

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



LEISURE ENTERTAINMENT TASTE

LET GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

截至2025年6月30日止六個月中期業績公告及繼續停牌

財務摘要

- 總收入增加65%至約312,855,000港元(截至2024年6月30日止六個月：約189,910,000港元)
- 毛利增加14%至約116,141,000港元(截至2024年6月30日止六個月：約102,267,000港元)
- 截至2025年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔期內溢利約99,540,000港元(截至2024年6月30日止六個月：約58,883,000港元)
- 截至2025年6月30日止六個月本公司股東應佔每股基本虧損0.49港仙(截至2024年6月30日止六個月：1.09港仙)

LET Group Holdings Limited(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字及節選解釋附註，乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則會計準則編製，並已由本公司審核委員會審閱：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2025年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
收入	4	312,855	189,910
銷售成本		<u>(196,714)</u>	<u>(87,643)</u>
毛利		116,141	102,267
其他收入、收益及虧損	5	227,011	(169,837)
銷售及分銷費用		(4,437)	(4,493)
其他營運費用		(139,517)	(134,207)
衍生金融工具之公允值變動	15	—	835
撥回應佔一間合營公司虧損		—	234,299
融資成本	6	<u>(15,439)</u>	<u>(3,234)</u>
除稅前溢利		183,759	25,630
所得稅開支	8	<u>(10,598)</u>	<u>(7,061)</u>
期內溢利	7	<u>173,161</u>	<u>18,569</u>
其他全面收入(開支)：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		88,340	(106,767)
應佔一間合營公司其他全面收入，扣除有關所得稅		<u>—</u>	<u>9,622</u>
期內其他全面收入(開支)		<u>88,340</u>	<u>(97,145)</u>
期內全面收入(開支)總額		<u>261,501</u>	<u>(78,576)</u>

附註	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)

以下人士應佔期內(虧損)溢利：

– 本公司權益持有人：		
– 本公司股東	(34,252)	(75,280)
– 永久證券持有人	<u>133,792</u>	<u>134,163</u>
	99,540	58,883
– 非控股權益	<u>73,621</u>	<u>(40,314)</u>
	<u>173,161</u>	<u>18,569</u>

以下人士應佔期內收入(開支)收入總額：

– 本公司權益持有人：		
– 本公司股東	56,183	(162,008)
– 永久證券持有人	<u>133,792</u>	<u>134,163</u>
	189,975	(27,845)
– 非控股權益	<u>71,526</u>	<u>(50,731)</u>
	<u>261,501</u>	<u>(78,576)</u>

本公司股東應佔每股虧損：

– 基本(港仙)	10	<u>(0.49)</u>	<u>(1.09)</u>
– 攤薄(港仙)	10	<u>(0.55)</u>	<u>(1.43)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2025年6月30日

		於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
非流動資產			
物業、經營權及設備		5,414,416	4,626,395
使用權資產		1,336,923	1,402,285
無形資產		250	250
就非流動資產之預付款及按金	11	369,651	304,733
衍生金融工具	15(b)	4,024	3,873
		7,125,264	6,337,536
流動資產			
存貨		39,196	4,724
其他應收款及預付款	12	524,795	395,025
銀行結餘及現金		600,825	905,047
		1,164,816	1,304,796

		於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
	附註		
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	643,035	291,706
應付一間附屬公司非控股股東款項		83,314	82,389
合約負債		5,356	4,802
其他借貸	14	137,500	137,500
租賃負債		5,724	12,822
可換股債券	15(a)	22,955	21,893
衍生金融工具	15(a)	1,392	1,392
即期稅項負債		5,208	35,908
		904,484	588,412
流動資產淨值		260,332	716,384
資產總值減流動負債		7,385,596	7,053,920
非流動負債			
銀行借貸	14	1,472,492	1,412,787
其他應付款	13	240,671	199,290
租賃負債		847,752	880,934
應付直接控股公司款項		5,399	4,049
來自直接控股公司之貸款		46,905	46,257
來自一間附屬公司非控股股東之貸款		7,722	7,449
		2,620,941	2,550,766
資產淨值		4,764,655	4,503,154
資本及儲備			
股本		693,697	693,697
永久證券		6,698,554	6,564,762
儲備		(3,791,020)	(3,847,203)
本公司權益持有人應佔權益		3,601,231	3,411,256
非控股權益		1,163,424	1,091,898
權益總額		4,764,655	4,503,154

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。於本公告日期，本公司註冊辦事處位於Citrus Grove, Ground Floor, 106 Goring Avenue, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。Major Success Group Limited (「Major Success」，於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司，以及盧衍溢先生(「盧先生」)為本公司之最終控股方。

簡明綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要(i)透過Suntrust Resort Holdings, Inc. (「Suntrust」)及其附屬公司(統稱「Suntrust集團」)於菲律賓開發及經營一個五星級酒店及娛樂場(「主酒店娛樂場」)；(ii)透過凱升控股有限公司(「凱升」)及其附屬公司(統稱「凱升集團」)經營於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「濱海綜合娛樂區」)之酒店及博彩業務以及於俄羅斯聯邦進行貿易業務；及(iii)於日本從事物業開發。

2. 編製基準

LET Group Holdings Limited (「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)的簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄D2的適用披露規定編製。

本集團於截至2025年6月30日止六個月產生經營活動現金流出淨額約165,761,000港元。於截至2024年12月31日止年度後，本公司拖欠償還其他借貸本金額137,500,000港元。於報告期末後，上述其他借貸尚未支付。

此外，於2025年6月30日，本集團主要就有關主酒店娛樂場的建築項目訂立將涉及資本承擔約2,217,952,000港元之協議。根據銀行借貸協議，本集團須於2025年12月31日(或銀行與本集團共同書面協定的較後日期)前完成興建主酒店娛樂場，否則將構成銀行借貸違約。根據最新估計，主酒店娛樂場現計劃於2026年第三季竣工及開幕。於2025年6月30日，銀行借貸餘下可用融資約1,943,176,000港元可能將不足以完成興建主酒店娛樂場，並需要額外資金。

於2025年6月30日，本集團呈報流動資產淨值及資產淨值，主要為凱升及Suntrust集團應佔。排除凱升及Suntrust集團，本集團將擁有流動負債淨額。由於凱升及Suntrust集團均為公眾上市公司，向本公司分派彼等之資產須受相關法律法規所限制。因此，本公司可能未能隨時使用該等資產支付上述結欠借貸或於可見將來用作支持其營運。

該等狀況指出存在重大不確定因素，並可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

鑒於該等情況，本公司董事已考慮本集團之未來流動資金及其可用融資來源，以評估本集團是否有充足財務資源繼續持續經營。於2025年6月30日後，本公司董事認為，已抵押資產之公允值可全面覆蓋結欠之其他借貸。此外，本公司董事已編製本集團之現金流量預測，有關預測覆蓋由2025年6月30日起至少12個月期間。

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

- (i) 與貸款人進行磋商，從而使彼等即使在存在違約的情況下亦不會要求即時償還其他借貸或向本集團採取進一步行動；
- (ii) 本集團若干非核心資產的出售進行規劃及磋商；
- (iii) 繼續就非流動資產進行增值程序，以因此提升其出售事項的可銷售價值；
- (iv) 繼續與銀行就有關解除契諾進行磋商，並繼續滿足銀行貸款協議的條件，並以分期方式提取銀行貸款，以為Suntrust在主酒店娛樂場項目興建中的部分資本承擔提供資金；
- (v) 繼續採取積極措施控制本集團營運開支；及
- (vi) 繼續物色本公司及／或本集團附屬公司的其他債務及／或股本融資。

經考慮上述計劃及措施，董事認為，本集團將有充足的營運資金維持其營運及履行其財務責任，並籌集足夠資金為自2025年6月30日起未來十二個月的主酒店娛樂場項目的發展提供資金。因此，董事認為以持續經營基準編製綜合財務報表乃屬適當。

倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能產生之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於綜合財務報表中反映。

3. 主要會計政策

應用經修訂香港財務報告準則會計準則(「香港財務報告準則」)

截至2025年6月30日止六個月，本集團於編製本集團簡明綜合財務報表時首次應用以下由香港會計師公會頒佈並於2025年1月1日開始之本集團年度期間強制生效之經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第21號之修訂

缺乏可兌換性

於本中期期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往期間的財務狀況及表現及／或該等簡明綜合財務報表所載列的披露並無重大影響。

4. 收入及分部資料

分部資料

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

具體而言，本集團之經營及可呈報分部如下：

- (1) 於菲律賓經營綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城發展及經營一個綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (3) 於俄羅斯聯邦進行貿易業務－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦出口農產品及工業產品；及
- (4) 物業開發－於日本開發及銷售物業及酒店場所。

收入分拆

分部	於菲律賓經營 綜合度假村		於俄羅斯聯邦 經營綜合度假村		於俄羅斯聯邦 進行貿易業務		物業開發		總計	
	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
貨品及服務類別										
博彩及酒店營運收入										
- 博彩業務	-	-	195,085	172,475	-	-	-	-	195,085	172,475
- 酒店營運	-	-	17,640	17,435	-	-	-	-	17,640	17,435
進行貿易業務的收入										
客戶合約收入	-	-	212,725	189,910	100,130	100,130	-	-	312,855	189,910
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入總額	-	-	212,725	189,910	100,130	100,130	-	-	312,855	189,910

分部	於菲律賓經營		於俄羅斯聯邦經營		於俄羅斯聯邦進行貿易業務		物業開發		總計	
	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村	綜合度假村
	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月	截至6月30日止六個月
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
地理市場										
俄羅斯聯邦	-	-	212,725	189,910	100,130	-	-	-	312,855	189,910
來自客戶合約之收入	-	-	212,725	189,910	100,130	-	-	-	312,855	189,910
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總收入	-	-	212,725	189,910	100,130	-	-	-	312,855	189,910
確認收入時間										
某一時點	-	-	205,695	182,553	100,130	-	-	-	305,825	182,553
隨時間	-	-	7,030	7,357	-	-	-	-	7,030	7,357
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
總收入	-	-	212,725	189,910	100,130	-	-	-	312,855	189,910

分部收入及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之收入及業績之分析。

分部	於菲律賓經營 綜合度假村		於俄羅斯聯邦 經營綜合度假村		於俄羅斯聯邦 進行貿易業務		物業開發		總計	
	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)	截至6月30日止六個月 2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
外來客戶分部收入	-	-	212,725	189,910	100,130	-	-	-	312,855	189,910
分部(虧損)溢利	(54,247)	(43,044)	62,166	41,745	(3,092)	-	(119)	(436)	4,708	(1,735)
衍生金融工具之公允價值變動									-	835
撥回應佔一間合營公司虧損									-	234,299
未分配其他收入、收益及虧損									200,142	(185,181)
未分配融資成本									(13,734)	(604)
未分配開支									(7,357)	(21,984)
除稅前溢利									183,759	25,630
所得稅開支									(10,598)	(7,061)
期內溢利									173,161	18,569

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

分部資產及負債

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產		
於菲律賓經營綜合度假村	6,717,056	6,162,413
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	1,121,228	1,098,352
於俄羅斯聯邦進行貿易業務	33,773	—
物業開發	409,819	372,327
分部資產總值	8,281,876	7,633,092
未分配資產：		
物業、經營權及設備	727	—
使用權資產	352	813
衍生金融工具	4,024	3,873
銀行結餘及現金	1,755	3,125
其他	1,346	1,429
綜合資產總額	8,290,080	7,642,332

	於	
	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
分部負債		
於菲律賓經營綜合度假村	3,154,053	2,757,038
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	140,314	136,723
於俄羅斯聯邦進行貿易業務	—	—
物業開發	83	80
分部負債總額	3,294,450	2,893,841
未分配負債：		
即期稅項負債	5,208	35,908
可換股債券	22,955	21,893
衍生金融工具	1,392	1,392
租賃負債	314	774
其他借貸	137,500	137,500
其他	63,606	47,870
綜合負債總額	<u>3,525,425</u>	<u>3,139,178</u>

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、衍生金融工具、即期稅項負債、其他借貸，以及若干投資控股公司之公司負債除外。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	28,609	15,175
出售物業、經營權及設備之虧損	—	(150)
匯兌收益(虧損)淨額	197,929	(185,325)
其他	473	463
	<u>227,011</u>	<u>(169,837)</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
可換股債券之估算利息開支(附註15(a))	796	746
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	189	901
增值稅(「增值稅」)安排之估算利息開支	209	651
來自一間直接控股公司貸款之利息	1,319	1,320
銀行借貸利息	66,141	51,850
其他借貸利息	13,721	588
租賃負債利息	17,960	18,058
融資成本總額	100,335	74,114
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(84,896)	(70,880)
已支銷融資成本	<u>15,439</u>	<u>3,234</u>

7. 期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
物業、經營權及設備之折舊	27,031	27,412
使用權資產之折舊	51,809	52,106
折舊總額	78,840	79,518
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(47,594)	(49,037)
已支銷折舊總額	31,246	30,481
已支銷折舊總額於簡明綜合損益表呈列為：		
– 銷售成本	19,258	20,441
– 行政費用	11,988	10,040
	31,246	30,481
董事薪酬	6,689	6,227
員工成本，不包括董事及顧問		
– 薪金及工資	111,082	89,464
– 退休福利計劃供款	14,709	12,151
員工成本，不包括董事及顧問	125,791	101,615
總員工成本	132,480	107,842
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(10,848)	(5,915)
已支銷總員工成本	121,632	101,927
短期及可變租賃付款	3,791	3,504
銷售成本		
– 博彩及酒店營運之經營開支	93,492	87,643
– 貿易業務之經營開支	103,222	–

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
即期		
– 菲律賓預扣稅	614	2,938
– 俄羅斯預扣稅	9,859	4,044
– 俄羅斯企業稅	125	79
	<u>10,598</u>	<u>7,061</u>

(a) 香港利得稅

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

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

(b) 海外所得稅

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

(c) 澳門補充所得稅(「澳門補充所得稅」)

澳門補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至2025年及2024年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

(d) 菲律賓企業所得稅 (「菲律賓企業所得稅」)

截至2025年及2024年6月30日止六個月，菲律賓企業所得稅乃按估計溢利25%計算。由於在菲律賓註冊成立之附屬公司並無賺取應課稅溢利，故無於兩個報告期間就菲律賓企業所得稅作出撥備。

(e) 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。

(f) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按截至2025年及2024年6月30日止六個月之估計應課稅溢利以日本(本集團營運所在地)之現行稅率計算。由於日本附屬公司於兩個報告期間均產生虧損，故兩個報告期間概無就日本企業所得稅計提撥備。

(g) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按截至2025年及2024年6月30日止六個月之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

(h) 俄羅斯預扣稅

於俄羅斯聯邦註冊成立之公司向俄羅斯聯邦之非居民境外企業所宣派股息須徵收5%俄羅斯預扣稅。

9. 股息

截至2025年及2024年6月30日止六個月期間並無擬派、宣派或支付任何股息。董事已決定不就截至2025年6月30日止六個月支付股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

10. 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：

虧損數據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2025年 千港元 (未經審核)	2024年 千港元 (未經審核)
虧損		
計算本公司股東應佔每股基本虧損之虧損	<u>(34,252)</u>	<u>(75,280)</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
－根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔Suntrust之虧損	<u>(3,916)</u>	<u>(24,141)</u>
計算每股攤薄虧損之虧損	<u><u>(38,168)</u></u>	<u><u>(99,421)</u></u>
	股份數目	
	2025年	2024年
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損之普通股之加權平均數	<u><u>6,936,972,746</u></u>	<u><u>6,936,972,746</u></u>

截至2025年及2024年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未假設行使本公司未行使購股權，因為該等購股權之行使價超過兩個報告期間本公司股份之平均市價。

截至2025年及2024年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未假設行使凱升發行之未行使購股權及轉換凱升發行之未行使可換股債券，因為該等購股權之行使價超過兩個報告期間之凱升股份之平均市價，且假設兌換該等可換股債券將對所呈列之每股基本虧損金額具有反攤薄影響。

11. 就非流動資產之預付款及按金

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
就興建主酒店娛樂場之按金(附註)	365,228	297,905
購買物業、經營權及設備之按金	<u>13,270</u>	<u>15,675</u>
	378,498	313,580
減：減值撥備	<u>(8,847)</u>	<u>(8,847)</u>
	<u><u>369,651</u></u>	<u><u>304,733</u></u>

附註：該結餘主要指支付予興建主酒店娛樂場之總承建商之預付按金。

12. 其他應收款及預付款

	於 2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
其他應收款項	9,057	4,955
可收回間接稅項(附註)	345,790	314,397
其他按金	70,340	2,118
預付款	<u>99,743</u>	<u>73,690</u>
	524,930	395,160
減：減值撥備	<u>(135)</u>	<u>(135)</u>
	<u><u>524,795</u></u>	<u><u>395,025</u></u>

附註：該金額主要指Suntrust就興建主酒店娛樂場支付的進項增值稅。

13. 應付賬款及其他應付款

	於	
	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
應付賬款(附註)	1,029	1,165
應付利息	43,698	29,207
增值稅安排之負債	3,698	9,037
應付保留金	240,671	196,644
其他應付稅項	7,563	10,862
就彌償之撥備(附註16)	22,420	21,749
應付建築成本	503,815	169,119
其他應付款及應計款項	60,812	53,213
	<u>883,706</u>	<u>490,996</u>
金額呈列為：		
－流動	643,035	291,706
－非流動	240,671	199,290
	<u>883,706</u>	<u>490,996</u>

附註：應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

以下為於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	於	
	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
0-90日	<u>1,029</u>	<u>1,165</u>

14. 銀行及其他借貸

	於	
	2025年 6月30日 千港元 (未經審核)	2024年 12月31日 千港元 (經審核)
銀行借貸－有抵押(附註(a))	1,472,492	1,412,787
其他借貸－有抵押(附註(b))	137,500	137,500
	<u>1,609,992</u>	<u>1,550,287</u>

(a) 銀行借貸

(i) 銀行借貸之到期組合情況如下：

	於	
	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
超過五年	1,472,492	1,412,787
減：一年內到期償付之款項(列於流動負債項下)	—	—
一年後到期償付之款項	<u>1,472,492</u>	<u>1,412,787</u>

(ii) 於截至2023年12月31日止年度，本集團從China Banking Corporation取得本金額達250億披索(相當於約36億港元)的定期貸款融資(「貸款融資」)，為期八年，惟須滿足若干條件。貸款融資由盧先生作擔保，利息按由Bloomberg LP提供的5年期Bloomberg Valuation Services參考利率加協定利息溢價因素計算，並於首次提取貸款5年後重新定價。於2025年6月30日，本集團已從貸款融資提取110.0億披索(相當於約15.14億港元)(2024年12月31日：110.0億披索(相當於約15.14億港元))。

貸款融資由以下作擔保：

- Suntrust於2025年6月30日賬面值約6,721,000,000港元(2024年12月31日：6,166,000,000港元)之所有資產及Suntrust就有關興建主酒店娛樂場訂立之重大合約；
- 本公司附屬公司若干股份；及
- 由本集團認購的Suntrust所發行現在及未來之所有可換股債券的第一押記及轉讓。

於2025年6月30日及2024年12月31日，並無違反與提取融資有關的契諾。

(b) 其他借貸

(i) 其他借貸之到期組合情況如下：

	於	
	2025年 6月30日 千港元	2024年 12月31日 千港元
一年內	137,500	137,500
減：一年內到期償付之款項	<u>(137,500)</u>	<u>(137,500)</u>
一年後到期償付之款項	<u>—</u>	<u>—</u>

(ii) 於截至2024年12月31日止年度，向五名獨立第三方貸款人籌集新其他借貸137,500,000港元(「**2024年其他貸款**」)。新其他借貸(即為期6個月的貸款融資)以債權證作抵押，按年利率12%複利計息。

該融資以本公司非上市附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債券證以本集團於2025年6月30日賬面值約為163,000,000港元的若干承諾、物業及資產以及本公司若干非上市附屬公司為第一固定押記及第一浮動押記(2024年12月31日：149,000,000港元)。

於2024年12月18日，本集團尚未償還的2024年其他借貸及其應計利息已到期。於2025年6月30日，應計及違約利息約23,214,000港元(2024年12月31日：約9,494,000港元)已於應付賬款及其他應付款中確認。

於2025年1月，本集團接獲2024年其他借貸貸款人的催款函，要求即時償還未償還貸款結餘、應計利息及適用違約利息。本集團已就重續及延長償還2024年其他借貸與貸款人積極進行磋商。

15. 可換股債券／衍生金融工具

(a) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)

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

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

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

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

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

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

凱升可換股債券於2025年6月30日之公允值已由管理層根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)估計。

用於計算衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
凱升可換股債券		
凱升股價	0.02 港 元	0.02 港 元
換股價	3.5 港 元	3.5 港 元
預期波幅(附註(a))	43.01%	43.01%
預期期權年期	0.38 年	0.88 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	4.27%	4.27%

附註：

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

凱升可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
於2024年1月1日(經審核)	20,510	2,227	22,737
計入損益	—	(835)	(835)
估算利息開支(附註6)	746	—	746
於損益確認之匯兌差異	(3)	—	(3)
	<u>21,253</u>	<u>1,392</u>	<u>22,645</u>
於2023年6月30日(未經審核)	<u>21,253</u>	<u>1,392</u>	<u>22,645</u>

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
於2025年1月1日(經審核)	21,893	1,392	23,285
估算利息開支(附註6)	796	—	796
於損益確認之匯兌差異	266	—	266
	<u>22,955</u>	<u>1,392</u>	<u>24,347</u>
於2025年6月30日(未經審核)	<u>22,955</u>	<u>1,392</u>	<u>24,347</u>

(b) 認沽期權

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

本公司董事認為，該認沽期權之衍生金融工具於2025年6月30日之賬面值與其於2024年12月31日之公允值並無重大差異。管理層評估了該認沽期權之衍生金融工具於2024年12月31日之公允值，其乃由一間與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。據此，期內認沽期權之衍生金融工具並無確認估值變動。

計算認沽期權衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2025年 6月30日	2024年 12月31日
認沽期權		
Suntrust股價	0.670 披索	0.900 披索
預期波幅(附註(a))	43.65%	43.65%
預期期權年期(附註(b))	1.08 年	1.00 年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	5.31%	5.31%

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2026年(2024年12月31日：2025年)，即主酒店娛樂場之預期開始投入營運日期屆滿。該模式所用之預期期權年期乃根據管理層就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響之最佳估計。
- (c) 預期股息率乃經參考Suntrust歷史股息派付記錄及預期期權年期之預期股息派付後估計。
- (d) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

	千港元
於2024年1月1日(經審核)	4,787
匯兌差異	<u>(310)</u>
於2024年6月30日(未經審核)	<u>4,477</u>
於2025年1月1日(經審核)	3,873
匯兌差異	<u>151</u>
於2025年6月30日(未經審核)	<u>4,024</u>

16. 或然負債

- (a) 於2021年6月30日，根據有關出售通達有限公司(「通達」)之買賣協議及本公司、買方(「買方」)及通達訂立之彌償契據，本公司將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售通達代價人民幣155,290,000元(相當於約169,995,000港元)(2024年12月31日：人民幣155,290,000元(相當於約164,904,000港元))；及(ii)深圳市紫瑞房地產開發有限公司結欠深圳聯天置業有限公司之貸款本金金額人民幣519,249,000元(相當於約568,417,000港元)(2024年12月31日：人民幣519,249,000元(相當於約551,395,000港元))之總和(即合共人民幣674,539,000元)(相當於約738,412,000港元)(2024年12月31日：人民幣674,539,000元(相當於約716,299,000港元))向買方作出彌償。就此，約人民幣20,481,000元(相當於約22,420,000港元)(2024年12月31日：人民幣20,481,000元(相當於約21,749,000港元))已於2025年6月30日及2024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。
- (b) 根據證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)刊發日期為2024年9月27日的公告，證監會已根據證券及期貨條例第571章第214條在原訟法庭(「法庭」)展開法律程序，就本公司主席、執行董事兼兩間公司控股股東盧衍溢先生的涉嫌失當行為，尋求法庭頒布股份回購令，以保障本公司及凱升控股有限公司獨立少數股東的權益。倘獲法庭批准，該股份回購令將要求盧衍溢先生、本公司及／或凱升控股有限公司作出要約，以按法庭決定的價格及方式向兩間公司獨立於盧衍溢先生的少數股東購買股份。於2025年6月30日及2024年12月31日，法律程序仍在進行，且法庭尚未作出頒令。鑑於法律程序處於早期階段及其複雜程度，以及本身涉及的不確定因素，故不可能就結果提供確切評估或對本公司的財務狀況估計財務影響(如有)。因此，並無就法律程序於2025年6月30日及2024年12月31日的綜合財務報表中作出撥備。

17. 資本承擔

本集團未於簡明綜合財務報表內就物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	於	
	2025年	2024年
	6月30日	12月31日
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
已訂約但未撥備*	<u>2,217,952</u>	<u>1,892,203</u>

- * 該金額包括有關興建主酒店娛樂場之2,216,987,000港元(2024年12月31日：約1,890,007,000港元)。

18. 報告期後事項

由於本公司未能於2025年7月10日前完全滿足聯交所於2024年4月5日、2024年5月16日及2025年2月5日發出的復牌指引(「復牌指引」)及恢復本公司股份(「股份」)於聯交所買賣，故於2025年8月15日，香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市委員會議決取消本公司於聯交所證券上市規則(「上市規則」)的上市地位。

股份於聯交所的最後上市日期將為2025年8月29日，而股份於聯交所的上市地位將於2025年9月1日上午九時正起取消(「取消上市地位」)。有關詳情，請參閱本公司日期為2025年8月18日之公告。

管理層討論及分析

財務回顧

截至2025年6月30日止六個月(「**2025年上半年**」)，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利99.5百萬港元，較2024年同期本公司權益持有人應佔溢利58.9百萬港元大幅增加。綜合經調整EBITDA約為正32.5百萬港元，而截至2024年6月30日止六個月(「**2024年上半年**」)約為正9.7百萬港元。

於2025年上半年，本公司權益持有人應佔溢利主要由於以下各項所致：(i)匯兌虧損淨額約197.9百萬港元；(ii)利息收入約28.6百萬港元；及(iii)部分被融資成本約15.4百萬港元所抵銷。

於2025年上半年，凱升擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之綜合度假村水晶虎宮殿之77.5%權益，為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約212.7百萬港元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約246.9百萬港元。

本集團主要財務數據

	2025年 上半年 千港元 (未經審核)	2024年 上半年 千港元 (未經審核)
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	195,085	172,475
– 酒店營運	17,640	17,435
	<u>212,725</u>	<u>189,910</u>
其他分部：		
– 於俄羅斯聯邦進行貿易業務	100,130	–
– 物業發展	–	–
	<u>–</u>	<u>–</u>
總收入	<u>312,855</u>	<u>189,910</u>
綜合經調整EBITDA	<u>32,515</u>	<u>9,686</u>

以下為期內溢利與綜合經調整EBITDA之對賬：

	2025年 上半年 千港元 (未經審核)	2024年 上半年 千港元 (未經審核)
期內溢利	173,161	18,569
加(扣除)：		
所得稅開支	10,598	7,061
衍生金融工具之公允值變動	-	(835)
出售物業、經營權及設備之虧損	-	150
撥回應佔一間合營公司虧損	-	(234,299)
融資成本	15,439	3,234
折舊	31,246	30,481
匯兌(收益)虧損淨額	(197,929)	185,325
綜合經調整EBITDA	<u>32,515</u>	<u>9,686</u>

收入

2025年上半年收入約為312.9百萬港元，較2024年上半年約189.9百萬港元增加約123.0百萬港元或64.8%。該增加乃主要由於2025年上半年凱升集團之收入增長所致。

- i) 於菲律賓營運綜合度假村－透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司Suntrust，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」)，根據最新PAGCOR批准的項目實施計劃，主酒店娛樂場於2026年第三季開始投入營運，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。屋頂以下之構築工程及主要幕牆系統已完成施工。主要廠房的機械、電氣及管道以及消防系統已大致完成，部分系統系統已開展測試及調試。建築及裝修工程、外部土木工程及園林工程則在施工中。2025年上半年並無確認收入。

- 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2025年上半年透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約212.7百萬港元(2024年上半年：189.9百萬港元)。
- iii) **於俄羅斯聯邦進行貿易業務－凱升**(本公司擁有69.66%權益之附屬公司)於2025年上半年為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦之貿易業務收入約100.1百萬港元(2024年上半年：無)。
- iv) **物業開發**－於2025年6月30日，本集團於日本從事物業及酒店物業開發及銷售，並於日本擁有兩個物業開發項目。於2025年上半年，兩個項目均處於發展規劃階段，故該分部於2025年上半年並無產生收入。

其他收入、收益及虧損

於2025年上半年其他收入、收益及虧損增加，主要由於於2025年上半年確認之匯兌收益淨額約197.9百萬港元(2024年上半年：兌虧損淨額約185.3百萬港元)，其乃主要由於2025年上半年以外幣計值的資產及負債換算所致。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於2025年上半年維持穩定，主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

行政費用

行政費用主要包括僱員薪金及福利、法律及專業費用以及折舊。於2025年上半年的行政費用增加主要是由於Suntrust集團的員工成本及營運成本上升。

衍生金融工具之公允值變動

其主要指凱升可換股債券及／或認沽期權之公允值變動。

融資成本

於2025年上半年之融資成本主要包括(i)租賃負債利息；(ii)銀行及其他借貸利息；及(iii)來自直接控股公司貸款之利息。融資成本於2025年上半年增加乃主要由於銀行及其他借貸利息增加。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，而2025年上半年增加乃主要由於於2025年上半年就於俄羅斯聯邦註冊成立之公司向俄羅斯聯邦之非居民境外企業所宣派股息須徵收俄羅斯預扣稅。

分部分析

於2025年上半年，(i)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入；及(ii)貿易業務收入分別佔本集團總收入之67.99% (2024年上半年：100%) 及32.01% (2024年上半年：無)。於2025年上半年及2024年上半年，物業開發分部並無產生收入。

流動資金、財務資源及負債比率

於2025年6月30日，銀行結餘及現金約為600.8百萬港元(2024年12月31日：905.0百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團有按菲律賓披索(「**披索**」)計值的為期8年銀行借貸總額約1,472.5百萬港元(2024年12月31日：約1,412.8百萬港元)。本集團的銀行借貸以固定利率計息，按5年期彭博估值服務Bloomberg Valuation Services參考利率加協定利息溢價系數計息，惟須於首次提取起5年後重新定價。

於2025年6月30日，本集團的其他借款為137.5百萬港元(2024年12月31日：137.5百萬港元)，為期6個月，乃由本集團於2024年上半年取得。

本集團的其他借款按固定利率計息，即按年利率12%並按月複利計息。其他借款已於2024年12月17日到期，本公司於2025年6月30日及2024年12月31日尚未償還其他借款的尚未償還本金額及利息。

於2025年6月30日，本集團有來自直接控股公司為期5年的貸款6.0百萬美元(相當於約46.9百萬港元)，按固定利率計息，為無抵押及按年利率5.5%計息(2024年12月31日：約46.3百萬港元)。

於2025年6月30日，本集團來自一間附屬公司非控股股東的貸款約為7.7百萬港元(2024年12月31日：約7.4百萬港元)，乃為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為22.9百萬港元(2024年12月31日：約21.9百萬港元)及約1.4百萬港元(2024年12月31日：約1.4百萬港元)。

於2025年6月30日，負債比率(以銀行及其他借貸、來自直接控股公司之貸款、來自一間附屬公司非控股股東貸款、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35.4%(2024年12月31日：36.1%)。

於2025年6月30日，本集團有流動資產約1,164.8百萬港元(2024年12月31日：約1,304.8百萬港元)及流動負債約904.5百萬港元(2024年12月31日：約588.4百萬港元)。

於2025年6月30日，本金額最高為6,000.0百萬港元(2024年12月31日：6,000.0百萬港元)之永久證券融資總額已由本集團直接控股公司授出，其中約5,408.0百萬港元(2024年12月31日：5,408.0百萬港元)為已發行。於2025年6月30日，永久證券的未贖回本金額為5,396.0百萬港元(2024年12月31日：5,396.0百萬港元)。

對資產之抵押

於2025年6月30日，銀行借貸約1,472.5百萬港元(2024年12月31日：約1,412.8百萬港元)由(1)賬面值約為6,721百萬港元(2024年12月31日：約6,166百萬港元)之Suntrust所有資產及Suntrust就有關興建主酒店娛樂場訂立之重大合約；(2)本公司附屬公司若干股份；及(3)本集團認購Suntrust所發行所有現有及未來可換股債券之第一押記及轉讓作抵押。

於2025年6月30日，其他借貸137.5百萬港元(2024年12月31日：137.5百萬港元)以本集團一間附屬公司之若干股份及債權證作抵押，該債券證以本公司於2024年6月30日賬面值約為163百萬港元(2024年12月31日：149百萬港元)之若干承諾、物業及資產及本公司若干附屬公司為第一固定押記及第一浮動押記。

匯率波動風險及有關對沖

港元乃本公司之功能貨幣及本公司簡明綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司以功能貨幣以外之貨幣列值之收入及開支、資產及負債、於一間合營公司權益乃換算為港元以作財務匯報之用。匯率波動可能影響本集團之財務狀況及業績。本集團監察其匯率波動風險，並採取適當措施適時且有效地緩減及管理有關風險。於2025年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

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

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考本公告附註16。

重大投資、重大收購及出售

本集團於2025年上半年概無重大投資、重大收購及出售附屬公司。

財資政策及資本結構

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

僱員

於2025年6月30日，本集團擁有約1,200名(2024年12月31日：1,189名)員工，其中絕大部分常駐俄羅斯聯邦及菲律賓。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。2025年上半年所產生的員工(包括董事)成本總額約為132.5百萬港元(截至2024年6月30日止六個月：107.8百萬港元)。

中期股息

董事會不建議派付2025年上半年之中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

報告期後事項

有關報告期後事項之詳情，請參閱本公告附註18。

業務回顧

2025年上半年，本集團從事：(i)透過Suntrust集團開發及營運於菲律賓之主酒店娛樂場；(ii)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區之酒店及博彩業務以及於俄羅斯聯邦進行貿易業務；及(iii)於日本從事物業開發。

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務以及貿易業務

(i) 娛樂城 *Westside City* 項目

於2019年10月28日，本公司擁有51%權益的附屬公司Suntrust與Westside City Resorts World Inc. (「**Westside**」)訂立共同開發協議(「**共同開發協議**」)。根據共同開發協議，Suntrust將為位於帕拉那克市馬尼拉灣畔綜合城(亦稱娛樂城)若干地塊(「**項目地盤**」)的五星級酒店及娛樂場(即主酒店娛樂場)的開發及建設提供資金，並將獲委任為經營及管理主酒店娛樂場的唯一及專屬營運商及管理人。

根據共同開發協議，Suntrust已於2020年2月21日與Westside及Travellers International Hotel Group, Inc. (「**Travellers**」)就項目地盤訂立租賃協議(「**租賃協議**」)，並於2020年5月4日與Westside訂立營運及管理協議(「**營運及管理協議**」)，以營運及管理主酒店娛樂場。

根據最新發展計劃，主酒店娛樂場將設有：i)超過300張賭桌及超過1,300台角子機，以滿足中場及貴賓市場的需求；ii)超過450間五星級豪華酒店客房及套房；iii)一個由餐飲及零售單位組成的商場；以及iv)一個設有超過1,000個車位的停車設施。

於2023年6月8日，Suntrust擬透過訂立日期為2023年6月8日的綜合貸款及擔保協議(經日期為2023年7月26日的修訂協議所修訂)(統稱「**Suntrust銀行貸款協議**」)，自中興銀行(「**貸款人**」)取得本金額最多為250億披索(相當於約36億港元)的定期貸款(「**Suntrust銀行貸款**」)，以就其位於菲律賓的主酒店娛樂場提供資金。Suntrust(作為借款人)、盧衍溢先生(「**盧先生**」)(本公司控股股東)(作為擔保人)、彩御及SA Investments(均為本集團成員公司)(作為擔保提供者)根據Suntrust銀行貸款協議及就此提供作擔保之擔保文件條款，向貸款人提供擔保及押記作為貸款人、其融資代理、抵押信託人及股份託管人可能產生之所有到期及結欠之款項及所有開支之抵押。截至2025年6月30日，Suntrust已於完成Suntrust銀行貸款協議項下規定的若干項目里程碑後，從Suntrust銀行貸款融資中提取110億披索。

於2025年6月30日，屋頂以下之構築工程及主要幕牆系統已完成施工。主要廠房的機械、電氣及管道以及消防系統已大致完成，部分系統系統已開展測試及調試。建築及裝修工程、外部土木及園林工程則在施工中。截至2025年6月30日，Suntrust已就發展主酒店娛樂場項目支付約624.1百萬美元(相當於約4,868.0百萬港元)。Suntrust亦正為主酒店娛樂場之營運團隊開始招募員工。根據最新PAGCOR批准的項目實施計劃，主酒店娛樂場預期目標定於2026年第三季竣工及開業。於2025年上半年，由於Suntrust處於開發階段之經營前狀況，故錄得虧損。

(ii) 凱升及水晶虎宮殿

凱升持有俄羅斯聯邦濱海綜合娛樂區名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村約77.5%之控股權益。凱升及水晶虎宮殿於2025年上半年錄得正經調整EBITDA約68百萬港元，而於2024年上半年則錄得正經調整EBITDA約65百萬港元。

博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即貴賓廳業務、中場業務及角子機業務，於2025年上半年約為195百萬港元，較2024年上半年按年增加約22百萬港元或12.7%。

貴賓廳業務主要以外國客戶為目標。水晶虎宮殿於2025年上半年之投注額(按輸家下注及輸掉之非流通籌碼之總和計算)為63,700,000港元。扣除來自貴賓廳業務客戶之直接或間接佣金回贈後，於2025年上半年之淨博彩收益為1,700,000港元。2025年上半年之贏率(即博彩收益與投注額之比率)為13.7%。

中場博彩投注額(為於帳房購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2024年上半年約536百萬港元減少1%至2025年上半年約529百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2024年上半年約98百萬港元增加11%至2025年上半年約109百萬港元。淨贏率百分比(淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2024年上半年之18.3%增加至2025年上半年之20.6%。

角子機博彩投注額(以玩家下注之角子機博彩額總值計算)於2025年上半年約為2,472百萬港元，較2024年上半年約2,361百萬港元輕增加4.7%。角子機業務錄得淨博彩收益約85百萬港元，較2024年上半年約74百萬港元增加15%。淨贏率百分比由2024年上半年之3.1%增加至2025年上半年之3.4%。

酒店營運

於2025年上半年，酒店業務收入因本地需求有所改善而增加至約17.6百萬港元，較2024年上半年增加1.2%。於2025年上半年，週末平均酒店入住率增加至約67%(截至2024年6月30日止六個月：78%)，而平日則約為36%(截至2024年6月30日止六個月：43%)。

貿易業務

憑藉過去十年於俄羅斯聯邦的採購經驗及優勢，凱升正開展貿易業務，出口該國的農產品及工業產品。儘管2025年首六個月的業績並不理想，但這增強了我們與當地供應商的關係及網絡，提升了我們的整體知名度。

凱升及水晶虎宮殿之主要財務數據

	截至6月30日止六個月	
	2025年	2024年
	百萬港元	百萬港元
	(未經審核)	(未經審核)
收入：		
淨博彩收益	195	173
酒店／餐飲／其他	18	17
貿易業務	100	—
總收入淨額	313	190
經調整EBITDA	68	65
經調整EBITDA利潤率	22%	34%

博彩數據

	2025年 第一季	2025年 第二季	2025年 上半年	2024年 上半年
(百萬港元)				
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	<u>109</u>	<u>138</u>	<u>247</u>	<u>221</u>
貴賓廳投注額	–	63.7	63.7	–
贏率%	不適用	13.7%	13.7%	不適用
博彩收益	–	8.7	8.7	–
中場博彩投注額	230	299	529	536
淨贏率%	22.2%	19.4%	20.6%	18.3%
淨博彩收益	51	58	109	98
角子機博彩投注額	1,093	1,379	2,472	2,361
淨贏率%	3.6%	3.3%	3.4%	3.1%
淨博彩收益	39	46	85	74

(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)。

物業開發

於2025年6月30日，本集團於日本有兩項物業開發項目。

日本物業發展項目

- (a) 於2025年6月30日，本集團通過凱升間接擁有MSRD Corporation Limited (「**MSRD**」)已發行股本之100%，MSRD持有一幅位於日本沖繩宮古島總地盤面積為108,799平方米之土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該土地上建設40幢別墅及擁有超過100間客房之酒店。
- (b) 於2025年6月30日，本集團擁有位於日本北海道二世谷總地盤面積為220,194平方米之地塊之100%權益。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。

市場概覽

菲律賓

根據國際貨幣基金組織的資料，於2025年，菲律賓的實際GDP增長估計增加5.5%¹至合共4,975億美元²。整個菲律賓博彩業繼續受惠於當地及國際穩步增長的需求。根據菲律賓娛樂及博彩公司(PAGCOR)的資料，菲律賓整個行業的的博彩收益總額按年增長25.6%至2025年上半年之2,147億披索(37億美元)³。尤其是，娛樂城娛樂場佔2025年上半年⁴持牌娛樂場博彩收益總額的80%。於2025年1月至6月期間，超過2.90百萬⁵外國旅客到訪菲律賓，其中南韓、美國及日本為到菲律賓旅遊的三大國際遊客組別。

俄羅斯

根據國際貨幣基金組織，俄羅斯的實際GDP預期於2025年按年增長0.9%⁶。因俄羅斯－烏克蘭衝突導致的西方制裁長期影響對國家經濟而言仍然是一憂慮。同時，當地旅遊業正在復甦，惟外國遊客人數於2025年上半年仍處於較低水平。

¹ 國際貨幣基金組織

² 國際貨幣基金組織

³ PAGCOR

⁴ PAGCOR

⁵ 菲律賓國家旅遊局

⁶ 國際貨幣基金組織

最新發展

菲律賓 *Westside City* 項目

於2025年6月30日，結構工程及屋頂水平以下主要外牆系統的施工已完成。主要機房的機械、電力以及管道及消防系統已基本竣工，部分系統已開始測試及試運行。建築及裝修工程及外部土木及園林工程正在施工中。建築團隊的重點是繼續樓宇的高層建築。根據最新PAGCOR批准的項目實施計劃，主酒店娛樂場預期目標定於2026年第三季竣工及開業。

Westside City項目全面落成後，將設有：

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

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

俄羅斯水晶虎宮殿

由於不可預測及不穩定的地緣政治緊張局勢，我們現正採取保守方式投資俄羅斯。

展望

亞洲仍舊是快速增長的市場，儘管全球經濟不確定因素及地緣政治緊張局勢帶來的挑戰可能對全球經濟日後增長造成影響，惟根據國際貨幣基金組織預測，新興及發展中亞洲國家的國內生產總值將於2025年達5.1%。於2025年上半年，亞洲旅遊業市場持續增長，亞洲國家(特別是東南亞國家)於2025年上半年的到訪人次方面錄得大幅增長。憑藉我們於博彩營運的專業知識，我們相信於亞洲市場投資及發展綜合度假村仍具相當大的潛力。

就我們的綜合度假村組合而言，與會安南岸及水晶虎宮殿相比，我們於菲律賓Westside City項目之投資會於日後帶來最大的潛在重大回報。Westside City項目訂於2026年第三季開業，將成為菲律賓馬尼拉娛樂城內令人難忘的綜合度假村中的明珠。政府就娛樂城內不會再發出更多博彩牌照而作出的確認進一步鞏固我們作為最優越及最新綜合度假村的之一地位，融合區內嶄新科技。隨著菲律賓政府持續的規例改革及支持性政策的實施，預計菲律賓的經濟和旅遊業增長勢頭將會持續。

馬尼拉博彩市場有極可觀的增長潛力，估計複合年增長率(CAGR)於未來幾年將逾10%，是整個亞洲區內最高增長率的地區。在增長方面，馬尼拉娛樂城遠超亞洲其他有經營博彩業的城市，與其他區內的綜合度假村形成群聚效應，亦毗鄰馬尼拉國際機場。Westside City項目亦具有地理位置的優勢，與現有的Ayala Mall相連，並接通Megaworld於國內最大的酒店。Westside City項目無縫連接馬尼拉不斷增長的綜合度假村核心。

我們與菲律賓企業巨擘Alliance Global Group訂立的獨家協議讓菲律賓最優秀的人才攜手合作建造下一個綜合度假村。隨著計劃出售非核心資產，本集團目前正集中火力在最高及最佳回報的地區發展綜合度假村。

連同我們於菲律賓的旗艦Westside City項目及俄羅斯水晶虎宮殿，本集團已具備條件把握亞洲旅遊業的增長機遇。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於2025年上半年，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券(包括出售庫存股份(「**庫存股份**」)(定義見上市規則))。於2025年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治準則及程序，以保護所有股東的利益及加強問責及透明度。本公司於截至2025年6月30日止六個月已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1第二部分所載之守則條文(「**企業管治守則**」)，惟以下偏離除外：

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

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

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱截至2025年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之操守守則(「證券守則」)，其條款不遜於上市規則附錄C3所載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)所規定之標準。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至2025年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定準則。

有可能得知本公司未公開之股價敏感資料之僱員亦須遵守證券守則。

繼續停牌

茲提述本公司日期為2025年8月18日之公告，內容有關聯交所上市委員會決定取消本公司上市地位，本公司股份於聯交所的最後上市日期將為2025年8月29日，而本公司股份於聯交所的上市地位將於2025年9月1日上午九時正起取消(「取消上市地位」)。本公司股份將維持暫停買賣，並將繼續暫停買賣，直至取消上市地位生效為止。

本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
LET Group Holdings Limited
主席
盧衍溢

香港，2025年8月29日

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