

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。



## SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

### 太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

#### 截至2020年6月30日止六個月中期業績公告

##### 財務摘要

- 總收入減少69.5%至人民幣93,748,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣307,043,000元)
- 毛利減少45.8%至人民幣27,965,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣51,636,000元)
- 截至2020年6月30日止六個月本公司擁有人應佔期內虧損人民幣118,594,000元(截至2019年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔期內虧損人民幣1,254,190,000元)
- 截至2020年6月30日止六個月每股基本虧損人民幣1.78分(截至2019年6月30日止六個月：每股基本虧損人民幣18.81分)

太陽城集團控股有限公司(「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2020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2020年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>			
- 客戶合約		77,441	286,486
- 租賃		16,307	20,557
總收入	5	93,748	307,043
銷售成本		(65,783)	(255,407)
毛利		27,965	51,636
其他收入、收益及虧損	6	(54,713)	(39,415)
銷售及分銷費用		(2,953)	(3,187)
行政費用		(72,027)	(46,826)
其他營運費用		(11,990)	(1,784)
投資物業之公允值變動	12	(333,200)	(56,800)
按公允值計入損益之金融資產之公允 值變動		-	20,681
出售附屬公司之收益		-	9,245
於一間聯營公司權益之減值	14(a)	(47,363)	-
衍生金融工具之公允值變動	19	588,159	(1,073,871)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(15,532)	399
應佔一間合營公司虧損		(90,132)	(28,068)
融資成本	7	(192,608)	(93,707)
<b>除稅前虧損</b>		<b>(204,394)</b>	<b>(1,261,697)</b>
所得稅抵免	8	81,186	7,331
<b>期內虧損</b>	9	<b>(123,208)</b>	<b>(1,254,366)</b>
<b>其他全面收入：</b>			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		20,224	20,643
應佔一間合營公司其他全面開支，扣除 有關所得稅		(1,284)	(2,598)
		18,940	18,045
<b>期內全面開支總額</b>		<b>(104,268)</b>	<b>(1,236,321)</b>

		截至6月30日止六個月	
		2020年	2019年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
<b>以下人士應佔期內虧損：</b>			
	-本公司擁有人	(118,594)	(1,254,190)
	-非控股權益	<u>(4,614)</u>	<u>(176)</u>
		<u><b>(123,208)</b></u>	<u><b>(1,254,366)</b></u>
<b>以下人士應佔期內全面開支總額：</b>			
	-本公司擁有人	(102,291)	(1,236,176)
	-非控股權益	<u>(1,977)</u>	<u>(145)</u>
		<u><b>(104,268)</b></u>	<u><b>(1,236,321)</b></u>
<b>每股虧損：</b>			
	-基本(人民幣分)	11 <u><b>(1.78)</b></u>	<u>(18.81)</u>
	-攤薄(人民幣分)	11 <u><b>(7.36)</b></u>	<u>(18.81)</u>

簡明綜合財務狀況表  
於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		363,562	299,976
使用權資產		2,491	2,656
投資物業	12	1,268,200	1,601,400
就非流動資產之預付款及按金	13	535,667	8,921
已抵押銀行存款		5,965	11,771
於聯營公司權益	14(a)	462,114	514,519
於一間合營公司權益	14(b)	809,444	727,780
向一間合營公司貸款	14(b)	83,980	-
應收一間合營公司款項	14(b)	1,192	-
遞延稅項資產		66	66
衍生金融工具	19(b)	3,616	2,619
		<b>3,536,297</b>	<b>3,169,708</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		583,458	595,039
應收賬款、其他應收款及預付款	15	45,068	73,202
應收董事款項		-	32
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項		3,888	3,768
已抵押銀行存款		305	304
受限制銀行存款	16	1,254	23,542
銀行結餘及現金	16	1,659,774	253,397
		<b>2,293,747</b>	<b>949,284</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	17	253,017	208,953
應付關聯公司款項		282,849	308,668
應付一名董事款項		5,101	5,002
來自一間附屬公司非控股股東之貸款		87,053	84,804
應付一間附屬公司非控股股東之款項		1,729	669
合約負債		127,197	127,197
預收賬款		899	1,043
租金及其他按金		6,141	6,141
就潛在索償之撥備		22,564	22,564
就訴訟之撥備		27,800	27,800
銀行及其他借貸	18	525,008	373,442
租賃負債		1,543	2,274
可換股債券	19(a)	621,168	581,731
衍生金融工具	19(a)	1,596,974	2,146,215
即期稅項負債		12,483	335,109
		<b>3,571,526</b>	<b>4,231,612</b>
<b>流動負債淨額</b>		<b>(1,277,779)</b>	<b>(3,282,328)</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>2,258,518</b>	<b>(112,620)</b>

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸	18	745,246	486,000
應付利息		13,654	9,052
租賃負債		1,150	661
應付一間關聯公司款項		69,528	32,128
來自一間關聯公司貸款		1,714,903	729,589
遞延稅項負債		254,074	335,326
		<u>2,798,555</u>	<u>1,592,756</u>
<b>負債淨額</b>		<u>(540,037)</u>	<u>(1,705,376)</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		582,811	582,811
儲備		(1,367,214)	(2,534,530)
<b>本公司擁有人應佔虧絀</b>		<u>(784,403)</u>	<u>(1,951,719)</u>
<b>非控股權益</b>		<u>244,366</u>	<u>246,343</u>
<b>虧絀總額</b>		<u>(540,037)</u>	<u>(1,705,376)</u>

## 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。其註冊辦事處的地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, 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。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；及(v)經營綜合度假村。

簡明綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

### 2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告編製。

### 3. 本中期期間之重大事項

爆發新型冠狀病毒及隨後之檢疫措施以及多個國家實施旅遊限制對全球經濟造成負面影響，亦嚴重影響中華人民共和國(「中國」)及澳門之營商環境，並直接及間接影響本集團營運。由於政府採取強制檢疫措施以遏制疫情傳播，本集團的聯營公司於2020年3月底至2020年7月暫時關閉其娛樂場業務。此外，新型冠狀病毒疫情傳播進一步令澳門旅遊相關產品及服務業務以及中國物業租賃業務轉差。因此，本集團之財務狀況及表現在不同方面受到影響，包括有關附註所披露之收入減少及確認相關資產減值。

### 4. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃按歷史成本法編製，惟投資物業及衍生金融工具按公允值(視情況而定)計量除外。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2020年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法均與本集團截至2019年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

## 應用經修訂香港財務報告準則

截至2020年6月30日止六個月，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團於2020年1月1日或之後開始之年度期間首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大之定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港財務報告準則第16號之修訂	新型冠狀病毒相關租金優惠(提早採納)

除下述外，於本期間應用經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團當前及過往期間之財務表現及狀況及／或此等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

### 4.1 應用香港會計準則第1號及香港會計準則第8號「重大之定義」之修訂之影響

該等修訂提供重大之新定義，當中載明「倘可合理預期遺漏、誤報或掩蓋資料會影響一般用途財務報表之主要使用者基於該等財務報表(提供有關特定呈報實體之財務資料)所作出之決定，則有關資料屬重大」。該等修訂亦釐清重大與否視乎資料(單獨或與其他資料合併而言)在財務報表整體範圍內之性質或重大程度而定。

於本期間應用該等修訂並無對簡明綜合財務報表造成任何影響。

### 4.2 提早採納香港財務報告準則第16號「新型冠狀病毒相關租金優惠」之修訂之影響

香港財務報告準則第16號之修訂為承租人提供實際權宜方法，選擇不就因新型冠狀病毒疫情直接導致之租金優惠應用租賃修訂會計處理。實際權宜方法僅適用於因新型冠狀病毒疫情直接導致之租金優惠，且僅當(i)租賃付款變動導致租賃之經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同或低於緊接變動前之租賃代價時；(ii)租賃付款之任何減少僅影響原定於2021年6月30日或之前到期之付款；及(iii)租賃之其他條款及條件並無重大變動。該修訂於2020年6月1日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用。

截至2020年6月30日止六個月，由於爆發新型冠狀病毒疫情，出租人已減少或豁免本集團辦公室租賃之若干每月租賃付款，且租賃條款並無其他變動。本集團已於2020年1月1日提早採納該修訂，並選擇不就截至2020年6月30日止六個月出租人因新型冠狀病毒疫情而授出之所有租金優惠應用租賃修訂會計處理。因此，租金優惠產生之租賃付款減少人民幣354,000元已透過終止確認部分租賃負債入賬為可變租賃付款，並計入截至2020年6月30日止六個月之損益。

## 5. 收入及分部資料

### 分部資料

就資源分配及分部表現評估向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告之資料乃集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。概無經營分部於達致本集團之可呈報分部的過程中合計處理。

具體而言，本集團之經營及可呈報分部如下：

- (1) 物業開發－於中國開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 物業租賃－於中國租賃零售及住宅物業以及提供物業管理服務；
- (3) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；
- (4) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品及提供旅遊代理服務；及
- (5) 經營綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」)於菲律賓馬尼拉娛樂城發展及經營綜合度假村。

### 收入分拆

分部	截至2020年6月30日止六個月(未經審核)				
	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>產品或服務類別</b>					
銷售旅遊相關產品					
-酒店住宿產品	-	-	-	66,629	66,629
-其他	-	-	-	55	55
旅遊代理服務收入	-	-	-	1,049	1,049
物業管理服務收入	-	2,820	-	-	2,820
酒店及綜合度假村之一般顧問 服務收入	-	-	6,888	-	6,888
客戶合約收入	-	2,820	6,888	67,733	77,441
租賃	-	16,307	-	-	16,307
<b>收入總額</b>	<b>-</b>	<b>19,127</b>	<b>6,888</b>	<b>67,733</b>	<b>93,748</b>

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

分部	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>產品或服務類別</b>					
銷售物業					
-公寓	18,901	-	-	-	18,901
銷售旅遊相關產品					
-酒店住宿產品	-	-	-	254,780	254,780
-其他	-	-	-	77	77
旅遊代理服務收入	-	-	-	2,819	2,819
物業管理服務收入	-	2,829	-	-	2,829
酒店及綜合度假村之一般顧問 服務收入	-	-	7,080	-	7,080
客戶合約收入	18,901	2,829	7,080	257,676	286,486
租賃	-	20,557	-	-	20,557
<b>收入總額</b>	<b>18,901</b>	<b>23,386</b>	<b>7,080</b>	<b>257,676</b>	<b>307,043</b>

## 地區資料

截至2020年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>按客戶地點劃分之地區市場</b>					
中國	-	2,820	-	-	2,820
澳門	-	-	-	62,533	62,533
柬埔寨	-	-	1,183	-	1,183
越南	-	-	5,705	5,200	10,905
客戶合約收入	-	2,820	6,888	67,733	77,441
租賃	-	16,307	-	-	16,307
收入總額	-	19,127	6,888	67,733	93,748
<b>收入確認之時間</b>					
時間點	-	-	-	1,049	1,049
隨時間	-	2,820	6,888	66,684	76,392
客戶合約收入	-	2,820	6,888	67,733	77,441
租賃	-	16,307	-	-	16,307
收入總額	-	19,127	6,888	67,733	93,748

截至2019年6月30日止六個月(未經審核)

	酒店及綜合 度假村之 一般顧問		旅遊相關 產品及服務		總計
	物業開發	物業租賃	服務	產品及服務	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

#### 按客戶地點劃分之地區市場

中國	18,901	2,829	-	-	21,730
澳門	-	-	-	244,135	244,135
柬埔寨	-	-	1,686	-	1,686
越南	-	-	5,394	13,541	18,935
客戶合約收入	18,901	2,829	7,080	257,676	286,486
租賃	-	20,557	-	-	20,557
收入總額	<u>18,901</u>	<u>23,386</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>307,043</u>

#### 收入確認之時間

時間點	18,901	-	-	2,819	21,720
隨時間	-	2,829	7,080	254,857	264,766
客戶合約收入	18,901	2,829	7,080	257,676	286,486
租賃	-	20,557	-	-	20,557
收入總額	<u>18,901</u>	<u>23,386</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>307,043</u>

物業管理服務收入、銷售旅遊相關產品收入以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入之合約期通常分別介乎1至20年、1至10日及1至10年，且該等合約之合約費用為固定或根據所管理之娛樂場之博彩收益總額及EBITDA之若干百分比而浮動。

## 分部收入及業績

以下為根據收入資料按可呈報及經營分部劃分之本集團收入及業績之分析。

	物業開發	物業租賃	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 服務	旅遊相關 產品及服務	經營綜合 度假村	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
截至2020年6月30日止六個月 (未經審核)						
外來客戶分部收入	-	19,127	6,888	67,733	-	93,748
分部虧損	(37,160)	(335,051)	(3,714)	(9,827)	(6,572)	(392,324)
衍生金融工具之公允值變動 (附註19)						588,159
於一間聯營公司權益之減值 (附註14(a))						(47,363)
應佔聯營公司虧損						(15,532)
應佔一間合營公司虧損						(90,132)
未分配其他收入、收益及虧損						(51,659)
未分配融資成本						(149,728)
未分配開支						(45,815)
除稅前虧損						<u>(204,394)</u>

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年6月30日止六個月 (未經審核)					
外來客戶分部收入	<u>18,901</u>	<u>23,386</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>307,043</u>
分部(虧損)溢利	<u>(15,263)</u>	<u>(58,224)</u>	<u>2,042</u>	<u>12,447</u>	<u>(58,998)</u>
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變動					20,681
出售附屬公司之收益					9,245
衍生金融工具之公允值變動 (附註19(a))					(1,073,871)
應佔聯營公司溢利					399
應佔一間合營公司虧損					(28,068)
未分配其他收入、收益及虧損					(41,931)
未分配融資成本					(65,159)
未分配開支					<u>(23,995)</u>
除稅前虧損					<u><u>(1,261,697)</u></u>

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、按公允值計入損益之金融資產之公允值變動、衍生金融工具之公允值變動、應佔聯營公司(虧損)溢利、應佔一間合營公司虧損、出售附屬公司之收益、於一間聯營公司權益之減值，以及公司開支。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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>分部資產</b>		
物業開發	627,597	617,405
物業租賃	1,280,701	1,610,206
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	12,279	13,354
旅遊相關產品及服務	119,695	112,509
經營綜合度假村	556,877	179,949
<b>分部資產總值</b>	<b>2,597,149</b>	<b>2,533,423</b>
未分配資產：		
於聯營公司權益	462,114	514,519
於一間合營公司權益	809,444	727,780
向一間合營公司貸款	83,980	-
應收一間合營公司款項	1,192	-
物業、廠房及設備	303,099	297,526
使用權資產	2,491	2,656
衍生金融工具	3,616	2,619
銀行結餘及現金	1,554,483	35,422
遞延稅項資產	66	66
其他	12,410	4,981
<b>綜合資產</b>	<b>5,830,044</b>	<b>4,118,992</b>
<b>分部負債</b>		
物業開發	1,099,797	733,097
物業租賃	474,992	464,585
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	3,975	994
旅遊相關產品及服務	62,687	65,461
經營綜合度假村	32,446	7,224
<b>分部負債總額</b>	<b>1,673,897</b>	<b>1,271,361</b>
未分配負債：		
即期稅項負債	12,483	335,109
遞延稅項負債	254,074	335,326
可換股債券	621,168	581,731
衍生金融工具	1,596,974	2,146,215
租賃負債	2,693	2,935
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	87,053	84,804
應付一間附屬公司非控股股東之款項	1,729	669
應付關聯公司款項	352,377	290,020
應付一名董事款項	5,101	5,002
來自一間關聯公司貸款	1,714,903	729,589
就訴訟之撥備	27,800	27,800
其他	19,829	13,807
<b>綜合負債</b>	<b>6,370,081</b>	<b>5,824,368</b>

為監察分部表現及在分部之間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟於聯營公司之權益、於一間合營公司之權益、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、若干物業、廠房及設備、使用權資產、衍生金融工具、若干銀行結餘及現金、遞延稅項資產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，惟租賃負債、可換股債券、衍生金融工具、即期稅項負債、遞延稅項負債、應付一名董事、關聯公司及一間附屬公司非控股股東之款項、來自一間關聯公司及一間附屬公司非控股股東之貸款、就訴訟之撥備以及投資控股公司之公司負債除外。

## 6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
廣告收入	-	40
利息收入	1,687	207
向一間合營公司貸款之利息收入	1,186	-
向一間合營公司貸款之估算利息收入	5,721	-
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損	-	(5)
視為部分出售一間聯營公司股權之虧損	-	(1,021)
匯兌虧損淨額	(65,057)	(40,561)
其他	1,750	1,925
	<u>(54,713)</u>	<u>(39,415)</u>

## 7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
可換股債券之實際利息開支(附註19(a))	27,812	26,334
承兌票據之估算利息開支	11,828	10,084
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	69,430	16,415
承兌票據之利息	2,733	2,602
來自一間關聯公司貸款之利息	36,511	9,471
來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息	1,194	-
銀行借貸利息	11,553	11,335
其他借貸利息	31,327	17,213
租賃負債利息	220	253
	<u>192,608</u>	<u>93,707</u>

於兩個期間，均無融資成本予以資本化。

## 8. 所得稅抵免

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
<b>即期稅項</b>		
-企業所得稅(「企業所得稅」)	-	927
-澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	7	1,573
-菲律賓預扣稅	<b>59</b>	-
	<b>66</b>	2,500
土地增值稅(「土地增值稅」)	-	2,134
遞延稅項	<b>(81,252)</b>	(11,965)
	<b>(81,186)</b>	(7,331)

### (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) 企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自2008年1月1日起本集團中國附屬公司之稅率為25%。

**(c) 中國預扣所得稅**

於中國成立之公司向其海外投資者宣派自2008年1月1日起賺取溢利之股息應按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。倘中國附屬公司之直接控股公司乃於香港註冊成立或於香港營運且符合中國與香港之稅收協定安排之規定，則應用5%之較低預扣稅稅率。

根據企業所得稅法，就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。由於本集團能控制撥回臨時差額之時間以及該臨時差額不會於可預見未來撥回，因此簡明綜合財務報表中並無就一間中國附屬公司累計溢利約人民幣424,490,000元(2019年12月31日：約人民幣668,499,000元)相關之應佔臨時差額計提遞延稅項撥備。

**(d) 土地增值稅**

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍作出撥備，且有若干可扣減項目。

**(e) 海外所得稅**

本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。本公司之附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法於英屬維爾京群島註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

**(f) 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2020年及2019年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

**(g) 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)**

截至2020年6月30日止六個月，菲律賓企業所得稅乃按估計溢利30%計算。

**(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

日本企業稅乃按截至2020年6月30止六個月之估計應課稅溢利之23.2%計算。由於日本附屬公司於本期間產生虧損，本期間概無就日本企業所得稅計提撥備。

9. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	2,645	854
使用權資產之折舊	1,400	811
董事薪酬	12,296	5,240
員工成本		
-薪金及工資，不包括董事	19,209	17,194
-股份支付之薪酬福利，不包括董事及顧問	1,234	146
-退休福利計劃供款，不包括董事	666	1,197
總員工成本，不包括董事及顧問	<u>21,109</u>	<u>18,537</u>
就其他應收款項確認之減值虧損(計入其他營運費用)	2,504	-
短期及可變租賃付款(包括新型冠狀病毒相關租金優惠 人民幣354,000元)	940	1,892
銷售成本		
-物業銷售成本	-	14,099
-旅遊相關產品銷售成本	64,037	239,041
-提供服務成本	1,746	2,267
	<u>65,783</u>	<u>255,407</u>
投資物業之租金收入總額	(16,307)	(20,557)
減：投資物業產生之直接經營開支	983	1,593
	<u>(15,324)</u>	<u>(18,964)</u>

## 10. 股息

截至2020年及2019年6月30日止六個月期間並無支付、宣派或擬派任何股息。本公司董事已決定不就截至2020年6月30日止六個月支付股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 11. 每股虧損

本公司擁有人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	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
<b>虧損</b>		
計算每股基本虧損之虧損(本公司擁有人應佔期內虧損)	<b>(118,594)</b>	(1,254,190)
潛在攤薄普通股之影響：		
根據每股盈利之攤薄對應佔凱升(定義見附註14(a))溢利 作出之調整	-	(5)
可換股債券之換股權衍生工具之公允值變動	<b>(587,264)</b>	-
可換股債券之實際利息開支(附註7)	<b>27,812</b>	-
可換股債券相關匯兌虧損	<b>49,648</b>	-
計算每股攤薄虧損之虧損	<b>(628,398)</b>	(1,254,195)
		股份數目
	2020年	2019年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本虧損之普通股之加權平均數	<b>6,666,972,746</b>	6,666,972,746
攤薄潛在普通股之影響：		
- 可換股債券	<b>1,876,153,846</b>	-
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	<b>8,543,126,592</b>	6,666,972,746

截至2020年及2019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，因為假設行使該等購股權將令每股虧損減少。

截至2019年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未假設轉換本公司未償還可換股債券，因為轉換未償還可換股債券將令每股虧損減少。

## 12. 投資物業之變動

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團分別委聘中證評估有限公司(為一間與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師)對本集團投資物業之公允值進行估值。於估計物業之公允值時，其現時之用途被視作為該等物業之最高及最佳用途。收入法透過計及自現有租約產生之物業租金收入，並適當計及租約之復歸收入潛力，然後按適當之資本化率將其資本化為價值。

投資物業公允值之減少人民幣333,200,000元已於截至2020年6月30日止六個月之損益內直接確認(截至2019年6月30日止六個月：人民幣56,800,000元)。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團之所有投資物業均已抵押，作為本集團銀行借貸之擔保。

## 13. 就非流動資產之預付款及按金

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於中國之土地使用權(附註(a))	8,136	8,136
物業、廠房及設備之預付款及按金	60,284	785
根據共同開發協議(定義見下文)已付之按金(附註(b))	467,247	-
	<u>535,667</u>	<u>8,921</u>

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。
- (b) 根據SunTrust(本公司擁有51%權益之附屬公司)與Westside City Resorts World Inc. (「Westside」)於2019年10月28日訂立之共同開發協議(「共同開發協議」，主要條款載於共同開發協議)，SunTrust須就使用位於菲律賓馬尼拉灣岸綜合城市之三幅地塊(「項目地盤」)及報銷項目地盤及項目地盤已完成建築工程所產生之成本支付200百萬美元(「項目地盤付款」)。

於2020年1月，SunTrust與Westside訂立第二份補充協議，以修訂共同開發協議之付款條款，據此，本集團已於2020年1月31日向Westside支付20,000,000美元(相當於約人民幣141,590,000元)(「第一筆按金」)，作為項目地盤之可退回按金。

於2020年3月，SunTrust與Westside訂立第三份補充協議以修訂共同開發協議之條款，據此，SunTrust將集資不少於300,000,000美元以撥付開發及興建主酒店娛樂場之期限由2020年3月28日延長至2020年7月31日。

於2020年6月，SunTrust與Westside訂立第四份補充協議以修訂共同開發協議之付款條款，據此，本集團已於2020年6月16日向Westside進一步支付46,000,000美元(相當於約人民幣325,657,000元)(「進一步按金」，連同已付第一筆按金，統稱「總按金」)作為項目地盤之可退回進一步按金，並將集資期由2020年7月31日延長至2020年9月30日。於2020年6月30日，本集團就共同開發協議已付總按金總額66,000,000美元(相當於約人民幣467,247,000元)。

#### 14. 於聯營公司權益及一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項

##### (a) 於聯營公司權益

於2020年6月30日及2019年12月31日，於聯營公司之權益主要指本集團於凱升控股有限公司(「凱升」，於聯交所上市之公司(股份代號：102))24.74%之股權。

就減值測試而言，由於使用價值高於公允值減出售成本，凱升之可收回金額已根據使用價值計算釐定。截至2020年6月30日止六個月，已確認於凱升權益之減值虧損約人民幣47,363,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)。

(b) 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

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市投資成本	363,621	363,621
應佔虧損及其他全面開支	(187,374)	(95,958)
匯兌差額	10,548	6,979
	<u>186,795</u>	<u>274,642</u>
向一間合營公司貸款(附註(a))	444,309	444,309
視作向一間合營公司注資(附註(b))	161,914	—
匯兌差額	16,426	8,829
	<u>809,444</u>	<u>727,780</u>
於一間合營公司之權益		
	<u>83,980</u>	<u>—</u>
向一間合營公司貸款(附註(b))		
	<u>1,192</u>	<u>—</u>
應收一間合營公司款項		

附註：

- (a) 向一間合營公司貸款約人民幣444,309,000元為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於一間合營公司之投資淨額。
- (b) 截至2020年6月30日止六個月，本集團向一間合營公司墊付貸款本金總額34,045,000美元(於提取日期相當於約人民幣239,719,000元)。該等貸款按年利率1.5%計息、為無抵押及須於該筆融資首個提取日期起計5年後償還，故於2020年6月30日分類為非流動資產。

由於向一間合營公司貸款收取之利率低於現行市場利率，於初步確認時該等貸款之估算利息總額人民幣161,914,000元(截至2019年6月30日止六個月：無)乃根據現行市場利率與票面利率間之差額計算，並於2020年6月30日確認為視作向一間合營公司注資。該等貸款之現行市場年利率介乎25.63%至28.90%。

## 15. 應收賬款、其他應收款及預付款

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)	20,581	59,593
減值撥備	—	—
	<u>20,581</u>	<u>59,593</u>
其他應收款	5,980	3,665
其他按金	8,113	7,249
預付款	10,394	2,695
	<u>45,068</u>	<u>73,202</u>

以下為按收入確認日期呈列之應收賬款之賬齡分析：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	7,189	56,257
31日至90日	5,535	870
91日至180日	3,915	544
超過180日	3,942	1,922
	<u>20,581</u>	<u>59,593</u>

附註：

應收賬款涉及若干獨立客戶及租戶。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。

為盡量減少信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。

於2020年6月30日，若干逾期超過30日信貸期之應收賬款不被視為違約，原因是信貸質素並無重大變動，且根據過往經驗有關款項仍被視為可收回。

於2019年12月31日，大部分應收賬款結餘屬30日信貸期內，本公司董事認為於2019年12月31日之全期預期信貸虧損撥備並不屬重大。

## 16. 受限制銀行存款／銀行結餘及現金

於2019年12月31日，金額約為人民幣22,969,000元的兩個銀行賬戶，被中國相關地方部門凍結，而被確認為受限制銀行存款。其中一個被凍結結餘約人民幣22,969,000元的銀行賬戶已於2020年6月解除及於2020年6月30日重新分類至銀行結餘及現金，而另一個結餘約人民幣250元的銀行賬戶於本公告日期仍被凍結。

## 17. 應付賬款及其他應付款

以下為應付賬款及其他應付款之分析，包括應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款，賬齡為：		
0至90日	4,255	12,574
超過90日	39,375	44,533
	<u>43,630</u>	<u>57,107</u>
其他應付款及應計款項(附註)	155,429	120,040
應付利息	47,531	20,302
其他應付稅項	6,427	11,504
	<u>253,017</u>	<u>208,953</u>

附註： 於2020年6月30日，應計款項人民幣12,276,000元(2019年12月31日：人民幣15,974,000元)涉及本集團位於深圳龍崗區之持作銷售物業附近發生之一宗山泥傾瀉意外。

## 18. 銀行及其他借貸

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借貸		
–有抵押	<u>404,812</u>	<u>365,000</u>
其他借貸		
–有抵押	<u>216,442</u>	<u>216,442</u>
–無抵押	<u>649,000</u>	<u>278,000</u>
	<u>865,442</u>	<u>494,442</u>
	<u>1,270,254</u>	<u>859,442</u>
減： 基於違反貸款契諾須於要求時償還(附註)	<u>(47,500)</u>	<u>(55,000)</u>
一年內到期償付之款項(流動負債項下所示)	<u>(477,508)</u>	<u>(318,442)</u>
	<u>(525,008)</u>	<u>(373,442)</u>
一年後到期償付之款項	<u><u>745,246</u></u>	<u><u>486,000</u></u>

截至2020年6月30日止六個月，從四間(截至2019年6月30日止六個月：三間)非金融機構籌得新造其他借貸人民幣374,000,000元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣146,000,000元)。新造其他借貸為無抵押，按年利率6%計息並須於兩年內償還。

於2020年6月30日，銀行借貸人民幣59,812,000元(2019年12月31日：無)由本公司主席及董事周焯華先生擔保。

於2020年6月30日及2019年12月31日，為本集團銀行及其他借貸而抵押之本集團資產如下：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	1,268,200	1,601,400
物業、廠房及設備	58,891	-
存貨	172,139	172,139
已抵押銀行存款	6	6
	<u>1,499,236</u>	<u>1,773,545</u>

附註： 截至2020年6月30日止六個月，本集團一間全資附屬公司基於其於2020年6月30日賬面值約為人民幣432,000,000元之投資物業被中國法院查封而違反銀行借貸之契諾，導致發生有關銀行借貸之違約事件。因此，於2020年6月30日，該銀行借貸人民幣47,500,000元已從非流動負債重新分類至流動負債。於發現出現違約時，本公司已通知有關銀行，並展開磋商以豁免有關契諾，惟磋商於2020年6月30日仍未落實。於本公告日期，本集團尚未獲得有關銀行書面豁免嚴格遵守有關財務契諾之規定。

## 19. 可換股債券／衍生金融工具

### (a) 可換股債券

#### 2016年可換股債券

於2016年12月8日，本公司向本公司主要股東名萃有限公司（「名萃」）發行本金額為570,000,000港元（於發行日期相當於人民幣505,077,000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應付名萃之來自直接控股公司貸款及其相關應計利息之結餘。

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年可換股債券據以港元(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。

2016年可換股債券於初始確認日期之公允值約為568,761,000港元(相當於約人民幣503,979,000元)。於初始確認時，其債務部分按公允值確認，計算基準為2016年可換股債券之本金額現值加其預期年期應計之票面利息。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14.64%。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

於2018年5月8日，本公司與名萃訂立修訂協議(「修訂協議」)，以將2016年可換股債券到期日延長至2020年12月7日。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。

由於2016年可換股債券到期日延長，其債務部分之賬面值於2018年9月28日(即延長當日)由約553,768,000港元(相當於約人民幣486,929,000元)削減至約469,683,000港元(相當於約人民幣412,993,000元)，此乃基於本金額現值加自延長當日起至2020年12月7日止之應計票面利息。債務部分之公允值變動約84,085,000港元(相當於約人民幣73,936,000元)於損益內確認。延期後債務部分之實際年利率為8.01%。

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

由於轉換部分2016年可換股債券，其債務部分之賬面值於2018年11月8日(即部分轉換日期)由約502,867,000港元(相當於約人民幣444,204,000元)削減至約334,867,000港元(相當於約人民幣295,803,000元)，有關衍生金融工具之賬面值則由約1,558,596,000港元(相當於約人民幣1,376,770,000元)削減至約1,099,220,000港元(相當於約人民幣970,985,000元)，此乃基於轉換部分2016年可換股債券後餘下之2016年可換股債券之本金額現值加其預期年期應計之票面利息。債務部分賬面值之變動168,000,000港元(相當於約人民幣148,401,000元)及衍生金融工具賬面值之變動約459,376,000港元(相當於約人民幣405,785,000元)轉移至權益。

於2018年12月31日、2019年6月30日、2019年12月31日及2020年6月30日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「**二項式模型**」)釐定。

### **2018年可換股債券**

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司(「**星將**」)之全部股權向星望有限公司(「**星望**」，本公司控股股東、主席及董事周焯華先生全資擁有之關聯公司)及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」，本公司董事盧衍溢先生全資擁有之關聯公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣257,475,000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年可換股債券據以港元(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。

2018年可換股債券於初始確認日期之公允值約為471,123,000港元(相當於約人民幣408,426,000元)。於初始確認時，其債務部分按公允值確認，計算基準為2018年可換股債券之本金額現值加其預期年期應計之票面利息。於隨後期間，債務部分以實際利率法按攤銷成本列賬。債務部分之實際年利率為9.86%。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

於2018年12月31日、2019年6月30日、2019年12月31日及2020年6月30日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之輸入數據如下：

### 2016年可換股債券

	2020年6月30日	2019年12月31日
股價	1.280 港元	1.590 港元
轉換價	0.260 港元	0.260 港元
預期波幅(附註(a))	54.87%	61.57%
預期期權年期	0.44 年	0.94 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.78%	2.09%

### 2018年可換股債券

	2020年6月30日	2019年12月31日
股價	1.280 港元	1.590 港元
轉換價	0.90 港元	0.90 港元
預期波幅(附註(a))	43.16%	62.75%
預期期權年期	0.16 年	0.66 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.60%	2.07%

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。

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動分別列示如下：

### 2016年可換股債券

	債務部分 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日(經審核)	297,508	1,404,425	1,701,933
扣除損益	-	905,001	905,001
匯兌差額	1,446	22,535	23,981
實際利息開支(附註7)	13,789	-	13,789
	<u>312,743</u>	<u>2,331,961</u>	<u>2,644,704</u>
於2019年6月30日(未經審核)			
於2020年1月1日(經審核)	333,008	1,907,282	2,240,290
計入損益	-	(468,170)	(468,170)
匯兌差額	6,644	34,171	40,815
實際利息開支(附註7)	14,563	-	14,563
	<u>354,215</u>	<u>1,473,283</u>	<u>1,827,498</u>

### 2018年可換股債券

於2019年1月1日(經審核)	217,612	174,457	392,069
扣除損益	-	168,870	168,870
匯兌差額	1,104	3,855	4,959
實際利息開支(附註7)	12,545	-	12,545
	<u>231,261</u>	<u>347,182</u>	<u>578,443</u>
於2019年6月30日(未經審核)			
於2020年1月1日(經審核)	248,723	238,933	487,656
計入損益	-	(119,094)	(119,094)
匯兌差額	4,981	3,852	8,833
實際利息開支(附註7)	13,249	-	13,249
	<u>266,953</u>	<u>123,691</u>	<u>390,644</u>
於2020年6月30日(未經審核)			
總計			
於2020年6月30日(未經審核)	<u>621,168</u>	<u>1,596,974</u>	<u>2,218,142</u>
於2019年12月31日(經審核)	<u>581,731</u>	<u>2,146,215</u>	<u>2,727,946</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代價約為人民幣151,548,000元的股權，另加每年3.5%利息之認沽期權。

於2020年6月30日及2019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人民幣3,616,000元及人民幣2,619,000元，乃由與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

計算認沽期權衍生金融工具之公允值所使用之輸入數據如下：

認沽期權

	2020年6月30日	2019年12月31日
股價	1.240 披索	1.230 披索
行使價	0.982 披索	0.959 披索
預期波幅(附註(a))	54.45%	47.95%
預期期權年期(附註(b))	3.50年	3.25年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	2.28%	3.36%

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) 於2020年3月28日及2020年7月23日，本集團就有條件認購協議訂立兩份補充協議，將截止日期由2020年3月31日延長至2020年12月31日，並假設期權期間將於2023年12月31日(即截止日期2020年12月31日之第三週年)屆滿。該模式所用之預期期權年期已按管理層最佳估計就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響作出調整。
- (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掉期率之收益率估計。

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	2,619
計入損益	895
匯兌差額	102
	<hr/>
於2020年6月30日(未經審核)	<b>3,616</b>
	<hr/> <hr/>

## 20. 或然負債

- (a) 於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團就有關本集團物業買方訂立之按揭貸款而授出之按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<b>990</b>	990
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

根據擔保合約之條款，倘按揭出現任何違約情況，本集團須負責償還違約買方結欠銀行之未償還按揭本金連同應計利息及罰款。本集團之後有權接管相關物業之法定業權及所有權。相關買方之房屋所有權證獲頒發及由銀行保管時，該等擔保應予解除。

有關擔保於開始日期之公允值並不重大，因此並無於簡明綜合財務報表確認。本公司董事認為，由於擔保不可能產生潛在現金流出，故毋須於各報告期末確認撥備。

- (b) 於2020年6月30日，銀行結餘約人民幣299,000元(2019年12月31日：人民幣298,000元)已抵押予銀行，作為銀行向本集團物業買方授出之按揭貸款融資之保證金。
- (c) 於2020年6月30日及2019年12月31日，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。鑒於意見認為訴訟仍在進行，並參考本公司中國律師之法律意見，管理層認為，本集團資源進一步流出之可能性極微。因此，有關該等訴訟之負債已披露為或然負債。

## 21. 資本承擔

本集團未於簡明綜合財務報表內撥備之重大承擔如下：

	2020年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備：		
-物業、廠房及設備	<u>243,517</u>	<u>62,786</u>

誠如附註13(b)所詳述，本集團已就項目地盤付款支付總按金66,000,000美元(相當於約人民幣467,247,000元)。於2020年6月30日，本集團承擔餘下134,000,000美元(相當於約人民幣948,653,000元)之項目地盤付款。

## 22. 報告期後事項

- (a) 於2020年7月3日，本公司、星望與Better Linkage訂立補充契據，將2018年可換股債券之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日，前提是達成先決條件。有關詳情於本公司日期分別為2020年7月3日及2020年8月21日之公告及本公司日期為2020年7月31日之通函披露。該延長已於2020年8月21日獲本公司之獨立股東批准。
- (b) 於2020年7月3日，本公司與星望訂立補充承兌票據，將承兌票據之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日。有關詳情於本公司日期為2020年7月3日之公告披露。
- (c) 於2020年7月6日，星將(本公司間接全資附屬公司)(作為貸款人)與金曜企業有限公司(由星將擁有其50%股權)(作為借款人)訂立貸款協議，據此，星將將授予金曜企業有限公司為數30,000,000美元(相當於約人民幣212,385,000元)之貸款，以投資及開發由金曜企業有限公司及其附屬公司正於越南廣南省會安南開發之綜合度假村項目。有關詳情於本公司日期為2020年7月6日之公告披露。
- (d) 於2020年7月14日，本集團賬面值約為人民幣12,669,000元之若干存貨及約人民幣970,000元之銀行結餘被中國法院查封，原因是本集團被捲入與一名獨立第三方服務提供者的一宗法律訴訟。
- (e) 於2020年7月23日，(i)本公司之全資附屬公司彩御有限公司；(ii) SunTrust；(iii) Westside；及(iv) Travellers訂立日期為2019年10月28日之有條件認購協議之第二份補充協議，將截止日期延長至2020年12月31日。有關詳情於本公司日期為2020年7月23日之公告披露。

- (f) 於2020年7月23日，Westside與SunTrust訂立共同開發協議之第五份補充協議，支付第三筆按金作為項目地盤付款支付時間表之一部分，並將集資期由2020年9月30日延長至2020年12月31日，據此，本集團已於2020年7月支付82,000,000美元(相當於約人民幣580,519,000元)。有關詳情於本公司日期為2020年7月23日之公告披露。
- (g) 於2020年7月，中國相關地方部門凍結若干銀行結餘約為人民幣782,000元。本集團並無確認被凍結銀行戶口於2020年6月30日所導致的任何撥備，原因是本集團仍在了解導致被凍結銀行戶口的該等事件，未能估計相應財務影響。
- (h) 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，而星望同意認購本金額最多達6,000百萬港元之5%永久證券(「永久證券」)。首批永久證券3,887百萬港元(「首批永久證券」)已於認購協議日期發行以償還同等金額之本公司結欠星望到期未還貸款連同應計利息總和約3,887.37百萬港元。首批永久證券將按股本工具於本集團綜合財務報表入賬。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

截至2020年6月30日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣118.6百萬元，較截至2019年6月30日止六個月之本公司擁有人應佔虧損人民幣1,254.2百萬元大幅減少90.5%。

截至2020年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔虧損主要由於(i)有關投資物業公允值變動之虧損約人民幣333.2百萬元；(ii)於一間聯營公司之權益減值約人民幣47.4百萬元；(iii)應佔一間合營公司虧損約人民幣90.1百萬元；及(iv)融資成本約人民幣192.6百萬元，部分被衍生金融工具公允值變動收益約人民幣588.2百萬元所抵銷。

### 收入

回顧期內之收入約為人民幣93.7百萬元，較2019年同期約人民幣307.0百萬元減少約人民幣213.3百萬元或69.5%。該減少乃主要由於旅遊相關產品及服務分部之收入減少所致。

- i) **物業開發** – 本集團交付總建築面積(「建築面積」)約零平方米(截至2019年6月30日止六個月：621平方米)之住宅單位，包括約零平方米(截至2019年6月30日止六個月：621平方米)之高層住宅單位。由於截至2020年6月30日止六個月並無交付單位，故回顧期內並無確認收入。
- ii) **物業租賃** – 收入指出租港隆城購物中心之租金收入及物業管理服務收入。由於出租率由66%持續下降至59%，收入由截至2019年6月30日止六個月之人民幣23.4百萬元輕微減少至回顧期內之約人民幣19.1百萬元。
- iii) **酒店及綜合度假村之一般顧問服務** – 本集團自2017年起與綜合度假村訂立數份技術服務協議及娛樂場管理協議，因此於回顧期產生收入約人民幣6.9百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣7.1百萬元)。

- iv) **旅遊相關產品及服務** – 收入主要指酒店住宿產品銷售及旅遊代理服務收入。由於爆發新型冠狀病毒疫情，本集團之旅遊及旅遊業相關業務於2020年上半年受到重大影響。本集團於回顧期內錄得來自該分部之收入大幅減少約人民幣190.0百萬元至約人民幣67.7百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣257.7百萬元)。

### **其他收入、收益及虧損**

於六個月回顧期內，其他收入、收益及虧損增加主要由於匯兌虧損淨額增加人民幣24.5百萬元至人民幣65.1百萬元(截至2019年6月30日止六個月：匯兌虧損淨額人民幣40.6百萬元)，主要由於換算可換股債券、衍生金融工具、來自一間關聯公司貸款及承兌票據，惟部分因本集團於回顧期內向一間合營公司貸款之利息收入增加而被抵銷。

### **銷售及分銷費用**

於2020年及2019年六個月回顧期內，銷售及分銷費用維持穩定，主要包括銷售及營銷員工之薪金及福利、廣告及宣傳費用。

### **行政費用**

回顧期六個月之行政費用增加乃主要由於以股份為基礎之薪酬福利增加及本公司擁有51%權益之附屬公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」) 就Westside City項目產生之其他稅項所致。

### **其他營運費用**

回顧期六個月內其他營運費用增加主要由於回顧期六個月內就其他應收款項確認之減值虧損及本集團投資項目產生之法律及專業費用所致。

### **投資物業之公允值變動**

其指位於中華人民共和國(「中國」)深圳之港隆城購物中心之公允值變動。該等投資物業於2020年6月30日之公允值已由獨立估值師評估。2020年上半年之減少主要是由於現行市況所致。

## 按公允值計入損益之金融資產之公允值變動

於凱升收購事項(定義見下文)前，本集團持有凱升控股有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市之公司)(股份代號：102)(「凱升」)若干數目之股份，並於2018年分類為按公允值計入損益之金融資產。於2019年4月23日完成進一步收購凱升約24.68%股權(「凱升收購事項」)後，本集團於凱升之權益由約3.29%增加至約27.97%，該等所持股份重新分類為於一間聯營公司之投資，並於有關重新分類後確認收益。

## 出售附屬公司之收益

截至2019年6月30日止六個月，本集團出售其於太陽新城房地產有限公司之股權，代價為人民幣20,000,000元(相當於23,000,000港元)。該公司間接持有其於中國遼寧省撫順市之物業發展項目之90%應佔權益。

## 衍生金融工具之公允值變動

其指嵌入2016年可換股債券、2018年可換股債券及認沽期權之衍生部分之公允值變動。該等衍生金融工具於2020年6月30日之公允值已由獨立專業估值師評估。

## 於一間聯營公司之權益減值

截至2020年6月30日止六個月，本集團對於一間聯營公司凱升之權益進行減值檢討。由於可收回金額低於賬面值，本集團經參考獨立專業估值師進行之估值後確認於一間聯營公司之權益減值約人民幣47.4百萬元。

## 應佔聯營公司(虧損)溢利

於2019年4月23日凱升收購事項完成後，本集團於凱升之股權分類為本集團之聯營公司。自此，應佔凱升損益及其他全面收入或開支於本集團綜合財務報表確認。於2020年6月30日，本集團持有凱升約24.74%股權。

於2019年12月10日，First Oceanic Property Management, Inc. (「FOPM」，於FOPM股份認購事項(定義見下文)前為SunTrust之全資附屬公司)按每股1.0披索向SunTrust一名非控股股東之關聯公司發行150,000,000股新股份(「FOPM股份認購事項」)。於FOPM股份認購事項完成後，FOPM及其附屬公司不再為本集團之附屬公司，而FOPM由本集團擁有24.27%權益，於FOPM之保留權益確認為於一間聯營公司之投資。於2020年6月30日，本集團持有FOPM約24.27%股權。

本集團於六個月回顧期內確認應佔聯營公司虧損約人民幣15.5百萬元(截至2019年6月30日止六個月：應佔聯營公司溢利約人民幣399,000元)，主要為六個月回顧期內應佔凱升虧損。凱升於回顧期之虧損乃主要由於爆發新型冠狀病毒疫情，導致從2020年3月28日或前後起至2020年7月15日暫時禁止外國人入境俄羅斯聯邦及凱升之博彩業務暫停，以遵守俄羅斯政府宣佈之控制爆發新型冠狀病毒疫情之措施。

### 應佔一間合營公司虧損

該金額指應佔本集團合營公司位於越南廣南省會安南之綜合度假村發展項目(「會安南岸綜合度假村」)約34%股權之虧損。會安南岸綜合度假村於2020年6月28日試營，並於2020年上半年大部分時間在建中。因此，其於六個月回顧期內處於虧損狀況。由於2020年上半年會安南岸綜合度假村之員工成本及開幕前費用增加，截至2020年6月30日止六個月應佔一間合營公司虧損由人民幣28.1百萬元增加至人民幣90.1百萬元。

### 融資成本

回顧期六個月內之融資成本包括(i)計息銀行及其他借貸之利息；(ii)可換股債券之實際利息開支；(iii)承兌票據及來自一間關聯公司貸款之利息及估算利息開支；(iv)來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息；及(v)租賃負債利息。於回顧期間，融資成本增加乃主要由於2020年上半年提取來自一間關聯公司之新貸款融資及取得新其他借貸所致。

### 所得稅抵免

所得稅抵免包括即期稅項、土地增值稅及遞延稅項，回顧期六個月內增加乃主要由於就投資物業公允值變動確認遞延稅項抵免，因此於回顧期內錄得所得稅抵免。

## 分部分析

回顧期六個月內，(i)物業開發收入；(ii)物業租賃收入；(iii)酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入；及(iv)旅遊相關產品及服務收入分別佔本集團總分部收入之0% (截至2019年6月30日止六個月：6.2%)、20.4%(截至2019年6月30日止六個月：7.6%)、7.3%(截至2019年6月30日止六個月：2.3%)及72.3%(截至2019年6月30日止六個月：83.9%)。

## 流動資金、財務資源及負債比率

於2020年6月30日，銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款合共約人民幣1,667.3百萬元(2019年12月31日：人民幣289.0百萬元)。

於2020年6月30日，本集團之銀行及其他借貸總額約人民幣1,270.3百萬元(2019年12月31日：人民幣859.4百萬元)，其中約人民幣525.0百萬元須按要求或於一年內償還；約人民幣461.1百萬元須於第二年償還；約人民幣134.2百萬元須於第三至五年(包括首尾兩年)償還；及餘額人民幣150.0百萬元須於第五年後償還。本集團借貸以固定或浮動息率計息。

本集團已向本公司一名董事發行本金額為5.6百萬港元(於發行日期相當於約人民幣4.7百萬元)之港元計值承兌票據(「**2016年承兌票據**」)。於2020年6月30日，2016年承兌票據之賬面值為人民幣5.1百萬元(2019年12月31日：人民幣5.0百萬元)，乃為無抵押、不計息並須於2020年8月31日償還。本集團已向一間關聯公司發行本金額為303.0百萬港元(於發行日期相當於約人民幣262.7百萬元)之港元計值承兌票據(「**2018年承兌票據**」)。於2020年6月30日，2018年承兌票據之賬面值為人民幣273.0百萬元(2019年12月31日：人民幣256.0百萬元)，為無抵押、按年利率2%計息並須於發行日期起計兩年內償還。於2020年6月30日，本集團有賬面值約為人民幣1,714.9百萬元(2019年12月31日：人民幣729.6百萬元)之來自一間關聯公司貸款。該等金額為無抵押、按年利率3.5%計息並須於貸款協議首次提取日期起計60個月後償付。於2020年6月30日，本集團來自一間附屬公司非控股股東之貸款約為人民幣87.1百萬元(2019年12月31日：人民幣84.8百萬元)，以多幅土地作為抵押、按年利率2.4%計息並須於2020年7月21日償付。

於2020年6月30日，一間關聯公司授予本集團本金總額最多為5,620百萬港元(相當於約人民幣5,134百萬元)之無條件貸款融資額度，其中約3,793百萬港元(相當於約人民幣3,465百萬元)已獲提取，而有關融資額度之未動用本金額約為1,827百萬港元(相當於約人民幣1,669百萬元)。

本集團於2020年6月30日之銀行及其他借貸、承兌票據、來自一間關聯公司貸款及來自一間附屬公司非控股股東貸款之總額除以總資產約為57.5%(2019年12月31日：47.0%)。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為人民幣621.2百萬元(2019年12月31日：人民幣581.7百萬元)及人民幣1,597.0百萬元(2019年12月31日：人民幣2,146.2百萬元)。於2020年6月30日可換股債券及衍生金融工具總額除以總資產為38.0%(2019年12月31日：66.2%)。

於2020年6月30日，本集團擁有流動資產約為人民幣2,293.7百萬元(2019年12月31日：人民幣949.3百萬元)及流動負債約為人民幣3,571.5百萬元(2019年12月31日：人民幣4,231.6百萬元)。

## 對資產之抵押

於2020年6月30日，銀行及其他借貸約人民幣621.3百萬元(2019年12月31日：人民幣581.4百萬元)由本集團分別約值人民幣58.9百萬元(2019年12月31日：無)、人民幣1,268.2百萬元(2019年12月31日：人民幣1,601.4百萬元)、人民幣172.1百萬元(2019年12月31日：人民幣172.1百萬元)及人民幣0.006百萬元(2019年12月31日：人民幣0.006百萬元)之若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨及已抵押銀行存款作抵押。此外，於2020年6月30日，銀行借貸人民幣59.8百萬元(2019年12月31日：無)以本集團一間附屬公司之全部股權作抵押並由周焯華先生擔保。

於2020年6月30日，約人民幣6.0百萬元之已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)之牌照及供應商作出抵押。於2019年12月31日，約人民幣11.8百萬元之已抵押銀行存款已就本公司間接全資附屬公司太陽旅遊及太旅客運股份有限公司之牌照及供應商作出抵押。

於2020年6月30日，已抵押銀行存款約人民幣0.3百萬元(2019年12月31日：人民幣0.3百萬元)已抵押予銀行，作為授予本集團物業買方按揭貸款融資之保證金。

於2020年6月30日，來自一間附屬公司非控股股東貸款約人民幣87.1百萬元(2019年12月31日：人民幣84.8百萬元)由本集團約值人民幣302.1百萬元(2019年12月31日：人民幣297.5百萬元)之多幅土地作抵押。

於2020年6月30日，於Hoi An South Development Ltd (「**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。

## 匯率波動風險及有關對沖

人民幣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、於聯營公司權益及於一間合營公司權益乃換算為人民幣以作財務匯報之用。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2020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。

## 或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註20。

## 重大投資、收購及出售

於2020年6月1日，勝天控股有限公司(本公司之直接全資附屬公司及凱升之主要股東，「**勝天**」)與凱升訂立包銷協議(「**包銷協議**」)，據此，勝天(作為包銷商)有條件同意包銷根據凱升建議供股將予發行之凱升股份(「**凱升供股股份**」)，惟須遵守包銷協議之條款及條件。所有凱升供股股份(不包括勝天及本公司根據彼等各自之配額將予提呈發售及認購之凱升供股股份)，即勝天根據包銷協議之條款按認購價每股凱升供股股份0.6港元包銷之不少於2,036,204,058股凱升供股股份及不多於2,066,705,058股凱升供股股份(「**包銷股份**」)。認購凱升供股股份之所得款項將由凱升用於認購凱升認購之可換股債券(定義見下文「業務回顧」一節)、為水晶虎宮殿二期發展提供資金及凱升一般營運資金。

於2020年6月30日，本集團持有凱升合共約24.74%權益。本公司及勝天均為凱升之主要股東。倘包銷協議成為無條件且並無被勝天根據其條款終止，以及勝天須承購所有包銷股份，承購所有包銷股份將構成本集團收購凱升權益，凱升將成為本公司之間接附屬公司，原因是本公司及勝天合共將擁有凱升約69.78%權益(假設凱升根據凱升購股權計劃授出之所有未行使購股權(除凱升兩名獨立非執行董事所持有之購股權外)於凱升供股事項記錄日期或之前悉數獲行使)或69.89%權益(假設凱升根據凱升購股權計劃授出之購股權於凱升供股事項記錄日期或之前概無獲行使)。該交易完成後，凱升將會作為本公司之附屬公司，其財務業績、資產及負債將合併入本公司之綜合財務報表。包銷協議之進一步詳情於本公司日期分別為2020年6月1日及2020年6月30日之公告以及本公司日期為2020年8月12日之通函披露。

除上述收購外(當勝天根據包銷協議須承購所有包銷股份)，本集團截至2020年6月30日止六個月概無重大投資、收購及出售。

## 財資政策及資本結構

本集團就其財資和融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2020年6月30日，本集團擁有約155名(2019年6月30日：153名)僱員。僱員之薪酬與市場趨勢一致，可與業內之薪酬水平相比。本集團僱員之薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如認股權計劃)。截至2020年6月30日止六個月所產生之員工成本總額約為人民幣21.1百萬元(截至2019年6月30日止六個月：人民幣18.5百萬元)。

## 中期股息

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月之中期股息(截至2019年6月30日止六個月：無)。

## 報告期後事項

本集團報告期後重大事項之詳情載列於簡明綜合財務報表附註22。

## 業務回顧

截至2020年6月30日止六個月，本集團繼續(i)於中國從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃；(iii)於越南及柬埔寨提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；(iv)提供旅遊相關產品及服務；及(v)經營綜合度假村。

## 物業開發

於2020年6月30日，本集團於中國有兩項物業開發項目，即位於廣東省深圳市之半山道1號項目及位於安徽省巢湖市之天嶼湖項目。

### (i) 半山道1號

半山道1號項目座落深圳羅湖區及龍崗區一帶，位處清平高速公路及鳳儀山隧道東側之山坡。半山道1號包含高級別墅、住宅單位及零售商店，總可銷售建築面積約為96,953平方米。本集團已自2014年第三季度起開始向買方交付半山道1號，而於2020年6月30日已出售半山道1號面積佔總可銷售面積約86%。

### (ii) 天嶼湖

天嶼湖項目因中國景區規則之政策改變目前已暫停。截至2019年12月31日止年度，本集團接獲巢湖政府通知，根據中國景區相關法律及規則，巢湖政府擬收回本集團附屬公司擁有之天嶼湖項目總面積約183.54畝(相當於約122,360平方米)之土地使用權，並計劃向本集團附屬公司支付合適賠償，惟至今金額尚未確定。詳情於本公司日期為2019年4月12日之公告內披露。

除中國外，本集團一直發掘越南、日本及緬甸等其他亞洲國家之商機。

## 物業租賃

物業租賃業務主要為出租一部分深圳鴻隆廣場(名為港隆城購物中心)。截至2020年6月30日止六個月，購物中心之可出租面積為64,397平方米及出租率為59.0%(截至2019年6月30日止六個月：66.0%)。

## 酒店及綜合度假村之一般顧問服務

本集團自2017年開始提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務，並與綜合度假村簽訂數份技術服務協議及娛樂場管理協議。由於有關越南會安南岸綜合度假村娛樂場營運之合資格經營娛樂場業務證書已於2020年5月授出以及越南會安南岸綜合度假村已於2020年6月28日試營，本集團已開始自會安南岸綜合度假村收取娛樂場管理協議項下之娛樂場管理收入。會安南岸綜合度假村預計將於2021年隆重開幕，預料屆時娛樂場管理收入將進一步增加，而本集團相信此分部之表現將於未來數年有所改善。

## 旅遊相關產品及服務

本集團自2016年開始於澳門提供酒店住宿產品、船票及旅遊相關產品，並已將其旅遊產品擴展至越南及土耳其。

於2020年上半年，新型冠狀病毒爆發對澳門之博彩及旅遊業造成不利影響，而本集團截至2020年6月30日止六個月之旅遊相關產品及服務收入錄得顯著減少。根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈之資料，截至2020年6月30日止六個月訪澳旅客之人次約3.3百萬人，較2019年同期下跌83.9%。截至2020年6月30日止六個月酒店及旅館之平均入住率較2019年同期按年減少63.9%至27.2%。於2020年上半年，住客平均留宿時間為1.7晚。

除傳統之銷售點渠道外，本集團已於2019年下半年起推出手機應用程式以促進旅遊相關產品之銷售。於2020年1月，本集團完成收購一架飛機。本集團正計劃向我們的客戶提供包機服務及相關旅遊產品。本集團將繼續在不久將來豐富旅遊相關產品以涵蓋更多亞洲國家，並改進產品組合。

## 經營綜合度假村

### 於娛樂城共同開發Westside City項目

於2019年10月28日，本公司之直接全資附屬公司彩御有限公司(「彩御」)完成收購SunTrust之1,147,500,000股股份後，SunTrust成為本集團擁有51%權益之附屬公司。根據Westside City Resorts World Inc. (「Westside」) (作為委任人)與SunTrust(作為受委人)所訂立日期為2020年5月4日之營運及管理／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，SunTrust將為主酒店娛樂場(將為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」)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娛樂場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，並為本集團於東南亞地區之整體旅遊業相關業務提供協同效應。有關於娛樂城共同開發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(相當於約人民幣1,037.6百萬元)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。於按初步換股價每股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)與凱升(作為認購人)訂立認購協議，據此，凱升已有條件同意認購SunTrust將予發行本金總額最高為56億披索(相當於約人民幣796.0百萬元)，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(「凱升認購之可換股債券」)。於彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券完成後，共同開發協議項下不少於300百萬美元之集資要求將獲達成。

彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券之認購價將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。於2020年6月30日，主酒店娛樂場之建築設計工作正在進行中。主酒店娛樂場預期於2023年開始營運。於六個月回顧期內，SunTrust處於經營前虧損狀況。

## 於綜合度假村及酒店項目之投資

### (i) 會安南岸綜合度假村

於2020年6月30日，本集團透過於一間合營公司之投資間接持有會安南岸綜合度假村約34%股權。於2020年5月，有關會安南岸綜合度假村於越南經營娛樂場業務之合資格經營娛樂場業務證書已授出，並於2020年6月28日試營。會安南岸綜合度假村設有一個綜合度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。由於已遵守有關娛樂場業務活動之所有相關監管規定，會安南岸綜合度假村計劃於2021年隆重開幕。預期試營後將有收入(包括來自會安南岸綜合度假村第一期之酒店、娛樂場、餐飲及其他服務之收入)，並將於本集團綜合財務報表內之應佔一間合營公司業績中反映。

於回顧期內，會安南岸綜合度假村自2020年6月28日試營以來已開業三天。可惜的是，會安南岸綜合度假村於疫情期間試營，實施國際旅遊限制對其業務表現造成重大影響，會安南岸綜合度假村於首三個營運日錄得負博彩總收入。鑒於樣本規模較小，會安南岸綜合度假村營運三天未能真實反映新開業綜合度假村之預期表現。本集團將繼續提升該物業，以籌備更多貴賓廳、酒店客房、額外餐飲及零售店，為2021年隆重開幕作好準備。

下文載列會安南岸綜合度假村截至2020年6月30日止三天期間之主要營運數據：

博彩數據

	自2020年 6月28日至 6月30日 止三天期間 千美元
轉碼數	47,256
淨贏率%	(3.5%)
博彩收益	(1,674)
中場博彩投注額	174
淨贏率%	39.7%
博彩收益	69
角子機博彩投注額	973
淨贏率%	11.0%
博彩收益	107

(ii) 水晶虎宮殿

於2020年6月30日，本集團持有凱升約24.74%股權。凱升持有俄羅斯遠東名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村之60%已發行股本。水晶虎宮殿已遵循俄羅斯政府宣佈之控制新型冠狀病毒爆發之措施，自2020年3月28日起直至2020年7月15日暫停其博彩業務。水晶虎宮殿之酒店營運於停業期間繼續提供有限度服務。

以下載列截至2020年6月30日止期間水晶虎宮殿之主要營運數據：

### 博彩數據

	截至6月30日止六個月	
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元
轉碼數	1,192	8,360
淨贏率%	4.19%	3.06%
博彩收益	50	256
中場博彩投注額	141	350
淨贏率%	24.1%	22.0%
博彩收益	34	77
角子機博彩投注額	810	1,645
淨贏率%	5.1%	5.5%
博彩收益	41	91

### (iii) 日本酒店發展項目

於2020年6月30日，本集團亦擁有MSRD Corporation Limited (「MSRD」) 已發行股本之51%，MSRD持有多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擬於該等土地上建設40幢連泳池之別墅及擁有超過100間客房之酒店。於2020年6月30日，該酒店項目正處於規劃階段。

## 回顧及展望

### 市場回顧

一如預期，由於2020年上半年旅遊業受到嚴重干擾，本集團所涉足之所有地區均受到新型冠狀病毒疫情不同程度之影響。

在越南，於2020年1月至6月接待超過3.74百萬人次之國際旅客，按年減少55.8%，其中航空旅客超過3百萬人次(減少54.3%)、陸路旅客接近600,000人次(減少66.8%)及海上旅客超過144,000人次(增加3.7%)。2020年首六個月之國內生產總值估計較去年同期增長1.8%，為過去十年之最低六個月增長率。

在俄羅斯，俄羅斯政府自2020年3月16日起暫停所有遊客到訪，僅直至2020年7月才恢復有限度之國際航班。發出旅遊簽證(包括電子文件形式之簽證)亦已暫停。所有非必要業務自2020年3月28日起強制關閉，並獲准自2020年7月起逐步重開。於2020年上半年，俄羅斯國內生產總值下降4.2%。

在菲律賓，所有綜合度假村須自2020年5月15日起關閉，且尚未獲准重新開業。菲律賓所有機場均於2020年5月3日至5月9日關閉。於2020年1月至4月期間，海外旅客按年減少54%至1.32百萬人次。菲律賓之國內生產總值於2020年第一季度及第二季度分別下跌0.7%及16.5%。

澳門方面，2020年上半年之博彩總收入為337億澳門幣，按年下跌77.4%。當局實施入境及檢疫措施，對到訪旅客數字及酒店入住率造成影響。於2020年1月至6月期間，訪澳旅客總數按年減少83.9%至3.2百萬人次。

## **最新發展**

### **越南會安南岸綜合度假村**

會安南岸綜合度假村已於2020年6月28日成功正式試營。試營包括娛樂場地面樓層之中場博彩樓層、會安南岸度假酒店之客房、餐飲設施及若干零售門店。試營當天邀請了數以百計嘉賓出席。娛樂場地面樓層經已投入營運。會安南岸綜合度假村現已正式進入試營階段。

由於新型冠狀病毒疫情持續，國際旅遊限制進一步打擊娛樂場的收入。目標市場已暫時由國際遊客轉至持有外國護照的當地人士之當地市場，影響我們原本向國際遊客的營銷及宣傳計劃。當限制得以解除，我們有信心國際遊客將重返峴港及會安地區。

在當前市況下，酒店客房將根據市場需求分階段推出，以平衡成本及效益。

### **俄羅斯水晶虎宮殿**

除水晶虎宮殿一期現有設施外，我們現正增設一間太陽城品牌貴賓廳、一間新火鍋店、一間麵館及一間韓式燒烤餐廳，專為我們的客戶而設。我們亦計劃為現有121間客房增加34間客房之酒店擴建部分。由於水晶虎宮殿於2020年第二季度須強制關閉，且僅於2020年7月才獲准在限制下重新開業，翻新工程預期將於本年底前準備就緒。

## 菲律賓 Westside City 項目

就 Westside City 項目而言，建築地盤正進行打樁工程，而我們現正進行位於菲律賓馬尼拉娛樂城之主酒店娛樂場之建築設計工作。主酒店娛樂場預期將於2023年開始營運。

## 展望

我們高興得悉澳門與廣東省的個人遊計劃(「自由行政策」)將會由2020年8月26日起初步放寬；以及其後2020年9月23日起所有國內其他省份之入境管制亦陸續放寬。這是我們期盼已久的「旅遊氣泡」，這正面的跡象證明大眾對優質旅遊產品及高級娛樂的需求不會因疫情而改變。集團相信，澳門與中國的「旅遊氣泡」一旦成功執行，且當鄰國之新型冠狀病毒疫情逐步受控時，國與國之邊境將重新開放。這樣，集團投資所在的國家(包括越南、菲律賓及俄羅斯等)將不再需再受檢疫、航班或簽證限制所限。儘管頒佈了以上積極措施推動市場復甦，但新型冠狀病毒疫情已對全球經濟及市場需求造成重大影響，我們無法合理估計旅遊市場何時將全面復甦，而新型冠狀病毒疫情對我們的營運及財務表現的負面影響可能會於可見未來持續。

本集團的旗艦會安南岸綜合度假村在試營前經過多年的規劃及建設，可惜偏偏在疫情肆虐時才準備好試營。因此，本中期業績公告所呈報的會安南岸綜合度假村博彩數據未能真實反映會安南岸綜合度假村的發展如何將平地變為今天的旅遊勝地。當新型冠狀病毒疫情不再阻礙出遊時，會安南岸綜合度假村的水清沙幼及刺激的娛樂體驗必定十分吸引我們的亞洲客人。會安南岸綜合度假村現已成為東南亞最佳綜合度假勝地之一。儘管疫情持續阻礙會安南岸綜合度假村試營後的表現，我們依然寄望，當我們在2021年為會安南岸綜合度假村盛大開幕剪綵時，情況將會有所改善。

同時，集團已全面實施嚴格的成本控制計劃。例如，在越南會安南岸綜合度假村及俄羅斯水晶虎宮殿在沒有對客戶體驗有重大影響的情況下，實施分班制及彈性安排工作。集團繼續全力推進亞洲多個項目，如恢復水晶虎宮殿一期升級工程，以及繼續進行菲律賓 Westside City 項目的建築設計工作。當疫情結束時，本集團將處於有利位置，掌控亞洲娛樂需求的增長。集團得益於多個項目所造成的網絡效應，以及可更好地運用太陽旅遊的專有客戶數據庫。

集團繼續評估亞洲多個綜合度假村項目的可行性，我們對行業的長遠發展保持樂觀。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2020年6月30日止六個月，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。

## 企業管治

本公司致力於維持高水平之企業管治準則及程序，以保護所有股東之利益及加強問責及透明度。截至2020年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企管守則」)，惟以下偏離除外：

根據企管守則之守則條文第A.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。於楊素麗女士於2017年3月31日辭任本公司執行董事兼行政總裁(「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全體執行董事共同履行。

根據企管守則之守則條文第D.1.4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周焯華先生(「周先生」)、盧衍溢先生(「盧先生」)、歐中安先生(「歐先生」)及施文龍先生之正式委任書。然而，周先生、盧先生、歐先生及施文龍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2020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」)，其不遜於上市規則附錄十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2020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。

承董事會命  
太陽城集團控股有限公司  
主席  
周焯華

香港，2020年8月28日

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