(「增值稅」)安排之估算利息收入 | —              | 472                   |
|                     | <hr/>          | <hr/>                 |
| 利息收入總額              | 135,909        | 86,219                |
| 出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損   | (372)          | (276)                 |
| 出售無形資產之虧損           | —              | (60)                  |
| 匯兌(虧損)收益淨額          | (27,584)       | 10,498                |
| 其他                  | 2,105          | 3,529                 |
|                     | <hr/>          | <hr/>                 |
|                     | <b>110,058</b> | <b>99,910</b>         |

## 7. 融資成本

|                           | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|---------------------------|----------------|-----------------------|
| 可換股債券之估算利息開支(附註18(a)及(b)) | 111,112        | 116,481               |
| 承兌票據之估算利息開支               | 42,187         | 54,575                |
| 來自一間關聯公司貸款之估算利息開支         | —              | 9,603                 |
| 來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支    | 8,765          | 8,215                 |
| 增值稅安排之估算利息開支              | 2,353          | —                     |
| 承兌票據之利息                   | 4,350          | 6,060                 |
| 來自一間關聯公司貸款之利息             | —              | 2,284                 |
| 來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息        | 1,896          | 2,239                 |
| 銀行透支利息                    | —              | 403                   |
| 其他借貸利息                    | 21,154         | 4,581                 |
| 租賃負債利息                    | 37,119         | 40,696                |
|                           | <hr/>          | <hr/>                 |
| 融資成本總額                    | 228,936        | 245,137               |
| 減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化(附註) | (33,886)       | (37,176)              |
|                           | <hr/>          | <hr/>                 |
| 已支銷融資成本                   | <b>195,050</b> | <b>207,961</b>        |

附註：借貸成本已按年利率4.0%資本化(2021年：年利率4.0%)。

## 8. 來自持續經營業務之年內虧損

|                             | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|-----------------------------|----------------|-----------------------|
| 持續經營業務之年內虧損乃經扣除(計入)以下項目後達致： |                |                       |
| 物業、經營權及設備之折舊                | 71,561         | 87,959                |
| 使用權資產之折舊                    | 117,359        | 133,740               |
| 無形資產攤銷                      | 4              | 21                    |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 折舊及攤銷總額                     | 188,924        | 221,720               |
| 減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化       | (104,549)      | (121,722)             |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 已支銷折舊及攤銷總額                  | <u>84,375</u>  | <u>99,998</u>         |
| 已支銷折舊及攤銷總額於綜合損益表中呈列為：       |                |                       |
| – 銷售成本                      | 60,887         | 76,134                |
| – 行政費用                      | 23,488         | 23,864                |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
|                             | <u>84,375</u>  | <u>99,998</u>         |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 核數師酬金                       | <u>7,094</u>   | <u>9,569</u>          |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 董事酬金                        | 9,564          | 17,194                |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 員工成本，不包括董事                  |                |                       |
| – 薪金及工資                     | 131,109        | 138,591               |
| – 股份支付的薪酬福利                 | 153            | 965                   |
| – 退休福利計劃供款*                 | 27,173         | 25,259                |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 員工成本，不包括董事                  | <u>158,435</u> | <u>164,815</u>        |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 總員工成本                       | 167,999        | 182,009               |
| 減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化       | (173)          | (8,322)               |
|                             | <hr/>          | <hr/>                 |
| 已支銷總員工成本                    | <u>167,826</u> | <u>173,687</u>        |

\* 本集團並無沒收供款可用作僱主減低現有供款水平。

|                      | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| 就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損 | <u>3</u>       | <u>1,840</u>          |
| 短期及可變租賃付款            | <u>927</u>     | <u>1,008</u>          |
| 銷售成本                 |                |                       |
| – 提供服務成本             | 10,277         | 10,100                |
| – 博彩及酒店營運之經營開支       | <u>198,946</u> | <u>197,484</u>        |
|                      | <u>209,223</u> | <u>207,584</u>        |

## 9. 所得稅抵免(開支)

|                    | 2022年<br>千港元    | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------|-----------------|-----------------------|
| <b>即期</b>          |                 |                       |
| - 中國企業所得稅(「企業所得稅」) | 711             | 1,170                 |
| - 菲律賓資本收益稅         | -               | 3,687                 |
| - 菲律賓預扣稅           | 83              | 17,949                |
| - 俄羅斯企業稅           | 173             | 141                   |
|                    | <u>967</u>      | <u>22,947</u>         |
| <b>過往年度撥備不足</b>    |                 |                       |
| 菲律賓預扣稅             | <u>(17,718)</u> | -                     |
|                    | <u>(16,751)</u> | <u>22,947</u>         |

### (a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

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

### (b) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，本集團中國附屬公司於該兩年之稅率均為25%。

根據中國企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，符合小型微利企業(「小型微利企業」)資格之實體享有優惠稅務待遇，年度應課稅收入不超過人民幣1,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之25%繳納中國企業所得稅，稅率為20%；年度應課稅收入超過人民幣1,000,000元惟不超過人民幣3,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之50%繳納中國企業所得稅，稅率為20%。概無本集團附屬公司於該兩年符合小型微利企業資格。

**(c) 中國預扣所得稅**

根據企業所得稅法，就按中國法律註冊為境外投資企業之中國附屬公司宣派自2008年1月1日起所賺取溢利之股息徵收預扣稅。倘中國附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立或營運且符合中國與香港的稅收協定安排之規定，則應用5%的較低預扣稅稅率。

截至2022年及2021年12月31日止年度，並無於綜合財務報表計提遞延稅項撥備，乃由於本集團註冊為外商投資企業的中國附屬公司並無產生累計溢利。

**(d) 海外所得稅**

本公司及一間附屬公司根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。根據英屬維爾京群島及百慕達的規則及法規，本公司之附屬公司毋須繳付各自司法權區之任何所得稅。

**(e) 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)**

澳門補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。於該兩年，最高稅率為12%。

**(f) 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)**

於截至2022年及2021年12月31日止年度菲律賓企業所得稅按估計溢利30%計算。由於在菲律賓註冊成立附屬公司並無賺取應課稅溢利，故於該兩個年度並無就菲律賓企業所得稅作出撥備。

**(g) 菲律賓資本收益稅**

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



**(h) 菲律賓預扣稅**

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

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

**(i) 日本企業所得稅**

日本企業稅乃按該兩年之估計應課稅溢利以日本(本集團營運所在地)之現行稅率計算。由於日本附屬公司於該兩年產生虧損，該兩年概無就日本企業所得稅計提撥備。

**(j) 俄羅斯企業稅**

俄羅斯企業稅乃按該兩年之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

**10. 股息**

董事會並無建議派付截至2022年及2021年12月31日止年度各年之末期股息。

## 11. 每股虧損

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

(虧損)盈利數據計算如下：

|                                | 2022年<br>千港元         | 2021年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>(虧損)盈利</b>                  |                      |                       |
| 本公司股東就計算每股基本(虧損)盈利之應佔年內(虧損)溢利  |                      |                       |
| - 持續經營業務                       | (546,801)            | (562,242)             |
| - 已終止經營業務                      | 138,039              | 34,750                |
|                                | <u>(408,762)</u>     | <u>(527,492)</u>      |
| 攤薄性潛在普通股之影響：                   |                      |                       |
| - 根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔虧損       | (19,697)             | (18,693)              |
| - 2016年可換股債券之<br>換股權衍生工具之公允值變動 | -                    | (778,633)             |
| - 2016年可換股債券之估算利息開支            | -                    | 61,122                |
| - 有關2016年可換股債券之匯兌收益            | -                    | (11,508)              |
|                                | <u>(428,459)</u>     | <u>(1,275,204)</u>    |
| 計算每股攤薄虧損之虧損                    | <u>(428,459)</u>     | <u>(1,275,204)</u>    |
| 以下應佔：                          |                      |                       |
| - 持續經營業務                       | (566,498)            | (1,309,954)           |
| - 已終止經營業務                      | 138,039              | 34,750                |
|                                | <u>(428,459)</u>     | <u>(1,275,204)</u>    |
|                                |                      |                       |
|                                |                      | 股份數目                  |
|                                | 2022年                | 2021年                 |
| 股份數目                           |                      |                       |
| 計算每股基本(虧損)盈利之普通股之加權平均數         | 6,667,972,746        | 6,667,917,951         |
| 攤薄性潛在普通股之影響                    |                      |                       |
| - 2016年可換股債券                   | -                    | 1,546,153,846         |
|                                | <u>6,667,972,746</u> | <u>8,214,071,797</u>  |

截至2021年12月31日止年度，轉換2018年可換股債券(定義見附註18(a))對所呈列來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

截至2022年及2021年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司未行使之購股權，原因為假設行使該等購股權對來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

截至2022年及2021年12月31日止年度，行使凱升發行之未行使購股權及轉換凱升發行之未行使可換股債券對來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

## 12. 就非流動資產之預付款及按金

|                      | 於12月31日        |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
| 於中國之土地使用權(附註(a))     | -              | 9,951          |
| 長期預付金(附註(b))         | 13,533         | 13,533         |
| 有關興建主酒店娛樂場之按金(附註(c)) | 237,514        | 201,576        |
| 購買物業、經營權及設備之按金       | 33,561         | 10,052         |
|                      | <b>284,608</b> | 235,112        |
| 減：減值撥備               | <b>(8,980)</b> | (8,980)        |
|                      | <b>275,628</b> | <b>226,132</b> |

附註：

- (a) 該金額指於中國一項物業項目之土地使用權之預付款。由於2022年出售事項已於2022年7月22日完成，預付款項已於2022年7月22日出售，並將不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。
- (b) 長期預付金指連接位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之公用事業基建網絡之預付金。
- (c) 該結餘主要指支付予建造菲律賓馬尼拉娛樂城之五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」，目前正由Suntrust開發中)之總承建商之預付按金。

13. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項

|                       | 於12月31日        |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
|                       | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
| <b>於一間合營公司之權益</b>     |                |                |
| 非上市投資成本               | 414,998        | 414,998        |
| 應佔收購後虧損及其他全面開支        | (415,136)      | (415,136)      |
| 匯兌調整                  | 138            | 138            |
|                       | <u>-</u>       | <u>-</u>       |
| 向一間合營公司權益貸款(附註(a))    | 507,086        | 507,086        |
| 減值撥備(附註(d))           | (137,254)      | (119,717)      |
| 視作注資(附註(b)及(c))       | 208,141        | 208,141        |
| 應佔超出投資成本之收購後虧損及其他全面開支 | (573,400)      | (414,627)      |
| 匯兌調整                  | (4,573)        | (5,224)        |
|                       | <u>-</u>       | <u>175,659</u> |
| <b>於一間合營公司之權益</b>     | <u>-</u>       | <u>175,659</u> |
| <b>向一間合營公司貸款</b>      |                |                |
| - 流動(附註(b))           | 233,895        | 233,943        |
| - 減值撥備(附註(d))         | (143,845)      | (144,343)      |
|                       | <u>90,050</u>  | <u>89,600</u>  |
| - 非流動(附註(c))          | 159,453        | 126,995        |
| - 減值撥備(附註(d))         | (62,429)       | (49,869)       |
|                       | <u>97,024</u>  | <u>77,126</u>  |
| <b>向一間合營公司貸款</b>      | <u>187,074</u> | <u>166,726</u> |
| <b>應收一間合營公司款項</b>     |                |                |
| - 流動                  | 102,182        | 32,498         |
| - 減值撥備(附註(d))         | (62,823)       | (20,040)       |
|                       | <u>39,359</u>  | <u>12,458</u>  |
| - 非流動                 | 11,282         | 7,299          |
| - 減值撥備(附註(d))         | (4,419)        | (2,866)        |
|                       | <u>6,863</u>   | <u>4,433</u>   |
| <b>應收一間合營公司款項</b>     | <u>46,222</u>  | <u>16,891</u>  |

附註：

- (a) 向一間合營公司貸款合計約507,086,000港元為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於該合營公司之投資淨額。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付貸款本金額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)。貸款按年利率14%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付，且到期日可延長至2022年2月28日，因此，有關貸款於2022年及2021年12月31日被分類為流動資產。貸款於2022年2月28日前及於2022年12月31日尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。

由於向一間合營公司貸款收取之利率低於現行市場利率，於2022年及2021年12月31日，於初步確認時貸款之估算利息總額約為25,957,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該貸款之現行市場年利率為29.54%。

- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付貸款本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)。貸款按年利率1.5%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計5年後償付，因此，有關貸款於2022年及2021年12月31日被分類為非流動資產。

由於向一間合營公司貸款收取之利率低於現行市場利率，於2022年及2021年12月31日，於初步確認時貸款之估算利息總額約為182,184,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該貸款之現行市場年利率為25.63%至28.90%。

- (d) 於考慮合理及有理據支持的前瞻性定量及定性資料以及合營公司的財務狀況後，本集團管理層認為向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之信貸風險於截至2022年及2021年12月31日止年度大幅增加。有鑒於此，本集團管理層於截至2022年及2021年12月31日止年度根據全期預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)評估向合營公司權益貸款、向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損。

## 減值評估

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

相關定義列示如下：

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

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

下表提供有關本集團於2022年及2021年12月31日就向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

|                 | 於2022年12月31日     |                  |                | 於2021年12月31日     |                |                |
|-----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                 | 預期<br>虧損率<br>(%) | 總賬面值<br>千港元      | 虧損撥備<br>千港元    | 預期<br>虧損率<br>(%) | 總賬面值<br>千港元    | 虧損撥備<br>千港元    |
| 向一間合營公司<br>權益貸款 | 27.1             | 507,086          | 137,254        | 23.6             | 507,086        | 119,717        |
| 向一間合營公司<br>貸款   | 39.2-61.5        | 393,348          | 206,274        | 39.2-61.7        | 360,938        | 194,212        |
| 應收一間合營<br>公司款項  | 39.2-61.5        | <u>113,464</u>   | <u>67,242</u>  | 39.2-61.7        | <u>39,797</u>  | <u>22,906</u>  |
|                 |                  | <u>1,013,898</u> | <u>410,770</u> |                  | <u>907,821</u> | <u>336,835</u> |

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

|                            | 向一間<br>合營公司<br>權益貸款<br>千港元 | 向一間<br>合營公司<br>貸款<br>千港元 | 應收<br>一間合營<br>公司款項<br>千港元 | 總計<br>千港元             |
|----------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------------------|-----------------------|
| 於2021年1月1日                 | -                          | -                        | -                         | -                     |
| 減值撥備                       | <u>119,717</u>             | <u>194,212</u>           | <u>22,906</u>             | <u>336,835</u>        |
| 於2021年12月31日及<br>2022年1月1日 | 119,717                    | 194,212                  | 22,906                    | 336,835               |
| 減值撥備                       | 17,643                     | 12,155                   | 44,538                    | 74,336                |
| 匯兌調整                       | <u>(106)</u>               | <u>(93)</u>              | <u>(202)</u>              | <u>(401)</u>          |
| <b>於2022年12月31日</b>        | <b><u>137,254</u></b>      | <b><u>206,274</u></b>    | <b><u>67,242</u></b>      | <b><u>410,770</u></b> |

鑒於合營公司違約之可能性於2022年及2021年12月31日不再屬不顯著，於2022年12月31日，已就向一間合營公司權益貸款確認減值撥備約137,254,000港元(2021年12月31日：約119,717,000港元)、向一間合營公司貸款確認減值撥備約206,274,000港元(2021年12月31日：約194,212,000港元)及應收一間合營公司款項確認減值撥備約67,242,000港元(2021年12月31日：約22,906,000港元)。

- (e) 本集團已終止確認其應佔一間合營公司之虧損。未確認應佔一間合營公司虧損之金額如下：

|                      | 2022年<br>千港元  | 2021年<br>千港元 |
|----------------------|---------------|--------------|
| 年內及累計未確認應佔一間合營公司權益虧損 | <u>70,084</u> | <u>-</u>     |

## 14. 應收貸款

以下為應收貸款之到期情況：

|                       | 於12月31日      |              |
|-----------------------|--------------|--------------|
|                       | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 一年以內(流動資產項下所示)        | -            | 485,550      |
| 一年以上但不超過兩年(非流動資產項下所示) | -            | 113,659      |
|                       | -            | 599,209      |

於2021年6月30日，作為出售通達有限公司(「通達」)之一部分，本公司之間接全資附屬公司深圳聯天置業有限公司(「深圳聯天」)、通達之全資附屬公司深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)及深圳聯天之代理趙敬仁先生(「趙先生」)訂立貸款及擔保協議(「貸款協議」)。趙先生(作為深圳聯天之代理)與深圳紫瑞(作為擔保人)其後於2021年6月30日訂立物業抵押協議(「物業抵押協議」)。根據貸款協議及物業抵押協議，深圳紫瑞於2021年6月30日結欠深圳聯天之未償還本金金額人民幣519,249,000元(相當於約623,099,000港元)(「深圳聯天貸款」)為免息及以深圳紫瑞所擁有之半山道1號20個商業單位及商店、1個住宅單位及22幢別墅(「該等物業」)作抵押。由於2022年出售事項已於2022年7月22日完成，應收貸款已於2022年7月22日出售，且不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。

深圳聯天貸款須按以下概述之時間表償還：

|               | 人民幣千元   |
|---------------|---------|
| 2021年7月31日或之前 | 17,500  |
| 2022年3月31日或之前 | 401,749 |
| 2023年6月30日或之前 | 100,000 |
| 未償還本金總額       | 519,249 |

應收貸款之賬面值乃採用實際年利率5.04%釐定。

於2021年12月31日，人民幣17,500,000元(相等於約21,102,000港元)已按上述時間表結清。董事認為，由於抵押品之公允值足以涵蓋全部應收貸款，故應收貸款乃以該等物業作抵押及可予收回。因此，本集團應收貸款於2021年12月31日的預期信貸虧損並不重大。



## 15. 應收賬款、其他應收款及預付款

|                         | 於12月31日        |              |
|-------------------------|----------------|--------------|
|                         | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元 |
| 應收賬款(附註(a))             | 1,347          | 6,033        |
| 減值撥備                    | -              | (4,225)      |
|                         | <b>1,347</b>   | 1,808        |
| 其他應收款                   | 20,264         | 42,116       |
| 出售物業、經營權及設備之應收代價(附註(b)) | -              | 77,981       |
| 可收回間接稅項(附註(c))          | 141,980        | 93,089       |
| 其他按金                    | 2,944          | 6,338        |
| 預付款                     | 45,614         | 27,855       |
|                         | <b>212,149</b> | 249,187      |
| 減：減值撥備                  | (417)          | (414)        |
|                         | <b>211,732</b> | 248,773      |

附註：

- (a) 金額指來自商場管理及營運以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款。就商場管理及營運產生之服務收入而言，授出介乎0至30日之信貸期。就酒店及綜合度假村之一般顧問服務而言，授出介乎0至15日之信貸期。

於報告期末，應收賬款按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

|          | 於12月31日      |              |
|----------|--------------|--------------|
|          | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 30日內     | 1,347        | 642          |
| 31日至90日  | -            | 161          |
| 91日至180日 | -            | 321          |
| 超過180日   | -            | 684          |
|          | <b>1,347</b> | 1,808        |

於2021年12月31日，提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款約1,166,000港元已逾期，而本集團並無就此作出減值虧損撥備。

本集團並無就酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款持有任何抵押品。就應收賬款之信貸期審閱而言，本集團會考慮應收賬款之信貸質素自初步授出信貸日期起至截至報告期末之任何變動。

為盡量降低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取跟進行動收回逾期債務。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，其使用全期預期信貸虧損，應收賬款已按個別基準評估，且董事認為，於2022年12月31日及2021年12月31日，應收賬款的預期信貸虧損並不重大，因為該等債務人的內部信貸評級較高。

- (b) 該金額指於2021年12月31日出售一架飛機之應收代價，該金額已於截至2022年12月31日止年度悉數結清。
- (c) 該金額主要指Suntrust集團就興建主酒店娛樂場已付之增值稅進項稅額。

## 16. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款

已抵押銀行存款指用於下列目的之存款：

|                                  | 於12月31日      |              |
|----------------------------------|--------------|--------------|
|                                  | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 提供予供應商之旅遊代理業務及當地監管機構授予之<br>牌照之擔保 | <b>485</b>   | <b>1,534</b> |

截至2022年12月31日止年度，已抵押銀行存款按年利率介乎0.2%至0.3% (2021年：0.2%至0.3%) 的浮動利率計息。

於2021年12月31日，有關與一名服務供應商之建築合約及補充協議之訴訟之受限制銀行存款約人民幣960元(相當於約1,000港元)被法院查封。由於2022年出售事項已於2022年7月22日完成，受限制銀行存款已於2022年7月22日出售，並將不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。

## 17. 應付賬款及其他應付款

|                 | 於12月31日        |                |
|-----------------|----------------|----------------|
|                 | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
| 應付賬款(附註)        | 954            | 47,467         |
| 應付利息            | 2,449          | 34,058         |
| 有關轉移當地電網接駁權之應付款 | 11,286         | 10,687         |
| 增值稅安排之負債        | 29,619         | 34,945         |
| 應付保留金           | 59,051         | 35,688         |
| 其他應付稅項          | 13,923         | 8,585          |
| 就彌償之撥備(附註23(b)) | 22,927         | 21,653         |
| 應付建築成本          | 70,252         | 96,350         |
| 其他應付款及應計款項      | 46,556         | 67,642         |
|                 | <b>257,017</b> | <b>357,075</b> |
| 金額呈列為：          |                |                |
| – 流動            | 177,648        | 287,859        |
| – 非流動           | 79,369         | 69,216         |
|                 | <b>257,017</b> | <b>357,075</b> |

附註：應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

以下為於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

|       | 於12月31日      |               |
|-------|--------------|---------------|
|       | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元  |
| 0至90日 | 954          | 1,713         |
| 90日以上 | –            | 45,754        |
|       | <b>954</b>   | <b>47,467</b> |

## 18. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券

### (a) 本公司發行之可換股債券／應付債券

#### **2016年可換股債券／2016年應付債券**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

於2021年12月31日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「**二項式模型**」)釐定。

#### **2018年可換股債券／2018年應付債券**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2018年可換股債券於2022年8月29日到期，本金額297,000,000港元於到期日仍未支付。於2018年可換股債券到期後，2018年可換股債券換股權已失效且不再獲行使，因此，於2022年8月29日，2018年可換股債券已重新分類為應付債券(「**2018年應付債券**」)。

於2022年9月，本公司已贖回本金額約70,558,000港元之2018年應付債券，而本金額約226,442,000港元之2018年應付債券於2022年12月31日仍未支付。

於2021年12月31日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

2021年  
12月31日

**2016年可換股債券**

|              |         |
|--------------|---------|
| 股價           | 0.13 港元 |
| 轉換價          | 0.26 港元 |
| 預期波幅(附註(a))  | 87.89%  |
| 預期期權年期       | 0.94 年  |
| 預期股息率(附註(b)) | 零       |
| 無風險利率(附註(c)) | 0.54%   |

2021年  
12月31日

**2018年可換股債券**

|              |         |
|--------------|---------|
| 股價           | 0.13 港元 |
| 轉換價          | 0.90 港元 |
| 預期波幅(附註(a))  | 99.73%  |
| 預期期權年期       | 0.66 年  |
| 預期股息率(附註(b)) | 零       |
| 無風險利率(附註(c)) | 0.54%   |

附註：

- (a) 預期波幅乃使用本公司相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 預期股息率乃經參考本公司歷史股息派付記錄及未來兩年之預期股息派付後估計。
- (c) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之港元掉期曲線之收益率估計。

2016年可換股債券及2018年可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

|                        | 債務部分<br>千港元    | 衍生<br>金融工具<br>千港元 | 總計<br>千港元      |
|------------------------|----------------|-------------------|----------------|
| <b>2016年可換股債券</b>      |                |                   |                |
| 於2021年1月1日             | 272,460        | 791,621           | 1,064,081      |
| 計入損益                   | -              | (778,633)         | (778,633)      |
| 估算利息開支(附註7)            | 61,122         | -                 | 61,122         |
| 於損益確認之匯兌差額             | (3,160)        | (8,348)           | (11,508)       |
| 匯兌調整                   | 3,147          | 8,312             | 11,459         |
|                        | <u>333,569</u> | <u>12,952</u>     | <u>346,521</u> |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 333,569        | 12,952            | 346,521        |
| 計入損益                   | -              | (12,952)          | (12,952)       |
| 估算利息開支(附註7)            | 68,431         | -                 | 68,431         |
| 重新分類為應付債券              | (402,000)      | -                 | (402,000)      |
|                        | <u>-</u>       | <u>-</u>          | <u>-</u>       |
| <b>於2022年12月31日</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>       |
| <b>2018年可換股債券</b>      |                |                   |                |
| 於2021年1月1日             | 201,503        | 45,138            | 246,641        |
| 計入損益                   | -              | (45,073)          | (45,073)       |
| 估算利息開支(附註7)            | 54,140         | -                 | 54,140         |
| 於損益確認之匯兌差額             | (2,342)        | (456)             | (2,798)        |
| 匯兌調整                   | 2,333          | 454               | 2,787          |
|                        | <u>255,634</u> | <u>63</u>         | <u>255,697</u> |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 255,634        | 63                | 255,697        |
| 計入損益                   | -              | (63)              | (63)           |
| 估算利息開支(附註7)            | 41,366         | -                 | 41,366         |
| 重新分類為應付債券              | (297,000)      | -                 | (297,000)      |
|                        | <u>-</u>       | <u>-</u>          | <u>-</u>       |
| <b>於2022年12月31日</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>       |
| <b>總計</b>              |                |                   |                |
| <b>於2022年12月31日</b>    | <b>-</b>       | <b>-</b>          | <b>-</b>       |
| 於2021年12月31日           | 589,203        | 13,015            | 602,218        |
|                        | <u>589,203</u> | <u>13,015</u>     | <u>602,218</u> |



2016年應付債券及2018年應付債券的變動列示如下：

|                     | 2016年<br>應付債券<br>千港元  | 2018年<br>應付債券<br>千港元  | 總計<br>千港元             |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 於2022年1月1日          | -                     | -                     | -                     |
| 自可換股債券重新分類          | 402,000               | 297,000               | 699,000               |
| 贖回                  | -                     | (70,558)              | (70,558)              |
|                     | <u>          </u>     | <u>          </u>     | <u>          </u>     |
| <b>於2022年12月31日</b> | <b><u>402,000</u></b> | <b><u>226,442</u></b> | <b><u>628,442</u></b> |

**(b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)**

於2020年11月16日，本公司一間非全資附屬公司凱升發行以美元(「美元」)計值之可換股債券，以向一名非控股股東收購其附屬公司之額外權益，本金總額為3,000,000美元，初步轉換價為每股3.50港元(待按7.75港元兌1.00美元之固定匯率換算為美元)，並附帶調整條款，將於各發行日期之第五週年到期。凱升可換股債券不計息。

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

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

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

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

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

凱升可換股債券於2021年12月31日及2022年12月31日之公允值由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師瑋鉞顧問有限公司根據二項式模型釐定。

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

|                | 2022年<br>12月31日 | 2021年<br>12月31日 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>凱升可換股債券</b> |                 |                 |
| 凱升股價           | <b>0.17 港元</b>  | 0.15 港元         |
| 轉換價            | <b>3.50 港元</b>  | 3.50 港元         |
| 預期波幅(附註(a))    | <b>111.39%</b>  | 77.38%          |
| 預期餘下年期         | <b>2.88 年</b>   | 3.88 年          |
| 預期股息率(附註(b))   | <b>零</b>        | 零               |
| 無風險利率(附註(c))   | <b>4.26%</b>    | 1.14%           |

附註：

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

凱升可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

|                        | 債務部分<br>千港元   | 衍生金融<br>工具<br>千港元 | 總計<br>千港元     |
|------------------------|---------------|-------------------|---------------|
| 於2021年1月1日             | 16,449        | 836               | 17,285        |
| 計入損益                   | -             | (550)             | (550)         |
| 估算利息開支(附註7)            | 1,219         | -                 | 1,219         |
| 於損益確認之匯兌差額             | 99            | -                 | 99            |
|                        | <hr/>         | <hr/>             | <hr/>         |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 17,767        | 286               | 18,053        |
| 計入損益                   | -             | (119)             | (119)         |
| 估算利息開支(附註7)            | 1,315         | -                 | 1,315         |
| 於損益確認之匯兌差額             | (9)           | -                 | (9)           |
|                        | <hr/>         | <hr/>             | <hr/>         |
| <b>於2022年12月31日</b>    | <b>19,073</b> | <b>167</b>        | <b>19,240</b> |
|                        | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>       | <hr/> <hr/>   |

(c) 認沽期權

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

於2022年12月31日及2021年12月31日，該認沽期權之衍生金融工具之公允值分別約為3,232,000港元及4,570,000港元，乃由與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

計算認沽期權之衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

|                | 2022年<br>12月31日 | 2021年<br>12月31日 |
|----------------|-----------------|-----------------|
| <b>認沽期權</b>    |                 |                 |
| Suntrust 股價    | <b>0.990 披索</b> | 1.120 披索        |
| 預期波幅 (附註(a))   | <b>46.82%</b>   | 66.41%          |
| 預期期權年期 (附註(b)) | <b>1.92 年</b>   | 2.50 年          |
| 預期股息率 (附註(c))  | <b>零</b>        | 零               |
| 無風險利率 (附註(d))  | <b>5.05%</b>    | 3.37%           |

附註：

- (a) 預期波幅乃使用Suntrust相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 期權年期假設將於2024年(2021年：2024年)(即主酒店娛樂場之預期開始投入營運日期)屆滿。該模式所用之預期期權年期乃根據管理層就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響之最佳估計。
- (c) 預期股息率乃經參考Suntrust歷史股息派付記錄及預期期權年期之預期股息派付後估計。
- (d) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之菲律賓披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

|                        | 千港元                        |
|------------------------|----------------------------|
| 於2021年1月1日             | 3,209                      |
| 計入損益                   | 1,579                      |
| 於損益確認之匯兌差額             | <u>(218)</u>               |
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 4,570                      |
| 計入損益                   | (967)                      |
| 於損益確認之匯兌差額             | <u>(371)</u>               |
| <b>於2022年12月31日</b>    | <b><u><u>3,232</u></u></b> |

## 19. 其他借貸

|       | 於12月31日               |                       |
|-------|-----------------------|-----------------------|
|       | 2022年<br>千港元          | 2021年<br>千港元          |
| 其他借貸  |                       |                       |
| – 有抵押 | 400,000               | 366,928               |
| – 無抵押 | –                     | <u>605,390</u>        |
|       | <b><u>400,000</u></b> | <b><u>972,318</u></b> |

(a) 其他借貸之到期組合情況如下：

|                | 於12月31日                 |                              |
|----------------|-------------------------|------------------------------|
|                | 2022年<br>千港元            | 2021年<br>千港元                 |
| 一年內(附註(b)及(c)) | 400,000                 | 823,101                      |
| 超過一年但不超過兩年     | –                       | <u>149,217</u>               |
|                | <b>400,000</b>          | 972,318                      |
| 減：一年內到期償付之款項   | <b><u>(400,000)</u></b> | <b><u>(823,101)</u></b>      |
| 一年後到期償付之款項     | –                       | <b><u><u>149,217</u></u></b> |

- (b) 年內，向四名(2021年：四名)獨立第三方貸款人籌集新其他借貸400,000,000港元(2021年：新其他借貸約839,738,000港元)。新其他借貸(即為期12個月的貸款融資)以本公司一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，按(i)年利率18%；或(ii)每年13%及香港上海滙豐銀行有限公司可能不時提供之港元最優惠借貸利率之總額計息(以較高者為準)。
- (c) 本集團抵押作為本集團其他借貸擔保的資產如下：

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

於2021年12月31日，應收貸款約599,209,000港元已抵押作為本集團其他借貸約366,928,000港元之擔保。

## 20. 已終止經營業務

### 終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務

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

(i) 有關已終止業務之已終止經營業務業績已計入綜合損益及其他全面收益表：

終止事項自2022年4月1日起生效，並於截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表呈列為已終止經營業務。年內有關已終止業務的已終止經營業務的財務表現載列如下。

截至2022年及2021年12月31日止年度，所呈列的財務表現及現金流量資料反映與已終止業務有關的已終止經營業務。

|                                    | 旅遊相關產品及服務    |                 | 酒店及綜合度假村之<br>一般顧問服務業務 |                 |
|------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|                                    | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元    | 2022年<br>千港元          | 2021年<br>千港元    |
| 收入                                 | -            | 42,845          | -                     | 3,284           |
| 銷售成本                               | -            | (42,743)        | -                     | -               |
| 毛利                                 | -            | 102             | -                     | 3,284           |
| 其他收入、收益及虧損                         | 296          | (1,183)         | 798                   | (32)            |
| 銷售及分銷費用                            | -            | (7,986)         | -                     | -               |
| 行政費用                               | (404)        | (31,875)        | (281)                 | (33,509)        |
| 其他營運費用                             | -            | (5,837)         | -                     | -               |
| 融資成本                               | -            | (1,775)         | -                     | (27)            |
| 除稅前(虧損)溢利                          | (108)        | (48,554)        | 517                   | (30,284)        |
| 所得稅開支                              | -            | (11)            | -                     | (211)           |
| 來自有關已終止業務之<br>已終止經營業務之年內<br>(虧損)溢利 | <u>(108)</u> | <u>(48,565)</u> | <u>517</u>            | <u>(30,495)</u> |

|   | 旅遊相關產品及服務      |                 | 酒店及綜合度假村之<br>一般顧問服務業務 |                 |
|---|----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
|   | 2022年          | 2021年           | 2022年                 | 2021年           |
|   | 千港元            | 千港元             | 千港元                   | 千港元             |
| 來自有關已終止業務之<br>已終止經營業務之年內溢<br>利(虧損)及全面收入(開支)<br>總額   | <u>146</u>     | <u>(45,781)</u> | <u>517</u>            | <u>(30,485)</u> |
| 經營活動所得(所用)之<br>現金流淨額                                | 1,579          | 42,591          | (1,857)               | 692             |
| 投資活動所得(所用)之<br>現金流淨額                                | 4              | 105             | -                     | (29)            |
| 融資活動所用之現金流淨額  | -              | (63,244)        | -                     | (358)           |
| <b>現金及現金等價物增加<br/>(減少)淨額</b>                        | <u>1,583</u>   | <u>(20,548)</u> | <u>(1,857)</u>        | <u>305</u>      |
| 來自有關已終止業務之<br>已終止經營業務之本公司<br>股東應佔每股基本(虧損)<br>盈利(港仙) | <u>(0.002)</u> | <u>(0.728)</u>  | <u>0.008</u>          | <u>(0.457)</u>  |
| 來自有關已終止業務之<br>已終止經營業務之本公司<br>股東應佔每股攤薄(虧損)<br>盈利(港仙) | <u>(0.002)</u> | <u>(0.591)</u>  | <u>0.008</u>          | <u>(0.371)</u>  |

(ii) 有關已終止業務之已終止經營業務之年內(虧損)溢利

有關已終止業務之已終止經營業務之年內(虧損)溢利已扣除(計入)下列各項：

|   | 旅遊相關產品及服務    |               | 酒店及綜合度假村之<br>一般顧問服務業務 |               |
|---|--------------|---------------|-----------------------|---------------|
|   | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元  | 2022年<br>千港元          | 2021年<br>千港元  |
| 物業、經營權及設備之折舊  | -            | 9,399         | -                     | 128           |
| 使用權資產之折舊  | -            | 418           | -                     | 341           |
| 折舊及攤銷總額   | <u>-</u>     | <u>9,817</u>  | <u>-</u>              | <u>469</u>    |
| 員工成本，不包括董事  |              |               |                       |               |
| - 薪金及工資   | 31           | 6,696         | -                     | 14,616        |
| - 退休福利計劃供款  | -            | 156           | -                     | 414           |
| 總員工成本，不包括董事   | <u>31</u>    | <u>6,852</u>  | <u>-</u>              | <u>15,030</u> |
| 就應收賬款確認之減值虧損  | -            | -             | -                     | 1,950         |
| 就應收一間關聯公司款項確<br>認之減值虧損                              | -            | 5,819         | -                     | -             |
| 短期及可變租賃付款(包括新<br>冠疫情相關租金優惠零港元<br>(2021年：307,000港元)) | -            | 132           | -                     | 80            |
| 銷售成本  |              |               |                       |               |
| - 旅遊相關產品銷售成本  | <u>-</u>     | <u>42,743</u> | <u>-</u>              | <u>-</u>      |



## 21. 出售附屬公司

### (a) 截至2022年12月31日止年度出售附屬公司

於2022年5月10日，本公司與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司全資附屬公司(包括出售集團甲及出售集團乙)之全部股權，總現金代價為1港元，惟須受買賣協議之條款及條件所規限。2022年出售事項已於2022年7月22日完成。

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

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

#### (i) 於出售附屬公司日期的負債淨額如下：

|                | 出售集團甲<br>千港元     | 出售集團乙<br>千港元    | 總計<br>千港元        |
|----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 所出售負債淨額        |                  |                 |                  |
| 物業、經營權及設備      | -                | 42              | 42               |
| 就非流動資產之預付款及按金  | -                | 9,457           | 9,457            |
| 存貨             | -                | 289,352         | 289,352          |
| 應收賬款、其他應收款及預付款 | 38,034           | 2,159           | 40,193           |
| 應收貸款           | 578,024          | -               | 578,024          |
| 應收本集團之款項       | 274,830          | -               | 274,830          |
| 應付本集團之款項       | (329,588)        | (328,112)       | (657,700)        |
| 受限制銀行存款        | -                | 1               | 1                |
| 銀行結餘及現金        | 77               | 1               | 78               |
| 應付賬款及其他應付款     | (123,756)        | (56,690)        | (180,446)        |
| 其他借貸           | (924,058)        | -               | (924,058)        |
|                | <u>(486,437)</u> | <u>(83,790)</u> | <u>(570,227)</u> |
| 所出售負債淨額        | <u>(486,437)</u> | <u>(83,790)</u> | <u>(570,227)</u> |

|   | 總計<br>千港元             |
|---|-----------------------|
| 已收現金代價                                    | —*                    |
| 所出售負債淨額                                   | 570,227               |
| 豁免應付集團公司之淨額                               | (382,870)             |
| 出售事項直接應佔之其他成本                             | (371)                 |
| 於失去附屬公司控制權時由權益重新分類至損益之<br>附屬公司負債淨額之累計匯兌差額 | <u>9,477</u>          |
| 出售附屬公司之收益                                 | <u><u>196,463</u></u> |

有關2022年出售事項之現金流出淨額分析如下：

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

\* 已收現金代價為1港元

**(ii) 已包括在綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：**

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

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2022年及2021年12月31日止年度之已終止經營業務。

|                    | 出售集團甲                  |                        | 出售集團乙                 |                       |
|--------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | 2022年<br>千港元           | 2021年<br>千港元           | 2022年<br>千港元          | 2021年<br>千港元          |
| 其他收入、收益及虧損         | <b>38,027</b>          | 14,779                 | <b>(742)</b>          | 747                   |
| 行政費用               | <b>(958)</b>           | (1,906)                | <b>(1,142)</b>        | (2,532)               |
| 其他營運費用             | <b>(16)</b>            | —                      | —                     | —                     |
| 融資成本               | <b>(94,002)</b>        | (74,113)               | —                     | —                     |
| 除稅前虧損              | <b>(56,949)</b>        | (61,240)               | <b>(1,884)</b>        | (1,785)               |
| 所得稅抵免              | —                      | 20                     | —                     | —                     |
| 來自已終止經營業務之<br>年內虧損 | <u><u>(56,949)</u></u> | <u><u>(61,220)</u></u> | <u><u>(1,884)</u></u> | <u><u>(1,785)</u></u> |

|                                       | 出售集團甲          |                 | 出售集團乙          |                |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                       | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元    | 2022年<br>千港元   | 2021年<br>千港元   |
| 出售附屬公司之收益(虧損)                         | <u>197,285</u> | <u>-</u>        | <u>(822)</u>   | <u>-</u>       |
| 來自己終止經營業務之<br>年內溢利(虧損)                | <u>140,336</u> | <u>(61,220)</u> | <u>(2,706)</u> | <u>(1,785)</u> |
| 來自己終止經營業務之年內<br>溢利(虧損)及全面收入(開支)       | <u>155,735</u> | <u>(68,520)</u> | <u>(917)</u>   | <u>(4,218)</u> |
| 經營活動(所用)所得之                           |                |                 |                |                |
| 現金流淨額                                 | (693)          | 96,670          | -              | (45)           |
| 投資活動所得之現金流淨額                          | 1              | 21,129          | -              | -              |
| 融資活動所用之現金流淨額                          | -              | (127,459)       | -              | -              |
| 匯率變動之影響                               | (19)           | 163             | -              | -              |
| 現金及現金等價物的減少淨額                         | <u>(711)</u>   | <u>(9,497)</u>  | <u>-</u>       | <u>(45)</u>    |
| 已終止經營業務之本公司股東<br>應佔每股基本盈利(虧損)<br>(港仙) | <u>2.105</u>   | <u>(0.918)</u>  | <u>(0.041)</u> | <u>(0.027)</u> |
| 已終止經營業務之本公司股東<br>應佔每股攤薄盈利(虧損)<br>(港仙) | <u>2.105</u>   | <u>(0.735)</u>  | <u>(0.041)</u> | <u>(0.022)</u> |

(iii) 已終止經營業務之年內溢利(虧損)

經扣除下列項目後已終止經營業務之年內溢利(虧損)如下：

|                  | 出售集團甲        |              | 出售集團乙        |              |
|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                  | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 | 2022年<br>千港元 | 2021年<br>千港元 |
| 物業、經營權及設備之<br>折舊 | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>1</u>     | <u>2</u>     |
| 員工成本，不包括董事       |              |              |              |              |
| - 薪金及工資          | 504          | 1,242        | 253          | 335          |
| - 退休福利計劃供款       | <u>131</u>   | <u>140</u>   | <u>39</u>    | <u>67</u>    |
| 總員工成本，不包括<br>董事  | <u>635</u>   | <u>1,382</u> | <u>292</u>   | <u>402</u>   |
| 短期及可變租賃付款        | <u>-</u>     | <u>-</u>     | <u>25</u>    | <u>87</u>    |

(b) 截至2021年12月31日止年度出售附屬公司

於2021年2月21日，本公司與一名獨立第三方(「通達之買方」)訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意出售而通達之買方同意購買本公司直接全資附屬公司通達之全部股權，代價為人民幣155,290,000元(相當於約186,624,000港元)。通達之控制權及擁有權已於2021年6月30日出售完成時轉移予通達之買方。

通達為一間投資控股公司。通達擁有太陽世紀地產集團有限公司全部股權，該公司主要於中國深圳從事物業發展及物業投資業務。其主要資產為(1)鴻隆廣場；及(2)深圳紫瑞全部股權。深圳紫瑞主要從事物業開發業務，其主要資產為半山道1號餘下未售出單位。

(i) 出售附屬公司日期之負債淨額如下：

千港元

|                  |             |
|------------------|-------------|
| 所出售負債淨額          |             |
| 物業、經營權及設備        | 346         |
| 投資物業             | 1,412,823   |
| 使用權資產            | 2,707       |
| 遞延稅項資產           | 79          |
| 存貨               | 401,698     |
| 應收賬款、其他應收款及預付款   | 18,630      |
| 已抵押銀行存款          | 368         |
| 受限制銀行存款          | 3,007       |
| 銀行結餘及現金          | 97          |
| 應付賬款及其他應付款       | (127,852)   |
| 應收本集團款項          | 1,771,613   |
| 應付本集團款項          | (3,357,042) |
| 合約負債             | (151,661)   |
| 預收賬款             | (1,065)     |
| 租金及其他按金          | (7,238)     |
| 就潛在索償之撥備         | (27,117)    |
| 銀行及其他借貸          | (681,408)   |
| 租賃負債             | (2,815)     |
| 即期稅項負債           | (6,500)     |
| 遞延稅項負債           | (282,422)   |
|                  | <hr/>       |
| 所出售負債淨額          | (1,033,752) |
|                  | <hr/> <hr/> |
| 已收現金代價           | 186,624     |
| 所出售負債淨額          | 1,033,752   |
| 豁免應付本集團之金額       | (961,407)   |
| 出售事項直接應佔之其他成本    | (1,306)     |
| 初步確認一筆應收貸款之公允值虧損 | (28,843)    |
| 出售事項產生之彌償虧損      | (27,084)    |
|                  | <hr/>       |
| 出售附屬公司之收益        | 201,736     |
|                  | <hr/> <hr/> |

出售之現金流入淨額分析如下：

千港元

|             |             |
|-------------|-------------|
| 已收之現金代價     | 186,624     |
| 已出售之銀行結餘及現金 | (97)        |
|             | <hr/>       |
| 出售之現金淨流入總額  | 186,527     |
|             | <hr/> <hr/> |

(ii) 已包括在綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：

出售通達已於2021年6月30日完成及已在截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表中報告成為已終止經營業務。有關已終止經營業務於截至出售完成日期之財務資料載列如下：

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2021年12月31日止年度之已終止經營業務。

|                            | 2021年<br>千港元   |
|----------------------------|----------------|
| <b>收入</b>                  |                |
| - 客戶合約                     | 3,172          |
| - 租賃                       | 19,694         |
|                            | <hr/>          |
| <b>總收入</b>                 | 22,866         |
| 銷售成本                       | (6,792)        |
|                            | <hr/>          |
| <b>毛利</b>                  | 16,074         |
| 其他收入、收益及虧損                 | 610            |
| 銷售及分銷費用                    | (842)          |
| 行政費用                       | (10,054)       |
| 其他營運費用                     | (7,773)        |
| 投資物業之公允值變動                 | (11,988)       |
| 就訴訟之撥備撥回                   | 21,361         |
| 融資成本                       | (32,776)       |
|                            | <hr/>          |
| 除稅前虧損                      | (25,388)       |
| 所得稅抵免                      | 467            |
|                            | <hr/>          |
| 來自己終止經營業務之年內虧損             | (24,921)       |
| 出售附屬公司之收益                  | 201,736        |
|                            | <hr/>          |
| 來自己終止經營業務之年內溢利             | 176,815        |
|                            | <hr/>          |
| 從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差異       | (9,997)        |
|                            | <hr/>          |
| 已終止經營業務之本公司權益持有人應佔期內全面收入總額 | <u>166,818</u> |

|                           | 2021年<br>千港元   |
|---------------------------|----------------|
| 經營活動所用之現金流淨額              | (6,899)        |
| 投資活動所用之現金流淨額              | (430)          |
| 融資活動所用之現金流淨額              | (355)          |
|                           | <hr/>          |
| <b>現金及現金等價物的減少淨額</b>      | <b>(7,684)</b> |
|                           | <hr/> <hr/>    |
| 已終止經營業務之本公司股東應佔每股基本盈利(港仙) | 2.65           |
|                           | <hr/> <hr/>    |
| 已終止經營業務之本公司股東應佔每股攤薄盈利(港仙) | 2.15           |
|                           | <hr/> <hr/>    |

**(iii) 已終止經營業務之年內溢利**

經扣除(計入)下列項目後已終止經營業務之年內溢利如下：

|                        | 2021年<br>千港元    |
|------------------------|-----------------|
| 物業、經營權及設備之折舊           | 71              |
| 使用權資產之折舊               | 891             |
|                        | <hr/>           |
| 折舊及攤銷總額                | 962             |
|                        | <hr/> <hr/>     |
| 員工成本，不包括董事             |                 |
| – 薪金及工資                | 5,362           |
| – 退休福利計劃供款             | 934             |
|                        | <hr/>           |
| 總員工成本，不包括董事            | 6,296           |
|                        | <hr/> <hr/>     |
| 短期及租賃付款                | 4               |
|                        | <hr/> <hr/>     |
| 銷售成本                   |                 |
| – 提供服務成本               | 6,792           |
|                        | <hr/> <hr/>     |
| 投資物業之租金收入總額            | (19,694)        |
| 減：計入銷售成本之投資物業產生之直接經營開支 | 4,728           |
|                        | <hr/>           |
|                        | <b>(14,966)</b> |
|                        | <hr/> <hr/>     |

## 22. 永久證券

千港元

### 本金

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| 於2021年1月1日(附註(a)) | 5,372,000     |
| 年內其後發行(附註(b))     | <u>36,000</u> |

於2021年12月31日及2022年12月31日 **5,408,000**

### 分派

|             |                |
|-------------|----------------|
| 於2021年1月1日  | 89,036         |
| 年內撥備(附註(c)) | <u>269,227</u> |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| 於2021年12月31日及2022年1月1日 | 358,263        |
| 年內撥備(附註(c))            | <u>270,400</u> |

於2022年12月31日 **628,663**

### 總計

於2022年12月31日 **6,036,663**

於2021年12月31日 **5,766,263**

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

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

於2022年5月13日，永久證券已被本公司執行董事盧先生全資擁有的公司Major Success收購。



附註：

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

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

於發行首批永久證券後，本公司於截至2020年12月31日止年度進一步發行本金總額為1,485百萬港元之永久證券。

- (b) 本公司於截至2021年12月31日止年度進一步發行本金總額為36百萬港元之永久證券。
- (c) 截至2022年12月31日止年度，有關已發行永久證券之分派撥備約為270百萬港元(2021年：約269百萬港元)。

## 23. 或然負債

- (a) 截至2021年12月31日止年度，本集團涉及與多名承包商及供應商(獨立於本集團之第三方)有關興建本集團位於中國之發展中物業之多宗訴訟。就此而言，於2021年12月31日，約人民幣37百萬元(相當於約45.3百萬港元)於本集團綜合財務報表入賬列作應付賬款及其他應付款。就三宗訴訟而言，已收到法院判決，而本集團須向原告支付賠償約人民幣8.4百萬元(相當於約10.2百萬港元)。該判決正在強制執行中，而本集團於2021年12月31日已將全數列賬為應付賬款及其他應付款。除上述外，鑒於事實上餘下訴訟之法律程序仍在進行，並參考本公司中國律師之法律意見，管理層認為，本集團資源進一步流出之可能性極微。於附註21所載2022年出售事項完成後，本集團於2022年12月31日不再有上述或然負債。
- (b) 於2021年6月30日，根據有關通達之買賣協議及本公司、通達之買方及通達訂立之彌償契據，本公司將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售通達代價人民幣155,290,000元(相當於約173,839,000港元)(2021年：人民幣155,290,000元(相當於約186,624,000港元))；及(ii)深圳聯天貸款之本金金額人民幣519,249,000元(相當於約581,271,000港元)(2021年：人民幣519,249,000元(相當於約623,099,000港元))之總和，即合共人民幣674,539,000元(相當於約755,110,000港元)(2021年：人民幣674,539,000元(相當於約809,723,000港元))向通達之買方作出彌償。就此，約人民幣20,481,000元(相當於約22,927,000港元)(2021年：約人民幣17,703,000元(相當於約21,653,000港元))已於截至2022年12月31日及2021年12月31日之綜合財務報表內列賬為計入「其他應付款」之彌償撥備。

## 24. 資本承擔

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

|          | 2022年<br>千港元     | 2021年<br>千港元     |
|----------|------------------|------------------|
| 已訂約但未撥備* | <u>4,457,905</u> | <u>3,600,183</u> |

\* 該金額包括有關主酒店娛樂場興建項目之約4,418,457,000港元(2021年：約3,568,183,000港元)。

## 25. 報告期末後事項

- (a) 於2023年1月27日，本公司(作為借款人)與凱升(作為貸款人)訂立循環貸款協議，據此，凱升已有條件同意向本公司授出本金金額最多為500,000,000港元之循環貸款。交易須待凱升獨立股東批准後，方可作實。
- (b) 於2023年2月3日，本公司與兩間證券公司(「**聯席配售代理**」)訂立股份配售協議(「**配售協議**」)，據此，聯席配售代理已有條件同意(作為本公司之代理)根據於2022年6月27日舉行之本公司股東週年大會上授予董事之一般授權，按盡力基準促使不少於六名承配人(均為獨立第三方)按配售價每股配售股份0.186港元認購最多269,000,000股本公司新股份(「**配售股份**」)(「**股份配售事項**」)。

股份配售事項已於2023年2月24日根據配售協議之條款及條件完成。269,000,000股配售股份已獲配售，相當於緊接股份配售完成前及緊隨股份配售完成後本公司已發行股本約4.03%及3.88%。股份配售之進一步詳情載於本公司日期為2023年2月3日及2023年2月24日之公告。

- (c) 於2023年3月17日，本公司一間合營公司償還應付星將有限公司的若干未償還股東貸款及其應計利息合共約114.8百萬美元(相當於約895.4百萬港元)(「**償還**」)。向一間合營公司提供權益貸款、向一間合營公司提供非即期貸款、向一間合營公司提供即期逾期貸款及應計利息已於償還時結清。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

本集團錄得截至2022年12月31日止年度(「**2022年全年**」)本公司權益持有人應佔虧損約138.4百萬港元，較截至2021年12月31日止年度(「**2021年全年**」)本公司權益持有人應佔虧損約258.3百萬港元減少。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為正77.5百萬港元，而2021年全年約為負13.3百萬港元。

2022年全年本公司權益持有人應佔年內虧損主要來自持續經營業務之成本及費用：(i)融資成本約195.1百萬港元；(ii)應佔一間合營公司虧損約160.9百萬港元；(iii)向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損約74.3百萬港元；及(iv)部分被(a)衍生金融工具公允值變動收益約12.2百萬港元；及(b)來自己終止經營業務之年內溢利約138.0百萬港元，包括2022年出售事項應佔之出售事項收益約196.5百萬港元所抵銷。

於2022年全年，凱升擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之綜合度假村水晶虎宮殿之77.5%權益，為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約372.3百萬港元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約401.9百萬港元。

## 本集團主要財務數據

|                    | 2022年全年<br>千港元 | 2021年全年<br>千港元<br>(經重列) |
|--------------------|----------------|-------------------------|
| 收入：                |                |                         |
| 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村      |                |                         |
| – 水晶虎宮殿：           |                |                         |
| – 博彩業務             | 340,898        | 248,355                 |
| – 酒店營運             | <u>31,408</u>  | <u>17,164</u>           |
|                    | 372,306        | 265,519                 |
| 其他分部：              |                |                         |
| – 商場管理及營運          | 22,034         | 28,789                  |
| – 物業開發             | <u>–</u>       | <u>–</u>                |
| 持續經營業務之總收入         | <u>394,340</u> | <u>294,308</u>          |
| 持續經營業務之綜合經調整EBITDA | <u>77,505</u>  | <u>(13,321)</u>         |

以下為本集團年內虧損與持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

|                       | 2022年全年<br>千港元 | 2021年全年<br>千港元<br>(經重列) |
|-----------------------|----------------|-------------------------|
| 年內虧損                  | (206,668)      | (469,397)               |
| 加(扣除)：                |                |                         |
| 來自己終止經營業務之年內溢利        | (138,039)      | (34,750)                |
| 所得稅(抵免)開支             | (16,751)       | 22,947                  |
| 衍生金融工具之公允值變動          | (12,167)       | (825,835)               |
| 出售一間聯營公司之收益           | -              | (594)                   |
| 出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損     | 372            | 276                     |
| 出售無形資產之虧損             | -              | 60                      |
| 向一間合營公司權益貸款之減值虧損      | 17,643         | 119,717                 |
| 向一間合營公司貸款之減值虧損        | 12,155         | 194,212                 |
| 應收一間合營公司款項之減值虧損       | 44,538         | 22,906                  |
| 物業、經營權及設備之減值虧損        | -              | 287,119                 |
| 應佔聯營公司虧損              | -              | 520                     |
| 應佔一間合營公司虧損            | 160,854        | 437,952                 |
| 融資成本                  | 195,050        | 207,961                 |
| 向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入 | (106,621)      | (75,727)                |
| 增值稅安排之估算利息收入          | -              | (472)                   |
| 其他營運開支                | 15,180         | 10,284                  |
| 折舊及攤銷                 | 84,375         | 99,998                  |
| 匯兌虧損(收益)淨額            | 27,584         | (10,498)                |
| 持續經營業務之綜合經調整EBITDA    | <u>77,505</u>  | <u>(13,321)</u>         |

## 收入

於2022年全年持續經營業務之收入約為394.3百萬港元，較2021年全年約294.3百萬港元增加約100百萬港元或34.0%。有關增加乃主要由於凱升集團自2022年來自凱升集團之收入增長所致。

- (i) **於菲律賓營運綜合度假村** – 透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司Suntrust，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目（「主酒店娛樂場」或「WestsideCity項目」），主酒店娛樂場於2024年開始投入營運，Suntrust為經營及管理主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。於2022年12月31日，已完成構築工程至六樓，而外牆工程正在進行中。主要機械、電氣及管道設備已交付至建築地盤。年內並無確認收入。
- (ii) **於俄羅斯聯邦營運綜合度假村** – 凱升（本公司擁有約69.66%權益之附屬公司）於2022年全年透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約372.3百萬港元（2021年：約265.5百萬港元）。
- (iii) **商場管理及營運** – 收入指來自管理及營運本集團位於中國浙江省之租賃資產（即新光天地一期購物廣場及二期生活廣場）之特許專櫃銷售及提供零售管理及相關服務收入。於2022年12月31日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為77%及74%（2021年12月31日：分別為87%及77%）。
- (iv) **物業開發** – 於2022年12月31日，本集團於日本從事物業及酒店物業開發及銷售，並於日本擁有兩個物業開發項目。於2022年全年，兩個項目均處於發展規劃階段，故該分部並無產生收入。

## 其他收入、收益及虧損

於2022年全年其他收入、收益及虧損增加，主要由於本集團墊付予一間合營公司之貸款之利息收入及估算利息收入增加被於2022年全年確認之匯兌虧損淨額約27.6百萬港元(2021年全年：匯兌收益淨額約10.5百萬港元)而抵銷所致。

## 銷售及分銷費用

銷售及分銷費用(主要包括銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用)於2022年全年輕微增加。

## 行政費用

於2022年全年及2021年全年行政費用(主要包括員工的薪金及福利、法律及專業費用以及折舊及攤銷)維持穩定。

## 其他營運費用

其他營運費用於2022年全年增加，主要由於2022年全年Suntrust發行2022年凱升認購之可換股債券(定義見下文)產生菲律賓法律及專業費用以及印花稅所致。

## 衍生金融工具之公允值變動

其主要指2016年可換股債券及2018年可換股債券於2022年全年的衍生部分公允值變動。於2022年全年，2016年可換股債券及2018年可換股債券(定義見下文)已到期，2016年可換股債券及2018年可換股債券附帶之換股權(即衍生金融工具)於2016年可換股債券及2018年可換股債券到期時不再可予行使，因此，有關2016年可換股債券及2018年可換股債券之衍生金融工具已於年內終止確認。



## 出售一間聯營公司之收益

於2021年全年，本集團出售其於First Oceanic Property Management, Inc. (「**FOPM**」)之餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約24.7百萬港元)，並確認收益約0.6百萬港元。

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

於2022年及2021年12月31日，星將有限公司(「**星將**」，本公司之間接全資附屬公司)已向金曜企業有限公司(「**金曜**」，本集團擁有50%權益之合營公司)作出墊款，總額約為64,955,799美元(相當於約507,086,000港元)(「**墊款A**」)。本集團已向金曜提供墊款A，以支持發展位於越南廣南省會安南的綜合度假村開發項目(「**會安南岸綜合娛樂度假村**」)。墊款A已按比例提供，當中已考慮本集團於金曜持有的股權百分比，為免息、無抵押及無固定還款期。

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

此外，星將已於2020年7月向金曜墊付本金總額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)的貸款(「**墊款C**」)。墊款C按年利率14%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計12個月後償還，而到期日可延長至2022年2月28日。金曜於到期日(即2022年2月28日)前尚未償還墊款C連同其應計利息，而有關款項須即時償還。墊款C於2022年2月28日尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。截至2022年12月31日，金曜並無就墊款C償還本金連同其應計利息(如有)。

墊款A、B及C已透過金曜注資及／或股東貸款的方式調配至會安南岸綜合娛樂度假村，作為本集團提供的投資基金注資。會安南岸綜合娛樂度假村之所有投資者(即本集團及Alpha Era Investments Limited (「**Alpha Era**」))各自擁有金曜之50%權益，而金曜間接持有會安南岸綜合娛樂度假村之68%權益，另外一名獨立投資者則間接持有會安南岸綜合娛樂度假村之32%權益，各投資者已按比例注入有關投資基金。



除墊款A(墊款A由本集團於2018年8月獲得，作為收購星將(其擁有金曜50%股權)股權的一部分)外，墊款B及C由本集團根據有關金曜的股東協議按本集團於金曜50%權益的比例墊付予金曜。墊款B及C由本集團向金曜作出，以根據有關金曜的股東協議履行其為金曜／會安南岸綜合娛樂度假村的資本需求提供資金的責任。否則，本集團於會安南岸綜合娛樂度假村之間接權益將金曜另一股東(即向會安南岸綜合娛樂度假村提供資金的Alpha Era)攤薄。鑒於本集團對會安南岸綜合娛樂度假村業務前景的理解(於墊付該等貸款時仍保持樂觀)，本集團將墊款B及C予金曜，透過其於金曜的投資對會安南岸綜合娛樂度假村進行投資。因此，向本集團擁有股權的金曜作出該等墊款與向第三方借款人作出的貸款完全不同，因為後者須進行全面盡職審查及信貸評估。

截至2022年及2021年12月31日止年度，金曜未能向本集團償還墊款C之利息，這表明合營公司之經營業績實際或預期顯著惡化。本集團於合營公司(即金曜)的相關投資為會安南岸綜合娛樂度假村項目，而金曜於該項目擁有約68%間接權益(即本集團間接擁有會安南岸綜合娛樂度假村項目34%權益)。事實上，本集團向金曜墊付之墊款C由金曜以股東貸款之方式進一步注入會安南岸綜合娛樂度假村。

金曜償還墊款A、B及C的能力很大程度上取決於會安南岸綜合娛樂度假村的財務表現，該項目為金曜償還該等貸款的唯一投資及收入來源。然而，新冠疫情及其變異株於2021年全年及2022年全年對會安南岸綜合娛樂度假村項目的財務表現所造成前所未有的影響(「**新冠疫情影響**」)超出大家的預期，包括以下各項：

- 由於越南持續實施旅遊限制及檢疫措施以及2021年新冠疫情的持續影響，會安南岸綜合娛樂度假村的全面開幕已由2021年下半年進一步延遲至尚未確定的較後日期，而會安南岸綜合娛樂度假村於2021年尚未全面營運，原因是自會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日試業以來，餘下的酒店及設施施工在新冠疫情下嚴重受到越南所實施的限制影響；
- 自會安南岸綜合娛樂度假村自2020年6月28日起試業，前往越南的國際航班大部分時間暫停，而前往越南的旅客人數一直處於低水平。外國航班於2022年3月才恢復營運。屬於會安南岸綜合娛樂度假村項目一部分的酒店及娛樂場的入住率及使用率仍然偏低，而由於會安南岸綜合娛樂度假村項目的娛樂場僅容許外國人進入，於疫情期間國際航班暫停，令顧客人數有限。位於會安南岸綜合娛樂度假村的酒店大樓之一的All Suite Hotel自2020年7月開始營運，於2021年僅錄得約2%的入住率，原因是會安南岸綜合娛樂度假村的主要焦點(即娛樂場)僅面向非本地居民開放；

- 組成會安南岸綜合娛樂度假村項目一部分的酒店已於2021年6月至2021年10月作為檢疫酒店營運，而會安南岸綜合娛樂度假村項目於2021年的營業時間因須遵守越南當地政府發佈的指引而受限；及
- 新冠疫情的影響於2022財年持續影響旅遊業及經濟活動。儘管2022年全年亞洲國家之間的邊境管制及其他旅遊相關限制已逐步放寬，越南旅遊業正緩慢復甦，但2022年全年的越南外國旅客人數僅佔2019年旅客總數的約20%。

新冠疫情影響於2020年底才開始出現，而於2021年(即墊款A、B及C墊付後(其中最後一筆墊款於2020年7月墊付))，新冠疫情於2020年至2022年持續超過兩年實屬意料之外。

綜上所述，新冠疫情影響對會安南岸綜合娛樂度假村的財務業績及現金流造成重大不利的打擊，並導致金曜未能於2021年支付墊款C的利息，其後亦未能於還款到期日2022年2月28日償還墊款C的本金連同其應計利息。應收金曜的墊款A、B及C的可收回性很大程度上取決於會安南岸綜合娛樂度假村的財務業績，而後者則取決於新冠疫情及其變異病毒株是否成功受控以及旅遊限制及檢疫措施是否放寬，以上全部均為本集團或會安南岸綜合娛樂度假村其他投資者所能控制以外的政策。

合營公司(即金曜)於2022年及2021年12月31日處於負債淨額狀況，而會安南岸綜合娛樂度假村於截至2022年12月31日止兩個年度錄得負經營現金流。鑒於旅遊業復甦緩慢及全球經濟的不確定性於不久將來繼續影響會安南岸綜合娛樂度假村項目的財務業績，本集團認為儘管本集團相信會安南岸綜合娛樂度假村項目於旅遊業及全球經濟復甦後可長期產生正現金流入，但合營公司及會安南岸綜合娛樂度假村項目並不會有足夠經營現金流入，使其能夠償還墊款C。

經考慮(i)會安南岸綜合娛樂度假村項目的管理層於2022年底編製的會安南岸綜合娛樂度假村於2023年至2025年期間的財務及業務預測，其預計會安南岸綜合娛樂度假村營運的未來收入及現金流入將下調，以反映新冠疫情對東南亞旅遊及博彩業務持續而史無前例的打擊帶來的不確定性，以及有關亞洲市場博彩中介人的最新法規導致2021年及2022年東南亞市場貴賓博彩業務的下滑；(ii)會安南岸綜合娛樂度假村於截至2022年12月31日止年度持續產生虧損；(iii)會安南岸綜合娛樂度假村項目及合營公司於2022年12月31日的負債淨額狀況及流動資金；及(iv)全球經濟及旅遊業復甦的不確定性影響合營公司未來表現，本公司及合營夥伴預計會安南岸綜合娛樂度假村於不久將來不大可能產生足夠營運現金流入以償還該等貸款。

此外，金曜未能於2022年2月28日還款到期日償還墊款C，構成違約事件，而墊款C自2022年3月1日起須按年利率25%計息。

有見及此，本集團管理層認為信貸風險及償還該等貸款的違約概率大幅增加。本公司於截至2022年及2021年12月31日止年度根據全期預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)評估向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損。向合營公司貸款及應收合營公司款項之減值虧損評估乃基於預期信貸虧損方法，而該方法已於不同財務期間貫徹應用。

於釐定向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期虧損率時，已評估合營公司及其附屬公司之財務狀況及表現，包括但不限於合營公司及其附屬公司截至各報告期末可得之財務資料、業務前景及業務預測，並作出信貸評級。於2022年及2021年12月31日向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損及預期虧損率乃參考獨立專業估值師進行之估值釐定。

截至2022年12月31日止年度，本集團已就向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項分別確認減值虧損約17.6百萬港元、12.2百萬港元及44.5百萬港元(2021年：分別約119.7百萬港元、194.2百萬港元及22.9百萬港元)。

於2023年3月17日，金曜已償還墊款A的若干未償還金額、墊款B及C的全部未償還金額及其應計利息合共約114.8百萬美元(相當於約895.4百萬港元)。有關還款的進一步詳情披露於本公司日期為2023年3月19日的公告。

## 物業、經營權及設備之減值虧損

於2021年全年，於重新評估凱升集團有關水晶虎宮殿之物業、經營權及設備之公允值以及現金流量預期變動後，已確認減值虧損約287.1百萬港元。該減值金額已包括本集團於2020年收購凱升時確認之公允值調整部分。

## 應佔聯營公司虧損

於2021年全年，本集團就於2021年4月出售FOPM餘下約24.27%股權前之FOPM股權確認應佔一間聯營公司虧損約0.5百萬港元。

## 應佔一間合營公司虧損

該款項指應佔本集團合營公司的虧損，該合營公司由星將擁有。星將之主要資產乃會安南岸綜合娛樂度假村約34%股權。會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日開幕試業。作為一項依賴旅遊業的物業，會安南岸綜合娛樂度假村於2022年全年處於虧損狀態及其業績受新型冠狀病毒疫情之不利影響。於2022年全年，本集團錄得應佔一間合營公司虧損約160.9百萬港元(2021年：約438.0百萬港元)。由於合營公司仍處於負債淨額狀況及累計虧損，且於合營公司的權益賬面值於2022年12月31日呈報為零，故本集團已終止確認分佔合營公司虧損。

## 融資成本

於2022年全年融資成本主要包括(i)計息其他借貸之利息；(ii)可換股債券之估算利息開支；(iii)承兌票據之利息及估算利息開支；(iv)租賃負債利息；及(v)來自附屬公司非控股股東貸款之利息及估算利息開支。融資成本於2022年全年輕微減少乃主要由於年內償還2018年承兌票據(定義見下文)所致。

## 所得稅抵免／(開支)

所得稅抵免／(開支)包括即期稅項，2022年全年減少乃主要由於上一年度就出售FOPM餘下24.27%股權之收益徵收菲律賓資本收益稅，及於2021年全年就凱升集團向Suntrust墊付之集團內公司間借貸賺取之利息收入總額徵收菲律賓預扣稅，而2022年全年並無有關撥備所致。於2022年全年，由於上一年度菲律賓預扣稅超額撥備，本集團錄得稅項抵免約17.7百萬港元。

## 可換股債券／應付債券

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

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

## 分部分析

於2022年全年，(i)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入；及(ii)商場管理及營運收入分別佔本集團持續經營業務總收入之94.4%(2021年：90.2%)及5.6%(2021年：9.8%)。於2022年全年，物業開發分部並無產生收益。



## 流動資金、財務資源及負債比率

於2022年12月31日，銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款總額約為1,036.8百萬港元(2021年12月31日：1,573.0百萬港元)。

於2022年12月31日，本集團的其他借貸(即為期12個月的貸款融資)總額400.0百萬港元(2021年12月31日：其他借貸約972.3百萬港元)，由本集團於截至2022年12月31日止年度取得。本集團的其他借貸按浮動利率計息，按(i)年利率18%；或(ii)每年13%及香港上海滙豐銀行有限公司可能不時提供之港元最優惠借貸利率之總額計息(以較高者為準)。

截至2021年12月31日止年度，本集團取得銀行透支最多80百萬港元。銀行透支以定期存款作抵押，按(i)年利率1.5%加隔夜香港銀行同業拆息；或(ii)已抵押銀行存款的存款年利率加1%(以較高者為準)計息。該等銀行透支已於2021年全年償還。

於2021年12月31日，應付關聯公司款項指應付一間關聯公司以港元計值賬面值約262.9百萬港元的承兌票據(「**2018年承兌票據**」)，其為無抵押、按年利率2%計息及須於2022年8月28日償還。於2022年全年，2018年承兌票據連同應計利息由本公司直接控股公司Major Success收購，2018年承兌票據及其應計利息已於截至2022年12月31日止年度償還。

於2022年12月31日，本集團來自附屬公司非控股股東的貸款約為216.4百萬港元(2021年12月31日：約237.3百萬港元)，其中(i)約77.7百萬港元以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按2.4%計息，並須於2023年7月21日償還；及(ii)約138.7百萬港元為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為19.1百萬港元(2021年12月31日：約607.0百萬港元)及約0.2百萬港元(2021年12月31日：約13.3百萬港元)。

於2022年12月31日，本集團有應付債券約為628.4百萬港元(2021年12月31日：無)。

於2022年12月31日，負債比率(以其他借貸、承兌票據、來自附屬公司非控股股東貸款、應付債券、可換股債券及衍生金融工具負債總額除以本集團綜合權益總值之百分比表示)約為29.3%(2021年12月31日：43.4%)。

於2022年12月31日，本集團有流動資產約1,382.4百萬港元(2021年12月31日：約2,716.7百萬港元)及流動負債約1,317.8百萬港元(2021年12月31日：2,017.4百萬港元)。

於2022年12月31日，本集團獲一間關聯公司授予本金額最高為6,000.0百萬港元之永久證券融資總額，其中約5,408.0百萬港元已發行，而融資之未發行金額約為592.0百萬港元。

### 對資產的抵押

於2022年12月31日，其他借貸400.0百萬港元以本集團一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債券證以本集團賬面值約為6,506.1百萬港元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。其他借貸400.0百萬港元已於2023年3月償還，本集團若干承諾、物業及資產的第一固定押記及第一浮動押記已於2023年3月解除。

於2021年12月31日，其他借貸約366.9百萬港元以本集團之應收貸款約599.2百萬港元作抵押。

於2022年12月31日，約0.5百萬港元(2021年12月31日：約1.5百萬港元)的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司抵押予特許人(2021年12月31日：特許人及供應商)。

於2022年12月31日，一間附屬公司非控股股東貸款約77.7百萬港元(2021年12月31日：約89.7百萬港元)以本集團之物業、經營權及設備項下的若干幅土地約268.7百萬港元(2021年12月31日：約321.7百萬港元)作抵押。

於2022年及2021年12月31日，於Hoi An South Development Limited(「**HASD**」)約34%之間接股權已抵押予一間銀行，作為HASD獲授予銀行融資之抵押。

於2022年及2021年12月31日，於Hoi An South Investment Pte. Limited (HASD之直接控股公司)，約68%之間接股權及HASD約66%股權已抵押予一名合營夥伴，作為授予HASD之貸款之抵押。

## 匯率波動風險及有關對沖

港元(「港元」)乃本公司之功能貨幣及本公司綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司不以此作功能貨幣列值之收入及開支、資產及負債及於一間合營公司權益乃換算為港元以作財務匯報之用。匯率波動可能影響本集團之財務狀況及業績。本集團監察其匯率波動風險，並採取適當措施適時且有效地緩減及管理有關風險。截至2022年12月31日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

就凱升而言，自2022年2月底因俄烏衝突而導致俄羅斯盧布(「盧布」)匯率大幅波動，意味著本集團以盧布計值的資產價值於本集團以港元呈列的綜合財務報表內大幅波動。

## 或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考本公告附註23。

## 重大投資、重大收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

於2022年5月10日，本公司與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司全資附屬公司之全部股權，包括(i)進達及其附屬公司(東陽新光除外)(統稱為「出售集團甲」)，及(ii)寶昇投資有限公司及其附屬公司(統稱為「出售集團乙」)，總現金代價為1港元，惟受買賣協議的條款及條件所限(「2022年出售事項」)。

於2022年7月22日，買賣協議項下之所有先決條件已獲達成，2022年出售事項已於2022年7月22日完成。有關2022年出售事項的進一步詳情於本公司日期為2022年5月10日及2022年7月22日的公告中披露。

除上述2022年出售事項外，本集團於2022年全年概無重大投資、重大收購及出售附屬公司。



## 財資政策及資本結構

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

## 僱員及薪酬政策

於2022年12月31日，本集團擁有1,079名(於2021年12月31日：1,103名)員工，其中絕大部分常駐俄羅斯聯邦及中國。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。截至2022年12月31日止年度所產生的員工(包括董事)成本總額約為169.0百萬港元(2021年：約212.0百萬港元)。

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

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

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

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

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

## 末期股息

董事會並無建議派付截至2022年12月31日止年度末期股息(2021年：無)。

## 報告期後事項

有關報告期後事項之詳情，請參閱本公告附註25。

## 業務回顧

於本年度，本集團從事以下持續經營業務：(i)透過Suntrust集團開發及營運於菲律賓之綜合度假村；(ii)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務；(iii)於日本從事物業開發；及(iv)於中國從事商場管理及經營。

## 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

### (i) 共同開發娛樂城Westside City項目

於2019年10月28日，本公司透過其全資附屬公司彩御有限公司(「彩御」)收購Suntrust 51%股權。根據Westside(作為委任人)與Suntrust(作為受委人)訂立日期為2020年5月4日營運及管理／服務協議，內容有關根據Suntrust與Westside於2019年10月28日訂立之共同開發協議(「共同開發協議」)擬委任Suntrust為唯一及獨家營運商及管理人，以營運及管理主酒店娛樂場，Suntrust將為主酒店娛樂場之唯一及獨家營運商及管理人。投資Suntrust標誌著本集團於菲律賓綜合度假村及娛樂市場邁出第一步，讓本集團得以進軍此增長中之市場。有關共同開發娛樂城Westside City項目之進一步詳情於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日、2020年1月20日、2020年2月23日、2020年3月30日、2020年5月4日、2020年6月15日及2020年7月23日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函披露。

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

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

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

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

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

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

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

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

2020年凱升認購之可換股債券之票息自2020年12月30日(即2020年凱升認購之可換股債券之發行日期)起按年支付。於2023年1月15日，根據2020年凱升認購之可換股債券之條款所規定之15日寬限期屆滿後，Suntrust未能支付於2022年12月30日到期之第二年票息。票息約為336,000,000菲律賓披索(於到期日相當於約48百萬港元)。凱升與Suntrust正就逾期利息之付款安排進行討論，惟截至本公告日期尚未達成具體計劃。由於凱升與Suntrust均為本公司之非全資附屬公司，凱升與Suntrust之間之交易已於本集團之綜合財務報表對銷，凱升就上述逾期利息作出之任何撥備將不會對本集團截至2022年12月31日止年度之綜合財務業績造成重大影響。有關2020年凱升認購之可換股債券之逾期利息之進一步詳情於凱升日期為2023年1月16日之公告內披露。

於2022年12月31日，已完成構築工程至六樓，而外牆工程正在進行中。主要機械、電氣及管道設備已交付至建築地盤。於2022年全年，由於Suntrust處於開發階段之經營前狀況，故錄得虧損。

## **(ii) 水晶虎宮殿**

凱升首個物業水晶虎宮殿於俄羅斯遠東營運，一直自行維持營運，並無任何銀行借貸。中場及角子機業務於二零二二年錄得穩健的經營業績，顯示凱升有能力把握新冠疫情後本地休閒及娛樂需求復甦的機會。本集團董事會及管理層一直密切監察市況及俄羅斯與烏克蘭衝突的影響，並將繼續評估對本集團財務狀況及營運的影響。

於2022年財政年度，俄羅斯政府為遏制新冠疫情傳播而實施的社交距離及旅遊相關措施已逐步解除，俄羅斯旅遊業開始緩慢復甦。凱升於2022年全年的總收益約為372.3百萬港元，較2021年全年的約265.5百萬港元增加40%。該增加乃主要歸因於當地客戶導致本地中場及角子機業務於2022年全年復甦強勁，原因為到訪水晶虎宮殿的外國人人數與新冠疫情前記錄相比仍處於低水平。



## 博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即轉碼數業務、中場業務及角子機業務，於2022年全年約為340.9百萬港元，較2021年全年按年增加約92.5百萬港元或37%。

由於新型冠狀病毒疫情及若干旅遊限制，2022年全年及2021年全年並無進行轉碼數業務。

中場博彩投注額(為於兌換籌碼處所購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2021年全年之約496百萬港元增加46%至2022年全年之約723百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2021年全年之約113百萬港元增加50%至2022年全年之約169百萬港元。淨贏率百分比(即中場淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2021年全年之22.8%輕微增加至2022年全年之23.4%。

角子機博彩投注額(按玩家下注之角子機博彩額之總值計算)於2022年全年約為4,836百萬港元，較2021年全年之約3,477百萬港元增加39%。角子機業務錄得淨博彩收益約172百萬港元，較2021年全年之約135百萬港元增加27%。淨贏率百分比由2021年全年之3.9%減少至2022年全年之3.6%。

## 酒店營運

於2022年全年，酒店營運收入(儘管新型冠狀病毒疫情前主要依賴外國客人)較2021年全年增加至約31.4百萬港元或83%，乃由於本地需求有所改善所致。於2022年全年週末及平日，酒店平均入住率分別上升至61%(2021年：55%)及30%(2021年：25%)。

## 水晶虎宮殿之主要財務數據

|              | 2022年全年<br>千港元 | 2021年全年<br>千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 收入：          |                |                |
| 淨博彩收益        | 340,898        | 248,355        |
| 酒店／餐飲／其他     | 31,408         | 17,164         |
| 總收入淨額        | <u>372,306</u> | <u>265,519</u> |
| 經調整EBITDA    | <u>105,138</u> | <u>40,949</u>  |
| 經調整EBITDA利潤率 | 28%            | 15%            |

## 博彩數據

| (百萬港元)                | 2022年<br>第一季度 | 2022年<br>第二季度 | 2022年<br>第三季度 | 2022年<br>第四季度 | 2022年<br>全年 | 2021年<br>全年 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
| 博彩收益總額 <sup>(i)</sup> | <u>86</u>     | <u>112</u>    | <u>102</u>    | <u>102</u>    | <u>402</u>  | <u>286</u>  |
| 轉碼數                   | -             | -             | -             | -             | -           | -           |
| 贏率%                   | 不適用           | 不適用           | 不適用           | 不適用           | 不適用         | 不適用         |
| 博彩收益                  | -             | -             | -             | -             | -           | -           |
| 中場博彩投注額               | 159           | 195           | 183           | 186           | 723         | 496         |
| 淨贏率%                  | 22.6%         | 25.1%         | 22.4%         | 23.1%         | 23.4%       | 22.8%       |
| 淨博彩收益                 | 36            | 49            | 41            | 43            | 169         | 113         |
| 角子機博彩投注額              | 991           | 1,190         | 1,316         | 1,339         | 4,836       | 3,477       |
| 淨贏率%                  | 3.8%          | 3.8%          | 3.4%          | 3.3%          | 3.6%        | 3.9%        |
| 淨博彩收益                 | 38            | 45            | 45            | 44            | 172         | 135         |

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



### (iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2022年12月31日，本集團透過於一間合營公司之投資持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%間接股權。有關越南會安南岸綜合娛樂度假村之娛樂場營運之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，並已於2020年6月28日試業。會安南岸綜合度假村一個綜合度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。會安南岸綜合娛樂度假村於疫情期間的營運對其於2022年全年及2021年全年的業務表現造成重大影響。由於2022年全年亞洲國家之間的旅遊相關限制逐步放寬，越南旅遊業正在緩慢復甦，故會安南岸綜合娛樂度假村於2022年全年的表現略有改善，並錄得收入增長。

於2022年全年，會安南岸綜合娛樂度假村之淨收入約為36.7百萬美元。經調整EBITDA約為負38.69百萬美元。

#### 會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

|              | 2022年<br>千美元    | 2021年<br>千美元    |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 收入：          |                 |                 |
| 淨博彩收益        | 23,249          | 8,575           |
| 酒店／餐飲／其他     | 13,439          | 3,497           |
| 總收入淨額        | <u>36,688</u>   | <u>12,072</u>   |
| 經調整EBITDA    | <u>(38,689)</u> | <u>(29,011)</u> |
| 經調整EBITDA利潤率 | 不適用             | 不適用             |

## 博彩數據

| (千美元)                 | 2022年<br>第一季度 | 2022年<br>第二季度 | 2022年<br>第三季度 | 2022年<br>第四季度 | 2022年<br>全年      | 2021年<br>全年   |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| 博彩收益總額 <sup>(i)</sup> | <u>1,679</u>  | <u>12,778</u> | <u>33,463</u> | <u>34,679</u> | <u>82,599</u>    | <u>20,821</u> |
| 轉碼數                   | 105,034       | 273,872       | 679,137       | 928,494       | <b>1,986,537</b> | 375,311       |
| 贏率%                   | 0.1%          | 3.7%          | 4.3%          | 3.2%          | <b>3.5%</b>      | 4.1%          |
| 博彩收益                  | 99            | 10,187        | 29,209        | 29,375        | <b>68,870</b>    | 15,326        |
| 中場博彩投注額               | 2,200         | 4,894         | 10,509        | 10,239        | <b>27,842</b>    | 19,084        |
| 淨贏率%                  | 28.8%         | 21.0%         | 17.7%         | 21.8%         | <b>20.7%</b>     | 16.2%         |
| 淨博彩收益                 | 634           | 1,029         | 1,861         | 2,236         | <b>5,760</b>     | 3,083         |
| 角子機博彩投注額              | 21,315        | 40,075        | 48,417        | 49,633        | <b>159,440</b>   | 31,371        |
| 淨贏率%                  | 4.4%          | 3.9%          | 4.9%          | 6.2%          | <b>5.0%</b>      | 7.7%          |
| 淨博彩收益                 | 946           | 1,562         | 2,393         | 3,068         | <b>7,969</b>     | 2,412         |

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

## 商場管理及營運

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光之全部股權，東陽新光已成為本集團之全資附屬公司。東陽新光目前負責管理及營運位於中國浙江省之商場，其中東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場(包括620個單位，總建築面積為65,241.98平方米)之承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。於2022年12月31日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為77%及74%。

## 日本物業發展

於2022年12月31日，本集團於日本有兩項物業開發項目。

於2022年12月31日，本集團擁有MSRD Corporation Limited (「MSRD」) 已發行股本之51%，MSRD持有一幅位於日本沖繩宮古島總地盤面積為108,799平方米之土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該土地上建設40幢別墅及擁有超過100間客房之酒店。

於2022年12月31日，本集團擁有位於日本北海道二世谷總地盤面積為220,194平方米之若干地塊之全部權益，土地收購已於2021年1月完成。待本集團批准最終發展規劃後，本集團擬於該土地上建設超過50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店。

## 回顧及展望

### 市場回顧

#### 俄羅斯

根據國際貨幣基金組織(IMF)、世界銀行及經濟合作與發展組織(OECD)的資料，俄羅斯的國內生產總值(GDP)於2022年估計收縮3.4%至4.5%<sup>1</sup>。儘管收縮，但由於強勁的財政反應及能源價格上漲<sup>2</sup>，國內經濟表現好於最初預期。同時，旅遊業正在復甦，惟2022年全年僅有約73,000名<sup>3</sup>遊客到訪濱海邊疆地區。然而，俄羅斯與烏克蘭衝突導致的西方制裁的長期影響仍造成對該國的經濟及其旅遊業的擔憂。

#### 菲律賓

菲律賓經濟於2022年持續增長，國內生產總值增長7.7%，達到19.9萬億披索(3,634億美元)<sup>4</sup>。娛樂行業(尤其是馬尼拉的綜合度假村)繼續受惠於當地需求。根據菲

<sup>1</sup> 金融時報

<sup>2</sup> 世界銀行

<sup>3</sup> 俄羅斯邊境部門

<sup>4</sup> 菲律賓統計局

<sup>5</sup> PAGCOR

<sup>6</sup> PAGCOR

<sup>7</sup> 菲律賓旅遊局

<sup>8</sup> 越南社會主義政府

<sup>9</sup> Vietnam Plus

<sup>10</sup> 越南社會主義政府統計辦公室

<sup>11</sup> 越南快訊

律賓娛樂及博彩公司(PAGCOR)的資料，於2022年底，菲律賓持牌娛樂場的博彩收益總額按年增長91%至2,143億菲律賓比索(39億美元)<sup>5</sup>。尤其是，娛樂城娛樂場佔2022年持牌娛樂場博彩收益總額的87%，較2019年的博彩收益總額水平已恢復至93%<sup>6</sup>。於2022年，2,650,000名旅客到訪菲律賓，為該國帶來2,090億菲律賓比索(37億美元)之旅遊收益，較2021年大幅增加，原因為2021年邊境關閉<sup>7</sup>。於2022年，大部分旅客來自美國、南韓、澳洲、加拿大及英國。

## 越南

越南GDP於2022年增長8.02%<sup>8</sup>，為2011年至2022年期間錄得的最高增長率<sup>9</sup>。該增長是2021年增長的三倍，並超過政府設定的6-6.5%目標。越南旅遊業亦持續復甦，2022年全年合共接待3,600,000人次的外國旅客<sup>10</sup>，較2021年增加23倍，但仍只佔2019年旅客總數約20%。70%的外國旅客來自亞洲，其餘則來自歐洲及美國<sup>11</sup>。

## 最新發展

### 菲律賓 Westside City 項目

將建設未來娛樂場的裙樓以及外牆工程現已完成。建築團隊的重點是繼續樓宇的高層建築。計劃於2024年年底試業及於2025年盛大開幕。

Westside City項目全面落成後，將設有：

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

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

## **俄羅斯水晶虎宮殿**

由於不可預測及不穩定的地緣政治緊張局勢，本公司已作出艱難決定，放緩水晶虎宮殿二期的開發。我們現正採取保守方式投資於俄羅斯。

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

## **越南會安南岸綜合娛樂度假村**

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

會安南岸綜合娛樂度假村二期正在規劃中，因為地塊現正準備發展。

## **展望**

2022年對本集團來說是充滿承諾和挑戰的一年。儘管旅遊限制逐漸放寬及消費者情緒恢復有利於本集團在越南及菲律賓的綜合度假村發展，但地緣政治緊張局勢及持續的公共衛生危機仍存在一定的不確定性。然而，儘管挑戰重重，本集團憑藉煥然一新的品牌，及遍佈亞洲的多元化綜合度假村組合展現韌性，讓我們能夠在困難時期為股東創造最大價值。

作為業務遍及菲律賓、越南及俄羅斯的香港上市公司，本集團有能力透過地域多元化並利用於綜合度假村發展的豐富專業知識來分散風險。與其他成熟的亞洲博彩市場相比，菲律賓博彩市場作為嶄新的高端旅遊目的地，有巨大的增長潛力。由於當地人及當地外籍人士貢獻的博彩收益佔博彩收益總額的大部分，加上菲律賓鄰近可支配收入較高的主要經濟體系，菲律賓成為亞洲博彩增長極具潛力的地區。隨著亞洲中產階級的快速崛起，對世界級的綜合旅遊、休閒及娛樂體驗的需求已達到前所未有的高度。

我們的菲律賓團隊正積極為Suntrust Resorts Holdings, Inc. 招聘經驗豐富的博彩人士，以實現這一願景。自完成娛樂場所在的樓層的建設以來，建築重點轉向了酒店大樓的建設，計劃於2024年底開始試業，並於2025年盛大開業。透過提供最優越設施及無可比擬的服務，集團致力鞏固其作為地區博彩顧客首選的地方。在當地金融機構的支持下，集團將獲得必要的資金以實現該策略。透過與一家領先的當地企業集團合作，集團能在菲律賓以「入鄉隨俗」的精神彰顯亞洲博彩界的實力，為地區客人提供無可比擬的娛樂體驗。

越南會安南岸綜合娛樂度假村自2020年年中試業以來，博彩收益及入住率均上升，數月連創新高。會安南岸綜合娛樂度假村是一個提供尊貴海濱度假及越南文化體驗的五星級綜合度假村，其獨特的價值定位吸引了外國旅客及中場博彩客人。即使屢破自身記錄，然而由於目前僅允許外國人進入博彩區的政策是其快速增長的主要障礙，訪客人數取決於當地旅遊限制的情況。然而，隨著限制措施放寬及訪客人數重拾勢頭，我們有信心會安南岸綜合娛樂度假村將鞏固其作為越南首屈一指的酒店目的地的地位。

在俄羅斯，儘管營商環境面臨多重挑戰，水晶虎宮殿的本地中場博彩業務及角子機業務於2022年已全面恢復，更打破自身記錄。透過在當地採購物資，以及開拓日本及南韓等新市場，水晶虎宮殿正逐漸適應當地持續的地緣政治緊張局勢。然而，由於營商環境的不可預測性，本集團已採取審慎的投資方向，無可避免地將水晶虎宮殿第二期的發展放緩。

總括而言，儘管我們對未來持審慎樂觀態度，我們仍主要專注於菲律賓綜合度假村。憑藉敬業的團隊及可動用的資金，我們有信心打造出世界級的體驗及把握市場發展的獨特機遇。我們將繼續致力達成我們的願景，並一一克服未來的挑戰。



## 購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

## 就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於2023年5月24日舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2023年5月18日至2023年5月24日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席上述股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2023年5月17日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記手續。

## 企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治準則及程序，以保護所有股東的利益及加強問責及透明度。本公司於截至2022年12月31日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)，惟以下偏離除外：

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

根據企業管治守則之守則條文第C.2條，本公司主席須履行若干角色及職責。由於本公司主席於周焯華先生辭任主席後出現空缺，除企業管治守則之守則條文第C.2.7條所述之角色及職責外，有關角色已委派予執行董事，直至盧衍溢先生(「盧先生」)自2022年8月31日起獲委任為本公司主席為止。

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

根據企業管治守則之守則條文第F.2.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會並邀請委員會主席出席。然而，由於本公司主席於2022年8月31日委任新主席前出現空缺，主席並無出席於2022年6月27日舉行之股東週年大會及於2022年8月15日舉行之股東特別大會。此外，本公司審核委員會主席兼獨立非執行董事杜建存先生並無出席於2022年8月15日舉行的股東特別大會。

### **董事進行證券交易的標準守則**

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易的操守守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載之規定準則。經作出特定查詢後，全體董事確認於截至2022年12月31日止年度全年已遵守標準守則的規定準則。

可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的僱員亦須遵守證券守則。

### **審核委員會**

本公司設有審核委員會，該委員會乃按照上市規則第3.21條成立，以檢討及監督本集團的財務申報流程、風險管理及內部監控系統。本集團截至2022年12月31日止年度的綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會由三名成員組成，即杜健存先生(主席)、胡錦勳博士及盧衛東先生。彼等均為獨立非執行董事。



## 國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本初步公告所載有關本集團截至2022年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據，與本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成依據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》進行的保證應聘服務，因此，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司不會就本初步公告作出任何保證。

## 在聯交所及本公司網站刊載年度業績及2022年年報

本年度業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.letgroup Holdings.com)。本公司的2022年年報(載有上市規則規定的所有資料)將寄發予本公司股東，並將適時刊載於聯交所及本公司各自的網站。

## 刊發年報

本公司截至2022年12月31日止年度之年報將於2023年4月30日或之前刊發。

## 獨立核數師報告摘要

以下為本公司截至2022年12月31日止年度綜合財務報表之獨立核數師報告摘要。

## 意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)真實而公平地反映 貴集團於2022年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之適用披露規定妥為編製。

## 意見基礎

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

## 有關持續經營的重大不確定性

吾等謹請 閣下垂注綜合財務報表附註2，於2022年12月31日， 貴集團有未償還負債(包括於到期後自可換股債券重新分類的應付債券)，未償還本金額分別約為226,442,000港元及402,000,000港元，分別於2022年8月28日及2022年12月7日到期。 貴集團營運資金是否足夠滿足其自2022年12月31日起至少未來十二個月的現有責任取決於 貴集團以取得融資、透過成功延期或重續未償還應付債券或出售非核心資產產生充足資金的能力。該等情況顯示存在重大不確定性，可能對 貴集團持續經營之能力構成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

承董事會命  
**LET Group Holdings Limited**  
公司秘書  
趙敬仁

香港，2023年3月30日

於本公告日期，執行董事為盧衍溢先生(主席)；以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。