



L E T

LEISURE · ENTERTAINMENT · TASTE

LET Group Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1383)

年 報

2 0 2 2

WWW.LETGROUPHOLDINGS.COM

目錄



公司資料	2
集團財務概要	3
主席致辭	5
管理層討論及分析	7
物業組合概覽	31
董事及高級管理層之履歷	32
董事會報告	34
企業管治報告	55
環境、社會及管治報告	68
獨立核數師報告	99
綜合損益及其他全面收益表	104
綜合財務狀況表	107
綜合權益變動表	110
綜合現金流量表	112
綜合財務報表附註	115



董事會

執行董事

盧衍溢先生(於2022年8月31日獲委任為主席)

歐中安先生(於2022年11月30日辭任)

施文龍先生(於2022年11月30日辭任)

獨立非執行董事

杜健存先生

胡錦勳博士

盧衛東先生

公司秘書

趙敬仁先生

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

註冊公共利益實體核數師

註冊辦事處

P.O. Box 31119,

Grand Pavilion, Hibiscus Way

802 West Bay Road,

Grand Cayman,

KY1-1205 Cayman Islands

(自2023年2月7日起)

香港主要營業地點

香港

干諾道中168-200號

信德中心

西座17樓1705室

開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited

Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D

P.O. Box 1586

Gardenia Court, Camana Bay

Grand Cayman KY1-1110

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

主要往來銀行

在香港：

大新銀行有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

交通銀行(香港)有限公司

在中華人民共和國：

中國工商銀行

在菲律賓：

Union Bank of the Philippines

China Banking Corporation

在俄羅斯聯邦：

PJSC Bank Primorye

PJSC Sberbank

Alfa-Bank

在日本：

三井住友銀行

股份代號

1383(於香港聯交所上市)

網址

www.letgroup Holdings.com

投資者關係

有關本公司的其他資料，請聯絡

投資者關係部

電話：(852) 2598 1180

傳真：(852) 2598 1185

電郵：ir@letgroup Holdings.com

集團財務概要

業績

	截至12月31日止年度				
	2022年 千港元	2021年 千港元 (附註) (經重列)	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
收入 - 客戶合約	394,340	294,308	181,858	650,304	883,265
收入 - 租賃	-	-	-	44,952	53,223
總收入	394,340	294,308	181,858	695,256	936,488
投資物業之公允值變動	-	-	-	(128,182)	(12,642)
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動	-	-	-	23,501	1,195
可換股債券之公允值變動	-	-	240,183	-	87,354
衍生金融工具之公允值變動	12,167	825,835	1,530,268	(592,893)	(1,405,369)
於業務合併時重新計量於一間聯營公司之 現有權益之虧損	-	-	(122,404)	-	-
收購附屬公司之議價收購收益	-	-	348,283	-	-
出售附屬公司之收益	-	-	-	10,506	-
視作出售附屬公司之虧損	-	-	-	(172,672)	-
視作部分出售於一間聯營公司股權之虧損	-	-	-	(68,685)	-
出售一間聯營公司之收益	-	594	-	-	-
潛在索償撥備撥回	-	-	-	-	23,060
訴訟撥備	-	-	-	(31,591)	-
於一間聯營公司權益之減值虧損	-	-	(53,295)	(224,690)	-
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)溢利	-	(520)	(24,092)	6,369	(1,237)
應佔一間合營公司虧損	(160,854)	(437,952)	(277,483)	(93,369)	(17,598)
融資成本	(195,050)	(207,961)	(329,053)	(252,797)	(190,704)
除稅前(虧損)溢利	(361,458)	(481,200)	1,277,229	(1,698,922)	(1,628,085)
所得稅抵免(開支)	16,751	(22,947)	(3,596)	(16,158)	(95,564)
本年度(虧損)溢利					
- 持續經營業務	(344,707)	(504,147)	1,273,633		
- 已終止經營業務	138,039	34,750	(402,067)		
本年度(虧損)溢利淨額	(206,668)	(469,397)	871,566	(1,715,080)	(1,723,649)

集團財務概要

資產、負債及非控股權益

	於12月31日止年度				
	2022年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動資產	5,405,874	5,615,172	7,056,422	3,538,409	2,997,791
流動資產	1,382,392	2,716,659	3,674,442	1,059,707	945,234
流動負債	(1,317,758)	(2,017,404)	(2,068,882)	(4,723,835)	(3,194,465)
非流動負債	(1,160,275)	(1,487,659)	(3,195,483)	(1,778,027)	(1,957,188)
非控股權益	(1,280,860)	(1,387,634)	(1,651,986)	(274,788)	17,117
本公司權益持有人應佔權益(虧絀)	3,029,373	3,439,134	3,814,513	(2,178,534)	(1,191,511)

附註：

於2022年4月1日，本公司董事會(「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(「已終止業務」)。

於2022年7月22日，已完成出售本集團全資附屬公司的全部股權(「2022年出售事項」)，包括：(i)進達有限公司(「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)；及(ii)寶昇投資有限公司及其附屬公司(統稱「出售集團」)。

已終止業務及出售集團的財務業績按淨額基準呈列為「已終止經營業務溢利(虧損)」。截至2021年12月31日止年度的比較數字已相應重列。2021年之前的財務業績並未就上述已終止經營業務進行重列。

主席報告

尊敬的各位股東及持份者

首先，感謝各位對LET集團的支持。LET集團現正進行資產重組，在這個充滿挑戰和機遇的時代，通過資產重新調配在最高及最佳用途的原則下，未來將集中精力投放菲律賓市場，專注開發Westside City項目。我們的未來建基於把握新增長途徑，而本人深信菲律賓綜合度假村市場的業務正符合這一點，所以菲律賓Westside City項目將是集團的頭號重點發展項目。

融資方面，通過菲律賓附屬公司Suntrust Resort Holdings, Inc.，項目即將獲得一家當地銀行提供貸款。集團將為馬尼拉帶來最新及最先進的世界級綜合度假村體驗。項目獲熟悉當地營商環境的本土銀行首肯，可解讀為當地銀行為投資者注入的信心的一票，這乃是他們對Westside City項目的認可、對集團管理層的認可以及對集團的經營能力認可的又一力證，足以證明當地業界均認同Westside City項目未來可期。透過與當地有實力的企業共同合作，集團將以入鄉隨俗之精神審慎應對當地商業環境，同時發揮出集團在亞洲博彩方面的卓越專業知識帶所帶來的價值。

與亞洲較成熟的博彩市場相比，菲律賓擁有巨大增長潛力，並配備全新設施的及娛樂配套，將成為亞洲區的嶄新的綜合娛樂度假勝地。菲律賓當地擁有龐大的當地客人，當中菲律賓籍及其他當地外籍人士貢獻菲律賓的博彩收益總額逾三分之一；而且毗鄰主要高消費的國家如日本、韓國及東南亞，在亞洲吸引具強大消費能力的地區客戶方面均具有競爭優勢。亞洲中產階級迅速壯大，對優質旅遊、休閒及娛樂體驗的需求達歷史新高。集團的目標是在菲律賓建立一個世界級綜合度假勝地，以從這一迅速增長的需求中分一杯羹。集團將透過提供無與倫比的體驗、一系列方便快捷的配套及無可比擬的貼心服務，矢志成為東南亞綜合度假娛樂的客人心中的理想娛樂首選。

Westside City項目為集團頭號重點大型項目，為馬尼拉引入獨一無二且無可匹敵的五星級酒店、各式餐飲、奢華與型格合而為一的零售和娛樂綜合體驗。項目的潛在增長機遇均有強而有力的商業案例作為支撐。現時，集團在越南的其他綜合度假村面臨的資金挑戰。相比之下，菲律賓允許菲律賓當地居民進入當地綜合度假村，正如集團旗下的水晶虎娛樂場一樣，當地人的支持為集團提供了穩定而彈性的客源。發展中場將會是Westside City項目的其中一大要點，在規劃中場的配套及餐飲娛樂時集團定適時以中場市場的喜好規劃，目標為落成時Westside City項目可以成東南亞首屈一指，既專注中場又符合大眾娛樂口味的型格綜合娛樂度假村。由於Westside City項目擁有優越的經營條件，未來定能為我們的投資組合提供更穩定及更強勁的財務表現。

另一方面，本人謹此向股東表明，現時集團放緩俄羅斯綜合度假村水晶虎宮殿二期發展的決定乃經過重大考慮及分析後作出的不可避免的商業決定。俄羅斯目前的商業環境使我們難以保證在香港上市的母公司能獲得穩定的投資回報。我們將繼續專注於物色及把握新的增長途徑，而本人相信集團頭號項目菲律賓綜合度假村市場於未來會為LET集團帶來更佳商機。

本人明白，投資於一間公司是一項重大的財務及時間承諾，以見證有朝一日結出碩果，但本人懇請閣下對我們的願景充滿信心，並與我們一起踏上這段令人振奮的旅程。管理層未來亦會與員工緊密合作，重新定位品牌，並重訂我們的共同使命以引領集團進入全新的成長之路。憑藉管理層強大的娛樂事業專長、卓越的領導能力及員工的努力，加上極具吸引力的增長機遇，我們已準備好在Westside City項目開闢未來業務之時，邁向亞洲綜合娛樂度假村的新篇章。

感謝閣下的長期合作及支持。

盧衍溢先生

主席

LET Group Holdings Limited

謹啟

管理層討論及分析

財務回顧

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)來自已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，凱升控股有限公司(「**凱升**」)，連同其附屬公司統稱(「**凱升集團**」)，擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「**濱海邊疆區綜合娛樂區**」)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 千港元	2021年全年 千港元 (經重列)
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	340,898	248,355
– 酒店營運	31,408	17,164
	372,306	265,519
其他分部：		
– 商場管理及營運	22,034	28,789
– 物業開發	–	–
持續經營業務之總收入	394,340	294,308
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	77,505	(13,321)

管理層討論及分析

財務回顧(續)

本集團主要財務數據(續)

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 千港元	2021年全年 千港元 (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	77,505	(13,321)

管理層討論及分析

財務回顧(續)

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 Resort Holdings, Inc. (「Suntrust」，連同其附屬公司統稱「Suntrust集團」)，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」或「Westside City項目」)，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華人民共和國(「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。

財務回顧(續)

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(定義見下文)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。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

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(續)

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；

財務回顧(續)

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(續)

- 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全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。

管理層討論及分析

財務回顧(續)

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(續)

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。

財務回顧(續)

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

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

管理層討論及分析

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，本集團有按港元(「港元」)計值的其他借貸(即為期12個月的貸款融資)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)。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及負債比率(續)

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。

管理層討論及分析

匯率波動風險及有關對沖

港元乃本公司之功能貨幣及本公司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，謹請參考綜合財務報表附註38。

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。

管理層討論及分析

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(包括本公司董事(「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(「董事會」)基於本公司薪酬委員會之推薦建議並參考本公司之表現、董事於本公司之職務及職責，以及當前市況後檢討及釐定。董事酬金將須由股東於本公司股東週年大會上授權本公司薪酬委員會及董事會每年進行檢討。

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

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

末期股息

董事會並無建議派付截至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，請參閱綜合財務報表附註45。

管理層討論及分析

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。

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(i) 共同開發娛樂城Westside City項目(續)

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(i) 共同開發娛樂城Westside City項目(續)

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，惟截至本報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。

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(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%)。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(ii) 水晶虎宮殿(續)

水晶虎宮殿之主要財務數據

	2022年全年 千港元	2021年全年 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	372,306	265,519
經調整EBITDA	105,138	40,949
經調整EBITDA利潤率	28%	15%

博彩數據

(百萬港元)	2022年 第一季度	2022年 第二季度	2022年 第三季度	2022年 第四季度	2022年 全年	2021年 全年
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	86	112	102	102	402	286
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)。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(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 千美元	2021年 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	36,688	12,072
經調整EBITDA	(38,689)	(29,011)
經調整EBITDA利潤率	不適用	不適用

管理層討論及分析

業務回顧(續)

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

(iii) 會安南岸綜合娛樂度假村(續)

博彩數據

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

業務回顧(續)

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。

管理層討論及分析

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%¹。儘管收縮，但由於強勁的財政反應及能源價格上漲²，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³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)⁴。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。根據菲律賓娛樂及博彩公司(PAGCOR)的資料，於2022⁵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)⁵。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%⁶。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⁷。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%⁸，為2011年至2022年期間錄得的最高增長率⁹。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¹⁰，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¹¹。

¹ 金融時報

² 世界銀行

³ 俄羅斯邊境部門

⁴ 菲律賓統計局

⁵ PAGCOR

⁶ PAGCOR

⁷ 菲律賓旅遊局

⁸ 越南社會主義政府

⁹ Vietnam Plus

¹⁰ 越南社會主義政府統計辦公室

¹¹ 越南快訊

業務回顧(續)

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

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年底前開始試業，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。

業務回顧(續)

展望(續)

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。

物業組合概覽

物業開發業務

永久業權土地

地點	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	動工/ 竣工時間	本集團 應佔權益
位於日本沖繩宮古島的地塊	108,799	附註(1)	附註(1)	51% ^{附註(2)}
位於日本北海道二世谷的地塊	220,194	附註(3)	附註(3)	100%

附註：

- (1) 有關地塊擬建設40幢別墅及一間擁有超過100間客房的酒店大樓，並處於初步規劃階段。
- (2) 由本集團擁有51%權益之附屬公司擁有。
- (3) 有關地塊擬建設50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店，並處於初步規劃階段。

董事及高級管理層之履歷

執行董事

盧衍溢先生(前稱盧啟邦)(「盧先生」)，43歲，於2017年3月9日作為執行董事加入本公司，並於2022年8月31日獲委任為董事會主席(「主席」)。盧先生亦獲委任為本集團若干附屬公司董事。盧先生持有加拿大溫尼伯大學之文學士學位。盧先生一直參與本集團海外業務之業務發展。盧先生亦負責本集團之企業管理及併購，並具有博彩業經驗。於2018年12月12日，盧先生獲委任為凱升控股有限公司(股份代號：102)(「凱升」，本公司之間接非全資附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)之非執行董事。自2019年4月26日起，盧先生由非執行董事獲調任為執行董事及獲委任為凱升之副主席。自2022年8月31日起，盧先生獲調任為凱升主席。自2021年起，盧先生獲委任為Suntrust Resort Holdings, Inc. (前稱Suntrust Home Developers, Inc.，本公司之間接非全資附屬公司，其股份於菲律賓證券交易所上市)之主席及董事。盧先生為本公司之首席財務總監及公司秘書趙敬仁先生之內弟。盧先生為本公司主要股東Major Success Group Limited之董事及唯一股東。

獨立非執行董事

杜健存先生(「杜先生」)，46歲，於2012年4月26日作為獨立非執行董事加入本公司。杜先生為本公司審核委員主席及薪酬委員會及提名委員會會員。自2022年9月9日起，杜先生亦獲委任為本公司一間附屬公司之獨立非執行董事。杜先生為杜健存會計師事務所之負責人，於2001年畢業於香港樹仁大學(前稱香港樹仁學院)，持有榮譽會計文憑。彼在審計、稅務、公司秘書、破產及財務方面擁有逾24年經驗。杜先生為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及香港稅務學會會員。杜先生自2011年3月14日起擔任帝國金融集團有限公司(於聯交所GEM上市之公司，股份代號：8029)及自2015年7月22日起擔任米蘭站控股有限公司(於聯交所主板上市之公司，股份代號：1150)之獨立非執行董事。

胡錦勳博士(「胡博士」)，84歲，於2012年4月26日作為獨立非執行董事加入本公司。胡博士為本公司提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會會員。胡博士於英國白金漢大學取得法律學士學位及榮譽博士學位。胡博士為英國特許仲裁學會會員。彼考獲英國倫敦內廟法學院大律師資格，並獲得澳洲維多利亞省及新加坡共和國之大律師資格。澳門東亞大學，現稱澳門大學，授予胡博士中國法律文憑。胡博士為香港大律師超逾43年。彼現為香港大律師公會執業大律師。

盧衛東先生，54歲，於2012年10月10日作為獨立非執行董事加入本公司。盧衛東先生為本公司薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會會員。盧衛東先生於1991年畢業於香港中文大學，取得計算機科學理學士榮譽學位。盧衛東先生於證券及金融業擁有逾30年經驗。

董事及高級管理層之履歷

高級管理層

譚崇霖先生(「譚先生」)，68歲，於2017年10月1日作為項目總監加入本公司。譚先生於香港大學取得物業發展文憑，並持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼涉足房地產界超過40年，在香港及中國內地的房地產市場擁有豐富的知識及經驗。加入本公司前，譚先生於多個物業開發項目擔任高職，包括但不限於位於澳門的綜合物業項目以及大型度假村及娛樂場。

趙敬仁先生(「趙先生」)，45歲，為本公司之公司秘書及首席財務總監，自2016年8月1日加入本公司。趙先生擁有逾20年審核、會計、私募股權投資及企業融資經驗，有關經驗累積自彼於國際會計師事務所及多間香港上市公司之先前工作經驗。於2019年4月26日，趙先生獲委任為凱升之執行董事。自2020年4月23日起至2022年8月31日，趙先生獲委任為聯交所主板上市公司揚科集團有限公司(股份代號：1460)之獨立非執行董事。於2020年9月1日，趙先生獲委任為聯交所主板上市公司海亮國際控股有限公司(股份代號：2336)的獨立非執行董事。趙先生擁有香港科技大學頒授的財務分析學碩士學位以及獲香港城市大學頒授工商管理(榮譽)會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。趙先生為執行董事兼主席盧先生之內兄。

董事會欣然提呈本集團截至2022年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務及附屬公司

本公司為投資控股公司。於2022年12月31日，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註44(a)。

業績及股息

本集團於截至2022年12月31日止年度之業績及本集團截至該日止之財務狀況載於本年報第104至109頁之綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。

董事並不建議派發截至2022年12月31日止年度的末期股息(2021年：無)。

股本

本公司年內已發行股本變動詳情載於綜合財務報表附註33。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

儲備

本集團及本公司年內儲備變動的詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註44(c)。

可供分派儲備

本公司的可供分派儲備包括股份溢價、資本儲備及累計虧損。本公司於2022年12月31日並無可供股東分派的儲備(2021年12月31日：無)。

董事會報告

物業、經營權及設備

本集團於年內的物業、經營權及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

主要客戶及供應商

截至2022年12月31日止年度，來自本集團五大客戶之收入佔本集團總收入少於30%。

截至2022年12月31日止年度，本集團五大供應商之總採購額佔本集團本年度總採購少於30%。

除本年報所披露者外，概無董事、彼等各自之聯繫人、或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東於年內擁有本集團上述任何五大客戶及供應商的權益。

董事

本公司年內及截至本報告日期之在任董事如下：

執行董事：

盧衍溢先生(主席)(於2022年8月31日獲委任為主席)

歐中安先生(於2022年11月30日辭任)

施文龍先生(於2022年11月30日辭任)

獨立非執行董事：

杜健存先生

胡錦勳博士

盧衛東先生

董事履歷

現任董事履歷詳情載於本年報第32至33頁。

董事之服務合約及輪席

各董事之委任須根據本公司組織章程細則(「細則」)輪席退任並合資格膺選連任。執行董事未與本公司訂立服務合約。所有獨立非執行董事均已與本公司簽訂為期三年之服務合約，及須依照細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治守則》輪值退任並膺選連任。

根據細則規定，杜健存先生及盧衛東先生須於應屆股東週年大會輪席退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

除上述所披露者外，概無董事已或擬與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)之情況下屆滿或終止之服務合約。

董事酬金

按姓名分類之董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。

獨立非執行董事之年度確認書

本公司已收到各獨立非執行董事有關彼等根據上市規則第3.13條的獨立性發出的書面確認書，而董事會及提名委員會均認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

董事會報告

董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於2022年12月31日，董事於本公司或其任何相關法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有股份	按股本衍生工具	總權益股份
		數目股份	持有股份 相關之數目	佔已發行股份 總數之百分比*
盧衍溢先生(「盧先生」)	受控制法團之權益	4,999,694,857 ¹	-	74.98%
	實益擁有人	-	40,000,000 ²	0.60%

附註：

- 該等股份由Major Success Group Limited(「Major Success」)持有，而Major Success由盧先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的所有該等股份中擁有權益。於2022年12月31日，Major Success的全部已發行股本(包括130,000股股份)由Major Success於2022年12月22日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押，作為向Major Success墊付貸款的抵押。
 - 盧先生於本公司40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
- * 百分比已根據本公司於2022年12月31日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)計算。

董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

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

附註：

- 該等股份中 (a) 123,255,000 股股份由本公司擁有(其中盧先生透過其全資擁有之公司 Major Success 擁有 74.98% 控股權益)；(b) 3,018,306,811 股股份由本公司擁有 100% 權益之勝天控股有限公司擁有；(c) 520,000 股股份由盧先生全資擁有之公司 Better Linkage Limited 擁有；及 (d) 4,452,000 股股份由 Better Linkage Limited 全資擁有之公司 Ever Smart Capital Limited 擁有。根據證券及期貨條例第 XV 部，盧先生被視為於該等公司擁有權益之所有該等凱升股份中擁有權益。
 - 此乃指於 Major Success (作為本公司之控股公司) 之權益，該公司由盧先生實益擁有。於 2022 年 12 月 31 日，Major Success 的全部已發行股本(包括 130,000 股股份)由 Major Success 於 2022 年 12 月 22 日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押，作為向 Major Success 墊付貸款的抵押。
- * 該百分比乃根據凱升於 2022 年 12 月 31 日已發行股份總數(即 4,509,444,590 股凱升股份)計算。

董事會報告

董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司債券之好倉

董事姓名	身份／權益性質	債券類型	持有本金額
盧先生	受控制法團之權益	不可換股債券	226,441,863港元 ¹
盧先生	受控制法團之權益	不可換股債券	402,000,000港元 ²

附註：

1. 債券指Major Success持有的本金總額為297,000,000港元的可換股債券(「2018年可換股債券」)，於2022年8月27日到期。2018年可換股債券附帶之轉換權不可於2018年可換股債券到期時行使。2018年可換股債券呈報為Major Success(由盧先生全資擁有)持有的不可換股債券。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的債券中擁有權益。2018年可換股債券已於2022年9月19日部分償還，2018年可換股債券於2022年12月31日的餘下未償還金額為226,441,863港元。
2. 債券指Major Success持有的本金總額為402,000,000港元的可換股債券(「2016年可換股債券」)，於2022年12月7日到期。2016年可換股債券附帶的轉換權於2016年可換股債券到期時不可再行使。2016年可換股債券呈報為Major Success(由盧先生全資擁有)持有的不可換股債券。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的債券中擁有權益。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相關法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註24、30及40分別所載之「應付直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自直接控股公司／一間關聯公司／附屬公司非控股股東貸款」、「可換股債券／衍生金融工具／應付債券」及「關連方披露」所披露者外，本公司、其控股公司或任何其附屬公司概無訂立任何董事於其中直接或間接擁有重大權益而於年結日或年內任何時間仍然生效的其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務中的權益

於年內及截至本年報日期，概無董事直接或間接於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益(定義見上市規則)。

董事購買股份及債券的權利

除綜合財務報表附註30「可換股債券／衍生金融工具／應付債券」、下文所述之購股權計劃及綜合財務報表附註35「購股權計劃」所披露者外，年內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

於本公司股份及相關股份之主要股東權益及淡倉

於2022年12月31日，於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之主要股東(本公司董事或主要行政人員除外)權益如下：

名稱	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生工具 持有相關 股份之數目	總權益股份 佔已發行股份 總數之百分比*
Major Success	實益擁有人	4,999,694,857 ¹	-	74.98%
Smart Circle Investments Limited (「擔保代理」)	代理	4,999,694,857 ²	-	74.98%
聯合集團有限公司	受控制法團之權益	4,999,694,857 ^{2&3}	-	74.98%
亞太資源有限公司(「亞太」)	與他人共同持有權益	4,999,694,857 ^{2&3}	-	74.98%
李成輝(「李成輝」)	與他人共同持有權益	4,999,694,857 ^{3&4}	-	74.98%
李成煌	受控制法團之權益	4,999,694,857 ^{3&4}	-	74.98%
李淑慧	受控制法團之權益	4,999,694,857 ^{3&4}	-	74.98%

董事會報告

於本公司股份及相關股份之主要股東權益及淡倉(續)

附註：

1. 該等股份由Major Success持有，而Major Success由盧先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，盧先生被視為於Major Success擁有權益的所有該等股份中擁有權益。於2022年12月31日，Major Success的全部已發行股本(包括130,000股股份)由Major Success於2022年12月22日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押，作為向Major Success墊付貸款的抵押。
 2. 此指於2022年12月22日以抵押代理(作為抵押代理(即其中一名貸款人)、亞太及李成輝(作為貸款人)的抵押代理)為受益人抵押的抵押權益，包括由盧先生抵押的130,000股Major Success股份。
 3. 抵押代理由亞太全資擁有，而亞太由聯合集團有限公司全資擁有。
 4. 聯合集團有限公司為李成輝、李成煌及李淑慧的受控制法團。
- * 百分比已根據本公司於2022年12月31日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)計算。

除上文所披露者外，於2022年12月31日，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之任何權益及淡倉。

公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及就董事所知，本公司截至本報告日期具有符合上市規則所規定本公司證券之充足公眾持股量。

優先權

細則或開曼群島法例並無有關優先權之條文。

購股權

(1) 本公司

於2007年1月31日，為表彰本集團的僱員對其成長及成功所作出之貢獻，根據本公司之股東書面決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。於2016年6月2日，一項決議案於本公司2016年股東週年大會上通過，以終止購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「新購股權計劃」)。於購股權計劃終止後，不會再根據該計劃授出購股權，但購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力，於終止前授出的購股權將繼續有效並可按照購股權計劃的規則行使。

聯交所上市委員會已批准因根據購股權計劃及／或新購股權計劃授出及／或可能授出之購股權獲行使而須予發行之本公司股份上市及買賣。

購股權(續)

(1) 本公司(續)

於2022年12月31日，合共163,500,187份購股權未獲行使，其中包括根據購股權計劃及新購股權計劃分別授出的71,100,000份購股權及92,400,187份購股權。

於2022年1月1日及2022年12月31日，根據新購股權計劃之授權可供授出之購股權數目(計及於2020年7月31日舉行之本公司股東週年大會上更新其計劃授權限額後授出但已失效之購股權數目)分別為620,697,274份及661,597,274份。截至2022年12月31日止年度，本公司並無授出任何購股權。

以下乃購股權計劃及新購股權計劃之主要條款之概要。

(A) 購股權計劃

目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

參與者

合資格參與者包括：

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

授出購股權之行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之最高者：

- (a) 本公司股份之面值；
- (b) 於發售日期(須為營業日)本公司股份在聯交所之收市價；及
- (c) 緊接發售日期前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價。

董事會報告

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(A) 購股權計劃(續)

根據購股權計劃於本公司尚未行使購股權獲行使後可供發行的股份總數及其於本年報日期佔已發行股本的百分比

不會再根據該計劃授出購股權，因為該計劃已於2016年6月2日被終止。

根據購股權計劃於尚未行使購股權獲行使後可予發行的本公司股份總數為92,400,187股，佔本公司已發行股份約1.33%。

每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間本公司已發行股份之1%。

承授人可行使購股權之期限

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

購股權可予以行使前必須持有之最短期限(即歸屬期)

由董事會酌情釐定。

接納時應付金額

於接納時應付10港元。

付款金額/貸款須作出/償還之期限

不適用。

該計劃之餘下年期

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

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(B) 新購股權計劃

目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

參與者

合資格參與者包括：

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

授出購股權之行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

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

根據新購股權計劃於本公司尚未行使購股權獲行使後可供發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比

根據新購股權計劃尚未行使購股權獲行使後可予發行之本公司股份總數為71,100,000股，佔本公司已發行股份約1.02%。

根據購股權計劃及新購股權計劃所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之本公司股份總數為163,500,187股，佔本公司於本年報日期之已發行股份約2.35%。

董事會報告

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(B) 新購股權計劃(續)

每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間本公司已發行股份之1%。

承授人可行使購股權之期限

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

購股權可予以行使前必須持有之最短期限(即歸屬期)

由董事會酌情釐定。

接納時應付金額

於接納時應付1港元。

付款金額/貸款須作出/償還之期限

不適用。

該計劃之餘下年期

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

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(C) 購股權計劃之變動

截至2022年12月31日止年度內，根據購股權計劃授出之購股權變動如下(乃根據上市規則第17.07條載列)：

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2022年 12月31日	經調整 行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	行使期	歸屬期
		年內									
		於2022年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效					
持續合約僱員	2013年 12月12日	462,559	-	-	-	-	462,559	0.344 ¹	0.355 ³	2013年 12月13日至 2023年 12月12日	附註4
小計：		462,559	-	-	-	-	462,559				
顧問	2013年 12月12日	91,937,628	-	-	-	-	91,937,628	0.344 ¹	0.355 ³	2013年 12月13日至 2023年 12月12日	附註4
小計：		91,937,628	-	-	-	-	91,937,628				
總計：		92,400,187	-	-	-	-	92,400,187				

附註：

- 於2013年12月12日授出購股權之原行使價為0.398港元，其後調整至0.344港元。購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
- 當購股權已失效或被註銷，早前於購股權確認之數額將轉撥至累計虧損。
- 本公司股份於緊接授出日期2013年12月11日前之原收市價為0.410港元，其後因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而調整至0.355港元。
- 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時結束。

董事會報告

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(D) 新購股權計劃之變動

截至2022年12月31日止年度，根據新購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2022年 12月31日	緊接授出 日期前之		行使期	歸屬期
		年內						行使價	收市價		
		於2022年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效		港元	港元		
顧問	2017年 4月19日	16,500,000	-	-	-	-	16,500,000	0.700	0.600	2017年4月19日至 2027年4月18日	附註4
小計：		16,500,000	-	-	-	-	16,500,000				
董事											
盧先生	2017年 9月4日	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	附註4
施文龍	2017年 9月4日	600,000	-	-	-	(600,000)	-	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	900,000	-	-	-	(900,000)	-	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	1,500,000	-	-	-	(1,500,000)	-	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	附註4
歐中安	2020年 9月22日	12,000,000	-	-	-	(12,000,000)	-	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日	附註4
	2020年 9月22日	12,000,000	-	-	-	(12,000,000)	-	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日	附註4
	2020年 9月22日	16,000,000	-	-	-	(16,000,000)	-	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日	附註4
小計：		83,000,000	-	-	-	(43,000,000)	40,000,000				

購股權(續)

(1) 本公司(續)

(D) 新購股權計劃之變動(續)

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2022年 12月31日	緊接授出 日期前之 行使價 收市價 港元	行使期	歸屬期	
		年內									
		於2022年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效					
持續合約僱員	2017年 9月4日	1,900,000	-	-	-	-	1,900,000	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	2,850,000	-	-	-	-	2,850,000	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2017年 9月4日	4,750,000	-	-	-	-	4,750,000	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	附註4
	2020年 9月22日	1,800,000	-	-	-	(270,000) ³	1,530,000	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日	附註4
	2020年 9月22日	1,800,000	-	-	-	(270,000) ³	1,530,000	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日	附註4
	2020年 9月22日	2,400,000	-	-	-	(360,000) ³	2,040,000	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日	附註4
小計：		15,500,000	-	-	-	(900,000)	14,600,000				
總計：		115,000,000	-	-	-	(43,900,000) ³	71,10 0,000				

附註：

- 購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
- 當購股權失效或註銷時，早前於購股權儲備確認的金額將轉入累計虧損。
- 截至2022年12月31日止年度，43,900,000份根據新購股權計劃授出的購股權已於本公司董事及僱員辭任後失效。
- 購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時結束。

董事會報告

購股權(續)

(2) 凱升

凱升購股權計劃

凱升購股權計劃(「凱升計劃」)的詳情載於綜合財務報表附註38(b)。

根據凱升計劃授出之購股權截至2022年12月31日止年度之變動載列如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2022年 12月31日	行使價 (港元)	行使期 (附註)	歸屬期 (附註)
		於2022年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效				
凱升之獨立非執行董事										
劉幼祥先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	-	937,500	1.05	2	1
李澤雄先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	-	937,500	1.05	2	1
僱員	2018年12月13日	10,621,875	-	-	-	-	10,621,875	1.05	2	1
顧問	2020年11月2日	1,000,000	-	-	-	-	1,000,000	0.912	3	1
總計		13,496,875	-	-	-	-	13,496,875			

附註：

- 每份購股權賦予持有人認購凱升一股份之權利，而購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時。
- 於2018年12月13日授出之購股權之行使期為2018年12月13日至2023年12月12日。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為0.98港元。行使價因凱升供股事項由0.98港元調整至1.05港元。
- 於2020年11月2日授出之購股權分為三批，其中30%自2020年11月2日起至2025年11月1日可予行使，30%自2021年11月2日起至2025年11月1日可予行使，而餘下40%則自2022年11月2日起至2025年11月1日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為港幣0.89元。
- 於2022年1月1日及2022年12月31日，根據凱升計劃授權可供授出之購股權數目為450,944,459份。截至2022年12月31日止年度，根據凱升計劃，概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

關連及持續關連交易

持續關連交易

於2020年5月4日，Suntrust(作為受委人)與Westside(作為委任人)訂立營運及管理協議(「**營運及管理協議**」)，據此，Suntrust獲Westside委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家營運商及管理人，以管理主酒店娛樂場的開發及經營及管理主酒店娛樂場的營運。營運及管理協議的年期超過三年，而獨立財務顧問已獲委任並確認此類協議的有關年期屬一般商業慣例。

Westside為本公司於附屬公司層面之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，營運及管理協議項下擬進行之交易乃按經常性基準進行，並構成本公司之持續關連交易。

截至2021年及2022年12月31日止年度各年，營運及管理協議項下的年度上限為零，原因是主酒店娛樂場預期最早於2024年方開始營運。有關營運及管理協議之進一步詳情於本公司日期為2020年5月4日之公告內披露。

於年內，營運及管理協議項下概無交易。

本公司確認彼已遵守上市規則第14A章有關上述關連交易的披露的規定。

並不構成關連交易及／或持續關連交易或構成關連交易及／或持續關連交易而根據上市規則第14A章獲豁免遵守關連交易規定的其他關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註40。

董事會報告

管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重要部分業務的管理及行政工作訂立或存有任何合約。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

自2022年8月31日起，盧先生獲委任為董事會主席。

自2022年8月31日起，盧先生由凱升董事會副主席調任為主席。

自2022年9月9日起，杜健存先生獲委任為本公司一間附屬公司之獨立非執行董事。

自2022年11月30日起，歐中安先生及施文龍先生辭任執行董事。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至2022年6月30日止六個月之中期報告日期起至本報告日期，有任何其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之資料。

根據上市規則第13.22條之披露事項

於2022年12月31日，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，以支持發展會安南岸綜合娛樂度假村項目。墊款A已按比例提供，當中已考慮本集團於金曜持有的股權百分比。墊款A以星將提供的股東貸款形式提供，為免息、無抵押及無固定還款期。

此外，星將(作為貸款人)分別於2020年1月7日及2020年3月6日與金曜訂立兩份貸款協議，據此，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。

根據上市規則第13.22條之披露事項(續)

於2020年7月6日，星將(作為貸款人)與金曜訂立貸款協議，據此，星將已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，連同其應計利息合共約34.9百萬美元(相當於約272.6百萬港元)，而有關款項須即時償還。同時，金曜亦於本報告日期結欠Alpha Era Investments Limited相同金額，而有關金額仍未償還。墊款C於2022年2月28日及截至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。

於2023年3月17日，本公司的合營公司償還應付星將的若干未償還股東貸款及其應計利息合共約114,800,000美元(相當於約895,400,000港元)(「償還」)。部分墊款A、墊款B、墊款C及應計利息已於償還時結清。

根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，向金曜作出之該等墊款A、墊款B及墊款C合共超過8%。根據上市規則第13.22條，於2022年12月31日，由本集團提供財務資助的本公司聯屬公司(定義見上市規則)的財務狀況表及本集團應佔該聯屬公司的權益呈列如下：

	財務狀況表 本集團應佔權益	
	千港元	千港元
非流動資產	8,679,787	3,141,297
流動資產	875,259	297,982
流動負債	(7,592,650)	(2,799,645)
非流動負債	(3,686,327)	(1,283,262)
非控股權益	436,676	-
負債淨額	(1,287,255)	(643,628)

業務回顧

第3至4頁所載之「集團財務概要」及第7至30頁所載之「管理層討論及分析」構成本董事會報告之一部分。

環境政策及表現、遵守相關法律法規以及與僱員關係亦於第68至98頁所載之「環境、社會及管治報告」一節討論。

董事會報告

業務回顧

本公司面臨的主要風險及不確定因素

本集團於回顧年度的業務表現受中國、香港、澳門、日本、俄羅斯及菲律賓宏觀經濟狀況波動及不確定因素影響。

本集團業務亦面臨信貸、流動性資金、利率、外匯及股價風險。本集團財務風險管理的分析載於綜合財務報表附註42。

環境政策及表現

本集團深知其於業務活動中保護環境的責任。本集團繼續尋求識別及管理營運活動產生的環境影響，以盡可能減少該等影響。

遵守相關法律及法規

於截至2022年12月31日止年度及截至本報告日期，據本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律法規，而對我們的業務及營運造成重大影響。

未來發展

第27至30頁所載之「回顧及展望」構成本董事會報告之一部分。

與僱員、客戶及供應商的重要關係

本集團知悉與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達致其當前及長期業務目標的重要性。截至2022年12月31日止年度，本集團與其僱員、客戶及供應商概無任何嚴重及重大糾紛。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於2023年6月14日至2023年6月20日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以釐定有權出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東身份。該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須於2023年6月13日下午四時三十分前送交本公司的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)登記。

獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及本公司的董事或聯營公司。

稅項減免

董事並不知悉本公司股東因持有本公司上市證券而享有任何稅務減免及豁免。

報告期末後事項

有關報告期後事項之詳情，請參閱綜合財務報表附註45。

核數師

德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已於2018年1月16日獲委任為本公司核數師。有關詳情請參閱本公司日期為2017年7月20日之公告。德勤已於本公司於2020年7月31日舉行之股東週年大會任期屆滿後退任本公司核數師。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)於2020年11月9日獲委任為本公司核數師以填補德勤退任之空缺。有關詳情請參閱本公司日期為2020年6月19日及2020年11月9日之公告以及日期為2020年11月13日之通函。除上文所披露者外，於過去三年核數師概無變動。

截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表已經國富浩華審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘國富浩華為本公司核數師的決議案。

代表董事會

盧衍溢
董事

2023年3月30日

企業管治報告

企業策略及文化

本集團的主要業務為於亞洲(包括俄羅斯聯邦、菲律賓及越南)發展及經營綜合度假村，以及於中國經營商場。本集團的使命是透過世界級綜合度假村為亞洲提供娛樂。本集團的願景是成為亞洲領先的綜合度假村營運商及發展商。我們相信，不同持份者、公私營界別及僱員與本集團所投資地區的當地人之間的夥伴關係十分重要。我們優先考慮成為業務所在地的負責任企業公民，專注為當地經濟及社會增長作出貢獻，改善當地社區生活，為當地旅遊業發展作出貢獻，並以環境可持續方式經營綜合度假村。我們相信，本集團所投資地區內不同持份者、公營及私營界別以及僱員與當地人之間的夥伴關係十分重要。我們優先考慮成為業務所在國家的負責任企業公民，專注為當地經濟及社會增長作出貢獻，改善當地社區生活，為當地旅遊業發展作出貢獻，並以環境可持續方式營運綜合度假村。我們相信，只有通過與當地政府及當地社區的長期可持續夥伴關係，我們才能為持份者實現長期可持續的財務回報。本集團以具競爭力的價格於亞洲向當地社區提供全面的生活時尚、娛樂及非博彩產品及服務。我們致力創造一個包容的環境，以支持所有僱員的招聘、挽留及晉升，旨在於包容的工作環境中發展多元化及熟練的勞動力。

鑒於本集團在競爭激烈及受規管的環境中營運，我們致力維持高水平的道德行為標準，並遵守相關法律及法規。我們的企業策略專注於推動增長、優化營運效率及提升股東價值。

我們的管治文化建基於透明、問責和誠信的原則。本集團已實施全面的內部監控系統及風險管理程序，以確保我們以安全及穩健的方式營運。本集團亦與持份者(包括股東、客戶、僱員及監管機構)保持開放及具建設性的對話，以確保我們了解彼等的需求及期望。

企業管治常規

本集團致力維持高水平的企業管治及確保誠信、透明及全面披露，並已實施符合聯交所規定的政策及程序。董事會信納，本公司的宗旨、價值及策略與其文化一致，並在整個組織內灌輸並持續加強。

本公司於截至2022年12月31日止年度已應用香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)並已遵守該守則，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則之守則條文第C.2.1條，主席及行政總裁之角色應予區分，且不應由同一人擔任。主席及行政總裁之職責分工應以書面清晰界定。於前行政總裁後，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。

企業管治常規(續)

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職務及職責。由於周焯華先生辭任主席後本公司主席出缺，除企業管治守則之守則條文C.2.7所述之職務及職責外，該等職務已委派予執行董事，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本公司執行董事盧先生的正式委任書。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。

目標及承諾

董事會及高級管理層團隊堅守有效管治常規的堅定承諾，並已建立全面的企業管治框架，以符合香港及開曼群島以及我們的附屬公司或合營公司位於菲律賓、俄羅斯、中國及越南的特別授權。具體而言，除上文所披露者外，我們遵守上市規則、香港法律、開曼群島法律、菲律賓法律、俄羅斯法律、中國法律及越南法律的適用規則及法規所概述的規定。

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。

企業管治報告

董事會

於歐中安先生及施文龍先生在2022年11月30日辭任執行董事前，董事會由六名董事組成，其中三名為執行董事，三名為獨立非執行董事。所組成的董事會具備全面之專長以及經驗，足作決策及滿足業務所需。獨立非執行董事於董事會之參與，可為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理程序之事宜作出獨立判斷，可確保本公司所有股東之權益已獲妥善考慮。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之年度獨立性確認書。

董事之簡歷詳情載於本年報「董事及高級管理層之履歷」一節。

非執行董事任期之詳情載於董事會報告「董事之服務合約及輪席」一節。

董事會負責審批及監察本集團之整體策略及政策；審批業務計劃；內部監控及風險管理制度的有效性以及監督管理層及企業管治事宜。董事會亦負責透過指揮及監督本公司之事務而協助本公司及其業務再創佳績。董事會專注於整體策略及政策，並特別注意本集團之增長及財政表現。董事會由本公司股東選舉，向高級管理層提供監督及策略指引，包括甄選高級領導團隊。

董事會將進行本集團日常營運的權力及責任轉授予各業務分部的執行董事及高級管理層，同時維持對其表現的監督，惟保留若干關鍵事項供其批准。董事會之決定會透過出席董事會之執行董事與管理層溝通。管理層負責執行既定標準並對其負責。

董事會(續)

本公司已為本集團董事及高級人員安排適當之責任保險，以彌償其就公司事務而產生之責任。

董事	出席／舉行 董事會會議之 次數	出席／舉行 股東大會之 次數	參與持續 專業發展
執行董事：			
盧衍溢先生(主席)(於2022年8月31日獲委任 為主席)	13/14	0/2	✓
歐中安先生(於2022年11月30日辭任)	10/14	2/2	✓
施文龍先生(於2022年11月30日辭任)	13/14	0/2	✓
獨立非執行董事：			
杜健存先生	14/14	1/2	✓
胡錦勳博士	14/14	2/2	✓
盧衛東先生	14/14	2/2	✓

大部份董事親自或透過其他電子通訊方式出席之定期董事會會議。除定期董事會會議外，本公司亦會不時召開特別董事會會議，討論董事會須及時處理之主要事項。由於部份特別董事會會議涉及本公司之日常管理，需要即時作出決定，故往往只有執行董事出席。截至2022年12月31日止年度，除舉行董事會會議外，董事會亦會以書面決議案批准若干事項。

所有董事已於年內參與適當的持續專業發展，並更新其知識及技巧。董事透過出席簡報會、會議、論壇、課程及研討會以及自行閱讀有關業務或董事職責的刊物而完成有關專業發展的培訓。

企業管治報告

問責性及審核

董事會負責監督編製截至2022年12月31日止年度之綜合財務報表。董事編製綜合財務報表之責任以及核數師之責任載於獨立核數師報告。除於下文所摘錄獨立核數師報告項下「有關持續經營的重大不確定性」所披露者外，董事未有得悉任何有關可能對本集團截至2022年12月31日之持續經營能力造成重大疑問之事件或狀況之重大不明朗因素。

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。

管治職能

董事會已承擔執行本公司企業管治責任之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (ii) 檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；及
- (iii) 制定、檢討及監察適用於董事及僱員之操守守則及合規手冊（如有）。

風險管理及內部監控

董事會對本集團風險管理及內部監控系統的有效性負責。該系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，並用作日常業務經營的管理工具。該系統僅可提供免於重大失實陳述的合理而非絕對保證。已設計程序保護資產免受未經授權使用或處置，確保維持適當的會計記錄，以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及法規。

本集團已委聘外部專業顧問進行本集團的內部審核。該顧問進行基於風險的審核，以評估本集團內部監控系統的有效性，並每年向董事會彙報其發現及作出推薦。本集團鼓勵僱員謹慎處理及傳遞內幕消息。本集團亦將審閱其內部監控機制，包括資訊流通及匯報過程、保密安排、披露程序及員工培訓安排等。於年內，本集團已評估所實施的系統及程序的有效性，涵蓋財務、經營、合規及風險管理職能等領域，並評估以確保資源、員工資歷、培訓課程以及會計、內部審核及財務匯報職能的預算是否足夠。本公司認為，風險管理及內部監控系統有效且足夠。

此外，本集團已成立風險管理委員會（「**風險管理委員會**」），以制定及審閱本集團之風險管理系統及常規，並監察反洗黑錢（「**反洗黑錢**」）合規事宜以及本公司、其附屬公司及聯屬公司之娛樂場營運及其他博彩相關業務單位之業務事宜。風險管理委員會就本集團之反洗黑錢合規事宜及整體風險管理擔當監督委員會之角色。

截至2022年12月31日止年度，風險管理委員會曾舉行兩次會議。風險管理委員會成員及各成員之出席情況載列如下：

風險管理委員會成員	出席／舉行
盧衍溢先生(主席)(於2022年8月31日獲委任為主席)	2/2
施文龍先生(主席)(於2022年11月30日辭任)	2/2
歐中安先生(於2022年11月30日辭任)	1/2
杜健存先生	2/2
胡錦勳博士	2/2
盧衛東先生	2/2

企業管治報告

風險管理及內部監控(續)

風險管理委員會於財政年度的工作概要：審閱有關本公司一間合營公司娛樂場營運的反洗黑錢合規報告；就委任內部監控顧問進行檢討及提出建議；並審閱有關本公司及其合營公司娛樂場營運反洗黑錢內部監控政策及營運程序的設計、實施及營運成效的內部監控審閱報告。

於年內，本集團委聘一間獨立顧問公司為本集團之內部監控顧問，以就本公司合營公司之娛樂場營運及反洗黑錢企業管治相關反洗黑錢內部監控政策及營運程序之設計、實施及營運成效進行檢討及評估。

主席及行政總裁

主席之責任為監督董事會之運作以及本集團之策略及政策。前主席於2021年12月辭任後，盧先生獲委任為主席，自2022年8月31日起生效。

行政總裁負責監察本公司之日常運作及管理。於前行政總裁辭任後，本公司並無委任個別人士填補行政總裁之空缺，而行政總裁之角色及職能由執行董事履行。本公司正物色適當人選擔任行政總裁職務，並將適時就此另行刊發公告。

專業發展

每名新委任董事獲提供就職培訓，以確保其妥為了解本集團之業務以及其根據上市規則及相關法定及監管規定之職責。

本公司定期提供本集團業務發展的最新資料。董事定期獲簡介上市規則及其他適用法定規定之最新發展，以確保遵守及掌握良好公司管治常規。此外，本公司一直鼓勵董事參加由香港專業團體或商會籌辦有關上市規則、香港公司條例及企業管治常規之專業培訓課程及研討會。所有董事須根據企業管治守則向本公司提供其各自之培訓記錄。

公司秘書

本公司之公司秘書為趙敬仁先生(「趙先生」)，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。公司秘書透過確保董事會內之良好資訊溝通而協助董事會，並確保董事會政策及程序得以遵守。截至2022年12月31日止年度，趙先生已接受不少於15小時的有關專業培訓。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)負責確保本公司擁有正式及透明的程序，制訂及監督董事及高級管理層薪酬之政策。該委員會的授權及職責載於書面職權範圍內。

薪酬委員會於截至2022年12月31日止年度舉行一次會議，以審閱董事薪酬。薪酬委員會成員及彼等之出席會議次數載列如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行
盧衛東先生(主席)	1/1
杜健存先生	1/1
胡錦勳博士	1/1

薪酬委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 就本公司有關董事所有薪酬的政策及架構提出推薦意見；
- (ii) 就執行董事的特別薪酬待遇提出建議，及就非執行董事的薪酬提出推薦意見以供董事會批准；及
- (iii) 參照董事會不時議決的公司目標及宗旨、審閱及建議執行董事的薪酬。

薪酬委員會於本財政年度的工作概述：審閱本公司就董事所有薪酬的政策及架構，其中參考了本公司的公司目標、現行市場薪酬水平及於本公司的職責，並向董事會建議個別執行董事及高級管理人員的薪酬待遇。

企業管治報告

提名委員會

本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)負責就委任董事及董事會繼任管理向董事會提出推薦意見。提名委員會之授權及職責載於書面職權範圍。

提名委員會於截至2022年12月31日止年度舉行兩次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性；考慮重選董事；及審閱董事會組成。提名委員會成員及其出席會議次數載列如下：

提名委員會成員	出席／舉行
胡錦勳博士(主席)	2/2
杜健存先生	2/2
盧衛東先生	2/2

提名委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 定期檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)及就任何建議調整向董事會提出推薦建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事之人士，及挑選獲提名出任董事之人士或就此向董事會提出推薦意見；
- (iii) 評估獨立非執行董事的獨立性；
- (iv) 就有關委任或重新委任董事以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦意見；及
- (v) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。

提名委員會及董事會承諾每年檢討及評估董事的獨立性，以確保董事會獲得獨立非執行董事的獨立意見及意見。有關獨立性檢討所考慮的因素包括(但不限於)以下各項：

- (i) 履行其職責所需的品格、誠信、觀點、技能、專業知識及經驗；
- (ii) 投入時間及關注本公司事務；
- (iii) 對其獨立角色及董事會的堅定承諾；
- (iv) 申報彼等作為獨立非執行董事的職責的利益衝突(如有)；

提名委員會(續)

- (v) 並無參與本公司日常管理，亦無任何關係或情況影響其行使獨立判斷；及
- (vi) 進一步重新委任獨立非執行董事(包括任何長期服務獨立非執行董事(如適用))須由股東以獨立決議案批准。

提名委員會於本財政年度的工作概述：檢討及評估董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)以補足本公司的企業策略、評估獨立非執行董事的獨立性、檢討及建議委任主席，以及檢討於本公司股東大會退任董事的重新委任並提出推薦建議。

董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，其載列達致董事會成員多元化的方法。本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素及可計量目標，包括但不限於具備不同性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期，以旨在實現董事會成員多元化。本公司亦將不時考慮其本身的業務模型及特定需要，以釐定董事會的最佳組成。截至2022年12月31日止年度，本公司已達致董事會為執行董事會成員多元化政策而制定的以下可計量目標：

- (i) 確保至少一名董事會成員已取得會計或其他專業資格；
- (ii) 確保董事會成員中至少50%已獲得學士或以上學位；及
- (iii) 確保至少一名董事會成員曾經或現時為本公司以外的上市公司(包括香港及其他地區)的董事。

儘管董事會目前性別單一，董事會相信，在所有其他可計量目標中，性別多元化是董事會多元化的表現。根據董事會多元化政策，本公司設定於任何指定時間委任至少一名不同性別的董事的目標，以實現董事會中包括女性代表。

提名委員會將不時討論及審閱可計量目標以執行該董事會成員多元化政策。提名委員會亦將審閱董事會成員多元化政策(視情況而定)，確保其不時持續有效。

就員工性別多元化而言，於2022年12月31日，本集團員工的男女比例約為1:1.12，董事會認為此乃令人滿意及與本集團經營業務所在行業一致。

企業管治報告

董事會成員多元化政策(續)

本公司將繼續在招聘過程中考慮性別多元化，並隨著時間的推移提高所有層級的女性比例，以便未來有女性高級管理層及董事會的潛在繼任者。董事會將定期監察員工的性別組成，並在有需要時設定目標。

審核委員會

審核委員會主要負責考慮本公司與外聘核數師(包括提供非審計服務)間之所有關係、監察本公司財務報表之完整性及審計產生之問題，以及審閱本集團之風險管理及內部監控系統。

審核委員會於截至2022年12月31日止年度舉行三次會議。每次審核委員會會議均會提供所需的本集團財務資料，以供成員考慮、審閱及了解所進行工作產生的重大事宜。各成員出席會議次數載列如下：

審核委員會成員	出席／舉行
杜健存先生(主席)	3/3
胡錦勳博士	3/3
盧衛東先生	3/3

審核委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 就委任、重新委任及罷免本公司的外聘核數師提出推薦意見，以及客觀評估彼等的獨立性及審核程序的成效；
- (ii) 檢討及監察本公司的中期及年度財務報表、報告及賬目，以及檢討其中所載的重大及決策性財務申報事宜；
- (iii) 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以及確保管理層於落實有效的內部監控系統方面已履行其職責及責任。

審核委員會於本財政年度的工作概述：檢討截至2021年12月31日止年度及自2022年1月1日起至2022年6月30日期間的財務報表、檢討及討論本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統、就委任及重新委任本公司的外聘核數師提出推薦意見，以及評估本公司外聘核數師的獨立性及客觀性。

審核委員會(續)

審核委員會已審閱本集團2022年中期報告及年報，並認為有關報告根據適用之會計準則及規定而編製。審核委員會於向董事會推薦2022年年報供批准前，已與外聘核數師討論審核、內部監控、法定合規情況及財務報告事宜。審核委員會亦已監察本公司實施上市規則下要求的企業管治守則之守則條文的進展。

核數師酬金

截至2022年12月31日止年度，就核數師向本集團提供的核數服務及非核數服務而已付／應付予核數師的費用如下：

服務性質	2022年 千港元	2021年 千港元
核數服務		
– 本年度	7,680	9,569
非核數服務 (主要為顧問及其他報告審閱服務)	2,793	3,554
	10,473	13,123

股息政策

根據企業管治守則之守則條文第F.1.1條，本公司已採納股息政策(「股息政策」)。本股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分發其溢利(已變現或未變現)或由董事會決定再無需要的由溢利儲備中撥款予本公司股東作為股息時擬應用的原則及指引。

於決定是否建議或宣派股息以及釐定股息金額及派付方式時，董事會考慮的因素為(其中包括)：(i) 整體業務條件及可能對本公司業務產生影響的其他內外因素；(ii) 本集團財務表現及狀況；(iii) 本集團流動性資金狀況；(iv) 本集團資本及債務水平；(v) 本集團預期資本要求及未來擴展計劃；(vi) 法定及監管限制；(vii) 本集團向股東或本公司附屬公司向本公司派付股息的合約限制；及(viii) 董事會可能認為相關的其他因素。

股東權利

根據本公司細則第58條，本公司的股東特別大會(「股東特別大會」)須應任何一名或多名股東(「請求者」)的請求而召開，而該等股東於遞交請求書之日須持有不少於本公司有權於本公司股東大會上投票的繳足股本的十分之一。

企業管治報告

股東權利(續)

請求者有權向董事會或本公司的公司秘書遞交書面請求，要求董事會就處理有關請求書內所述任何業務的交易召開股東特別大會；而該股東特別大會須於有關請求書遞交日期後兩個月內舉行。倘董事會於遞交日期起計二十一日內未有召開有關大會，則請求者可按相同方式自行召開大會，並應獲償付請求者召開大會所產生的所有合理開支。

股東要求董事會垂注之特別垂詢，可致函於本公司香港主要營業地點之董事會或本公司公司秘書。

股東大會通告將以郵遞方式寄至本公司登記股東。議程及議案載於股東大會通告。隨通告奉附股東大會代表委任表格。不擬出席或未能出席大會之股東應填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處，以委任一名代表、另一名股東或大會主席作為其代表。

股東通訊政策

本公司相信與股東有效溝通，是提升投資者關係以及加強投資者對本集團業務表現及策略之了解屬不可或缺。本集團亦深明透明度以及迅速披露公司資料的重要性，以使股東及投資者作出恰當知情的投資決定。

本公司繼續加強與投資者之溝通及關係。本公司會快速處理投資者之垂詢，並提供相關資料。投資者若有任何垂詢，可直接致函本公司的香港主要營業地點。

作為本公司股東溝通政策的一部分，股東可透過下文所載的多種方式就影響本公司的事宜與本公司溝通，以及讓本公司徵求及了解股東及公眾投資者的意見。本公司已設置一個網址 www.letgroup Holdings.com，提供大量資訊，包括有關本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料，供公眾瀏覽。年報、中期報告、通函、公告及通告等公司通訊將根據上市規則寄發予股東，亦將於本公司及聯交所網站刊載。

此外，本公司透過股東週年大會或股東特別大會與股東聯繫，並鼓勵股東出席該等大會，作為股東向董事及高級管理層提出意見及交流意見的平台。

董事會已對本公司股東通訊政策的實施及成效進行年度檢討，並認為該政策於年內有效實施，以為股東及投資大眾提供便利及適時之途徑了解本集團於年內之最新發展。

章程文件

董事會確認，年內細則並無影響其營運及申報常規之重大變動。

關於本報告

本報告重點介紹LET Group Holdings Limited(「本公司」)及其主要業務(統稱「本集團」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現，旨在協助所有持份者了解本集團在實現未來可持續發展方面的環境、社會及管治理念及常規。本報告遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄二十七環境、社會及管治報告指引所載的披露規定。

報告範圍

除另有說明外，環境、社會及管治報告涵蓋本集團於下文所列主要營運業務兩個主要範疇(即環境及社會)於2022年1月1日至2022年12月31日期間(「報告期間」)的整體表現。

本報告涵蓋的主要營運業務包括^{附註1}：

- i. 於中國管理及營運商場(「東陽新光」)；
- ii. 於菲律賓開發及經營綜合度假村；
- iii. 於越南投資綜合度假村(「會安南岸綜合娛樂度假村」)^{附註2}；
- iv. 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村水晶虎宮殿^{附註3}；及
- v. 香港總部。

報告原則

編製環境、社會及管治報告已應用以下原則：

重要性 – 我們已進行重要性評估，以識別對投資者及其他持份者有重大影響的重大環境及社會事宜，重大持份者、參與過程及結果於本報告「持份者溝通」一節呈列。

量化 – 我們已建立關鍵績效指標(「關鍵績效指標」)，並可予計量及適用於在適當情況下作出有效比較；有關所用標準、方法、假設及/或計算工具以及所用轉換因素來源的資料已於適用情況下披露。

附註1: 本報告並無包括日本物業發展業務、澳門旅遊相關產品及服務以及越南酒店及綜合度假村之一般顧問服務，原因為於報告期間並無進行業務/終止經營業務。

附註2: 本集團透過本集團的一間合營公司間接擁有會安南岸綜合度假村約34%股權，其收益並無於本集團綜合財務報表中確認為收益。

附註3: 本集團持有凱升控股有限公司約69.66%股權，該公司持有水晶虎宮殿的77.5%控股權益。

環境、社會及管治報告

一致性 – 採用一致的統計方法及關鍵績效指標的呈列方式，使相關數據日後可作有意義的比較。

平衡 – 所有可獲得的資料均以清晰的數據及支持文件公正地報告，於整個報告過程中，並無任何可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

環境、社會及管治承諾

作為物業相關及旅遊相關行業的一部分，本集團的業務可能對各種各樣的人士、鄰近地區的環境及其居民造成影響。經審慎考慮後，本集團特別重視員工福利及其健康與安全、天然資源的使用、對附近社區居民的關注以及有關方面的供應鏈管理。

有關承諾乃透過嚴格遵守不同司法權區的所有相關法律法規及政策而制定，同時預期將制定一系列有關該等問題的更詳細政策及目標，以更好地監控及計量本集團的環境、社會及管治表現。本集團董事會（「**董事會**」）將繼續探索進一步加強本集團環境、社會及管治管治的方法。

董事會聲明

作為一家跨行業的領先企業集團，董事會完全知悉與本集團相關的可持續發展及環境、社會及管治事宜。本集團在保護環境與創造社會價值之間取得平衡，同時實現商業回報及保持盈利能力至關重要。當有關議題獲妥善處理時，可展示本集團的社會責任，並為其股東帶來更大價值。董事會致力就本集團的環境、社會及管治策略及報告承擔整體責任。為此，環境、社會及管治風險已納入本集團風險管理議程的一部分，並已建立相關內部監控系統。

管治架構

董事會全面領導管理本集團的環境、社會及管治政策及舉措，提供方向並監督其實施及表現。董事會連同本公司風險管理委員會監督任何尚未識別及處理的風險。

董事會已授權本集團管理層負責協調本集團環境、僱傭及勞工常規、經營常規、服務質量保證及社區投資政策的實施。

環境、社會及管治報告

管理層定期監察及檢討與內部及外部持份者的溝通，以持續改善其環境、社會及管治管理方針及策略。我們亦會就任何相關及具挑戰性的問題諮詢專業人士及法律顧問，以確保涵蓋及了解所有議題。當發現重大問題時，我們會對其進行評估。董事會亦會獲告知有關評估，以了解重大議題的概況及環境、社會及管治相關目標及指標取得的進展。當制定措施時，被認為高風險的議題會優先考慮。

在制定政策及進行評估時，我們採取高透明度的方法，以確保所有決策均可持續、有效及實用。我們亦與持份者保持溝通，以保持具建設性的建議及持份者為本的措施。

我們環境、社會及管治政策的主要摘要

本集團於進行其日常營運時遵守以下原則：

- 在相應司法權區的法律框架下嚴格遵守所有適用法律法規
- 堅決撤銷採取任何行動或使用任何可能損害環境的產品
- 積極與員工溝通，關注員工基本權益、健康與安全，以及個人發展需求
- 展示為對自然環境具有高道德標準的企業
- 在其業務的各個層面及向其客戶推廣環保意識
- 配合及支持相關監管機構或機構要求改善社區的措施

會員及獎項

本集團的商場管理及營運分部為若干機構的成員，其職能為在當地社區建立溝通、分享安全及危害相關資料以及更新行業知識。

其亦已獲得多項認證及獎項，以表彰其在改善社區安全及工作場所方面的表現，並贊助支持弱勢社群的活動。

會安南岸綜合娛樂度假村的可持續建築設計已獲得LEED(領先能源與環境設計)及GEO(綠色能源辦公室)認證。於報告期間，其高爾夫球場因其美麗的景觀及所提供的全方位服務而獲得多個獎項。來年，該項目旨在獲得更多認證，以表彰在推廣質量管理體系、餐飲管理以及推廣及經營越南全球永續旅遊議會方面的努力。

環境、社會及管治報告

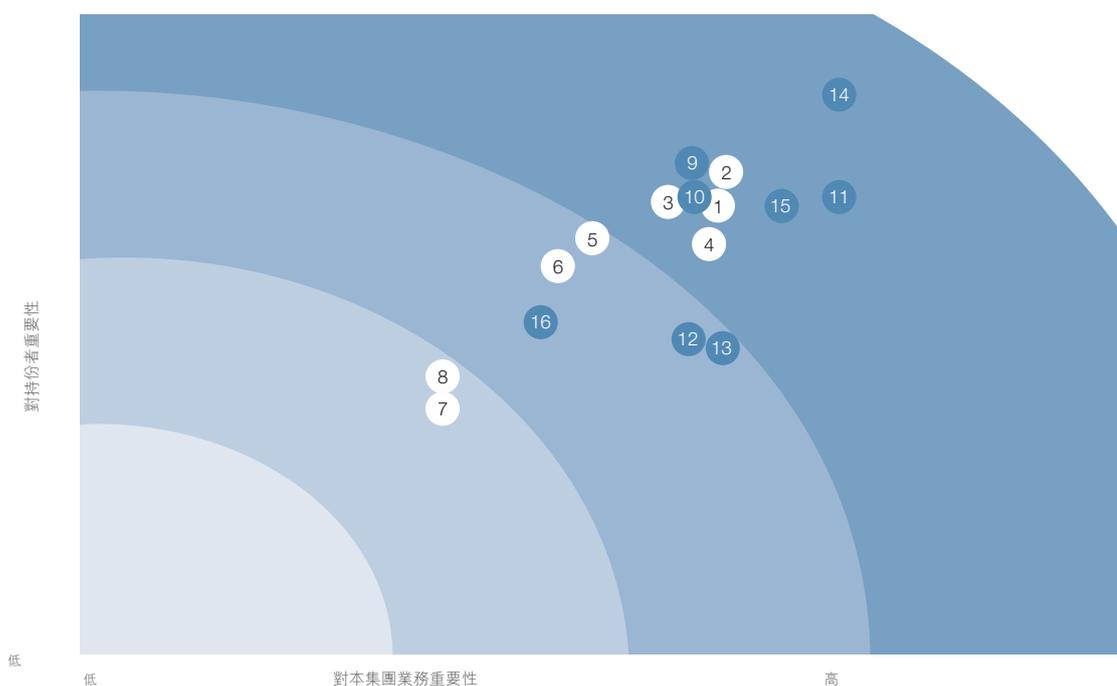
持份者溝通

考慮到本集團從事的業務範圍廣泛，本集團透過多種渠道與其持份者密切溝通，以了解彼等的關注及期望，並識別可能對業務營運構成風險的重大問題。為達致此目標，本公司已透過諮詢本集團內各部門及利用持續溝通渠道及日常互動與該等持份者溝通，從而羅列各範疇的持份者。

持份者	環境、社會及管治關注範疇	參與方式
聯交所	<ul style="list-style-type: none"> 遵守上市規則；及 及時準確刊發公告。 	<ul style="list-style-type: none"> 財務報告及公告； 會議；及 培訓及講座。
政府及監管機構	<ul style="list-style-type: none"> 營運合規； 依法繳稅；及 披露信息及提交資料。 	<ul style="list-style-type: none"> 公告；及 公司網站
投資者	<ul style="list-style-type: none"> 業務策略及表現； 有效企業管治； 可持續盈利能力；及 投資回報。 	<ul style="list-style-type: none"> 股東大會；及 財務報告及公告。
媒體及公眾	<ul style="list-style-type: none"> 企業管治； 環境保護；及 注重人權準則。 	<ul style="list-style-type: none"> 公告；及 新聞發佈會。
供應商	<ul style="list-style-type: none"> 付款安排； 需求穩定性； 營運合規；及 優質服務及產品。 	<ul style="list-style-type: none"> 實地拜訪； 會議；及 電話會議及會談。
顧客	<ul style="list-style-type: none"> 優質服務及產品； 產品安全； 商業信譽； 知識產權與保護；及 營運合規。 	<ul style="list-style-type: none"> 訪查； 會議；及 顧客查詢處理機制。
僱員	<ul style="list-style-type: none"> 僱員權利及福利； 培訓及發展； 工作環境及職業安全；及 平等機會。 	<ul style="list-style-type: none"> 定期會議； 僱員培訓； 年度考核；及 意見箱。
社區	<ul style="list-style-type: none"> 社區發展； 就業機會； 環境保護；及 社會福祉。 	<ul style="list-style-type: none"> 社區服務活動； 傳媒查詢；及 新聞發佈及公告。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團特別與董事會成員、高級管理層、員工、股東、顧客、客戶、租戶及外部顧問進行溝通，以透過股東週年大會、公司網站、新聞稿、員工會議、滿意度調查及日常聯繫進一步了解重大範疇及挑戰。在與各持份者溝通後，本集團已識別、排列及處理對持份者具有一定重要性的事宜。已識別的環境、社會及管治事宜載列如下：



○ 環境事宜

● 社會及管治事宜

- 1 廢氣排放
- 2 溫室氣體排放
- 3 有害廢棄物
- 4 無害廢棄物
- 5 能源使用
- 6 水資源使用
- 7 環境及自然資源
- 8 氣候變化

- 9 僱傭
- 10 健康與安全
- 11 發展及培訓
- 12 勞工準則
- 13 供應鏈管理
- 14 產品責任
- 15 反貪污
- 16 社會責任

環境、社會及管治報告

根據上述矩陣及對本集團業務的進一步詮釋，對持份者最重要的議題為：

1. 產品責任
2. 發展及培訓
3. 反貪污
4. 溫室氣體排放
5. 廢氣排放

儘管本集團一直關注該等議題，但仍決定將投放更多資源解決系統中的任何缺陷，以滿足持份者的期望。

持份者反饋

本集團歡迎持份者對其環境、社會及管治方針及表現提出意見。歡迎任何持份者透過電郵 (ir@letgroup Holdings.com) 向本集團提出建議或分享意見。

我們的環境

本集團在進行業務活動時非常重視環境，並了解其在應對氣候變化方面的角色。本集團遵守所有有關環境的適用法律法規。本集團期望其環境表現於未來呈現改善趨勢。為此，我們鼓勵各級及部門的員工在作出業務決策時，將環境保護列為重要考慮因素。不同計劃及培訓將推行，以提高本集團的整體環保意識，從而實現目標。

氣候變化

本集團知悉其在減少氣候變化方面擔當重要角色，而氣候變化可能造成限制本集團的業務的影響。為更好地識別及應對所涉及的風險，本集團致力於關注氣候變化問題以及其他環境、社會及管治問題。這意味著董事會將帶領對氣候變化相關事宜進行調查，並將得到管理層的支持。當識別重大範疇時，應制定政策進行處理。

環境、社會及管治報告

風險類型	風險	潛在財務影響	短期 (本報告期間)	中期 (1至3年)	長期 (4至10年)	緩解策略
實體風險	<ul style="list-style-type: none"> 極端天氣事件(如海平面上升導致的洪水、暴風雪、超強颱風) 	<ul style="list-style-type: none"> 擾亂供應鏈及中斷業務並導致收入減少 	✓	✓		<ul style="list-style-type: none"> 制定惡劣天氣政策 採取節能措施
	<ul style="list-style-type: none"> 持續高溫 	<ul style="list-style-type: none"> 損害本集團資產，尤其是綜合度假村 				
過渡風險	<ul style="list-style-type: none"> 環境相關法規的變動 	<ul style="list-style-type: none"> 導致採用新慣例的運營成本增加 		✓	✓	<ul style="list-style-type: none"> 實施節能措施
	<ul style="list-style-type: none"> 客戶偏好轉向納入可持續發展概念的公司 	<ul style="list-style-type: none"> 服務需求及收入減少 				<ul style="list-style-type: none"> 在決策時考慮可持續性發展及環境問題

儘管如此，本集團仍希望能為環境帶來正面影響。了解到其對環境的影響較為顯著，因為消耗外購電力及燃料會產生空氣污染物及溫室氣體排放，以及日常營運會產生若干廢棄物，我們已制定指引政策，以提升本集團的環保表現。

於報告期間，本集團未有知悉任何有關空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、產生有害及無害廢棄物的重大違規情況。

環境、社會及管治報告

排放物

空氣污染物及溫室氣體(「溫室氣體」)排放被認為是應對氣候變化的重要因素。為減少排放，本集團的車隊僅使用優質燃料。在適當情況下，本集團使用電動高爾夫球車以減少排放。本集團亦傾向於選擇鄰近其業務地點的供應商，從而盡量減少供應商與業務之間因運輸而產生的排放。有關本集團購買電力及燃料的能源消耗的其他減排措施及政策，請參閱相應的「能源」及「環境及自然資源」章節。

廢氣排放

於報告期間，本集團產生65.36千克硫氧化物(SOx)、18,162.00千克氮氧化物(NOx)及488.28千克顆粒物(PM)。我們亦排放231,808.63噸二氧化碳當量，包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮及氫氟碳化物。密度為總面積0.63噸二氧化碳當量/平方米，或77.30噸二氧化碳當量/員工。本集團將繼續努力，在下一個報告期實現將每層面積及員工的溫室氣體排放密度維持或降低至截至2022年12月31日止年度的基準年的介乎90%至110%。

溫室氣體排放

溫室氣體排放範圍	單位	溫室氣體排放	溫室氣體 排放總量(%)
範圍1 - 能源直接排放 <small>附註1</small>			
固定來源燃料燃燒	噸二氧化碳當量	188,831.92	82
- 天然氣		49.70	
- 液化石油氣(「液化石油氣」)		188,263.75	
- 柴油		463.73	
- 汽油		54.74	
移動來源燃料燃燒	噸二氧化碳當量		
- 汽油和柴油		1,347.51	
設備及系統運作時釋放的製冷劑	噸二氧化碳當量	17.25	
通過植樹吸收二氧化碳	噸二氧化碳當量	(1.82)	

附註1：除另有說明外，排放系數乃參考上市規則附錄27及聯交所所載其參考文件。

環境、社會及管治報告

溫室氣體排放範圍	單位	溫室氣體排放	溫室氣體 排放總量(%)
範圍2 - 能源間接排放 附註1			
外購電力	噸二氧化碳當量	41,613.77	18
溫室氣體排放總量	噸二氧化碳當量	231,808.63	100
溫室氣體排放密度 附註2	總面積的噸 二氧化碳當量/ 平方米	0.63	
溫室氣體排放密度 附註3	噸二氧化碳 當量/員工	77.30	

廢棄物

本集團已制定一系列政策以減少其業務產生的廢棄物，例如鼓勵使用電子行政及文檔處理，並建立雲端工作環境，以減少印刷需要。當必須打印時，我們會優先選用雙面打印及重用單面打印紙，並可追蹤使用情況，從而識別及控制大量打印的來源。在業務營運控制範圍內的洗手間，我們提供乾手機以代替衛生紙。

為妥善管理及處理廢棄物，我們在適當情況下放置附有簡單指示的回收箱以進行回收，並收集打印機碳粉盒、墨盒及電池予合資格收集商，以便在不會對環境造成損害的情況下進行處理。在適當的情況下，本集團亦希望能夠在業務地點對廚餘及有機廢物進行堆肥，將其轉化為有用的養份作景觀美化，減輕堆填區的壓力。

在較大規模的業務營運(如會安南岸綜合娛樂度假村及水晶虎宮殿)中，本集團已訂立將送往堆填區的廢物量減半的長期目標。本集團致力邁向更循環模式、與供應商合作以從源頭減少廢物產生及利用其廢物分類設施提取可再用廢物並將之分流到回收商及相關加工商。當地社區將參與管理及營運分類中心，如擴大減廢工作的規模外，同時可提供工作機會。我們為員工推行廢物意識計劃，並將有關元素融入標準營運程序，以促進有關計劃。

附註1：中國國家電網外購電力所採用合併邊際排放係數為0.5703噸二氧化碳當量/兆瓦時，越南為0.9130噸二氧化碳當量/兆瓦時，及俄羅斯聯邦為0.3102噸二氧化碳當量/兆瓦時。

附註2：於報告期間的總樓層面積為368,746.20平方米。

附註3：截至2022年12月31日本集團的僱員總數為2,999人。

環境、社會及管治報告

於報告期間，本集團產生3.83噸有害廢棄物及3,953.02噸無害廢棄物。本集團的營運已採取嚴格的預防措施，以防止新型冠狀病毒疫情的蔓延。鑒於目前疫情的緩解情況，本集團預計所產生的醫療廢棄物數量將減少，從而減少有害廢棄物的數量。本集團將繼續努力，以於下一報告期間維持或減少每層面積及僱員的廢棄物產生密度為截至2022年12月31日止年度的基準年的介乎90%至110%。

所產生廢棄物	數量	處理方法	
有害廢棄物	打印墨盒、照明、蓄電池等	3.83噸	由合資格處理商收集及處理
有害廢棄物密度		0.000010噸／平方米	
有害廢棄物密度		0.0013噸／僱員	
無害廢棄物	生活廢物 有機廢物 廢棄食用油 其他	3,953.02噸	送往堆填區或由合資格處理商收集及處理 (未來將用於園藝)
無害廢棄物密度		0.01噸／平方米	
無害廢棄物密度		1.32噸／僱員	

環境、社會及管治報告

能源

節能及減少能源廢物一直對本集團成員至關重要。為盡量減少電力消耗所引致的排放，本集團採取一系列節能措施以確保有效使用能源。我們已採取多項措施，如安排電器的定期保養、於需要更換時安裝LED燈、關閉閒置電器以及設定供暖及冷氣系統的時間，以盡量提高電力效率。在適用的情況下，我們使用動態感應電梯，在沒有人使用設施的情況下將消耗較少的電力。我們亦設有節能控制系統，根據不同情況調整冷氣或照明供應。在減少燃料消耗方面，我們僅購買環保車輛，並在路線規劃時增加更多目的地，以減少車輛使用。本集團已於會安南岸綜合娛樂度假村安裝太陽能電池板，以利用可再生能源及減少對外購電力的依賴。截至報告期末，該度假村內多幢建築物屋頂已安裝約2,000個太陽能光伏組件，為業務營運提供部分所需電力供應。

本集團將繼續探索減少外購能源使用的可能性，包括安裝及為太陽能電池板供電，並在可能的情況下採用更有效的熱回收系統。

於報告期間，本集團共消耗931,224,832.86千瓦時能源。密度為總面積2,525.38千瓦時／平方米，或310,511.78千瓦時／僱員。本集團將繼續努力，以於下一報告期間維持或減少每層面積及僱員的能源消耗密度為截至2022年12月31日止年度的基準年的介乎90%至110%。

所使用能源	消耗量 單位	千瓦時消耗量
液化石油氣	千瓦時	868,051,495.95
柴油(移動及固定)	千瓦時	5,663,692.87
汽油(移動)	千瓦時	1,496,312.22
汽油(固定)	千瓦時	232,032.13
天然氣	千瓦時	245,381.69
電力	千瓦時	55,535,918.00
能源消耗總量		931,224,832.86
能源消耗總量密度	千瓦時／平方米	2,525.38
能源消耗總量密度	千瓦時／僱員	310,511.78

環境、社會及管治報告

水

除日常用水外，本集團亦於綜合度假村營運中的游泳池設施、廚房及設施用水。儘管供水穩定，且在求取適用水源上並無遇上任何問題，但本集團認為水乃地球的重要及稀有資源。因此，我們嚴格監控耗水量。我們提醒員工有效率地使用淡水。倘發現任何不必要的用水情況，我們將採取措施進行改進。本集團的大部分用水被送往由政府或其他第三方管理的中央污水處理中心處理，而其餘用水於排放前由我們自行處理。越南的綜合度假村將中水重用作沖廁，並將特製水庫的水用作園景灌溉，以減少淡水消耗。度假村內中水廠每日可處理434立方米中水。本集團的用水情況不會導致任何引起嚴重影響的環境污染。

於報告期間，中國的商場、會安南岸綜合娛樂度假村及水晶虎宮殿共消耗345,869.00立方米淡水，密度為總面積0.94立方米／平方米，或115.33立方米／員工。其餘項目不包括在內，原因是該等項目於報告期間並無有關該等用水的資料或並無產生用水。本集團將繼續努力，以於下一報告期間維持或減少每層面積及僱員的耗水密度為截至2022年12月31日止年度的基準年的介乎90%至110%。

環境及天然資源

有效管理環境及天然資源可降低營運成本及惠及整個社會。儘管本集團的業務不會對環境造成重大影響，亦不涉及直接使用天然資源，但我們知悉我們業務造成的間接環境影響。

為盡量減少對環境的影響，本集團盡可能優先使用可生物降解及不含磷酸鹽的清潔劑，同時從當地採購物資，並在可能的情況下採用循環經濟以實現可持續發展。我們計劃透過一套統一的可持續發展約章來實現以上舉措。

本集團持續檢討其業務對環境的影響，並在業務營運中採用最佳常規。我們亦正就資源消耗制定監控系統，以識別及實施更佳表現策略，透過良好的環境常規提升對環境可持續性的貢獻。本集團極尋求機會盡可能對可持續發展作出貢獻並決心透過採納上述常規實現實際目標。

我們的員工

本集團視員工為發展過程中的寶貴資產。我們致力為員工提供工作滿足感、健康及全方位支持等所有基本因素，以促進員工的專業發展及能力提升。本集團希望透過專注於員工的包容與參與、福祉及技能發展，發揮員工最大的潛力。為此，除遵守所有相關道德及監管標準外，本集團亦已制定公平及全面的僱傭政策及常規。

僱傭及勞工常規

本集團嚴格遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的所有相關法律法規。所有該等條款及政策均於僱傭協議及員工手冊中清楚列明。於報告期間，並無發現任何違規情況。

薪酬及福利待遇

本集團員工有權收取基本薪金，並根據職位、職責、能力、貢獻、表現、經驗及其他優點享有酌情花紅。本集團每年根據業務增長及市價檢討員工薪金。

除金錢形式的薪酬外，本集團亦提供非金錢形式的基本福利計有年假、強積金計劃（「強積金」）、醫療保險、疾病津貼、婚假、喪假、產假或待產假及退休金。

平等機會

本集團於招聘、甄選、培訓、發展及晉升時奉行平等機會原則。不應基於種族、膚色、國籍、民族或國家原籍、宗教或信仰、殘疾、工會會員或非會員身份、性別、性取向、懷孕及生育、跨性別、婚姻／同性伴侶關係、年齡，或者基於兼職固定年期工人而受到歧視或被剝奪機會。我們僅可根據個人的相關能力、技能及能力進行甄選、晉升及以其他方式處理。管理層有責任保護員工或求職者免受任何形式的歧視，而任何引起管理層注意的非法歧視行為均應小心處理。

和諧工作環境

除了建立多元化環境外，本集團的另一項首要任務是致力維持一個沒有騷擾、沒有欺凌的工作環境，讓每位員工都感到安全、受到尊重及獲得尊嚴的對待。本集團對任何恐嚇、敵對、侮辱、羞辱或冒犯行動及行為（不論在行動上或口頭上，濫用權力或地位與否）均採取零容忍政策。本集團嚴禁任何有關騷擾或欺凌行為，並視之為不當行為，可能導致被解僱。任何提出投訴或協助調查的人士將受到保護，免受恐嚇、傷害或歧視。對作出有關騷擾或欺凌投訴的員工進行報復屬違紀行為。

環境、社會及管治報告

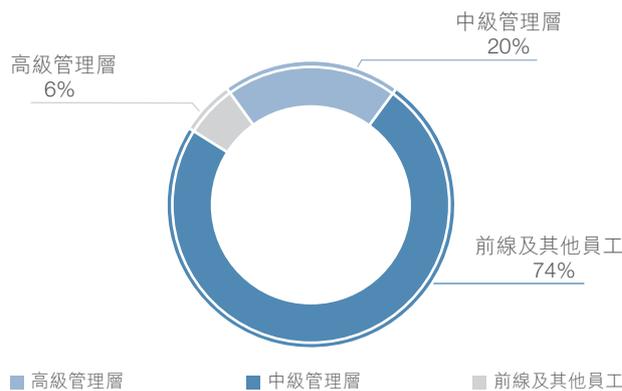
員工溝通

本集團視與員工的溝通及參與為員工感到受重視、獲賦予力量及激勵的重要元素。該等努力亦被視為提升團隊凝聚力及提升工作表現的關鍵。於報告期間，除提供渠道給員工表達意見外，我們亦在疫情限制下組織線上員工活動，在保障員工健康及安全下，讓員工在工作之餘交流意見。

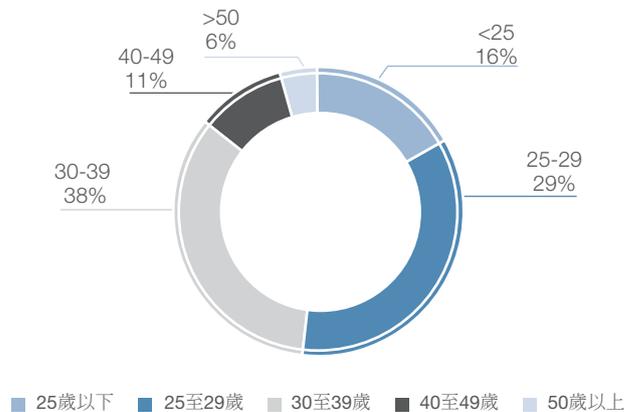
僱傭數據

於報告期間，本集團已遵守各司法權區的所有適用法律法規，且並無發現任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、歧視以及其他待遇及福利的重大違規情況。截至2022年12月31日，本集團共聘用2,999名員工，其中約100%為全職員工。約64%的員工參與會安南岸綜合娛樂度假村，而約33%的員工則參與水晶虎宮殿項目。男女比例約為0.91:1。下圖列示按僱傭類別、年齡組別、國籍、地理區域、性別及員工類別劃分的勞動力分佈：

按員工類別劃分之整體勞動力^{附註1}

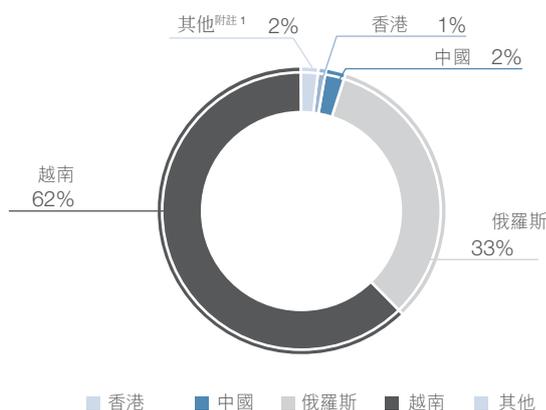


按年齡組別劃分之整體勞動力

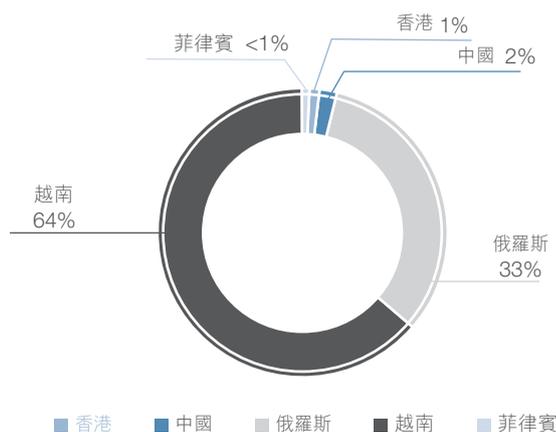


附註 1：高級管理層指董事及首席財務總監，中級管理層指經理級或以上員工，而前線及其他員工均為其他一般員工。

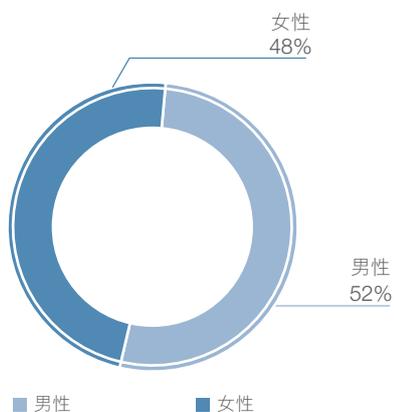
按國籍劃分之整體勞動力



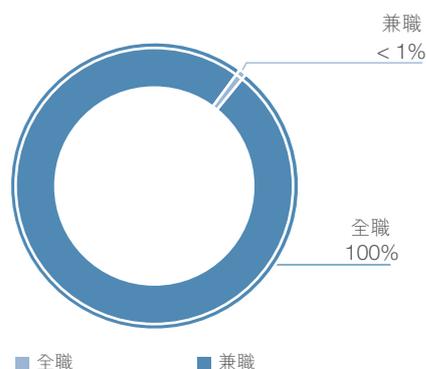
按地理區域劃分之整體勞動力



按性別劃分之整體勞動力



按僱傭類別劃分之整體勞動力



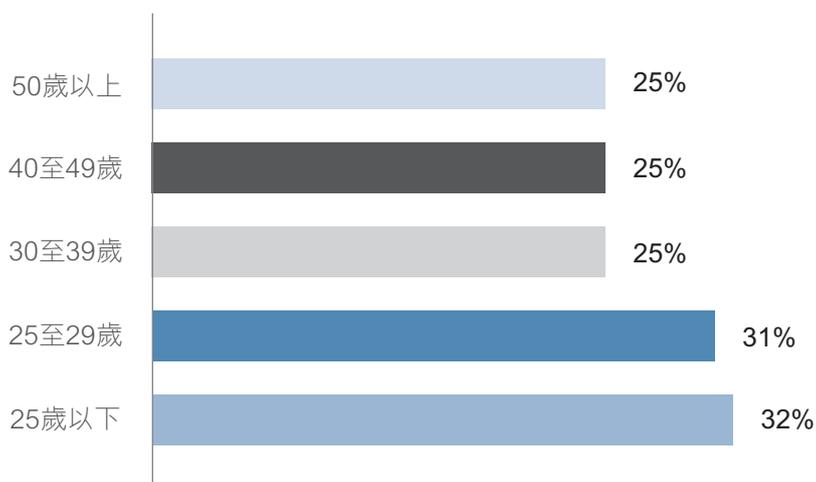
附註1：「其他」包括菲律賓、澳門、美國、澳洲、英國、馬來西亞、新加坡、紐西蘭、南非、韓國、葡萄牙、法國、保加利亞、加拿大及阿根廷。彼等各自貢獻少於2%的勞動力。

環境、社會及管治報告

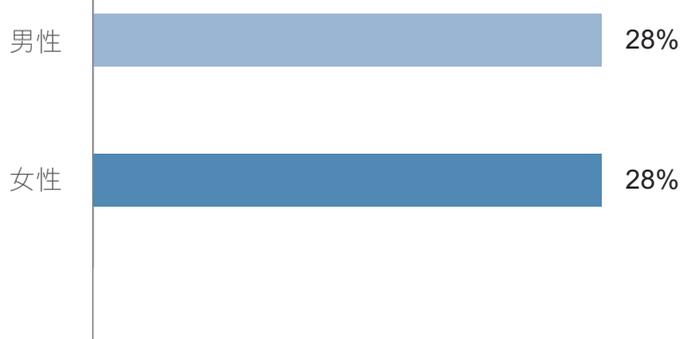
員工流失率

本集團致力將員工流失率維持在可接受水平，以促進專業技能及經驗的累積。於報告期間，本集團的整體員工流失率約為28%^{附註1}。

按年齡組別劃分之流失率

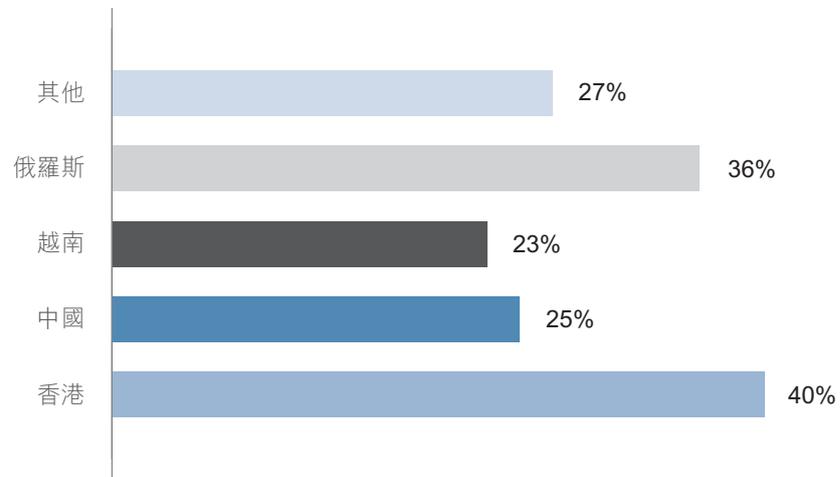


按性別劃分之流失率

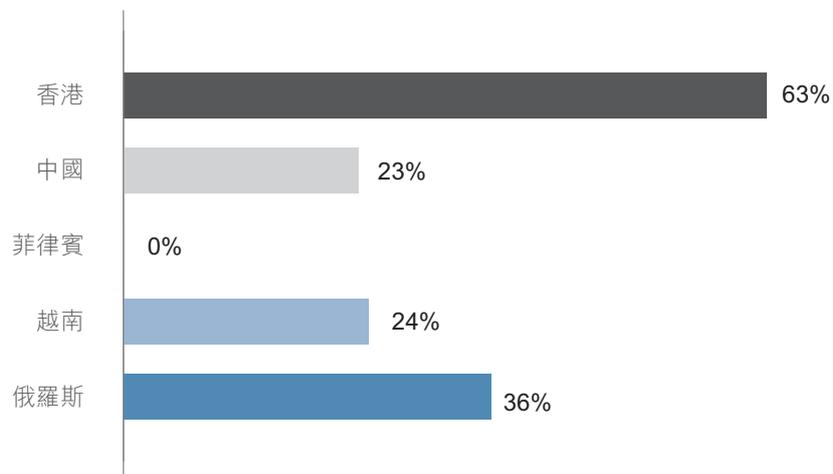


附註1：流失率=(於報告期間離開業務的員工人數/於2022年12月31日於業務工作的員工人數)x100%。

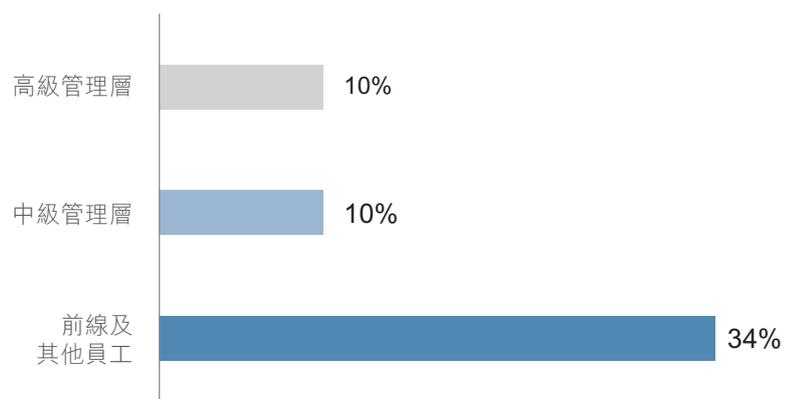
按國籍劃分之流失率



按地理區域劃分之流失率



按員工類別劃分之流失率



環境、社會及管治報告

員工福祉

本集團遵守所有有關提供安全工作環境及保護員工免受職業危害的相關法律法規。概無發現對本集團有重大影響的違反法律法規的情況。除提供基本醫療福利外，本集團亦採取一系列預防措施，防止員工的健康與安全受損。

職業健康與安全

本集團致力為全體員工提供及維持安全及健康的工作場所。為保障全體員工的健康，所有工作場所(包括汽車)均為禁煙。我們已制定安全規則及一般程序，並放置於顯眼處方便參考。員工需要熟悉各種滅火工具、逃生路線及相關程序以應付緊急狀況，該等工具的性能及安全性會定期由專業人士進行檢查。工作環境的通風、濕度及綠化均控制得宜，以為員工提供舒適的工作場所。本集團亦鼓勵員工提出任何潛在危險或值得關注的工作狀況。為加強及培養員工的安全意識，我們定期安排安全培訓。

如需要進行戶外工作或需要體力勞動，例如建築工地工作、設施管理、洗衣、消防工作等將向員工提供所有必要設備及防護裝備，以保護員工的職業安全。

於報告期間，發生了3起受傷案件，共導致66日的工作損失。本集團已妥善處理了該等案件。過去三年(包括報告期間)並無工傷死亡記錄。

應對新型冠狀病毒疫情的措施

由於新型冠狀病毒疫情持續，2022年對本集團而言是艱難的又一年。本集團致力在確保安全與維持業務運作以保障員工收入之間取得平衡。

環境、社會及管治報告

本集團保持高度警惕，一旦發現任何值得關注的事件，將及時發佈最新消息。我們亦會告知易受影響的程度，以便員工在保持警惕的同時不會過度擔憂。本集團於疫情期間為保障員工健康與安全而採取的主要措施包括：

- 成立工作小組以跟進疫情的發展
- 盡可能採取靈活的在家工作計劃
- 加強健康監察衛生措施，如量度體溫、佩戴外科口罩、對共享物品和區域進行消毒等。
- 要求員工披露可能接觸病毒的情況
- 涵蓋私人診所及所有相關合資格門診服務的新型冠狀病毒檢測開支
- 根據僱傭條例授予任何法定病假(倘員工須接受或被勒令接受醫療監察或隔離)
- 倘不可避免地需要於本集團的場所會面，則減少與其他人士接觸並保存訪客進出紀錄
- 鼓勵保持社交距離及購買外賣食物

於新型冠狀病毒疫情期間，受感染的員工根據當地規定進行隔離，並獲準於解除隔離後恢復工作。

發展及培訓

本集團非常重視員工的專業發展，因為我們相信學習是共同的責任。

本集團為其員工提供多種內部及外部學習機會。就正式培訓而言，本集團為新員工安排入職課程，以了解本集團的背景、文化、架構及系統、工作流程等，並舉行定期培訓以提供最新的行業知識或修訂最佳常規，如職業及消防安全、操守守則、專業技能、監督技能、客戶服務等。

提供學習機會的其他環境包括辦公室研討會及工作坊：

- 員工聚首一堂以討論、實踐及交流經驗互相學習；社區或公民活動
- 鼓勵員工尋求與社區及組織的聯繫，以獲得專業寫作及公開演講的體驗；以及加入專業組織及出席會議
- 倘員工加入專業組織及出席有關會議以增加行業見解，費用一律可獲報銷

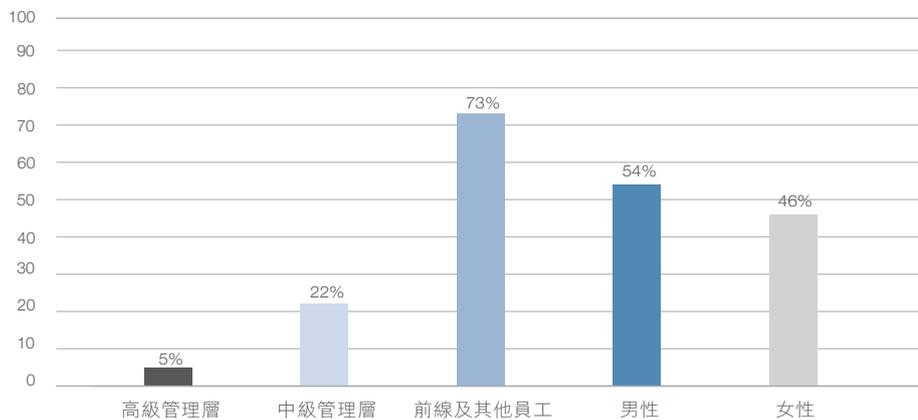
環境、社會及管治報告

本集團亦鼓勵員工識別自身目標，並根據自身需要及步伐積極參與發展，以取得更有效的成果。透過定期檢討員工的表現及能力，並參考各司法權區的相關法律法規的規定，識別培訓需要及評估相關成效。

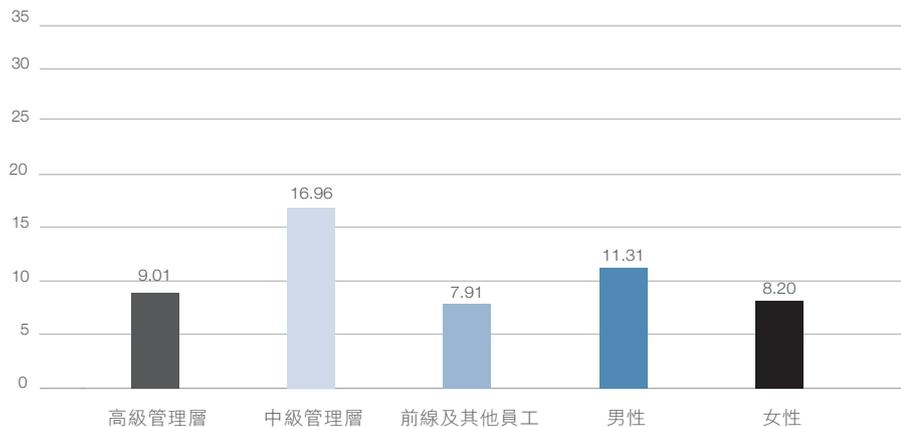
培訓數據

於報告期間，53%來自香港、菲律賓、俄羅斯、越南及中國業務的員工已接受培訓。該等業務的每名員工完成培訓的平均時數為9.83小時。鑒於目前對新型冠狀病毒的大部分限制已取消，本集團旨在為員工組織更多培訓以進一步發展。

按性別及員工類別劃分之已接受培訓的員工百分比



按性別及員工類別劃分之員工已完成的平均培訓時數



經營常規

供應鏈管理

本集團傾向與供應商維持長期關係，以確保本集團提供穩定的服務，並建立了直接溝通渠道，讓供應商提交他們的報價供我們考慮。在挑選供應商及承包商時，本集團的首要任務是盡量降低合作供應商為本集團帶來的潛在風險。(除遵守相關法定要求、供應穩定性、質量及聲譽外，亦考慮所有潛在供應商的環境、社會及管治表現，以確保該等供應商能夠為本集團追求卓越可持續發展帶來價值。)

由於本集團的業務分散於多個地區，識別環境及社會風險以及推廣環保產品及服務的方式各有不同。儘管如此，所有業務均知悉有必要正視供應鏈中的環境、社會及管治風險。視乎業務經營所在的司法權區，部分政策專注於供應商的環境表現，部分檢討承包商提供的職業健康與安全保障以及合約員工政策，而其他政策的重點則在於評估及防止貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢風險。

一般而言，在可能的情況下，會邀請至少兩至三名供應商參與招標程序，以確保報價公平透明。倘全部供應商均符合可持續發展的先決條件，我們會優先考慮本地供應商，以促進本地經濟發展及減少碳足跡。(本集團每季度評估每名供應商的表現，並要求他們在本集團發現任何不符合本集團要求的情況時採取補救措施。)

供應商

於報告期間，香港、中國、越南及俄羅斯的業務委聘合共440家主要供應商提供法律及專業服務、設備及餐飲、酒店物資、技術物資、娛樂場物資、辦公室物資及清潔服務。該等供應商大部分鄰近經營地點，其中207家位於越南，190家位於俄羅斯，43家位於香港、中國及菲律賓等其他地區。

產品責任

本集團高度重視所提供產品及服務的質素。我們深明在營運過程中滿足客戶、業務夥伴及所有其他持份者期望的責任。於報告期間，本集團已遵守有關所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜的所有相關法律法規以及補救方法。並無發現任何重大違規情況。

環境、社會及管治報告

勞工準則

本集團遵守所有相關法律法規，以保障員工權利。本集團嚴禁及不容忍僱用童工或強制勞工等。為避免有關做法，我們會對每名新員工進行背景調查，以核實彼等為本集團工作的年齡及法律資格。在任何僱傭關係開始前亦必須取得雙方同意。倘發現任何違規行為，合約將即時終止。本集團分包商(如適用)僱用的工人亦須遵守此慣例。於報告期間，並無發現嚴重違反有關防止童工及強制勞工的法律法規的情況。

客戶健康與安全

本集團高度重視確保所提供的服務及所出售的產品均符合並超越法定要求，尤其是本集團的服務業務。我們亦已制定標準操作程序以說明在不同安全相關情況下將採取的程序及行動。我們進行嚴格檢查以保持用於履行本集團服務的產品符合高標準。於報告期間，疫情持續對本集團的服務業務構成巨大威脅，並增加影響客戶健康的風險。我們已於重新開放場所時採取人流管制、體溫檢測及提供基本消毒產品等措施。所有場所的衛生狀況亦受到密切監控，以避免本集團員工傳播病毒。

在涉及餐飲的業務中，本集團採取嚴格的篩選及甄選程序，以確保食物安全及消除任何風險。

於報告期間，概無就已出售產品的健康與安全提出任何關注。本集團的業務性質不涉及產品回收。

客戶服務

客戶意見及滿意度是評估本集團所提供產品及服務表現的主要渠道。為實現溝通及意見，我們設有熱線、意見表格及進行定期諮詢及會議，以供客戶發表意見。任何被視為具建設性的負面意見將由管理層以專業方式審閱及討論。就每宗投訴個案而言，我們已進一步聯絡投訴人，以取得更多詳情及意見，藉以便進行改善及糾正工作。本集團的目標是讓每名客戶感到滿意。於報告期間，共接獲41宗有關我們產品及服務的投訴且均已結案。

知識產權

本集團嚴格遵守各方的知識產權，包括本集團、供應商、競爭對手、客戶及其他組織的知識產權。本集團知悉取得、完善及保護知識產權的程序，並就如何執行相關程序向員工作出指示。

資料保護及私隱

由於本集團就業務處理及負責的數據範圍廣泛，資料保護被視為持份者最重要的事項。本集團明白保護客戶、業務夥伴及客戶私人資料的責任。我們亦致力保護任何保密交易、商業秘密、知識產權或任何其他不可公開的知識。

員工應尊重私隱，並根據內部政策所載的相關保密規定對在業務過程中獲得、持有及處理的個人資料保密，以保障客戶私隱。無論在任何指定時間，有關資料概不得披露或用於本集團所指示收集目的以外的用途。任何違反該等政策的行為均可能面臨終止僱用而不予事先通知。我們亦與外部人士訂立不披露協議，以確保任何敏感資料在公開發佈前不會被洩漏。

於報告期間，本集團並不知悉有任何有關客戶資料保護的相關法律法規的違規情況。

環境、社會及管治報告

負責任博彩

本集團對博彩場所作出負責任的博彩承諾，致力為賓客提供愉快的博彩體驗，同時盡量減少任何有害後果。本集團致力遵守所有適用法律法規，並與政府合作，協助賓客作出負責任的博彩決定。根據負責任博彩意識計劃，所有於本集團的博彩場所工作的員工每年均接受有關負責任及問題博彩以及值得關注需予協助跡象的培訓及評估。計劃內的部分保障措施包括：

- 自我禁止進入娛樂場 - 有興趣的顧客可申請自我禁止進入娛樂場
- 娛樂場入場檢查 - 僅年滿18歲以上的顧客方可入場
- 負責任的酒精服務
- 賭博產品資訊 - 向顧客提供遊戲規則，教育他們贏取彩金的機會及莊家優勢的資料
- 協助及支援 - 向顧客提供負責任的博彩電郵小組，並透過小冊子或於娛樂場設立展示板進行展示

反貪污

本集團非常重視員工的道德及誠信。本集團遵守有關反競爭、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的所有相關法律法規。為禁止賄賂及貪污，本集團制定嚴格及清晰的內部監控政策及結構完善的業務流程，以便員工及供應商於進行業務活動時遵守。於報告期間，本集團的任何業務中並無發現任何有關貪污行為的違規事件或非法行為。

本集團嚴禁受賄及行賄以影響與供應商訂立協議或獲得業務。發生任何有關不當或不誠實行為均可能導致終止僱用。

環境、社會及管治報告

為防止有關行為，本集團於僱傭合約上清楚列明及協定書面條款及行為守則。我們亦會在員工入職時以及在僱傭過程中定期提供反貪污培訓。高級管理層及董事會肩負管理本集團反貪污表現的重任，我們鼓勵他們參加由聯交所及廉政公署等機構組織的特定課程，以加強他們的了解。

我們亦特別委聘外部專業人士評估及檢討本集團集團對本集團娛樂場業務的反洗黑錢內部監控是否充分及有效。我們定期檢討及更新內部監控的評估，以加強對有關常規的監控。

本集團已制定舉報政策，以規管有關本集團會計、內部會計控制、審核事宜及涉嫌違反本集團政策的不當行為或欺詐的投訴的接收、保留及處理。所有投訴將根據政策審查程序進行審查。獲指派調查投訴的人士將進行調查並向審核委員會報告調查結果或建議，包括建議的紀律處分或糾正措施。如法律有所規定，違規須即時向相關的政府機關報告。

本集團將盡一切努力將所有舉報報告及作出舉報的僱員的身分保密。在任何情況下，對真誠相信違反任何法律、規則或法規的行為作出舉報的任何人士不會受到任何報復。

我們的社區

本集團視促進區內社福及繁榮為己任。我們積極參與各項社區活動，並發掘符合社會需要的社區投資機會。

福祉

為應對疫情，於報告期間，員工及客戶的健康與安全為本集團的首要任務。本集團已根據本地及國際機構發佈的建議及指引，在香港辦事處及海外物業實施加強預防措施，以實現最高水平的健康與安全警惕。部分措施包括：強制佩戴口罩、量度體溫及保持社交距離；頻密地對公眾地方及經常接觸點進行深度清潔及消毒；應要求向賓客提供口罩及搓手液；要求所有到訪本集團物業的承包商及其他第三方作出健康申報；定期清潔空氣過濾器及冷氣系統；及向全體員工介紹加強個人衛生。

環境、社會及管治報告

環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	描述	章節	備註
A. 環境			
A1 排放物			
一般披露	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生等的：	我們的環境	
	(a) 政策；及		
	(b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標 A1.1	排放物種類及相關排放數據。	排放物、 廢氣排放	
關鍵績效指標 A1.2	直接(範圍1)及能源間接(範圍2)溫室氣體排放(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	排放物、溫室氣體排放	
關鍵績效指標 A1.3	所產生有害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	廢棄物	
關鍵績效指標 A1.4	所產生無害廢棄物總量(以噸計算)及(如適用)密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	廢棄物	
關鍵績效指標 A1.5	描述所訂立的排放量目標及為達到這些目標所採取的步驟。	排放物、能源、 環境及天然 資源	
關鍵績效指標 A1.6	描述處理有害及無害廢棄物的方法，及描述所訂立的減廢目標及為達到這些目標所採取的步驟。	廢棄物、能源、 環境及天然 資源	

層面	描述	章節	備註
A2 資源使用			
一般披露	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策。	能源、水	
關鍵績效指標 A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源(如電、氣或油)總耗量(以千個千瓦時計算)及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	能源	
關鍵績效指標 A2.2	總耗水量及密度(如以每產量單位、每項設施計算)。	水	
關鍵績效指標 A2.3	描述所訂立的能源使用效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	能源、環境及天然資源	
關鍵績效指標 A2.4	描述求取適用水源上可有任何問題，以及所訂立的用水效益目標及為達到這些目標所採取的步驟。	水	
關鍵績效指標 A2.5	製成品所用包裝材料的總量(以噸計算)及(如適用)每生產單位佔量。	不適用	於本集團營運過程中概無使用包裝材料。
A3 環境及天然資源			
一般披露	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策。	環境及天然資源	
關鍵績效指標 A3.1	描述業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動。		
A4 氣候變化			
一般披露	識別及應對已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜的政策。	氣候變化	
關鍵績效指標 A4.1	描述已經及可能會對發行人產生影響的重大氣候相關事宜及管理有關影響的行動。	氣候變化	

環境、社會及管治報告

層面	描述	章節	備註
B. 社會			
B1 僱傭			
一般披露	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	我們的員工	
關鍵績效指標 B1.1	按性別、僱傭類型(如全職或兼職)、年齡組別及地區劃分的僱員總數。	僱傭數據	
關鍵績效指標 B1.2	按性別、年齡組別及地區劃分的僱員流失比率。	員工流失率	
B2 健康與安全			
一般披露	有關提供安全工作環境及保障僱員避免職業性危害的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	職業健康與安全	
關鍵績效指標 B2.1	過去三年(包括匯報年度)每年因工亡故的人數及比率。	職業健康與安全	
關鍵績效指標 B2.2	因工傷損失工作日數。	職業健康與安全	
關鍵績效指標 B2.3	描述所採納的職業健康與安全措施，以及相關執行及監察方法。	職業健康與安全	

環境、社會及管治報告

層面	描述	章節	備註
B3發展及培訓			
一般披露	有關提升僱員履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動。	發展及培訓	
關鍵績效指標 B3.1	按性別及僱員類別(如高級管理層、中級管理層)劃分的受訓僱員百分比。	培訓數據	
關鍵績效指標 B3.2	按性別及僱員類別劃分，每名僱員完成受訓的平均時數。	培訓數據	
B4勞工準則			
一般披露	有關防止童工或強制勞工的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	勞工準則	
關鍵績效指標 B4.1	描述檢討招聘慣例的措施以避免童工及強制勞工。	勞工準則	
關鍵績效指標 B4.2	描述在發現違規情況時消除有關情況所採取的步驟。	勞工準則	

環境、社會及管治報告

層面	描述	章節	備註
B5 供應鏈管理			
一般披露	管理供應鏈的環境及社會風險政策。	供應鏈管理	
關鍵績效指標 B5.1	按地區劃分的供應商數目。	供應鏈管理、供應商	
關鍵績效指標 B5.2	描述有關聘用供應商的慣例，向其執行有關慣例的供應商數目，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理、供應商	
關鍵績效指標 B5.3	描述有關識別供應鏈每個環節的環境及社會風險的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理、供應商	
關鍵績效指標 B5.4	描述在揀選供應商時促使多用環保產品及服務的慣例，以及相關執行及監察方法。	供應鏈管理、供應商	
B6 產品及服務責任			
一般披露	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜以及補救方法的： (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。	產品責任	
關鍵績效指標 B6.1	已售或已運送產品總數中因安全與健康理由而須回收的百分比。	客戶健康與安全	
關鍵績效指標 B6.2	接獲關於產品及服務的投訴數目以及應對方法。	客戶服務	
關鍵績效指標 B6.3	描述與維護及保障知識產權有關的慣例。	知識產權	
關鍵績效指標 B6.4	描述質量檢定過程及產品回收程序。	客戶健康與安全、負責任博彩	
關鍵績效指標 B6.5	描述消費者資料保障及私隱政策，以及相關執行及監察方法。	資料保護及私隱	

環境、社會及管治報告

層面	描述	章節	備註
B7 反貪污			
一般披露	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的：反貪污 (a) 政策；及 (b) 遵守對發行人有重大影響的相關法律及規例的資料。		
關鍵績效指標 B7.1	於匯報期內對發行人或其僱員提出並已審結的貪污訴訟案件的數目及訴訟結果。	反貪污	
關鍵績效指標 B7.2	描述防範措施及舉報程序，以及相關執行及監察方法。	反貪污	
關鍵績效指標 B7.3	描述向董事及員工提供的反貪污培訓。	反貪污	
B8 社區投資			
一般披露	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策。	我們的社區	
關鍵績效指標 B8.1	專注貢獻範疇(如教育、環境事宜、勞工需求、健康、文化、體育)。	福祉	
關鍵績效指標 B8.2	在專注範疇所動用資源(如金錢或時間)。	社區參與	

獨立核數師報告



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

致LET Group Holdings Limited (前稱太陽城集團控股有限公司)

股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核載於第104至278頁LET Group Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於2022年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之適用披露要求妥為編製。

意見之基礎

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

與持續經營相關之多項不確定性因素

我們謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，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 貴集團透過成功延期或重續未償還應付債券或出售非核心資產獲得融資產生充足資金的能力。該等情況顯示存在重大不明朗因素，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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的該等事項。該等事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該等事項提供單獨的意見。

博彩業務之收入

請參閱綜合財務報表附註6及綜合財務報表附註4(k)的重大會計政策

關鍵審計事項

本核數師在審計中處理該等事項的方法

截至2022年12月31日止年度之博彩業務收益為約港幣340,898,000元。我們將博彩業務的收益識別為關鍵審計事項，因為其對綜合財務報表的重要性。

我們的審核程序包括：

- 了解有關收益確認的程序。
- 評估設計及執行以及測試有關確認博彩業務收益的關鍵監控措施的運作效率。
- 按挑選基準重新進行現金點算，以查驗有否按計劃執行監控措施。
- 進行分析審查及趨勢分析，以識別任何不尋常或無法解釋的收益。
- 追溯至全年博彩業務收益交易樣本的來源文件，重新計算博彩贏款及損失，並與入賬的收益金額對照。
- 按適用會計準則規定，就於年內確認的收益評估於綜合財務報表作出披露的適當性。

獨立核數師報告

除綜合財務報表及核數師報告以外的資料

董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年報內的全部信息，除綜合財務報表及我們的核數師報告外。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令其作出真實而公平的反映，及落實董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，披露(如適用)與持續經營有關的事項，並使用持續經營會計基準(除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他可行的選擇)。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務申報程序的責任。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。本報告僅向閣下(作為一個團體)報告。除此以外，我們的報告不可用作其他用途。我們並不就本報告之內容對任何其他人士承擔任何責任或接受任何義務。

合理保證是高水準的保證，但不能保證按照香港核數準則進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據香港核數準則進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資訊獲取充足、適當的審計憑證，以對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下採取行動以消除威脅或應用防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為潘卓毅。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2023年3月30日

潘卓毅

執業證書編號 P06711

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 千港元	2021年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	6	394,340	294,308
銷售成本		(209,223)	(207,584)
毛利		185,117	86,724
其他收入、收益及虧損	7	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	30	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	19	(17,643)	(119,717)
向一間合營公司貸款之減值虧損	19	(12,155)	(194,212)
應收一間合營公司款項之減值虧損	19	(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	8	(195,050)	(207,961)
除稅前虧損		(361,458)	(481,200)
所得稅抵免(開支)	11	16,751	(22,947)
來自持續經營業務之年內虧損	9	(344,707)	(504,147)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利	36, 37	138,039	34,750
本年度虧損		(206,668)	(469,397)

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 千港元	2021年 千港元 (經重列)
其他全面(開支)收入			
將不會重新分類至損益之項目：			
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差異		-	62,910
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		(303,644)	(286,536)
於出售附屬公司時重新分類匯兌儲備	37	(9,477)	-
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)，扣除有關 所得稅		2,081	(900)
		(311,040)	(287,512)
年內其他全面開支		(311,040)	(224,602)
年內全面開支總額		(517,708)	(693,999)
以下人士應佔本年度(虧損)溢利：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		(408,762)	(527,492)
- 永久證券持有人	34	270,400	269,227
		(138,362)	(258,265)
- 非控股權益		(68,306)	(211,132)
		(206,668)	(469,397)

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 千港元	2021年 千港元 (經重列)
以下人士應佔本年度全面(開支)收入總額：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		(681,272)	(711,186)
- 永久證券持有人	34	270,400	269,227
		(410,872)	(441,959)
- 非控股權益		(106,836)	(252,040)
		(517,708)	(693,999)
本公司權益持有人應佔年內全面(開支)收入總額來自：			
- 持續經營業務			
		(566,353)	(459,773)
- 已終止經營業務	36, 37	155,481	17,814
		(410,872)	(441,959)
本公司股東應佔每股虧損：			
基本(港仙)			
	13		
- 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)			
	13		
- 年內虧損		(6.43)	(15.52)
- 來自持續經營業務之虧損		(8.50)	(15.95)

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

		於12月31日	
	附註	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產			
物業、經營權及設備	14	3,242,864	2,837,734
使用權資產	15	1,767,020	2,161,410
無形資產	16	13,243	14,449
就非流動資產之預付款及按金	17	275,628	226,132
於聯營公司權益	19	-	175,659
向一間合營公司貸款	19	97,024	77,126
應收一間合營公司款項	19	6,863	4,433
應收貸款	20	-	113,659
衍生金融工具	30(c)	3,232	4,570
		5,405,874	5,615,172
流動資產			
存貨	22	4,452	307,236
應收賬款、其他應收款及預付款	23	211,732	248,773
應收貸款	20	-	485,550
向一間合營公司貸款	19	90,050	89,600
應收一間合營公司款項	19	39,359	12,458
已抵押銀行存款	25	485	1,534
受限制銀行存款	25	-	1
銀行結餘及現金	26	1,036,314	1,571,507
		1,382,392	2,716,659

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 千港元	2021年 千港元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	27	177,648	287,859
應付一間關聯公司款項	24(a)	-	262,905
應付一間附屬公司之非控股股東之款項	24(b)	6,204	-
來自一間附屬公司之非控股股東貸款	24(b)	77,660	-
合約負債	28	6,560	8,189
租金及其他按金		5,377	6,003
其他借貸	29	400,000	823,101
租賃負債	31	10,326	9,840
應付債券	30(a)	628,442	-
可換股債券	30(a)	-	589,203
衍生金融工具	30(a)及(b)	167	13,301
即期稅項負債		5,374	17,003
		1,317,758	2,017,404
流動資產淨值			
		64,634	699,255
資產總值減流動負債			
		5,470,508	6,314,427
非流動負債			
其他借貸	29	-	149,217
其他應付款	27	79,369	69,216
租賃負債	31	923,085	1,009,184
來自附屬公司非控股股東之貸款	24(b)	138,748	237,262
應付一間附屬公司非控股股東之款項	24(b)	-	5,013
可換股債券	30(b)	19,073	17,767
		1,160,275	1,487,659
資產淨值			
		4,310,233	4,826,768

綜合財務狀況表

於2022年12月31日

	附註	於12月31日	
		2022年 千港元	2021年 千港元
資本及儲備			
股本	33	666,797	666,797
永久證券	34	6,036,663	5,766,263
儲備		(3,674,087)	(2,993,926)
本公司權益持有人應佔權益虧絀		3,029,373	3,439,134
非控股權益		1,280,860	1,387,634
權益總額		4,310,233	4,826,768

本公司董事會於2023年3月30日批准並授權刊發，並經以下人士簽署：

盧衍溢
董事

杜健存
董事

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔											
	股本	股份溢價	永久證券	合併儲備	法定儲備	購股權			累計虧損	總計	非控股權益	權益總計
						儲備	資本儲備	外匯儲備				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2021年1月1日	666,697	2,103,796	5,461,036	27,490	67,955	87,409	287,680	595,902	(5,483,452)	3,814,513	1,651,986	5,466,499
年內溢利(虧損)	-	-	269,227	-	-	-	-	-	(527,492)	(258,265)	(211,132)	(469,397)
換算海外業務匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(226,829)	-	(226,829)	(59,707)	(286,536)
從功能貨幣換算為呈列貨幣 而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	44,111	-	44,111	18,799	62,910
應佔一間合營公司其他全面 開支，扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(900)	(900)	-	(900)
出售一間聯營公司 時重新分類匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(76)	-	(76)	-	(76)
年內全面收入(開支)總額	-	-	269,227	-	-	-	-	(182,794)	(528,392)	(441,959)	(252,040)	(693,999)
行使購股權時發行之股份 確認以權益結算以股份支付 的薪酬福利	35	100	576	-	-	(221)	-	-	-	455	-	455
購股權失效	35	-	-	-	-	(28,883)	-	-	41,357	12,474	(12,474)	-
出售附屬公司	-	-	-	(27,490)	(67,955)	-	-	4,665	90,780	-	-	-
發行永久證券	34	-	-	36,000	-	-	-	-	-	36,000	-	36,000
視作注資	-	-	-	-	-	-	9,452	-	-	9,452	-	9,452

綜合權益變動表

截至2022年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔											
	股本	股份溢價	永久證券	合併儲備	法定儲備	購股權			累計虧損	總計	非控股權益	權益總計
						儲備	資本儲備	外匯儲備				
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
於2021年12月31日及 2022年1月1日	666,797	2,104,372	5,766,263	-	-	66,504	297,132	417,773	(5,879,707)	3,439,134	1,387,634	4,826,768
年內溢利(虧損)	-	-	270,400	-	-	-	-	-	(408,762)	(138,362)	(68,306)	(206,668)
換算海外業務匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(265,114)	-	(265,114)	(38,530)	(303,644)
應佔一間合營公司其他全面 開支，扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	2,081	2,081	-	2,081
出售附屬公司時重新分類 匯兌儲備	-	-	-	-	-	-	-	(9,477)	-	(9,477)	-	(9,477)
年內全面收入(開支)總額	-	-	270,400	-	-	-	-	(274,591)	(406,681)	(410,872)	(106,836)	(517,708)
轉撥	-	-	-	-	6,111	-	-	-	(6,111)	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	12,864	(12,864)	-	-	-
確認以權益結算以股份支付 的薪酬福利	35	-	-	-	-	1,111	-	-	-	1,111	62	1,173
購股權失效	35	-	-	-	-	(40,759)	-	-	40,759	-	-	-
於2022年12月31日	666,797	2,104,372	6,036,663	-	6,111	26,856	297,132	156,046	(6,264,604)	3,029,373	1,280,860	4,310,233

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
經營活動			
除稅前虧損－持續經營業務		(361,458)	(481,200)
除稅前溢利－已終止經營業務		138,039	34,485
稅前虧損			
調整項目：		(223,419)	(446,715)
銀行利息收入		(29,297)	(10,095)
向一間合營公司貸款之利息收入	7	(73,993)	(37,077)
向一間合營公司貸款之估算利息收入	7	(32,628)	(38,650)
應收貸款之估算利息收入		(8,813)	(14,668)
應收貸款之利息收入		(29,040)	–
增值稅(「增值稅」)安排之估算利息收入	7	–	(472)
未變現匯兌(收益)虧損淨額		(49,430)	8,421
出售／撇銷物業、經營權及設備之虧損		372	1,966
出售無形資產之虧損	7	–	60
融資成本		289,052	316,652
物業、經營權及設備折舊	14	71,562	97,559
使用權資產折舊		12,810	13,668
無形資產攤銷	16	4	21
股份支付的薪酬福利	35	1,173	8,361
新型冠狀病毒相關租金優惠		–	(307)
就租賃修訂之虧損		20	(6)
就訴訟之撥備撥回		–	(21,361)
衍生金融工具之公允值變動	30	(12,167)	(825,835)
投資物業之公允值變動		–	11,988
就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損		3	1,840
物業、經營權及設備之減值虧損	14	–	287,119
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
應收一間關聯公司款項之減值虧損		–	5,819
出售一間聯營公司之收益		–	(594)
出售附屬公司之收益	37	(196,463)	(201,736)
應佔聯營公司虧損		–	520
應佔一間合營公司虧損		160,854	437,952

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
營運資金變動前的經營虧損		(45,064)	(68,735)
存貨增加		(1,680)	(12,676)
應收賬款、其他應收款及預付款減少(增加)		3,610	(80,465)
應收董事款項減少		-	68
已抵押銀行存款減少		-	5,000
應付賬款及其他應付款增加(減少)		8,961	(41,037)
應付關聯公司款項減少		-	(26,648)
應付一名前董事款項減少		-	(5,100)
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項減少		-	4,412
合約負債(減少)增加		(1,629)	7,133
租金及其他按金(減少)增加		(312)	425
營運動用的現金		(36,114)	(217,623)
已付所得稅		(932)	(1,848)
經營活動動用的現金淨額		(37,046)	(219,471)
投資活動			
購買物業、經營權及設備		(490,286)	(768,726)
存放非流動資產按金及預付款		(171,342)	(202,933)
出售物業、經營權及設備之所得款項		78,125	435
出售附屬公司之現金(流出)流入淨額	37	(78)	186,527
出售一間聯營公司之所得款項		-	24,768
應收貸款之還款		-	21,102
退回根據增值稅安排已退款增值稅		(9,225)	(9,281)
已收利息		29,297	18,440
存放受限制銀行存款		-	(1,506)
存放已抵押銀行存款		-	(50,000)
提取受限制銀行存款		-	2,067
提取已抵押銀行存款		1,049	50,000
投資活動動用的現金淨額		(562,460)	(729,107)

綜合現金流量表

截至2022年12月31日止年度

	附註	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
融資活動			
來自一間關聯公司貸款	24(c)	-	164,000
償還向一間關聯公司貸款	24(c)	-	(164,000)
償還應付一間附屬公司一名非控股股東款項	24(b)	(17,510)	-
向直接控股公司還款	24(a)	(303,000)	-
籌集之新銀行借款		-	49,706
籌集之新其他借款	29	400,000	986,850
償還銀行借款		-	(141,849)
償還其他借款		-	(892,359)
行使購股權時發行股份之所得款項	35	-	455
發行永久證券	34	-	36,000
贖回應付債券	30(a)	(70,558)	-
已付利息		(28,380)	(100,136)
贖回租賃負債		(11,408)	(13,682)
融資活動所用的現金淨額		(30,856)	(75,015)
現金及現金等價物的減少淨額		(630,362)	(1,023,593)
於1月1日的現金及現金等價物		1,571,507	2,634,018
匯兌變動的影響		95,169	(38,918)
於12月31日的現金及現金等價物			
以銀行結餘及現金代表		1,036,314	1,571,507

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

1. 一般資料

LET Group Holdings Limited (「本公司」，前稱太陽城集團控股有限公司，連同其附屬公司統稱「本集團」) 為一間於開曼群島註冊成立之公眾公司，且其股份於香港聯合交易所有限公司 (「聯交所」) 主板上市。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。其直接控股公司為 Major Success Group Limited (「Major Success」，一間於英屬處女群島 (「英屬處女群島」) 註冊成立的公司)，以及盧衍溢先生 (「盧先生」) 為本公司之最終控股方。

綜合財務報表乃以港元 (「港元」) 呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要 (i) 透過 Suntrust Resort Holdings, Inc. (「Suntrust」，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。

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36。
- (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37。

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年出售事項及終止事項 (定義見附註36) 將已終止經營業務從持續經營業務分開披露。有關詳情載於附註36及37。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；

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

2. 編製基準(續)

- (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. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港會計準則(「香港會計準則」)

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

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、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

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(續)

本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂(續)

- (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。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(續)

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無於該等財務報表應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(2011年)	投資者與其聯營公司及合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港財務報告準則第16號之修訂	售後租回的租賃負債 ²
香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第17號之修訂	保險合約 ^{1,5}
香港財務報告準則第17號之修訂	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 - 比較資料 ⁶
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動(「2020年修訂」) ^{2,4}
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂」) ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策披露 ¹
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ¹
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ¹

¹ 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效

² 於2024年1月1日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期但可供採納

⁴ 作為2022年修訂之結果，2020年修訂的生效日期延長至2024年1月1日或之後開始的年度期間。此外，作為2020年修訂及2022年修訂之結果，香港詮釋第5號財務報表之呈列 - 借款人對設有按要求償還條款之定期貸款之分類已作出修訂以使相應措詞保持一致而結論不變

⁵ 作為於2020年10月頒佈之香港財務報告準則第17號之修訂之結果，於2023年1月1日之前開始之年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號之暫時豁免

⁶ 選擇應用與此修訂所載分類重疊法有關的過渡選擇權的實體應於首次應用香港財務報告準則第17號時應用

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(續)

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

- (a) 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號(2011年)之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入之規定之不一致性。該等修訂規定於投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或投入構成一項業務時，悉數確認下游交易產生之收益或虧損。對於涉及不構成一項業務的資產交易，香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂(2011年)的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- (b) 香港財務報告準則第16號之修訂訂明賣方－承租人於計量售後租回交易產生的租賃負債時使用的規定，以確保賣方－承租人不會確認與其所保留使用權有關的任何收益或虧損金額。該等修訂於2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用於首次應用香港財務報告準則第16號當日後訂立的售後租回交易。預期該等修訂不會對本集團綜合財務報表構成任何重大影響。
- (c) 香港會計準則第1號負債分類為流動或非流動之修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定，尤其是釐定實體是否有權推遲至報告期後至少12個月清償負債。負債的分類不受實體將行使其權利延遲清償負債的可能性的影響。該等修訂亦澄清被認為清償負債的情況。於2022年，香港會計準則委員會頒佈2022年修訂，以進一步澄清在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體須於報告日期或之前遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。此外，2022年修訂要求實體作出額外披露，倘實體有權延遲清償該等負債(實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾)，則將貸款安排產生的負債分類為非流動。該等修訂自2024年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將追溯應用。允許提前採納。提前應用2020年修訂的實體須同時應用2022年修訂，反之亦然。本集團目前正在評估該等修訂的影響及現有貸款協議是否需要修訂。根據初步評估，預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(續)

已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

- (d) 香港會計準則第1號會計政策披露之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。由於香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂所提供的指引並非強制性，故該等修訂無需生效日期。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- (e) 香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動，可提早應用。該等修訂預期不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。
- (f) 香港會計準則第12號之修訂縮小香港會計準則第12號首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時性差異的交易(如租賃及退役責任)。因此，實體須就該等交易產生的暫時性差異確認遞延稅項資產(條件是有足夠的應課稅溢利)及遞延稅項負債。該等修訂自2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效並須應用於所呈列的最早可比期間初的租賃及退役責任相關交易，任何累積影響確認為於當日對保留利潤(或權益之其他部分(如適用))期初結餘之調整。此外，該等修訂應前瞻應用於租賃及退役責任以外的交易。允許提前採納。本集團正在評估香港會計準則第12號之修訂對本集團綜合財務報表的影響。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策

(a) 合規聲明

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈之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」)及香港公司條例規定的適用披露。

(b) 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟按公允值計入損益之金融資產及衍生金融工具則按各報告期末的公允值計量(如下文會計政策所述)。

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。

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團考慮資產或負債的特徵，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的該等特徵。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範疇內以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)(自2020年1月1日起)或香港會計準則第17號租賃(應用香港財務報告準則第16號前)列值的租賃交易以及具有公允值的若干相似性但並非公允值的計量(如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)內的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據公允值計量的輸入數據可觀察程度及公允值計量的輸入數據對其整體的重要程度，公允值計量分為第1、2及3級，於下文說明：

- 第1級輸入數據乃本集團於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級輸入數據乃資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據，第1級所含報價除外；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

4. 主要會計政策(續)

(c) 綜合基準

綜合財務報表載有本公司及受本公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。於以下情況視為本公司已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

綜合附屬公司於本集團取得對附屬公司之控制權時開始並於本集團失去對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內被收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收入之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(d) 本集團於現有附屬公司之權益變動

不會導致本集團失去對附屬公司控制權之本集團於附屬公司權益之變動以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股權益之賬面值會被調整以反映彼等於附屬公司相對權益之變動，包括根據本集團及非控股權益之權益比例於本集團及非控股權益之間重新分配相關儲備。

經調整之非控股權益金額與已付或已收代價公允值之間之任何差額直接於權益確認並歸屬於本公司權益持有人。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)終止確認。收益或虧損於損益中確認，並按下列兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。先前於其他全面收入確認有關該附屬公司之所有金額按假設本集團直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即如適用香港財務報告準則所指定/允許重新分類至損益或轉移至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公允值被視為根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)初始確認之公允值作其後會計處理，或(如適用)於一間聯營公司或一間合營公司之投資初始確認之成本。

(e) 商譽

因收購一項業務產生之商譽按收購業務當日設立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽之最低水平且規模不超過一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)之賬面值比例分配至其他資產。

4. 主要會計政策(續)

(e) 商譽(續)

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益之金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售於現金產生單位(或現金產生單位組別中的現金產生單位)內之業務時，所出售之商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。

本集團就收購聯營公司及一間合營公司所產生之商譽之政策於下文概述。

(f) 於聯營公司及一間合營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體。重大影響指有權參與被投資方的財務及營運政策的決策，但無法控制或共同控制該等政策。

合營公司指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及一間合營公司的業績與資產及負債使用權益會計法綜合併入綜合財務報表。按權益會計法入賬的聯營公司及一間合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。按照權益法，於聯營公司或一間合營公司的投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔有關聯營公司或合營公司之損益及其他全面收入作出調整。聯營公司／合營公司之資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動，則另作別論。當本集團應佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於有關聯營公司或合營公司的權益(包括實際上構成本集團於有關聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益)時，本集團會終止確認其應佔的未來虧損。僅於本集團已代表有關聯營公司或合營公司產生法定或推定義務或作出付款時，方確認額外虧損。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(f) 於聯營公司及一間合營公司之權益(續)

於聯營公司或一間合營公司之權益乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或一間合營公司之投資時，投資成本超出本集團所佔該被投資方之可識別資產及負債之公允值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團所佔之可識別資產及負債的公允值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於該投資被收購期間於損益內確認。

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或一間合營公司之權益可能出現減值。當存在任何客觀證據，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產透過將其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較作減值測試。所確認的任何減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)並構成該投資賬面值的一部分。倘隨後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號確認撥回該減值虧損。

倘於一間聯營公司之投資成為於一間合營公司之投資，或於一間合營公司之投資成為於一間聯營公司之投資，本集團繼續使用權益法。出現該等擁有權權益變動後不會重新計量公允值。

倘本集團削減其於一間聯營公司或一間合營公司之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法，及倘該收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團就削減擁有權權益將先前於其他全面收入確認之收益或虧損按比例重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司或一間合營公司進行交易，與有關聯營公司或合營公司進行交易所產生之損益僅於有關聯營公司或合營公司之權益與本集團並無關連之情況下，方於本集團綜合財務報表內確認。

4. 主要會計政策(續)

(g) 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，並非以實體功能貨幣(外幣)進行的貨幣交易按交易日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。按公允值(以外幣計值)列賬的非貨幣項目按公允值釐定當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差異會於其產生期間於損益內確認，除非匯兌差異乃有關應收或應付境外業務之貨幣項目而其結算既非有計劃亦非很可能發生(因此形成該境外業務投資淨額之一部分)，則初始於其他全面收入確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司／一間合營公司權益時由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團境外業務的資產及負債採用各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目以當期平均匯率進行換算，除非當期匯率大幅波動，則採用各交易日期的現行匯率進行換算。所產生的匯兌差異(如有)，於其他全面收入確認及於權益的匯兌儲備項下累計(於適當時撥作非控股權益)。

出售境外業務時(即出售本集團於境外業務的全部權益、或出售涉及失去包括境外業務的附屬公司的控制權、或部分出售包括境外業務之合營安排或聯營公司之權益(其保留權益成為一項金融資產))，本公司擁有人就該業務應佔的所有於權益累計的匯兌差異重新分類至損益。

此外，有關部分出售一間附屬公司而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權，累計匯兌差異按比例重新歸屬於非控股權益及不會於損益中確認。就所有其他部分出售而言(即部分出售聯營公司或合營安排而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制)，累計匯兌差異按比例重新分類至損益。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(g) 外幣(續)

有關將本集團按美元(「美元」)、日圓(「日圓」)、人民幣(「人民幣」)、菲律賓披索(「披索」)及俄羅斯盧布(「盧布」)計值之資產淨值重新換算至本集團呈列貨幣港元之匯兌差異直接於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差異其後重新分類至損益。

(h) 物業、經營權及設備

物業、經營權及設備於綜合財務狀況表內按成本扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

用作生產、供應或行政用途的在建樓宇及裝修按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化的借款成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃使用直線法確認，以於其估計可使用年期撇銷資產成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末進行審閱，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、經營權及設備項目於出售時或預期繼續使用有關資產不會產生未來經濟裨益時取消確認。任何因出售或報廢物業、經營權及設備項目而產生的收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

4. 主要會計政策(續)

(i) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業按公允值計量，並就撇除任何預付或應計經營租賃收入作出調整。

投資物業公允值之變動所產生的盈虧於產生期間計入損益。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於出售後不會產生未來經濟裨益時終止確認。終止確認該項物業所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

(j) 物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產(除商譽外)減值

於報告期末，本集團檢討其物業、經營權及設備、使用權資產及擁有有限可使用年期的無形資產之賬面值以釐定是否存在跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在有關跡象，則估計有關資產之可回收金額以釐定其減值虧損(如有)程度。

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

此外，本集團評估是否存在跡象顯示企業資產可能減值。倘存在有關跡象，及倘可識別合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或在可識別合理及一致之分配基準下分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映目前市場對金錢時間價值之評估及未調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)之特有風險之稅前貼現率貼現至現值。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(j) 物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產(除商譽外)減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產，本集團比較一個現金產生單位組別之賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將予以首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或該現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會調低至低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中之最高者。原將分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該現金產生單位組別之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

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

(k) 來自客戶合約之收入

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一個明確貨品及一項明確服務(或一批明確貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉讓，而收入確認會參考已完成相關履約責任的進度於一段時間內進行：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的裨益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

4. 主要會計政策(續)

(k) 來自客戶合約之收入(續)

否則，收入會在當客戶獲得明確貨品或服務的控制權時點確認。

本集團從以下主要來源確認收入：

來自於日常業務過程中物業銷售的收入乃於有關物業竣工並交付買方時確認。一般而言，其於控制權轉讓予買方的時點獲履行。

物業管理服務收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關服務於租賃合約期內確認。

就特許專櫃銷售收入而言，本集團按特許專櫃根據合約條款作出之銷售之若干百分比，隨時間確認其有權收取之佣金收入。

就提供零售管理及相關服務收入而言，指從客戶收取提供空間區域、管理及促銷費用，當客戶於本集團履約時同時收取及耗用本集團履約所提供之裨益時，有關收入乃參考履行相關履約責任之完成進度隨時間確認。

來自旅遊相關產品銷售的收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關收入於合約期內按每日基準確認。交易價格於酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務之間按相對單獨售價基準分配。

旅遊代理服務收入按扣除相關銷售成本後的淨額於履行服務時確認。一般而言，其於預訂服務獲客戶確認的時點獲履行。

酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入隨時間確認，即當該等客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關服務按投入法確認，即根據本集團對履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預計總投入確認收入，有關方法最能反映本集團於轉讓服務控制權方面的履約情況。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(k) 來自客戶合約之收入(續)

具有多項履約責任之合約(包括分配交易價格)

就包含一項以上履約責任之合約(通常包括結算客戶的賭注、按優惠價格或免費向客戶提供客房及餐飲服務以及根據本集團客戶忠誠度計劃賺取的積分)而言,本集團按相對單獨售價基準將交易價格分配至各項履約責任。

有關各履約責任之不同貨品或服務之單獨售價於合約開始時釐定。該單獨售價指本集團將承諾貨品或服務單獨出售予客戶之價格。倘單獨售價不可直接觀察,本集團使用適當技術進行估計,以便最終分配至任何履約責任之交易價格反映本集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權換取之代價金額。

來自博彩業務之收益指博彩贏輸淨差額之總額並於某一時點確認。有關向客戶回贈耍樂之佣金以博彩營運收入之扣減入賬。

就包括本集團向客戶提供之折扣或免費產品及服務之收入合約而言,本集團將各項產品及服務之相對單獨售價分配至相關收入類別。本集團所提供相關產品或服務之成本列作開支。

就賦予客戶權利根據本集團客戶忠誠度計劃賺取積分之收入交易而言,本集團將賺取積分之估計單獨售價分配至忠誠度計劃負債。有關金額為直至贖回時於其他應付款之遞延忠誠度計劃負債。以忠誠度計劃積分兌換本集團提供之產品及服務時,本集團提供之各產品或服務之遞延金額分配至各收入類別。

就提供客房及餐飲服務(其服務控制權分別隨時間及於某一時點轉移)而言,收入於客戶取得已完成服務之控制權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時確認。

就提供包機服務而言,本集團於提供相關服務時隨時間確認服務收入,並按估計飛行總時數根據合約條款按協定每小時費率計算收費。

合約負債指本集團轉讓貨品或服務予客戶的責任,而本集團因此自客戶收取代價(或代價金額到期)。

該等合約負債指自持作銷售物業買方收取的按金及來自客戶的預付款,其有關於達至上述收入確認標準前提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務,且計入綜合財務狀況表流動負債項下。

4. 主要會計政策(續)

(k) 來自客戶合約之收入(續)

委託人與代理

當另一方參與向客戶提供貨品或服務時，本集團釐定其承諾的性質是否為以自身提供特定貨品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供貨品或服務(即本集團為代理)的履約責任。

倘本集團於特定貨品或服務轉讓予客戶前控制該貨品或服務，本集團即為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供特定貨品或服務，本集團即為代理。在此情況下，本集團於該特定貨品或服務轉讓予客戶前並不控制該由另一方提供的特定貨品或服務。本集團作為代理時，其就其預期有權以安排另一方提供特定貨品或服務交換得來的任何費用或佣金金額確認收入。

就本集團的旅遊相關業務而言，本集團就酒店住宿產品及其他旅遊套票產品的交易充當委託人，其餘均充當代理。於評估本集團是否作為委託人或代理時，本集團已考慮其於向客戶提供酒店住宿產品、其他旅遊套票產品及旅遊代理服務前，是否控制有關產品及／或服務，因素包括但不限於本集團向客戶提供貨品及服務時是否承擔主要責任、於客戶下單前是否面臨存貨風險及是否擁有定價權。

就本集團之特許專櫃銷售而言，本集團擔任特許專櫃銷售之代理，原因是本集團於貨品轉移至客戶前並無控制特許專櫃提供之特定貨品。

博彩稅

本集團須根據其擁有的賭桌及角子機數目向俄羅斯聯邦稅務機關支付若干可變及固定款項。此等開支在綜合損益及其他全面收益表中呈列為「博彩稅」並於產生時自綜合損益及其他全面收益表扣除。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃

租賃的定義

倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產之控制權以換取代價，則該合約為或包含租賃。

於初始應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始、修改日期或收購日期(如適用)評估一份合約是否為或包含租賃。除非合約之條款及條件其後改變，否則該合約將不會重新評估。

本集團作為承租人

分配代價往合約的組成部分

就合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相對單獨價格及非租賃部分的合計單獨價格分配予各租賃部分。

本集團應用實際權宜方法，不將非租賃部分與租賃部分分開處理，相反將租賃部分及任何相關之非租賃部分以單一租賃部分入賬。

短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租賃期自開始日期起計12個月或更短者且並無包含購買權之租賃應用短期租賃確認豁免，同時就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或恢復相關資產至按租賃條款及條件要求之狀況將產生之估計成本。

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

使用權資產(續)

除分類為投資物業並按公允值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整，惟本集團應用實際權宜方法的新冠狀病毒相關租金優惠導致之租賃負債調整除外。

使用權資產按其估計可使用年期及租賃期之較短者，以直線法計算折舊。

本集團將使用權資產於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

可退回之租金按金

已付之可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬及以公允值初始計量。初始確認公允值之調整乃視為來自承租人之額外租賃付款及包括在使用權資產成本內。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團以該日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘隱含在租約中之利率未能明顯確定，則本集團採用租賃開始日期之增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上固定付款)減去任何應收租賃優惠；
- 基於某項指數或比率之可變租賃付款；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權，有關終止租賃之罰款。

反映市場租金變動的可變租賃付款最初採用於租期開始日期之市場租金計量。並不取決於某一指數或比率之可變租賃付款於計量租賃負債及使用權資產時不予計入，而於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款作調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債在重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款來重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金率有所變動而發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款來重新計量。

租賃修訂

除本集團應用可行權宜方法的新冠狀病毒相關租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

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

就並非入賬一項單獨租賃之租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。

4. 主要會計政策(續)

(i) 租賃(續)

本集團作為承租人(續)

新型冠狀病毒相關租金優惠

就因新型冠狀病毒疫情直接產生的租金優惠而言，倘符合以下所有條件，本集團已選擇應用實際權宜方法不評估有關變動是否屬租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原到期日為2021年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用實際權宜方法將租金優惠導致的租賃付款變動入賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債經調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

本集團作為出租人

租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃所產生之租金收入乃按有關租賃期以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本加至租賃資產之賬面值，而有關成本按租賃期以直線法確認為開支，惟按公允值模式計量之投資物業除外。

分配代價往合約的組成部分

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第十五號」)將代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分根據其相對單獨售價自租賃部分區分出來。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(l) 租賃(續)

本集團作為出租人(續)

可退回租賃按金

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

租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

分租

倘本集團為中間出租人，其將主租賃及分租賃入賬為兩份單獨合約。分租乃參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

(m) 存貨

存貨包括開發中物業及持作銷售物業、旅遊相關產品以及零售產品及餐飲，按成本與可變現淨值之較低者列賬。

擬於開發完成後出售之開發中物業以及持作銷售物業分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策以成本模型計量外，發展中物業／持作銷售物業按成本與可變現淨值較低者列賬。成本乃按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成所需之估計成本及銷售所需成本。

發展中待售物業於完成後轉移至持作銷售物業。

旅遊相關產品以及零售產品及餐飲成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指旅遊相關產品以及零售產品及餐飲之估計售價減銷售所需之所有估計成本。

4. 主要會計政策(續)

(n) 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而本集團很大可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計時，則確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

(o) 金融工具

當一個集團實體成為工具之合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。所有以正常方式買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。以正常方式買賣的金融資產指購買或出售須於根據有關市場規則或慣例設定的時限內交付之資產。

金融資產及金融負債初始按公允值計量，惟按香港財務報告準則第15號初始計量的客戶合約所產生的應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融工具除外)直接應佔的交易成本，乃於初始確認時加入金融資產或金融負債的公允值，或從金融資產或金融負債的公允值扣除(視情況而定)。收購按公允值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法是一種用於按相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初始確認時按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短期間內將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分已付或已收的一切費用及基點、交易成本及其他溢價或貼現)精確貼現至賬面淨值的利率。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下情況的金融資產其後乃按攤銷成本計量：

- 持有資產的業務模式目的為收取合約現金流量的金融資產；及
- 合約條款於特定日期產生現金流量，而該等現金流量僅為本金及未償還本金額利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，除非權益投資既非持作買賣亦非或然代價(獲香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併之收購方所確認)，則本集團可於香港財務報告準則第9號初始應用／金融資產之初始確認日期不可撤銷地選擇將權益投資其後之公允值變動呈列於其他全面收入中。

倘屬下列情況，金融資產乃分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定一項為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)的金融工具的金融資產須按攤銷成本計量(倘此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

(i) 攤銷成本及利息收入

金融資產利息收入使用實際利率法確認，其後按攤銷成本計量。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期間起，利息收入乃按金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起利息收入乃按金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之分類及其後計量(續)

(ii) 按公允值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益或指定按公允值計入其他全面收益標準的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產乃於各報告期末按公允值計量，任何公允值收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並於綜合損益及其他全面收益表呈列為「按公允值計入損益之金融資產之公允值變動」。

金融資產減值

本集團就受限於香港財務報告準則第9號項下減值評估的金融資產進行預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型下之減值評估(包括應收賬款、應收董事貿易相關款項、應收一名非控股股東款項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘、其他應收款、其他按金、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及應收貸款)。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。另一方面，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期可能於報告日期後12個月內發生違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及就報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估進行調整。

本集團一直就應收賬款、應收董事貿易相關款項及應收一間附屬公司之一名非控股股東款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就債務人個別地評估。

就所有其他工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來所發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來並無顯著增加之信貸風險而言，預期信貸虧損就可能於未來12個月內發生違約事件而導致之信貸虧損計提撥備。就自初始確認起已顯著增加之信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內之預期信貸虧損均須計提虧損撥備。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自初始確認以來顯著增加。當進行評估時，本集團會將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初始確認日期發生違約之風險作比較，並考慮無需付出不必要成本或努力即可取得的合理及可靠資料(包括過往及前瞻性資料)。

按攤銷成本計量之金融資產須根據一般方法作出減值，並按以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟下文所詳述應用簡化方法計量之應收賬款除外。

第1階段 - 自初始確認以來並無顯著增加信貸風險之金融工具，虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損之金額計量

第2階段 - 自初始確認以來已顯著增加信貸風險但並非已信貸減值之金融工具，虧損撥備按等同全期預期信貸虧損之金額計量

第3階段 - 於報告日期已信貸減值之金融資產(並非購入或源自信貸減值者)，虧損撥備按等同全期預期信貸虧損之金額計量

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

簡化方法

對於不含重大融資成分之應收賬款或倘本集團應用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特定之前瞻性因素作出調整。

(i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約風險與於初始確認日期金融工具發生違約風險比較。在作出該評估時，本集團考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要成本或努力即可取得的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否顯著增加時考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級有實際或預期顯著轉差；
- 外部市場信貸風險有跡象顯著轉差，如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況的現存或預測不利變動，預期將導致債務人償付其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 債務人的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人償付其債務責任的能力顯著下降。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(i) 信貸風險顯著增加(續)

無論以上評估的結果如何，本集團假設當合約付款逾期30日以上時，信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理及可靠資料顯示情況並非如此。

儘管如此，如果債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來未有顯著增加。債務工具乃釐定為具有較低信貸風險，條件為i)其違約風險低；ii)借款人短期內絕對有能力履行其合約現金流量的責任及iii)經濟及業務條件長遠不利變化可能(但不一定)降低借款人履行合約現金流量責任的能力。倘根據全球理解的定義，債務工具內部或外部的信貸評級被評為「投資級別」，則本集團認為該債務工具信貸風險低。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並適當作出修訂以確保該等標準能夠於有關金額出現逾期前識別信貸風險的顯著增加。

(ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則本集團認為發生違約事件。

無論上述情形如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有合理及可靠資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關的經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人很大可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

(iv) 撇銷政策

倘有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(如當對手方已被清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，當金額逾期超過一年，以較早者為準)，則本集團撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回的任何資產於損益內確認。

(v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為計算違約概率、違約虧損(即如發生違約時虧損金額的多少)及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約虧損乃根據過往數據並按前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損反映的公正及概率加權金額，乃以相應出現違約風險作權重來釐定。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產減值(續)

(v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的合約現金流量總額與本集團預計收取的現金流量(經於初始確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額。

當預期信貸虧損以共同基準計量或在一些情況下當個別工具層面的證據未必可用，金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質；
- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢視分組情況，以確保各組的構成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產為信貸減值，則利息收入按該金融資產的攤銷成本計算。

終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團非轉讓或保留資產擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認該資產已保留的權益及其可能須支付金額的相關負債。倘本集團保留該已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款的已收所得款項。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價總額於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融負債及權益

分類作債務或權益

債務及權益工具根據合約安排實質內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具指可證明實體經減除其所有負債後資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

永久工具(包括本集團並無交付現金或其他金融資產的合約責任或本集團可全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金額)分類為權益工具。

金融負債

所有金融負債其後按攤銷成本以實際利率法計量或按公允值計入損益。

按公允值計入損益之金融負債

當金融負債為持作買賣或指定按公允值計入損益時，其分類為按公允值計入損益。

倘金融負債出現下列情況，則分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初始確認時屬於本集團共同管理的可識別金融工具組合的一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬衍生工具，惟本身為財務擔保合約或屬指定及有效對沖工具的衍生工具除外。

按公允值計入損益之金融負債

倘屬於下列情況，金融負債(持作買賣的金融負債除外)可於初始確認時指定按公允值計入損益：

- 有關指定可對銷或大幅減少將會出現的不一致計量或確認；或

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

按公允值計入損益之金融負債(續)

- 金融負債為金融資產或金融負債組別或兩者之組成部分，而根據本集團的明文訂明風險管理或投資策略，金融負債乃按照公允值基準管理及評估表現，且有關分組資料以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具的合約部分，而香港財務報告準則第9號容許將全部合併合約指定按公允值計入損益。

就指定按公允值計入損益的金融負債而言，該金融負債的信貸風險變動應佔該金融負債公允值變動的金額於其他全面收入內確認，除非有關負債的信貸風險變動影響於其他全面收入內確認將產生或放大於損益內的會計錯配。就包含嵌入式衍生工具的金融負債而言(如衍生金融工具)，衍生金融工具的公允值變動不計入釐定呈列於其他全面收入內的金額中。於其他全面收入內確認金融負債信貸風險應佔的公允值變動其後不獲重新分類至損益；相反，彼等於終止確認金融負債時轉撥至累計虧損。

按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款、應付關聯公司、一名董事及非控股股東款項、來自一間關聯公司及非控股股東貸款、租金及其他按金、銀行及其他借貸、可換股債券的債務部分以及應付利息)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

可換股債券

將以固定現金金額或其他金融資產交換本集團固定數目自有權益工具以外方式結算的兌換權為換股期權衍生工具。

提前贖回期權賦予本集團權利可於到期日前按本金額贖回其可換股債券，為提前贖回期權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生部分均按公允值確認。於其後期間，可換股債券的債務部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分乃按公允值計量，而公允值變動於損益確認。

4. 主要會計政策(續)

(o) 金融工具(續)

金融負債及權益(續)

衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合約訂立日期的公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所得盈虧於損益確認。

嵌入式衍生工具

嵌入於混合合約的衍生工具(包含於香港財務報告準則第9號範圍內的主金融資產)，不視為分開。整個混合合約按攤銷成本或公允值(如適用)分類及其後整個進行計量。

倘嵌入於非衍生主合約的衍生工具(並非香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產)符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約並無密切關係，且主合約並非按公允值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

一般而言，獨立於主合約的單一工具的多項嵌入式衍生工具被當作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險敞口及可隨時分離及相互獨立，則作別論。

終止確認金融負債

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團方終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之間的差額於損益確認。

本集團就與放款人交換包含重大不同條款的金融負債列賬為解除原金融負債及確認新金融負債。現存金融負債(或其一部分)條款的重大修改(不論是否本集團財務困難所應佔)列賬為解除原金融負債及確認新金融負債。

倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現的費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則本集團認為有關條款屬重大不同。因此，有關債務工具的交換或條款修改列賬作一項解除，招致的任何成本或費用確認為該解除的部分收益或虧損。倘有關相差少於10%，則該交換或修改被認為屬非重大修改。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(p) 退休福利成本及終止福利

本集團於香港、澳門、中國、俄羅斯聯邦及其他司法權區設有界定供款福利計劃。界定供款福利計劃的付款於僱員提供服務而有權享有供款時確認為開支。

(q) 以股份為基礎之付款

以權益結算以股份為基礎之付款交易

向僱員授出之購股權

向僱員及提供同類服務之其他人士作出之以權益結算以股份為基礎之付款按於授出日期權益工具之公允值計量。

以權益結算以股份為基礎之付款於授出日期未計及所有非市場歸屬條件而釐定之公允值乃按本集團對於最終將歸屬的權益工具之估計，於歸屬期間以直線法確認為開支，並於權益(購股權儲備)中作相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件作出之評估修訂其對於預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原有估計(如有)之影響於損益確認，以使累計開支反映經修訂估計，並對購股權儲備作相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公允值即時於損益支銷。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉移至累計虧損。

4. 主要會計政策(續)

(q) 以股份為基礎之付款(續)

以權益結算以股份為基礎之付款交易(續)

向僱員授出之購股權(續)

倘獎勵之原有條款已達成，而以權益結算的獎勵之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按於變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘股權結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支，均應即時確認。此包括在本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未獲達成之任何獎勵。然而，倘授予新獎勵代替已註銷獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷獎勵及新獎勵均應被視為原獎勵之變更，一如前段所述。

授予非僱員之購股權

與僱員以外人士進行之以權益結算以股份為基礎之付款交易乃按所收取貨品或服務之公允值計量，惟倘公允值無法可靠估計，則按所授出股本工具於實體取得貨品或對手方提供服務當日計量之公允值計量。所收取貨品或服務的公允值確認為開支(除非貨品或服務合資格確認為資產)。

(r) 借貸成本

收購、建設或生產需長時間方準備就緒作擬定用途或出售之合資格資產而直接應佔之借貸成本均計入該等資產之成本，直至資產大致上準備可用作擬定用途或出售。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還之任何特定借貸計入一般借款組合，以計算一般借貸之資本化率。在特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益確認。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(s) 政府補貼

倘有理地保證本集團將遵守政府補貼之附帶條件且將會得到補貼後，政府補助貼方會予以確認。

政府補貼於本集團將擬用作補償相關成本之補貼確認為開支之期間有系統地於損益確認。該等補貼於「其他收入、收益及虧損」項下呈列。

(t) 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，因應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減開支，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認，倘有應課稅溢利可用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免，則會確認為遞延稅項資產。於一項交易中，倘因其他資產及負債之商譽或初始確認(業務合併除外)而產生之暫時性差額不影響應課稅溢利及會計溢利時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差額來自初始確認商譽，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就投資於附屬公司、聯營公司及合營公司相關之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能控制撥回暫時性差額以及暫時性差額在可見將來不大可能被撥回，則作別論。自與該等投資及權益相關之可扣除暫時性差額產生之遞延稅項資產僅會在很大可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差額之裨益且預期其於可見將來可予撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並扣減直至再無可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)，按預期於負債結清或資產變現期間適用之稅率計算。

4. 主要會計政策(續)

(t) 稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末對收回或結清其資產及負債賬面值之方式產生之稅務後果之預期。

就計量利用公允值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻，則另作別論。當投資物業可予折舊及按目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟裨益的業務模式持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就扣稅歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團分開應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定至使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，於初始確認有關使用權資產及租賃負債的暫時性差額不獲確認。因其後修訂使用權資產及負債之賬面值而產生之暫時性差額(因重新計量租賃負債及租賃修訂而導致)不受限於初始確認豁免，於重新計量或修訂日期確認。

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時及在與同一稅務部門對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關時，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘因業務合併之初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否將可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用之不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項按一貫採用之所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

4. 主要會計政策(續)

(u) 已終止經營業務

已終止經營業務是指本集團已出售或分類為持作出售之組成部分。該部分包含可與本集團其他部分明確區分之業務及現金流量，並代表一項獨立主要業務或經營地區，屬於出售一項獨立主要業務或經營地區之單一協調計劃之一部分，或僅為轉售而收購之附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營，則於綜合損益及其他全面收益表中以單一金額列示，並包括下列各項之總和：(i)已終止經營業務之除稅後溢利或虧損及(ii)按公允值減出售成本計量或於出售構成已終止經營業務之資產或出售組別時所確認的除稅後收益或虧損。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述之本集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素作出。實際結果或會與該等估計有別。

該等估計及相關假設均會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂期間及未來期間確認。

(a) 應用會計政策時的關鍵判斷

以下為董事於應用本集團會計政策之過程中作出及對於綜合財務報表確認的金額具有最重大影響之關鍵判斷(該等涉及估計者除外(見下文))。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(a) 應用會計政策時的關鍵判斷(續)

(i) 釐定有重續選擇權之合約之租期

於釐定租期時，管理層考慮產生行使續租選擇權或不行使終止選擇權之經濟誘因之所有相關因素及情況。續租選擇權及／或終止選擇權後之期間僅於合理確定租賃將會延長或不會終止時計入租期。

通常最相關的因素為(a)倘本集團每次終止合約時有重大罰款，及(b)倘任何租賃物業裝修預期有重大剩餘價值，則本集團合理確定延長及不終止租賃協議。否則，本集團會考慮其他因素，包括過往租期及替換租賃資產所需之成本及業務中斷。

倘選擇權實際獲行使或未獲行使或本集團有責任行使或不行使，則會重新評估租期。合理確定性之評估僅在發生影響該評估之重大事項或重大情況變動且在本集團控制範圍內的情況下會修訂。

截至2022年12月31日止年度，管理層評估，由於出租人的主租賃協議並無類似安排，故自動重續期間不可強制執行，因此本集團租賃中包含的自動重續期間不應計入租期。

(ii) 持續經營

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的會計政策外，管理層已假設本集團於來年將能夠持續經營而編製綜合財務報表，此乃對財務報表中確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。評估持續經營假設涉及由董事就本質上不確定的事件或狀況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力持續經營，而可能對持續經營假設構成重大疑問的不確定因素載於附註2。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(b) 估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期末就未來及其他估計不確定因素之主要來源所作之主要假設，該等假設具有可致使對下一財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

(i) 衍生金融工具之公允值

董事使用判斷，以為並未在活躍市場報價之金融工具選擇適當估值技術。所應用的技術乃市場參與者常用的估值技術。就衍生金融工具而言，衍生工具公允值估計包括若干可觀察市價或費率並不支持的假設。於2022年12月31日，有關可換股債券及認沽期權之衍生金融工具之賬面值分別約為167,000港元及3,232,000港元(2021年12月31日：分別為13,301,000港元及4,570,000港元)。所用假設之詳情於附註30披露。董事認為，所選估值技術及假設對釐定衍生金融工具之公允值屬適當。

(ii) 於一間合營公司／聯營公司權益之減值

於一間合營公司及聯營公司權益的賬面值分別為零港元(2021年12月31日：分別為175,659,000港元及零港元)，根據香港會計準則第36號每當若干事件或情況變動顯示賬面值未必能收回時作減值檢討。本集團釐定該可收回金額為使用價值與公允值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃基於該合營公司／聯營公司的現金流量預測及一個適當的貼現率。貼現現金流量模型的主要假設包括增長率、貼現率及業績預測。當實際未來現金流量少於或多於預期，或存在有利或不利事件以及事實及情況有變，而導致現金流量預測的修訂，則可能產生或撥回一筆重大的減值虧損。年內，概無就於一間聯營公司權益已確認減值虧損(2021年：無)，而截至2022年12月31日止年度，概無就於合營公司權益確認減值虧損(2021年：無)。就於一間合營公司及聯營公司權益的可收回金額計算的詳情，分別於附註19及18披露。

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(b) 估計不確定因素之主要來源(續)

(iii) 應收貸款、向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之預期信貸虧損撥備

本集團於估計預期信貸虧損時使用多種模型及假設，包括識別虧損階段、估計違約概率、違約虧損、違約風險敞口及貼現率、就前瞻性資料作出調整及其他調整因素。預期信貸虧損按攤銷成本計量，據此，管理層考慮過往數據、過往虧損經驗及其他調整因素。於識別各類資產最合適之模型以及釐定該等模型所用假設(包括與信貸風險主要驅動因素有關之假設)時應用判斷。

應收貸款、向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之預期虧損撥備計算為複雜模型的輸出數據，並就有關可變輸入數據選擇及其相互依賴性之未來經濟狀況及信貸行為(債務人違約之可能性及由此產生的虧損)作出多項重大假設。進一步詳情載於附註19、20及42。

於2022年12月31日，本集團應收貸款、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賬面值分別約為零港元、369,832,000港元、187,074,000港元及46,222,000港元(2021年12月31日：約599,209,000港元、387,369,000港元、166,726,000港元及16,891,000港元)。截至2022年12月31日止年度，已確認應收貸款、向一間合營公司提供權益貸款、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分別為約零港元、17,643,000港元、12,155,000港元及44,538,000港元(2021年：約零、119,717,000港元、194,212,000港元及22,906,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

(b) 估計不確定因素之主要來源(續)

(iv) 物業、經營權及設備以及使用權資產之可使用年期及折舊以及減值

本集團釐定其物業、經營權及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。該估計乃按照性質及功能相近之物業、經營權及設備之實際可使用年期之過往經驗而作出。倘預期可使用年期短於先前估計之年期，管理層將提高折舊開支，或將已報廢或出售之陳舊或非策略資產撇銷或撇減。本集團之物業主要包括一幢酒店及娛樂綜合大樓，位於俄羅斯聯邦之地塊上，租期為14年。經考慮俄羅斯法例及法律意見後，管理層預期租期可於相關租賃屆滿後重續，或倘土地租賃不獲延長，本集團可按最低代價收購地塊，以與該等樓宇30年之估計可使用年期相符。

物業、經營權及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其是評估：(1)是否發生事件或有任何跡象顯示可能影響資產價值；(2)資產之賬面值是否有可收回金額作支持(就使用價值而言，基於資產之持續使用而估計之未來現金流量之現值淨額)；及(3)於估計可收回金額(包括現金流量預測)及適當之貼現率時應用之適當主要假設。倘無法估計個別資產(包括使用權資產)之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。改變假設及估計(包括現金流量預測中之貼現率或增長率)可能對減值測試中使用之現值淨額產生重大影響。

於2022年12月31日，物業、經營權及設備以及使用權資產之賬面值分別約為3,242,864,000港元及1,767,020,000港元。截至2022年12月31日止年度，就物業、經營權及設備確認減值虧損零港元(2021年：減值虧損約287,119,000港元)以及使用權資產確認減值虧損零港元(2021年：零港元)。

6. 收入及分部資料

分部資料

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

具體而言，本集團之經營及報告分部如下：

(a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓營運綜合度假村 - 透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城開發及營運綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村 - 透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (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；及
- (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1所述之2022年出售事項及終止事項(定義見附註36)，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36及37。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續) 收入分類(續)

分部	持續經營業務						已終止經營業務												
	於菲律賓經營		於俄羅斯聯邦經營		小計		物業開發		物業租賃		物業服務		酒店及綜合度假村之一般經營服務		小計		總計		
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元											
地理市場																			
中國	-	-	-	-	28,789	28,789	-	-	-	-	3,172	-	-	-	-	-	3,172	22,034	31,961
澳門	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,132	-	-	-	-	42,132	42,132
柬埔寨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	1
越南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24	-	-	-	-	3,308	3,308
俄羅斯聯邦	-	-	372,306	265,519	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	372,306	265,519
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688	-	-	-	688	-	688
來自客戶合約之收入	-	-	372,306	265,519	-	-	28,789	28,789	394,340	294,308	-	-	42,845	-	3,284	-	49,301	394,340	343,609
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,694	-	19,694
總收入	-	-	372,306	265,519	-	-	28,789	28,789	394,340	294,308	-	-	42,845	-	3,284	-	68,995	394,340	363,303
確認收入時間																			
某一時點	-	-	368,840	259,041	-	-	-	-	358,840	259,041	-	-	702	-	-	-	702	368,840	259,743
隨時間	-	-	13,466	6,478	-	-	28,789	28,789	35,500	35,267	-	-	42,143	-	3,284	-	48,599	35,500	83,866
租賃	-	-	372,306	265,519	-	-	28,789	28,789	394,340	294,308	-	-	42,845	-	3,284	-	49,301	394,340	343,609
總收入	-	-	372,306	265,519	-	-	28,789	28,789	394,340	294,308	-	-	42,845	-	3,284	-	68,995	394,340	363,303

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

收入分類(續)

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

銷售物業

本集團直接透過其本身之銷售辦公室及透過地產代理分別向買方出售持作銷物業。

來自於日常業務中銷售物業之收入乃於有關物業竣工並交付買方時確認。本集團於買方簽署買賣協議時自買方收取合約價值之若干百分比，作為銷售前按金。該等銷售前按金於物業建築期的整段期間內確認為合約負債，直至買方取得竣工物業之控制權。

提供物業管理服務

本集團向其投資物業租戶提供物業管理服務。物業管理服務費包括於中國管理服務費用。租戶需要預早一個月支付物業管理服務費。物業管理服務收入隨時間確認，即當租戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關服務收入於租賃合約期內確認。

商場管理及營運收入

本集團以其租賃資產營運及管理商場，即位於中國浙江省之新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場。就特許專櫃銷售收入而言，本集團按特許專櫃根據合約條款作出之銷售之若干百分比，隨時間確認其有權收取之佣金收入。就向客戶提供零售管理及相關服務之收入而言，指從客戶收取提供空間區域、管理及促銷費用，當客戶於本集團履約時同時收取及耗用本集團履約所提供之裨益時，有關收入乃參考履行相關履約責任之完成進度隨時間確認。

6. 收入及分部資料(續)

客戶合約的履約責任(續)

旅遊相關產品銷售

本集團透過其實際銷售點櫃檯及網上平台向客戶直接出售旅遊相關產品，包括酒店住宿產品及旅遊套票，並於客戶同時收取及消耗本集團履約所帶來的裨益時(即客戶於酒店進行入住登記並享有使用有關酒店客房所帶來的裨益時)以及貨品及服務的控制權隨時間或於某一時間點(如適用)轉移時隨時間確認。本集團要求其客戶預付款項或自發票日期起授予客戶30日信貸期。

來自旅遊套票銷售之收入乃於旅遊套票內之履約責任獲履行之時確認。旅遊套票包含如酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務之若干履約責任。於旅遊套票內之每項履約責任被視為獨立貨品或服務，因為其既由本集團向其他客戶個別及定期地提供，亦由市場上其他供應者向客戶提供。交易價格於酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務之間分配，基準按相對之單獨售價。酒店住宿產品銷售相關之收入於酒店房間預訂期間內確認。節目門票銷售相關之收入於節目舉行時確認。提供豪華轎車服務相關之收入於使用豪華轎車服務之時確認。本集團給予其客戶發票日期起計30日之信貸期。

提供旅遊代理服務

本集團作為提供旅遊代理服務之代理，包括但不限於預約直升機／私人飛機、飛機及豪華轎車，以及銷售船票及節目門票。旅遊代理服務收入於履行服務時扣除相關銷售成本後按淨額確認。一般而言，履約時點為當控制權轉移至客戶時，即當預約服務獲客戶確定之時。正常信貸期為發票日期(與收入確認之日相若)之30日內。

提供包機服務

就提供包機服務所得收入而言，本集團於提供相關服務時隨時間確認服務收入，並根據合約條款按協定每小時費率收取的預計飛行總時數計算。

博彩及酒店營運收入

博彩營運收入指博彩贏輸淨差額之總額並於某一時點確認。有關向客戶回贈耍樂之佣金以博彩營運收入之扣減入賬。

就客房及餐飲而言，收入於本集團的履約責任獲達成時隨時間或於某一時點(如適用)確認。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

客戶合約的履約責任(續)

提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務

酒店及綜合度假村之一般顧問服務指向於越南及柬埔寨發展酒店及綜合度假村項目之客戶提供一般顧問服務。合約期初步為期一年，雙方協議下可延長。有關收入隨時間確認，即當該等客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益，乃根據本集團對履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預計總投入確認，有關方法最能反映本集團於轉讓服務控制權方面的履約情況。

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 營運收入 千港元	商場管理及 營運收入 千港元	總計 千港元
於2022年12月31日			
一年內	4,602	1,958	6,560
於2021年12月31日			
一年內	4,323	3,866	8,189

就博彩及酒店營運收入而言，未償還之博彩籌碼負債預期將於購買後一年內確認為收入或贖回。忠誠度計劃負債一般預期於賺取之一年內確認為收入。

租賃

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
租賃產生之收入總額		
除不取決於某一指數或比率之可變租賃付款外之 租賃付款	-	19,694

6. 收入及分部資料(續) 分部收入及業績

以下為本集團按經營及報告分部劃分之收入及業績之分析。

分部	持續經營業務						已終止經營業務																	
	於香港經營			於俄羅斯經營			酒店及綜合度假村之			一般顧問服務														
	綜合度假村	物業開發	商管及營運	物業開發	物業開發	商管及營運	物業開發	物業開發	物業租賃	旅遊相關產品及服務	一般顧問服務	小計	總計											
2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年											
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元										
	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)										
外來客戶分部收入	-	-	372,306	265,519	-	22,034	28,789	394,340	294,308	-	22,866	-	42,845	-	3,284	-	66,995	394,340	363,303					
分部(虧損)/溢利	(26,841)	(25,557)	28,046	(351,749)	(2,063)	316	5,792	(542)	(374,178)	-	(18,139)	377	(48,393)	377	(24,714)	(812)	(122,327)	(812)	(496,505)					
衍生金融工具之公允價值變動					12,167	825,835														12,167	825,835			
出售附屬公司之收益					-	-														196,463	201,736	201,736		
出售一間聯營公司之收益					-	594														-	-	594		
向一間合營公司權益貸款之減值虧損					(17,643)	(119,717)														-	-	(17,643)	(119,717)	
向一間合營公司貸款之減值虧損					(12,155)	(194,212)														-	-	(12,155)	(194,212)	
應收一間合營公司款項之減值虧損					(44,538)	(22,906)														-	-	(44,538)	(22,906)	
應佔聯營公司虧損					-	(520)														-	-	-	(520)	
應佔一間合營公司虧損					(160,854)	(437,952)														-	-	(160,854)	(437,952)	
就訴訟之撥備撥回					-	-														-	-	21,361	-	21,361
未分配其他收入、收益及虧損					79,322	86,081														36,823	15,338	116,145	102,219	
未分配應佔成本					(177,528)	(192,918)														(94,022)	(74,113)	(271,530)	(267,031)	
未分配開支					(39,687)	(52,107)														(975)	(7,510)	(40,662)	(59,617)	
除稅前(虧損)/溢利					(81,456)	(461,200)														138,039	34,485	(223,419)	(446,715)	
所得稅抵免(開支)					16,751	(22,947)														-	265	16,751	(22,682)	
年內(虧損)/溢利					(344,707)	(504,147)														138,039	34,750	(206,668)	(469,397)	

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

分部收入及業績(續)

經營及報告分部之會計政策與附註4所載本集團之會計政策相同。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、可換股債券之公允值變動、衍生金融工具之公允值變動、出售附屬公司及一間聯營公司之收益、於業務合併時重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、於一間聯營公司權益之減值虧損、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。

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 千港元	2021年 千港元
分部資產		
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
分部資產總值	6,529,536	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
綜合資產總額	6,788,266	8,331,831

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

分部收入及業績(續)

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
分部負債		
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
分部負債總額	1,385,487	1,557,249
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
綜合負債總額	2,478,033	3,505,063

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續) 其他分部資料

截至2022年12月31日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				總計 千港元			
	於非標準化綜合度區內 千港元	於標準化度區內 千港元	物業開發 千港元	商業管理 及營運 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	物業開發 千港元	物業租賃 千港元		遊樂設施 及服務 千港元	未分配 千港元	小計 千港元
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：												
非流動資產出售(附註)	697,396	46,006	5,707	-	-	749,109	-	-	-	-	749,109	
物業、經營權及設備折舊	(105)	(70,709)	-	(511)	(242)	(71,561)	-	-	-	-	(71,562)	
使用權資產折舊	-	(6,792)	-	(5,021)	(897)	(12,810)	-	-	-	-	(12,810)	
無形資產攤銷	-	(4)	-	-	-	(4)	-	-	-	-	(4)	
出售/撥銷物業、經營權及設備之虧損	-	(372)	-	-	-	(372)	-	-	-	-	(372)	
銀行利息收入	435	28,715	-	38	100	29,288	-	4	-	-	29,292	
融資成本	-	(13,232)	(1,886)	(2,394)	(177,528)	(195,050)	-	-	-	(94,002)	(289,052)	
定期提供予主要經營決策者但不計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：												
向一間合營公司貸款之利息收入	-	-	-	-	73,993	73,993	-	-	-	-	73,993	
向一間合營公司貸款之估計利息收入	-	-	-	-	32,628	32,628	-	-	-	-	32,628	
衍生金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	12,167	12,167	-	-	-	-	12,167	
向一間合營公司權益貸款之減值虧損	-	-	-	-	(17,643)	(17,643)	-	-	-	-	(17,643)	
向一間合營公司貸款之減值虧損	-	-	-	-	(12,155)	(12,155)	-	-	-	-	(12,155)	
應收一間合營公司款項之減值虧損	-	-	-	-	(44,538)	(44,538)	-	-	-	-	(44,538)	
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	(160,854)	(160,854)	-	-	-	-	(160,854)	
所得稅抵免	-	-	-	-	16,751	16,751	-	-	-	-	16,751	

附註：非流動資產不包括若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項以及衍生金融工具。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至2021年12月31日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				總計 千港元 (續重列)				
	於非實業 綜合度保付 千港元 (續重列)	於俄羅斯聯邦 營運綜合度保付 千港元 (續重列)	物業開發 千港元 (續重列)	商業管理及營運 千港元 (續重列)	未分配 千港元 (續重列)	小計 千港元 (續重列)	物業開發 千港元 (續重列)	物業租賃 千港元 (續重列)		旅遊相關 產品及服務 千港元 (續重列)	酒店及綜合 度保付之 一般顧問服務 千港元 (續重列)	未分配 千港元 (續重列)	小計 千港元 (續重列)
計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：													
非流動資產減值(附註)	881,062	16,469	199,155	863	541	1,098,130	-	12	-	29	-	41	1,098,171
物業、經營權及設備折舊	(328)	(86,582)	-	(664)	(685)	(87,959)	(2)	(11)	(9,399)	(128)	(60)	(9,600)	(97,559)
使用權資產折舊	(4,131)	(1,527)	-	(5,219)	(1,141)	(12,018)	-	(891)	(418)	(341)	-	(1,650)	(13,668)
無形資產攤銷	-	(21)	-	-	-	(21)	-	-	-	-	-	-	(21)
出售/撥歸物業、經營權及設備之虧損	-	(102)	-	-	(174)	(276)	-	-	(1,667)	(23)	-	(1,690)	(1,966)
出售無形資產之虧損	-	(60)	-	-	(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	(60)
銀行利息收入	1,218	8,669	-	112	21	10,020	-	-	36	-	39	75	10,095
融資成本	(189)	(9,979)	(2,239)	(2,636)	(192,918)	(207,961)	(21,104)	(11,672)	(1,775)	(27)	(74,113)	(108,691)	(316,652)
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	(11,988)	-	-	-	(11,988)	(11,988)
物業、經營權及設備之減值虧損	-	(287,119)	-	-	-	(287,119)	-	-	-	-	-	-	(287,119)
定期提供予主要經營決策者但不計入分部溢利或虧損或分部資產計量之金額：													
向一間合營公司貸款之利息收入	-	-	-	-	37,077	37,077	-	-	-	-	-	-	37,077
向一間合營公司貸款之估計利息收入	-	-	-	-	38,650	38,650	-	-	-	-	-	-	38,650
衍生金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	825,835	825,835	-	-	-	-	-	-	825,835
出售一間聯營公司之收益	-	-	-	-	594	594	-	-	-	-	-	-	594
向一間合營公司權益貸款之減值虧損	-	-	-	-	(119,717)	(119,717)	-	-	-	-	-	-	(119,717)
向一間合營公司貸款之減值虧損	-	-	-	-	(194,212)	(194,212)	-	-	-	-	-	-	(194,212)
應收一間合營公司款項之減值虧損	-	-	-	-	(22,906)	(22,906)	-	-	-	-	-	-	(22,906)
應佔聯營公司虧損	-	-	-	-	(620)	(620)	-	-	-	-	-	-	(620)
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	(437,952)	(437,952)	-	-	-	-	-	-	(437,952)
所得稅(開支)抵免	-	-	-	-	(22,947)	(22,947)	-	-	-	-	-	265	(22,682)
於一間合營公司之權益	-	-	-	-	175,659	175,659	-	-	-	-	-	-	175,659

附註：非流動資產不包括若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項以及衍生金融工具。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

6. 收入及分部資料(續)

有關主要客戶之資料

於截至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%。

地區資料

有關非流動資產(附註)及其按營業地點劃分之一間合營公司資產及權益之資料詳述如下：

	於12月31日之非流動資產	
	2022年 千港元	2021年 千港元
俄羅斯聯邦	1,161,856	1,192,777
中國	69,996	92,311
香港	5,022	9,633
日本	438,756	509,826
越南	-	175,659
菲律賓	3,623,125	3,435,178
	5,298,755	5,415,384

附註：非流動資產不包括若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、應收貸款及衍生金融工具。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

7. 其他收入、收益及虧損

	2022年 千港元	2021年 千港元 (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
增值稅安排之估算利息收入	-	472
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
	110,058	99,910

8. 融資成本

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
可換股債券之估算利息開支(附註30(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
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)
已支銷融資成本	195,050	207,961

附註： 借貸成本已按年利率4.0%資本化(2021年：年利率4.0%)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 來自持續經營業務之年內虧損

來自持續經營業務之年內虧損乃經扣除(計入)以下項目後達致：

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
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
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)
已支銷折舊及攤銷總額	84,375	99,998
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
	84,375	99,998

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

9. 來自持續經營業務之年內虧損(續)

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
核數師酬金	7,680	9,569
董事酬金	9,564	17,194
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
員工成本，不包括董事	158,435	164,815
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)
已支銷總員工成本	167,826	173,687
就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損	3	1,840
短期及可變租賃付款	927	1,008
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	198,946	197,484
	209,223	207,584

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

10. 董事及僱員酬金

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	實物福利 千港元	股份支付的 薪酬福利 千港元	總計 千港元
截至2022年12月31日止年度						
執行董事						
盧衍溢*(主席 ⁺)	3,222	3,567	18	1,000	-	7,807
歐中安 [△]	-	-	-	-	957	957
施文龍 [△]	440	-	-	-	-	440
獨立非執行董事						
杜健存	120	-	-	-	-	120
胡錦勳	120	-	-	-	-	120
盧衛東	120	-	-	-	-	120
總計	4,022	3,567	18	1,000	957	9,564

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	實物福利 千港元	股份支付的 薪酬福利 千港元	總計 千港元
截至2021年12月31日止年度						
執行董事						
周焯華(主席 [△])	110	-	5	-	-	115
盧衍溢*	3,757	-	18	-	-	3,775
歐中安	90	5,443	103	-	6,288	11,924
施文龍	1,020	-	-	-	-	1,020
獨立非執行董事						
杜健存	120	-	-	-	-	120
胡錦勳	120	-	-	-	-	120
盧衛東	120	-	-	-	-	120
總計	5,337	5,443	126	-	6,288	17,194

* 有關金額包括Suntrust及/或凱升所支付之薪金及實物利益。

△ 周焯華先生(「周先生」)於2021年12月1日辭任本公司董事會主席及執行董事。

+ 盧先生於2022年8月31日獲委任為董事會主席。

△ 於2022年11月30日辭任董事。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

10. 董事及僱員酬金(續)

上文所示執行董事之酬金乃為彼等就管理本公司及本集團事務提供之服務。上文所示獨立非執行董事之酬金乃為彼等擔任董事提供之服務。

於兩個年度內，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本集團五名最高酬金人士中1名(2021年：2名)為董事，其酬金載於上文披露內。其餘4名(2021年：3名)人士的酬金如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
費用、薪金及津貼	14,884	10,269
股份支付的薪酬福利	-	431
退休福利計劃供款	50	18
	14,934	10,718

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

10. 董事及僱員酬金(續)

其餘4名(2021年: 3名)酬金最高人士的酬金範圍如下:

	人數 2022年	人數 2021年
1,500,001 港元至2,000,000 港元	1	-
2,500,001 港元至3,000,000 港元	1	-
3,000,001 港元至3,500,000 港元	-	1
3,500,001 港元至4,000,000 港元	1	2
6,000,001 港元至6,500,000 港元	1	-

於兩個年度內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

除於綜合財務狀況表披露之關連方結餘詳情及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情之外，本公司並無訂立任何交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事之關連實體擁有重大利益。

11. 所得稅(抵免)開支

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
即期		
- 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
	967	22,947
過往年度超額撥備		
- 菲律賓預扣稅	(17,718)	-
	(16,751)	22,947

11. 所得稅(抵免)開支(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

11. 所得稅(抵免)開支(續)

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

11. 所得稅(抵免)開支(續)

(k) 年內來自持續經營業務之所得稅(抵免)開支與綜合損益及其他全面收益表內來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前虧損	(361,458)	(481,200)
按當地所得稅稅率20%(2021年：20%)計算的名義 稅項(附註)	(72,292)	(96,240)
應佔一間合營公司虧損之稅項影響	32,171	87,590
應佔來自聯營公司虧損之稅項影響	-	104
於其他司法管轄區經營的附屬公司不同稅率的影響	118	254
毋須計稅收入的稅項影響	(159,532)	(238,969)
不可扣減支出的稅項影響	193,481	264,137
未予以確認暫時差額的稅項影響	(497)	27
未予以確認稅項虧損的稅項影響	7,532	6,192
動用先前未確認之稅項虧損	(14)	(148)
過往年度超額撥備	(17,718)	-
來自持續經營業務之年內所得稅(抵免)開支	(16,751)	22,947

附註：該稅率指本集團大部分業務所在司法管轄區業務的法定稅率。截至2022年及2021年12月31日止年度採用俄羅斯企業稅率作為當地所得稅率。

12. 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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

13. 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 千港元	2021年 千港元 (經重列)
(虧損)盈利		
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
	(408,762)	(527,492)
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)
計算每股攤薄虧損之虧損	(428,459)	(1,275,204)
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
	(428,459)	(1,275,204)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

13. 每股虧損(續)

	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
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	6,667,972,746	8,214,071,797

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30(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

14. 物業、經營權及設備

	永久 業權土地 千港元	樓宇、 經營權 及租賃 物業裝修 千港元 附註(a)	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	飛機 千港元	博彩設備 千港元	在建工程 千港元	總計千港元 千港元
按成本								
於2021年1月1日	350,643	1,456,881	44,474	11,809	89,256	36,156	327,121	2,316,340
添置	192,598	208	9,445	2,863	-	4,806	879,509	1,089,429
出售附屬公司(附註37)	-	-	(2,482)	(2,634)	-	-	-	(5,116)
出售	-	(1,746)	(3,119)	(4,271)	(89,256)	(2,101)	-	(100,493)
重新分類	-	6,718	-	-	-	-	(6,718)	-
匯兌差異	(36,314)	56	43	48	-	-	(40,978)	(77,145)
於2021年12月31日及 2022年1月1日	506,927	1,462,117	48,361	7,815	-	38,861	1,158,934	3,223,015
添置	-	-	3,991	5,591	-	337	652,650	662,569
出售附屬公司(附註37)	-	-	(500)	(268)	-	-	-	(768)
出售	-	-	(4,565)	(226)	-	(1,886)	-	(6,677)
重新分類	-	476	-	-	-	-	(476)	-
匯兌差異	(79,876)	(262)	(462)	(15)	-	-	(105,382)	(185,997)
於2022年12月31日	427,051	1,462,331	46,825	12,897	-	37,312	1,705,726	3,692,142
累計折舊及減值								
年內支出	-	61,223	19,482	2,184	9,125	5,545	-	97,559
於2021年1月1日	-	14,126	4,367	5,340	6,049	833	-	30,715
出售附屬公司(附註37)	-	-	(2,319)	(2,451)	-	-	-	(4,770)
出售時對銷	-	(1,716)	(2,858)	(4,054)	(15,174)	(1,658)	-	(25,460)
減值	-	287,119	-	-	-	-	-	287,119
匯兌差異	-	34	39	45	-	-	-	118
於2021年12月31日及 2022年1月1日	-	360,786	18,711	1,064	-	4,720	-	385,281
年內支出	-	46,836	16,524	2,480	-	5,722	-	71,562
出售附屬公司(附註37)	-	-	(472)	(254)	-	-	-	(726)
出售時對銷	-	-	(4,221)	(226)	-	(1,714)	-	(6,161)
匯兌差異	-	(231)	(433)	(14)	-	-	-	(678)
於2022年12月31日	-	407,391	30,109	3,050	-	8,728	-	449,278
賬面值								
於2022年12月31日	427,051	1,054,940	16,716	9,847	-	28,584	1,705,726	3,242,864
於2021年12月31日	506,927	1,101,331	29,650	6,751	-	34,141	1,158,934	2,837,734

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

14. 物業、經營權及設備(續)

附註：

(a) 經營權指於濱海邊疆區綜合娛樂區(為俄羅斯聯邦內進行博彩活動之五個綜合娛樂區之一)進行業務之權利。儘管該權利由俄羅斯聯邦濱海邊疆區管理局授予，且並無期限，但董事釐定其估計可使用年期為30年，因此，該權利按30年攤銷。該樓宇主要包括酒店及娛樂綜合大樓，位於向第三方租賃之土地上，租期為14年。經考慮俄羅斯法例及外部法律顧問提供之法律意見後，管理層預期租期可於屆滿後重續，或倘土地租賃未獲延長，本集團可收購地塊，以反映樓宇30年之估計可使用年期。

(b) 除永久業權土地及在建工程外，上述所有物業、經營權及設備項目於其如下估計可使用年期內使用直線法予以折舊並經計及其估計剩餘價值：

樓宇、經營權及租賃物業裝修	3至30年或租期
租賃物業裝修	租期
博彩設備	2至7年
傢俱及裝置	2至20年
汽車	3至7年
飛機	5至10年

(c) 截至2022年12月31日止年度，本集團已就興建位於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發展中)之在建工程資本化借貸成本約33,886,000港元(2021年：約37,176,000港元)及使用權資產折舊約104,549,000港元(2021年：約121,722,000港元)。

(d) 截至2021年12月31日止年度，經營俄羅斯聯邦綜合度假村之現金產生單位之可收回金額乃根據其使用價值計算，並在與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司協助下釐定。該計算使用基於管理層批准之涵蓋六年期財務預算之現金流量預測。六年預測被視為適合博彩及酒店營運，以計及新型冠狀病毒的復甦期以及其後與水晶虎宮殿二期相關的博彩設施及酒店客房分階段開幕。六年期間後的現金流量使用下文所述的估計增長率推算，該增長率不超過行業的長期平均增長率。現金流量按下述貼現率貼現。所使用貼現率為稅前貼現率並反映與相關現金產生單位有關之特定風險。

使用價值計算所使用的主要假設如下：

2021年12月31日

平均收入增長率	21.65%
最終增長率	4.00%
貼現率	21.16%

現金流量預測已計及水晶虎宮殿二期開發延遲及新型冠狀病毒疫情持續的不利變動，尤其是國際旅遊限制及經濟不明朗因素以及其實業業務轉碼數的減少。因此，截至2021年12月31日止年度，相關現金產生單位的賬面值已撇減至可收回金額約1,135,000,000港元，並已確認物業、經營權及設備之減值虧損約287,119,000港元。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

15. 使用權資產

	租賃物業	
	2022年 千港元	2021年 千港元
於1月1日之賬面值	2,161,410	2,409,064
添置	8,669	8,742
出售附屬公司(附註37)	-	(2,707)
租賃修訂	(122,506)	(994)
	2,047,573	2,414,105
年內折舊開支	(117,359)	(135,390)
匯兌差異	(163,194)	(117,305)
於12月31日之賬面值	1,767,020	2,161,410
與租賃期於12個月內結束之短期租賃有關之支出	952	1,618
未計入租賃負債計量之可變租賃付款 (包括新型冠狀病毒相關租金優惠)	-	(307)
租賃現金流出總額	14,641	17,441

就截至2022年及2021年12月31日止年度，本集團租賃多個寫字樓用於營運。租賃合約以固定租賃期12至36個月訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各種不同條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤銷期間之長度時，本集團應用合約之定義並釐定合約可強制執行之期間。

15. 使用權資產(續)

本集團定期就多個寫字樓訂立短期租賃。於2022年及2021年12月31日，短期租賃組合類似於上文披露之短期租賃開支之短期租賃組合。

於截至2022年12月31日止年度，本集團就使用物業訂立1.4至2年(2021年：1.5至5年)之新租賃協議。

於租賃開始日期，本集團確認截至2021年12月31日止年度使用權資產約8,669,000港元(2021年：8,742,000港元)及租賃負債約8,669,000港元(2021年：8,519,000港元)。

承諾租賃

於2022年及2021年12月31日，本集團並無就寫字樓訂立任何尚未開始之新租賃。

有關租賃負債之租賃到期分析之詳情載於附註31及42(b)。

租賃限制或契諾

此外，於2022年12月31日，已確認租賃負債約899,756,000港元(2021年12月31日：約1,019,024,000港元)及相關使用權資產約1,767,020,000港元(2021年12月31日：約2,161,410,000港元)。除出租人持有之租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不可用於借貸擔保。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

16. 無形資產

	商譽 千港元	其他無形資產 千港元	總計 千港元
成本值			
於2021年1月1日	13,782	407	14,189
出售	–	(60)	(60)
匯兌差異	404	–	404
於2021年12月31日及2022年1月1日	14,186	347	14,533
出售	–	–	–
匯兌差異	(1,202)	–	(1,202)
於2022年12月31日	12,984	347	13,331
累計攤銷及減值			
於2021年1月1日	–	63	63
年內攤銷支出	–	21	21
於2021年12月31日及2022年1月1日	–	84	84
年內攤銷支出	–	4	4
於2022年12月31日	–	88	88
賬面值			
於2022年12月31日	12,984	259	13,243
於2021年12月31日	14,186	263	14,449

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

17. 就非流動資產之預付款及按金

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 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
	284,608	235,112
減：減值撥備	(8,980)	(8,980)
	275,628	226,132

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主酒店娛樂場之總承建商之預付按金。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

18. 於聯營公司權益

截至2021年12月31日止年度，本集團出售其於First Oceanic Property Management, Inc.之餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約24,768,000港元)，並確認出售一間聯營公司之收益約594,000港元。

並非有個別重要性的聯營公司的財務資料總匯

個別並不重大之聯營公司之財務資料概述如下：

	2022年 千港元	2021年 千港元
年內本集團應佔虧損及其他全面開支	-	520

	於12月31日 2022年 千港元	2021年 千港元
本集團於聯營公司權益之賬面值	-	-

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 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 千港元	2021年 千港元
於一間合營公司之權益		
非上市投資成本	414,998	414,998
應佔收購後虧損及其他全面開支	(415,136)	(415,136)
匯兌調整	138	138
	-	-
向一間合營公司權益貸款(附註(a))	507,086	507,086
減值撥備(附註(d)及42(b))	(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)
	-	175,659
於一間合營公司之權益		
向一間合營公司貸款		
- 流動(附註(b))	233,895	233,943
- 減值撥備(附註(d)及42(b))	(143,845)	(144,343)
	90,050	89,600
- 非流動(附註(c))	159,453	126,995
- 減值撥備(附註(d)及42(b))	(62,429)	(49,869)
	97,024	77,126
向一間合營公司貸款	187,074	166,726

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
應收一間合營公司款項		
– 流動	102,182	32,498
– 減值撥備(附註(d)及42(b))	(62,823)	(20,040)
	39,359	12,458
– 非流動	11,282	7,299
– 減值撥備(附註(d)及42(b))	(4,419)	(2,866)
	6,863	4,433
應收一間合營公司款項	46,222	16,891

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%。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

附註：(續)

- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付貸款本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)。貸款按年利率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) 經考慮合理及有理據支持的前瞻性資料的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，截至2022年及2021年12月31日止年度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的信貨風險已大幅增加。有鑒於此，本集團管理層根據截至2022年及2021年12月31日止年度的全期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的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)。
- (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 千港元	2021年 千港元
年內及累計未確認應佔一間合營公司權益虧損	70,084	-

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續)

以下載列本集團於2022年及2021年12月31日之合營公司詳情，而本公司董事認為該合營公司主要影響本集團業績或資產淨值。

合營公司名稱	註冊及營運地點	法律形式	繳足股本	本集團持有之		主要業務
				應佔股權		
				2022年	2021年	
金曜企業有限公司 (「金曜」)	註冊地點：英屬維爾京群島 營運地點：越南	有限公司	2美元	50%	50%	於越南經營一項 綜合度假村項目

於2022年12月31日，計入金曜之非上市投資成本為商譽約99,602,000港元(2021年12月31日：99,622,000港元)。

該合營公司利用權益法於該兩個年度之綜合財務報表入賬。

合營公司財務資料概要

就金曜之財務資料概要載述下文。以下之財務資料概要指金曜根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

	於12月31日	
	2022年	2021年
	千港元	千港元
流動資產	875,259	679,811
非流動資產	8,679,787	8,781,096
流動負債	(7,592,650)	(5,564,897)
非流動負債	(3,686,327)	(4,875,169)
非控股權益	436,676	147,389

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續) 合營公司財務資料概要(續)

以上資產及負債之金額包括以下各項：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
現金及現金等價物	263,694	83,678
開發權	934,263	950,583
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款)	(5,835,272)	(4,651,895)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款)	(3,444,285)	(3,625,600)
	2022年 千港元	2021年 千港元
收入	286,042	93,855
金曜擁有人應佔年內虧損	457,798	875,903
金曜擁有人應佔年內其他全面(收入)開支	(4,144)	1,800
金曜擁有人應佔年內全面開支總額	453,654	877,703
年內已收一間合營公司股息	-	-

以上年內虧損包括以下各項：

	2022年 千港元	2021年 千港元
折舊及攤銷	280,427	236,837
利息收入	(230)	(1,408)
利息開支	171,670	119,018
所得稅抵免	(2,916)	(2,991)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

19. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項(續) 合營公司財務資料概要(續)

以上財務資料概要與於綜合財務報表確認之一間合營公司權益賬面值之對賬：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
金曜負債淨值	(1,287,255)	(831,770)
本集團於金曜之擁有權權益比例	50%	50%
向金曜的權益貸款	(643,628)	(415,885)
減值撥備	507,086	507,086
視作注資	(137,254)	(119,717)
未確認應佔一間合營公司權益虧損	208,141	208,141
匯兌差異	70,084	-
	(4,429)	(3,966)
本集團於金曜權益之賬面值	-	175,659

20. 應收貸款

以下為應收貸款之到期情況：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 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

20. 應收貸款(續)

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

21. 遞延稅項

於本年度及過往年度於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產(負債)部分及變動如下：

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	利息支出 資本化 千港元	總額 千港元
於2021年1月1日	(217,928)	(61,851)	78	(279,701)
出售附屬公司(附註37)	217,414	65,008	(79)	282,343
計入(扣除自)損益	2,997	(2,447)	-	550
匯兌差異	(2,483)	(710)	1	(3,192)
於2021年12月31日				
及2022年12月31日	-	-	-	-

於2022年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損約130,775,000港元(2021年12月31日：約91,893,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流不可預測，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。在未確認之稅項虧損內約71,976,000港元(2021年12月31日：約51,071,000港元)將自產生年度起三至十年內不同時間屆滿。其他虧損並無結轉限期。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

22. 存貨

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
發展中物業(附註(b))	-	304,464
零售產品、餐飲	4,452	2,772
	4,452	307,236

附註：

- (a) 於截至2022年及2021年12月31日止年度，並無就存貨確認減值虧損，乃因為存貨之可變現淨值高於賬面值。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，物業項目(「該項目」)之發展中物業收到地方當局日期為2019年4月12日之通知，根據中國景區相關法律及規則，中國相關地方當局擬收回本公司全資附屬公司所擁有該項目總土地面積為183.54畝之土地使用權，並作出適當補償，惟尚未釐定。

截至2020年12月31日止年度，該項目之若干物業已被中國相關地方當局拆除。管理層仍在與中國相關地方當局磋商補償。

管理層已根據類似情況的補償政策評估該項目發展中物業之可變現淨值，並認為於2021年12月31日毋須就拆除物業作出撥備。

於2021年12月31日，中國之法院就一宗與本集團建築地盤一名獨立第三方承包商之訴訟查封發展中物業之若干部分，其賬面值約為57百萬港元。該名承包商就建築工程應付款項約57百萬港元對本集團進行有關訴訟，其中約23百萬港元在本集團於2021年12月31日之綜合財務報表列作應付賬款。基於意見認為訴訟仍在進行，並參考從本公司中國律師獲取之法律意見，管理層認為本集團不大可能需要資源流出。因此，管理層認為於2021年12月31日沒有必要就餘下結餘約34百萬港元作出撥備。

由於2022年出售事項已於2022年7月22日完成，所有發展中物業已於2022年7月22日出售，不再於本集團綜合財務報表綜合入賬。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

23. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
應收賬款(附註(a))	1,347	6,033
減：減值撥備	-	(4,225)
	1,347	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
	212,149	249,187
減：減值撥備	(417)	(414)
	211,732	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 千港元	2021年 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
	1,347	1,808

23. 應收賬款及其他應收款及預付款(續)

附註：(續)

(a) (續)

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，原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。

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

(a) 應付直接控股公司款項／應付一間關聯公司款項

於2022年12月31日應付直接控股公司款項及於2021年12月31日應付一間關聯公司款項如下：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
非貿易相關：		
2018年承兌票據(附註)	-	260,813
2018年承兌票據之應計利息	-	2,092
	-	262,905
減：一年內到期金額	-	(262,905)
一年後到期金額	-	-

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

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

(a) 應付直接控股公司款項／應付一間關聯公司款項(續)

附註：

於2018年8月28日，本公司向一間受周先生控制之關聯公司發行本金額為303,000,000港元之港元計值承兌票據(「2018年承兌票據」)，作為收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠之股東貸款之部分代價。

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

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

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

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

截至2022年12月31日止年度，本公司已悉數償還本金額為303,000,000港元之2018年承兌票據連同應計利息約6,442,000港元。

年內2018年承兌票據之變動如下：

	千港元
於2021年1月1日	206,248
估算利息開支(附註8)	54,575
於損益確認之匯兌差異	(2,278)
匯兌調整	2,268
於2021年12月31日及2022年1月1日	260,813
估算利息開支(附註8)	42,187
償還	(303,000)
於2022年12月31日	-

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

(b) 來自附屬公司非控股股東貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項

- (i) 於2022年12月31日，來自一間附屬公司非控股股東貸款約77,660,000港元(2021年12月31日：89,699,000港元)以多幅永久業權土地作抵押、按年利率2.4%計息並原於2020年7月21日償付。根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日之補充協議，還款日期分別延長至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

於2022年12月31日，應付一間附屬公司非控股股東款項約6,204,000港元(2021年12月31日：5,013,000港元)為非貿易性質、免息、無抵押及原於2020年7月21日償付。根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日之補充協議，還款日期分別延長至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

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

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

截至2022年12月31日止年度，本集團償還來自東雋非控股股東貸款2,245,901美元(相當於約17,510,000港元)。

於2022年12月31日，東雋貸款的賬面值約為138,748,000港元(2021年12月31日：147,563,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

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

(c) 來自一間關聯公司貸款

2021年貸款

截至2021年12月31日止年度，本集團與星望有限公司(「星望」，周先生全資擁有之關聯公司)訂立日期為2021年1月8日之新貸款協議，總貸款額度為164,000,000港元(「2021年貸款」)。於截至2021年12月31日止年度，2021年貸款的貸款額度已由本集團悉數提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2021年貸款之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初步確認金額約9,452,000港元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)截至2021年12月31日止年度已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2021年貸款之現行市場年利率為21.53%。

於截至2021年12月31日止年度來自一間關聯公司貸款之變動如下：

	2021年貸款
	千港元
於2021年1月1日	-
年內墊款	164,000
視作一名股東注資	(9,452)
估算利息開支(附註8)	9,603
償付	(164,000)
於損益確認之匯兌差	(2,173)
匯兌調整	2,022
於2021年12月31日	-

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

25. 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 千港元	2021年 千港元
提供予供應商之旅遊代理業務及本地監管機構授予之 牌照之擔保	485	1,534

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%)之浮動利率計息。

於2021年12月31日，就與一名服務供應商之工程合約及補充協議之訴訟而言，受限制銀行存款約人民幣960元(相當於約1,000港元)已被法院查封。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。

26. 銀行結餘及現金

本集團銀行結餘及現金之賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
港元	466,486	187,034
美元	325,154	918,971
人民幣	32,169	12,905
澳門幣(「澳門幣」)	2,314	1,246
日圓	1,198	2,034
披索	26,115	138,711
盧布	182,878	310,606
	1,036,314	1,571,507

將人民幣計值結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈之外匯管制相關條例及規例。

於2022年12月31日，銀行結餘按現行存款利率每年介乎0%至16%(2021年12月31日：0%至7.48%)計息。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

27. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
應付賬款(附註(a))	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(附註(b))	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38(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
	257,017	357,075
金額呈列為：		
– 流動	177,648	287,859
– 非流動	79,369	69,216
	257,017	357,075

附註：

- (a) 應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
0至90日	954	1,713
90日以上	-	45,754
	954	47,467

27. 應付賬款及其他應付款(續)

附註：(續)

- (b) 於俄羅斯聯邦之相關司法權區，凱升間接及非全資附屬公司G1 Entertainment Limited (「G1 Entertainment」)有權就博彩及酒店業務之資產或服務之建設及購買而以先前已向俄羅斯聯邦稅務機關支付之增值稅(「輸入增值稅」)扣除增值稅負債(「輸出增值稅」)。源自物業及設備之建設及購買之輸入增值稅於提出申請後之四個月內獲相關稅務機關退還。

然而，根據俄羅斯法規，由於博彩活動在俄羅斯聯邦毋須繳納輸出增值稅，故無法運用向G1 Entertainment退回之輸入增值稅。取而代之的是，有關輸入增值稅須劃分為10等份，而在博彩活動所得收益之按年計部分超過G1 Entertainment於俄羅斯聯邦之博彩及酒店業務之總收益時，每個等份須自首個營運年度起計之未來10年內向稅務機關返還。有關評估乃由相關增值稅退回予G1 Entertainment之年度起計之10年期內每年進行。於2022年12月31日，已就已退回予G1 Entertainment但根據此法規須向有關稅務機關返還之相關輸入增值稅之估計金額確認撥備約267,209,000盧布(相當於約29,619,000港元)(2021年12月31日：約332,922,000盧布(相當於約34,945,000港元))。估計須向稅務機關償還之金額乃通過使用每年6.98%(2021年：8.33%)之實際利率計算。因此，有關撥備中約83,906,000盧布(相當於約9,301,000港元)(2021年12月31日：85,477,000盧布(相當於約8,972,000港元))乃呈列為流動項目，原因為有關金額須在未來十二個月內進行上述評估並預期將於最終評估後向有關稅務機關返還，而其餘約18,303,000盧布(相當於約20,318,000港元)(2021年12月31日：247,445,000盧布(相當於約25,973,000港元))則呈列為非流動項目。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

28. 合約負債

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
博彩及酒店營運(附註(b))	4,602	4,323
商場管理及營運	1,958	3,866
	6,560	8,189
就呈報用途分析為：		
流動負債	6,560	8,189

(a) 本集團主要有三類與客戶合約有關之負債，並按上文所述入賬：(1)客戶擁有之博彩籌碼之未償還博彩籌碼負債約2,747,000港元(2021年12月31日：約2,358,000港元)；(2)就客戶根據博彩收益交易賺取之積分遞延收入之忠誠計劃負債約1,855,000港元(2021年12月31日：約1,965,000港元)；及(3)有關預收租金收入之商場管理及營運負債約1,958,000港元(2021年12月31日：約3,866,000港元)。

(b) 未償還博彩籌碼負債預期於購買後一年內確認為收入或贖回。忠誠計劃負債一般預期於賺取之一年內確認為收入。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

29. 其他借貸

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
其他借貸		
– 有抵押	400,000	366,928
– 無抵押	–	605,390
	400,000	972,318

(a) 其他借貸之到期組合情況如下：

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 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	–	149,217
	400,000	972,318
減：一年內到期償付之款項	(400,000)	(823,101)
	–	149,217

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 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。

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

2016年可換股債券／2016年應付債券(續)

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

於2018年11月8日，本公司從名萃收取就行使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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

2018年可換股債券／2018年應付債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司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。

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

2018年可換股債券／2018年應付債券(續)

於2020年7月3日，本公司、星望及Better Linkage訂立補充契據，以將2018年可換股債券到期日延長至2022年8月28日。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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

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

	債務部分 千港元	衍生 金融工具 千港元	總計 千港元
2016年可換股債券			
於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8)	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
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8)	68,431	-	68,431
重新分類為應付債券	(402,000)	-	(402,000)
於 2022年12月31日	-	-	-
2018年可換股債券			
於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8)	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
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8)	41,366	-	41,366
重新分類為應付債券	(297,000)	-	(297,000)
於 2022年12月31日	-	-	-
總計			
於 2022年12月31日	-	-	-
於2021年12月31日	589,203	13,015	602,218

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(a) 本公司發行之可換股債券／應付債券(續)

2016年應付債券及2018年應付債券的變動列示如下：

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

(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。

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)(續)

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)(續)

凱升可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

	債務部分 千港元	衍生 金融工具 千港元	總計 千港元
於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8)	1,219	-	1,219
於損益確認之匯兌差額	99	-	99
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8)	1,315	-	1,315
於損益確認之匯兌差額	(9)	-	(9)
於2022年12月31日	19,073	167	19,240

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

30. 可換股債券／衍生金融工具／應付債券(續)

(c) 認沽期權(續)

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 12月31日	2021年 12月31日
認沽期權		
Suntrust 股價	0.990 披索	1.120 披索
預期波幅(附註(a))	46.82%	66.41%
預期期權年期(附註(b))	1.92 年	2.50 年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	5.05%	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	(218)
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	(371)
於2022年12月31日	3,232

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

31. 租賃負債

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
須於以下期間支付之租賃負債：		
一年內	10,326	9,840
超過一年但不超過兩年	7,352	77,571
超過兩年但不超過五年	90,910	232,007
超過五年	824,823	699,606
	933,411	1,019,024
減：12個月內到期償付之款項(列為流動負債)	(10,326)	(9,840)
12個月後到期償付之款項(列為非流動負債)	923,085	1,009,184

以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之租賃負債如下：

	美元 千港元	盧布 千港元
於2022年12月31日	862,237	4,117
於2021年12月31日	941,713	4,088

32. 退休福利計劃

本集團向其位於澳門、香港、中國及其他司法管轄區之僱員及行政人員提供界定供款計劃。

於2022年及2021年12月31日，概無因僱員退出退休計劃而產生且可用於減少未來年度應付供款的沒收供款。本集團並無沒收供款可用作僱主減低現有供款水平。

澳門

本集團之澳門僱員為澳門政府所管理及營運之社會保障基金計劃(「**社保基金計劃**」)成員，本集團須每月向社保基金計劃定額供款以撥付相關福利。

香港

本集團為其所有於香港之合資格僱員設立強積金計劃。該等計劃之資產乃由受託人控制之基金持有，與本集團之資產分開處理。自損益扣除之成本乃指本集團按計劃條例內列明之比率向基金支付之供款。

中國

本集團為所有中國合資格僱員向一項地方市政府退休計劃供款。僱主及僱員均須各自按計劃規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關該退休計劃之唯一責任為根據計劃作出指定之供款。

菲律賓

本集團於菲律賓營運界定供款計劃。界定供款計劃為退休後計劃，根據該計劃，本集團向當地社會保險計劃支付定額供款，惟毋須承擔於定額供款付款後作進一步供款之任何法律或推定責任。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

32. 退休福利計劃(續)

日本

本集團按僱員基本薪金之百分比計算向有關計劃作出供款。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金之供款。

俄羅斯聯邦

本集團須按工資成本之0%至30%向俄羅斯聯邦國家退休金基金供款(視乎員工之年度薪酬總額而定)，以為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

33. 股本及儲備

(a) 股本

每股面值0.1港元之普通股

	股份數目		股本	
	2022年	2021年	2022年 千港元	2021年 千港元
法定				
於年初及年末	50,000,000,000	50,000,000,000	5,000,000	5,000,000
已發行及繳足				
於年初	6,667,972,746	6,666,972,746	666,797	666,697
行使購股權(附註)	-	1,000,000	-	100
於年末	6,667,972,746	6,667,972,746	666,797	666,797

附註：於2021年1月，就根據本公司購股權計劃按行使價每股0.455港元行使購股權而發行及配發1,000,000股本公司普通股，總現金代價為455,000港元，其中100,000港元計入股本及結餘355,000港元計入股份溢價賬。除先前於購股權儲備確認及於行使相關購股權時轉撥至股份溢價賬的金額約221,000港元外，截至2021年12月31日止年度，股份溢價賬合共增加約576,000港元。新股份於所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

(b) 本集團綜合權益各組成部分之期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。

33. 股本及儲備(續)

(c) 儲備之性質及目的

(i) 股份溢價

股份溢價因按高於股份面值之價格已發行股份而產生。股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據其組織章程大綱及細則之條文(如有)用於向權益股東支付分派或股息。

除非於緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司將有能力償還其於日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向權益股東支付任何分派或股息。

(ii) 合併儲備

合併儲備乃指所收購之附屬公司股份之面值與公司交易所用股份面值之間的差額。

(iii) 法定儲備

根據中國法規，本集團所有中國附屬公司須於作出溢利分派前將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備(不可分派)。根據該等公司之組織章程細則，轉撥金額須經該等公司之董事會批准。

(iv) 購股權儲備

購股權儲備指已根據附註4(g)就以股份為基礎之付款所採納之會計政策確認之授予合資格參與者之尚未行使購股權於授出日期之公允值部分。

(v) 資本儲備

資本儲備指一名股東就預付款項之票面利率與市場利率之間的差額作出之視作注資。

(vi) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務及從集團內公司間財務報表各自之功能貨幣換算為本公司呈列貨幣而產生之所有外匯差額。該儲備根據附註4(g)所載會計政策處理。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

34. 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))	36,000
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))	269,227
於2021年12月31日及2022年1月1日	358,263
年內撥備(附註(c))	270,400
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本金額6,000百萬港元之5.00%永久證券(「永久證券」)。

永久證券賦予持有人權利按本金額每年5%收取分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延遲(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Major Success(本公司執行董事盧先生全資擁有之公司)收購。

34. 永久證券(續)

附註：

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

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

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：269百萬港元)。

35. 購股權計劃

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃

本公司於2007年1月31日採納一項購股權計劃(「**2007年計劃**」)。

2007年計劃旨在讓本公司向選定參與者授予購股權作為彼等對本公司及／或其附屬公司及／或其聯營公司(定義見2007年計劃)所作貢獻之激勵或獎勵。2007年計劃於2007年1月31日採納及於2016年6月2日終止。

根據2007年計劃，本公司董事會可酌情向董事(包括執行或非執行董事)、行政人員、高級職員、僱員或若干其他合資格參與者授予購股權以認購本公司股份。

各購股權之行使價將由本公司董事會全權釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所報之官方收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及(iii)於授出購股權日期本公司股份之面值。根據2007年計劃，各承授人須支付10港元作為獲授購股權之代價。授予之購股權須於要約日期起計60日內接納。於2016年12月31日所有購股權已悉數歸屬。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須取得獨立非執行董事之事先批准。此外，於任何12個月期間向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之任何購股權超過本公司已發行股份總數0.1%(以要約日期為基準)及總值5百萬港元(以各要約日期本公司股份之收市價為基準)，則須於股東大會上取得股東之事先批准。

2007年計劃已於2016年6月2日終止及根據2007年計劃概不會進一步授出購股權。然而，於2007年計劃終止之前據其授出之購股權將繼續有效並根據2007年計劃可予行使。

於2022年12月31日，根據2007年計劃有92,400,187份(2021年12月31日：92,400,187份)購股權尚未行使。

於截至2022年及2021年12月31日止年度，概無購股權根據2007年計劃之條款獲授出、行使或註銷。

本公司於2016年6月2日採納一項新購股權計劃(「**2016年計劃**」)。

2016年計劃旨在代替2007年計劃並繼續讓本公司向選定參與者授予購股權作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司及／或本集團任何成員公司於其中持有任何股權之任何實體所作貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。2016年計劃將自於2016年6月2日起計之10年期間內有效。

根據2016年計劃，本公司董事會可酌情向董事(不論是否為執行或非執行董事且不論是否為獨立董事)、行政人員、高級職員、僱員或若干其他合資格參與者授予購股權以認購本公司股份。

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

各購股權之行使價將由本公司董事會全權釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)於授出購股權日期本公司股份之面值。根據2016年計劃，各承授人須支付1港元作為接納獲授購股權之代價。授予之購股權須於要約日期起計21日內接納。

自採納2016年計劃以來據其已授出364,300,000份購股權。因此，於2022年12月31日，根據2016年計劃71,100,000份(2021年12月31日：115,000,000份)購股權尚未行使。於行使根據2007年計劃及2016年計劃已授出之所有尚未行使之購股權而可發行之最高本公司股份數目為163,500,187股，相當於報告期末本公司已發行股份之約2.45%。各承授人於授予日期前任何12個月期間因行使根據2016年計劃及本公司任何其他購股權計劃向其授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已發行及可能將予發行之本公司股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份數目之1%。任何進一步授出超過此1%限額之購股權須由本公司刊發一份通函及於股東大會上取得股東批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須取得獨立非執行董事之事先批准。此外，於12個月期間直至授出日期(包括該日)向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之任何購股權超過本公司已發行股份總數0.1%(以要約日期為基準)及總值5百萬港元(以各要約日期本公司股份之收市價為基準)，須由本公司刊發一份通函及於股東大會上取得股東批准。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

下表披露截至2022年及2021年12月31日止年度根據2007年計劃及2016年計劃董事、僱員及其他合資格參與者持有之購股權以及該等持有之變動詳情：

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：

2022年

承授人	於2022年 1月1日	2022年內 已授出	2022年內 已行使	2022年內 已註銷	2022年內 已失效 (附註(i))	於2022年 12月31日	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
董事										
盧衍溢先生	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
施文龍先生	600,000	-	-	-	(600,000)	-	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	900,000	-	-	-	(900,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	1,500,000	-	-	-	(1,500,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
歐中安先生	12,000,000	-	-	-	(12,000,000)	-	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	12,000,000	-	-	-	(12,000,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	16,000,000	-	-	-	(16,000,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	83,000,000	-	-	-	(43,000,000)	40,000,000				

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：
(續)

2022年(續)

承授人	於2022年 1月1日	2022年內 已授出	2022年內 已行使	2022年內 已註銷	2022年內 已失效 (附註(i))	於2022年 12月31日	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
本集團其他僱員	462,559	-	-	-	-	462,559	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月13日至2023年12月12日	0.344
	1,900,000	-	-	-	-	1,900,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,850,000	-	-	-	-	2,850,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	4,750,000	-	-	-	-	4,750,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	1,800,000	-	-	-	(270,000)	1,530,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	1,800,000	-	-	-	(270,000)	1,530,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	2,400,000	-	-	-	(360,000)	2,040,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	15,962,559	-	-	-	(900,000)	15,062,559				
本集團顧問	91,937,628	-	-	-	-	91,937,628	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月12日至2023年12月12日	0.344
	16,500,000	-	-	-	-	16,500,000	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	108,437,628	-	-	-	-	108,437,628				
	207,400,187	-	-	-	(43,900,000)	163,500,187				
可行使	189,000,187					163,500,187				
加權平均行使價 (港元)	0.524	-	-	-	0.870	0.431				

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：
(續)

2021年

承授人	購股權數目					於2021年 12月31日 (附註(ii))	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2021年 1月1日	2021年內 已授出	2021年內 已行使 (附註(iii))	2021年內 已註銷	2021年內 已失效 (附註(iii))					
董事										
盧衍溢先生	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
施文龍先生	600,000	-	-	-	-	600,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	900,000	-	-	-	-	900,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
歐中安先生	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	83,000,000	-	-	-	-	83,000,000				
本集團其他僱員										
	462,559	-	-	-	-	462,559	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月13日至2023年12月12日	0.344
	2,100,000	-	(200,000)	-	-	1,900,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,150,000	-	(300,000)	-	-	2,850,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	5,250,000	-	(500,000)	-	-	4,750,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,340,000	-	-	-	(540,000)	1,800,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	2,340,000	-	-	-	(540,000)	1,800,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	3,120,000	-	-	-	(720,000)	2,400,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	18,762,559	-	(1,000,000)	-	(1,800,000)	15,962,559				

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：
(續)

2021年(續)

承授人	購股權數目					於2021年 12月31日 (附註(i))	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2021年 1月1日	2021年內 已授出	2021年內 已行使 (附註(ii))	2021年內 已註銷	2021年內 已失效 (附註(i))					
本集團顧問	91,937,628	-	-	-	-	91,937,628	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月12日至2023年12月12日	0.344
	120,000,000	-	-	-	(120,000,000)	-	2017年1月11日	不適用	2017年1月11日至2017年1月10日	0.202
	16,500,000	-	-	-	-	16,500,000	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	3,600,000	-	-	-	(3,600,000)	-	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	5,400,000	-	-	-	(5,400,000)	-	2017年4月19日	2017年4月19日至2018年4月18日	2018年4月19日至2027年4月18日	0.700
	9,000,000	-	-	-	(9,000,000)	-	2017年4月19日	2017年4月19日至2019年4月18日	2019年4月19日至2027年4月18日	0.700
	1,400,000	-	-	-	(1,400,000)	-	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,100,000	-	-	-	(2,100,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,500,000	-	-	-	(3,500,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,880,000	-	-	-	(2,880,000)	-	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	2,880,000	-	-	-	(2,880,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	3,840,000	-	-	-	(3,840,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	263,037,628	-	-	-	(154,600,000)	108,437,628				
	364,800,187	-	(1,000,000)	-	(156,400,000)	207,400,187				
可行使	324,620,187					189,000,187				
加權平均行使價 (港元)	0.437	-	0.455	-	0.322	0.524				

附註：

- (i) 該等購股權失效乃因截至2022年及2021年12月31日止年度，本公司董事、僱員及顧問辭任或退任。
- (ii) 購股權數目及相應行使價已因2016年發行供股股份而進行調整。
- (iii) 於2020年12月，本公司接獲行使1,000,000份購股權之通知，本公司已於有關購股權獲行使後在2021年1月發行1,000,000股新股份。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

截至2022年12月31日止年度，本集團就本公司授出的購股權確認以股份為基礎之薪酬福利約1,111,000港元(2021年：8,199,000港元)。

(b) 凱升以權益結算之購股權計劃

2021年5月28日舉行之凱升股東週年大會上，凱升股東批准採納一項新購股權計劃(「凱升計劃」)，並終止於2011年7月7日採納之前購股權計劃。

根據凱升計劃，凱升董事可全權向凱升集團任何成員公司之任何董事、行政人員及僱員以及凱升集團任何成員公司之顧問、專業人士及其他顧問(「參與者」)授出購股權以認購凱升股份，惟須受凱升計劃所規定之條款及條件所規限。凱升計劃之目的旨在確認參與者對凱升已作出或可能作出之貢獻，以及為彼等提供認購凱升資本權益之機會，並鼓勵彼等致力提升凱升及其股份之價值，以符合凱升及其股東之整體利益。

根據凱升計劃(及根據凱升任何其他計劃)，將授出之所有購股權獲行使而可能發行之凱升股份數目上限，合共不得超過採納凱升計劃當日已發行凱升股份之10%，惟凱升徵求股東批准更新該上限則作別論。此外，根據凱升計劃(及根據凱升任何其他計劃)所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之凱升股份數目上限，不得超過不時已發行凱升股份之30%。各參與者於任何十二個月期間在凱升計劃之最高權益數目為不時已發行凱升股份之1%。

於2022年12月31日，根據計劃已授出而仍未行使之購股權所涉及之凱升股份數目為13,496,875股(2021年：13,496,875股)，相當於已發行凱升股份總數之0.30%(2021年：0.30%)。於2022年12月31日及於凱升年報日期，該計劃項下可供發行之股份總數為450,944,459股(2021年：450,944,459股)，相當於已發行凱升股份之約10.00%(2021年：10.00%)。

購股權之行使期將由凱升董事全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出日期起計之十年後行使。購股權可予以行使前必須持有之最短期限(即歸屬期)由凱升董事於授出購股權時釐定。

35. 購股權計劃(續)

(b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

接納購股權時須支付代價1港元。行使價由凱升董事釐定及須至少為下列三項之最高者(i)在授出當日凱升股份之收市價；(ii)緊接授出當日前五個營業日股份之平均收市價；及(iii)凱升股份之面值。就凱升計劃餘下年期而言，凱升計劃將由獲採納日期起十年期間內適用及有效。凱升計劃將於2031年5月27日屆滿。

凱升之獨立非執行董事以及本集團之僱員及顧問持有之凱升購股權於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度之變動載列如下：

承授人	購股權數目		授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 凱升股份 行使價	
	於2022年 1月1日	已失效 於2022年 12月31日					
凱升之獨立非執行董事	1,875,000	-	1,875,000	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至2023年12月12日	1.05
凱升其他僱員	10,621,875	-	10,621,875	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至2023年12月12日	1.05
	12,496,875	-	12,496,875				
凱升顧問	300,000	-	300,000	2020年11月2日	不適用	2020年11月2日至2025年11月1日	0.912
	300,000	-	300,000	2020年11月2日	2020年11月2日至2021年11月1日	2021年11月2日至2025年11月1日	0.912
	400,000	-	400,000	2020年11月2日	2020年11月2日至2022年11月1日	2022年11月2日至2025年11月1日	0.912
	1,000,000	-	1,000,000				
	13,496,875	-	13,496,875				
可行使	13,496,875	-	13,496,875				
加權平均行使價(港元)	1.04		1.04				

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

35. 購股權計劃(續)

(b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

凱升之獨立非執行董事以及本集團之僱員及顧問持有之凱升購股權於截至2022年12月31日及2021年12月31日止年度之變動載列如下:(續)

承授人	購股權數目			授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 凱升股份 行使價
	於2021年 1月1日	已失效	於2021年 12月31日				
凱升之獨立非執行董事	1,875,000	-	1,875,000	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至2023年12月12日	1.05
凱升其他僱員	605,625	(605,625)	-	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至2021年8月31日	2.12
	605,625	(605,625)	-	2016年9月1日	2016年9月1日至2017年8月31日	2017年9月1日至2021年8月31日	2.12
	10,621,875	-	10,621,875	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至2023年12月12日	1.05
	13,708,125	(1,211,250)	12,496,875				
凱升顧問	2,724,375	(2,724,375)	-	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至2021年8月31日	2.12
	2,724,375	(2,724,375)	-	2016年9月1日	2016年9月1日至2017年8月31日	2017年9月2日至2021年8月31日	2.12
	300,000	-	300,000	2020年11月2日	不適用	2020年11月2日至2025年11月1日	0.912
	300,000	-	300,000	2020年11月2日	2020年11月2日至2021年11月1日	2021年11月2日至2025年11月1日	0.912
	400,000	-	400,000	2020年11月2日	2020年11月2日至2022年11月1日	2022年11月2日至2025年11月1日	0.912
	6,448,750	(5,448,750)	1,000,000				
	20,156,875	(6,660,000)	13,496,875				
可行使	19,456,875		13,096,875				
加權平均行使價(港元)	1.40	2.12	1.04				

35. 購股權計劃(續)

(b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時結束。各購股權自歸屬起賦予持有人認購一股凱升普通股之權利。

於2020年完成凱升供股事項後，凱升集團已根據凱升計劃之條款計算對尚未行使購股權之行使價及股份數目之必要調整。

於截至2022年12月31日止年度，概無(2021年：6,660,000)凱升計劃項下之購股權已失效。

截至2022年12月31日止年度，凱升集團就凱升授出之購股權確認以股份為基礎之薪酬福利約62,000港元(2021年：約162,000港元)。

於2022年1月1日及2022年12月31日，有關根據凱升計劃授權可供授出之購股權之凱升股份數目為450,944,459股。於截至2022年及2021年12月31日止年度，概無購股權根據凱升計劃獲授出、行使或被註銷。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 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 一般顧問服務業務	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 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已終止 經營業務之年內(虧損)溢利	(108)	(48,565)	517	(30,495)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 已終止經營業務(續)

終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(續)

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

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

36. 已終止經營業務(續)

終止旅遊相關產品及服務以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務(續)

(ii) 有關已終止業務之已終止經營業務之年內(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 一般顧問服務業務	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 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	-	9,817	-	469
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	31	6,852	-	15,030
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認 之減值虧損	-	5,819	-	-
短期及可變租賃付款(包括新冠 疫情相關租金優惠零港元 (2021年：307,000港元))	-	132	-	80
銷售成本				
- 旅遊相關產品銷售成本	-	42,743	-	-

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

37. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2022年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(i) 於出售附屬公司日期的負債淨額如下:(續)

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

有關2022年出售事項之現金流出淨額分析如下:

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

* 已收現金代價為1港元

37. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2022年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
其他收入、收益及虧損	38,027	14,779	(742)	747
行政費用	(958)	(1,906)	(1,142)	(2,532)
其他營運費用	(16)	-	-	-
融資成本	(94,002)	(74,113)	-	-
除稅前虧損	(56,949)	(61,240)	(1,884)	(1,785)
所得稅抵免	-	20	-	-
來自己終止經營業務之年內虧損	(56,949)	(61,220)	(1,884)	(1,785)
出售附屬公司之收益(虧損)	197,285	-	(822)	-
來自己終止經營業務之年內溢利 (虧損)	140,336	(61,220)	(2,706)	(1,785)
來自己終止經營業務之年內溢利 (虧損)及全面收入(開支)	155,735	(68,520)	(917)	(4,218)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

37. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2022年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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:(續)

	出售集團甲		出售集團乙	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
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	(711)	(9,497)	-	(45)
已終止經營業務之本公司股東 應佔每股基本盈利(虧損)(港仙)	2.105	(0.918)	(0.041)	(0.027)
已終止經營業務之本公司股東 應佔每股攤薄盈利(虧損)(港仙)	2.105	(0.735)	(0.041)	(0.022)

37. 出售附屬公司(續)

(a) 截至2022年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
物業、經營權及設備之折舊	-	-	1	2
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	131	140	39	67
總員工成本，不包括董事	635	1,382	292	402
短期及可變租賃付款	-	-	25	87

(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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

37. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2021年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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)
所出售負債淨額	(1,033,752)
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)
出售附屬公司之收益	201,736

37. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2021年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(i) 出售附屬公司日期之負債淨額如下:(續)

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)
出售之現金淨流入總額	186,527

(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 千港元
收入	
- 客戶合約	3,172
- 租賃	19,694
總收入	22,866
銷售成本	(6,792)
毛利	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)
除稅前虧損	(25,388)
所得稅抵免	467

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

37. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2021年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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:(續)

	2021年 千港元
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
來自己終止經營業務之年內溢利	176,815
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差異	(9,997)
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	166,818
	2021年 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)
現金及現金等價物的減少淨額	(7,684)
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
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

37. 出售附屬公司(續)

(b) 截至2021年12月31日止年度出售附屬公司(續)

(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 千港元
物業、經營權及設備之折舊	71
使用權資產之折舊	891
折舊及攤銷總額	962
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
總員工成本，不包括董事	6,296
短期及租賃付款	4
銷售成本	
– 提供服務成本	6,792
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
	(14,966)

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

38. 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37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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

39. 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 千港元	2021年 千港元
已訂約但未撥備*	4,457,905	3,600,183

* 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)。

40. 關連方披露

除於綜合財務狀況表內披露之與關連方之結餘詳情以及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情外，於兩個年度內本集團亦與關連方進行下列重大交易：

關連方名稱	附註	交易性質	2022年 千港元	2021年 千港元
Major Success	(i)	2016年可換股債券之估算 利息開支	68,431	—
		2018年可換股債券之估算 利息開支	41,366	—
		2018年承兌票據之估算 利息開支	42,187	—
		2018年承兌票據之利息開支	4,350	—
		永久證券之建議分派	270,400	—

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

40. 關連方披露(續)

關連方名稱	附註	交易性質	2022年 千港元	2021年 千港元
名萃	(ii)	2016年可換股債券之估算利息開支	-	61,122
太陽城博彩中介一人有限公司 (「太陽城博彩中介」)	(iii)	旅遊代理服務收入	-	170
		採購酒店住宿產品	-	39,978
		管理服務費開支	-	2,751
星望	(iii)	2018年可換股債券之估算利息開支	-	32,265
		2018年承兌票據之估算利息開支	-	54,575
		2021年貸款之估算利息開支	-	9,603
		2018年承兌票據之利息開支	-	6,060
		2021年貸款之利息開支	-	2,284
		支永久證券之建議分派	-	269,227
金曜	(vii)	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
Hoi An South Development Ltd	(iv)	酒店及綜合度假村一般顧問服務收入	-	3,284
Better Linkage	(viii)	2018年可換股債券之估算利息開支	-	21,875
盧先生	(v)	銷售旅遊相關產品	-	2
		旅遊代理服務收入	-	23
周先生及陳慧玲女士	(vi)	銷售旅遊相關產品	-	74
		旅遊代理服務收入	-	179

40. 關連方披露(續)

關連方名稱	附註	交易性質	2022年 千港元	2021年 千港元
東雋非控股股東		東雋貸款之估算利息開支	8,765	8,215
Westside 及／或 Travellers	(ix)	於在建工程內資本化之租賃負債利息已計入物業、經營權及設備	33,886	37,176
Brightleisure Management Inc. (「Brightleisure」)	(ix)	顧問服務費支出	-	4,020
Asian E-Commerce, Inc. (「Asian E-Commerce」)		出售本公司一間聯營公司 First Oceanic Property Management, Inc. 股權之所得款項	-	24,768

附註：

- (i) Major Success 為本公司之直接控股公司，由盧先生全資擁有。
- (ii) 名萃為本公司之前主要股東。
- (iii) 太陽城博彩中介及星望由本公司前主要股東、前執行董事兼前主席周先生全資擁有。
- (iv) Hoi An South Development Ltd 為金曜之間接非全資附屬公司，該公司為本公司之合營公司。本公司間接擁有 Hoi An South Development Ltd 約 34% 股權。
- (v) 本公司執行董事兼主席盧先生。
- (vi) 陳慧玲女士為周先生之配偶。
- (vii) 金曜為本公司之合營公司。本公司間接擁有金曜 50% 股權。
- (viii) Better Linkage 為盧先生全資持有。
- (ix) Westside 及 Travellers 為 SunTrust 的非控股股東之同系附屬公司。Brightleisure 為 Travellers 之全資附屬公司。
- (x) Asian E-Commerce 由 Suntrust 的非控股股東擁有 50%。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

40. 關連方披露(續)

根據上市規則第14A章，概無上述交易為本公司之關連交易或持續關連交易，惟以下除外：

- 上述附註(iii)相關之與太陽城博彩中介之交易構成本公司於截至2021年12月31日之持續關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(vi)相關之與周先生及陳慧玲女士之交易構成本公司於截至2021年12月31日止年度之持續關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(ix)及(x)相關之與Westside及／或Travellers及Asian E-Commerce進行之交易構成本公司於截至2021年12月31日止年度之關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(ix)相關之與Brightleisure進行之交易構成本公司於截至2021年12月31日止年度之關連交易。鑒於所有適用百分比率均低於1%，而與Brightleisure之交易乃按照正常商業條款進行，且僅基於涉及本公司附屬公司層面之關連人士而屬關連交易，故根據上市規則第14A.76(1)(b)條，與Brightleisure之交易獲豁免遵守上市規則第14A章的規定；
- 上文附註(iii)所述向星望支付之利息開支與星望提供之貸款有關，其構成本公司於截至2021年12月31日止年度之持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之披露規定，原因是有關貸款乃按對本集團更佳之條款訂立；及
- 上述附註(v)有關之交易構成本公司於截至2021年12月31日止年度之持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定，原因是符合最低豁免水平。

本集團主要管理人員之薪酬包括向董事及若干最高薪酬僱員支付之金額，如附註10所披露。

41. 資本風險管理

本集團之資本管理目標為確保本集團實體能持續經營，同時透過優化債務與股本結餘，為股東爭取最大回報。本集團於年內之整體策略保持不變。

本集團之資本架構包括債務，當中包括分別於附註24、29及30(a)及(b)內披露之應付關聯公司及一間附屬公司非控股股東款項、來自一間關聯公司及附屬公司非控股股東貸款、其他借貸、可換股債券以及應付債券，扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金，當中包括股本、股份溢價及其他儲備。

本集團管理層不時審閱資本架構。作為審閱之一部分，管理層考慮資本成本及各類別資本涉及之風險。根據管理層之推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股、舉借新債或贖回現有負債來平衡其整體資本架構。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具

(a) 金融工具之分類

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
金融資產		
衍生金融工具	3,232	4,570
攤銷成本	1,294,467	2,483,931
	1,297,699	2,488,501
金融負債		
攤銷成本	1,484,619	2,401,145
租賃負債	933,411	1,019,024
衍生金融工具	167	13,301
	2,418,197	3,433,470

(b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計入應收賬款及其他應收款的金融資產、應收貸款、計入非流動金融資產按金的金融資產、衍生金融工具、銀行結餘及現金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、計入應付賬款及其他應付款的金融負債、應付一間關聯公司及一間附屬公司非控股股東款項、來自附屬公司非控股股東貸款、租金及其他按金、應付利息、租賃負債、可換股債券、應付債券、衍生金融工具及其他借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註披露。該等金融工具涉及之風險包括市場風險(即貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動性風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

市場風險

(i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司以外幣進行買賣，令本集團承受外幣風險。董事相信，本集團並無重大外幣風險，因為外幣風險透過持有相關貨幣作未來結算而減低。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

本集團於各報告期末以本集團功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	2022年 千港元	2021年 千港元	2022年 千港元	2021年 千港元
人民幣	22,927	21,653	18,953	-
美元	1,021,608	1,108,741	561,714	1,107,150
盧布	53,976	56,607	183,848	311,204

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於各實體功能貨幣兌相關外幣上升／下跌10%而釐定。10%乃向主要管理人員以內部形式呈報外幣風險時採用之敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率變動10%作匯兌調整。

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(i) 貨幣風險(續)

敏感度分析

於2022年12月31日

倘就各以人民幣計值之貨幣資產及負債港元兌人民幣上升/下跌10%，則本集團於截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約318,000港元。

由於港元與美元在窄幅範圍內掛，本集團預期美元兌港元匯率不會有任何重大變動，港元的貨幣風險敞口並不重大。

倘就各以盧布計值之貨幣資產及負債港元兌盧布上升/下跌10%，則本集團於截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約10,390,000港元。

於2021年12月31日

倘就各以人民幣計值之貨幣資產及負債港元兌人民幣上升/下跌10%，則本集團於截至2021年12月31日止年度之除稅後溢利將減少/增加約1,732,000港元。

由於港元於窄幅範圍內與美元掛鈎，本集團預期美元兌港元之匯率不會出現任何重大變動，而港元之貨幣風險並不重大。

倘就各以盧布計值之貨幣資產及負債港元兌盧布上升/下跌10%，則本集團於截至2021年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約25,460,000港元。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(ii) 利率風險

本集團面臨與應付關聯公司款項(附註24(a))、來自一間附屬公司非控股股東貸款(附註24(b))、可換股債券之債務部分(附註30(a)及(b))及租賃負債(附註31)有關之公允值利率風險。

於兩個年度內因現行市場利率之波動，本集團亦就受限制銀行存款(附註25)、已抵押銀行存款(附註25)、銀行結餘(附註26)及其他借貸(附註29)面臨現金流量利率風險。

本集團現時並無有關公允值及現金流量利率風險之任何利率對沖政策。董事持續監控本集團面臨之風險並於需要時考慮對沖利率風險。本集團之現金流量利率風險主要對產生自本集團之受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及其他借貸之利率波動敏感。

敏感度分析

以下敏感度分析乃基於受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及其他借貸於報告期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末之未償還金額於整個年度內仍未償還而編製。本集團於向主要管理人員以內部形式報告利率風險及管理層評估利率之可能合理變動時，年內受限制銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘使用10個基點上升或下跌及其他借貸使用50個基點上升或下跌。

倘受限制銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘利率上升/下跌10個基點，所有其他可變因素維持不變，則截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約829,000港元(2021年：約1,258,000港元)。

倘其他借貸利率上升/下跌50個基點，所有其他可變因素維持不變，則本集團截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約1,600,000港元(2021年：無)。

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

(iii) 其他價格風險

只要可換股債券及認沽期權尚未行使，則本集團亦須於各報告期末估計衍生金融工具之公允值，而公允值之變動將於綜合損益及其他全面收益表內確認。公允值調整將因(其中包括)市場利率、本公司及其附屬公司Suntrust股份市價變動及股價波動而受到正面或負面影響。

敏感度分析

以下衍生金融工具之敏感度分析乃僅基於報告期末面臨之股價風險以及衍生金融工具之波動風險而釐定，因為董事認為，市場利率變動可能不會對衍生金融工具之公允值產生重大財務影響。

股價變動

倘Suntrust股價上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，則本集團年內之除稅後虧損(因衍生金融工具公允值變動)將增加/減少約186,000港元(2021年：約182,000港元)。

倘本公司股價上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，則本集團截至2021年12月31日之除稅後虧損(因衍生金融工具公允值變動導致)將增加/減少約1,829,000港元。

信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團之交易對手違反其合約責任而導致本集團財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要為應收賬款、應收貸款、向一間合營公司貸款/應收一間合營公司款項、受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘、應收董事款項、應收一間附屬公司非控股股東款項及其他應收款/其他按金。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施，以涵蓋與其金融資產有關之信貸風險，惟附註20所述應收貸款除外。

本集團按預期信貸虧損模型對金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、最高信貸風險敞口及相關減值評估之資料載於下文。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生之應收賬款

於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按客戶定義信貸限額。客戶所獲之限額及評分每年審閱兩次。本集團已設立其他監控程序確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，董事認為，本集團之信貸風險顯著減少。

由於本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方進行交易，故毋須抵押品。信貸集中風險按客戶／對手方、地區及行業管理。由於本集團應收賬款的客戶基礎廣泛分佈於不同領域及行業，故本集團內並無重大信貸集中風險。

於2021年12月31日，按個別基準就應收賬款計提虧損撥備約4,225,000港元。董事認為於報告期末概無需要作出其他虧損撥備。

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

其他應收款/其他按金

就其他應收款及其他按金而言，董事根據過往結算記錄及過往經驗定期對其他應收款及按金之可收回性進行個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團按12個月預期信貸虧損計提減值。於2022年12月31日，根據管理層對信貸風險的評估，按個別基準就其他應收款及其他按金計提撥備約417,000港元(2021年12月31日：414,000港元)。於2022年及2021年12月31日，本集團評估餘下其他應收款及其他按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

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
詳情載於附註19。

應收貸款

詳情載於附註20。

已抵押銀行存款/受限制銀行存款/銀行結餘

已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，原因為對手方為有信譽銀行，獲得國際信貸評級機構給予高之信貸評級。本集團經參考由外部信貸評級機構頒佈之相關信貸評級之違約概率及違約虧損率資料評估已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之12個月預期信貸虧損。

截至2022年及2021年12月31日止年度，根據本集團之內部信貸評級，概無就已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘確認之重大虧損撥備。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團之信貸風險敞口，其須接受預期信貸虧損評估：

	附註	外部 信貸評 級	內部 信貸評級	12個月或 全期預期 信貸虧損	於12月31日 總賬面值	
					2022年 千港元	2021年 千港元
向一間合營公司權益貸款	19	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損	507,086	507,086
向一間合營公司貸款	19	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損	393,348	360,938
應收一間合營公司款項	19	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損	113,464	39,797
應收貸款	20	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	-	599,209
應收賬款 - 客戶合約	23	不適用	(附註(i))	全期預期信貸虧損	1,347	6,033
其他應收款	23	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	20,264	120,331
其他按金	17.23	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	2,944	6,338
已抵押銀行存款	25	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	485	1,534
受限制銀行存款	25	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	-	1
銀行結餘	26	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	1,036,214	1,571,507

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註：

- (i) 就應收賬款、應收董事貿易相關款項及應收一間附屬公司之一名控股股東款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團以個別基準釐定該等項目之預期信貸虧損。應收賬款約1,347,000港元(2021年12月31日：6,033,000港元)以個別基準評估全期預期信貸虧損(非信貸減值)。

估計虧損率乃基於過往觀察之違約率按應收賬款之預期年期而估計，並就無需付出不必要成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。

- (ii) 就內部信貸風險管理之目的而言，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
未逾期		
向一間合營公司權益貸款	507,086	507,086
向一間合營公司貸款	159,453	360,938
應收貸款	-	599,209
應收一間合營公司款項	11,282	7,299
其他應收款	20,498	120,331
其他按金	2,944	6,338
逾期		
向一間合營公司貸款	233,895	-
應收一間合營公司款項	102,182	32,498

截至2022年及2021年12月31日止年度，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乃根據全期預期信貸虧損，而應收貸款、其他應收款及其他按金乃根據12個月預期信貸虧損進行評估。

- (iii) 經考慮合理及有證據支持的前瞻性資料的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，截至2022年及2021年12月31日止年度向一間合營企業公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項的信貸風險已大幅增加。有鑒於此，本集團管理層根據截至2022年及2021年12月31日止年度的全期預期信貸虧損評估權益貸款、向一間合營公司貸款及應收合營公司款項的預期信貸虧損。

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。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

附註:(續)

減值評估(續)

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		
	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元
向一間合營公司權益貸款	27.1	507,086	137,254	23.6	507,086	119,717
向一間合營公司貸款	39.2-61.5	393,348	206,274	39.2-61.7	360,938	194,212
應收一間合營公司款項	39.2-61.5	113,464	67,242	39.2-61.7	39,797	22,906
		1,013,898	410,770		907,821	336,835

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團之信貸風險敞口，其須接受預期信貸虧損評估：(續)

附註：(續)

減值評估(續)

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

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

鑒於合營公司違約的可能性於2022年及2021年12月31日不再屬微不足道，於2022年12月31日已確認向一間合營公司權益貸款之減值撥備約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之減值撥備約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之減值撥備約67,242,000港元(2021年12月31日：約22,906,000港元)。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動性風險

於管理流動性風險時，本集團監控並維持管理層認為足以應付本集團營運及減低現金流量波動帶來之影響之現金及現金等價物水平。本公司編製預測現金流入及流出之每月報告以供董事審閱。管理層監控其他借貸之動用情況。

本集團依賴其他借貸及其他債務及／或股本融資作為流動資金之重大來源。於2022年12月31日，本集團之流動資產超出其流動負債約64,634,000港元(2021年12月31日：699,255,000港元)。於2021年12月31日，本集團之綜合資產淨值約為4,310,200,000港元(2021年12月31日：4,826,800,000港元)。經考慮本集團的財務資源及於2022年12月31日的已承諾資本開支約4,457,900,000港元，董事已採取措施改善本集團的流動資金及財務狀況，以為其營運再融資及重組其借貸。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期期限。該等列表基於金融負債之未貼現現金流量及基於本集團可被要求付款之最早日期編製。列表包括利息及本金之現金流量。若利息流為浮動利率，則未貼現金額乃自各報告期末之利率得出。

	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求償還 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2022年12月31日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款	-	140,763	38,733	-	-	179,496	179,496
增值稅安排之負債	6.98	9,301	9,301	13,193	492	32,287	29,619
可換股債券	7.37	-	-	23,390	-	23,390	19,073
應付債券	-	628,442	-	-	-	628,442	628,442
租金及其他按金	-	5,377	-	-	-	5,377	5,377
來自附屬公司非控股股東 貸款	4.55	78,747	-	174,280	-	253,027	216,408
應付一間附屬公司非控股 股東款項	-	6,204	-	-	-	6,204	6,204
其他借貸	18.53	455,590	-	-	-	455,590	400,000
租賃負債	4.08	14,552	11,121	270,564	1,022,197	1,318,434	933,411
總計		1,338,976	59,155	481,427	1,022,689	2,902,247	2,418,030

42. 金融工具(續)

(b) 金融風險管理目標及政策(續)

流動性風險(續)

	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求償還 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2021年12月31日							
非衍生金融負債							
應付賬款及其他應付款	-	232,486	43,243	-	-	275,729	275,729
增值稅安排之負債	8.33	8,972	8,972	21,522	652	40,118	34,945
應付關聯公司款項	29.40	314,434	-	-	-	314,434	262,905
可換股債券	35.03	699,000	-	23,394	-	722,394	606,970
租金及其他按金	-	6,003	-	-	-	6,003	6,003
來自附屬公司非控股股東貸款	4.49	-	254,128	-	-	254,128	237,262
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	-	5,013	-	-	5,013	5,013
其他借貸	13.63	857,969	182,037	-	-	1,040,006	972,318
租賃負債	4.05	14,875	90,960	268,639	1,070,834	1,445,308	1,019,024
總計		2,133,739	584,353	313,555	1,071,486	4,103,133	3,420,169

(c) 金融工具之公允值計量

本集團部分金融工具就財務報告目的按公允值計量。估計公允值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

(i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值

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

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值(續)

第1級公允值計量指於計量日期在活躍市場就相同資產或負債之報價(未經調整)所進行之計量；

第2級公允值計量指第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及

第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融資產/金融負債	於以下日期之公允值		公允值層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	2022年 12月31日 千港元	2021年 12月31日 千港元			
分類為按公允值計入 損益之衍生金融負債 - 可換股債券	167	13,301	第3級	二項式模型 - 於此方法中， 管理層釐定之若干參數(附註 30(a)及(b))輸入二項式模型以 得出衍生金融工具之估值。 若干參數包括：- 股價- 轉換價- 無風險利率- 預期期權年期- 預期股息收益率- 預期波幅	估計股價波幅，參考 本公司及凱升之平均 歷史波幅釐定
分類為按公允值計入 損益之衍生金融資產 - 認沽期權	3,232	4,570	Level 3	二項式模型 - 此方法中，管理 層釐定之若干參數(附註30(c)) 輸入二項式模型以得出衍生金 融工具之估值。 若干參數包括：- 股價- 無風險 利率- 預期期權年期- 預期股 息收益率- 預期波幅	估計股價波幅，參考 Suntrust之平均歷史 波幅釐定

42. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

(i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值(續)

敏感度分析

倘Suntrust股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約114,000港元(2021年：除稅後溢利將增加/減少約231,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘凱升股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2022年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約30,000港元(2021年：約14,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘本集團股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約957,000港元(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

	第1級 千港元	第2級 千港元	第3級 千港元	總計 千港元
於2022年12月31日之公允值				
層級				
金融資產				
衍生金融工具	-	-	3,232	3,232
金融負債				
衍生金融工具	-	-	167	167

於2021年12月31日之公允值

層級				
金融資產				
衍生金融工具	-	-	4,570	4,570
金融負債				
衍生金融工具	-	-	13,301	13,301

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

42. 金融工具(續)

(c) 金融工具之公允值計量(續)

ii) 第3級公允值計量之對賬

	衍生金融工具 千港元
於2021年1月1日	834,386
損益內之收益總額	(825,835)
於損益內確認之匯兌差異	(8,586)
匯兌調整	8,766
於2021年12月31日及2022年1月1日	8,731
損益內之收益總額	(12,167)
於損益內確認之匯兌差異	371
於2022年12月31日	(3,065)

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

(iii) 並非按經常性基準以公允值計量(惟須作出公允值披露)之金融資產及金融負債之公允值

董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

於兩個年度內，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

43. 綜合現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2022年12月31日止年度，本集團已訂立以下主要非現金交易：

- (i) 於2022年7月22日出售事項後，本集團豁免就2022年出售事項應收出售集團A及出售集團B的款項約382,870,000港元。有關2022年出售事項之詳情，請參閱綜合財務報表附註37。
- (ii) 截至2022年12月31日止年度，本集團資本化使用權資產之若干折舊約104,549,000港元及租賃負債之若干利息約33,886,000港元作為部分添置在建工程已計入物業、經營權及設備。
- (iii) 截至2022年12月31日止年度，永久證券之建議分派約270,400,000港元於2022年12月31日仍未支付。

截至2021年12月31日止年度，本集團已訂立以下主要非現金交易：

- (i) 於2021年6月30日出售事項後，本集團豁免應收通達及其附屬公司款項約961,407,000港元。有關出售事項的詳情，請參閱綜合財務報表附註37。
- (ii) 截至2021年12月31日止年度，本集團資本化使用權資產之若干折舊約121,722,000港元及租賃負債之若干利息約37,176,000港元作為部分添置在建工程已計入物業、經營權及設備。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度，永久證券之建議分派約269,227,000港元於2021年12月31日仍未支付。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

43. 綜合現金流量表附註(續)

(b) 融資活動產生之負債之對賬

下表詳列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	來自一間 關聯公司 貸款 千港元	應付一間 關聯公司 直接控股 公司款項 千港元	來自 附屬公司 非控股 股東貸款 千港元	應付一間 附屬公司 非控股 股東款項 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	應付利息 千港元	可換股 債券/衍生 金融工具/ 應付債券 千港元	有關轉移 接駁權 之其他 應付款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	-	208,340	237,868	3,168	1,559,706	71,471	1,328,007	10,686	989,881	4,409,127
融資現金流量	(2,284)	(6,060)	-	-	2,348	(88,033)	-	-	(17,441)	(111,470)
非現金變動：										
應付利息結轉至貸款本金	-	-	-	-	57,026	(57,026)	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(681,408)	-	-	-	(2,815)	(684,223)
視作注資	(9,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,452)
衍生金融工具之公允值 變動	-	-	-	-	-	-	(824,256)	-	-	(824,256)
已確認利息開支	11,887	60,635	8,215	2,239	870	112,626	116,481	-	40,875	353,828
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	8,519	8,519
其他非現金變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,307)	(1,307)
匯兌差異	(151)	(10)	(8,821)	(394)	33,776	(4,980)	39	1	1,312	20,772
於2021年12月31日及 2022年1月1日	-	262,905	237,262	5,013	972,318	34,058	620,271	10,687	1,019,024	3,161,538
融資現金流量	-	(309,442)	(17,510)	-	400,000	(18,705)	(70,558)	-	(14,641)	(30,856)
非現金變動：										
出售附屬公司	-	-	-	-	(924,058)	(34,058)	-	-	-	(958,116)
衍生金融工具之公允值 變動	-	-	-	-	-	-	(13,134)	-	-	(13,134)
已確認利息開支	-	46,537	8,765	1,896	-	21,154	111,112	-	37,119	226,583
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	8,669	8,669
租賃修訂	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,486)	(122,486)
匯兌差異	-	-	(12,109)	(705)	(48,260)	-	(9)	599	5,726	(54,758)
於2022年12月31日	-	-	216,458	6,204	400,000	2,449	647,682	11,286	933,411	2,217,440

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
非流動資產		
設備	3	13
於附屬公司權益(附註(a))	5,357,308	5,392,653
	5,357,311	5,392,666
流動資產		
應收一間合營公司款項	31	18
其他應收款	1,859	693
銀行結餘及現金	2,804	4,931
	4,694	5,642
流動負債		
其他應付款	38,677	39,240
應付附屬公司款項	35,205	31,711
應付一間關聯公司款項	-	262,905
其他借貸	400,000	-
應付債券	628,442	-
可換股債券	-	589,203
衍生金融工具	-	13,015
即期稅項負債	5,208	5,208
	1,107,532	941,282
流動負債淨額	(1,102,838)	(935,640)
資產淨值	4,254,473	4,457,026
股本及儲備		
股本	666,797	666,797
永久證券(附註(c))	6,036,663	5,766,263
儲備(附註(c))	(2,448,987)	(1,976,034)
權益總額	4,254,473	4,457,026

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 於附屬公司權益

下表僅載列主要影響本集團業績、資產及負債之附屬公司之詳情。董事認為，提供其他附屬公司詳情將導致有關詳情過於冗長。

附屬公司名稱	成立/註冊 成立/登記 地點	經營地點	註冊股本/ 已發行及 實繳股本	本集團持有之應佔股權				主要業務
				2022年		2021年		
				直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
星將	英屬維爾京 群島	香港	50,000 美元	-	100	-	100	投資控股
東陽新光*	中國	中國	10,000,000 港元	-	100	-	100	商場管理及營運
MSRD Corporation Limited	日本	日本	60,100,000 日圓	-	51	-	51	投資控股
Honour City Limited	日本	日本	10,000,000 日圓	-	100	-	100	投資控股
彩御有限公司	英屬維爾京 群島	香港	1美元	100	-	100	-	投資控股
Suntrust(於菲律賓證券 交易所有限公司上市)	菲律賓	菲律賓	7,250,000,000 披索/ 5,862,500,000 披索	-	51	-	51	投資控股
凱升(於聯交所上市)	百慕達	香港	112,736,115 港元	2.73	66.93	2.73	66.93	投資控股
東雋	香港	香港	1,075,685,752 港元	-	53.99	-	53.99	投資控股

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(a) 於附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	成立/註冊 成立/登記 地點	經營地點	註冊股本/ 已發行及 實繳股本	本集團持有之應佔股權				主要業務
				2022年		2021年		
				直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
G1 Entertainment	俄羅斯聯邦	俄羅斯 聯邦	1,190,795,312 盧布	-	53.99	-	53.99	於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合 娛樂區經營酒店及博彩業務
Summit Ascent Investments Limited	英屬維爾京 群島	香港	1美元	-	69.66	-	69.66	投資控股

根據中國法律註冊為有限責任公司(外商投資企業法人獨資)。

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊或成立及 經營地點	非控股權益持有之 股權/投票權百分比		非控股權益應佔之 溢利(虧損)		累計非控股權益	
		2022年	2021年	2022年	2021年	2022年	2021年
				千港元	千港元	千港元	千港元
凱升及其附屬公司	百慕達及俄羅斯	30.34%	30.34%	34,444	(168,089)	1,254,006	1,220,597
Suntrust及其附屬公司	菲律賓	49%	49%	(100,651)	(40,626)	(36,443)	102,165

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情:(續)

有關本集團擁有重大非控股權益之附屬公司按集團綜合基準之財務資料概要載列如下。
以下財務資料概要指集團內公司間對銷前之金額。

(i) 凱升

	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	956,952	1,689,938
非流動資產	2,777,543	2,032,782
總資產	3,734,495	3,722,720
流動負債	(55,262)	(64,253)
非流動負債	(185,024)	(195,202)
總負債	(240,286)	(259,455)
本集團非控股權益應佔權益	1,254,006	1,220,597

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：(續)

(i) 凱升(續)

	截至2022年 12月31日 止年度 千港元	截至2021年 12月31日 止年度 千港元
收入	372,306	265,519
其他收入、收益及虧損	156,908	(39,513)
衍生金融工具之公允值變動	(141,912)	(149,135)
物業、經營權及設備之減值虧損	-	(287,119)
開支	(356,421)	(221,603)
年內溢利(虧損)(附註)	30,881	(431,851)
年內全面收入(開支)總額	30,881	(357,111)
本集團非控股權益應佔年內溢利(虧損)	34,444	(168,089)
本集團非控股權益應佔年內全面收入(開支)總額	34,444	(169,187)
經營活動所得現金淨額	85,825	20,061
投資活動所得(所用)現金淨額	106,575	(972,863)
融資活動所用現金淨額	(24,701)	(1,879)
匯率變動之影響	57,587	(1,007)
	225,286	(955,688)

附註：有關金額乃按本集團基準呈列，並反映物業、經營權及設備之公允值調整、商譽及凱升收購事項產生之額外收購後折舊開支。

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情:(續)

(ii) *Suntrust*

	於12月31日	
	2022年 千港元	2021年 千港元
流動資產	340,369	1,042,061
非流動資產	4,079,084	3,439,660
總資產	4,419,453	4,481,721
流動負債	(184,956)	(1,138,358)
非流動負債	(3,040,651)	(2,348,927)
總負債	(3,225,607)	(3,487,285)
本集團非控股權益應佔權益	(36,443)	102,165

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情:(續)

(ii) Suntrust (續)

	截至2022年 12月31日 止年度 千港元	截至2021年 12月31日 止年度 千港元
其他收入、收益及虧損	(63,336)	(51,748)
應佔一間聯營公司虧損	-	(520)
開支	(16,849)	(30,642)
年內虧損	(80,185)	(82,910)
年內全面開支總額	(157,648)	(152,546)
本集團非控股權益應佔年內虧損	(100,651)	(40,626)
本集團非控股權益應佔年內全面開支總額	(138,608)	(76,647)
經營活動所用現金淨額	(181,039)	(117,130)
投資活動所用現金淨額	(485,577)	(769,076)
融資活動所用現金淨額	(90,465)	885,501
匯率變動之影響	(30,989)	22,809
	(788,070)	22,104

綜合財務報表附註

截至2022年12月31日止年度

44. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(c) 儲備

	股份溢價 千港元	永久證券 千港元	購股權 儲備 千港元	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2021年1月1日	2,103,796	5,461,036	87,409	(853)	287,680	638,998	(5,337,885)	3,240,181
年內溢利	-	269,227	-	-	-	-	183,512	452,739
由功能貨幣換算至呈列 貨幣的匯兌差異	-	-	-	-	-	43,303	-	43,303
年內全面收入總額	-	269,227	-	-	-	43,303	183,512	496,042
因行使購股權發行股份 確認以股份為基礎之 薪酬福利	576	-	(221)	-	-	-	-	355
購股權失效	-	-	8,199	-	-	-	-	8,199
出售附屬公司	-	-	(28,883)	-	-	-	28,883	-
發行永久證券	-	-	-	853	-	-	(853)	-
視作注資	-	36,000	-	-	-	-	-	36,000
	-	-	-	-	9,452	-	-	9,452
於2021年12月31日及 2022年1月1日	2,104,372	5,766,263	66,504	-	297,132	682,301	(5,126,343)	3,790,229
年內溢利(虧損)	-	270,400	-	-	-	-	(474,064)	(203,664)
年內全面收入(開支) 總額	-	270,400	-	-	-	-	(474,064)	(203,664)
確認以股份為基礎之 薪酬福利	-	-	1,111	-	-	-	-	1,111
購股權失效	-	-	(40,759)	-	-	-	40,759	-
於2022年12月31日	2,104,372	6,036,663	26,856	-	297,132	682,301	(5,559,648)	3,587,676

45. 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%。

- (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。