

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

2018年度業績公佈

財務摘要

- 總收入增加45.5%至人民幣792,643,000元(2017年：人民幣544,708,000元)
- 毛利增加30.0%至人民幣236,676,000元(2017年：人民幣182,050,000元)
- 2018年本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,458,541,000元(2017年：本公司擁有人應佔年內溢利人民幣197,002,000元)
- 2018年每股基本虧損人民幣23.85分(2017年：每股基本盈利人民幣3.24分)

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度的綜合業績。

綜合損益及其他全面收益表
截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收入	3	747,595	497,800
租金收入		<u>45,048</u>	<u>46,908</u>
		792,643	544,708
銷售成本		<u>(555,967)</u>	<u>(362,658)</u>
毛利		236,676	182,050
其他收入、收益及虧損	4	(216,514)	43,515
銷售及分銷費用		(7,044)	(27,730)
行政費用		(103,497)	(105,600)
其他營運費用		(4,538)	(3,437)
投資物業之公允值變動		(10,700)	(7,100)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變動		1,011	-
可換股債券之公允值變動	14	73,936	-
衍生金融工具之公允值變動	14	(1,189,505)	(329,855)
就訴訟之撥備撥回	13	-	289,240
潛在索償撥備撥回(撥備)	12	19,518	(41,882)
就存貨確認之減值虧損		-	(57,034)
就非流動資產按金確認之減值虧損撥回		-	438,000
應佔聯營公司虧損		(1,047)	(37)
應佔合營公司虧損		(14,896)	-
融資成本		<u>(161,412)</u>	<u>(118,046)</u>
除稅前(虧損)溢利	5	(1,378,012)	262,084
所得稅開支	6	<u>(80,886)</u>	<u>(65,191)</u>
本年度(虧損)溢利		<u>(1,458,898)</u>	<u>196,893</u>

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他全面收入：			
其後可能重新分類至損益的換算海外 業務而產生之匯兌差異		4,943	392
應佔一間合營公司其他全面收益， 扣除有關所得稅		705	—
年內全面(開支)收入總額		(1,453,250)	197,285
以下人士應佔本年度(虧損)溢利：			
- 本公司擁有人		(1,458,541)	197,002
- 非控股權益		(357)	(109)
		(1,458,898)	196,893
以下人士應佔本年度全面(開支)收入總額：			
- 本公司擁有人		(1,452,893)	197,394
- 非控股權益		(357)	(109)
		(1,453,250)	197,285
每股(虧損)盈利：			
- 基本(人民幣分)	8	(23.85)	3.24
- 攤薄(人民幣分)	8	(23.85)	3.18

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2018年	2017年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,387	3,605
投資物業		1,714,200	1,724,900
就非流動資產之預付金及按金	9	21,282	8,136
已抵押銀行存款		7,068	–
於聯營公司權益		741	1,701
於合營公司權益		797,389	–
遞延稅項資產		83,597	96,307
		2,626,664	1,834,649
流動資產			
存貨		608,211	653,230
應收賬款及其他應收款及預付款	10	78,662	121,392
應收董事款項		368	666
按公允值計入損益的金融資產		44,934	–
已抵押銀行存款		303	5,873
受限制銀行存款		3,068	334
銀行結餘及現金		92,668	302,557
		828,214	1,084,052
流動負債			
應付賬款及其他應付款	11	268,654	248,860
應付關連公司款項		52,103	50,193
應付一名董事款項		–	4,668
合約負債		148,144	–
預收賬款		989	289,441
租金及其他按金		7,448	8,442
就潛在索償之撥備	12	22,564	42,082
就訴訟之撥備	13	–	235,000
銀行及其他借貸		243,252	212,547
可換股債券	14	–	411,107
衍生金融工具	14	1,578,882	439,938
即期稅項負債		476,953	461,288
		2,798,989	2,403,566

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
流動負債淨值	<u>(1,970,775)</u>	<u>(1,319,514)</u>
資產總值減流動負債	<u>655,889</u>	<u>515,135</u>
非流動負債		
銀行及其他借貸	442,000	405,000
應付一間關連公司款項	229,000	—
應付一名董事款項	4,893	—
來自一間關連公司貸款	164,463	—
可換股債券	515,120	—
遞延稅項負債	359,413	357,950
	<u>1,714,889</u>	<u>762,950</u>
負債淨值	<u><u>(1,059,000)</u></u>	<u><u>(247,815)</u></u>
資本及儲備		
股本	582,811	525,734
儲備	<u>(1,630,682)</u>	<u>(762,777)</u>
本公司擁有人應佔虧絀	(1,047,871)	(237,043)
非控股權益	<u>(11,129)</u>	<u>(10,772)</u>
虧絀總額	<u><u>(1,059,000)</u></u>	<u><u>(247,815)</u></u>

附註

14

附註：

1. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產及衍生金融工具則按各報告期末的公允值計量。歷史成本一般按照為交換貨品及服務而提供的代價公允值計算。

應用本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會所頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具與 香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期 之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

除下文所述者外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則不會對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

1.1 應用香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之會計政策之影響及變動

本集團本年度已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收入、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初始應用該準則的累計影響於初始應用日期(2018年1月1日)確認。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於在2018年1月1日尚未完成的合約。由於若干比較資料乃根據香港會計準則第18號收入以及相關詮釋編製，故若干比較資料無法比較。

本集團確認來自客戶合約的收入來自物業銷售、物業管理服務、旅遊代理服務、旅遊相關產品銷售以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務。

概述初始應用香港財務報告準則第15號產生之影響

於2018年1月1日之綜合財務狀況表內確認之金額已作下列重新分類。不受有關變動影響之項目不計在內。

	先前 於2017年 12月31日呈報 之賬面值 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	香港財務報告 準則第15號下 於2018年 1月1日 之賬面值 人民幣千元
流動負債			
預收賬款(附註)	289,441	(288,480)	961
合約負債(附註)	-	288,480	288,480
	<u>289,441</u>	<u>(288,480)</u>	<u>961</u>

附註： 於2018年1月1日，預收賬款人民幣288,480,000元重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年12月31日之綜合財務狀況表各項目之影響。不受有關變動影響之項目不計在內。

對綜合財務狀況表之影響

	所呈報 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	倘未應用 香港財務報告 準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債			
預收賬款(附註)	989	148,144	149,133
合約負債(附註)	148,144	(148,144)	-
	<u>149,133</u>	<u>(148,144)</u>	<u>(911)</u>

附註： 於2018年12月31日，預收賬款人民幣148,144,000元分類為合約負債。

除上文所述者外，應用香港財務報告準則第15號對載列於該等綜合財務報表之呈報金額並無重大影響。

1.2 應用香港財務報告準則第9號金融工具之會計政策之影響及變動

於本年度，本集團已應用香港財務報告準則第9號金融工具及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對2018年1月1日(初始應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，並無對已於2018年1月1日終止確認的工具應用相關要求。於2017年12月31日之賬面值與於2018年1月1日之賬面值之間的差額於期初累計虧損及其他權益部分確認而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號金融工具：確認及計量編製之比較資料具可比性。

概述初始應用香港財務報告準則第9號產生之影響

預期信貸虧損模型下之減值

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損，就應收賬款及貿易相關應收董事款項使用全期預期信貸虧損。除香港會計準則第39號下釐定為信貸減值者以外，應收賬款及貿易相關應收董事款項已個別地作評估。

除香港會計準則第39號下釐定為信貸減值者以外，按攤銷成本列賬之其他金融資產(包括已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘、其他應收款及其他按金)之預期信貸虧損按12個月預期信貸虧損基準評估，因為初始確認以來信貸風險並無顯著增加。

於2018年1月1日，概無就期初累計虧損確認額外信貸虧損撥備。

下表列示於初始應用日期(2018年1月1日)，根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號下，面臨預期信貸虧損之金融資產及金融負債之分類及計量(包括減值)。

	香港會計準則 第39號下之原計量 類別	香港財務報告 準則第9號下 之新計量類別	香港會計準則 第39號下 之原賬面值 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號下 之新賬面值 人民幣千元
1. 應收賬款及其他 應收款	貸款及應收款	按攤銷成本列賬的 金融資產	118,187	118,187
2. 應收董事款項	貸款及應收款	按攤銷成本列賬的 金融資產	666	666
3. 已抵押銀行存款	貸款及應收款	按攤銷成本列賬的 金融資產	5,873	5,873
4. 受限制銀行存款	貸款及應收款	按攤銷成本列賬的 金融資產	334	334
5. 銀行結餘及現金	貸款及應收款	按攤銷成本列賬的 金融資產	302,557	302,557
6. 應付賬款及其他 應付款	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	248,860	248,860
7. 應付一間關連公司 款項	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	50,193	50,193
8. 應付一名董事款項	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	4,668	4,668
9. 租金及其他按金	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	8,442	8,442
10. 就訴訟之撥備	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	235,000	235,000
11. 銀行及其他借貸	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	617,547	617,547
12. 可換股債券	按攤銷成本列賬的 金融負債	按攤銷成本列賬的 金融負債	411,107	411,107
13. 衍生金融工具	按公允值計入損益 的金融負債	按公允值計入損益 的金融負債	439,938	439,938

已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早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16號	租賃 ¹
香港財務報告準則第17號	保險合約 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負值報酬的預付款特點 ¹
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間之資產 出售或注資 ²
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	對「重大」的定義 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清 ¹
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司或合營企業之長期權益 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期 之年度改進 ¹

¹ 於2019年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

³ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 就收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效。

⁵ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 編製基準

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)於截至2018年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣1,458,898,000元，截至該日本集團的流動負債超出其流動資產人民幣1,970,775,000元及總負債超出其總資產人民幣1,059,000,000元。經計及本集團的財務資源(包括其控股股東周焯華先生(「周先生」)的財務支援)，本公司董事認為，本集團有充足的營運資金，可悉數履行自報告期末起計至少未來十二個月到期的財務責任，故該等綜合財務報表按持續經營基準編製。

3. 收入及分部資料

以下為兩個年度本集團之收入分析：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銷售物業	177,400	132,543
物業管理服務收入	7,581	8,605
旅遊代理服務收入	7,741	6,246
銷售旅遊相關產品	535,079	347,867
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	19,794	2,539
	<u>747,595</u>	<u>497,800</u>

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。本集團於呈列報告分部時並無合併經營分部。

具體而言，本集團之經營及報告分部如下：

- (1) 物業開發 - 於中華人民共和國(「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一般顧問服務；及
- (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。

來自客戶合約收入之分類

截至2018年12月31日止年度

	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
貨品或服務類別					
物業銷售					
- 公寓	57,221	-	-	-	57,221
- 別墅	120,179	-	-	-	120,179
旅遊相關產品銷售					
- 酒店住宿產品	-	-	-	534,591	534,591
- 其他	-	-	-	488	488
旅遊代理服務收入	-	-	-	7,741	7,741
物業管理服務收入	-	7,581	-	-	7,581
酒店及綜合度假村 之一般顧問服務 收入	-	-	19,794	-	19,794
	177,400	7,581	19,794	542,820	747,595
租金收入	-	45,048	-	-	45,048
總計	<u>177,400</u>	<u>52,629</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>792,643</u>
按客戶地點之地理 市場					
中國	177,400	7,581	-	-	184,981
澳門	-	-	-	511,989	511,989
柬埔寨	-	-	827	-	827
越南	-	-	18,967	30,831	49,798
	177,400	7,581	19,794	542,820	747,595
租金收入	-	45,048	-	-	45,048
總計	<u>177,400</u>	<u>52,629</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>792,643</u>
確認收入時間					
某一時點	177,400	-	-	7,741	185,141
隨時間	-	7,581	19,794	535,079	562,454
	177,400	7,581	19,794	542,820	747,595
租金收入	-	45,048	-	-	45,048
總計	<u>177,400</u>	<u>52,629</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>792,643</u>

與物業管理服務收入、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有關的合約年期一般分別介乎1至20年、1至10日及一年，而該等合約的合約費為固定。

客戶合約的履約責任

物業銷售

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售物業。

來自於日常業務中物業銷售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。該等銷售前按金導致之合約負債於物業建築期的全段期間內確認，直至買方取得竣工物業之控制權。

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、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。物業管理服務費於租賃合約內預先釐定。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，即當客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。

旅遊相關產品銷售

本集團透過其實際銷售點櫃檯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。

來自旅遊相關產品(即酒店住宿產品)銷售之收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。當客戶取得所預訂酒店房間之控制權，其於所預訂期間內使用有關酒店房間所得之裨益。有關收入於該酒店房間預訂期間內確認。本集團要求其客戶預早付款或給予其客戶發票日期(與收入確認之日相若)起計30日之信貸期。

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。旅遊套票包含若干履約責任，如酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務。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(與收入確認之日相若)起計30日之信貸期。

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。與該等客戶之合約期初步為一年，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。本集團於向該等客戶提供一般顧問服務前收取六個月預付款。該等預付款於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收入超出該等預付款金額為止。視乎各合約的條款，本集團由合約期第七個月起將按每半年或一個月收取一般顧問服務收入。本集團給予其客戶介乎0至15日之信貸期。

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。

	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2018年12月31日 止年度					
外來客戶分部收入	177,400	52,629	19,794	542,820	792,643
分部溢利(虧損)	69,435	(15,365)	2,966	31,928	88,964
按公允值計入損益之 金融資產之公允值 變動					1,011
可換股債券之公允值 變動					73,936
衍生金融工具之公允值 變動					(1,189,505)
應佔聯營公司虧損					(1,047)
應佔合營公司虧損					(14,896)
未分配其他收入、 收益及虧損					(185,081)
未分配融資成本					(110,046)
未分配開支					(41,348)
除稅前虧損					<u>(1,378,012)</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2017年12月31日					
止年度					
外來客戶分部收入	132,543	55,513	2,539	354,113	544,708
分部(虧損)溢利	(50,467)	(7,551)	(16,271)	17,807	(56,482)
就非流動資產按金確認 之減值虧損撥回					438,000
衍生金融工具之公允值 變動					(329,855)
就訴訟之撥備撥回					289,240
應佔聯營公司虧損					(37)
未分配其他收入、 收益及虧損					42,046
未分配融資成本					(72,184)
未分配開支					(48,644)
除稅前溢利					<u>262,084</u>

分部業績指各分部所賺取之利潤／所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、就非流動資產按金確認之減值虧損撥回、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、可換股債券之公允值變動、衍生金融工具之公允值變動、應佔聯營公司虧損、應佔合營公司虧損、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措施。

分部資產及負債

以下為本集團按經營及報告分部劃分之資產及負債之分析：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
分部資產		
物業開發	608,684	714,637
物業租賃	1,724,369	1,734,799
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	11,108	1,401
旅遊相關產品及服務	113,880	78,265
分部資產總值	2,458,041	2,529,102
未分配資產：		
於聯營公司權益	741	1,701
於合營公司權益	797,389	–
按公允值計入損益之金融資產	44,934	–
銀行結餘及現金	64,815	289,689
遞延稅項資產	83,597	96,307
其他	5,361	1,902
綜合資產	3,454,878	2,918,701
分部負債		
物業開發	587,517	645,639
物業租賃	513,458	532,764
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	2,733	1,600
旅遊相關產品及服務	67,374	62,630
分部負債總額	1,171,082	1,242,633
未分配負債：		
即期稅項負債	476,953	461,288
遞延稅項負債	359,413	357,950
可換股債券	515,120	411,107
衍生金融工具	1,578,882	439,938
就訴訟之撥備	–	235,000
應付關連公司款項	233,658	–
應付一名董事款項	4,893	4,668
來自一間關連公司貸款	164,463	–
其他	9,414	13,932
綜合負債	4,513,878	3,166,516

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、於合營公司之權益、按公允值計入損益之金融資產、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，惟可換股債券、衍生金融工具、就訴訟之撥備、即期稅項負債、遞延稅項負債、應付一名董事及關連公司之款項、來自一間關連公司之貸款及投資控股公司之公司負債除外。

4. 其他收入、收益及虧損

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
廣告收入	149	100
利息收入	451	534
出售物業、廠房及設備之收益	147	59
出售按公允值計入損益之金融資產之收益	510	-
匯兌(虧損)收益淨額	(181,006)	41,667
維護成本	(32,796)	-
就其他應收款確認之減值虧損	(1,983)	-
其他	(1,986)	1,155
	<u>(216,514)</u>	<u>43,515</u>

5. 除稅前(虧損)溢利

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前(虧損)溢利乃經扣除(計入)以下項目後達致：		
折舊	1,519	1,701
核數師酬金	3,420	2,595
董事酬金	13,061	11,522
員工成本，不包括董事		
– 薪金及工資，不包括董事	37,482	35,759
– 股份支付的薪酬福利，不包括董事及顧問	1,066	934
– 退休福利計劃供款，不包括董事	2,030	2,042
	<u>40,578</u>	<u>38,735</u>
員工成本，不包括董事	<u>40,578</u>	<u>38,735</u>
總員工成本	<u>53,639</u>	<u>50,257</u>

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
與銀行索償(定義見附註12)及顧問索償(定義見附註13)		
有關訴訟之法律及專業費	4,393	3,191
辦公物業之經營租賃下最低租賃付款	3,578	4,238
銷售成本		
- 物業銷售成本	49,756	30,326
- 旅遊相關產品銷售成本	499,175	327,409
- 提供服務成本	7,036	4,923
	<u>555,967</u>	<u>362,658</u>
投資物業之租金收入總額	(45,048)	(46,908)
減：投資物業產生之直接經營開支	4,574	3,650
	<u>(40,474)</u>	<u>(43,258)</u>

6. 所得稅開支

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期稅項		
- 企業所得稅(「企業所得稅」)		
年內撥備	6,795	15,524
過往年度超額撥備	(2,446)	-
	<u>4,349</u>	15,524
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	3,903	1,534
	<u>8,252</u>	17,058
中國土地增值稅(「土地增值稅」)	58,461	56,056
遞延稅項	14,173	(7,923)
	<u>80,886</u>	<u>65,191</u>

(a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「**條例草案**」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000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%的統一稅率徵稅。

本公司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。

(b) 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，自2008年1月1日起本集團中國附屬公司的稅率為25%。

(c) 中國預扣所得稅

於中國成立的公司向其海外投資者宣派自2008年1月1日起賺取盈利的股息應按10%的稅率繳納中國預扣所得稅。倘中國附屬公司的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的稅收協定安排之規定，則應用5%的較低預扣稅稅率。

(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(「**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。於截至2018年及2017年12月31日止年度，最高稅率為12%。

7. 股息

董事會並無建議派付截至2018年及2017年12月31日止年度各年之末期股息。

8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利之計算基準如下：

(虧損)盈利數據計算如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
(虧損)盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)盈利之(虧損)盈利(本公司擁有人應佔年內(虧損)溢利)	<u>(1,458,541)</u>	<u>197,002</u>
	<u>股份數目</u>	
	2018年	2017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	6,116,414,264	6,072,849,666
攤薄性潛在普通股之影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>124,116,274</u>
計算每股攤薄(虧損)盈利之普通股之加權平均數	<u>6,116,414,264</u>	<u>6,196,965,940</u>

截至2018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及轉換本公司未償還之可換股債券，原因為假設行使該等購股權及轉換未償還可換股債券將令每股虧損減少。

截至2017年12月31日止年度，計算每股攤薄盈利時並未假設轉換本公司未償還之可換股債券，原因為假設轉換未償還可換股債券將令每股盈利增加。

9. 就非流動資產之預付款及按金

以下各項之預付款及按金：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
於中國的土地使用權(附註(a))	8,136	8,136
於澳門的軟件開發項目(附註(b))	13,146	—
	21,282	8,136

附註：

- (a) 該金額指於中國一項物業項目的土地使用權之預付款。
- (b) 該金額指於截至2018年12月31日止年度期間就開發手機應用程式向一名獨立第三方支付之按金，該應用程式有關為終端用戶度身訂造選購旅遊代理服務。該軟件開發項目於2018年12月31日處於初步設計階段。

10. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應收賬款(附註)	64,798	59,022
其他應收款	4,374	4,778
其他按金	7,130	54,387
預付款	2,360	3,205
	78,662	121,392

附註：金額指來自物業銷售、租金收入、酒店及綜合渡假村之一般顧問服務以及旅遊代理服務之應收賬款。銷售物業之應收款項乃根據買賣協議訂明之條款結付。買方於兩個年度概無獲授任何信貸期。就租賃投資物業產生之租金收入有關之應收款項而言，兩個年度概無授出信貸期。就酒店及綜合渡假村之一般顧問服務而言，授出介乎0至15日之信貸期。就旅遊代理服務而言，本集團一般授予其客戶30日之信貸期。

以下為於各報告期末應收賬款按物業交付日期、驗收日期以及酒店及綜合渡假村之一般顧問服務及物業租賃之發票日期(與收入確認之日相若)呈列之賬齡分析：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
30日內	62,957	56,791
31日至90日	129	31
91日至180日	-	120
超過180日	1,712	2,080
	64,798	59,022

11. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
應付賬款(附註)	65,762	76,173
其他應付款及應計款項	147,524	113,124
應付利息	32,191	42,473
其他應付稅項	23,177	17,090
	268,654	248,860

附註：應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

以下為於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
0至90日	19,674	11,157
90日以上	46,088	65,016
	65,762	76,173

12. 就潛在索償之撥備

結餘指潛在索償撥備，其中包括持作銷售物業之買方就違反本集團與買方訂立之買賣協議訂明之條款而產生之按金退回及賠償。

截至2017年12月31日止年度，一間銀行(「**銀行**」)向本集團提出執行民事索償(「**銀行索償**」)，包括查封若干物業。本集團其後收到廣東省深圳市中級人民法院(「**中級法院**」)有關執行銀行索償之民事執行裁定書(「**判決**」)之通知，詳情載於附註13。

預售安排項下之若干物業已因根據判決即時生效之銀行索償被中級法院查封。因此，本集團無法於預定期限內履行買賣協議訂明之責任。本集團須承擔買方作出之退還預售按金及分期付款之索償以及買賣協議中規定之賠償。經參考中國律師之法律意見，於2017年12月31日及2017年1月1日，潛在索償之估計撥備分別約為人民幣42,082,000元及人民幣200,000元，因此，截至2017年12月31日止年度，本集團確認撥備人民幣41,882,000元。

截至2018年12月31日止年度，中級法院已解除附註13所載之全部沒收物業。本集團其後已履行買賣協議訂明之所有責任，並於損益確認撥備撥回約人民幣19,518,000元。餘下結餘指本集團因未能於買賣協議訂明之時限內履行責任而遭致買方索償之最高額。

於截至2018年及2017年12月31日止年度，買方概無向本集團提出索償。

潛在索償撥備變動載列如下：

	人民幣千元
於2017年1月1日	200
扣除損益	<u>41,882</u>
於2017年12月31日	42,082
計入損益	<u>(19,518)</u>
於2018年12月31日	<u><u>22,564</u></u>

13. 就訴訟之撥備

於2017年7月，本集團收到中級法院有關執行銀行索償的判決。據銀行根據銀行索償指稱，銀行索償涉及銀行與一間在中國成立的公司（「**借款人**」）（與本集團概無關連）於過往年度訂立的本金額為人民幣120,000,000元的貸款（「**銀行貸款**」）之貸款協議。根據銀行索償，深圳市紫瑞房地產開發有限公司（「**深圳紫瑞**」）及太陽世紀地產集團有限公司（「**太陽世紀地產**」）（均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司）連同銀行索償中另外四名被告（與本集團概無關連）被指稱擔任銀行貸款的擔保人。

根據判決，借款人、深圳紫瑞、太陽世紀地產及銀行索償下其他被告的資產（金額最高為人民幣807,133,000元，連同利息及執行將產生的費用及開支）將被查封或凍結（「**被凍結資產**」），若不支付，該等被凍結資產將被出售，以償還銀行索償下款項。於2017年12月31日，本集團法定業權下的被凍結資產包括總金額約人民幣334,000元的銀行結餘及賬面值約人民幣213,367,000元的存貨。

由於借款人於2012年拖欠償還銀行貸款，故本公司董事重新審閱過往年度就銀行索償計提之撥備。於2017年1月1日，有關銀行索償的撥備為人民幣539,082,000元。

銀行索償撥備乃按貸款協議之條款釐定，據此，貸款按年利率24%計息，且須於提取貸款日期後六個月內償還。倘超過貸款期限，年利率將調整為36%，且於結清貸款前，所有未償還利息須按複合年利率36%計息。

截至2017年12月31日止年度，本集團與銀行達成和解協議（「**和解協議A**」）。根據和解協議A，本集團有關銀行索償之負債僅限於人民幣235,000,000元，且須待先決事項獲達成。根據中國律師之法律意見，儘管該等先決事項有待達成，但和解協議A於2017年12月31日仍可依法強制執行及具約束力，故本集團董事認為，本集團於2017年12月31日就銀行索償承擔之最高負債為人民幣235,000,000元。於2017年12月31日，有關銀行索償之撥備為人民幣235,000,000元。

截至2018年12月31日止年度，由於和解協議A項下所有先決事項已獲達成及本集團已結清銀行索償，故於2018年12月31日概無就銀行索償計提撥備。截至2018年12月31日止年度，所有被查封之存貨已獲中級法院解封。

於2015年12月，本集團就另一項民事索償(「顧問索償」)收到中級法院之強制執行通知書(「強制執行通知書」)。

根據顧問索償，一名人士(「索賠人」)聲稱根據索賠人及借款人在過往年度訂立的顧問協議(「顧問協議」)向借款人提供與銀行貸款有關的顧問服務。據稱，深圳紫瑞、太陽世紀地產及另外一名與本集團並無關連的被告人在顧問協議項下支付顧問費方面一直擔任擔保人。

由於借款人尚未支付顧問費(應於2012年支付)，故本公司董事已重新審閱過往年度顧問索償有關之撥備。於2017年1月1日，有關顧問索償之撥備為人民幣114,761,000元。

顧問索償撥備乃根據顧問協議之條款釐定，據此，於結清顧問費前，未支付顧問費將按日息率0.1%計息。

截至2017年12月31日止年度，本集團與索賠人達成和解協議(「和解協議B」)。根據和解協議B，本集團有關顧問索償之負債僅限於人民幣129,603,000元，且須待先決事項獲達成。

由於和解協議B項下所有先決事項已獲達成及本集團已於2017年12月31日結清顧問索償，故於2018年及2017年12月31日概無就顧問索償計提撥備。然而，由於若干存貨於2017年12月31日正處中級法院解封過程，故存貨仍根據強制執行通知書被查封。於2018年12月31日，所有被查封之存貨已獲中級法院解封。

就訴訟之撥備的變動列示如下：

	銀行索償 人民幣千元	顧問索償 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日	539,082	114,761	653,843
自年內損益扣除	-	14,842	14,842
計入年內損益	(304,082)	-	(304,082)
透過已付按金清償	-	(84,603)	(84,603)
年內付款	-	(45,000)	(45,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2017年12月31日	235,000	-	235,000
年內付款	(235,000)	-	(235,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2018年12月31日	-	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

14. 可換股債券／衍生金融工具

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)的可換股債券(「**2016年可換股債券**」)，以名萃有限公司就認購2016年可換股債券應付的總認購價，抵銷應付名萃有限公司的來自直接控股公司貸款及其相關應計利息。

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已產生之票面利息。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，本公司與名萃有限公司訂立修訂協議(「**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)，此乃基於到期日延長後2016年可換股債券之本金額現值加其預期年期已產生之票面利息。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。於延期後債務部分之實際年利率為8.01%。

於2018年11月8日，本公司從名萃有限公司收取就行使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已產生之票面利息。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9月28日、2018年11月8日、2018年及2017年12月31日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「**二項式模型**」)釐定。

2018年可換股債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司(「**星將**」)之全部股權及星將結欠股東貸款向星望有限公司(本公司董事周先生全資擁有之公司)及Better Linkage Limited(本公司董事盧啟邦全資擁有之公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元(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已產生之票面利息。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8月28日及2018年12月31日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之輸入數據如下：

2016年可換股債券

	2018年 12月31日	2018年 11月8日 (部分 轉換日期)	2018年 9月28日 (延長日期)	2017年 12月31日
股價	1.230 港元	0.920 港元	1.340 港元	0.465 港元
轉換價	0.260 港元	0.260 港元	0.260 港元	0.260 港元
預期波幅(附註(a))	69.172%	66.615%	65.623%	71.403%
預期期權年期	1.94年	2.08年	2.19年	0.94年
預期股息率(附註(b))	零	零	零	零
無風險利率(附註(c))	2.175%	2.703%	2.676%	1.519%

2018年可換股債券

	2018年 12月31日	2018年 8月28日 (發行日期)
股價	1.230 港元	1.350 港元
轉換價	0.90 港元	0.90 港元
預期波幅(附註(a))	66.825%	67.520%
預期期權年期	1.66年	2年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	2.170%	2.508%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用本公司相當於餘下年期的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列示如下：

	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
2016年可換股債券			
於2017年1月1日	365,286	129,675	494,961
扣除損益	–	329,855	329,855
匯兌差額	(26,359)	(19,592)	(45,951)
實際利息開支	72,180	–	72,180
於2017年12月31日	411,107	439,938	851,045
(計入)扣除損益，包括於損益內確認 延長之調整	(73,936)	1,582,565	1,508,629
匯兌差額	24,159	147,618	171,777
實際利息開支	51,663	–	51,663
於2018年9月28日(延長日期)	412,993	2,170,121	2,583,114
計入損益	–	(807,286)	(807,286)
匯兌差額	1,875	13,935	15,810
實際利息開支	29,336	–	29,336
年內部分轉換為股份	(148,401)	(405,785)	(554,186)
於2018年11月8日(部分轉換日期)	295,803	970,985	1,266,788
扣除損益	–	443,958	443,958
匯兌差額	(2,416)	(10,518)	(12,934)
實際利息開支	4,121	–	4,121
於2018年12月31日	297,508	1,404,425	1,701,933
2018年可換股債券			
於2018年8月28日(發行日期)	206,611	201,815	408,426
計入損益	–	(29,732)	(29,732)
匯兌差額	2,147	2,374	4,521
實際利息開支	8,854	–	8,854
於2018年12月31日	217,612	174,457	392,069

15. 或然負債

於2018年及2017年12月31日，本集團就有關本集團物業買方訂立的按揭貸款而授出的按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>990</u>	<u>3,600</u>

根據擔保合約之條款，倘按揭出現違約情況，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的法定業權及所有權。相關買方的物業所有權證獲頒發及由銀行保管時該等擔保應予解除。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無於綜合財務報表確認。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。

銀行結餘約人民幣297,000元(2017年12月31日：人民幣297,000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。

16. 報告期完結後事項

於2019年2月21日，本公司全資附屬公司與Paradise Co., Ltd. (「Paradise」)就有關Paradise於韓國釜山之娛樂場之可能合作簽訂一份不具法律約束力的諒解備忘錄。有關詳情於本公司日期為2019年2月21日的公佈中披露。本集團仍在評估潛在財務影響。

審核意見

本集團核數師已就本集團於審核期間之綜合財務報表出具意見，當中載有關於持續經營之重大不明朗因素段落。核數師報告摘錄載於下文「核數師報告摘錄」一節。

核數師報告摘錄

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於2018年12月31日的綜合財務狀況及 貴集團截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》之適用披露要求妥為編製。

有關持續經營的重大不明朗因素

我們注意到綜合財務報表附註2，其中指出 貴集團於截至2018年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣1,458,898,000元，截至該日 貴集團的流動負債超出其流動資產人民幣1,970,775,000元及總負債超出其總資產人民幣1,059,000,000元。如綜合財務報表附註2所述， 貴集團依賴其控股股東之財務支援，這顯示存在重大不明朗因素或會對 貴集團之持續經營能力造成重大疑問。我們的意見並無就該事項作出修訂。

回顧及展望

截至2018年12月31日止年度，本集團繼續(i)於中華人民共和國（「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；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。

物業開發

於2018年12月31日，本集團於中國有三項物業開發項目，即位於廣東省深圳市的半山道1號、位於安徽省巢湖市的天嶼湖及位於遼寧省撫順市的項目（「撫順項目」）。

半山道1號

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2018年12月31日已出售半山道1號項目面積佔總可銷售面積約85%。

天嶼湖及撫順項目

天嶼湖因中國景區規則的政策改變目前已暫停，而撫順項目亦因不利市況目前已停下來。

除中國外，本集團一直發掘越南、韓國、日本、菲律賓、緬甸及尼泊爾等其他亞洲國家的商機。

物業租賃

物業租賃業務主要為租賃一部分深圳鴻隆廣場(即港隆城購物中心)。截至2018年12月31日止年度，購物中心的可出租面積為64,397平方米(「平方米」)及出租率為67%(2017年：82%)。

酒店及綜合度假村之一般顧問服務

本集團於2017年開始提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務，並與越南及柬埔寨的綜合度假村簽訂多份協議。由於該等綜合度假村仍在建設中，工程將於2019年底完成，本集團相信，此分部的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年起於澳門提供酒店住宿產品、船票及旅遊相關產品。除傳統的銷售點渠道外，本集團正開發手機應用程式以促進旅遊相關產品的銷售，並計劃於來年推出。

根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈的資料，2018年訪澳旅客的人次逾3,580萬人，按年上升9.8%。截至2018年12月31日止年度酒店及旅館的平均入住率按年增加3.9%至91.1%，其中五星級酒店的入住率達92.4%，按年增幅4.6%。住客平均留宿時間為1.5晚，按年表現持平。

隨著港珠澳大橋於2018年10月啟用，澳門旅遊業將為該全長55公里的大橋之主要受益方，因它把來往香港、澳門及珠海三地之車程縮於一小時內，可望推動地區旅遊業。

截至2018年12月31日止年度，本集團將其旅遊產品擴大至越南，並銳意於可見將來豐富產品以覆蓋更多亞洲國家。

經考慮上文所述，連同澳門旅遊業邁向綜合休閒及娛樂城的方向，我們對旅遊相關產品及服務分部的發展持樂觀態度。

於綜合度假村的投資

於2018年8月28日，本集團完成收購星將有限公司(「星將」)的全部股權及結欠的股東貸款。星將擁有位於越南廣南省會安南的綜合度假村開發項目(「Hoi An South項目」)約34%間接股權。Hoi An South項目預計分七期開發，年期為13年，佔地約985.5公頃。第一期現正開發中，預計於2019年完成，將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭檯及逾300部角子機的娛樂場以及一個高爾夫球場。

根據聯合國世界旅遊組織發佈的《2018世界旅遊亮點》，越南於2017年是東南亞地區到訪國際旅客人次增長最快的國家，據越南國家旅遊總局表示，2018年到訪國際旅客進一步增至1,550萬人次，因此相信越南旅遊業將繼續增長，本集團將受惠於Hoi An South項目的投資。

於凱升控股有限公司的投資

於2018年12月，本集團收購凱升控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司)之少數權益。

展望

本集團將繼續將其業務擴大至亞洲國家的旅遊相關房地產，並抓緊提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務的商機。早前已就與Paradise Casino Busan可能合作與Paradise Co., Ltd.簽訂諒解備忘錄。本集團銳意發展為綜合度假村股權投資平台，並發展為亞洲區綜合度假村的旅遊相關服務提供者。

財務回顧

本集團於2018年錄得本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,458.5百萬元，對比2017年錄得本公司擁有人應佔年內溢利人民幣197.0百萬元。

於2018年本公司擁有人應佔年內虧損主要是由於(i)就衍生金融工具之公允值變動的虧損增加約人民幣859.7百萬元；(ii)於2018年產生匯兌虧損人民幣181.0百萬元，去年則錄得匯兌收益人民幣41.7百萬元；(iii)欠缺了2017年就非流動資產按金確認之減值虧損撥回約人民幣438.0百萬元；及(iv)欠缺了2017年就訴訟之撥備撥回約人民幣289.2百萬元。

收入：收入來自(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，及(iv)旅遊相關產品及服務銷售。年內收入約為人民幣792.6百萬元，較去年之約人民幣544.7百萬元增加約人民幣247.9百萬元。增加乃主要由於物業銷售增加及旅遊相關產品及服務的銷售以及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務方面持續增長所致。

- i) **物業開發** – 本集團累積交付建築面積(「**建築面積**」)約2,981平方米的住宅單位(2017年：1,202平方米)，包括約1,475平方米(2017年：204平方米)的高層住宅單位、約279平方米(2017年：215平方米)的豪華高層住宅單位及約1,227平方米(2017年：783平方米)的別墅。於2018年法院解除物業查封後，相關物業於2018年入帳並增加物業開發收入約人民幣44.9百萬元。
- ii) **物業租賃** – 收入指出租港隆城購物中心的租金收入及物業管理服務收入。本年度的收入約人民幣52.6百萬元，較截至2017年12月31日止年度的收入人民幣55.5百萬元，錄得減少，乃由於出租率由82%下降至67%所致。
- iii) **提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務** – 於年內，本集團與越南及柬埔寨綜合度假村(繼2017年一個越南綜合度假村項目後)訂立技術服務協議，並因此產生多約人民幣17.3百萬元的收入。
- iv) **旅遊相關產品及服務** – 收入主要指酒店住宿產品銷售，增加乃主要由於酒店住宿產品銷售比去年增加。

其他收入、收益及虧損：年內其他收入、收益及虧損減少，主要由於以下所致：(i) 匯兌虧損約人民幣181.0百萬元(2017年：匯兌收益約人民幣41.7百萬元)，其主要原因為可換股債券及衍生金融工具之匯兌折算；及(ii)於2018年一宗山泥傾瀉意外產生的維護成本為人民幣32.8百萬元(2017年：無)。

銷售及分銷費用：2018年減少乃主要由於就半山道1號之佣金費用減少所致。

行政費用：本年度行政費用減少乃由於股份支付的薪酬福利減少以及被法律及專業費用增加之抵銷所致。

其他營運費用：2018年增加乃主要由於公用設施費用增加所致。

投資物業之公允值變動：其指位於深圳之港隆城購物中心之市值變動。該等投資物業於2018年12月31日之市值已由獨立估值師評估。2018年減少乃主要由於現行市況所致。

按公允值計入損益之金融資產之公允值變動：年內，本公司投資若干上市股本證券，公允值增加指該等上市證券總市價之淨增加。

可換股債券之公允值變動：本公司於2016年向本公司主要股東名萃有限公司發行本金額570百萬港元(相當於約人民幣505.1百萬元)之可換股債券(「**2016年可換股債券**」)。於截至2018年12月31日止年度，2016年可換股債券之到期日獲延長至2020年12月7日及此導致可換股債券之公允值變動人民幣73.9百萬元。

衍生金融工具之公允值變動：於2018年8月28日，本公司發行本金額297百萬港元(相當於約人民幣257.5百萬元)之可換股債券(「**2018年可換股債券**」)。2016年可換股債券及2018年可換股債券均包含衍生部分，而衍生部分之公允值變動(經獨立估值師評估)已於綜合損益及其他全面收益表內確認。

就訴訟之撥備撥回：如附註13所述，由於本集團就銀行索償(定義見附註12)及顧問索償(定義見附註13)達成和解協議，故於2017年確認就訴訟之撥備撥回約人民幣289.2百萬元。

潛在索償撥備撥回(撥備)：潛在索償撥備指就違反本集團與持作銷售物業之買方訂立之買賣協議訂明之條款而向買方作出之潛在按金退回及賠償。如附註12所披露，於法院於2018年正式解除沒收物業後，年內確認撥備撥回人民幣19.5百萬元(2017年：撥備人民幣41.9百萬元)。

就存貨確認之減值虧損：該款項指就於2017年中國天嶼湖之成本與其可變現淨值(經獨立估值師評估)之間之差額確認之減值虧損。

就非流動資產按金確認之減值虧損撥回：本集團於2017年收到於中國的兩個項目的可退回按金共計金額人民幣438.0百萬元。

應佔聯營公司虧損：該款項指應佔本集團聯營公司之虧損及其他全面開支。

應佔合營公司虧損：一間合營公司於年內透過收購星將全部股權及其結欠之股東貸款獲收購。其主要資產為位於越南的Hoi An South項目約34%間接股權。Hoi An South項目第一期預期於2019年底完成。

融資成本：融資成本主要包括計息貸款之利息及可換股債券之實際利息開支。2018年增加乃主要由於其他借貸、新發行承兌票據303,000,000港元及2018年可換股債券有所增加。

所得稅開支：所得稅開支包括即期稅項、土地增值稅(「土地增值稅」)及遞延稅項，年內增加乃主要由於土地增值稅產生之遞延稅項影響所致。

分部分析

於2018，(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約佔總收入的22.38%(2017年：24.33%)、6.64%(2017年：10.19%)、2.50%(2017年：0.47%)及68.48%(2017年：65.01%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2018年12月31日，已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘及現金總額約為人民幣103.1百萬元(2017年12月31日：人民幣308.8百萬元)，分別包括約人民幣58.3百萬元、0.001百萬美元、6.9百萬澳門元及44.3百萬港元。

於2018年12月31日，本集團的銀行及其他借貸總額約為人民幣685.3百萬元(2017年12月31日：人民幣617.5百萬元)，其中約人民幣243.3百萬元須按要求或於1年內償還；約人民幣117.0百萬元須於第2年償還；約人民幣130.0百萬元須於第3至5年(包括首尾兩年)內償還；及餘額須於5年後償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團於2018年12月31日的銀行及其他借貸總額除以總資產為約19.83%(2017年12月31日：21.16%)。

本集團之可換股債券及衍生金融工具分別約為人民幣515.1百萬元(2017年12月31日：人民幣411.1百萬元)及人民幣1,578.9百萬元(2017年12月31日：人民幣439.9百萬元)。於2018年12月31日，可換股債券及衍生金融工具總額除以總資產為60.61%(2017年12月31日：29.16%)。

於2018年12月31日，本集團有流動資產約人民幣828.2百萬元(2017年12月31日：人民幣1,084.1百萬元)及流動負債約人民幣2,799.0百萬元(2017年12月31日：人民幣2,403.6百萬元)。

對資產的抵押

於2018年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣685.3百萬元(2017年12月31日：人民幣617.5百萬元)分別由本集團約值人民幣1,714.2百萬元(2017年12月31日：人民幣1,724.9百萬元)、人民幣172.1百萬元(2017年12月31日：人民幣178.1百萬元)及人民幣0.006百萬元(2017年12月31日：人民幣0.006百萬元)的若干投資物業、存貨及已抵押銀行存款作抵押。

於2018年12月31日，約人民幣7.1百萬元(2017年12月31日：人民幣5.6百萬元)的已抵押銀行存款已就本公司間接全資附屬公司太陽旅遊有限公司抵押予特許人及供應商。

於2018年12月31日，已抵押銀行存款約人民幣0.3百萬元(2017年12月31日：人民幣0.3百萬元)已抵押予多間銀行，作為本集團物業買方獲授按揭貸款融資之保證金。

於2018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。

匯率波動風險及有關對沖

本集團主要以人民幣進行其業務。除了銀行結餘及現金、已抵押銀行存款、可換股債券、衍生金融工具、應付一間關連公司款項、應付一名董事款項及來自一間關連公司貸款(以營運的功能貨幣以外的貨幣計值)之外，本集團並無重大匯率波動風險。於2018年12月31日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無對任何金融工具作出承擔以對沖財務狀況表中外匯風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註15。

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2018年12月31日，本集團擁有約141名(2017年12月31日：168名)員工，其中絕大部分常駐中國。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)。2018年所產生的員工(包括董事)成本總額約為人民幣53.6百萬元(2017年：人民幣50.3百萬元)。

末期股息

董事會並無建議派付截至2018年12月31日止年度末期股息(2017年：無)。

社會責任

本集團樂於承擔其應盡的社會責任，奉獻力量扶弱濟貧。本集團的員工積極參與文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生及市政交通等有關的公益活動。未來本集團將繼續在內部推行誠愛社會的企業文化，承擔相應的社會責任。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，除以上所披露外，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

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2018年12月31日止年度已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)，惟以下偏離除外：

根據守則條文第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。

根據守則條文第D.1.4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周先生、盧啟邦先生、歐中安先生及Manuel Assis Da Silva先生的正式委任書。然而，周先生、盧啟邦先生、歐中安先生及Manuel Assis Da Silva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。

根據守則之守則條文第E.1.2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，由於其他公務，周先生(為董事會主席)未能出席於2018年6月11日舉行的股東週年大會。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會及均衡了解及獲得股東的意見。盧衛東先生(為本公司薪酬委員會主席及獨立非執行董事)未能出席於2018年9月28日舉行的股東特別大會。然而，執行董事出席使董事會均衡了解股東的意見。

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2018年12月31日止年度全年已遵守標準守則的規定準則。

可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的僱員亦須遵守證券守則。

審核委員會

本公司設有審核委員會，該委員會乃按照上市規則第3.21條成立，以檢討及監督本集團的財務申報流程、風險管理及內部監控系統。本集團截至2018年12月31日止年度的綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會由三名成員組成，即杜健存先生(主席)、胡錦勳博士及盧衛東先生。彼等均為獨立非執行董事。

德勤•關黃陳方會計師行之工作範疇

有關本初步公告所載本集團截至2018年12月31日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註之數字，已由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團本年度之經審核綜合財務報表所載金額核對一致。德勤•關黃陳方會計師行就此進行之工作不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱工作準則或香港保證工作準則的保證工作，因此德勤•關黃陳方會計師行概不就本初步公告作出任何保證。

在聯交所及本公司網站刊載年度業績及2018年年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suncitygroup.com.hk)。本公司的2018年年報(載有上市規則規定的所有資料)將寄發予本公司股東，並將適時刊載於聯交所及本公司各自的網站。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，2019年3月29日

於本公佈日期，執行董事為周焯華先生、盧啟邦先生、歐中安先生及Manuel Assis Da Silva先生；以及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。