

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## 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2019年12月31日止年度之年度業績 之最新資料

本公告乃根據上市規則第13.49(3)(ii)(a)條作出。

茲提述太陽城集團控股有限公司(「本公司」)日期為2020年3月27日之公告(「**2019年未經審核業績公告**」)所載截至2019年12月31日止年度(「**2019財年**」)未經審核綜合財務報表(「**2019年未經審核財務報表**」)內之本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)之未經審核年度業績，以及本公司日期為2020年4月3日、2020年5月11日及2020年5月22日之該等其後公告(統稱「**該等之前公告**」)，內容為或有關本集團截至2019年12月31日止年度之經審核綜合財務報表(「**2019年經審核財務報表**」)之刊發。除本公告另有界定者外，本公告所用詞彙與該等之前公告所界定者具有相同涵義。

誠如該等之前公告所述，2019年經審核財務報表延遲刊發，原因是其尚未獲得本公司核數師德勤•關黃陳方會計師行(「**核數師**」)同意，而此乃由於爆發新型冠狀病毒疫情對核數師之審核程序造成重大延遲及影響。

## 核數師同意2019年經審核財務報表

於2020年6月8日，2019年經審核財務報表已獲核數師同意符合上市規則第13.49(2)條所規定，同時出具下述核數師之保留意見。

核數師同意，2019年經審核財務報表所載數字與2019年未經審核業績公告所刊載之2019年未經審核財務報表所載數字並無不同。

本公司審核委員會(「審核委員會」)已對2019年經審核財務報表進行審閱，董事會並於2020年6月8日批准2019年經審核財務報表。

經核數師同意之本集團2019財年綜合業績載列下文。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>收入</b>			
- 客戶合約		572,269	747,595
- 租賃		39,558	45,048
<b>總收入</b>	3	<b>611,827</b>	792,643
<b>銷售成本</b>		<b>(511,909)</b>	(555,967)
<b>毛利</b>		<b>99,918</b>	236,676
其他收入、收益及虧損	4	(82,318)	(216,514)
銷售及分銷費用		(7,648)	(7,044)
行政費用		(159,850)	(103,497)
其他營運費用		(3,591)	(4,538)
投資物業之公允值變動		(112,800)	(10,700)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變動		20,681	1,011
出售附屬公司之收益		9,245	-
視作部分出售於一間聯營公司股權之虧損	10	(60,442)	-
視作出售附屬公司之虧損		(151,951)	-
於一間聯營公司權益之減值	10	(197,728)	-
可換股債券之公允值變動	16(a)	-	73,936
衍生金融工具之公允值變動	16(a),(b)	(521,746)	(1,189,505)
潛在索償撥備撥回		-	19,518
就訴訟之撥備	15	(27,800)	-
應佔聯營公司溢利(虧損)		5,604	(1,047)
應佔一間合營公司虧損		(82,165)	(14,896)
<b>融資成本</b>	5	<b>(222,462)</b>	(161,412)

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前虧損	6	(1,495,053)	(1,378,012)
所得稅開支	7	<u>(14,219)</u>	<u>(80,886)</u>
<b>本年度虧損</b>		<b><u>(1,509,272)</u></b>	<b><u>(1,458,898)</u></b>
<b>其他全面收入：</b>			
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務而產生之匯兌差異		45,080	4,943
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他 全面收入，扣除有關所得稅		<u>462</u>	<u>705</u>
<b>年內全面開支總額</b>		<b><u>(1,463,730)</u></b>	<b><u>(1,453,250)</u></b>
<b>以下人士應佔本年度虧損：</b>			
- 本公司擁有人		(1,484,266)	(1,458,541)
- 非控股權益		<u>(25,006)</u>	<u>(357)</u>
		<b><u>(1,509,272)</u></b>	<b><u>(1,458,898)</u></b>
<b>以下人士應佔本年度全面開支總額：</b>			
- 本公司擁有人		(1,439,585)	(1,452,893)
- 非控股權益		<u>(24,145)</u>	<u>(357)</u>
		<b><u>(1,463,730)</u></b>	<b><u>(1,453,250)</u></b>
<b>每股虧損：</b>			
- 基本(人民幣分)	9	<u>(22.26)</u>	<u>(23.85)</u>
- 攤薄(人民幣分)	9	<u>(22.26)</u>	<u>(23.85)</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		299,976	2,387
使用權資產		2,656	–
投資物業		1,601,400	1,714,200
就非流動資產之預付金及按金		8,921	21,282
已抵押銀行存款	13	11,771	7,068
於聯營公司權益	10	514,519	741
於一間合營公司權益	11	727,780	797,389
遞延稅項資產		66	83,597
衍生金融工具	16(b)	2,619	–
		<b>3,169,708</b>	<b>2,626,664</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		595,039	608,211
應收賬款及其他應收款及預付款	12	73,202	78,662
應收董事款項		32	368
應收一名非控股股東款項		3,768	–
按公允值計入損益的金融資產		–	44,934
已抵押銀行存款	13	304	303
受限制銀行存款	13	23,542	3,068
銀行結餘及現金		253,397	92,668
		<b>949,284</b>	<b>828,214</b>

		於 12 月 31 日	
		2019 年	2018 年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	14	208,953	268,654
應付關聯公司款項		308,668	52,103
應付一名董事款項		5,002	-
來自非控股股東之貸款		84,804	-
應付非控股股東款項		669	-
合約負債		127,197	148,144
預收賬款		1,043	989
租金及其他按金		6,141	7,448
就潛在索償之撥備		22,564	22,564
就訴訟之撥備	15	27,800	-
銀行及其他借貸		373,442	243,252
租賃負債		2,274	-
可換股債券	16(a)	581,731	-
衍生金融工具	16(a)	2,146,215	1,578,882
即期稅項負債		335,109	476,953
		<u>4,231,612</u>	<u>2,798,989</u>
<b>流動負債淨值</b>		<u>(3,282,328)</u>	<u>(1,970,775)</u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u>(112,620)</u>	<u>655,889</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行及其他借貸		486,000	442,000
應付利息		9,052	-
租賃負債		661	-
應付一間關聯公司款項		32,128	229,000
應付一名董事款項		-	4,893
來自一間關聯公司貸款		729,589	164,463
可換股債券	16(a)	-	515,120
遞延稅項負債		335,326	359,413
		<u>1,592,756</u>	<u>1,714,889</u>
<b>負債淨值</b>		<u>(1,705,376)</u>	<u>(1,059,000)</u>

	於 12 月 31 日	
	2019 年	2018 年
	人民幣千元	人民幣千元
資本及儲備		
股本	582,811	582,811
儲備	<u>(2,534,530)</u>	<u>(1,630,682)</u>
本公司擁有人應佔虧絀	<u>(1,951,719)</u>	<u>(1,047,871)</u>
非控股權益	<u>246,343</u>	<u>(11,129)</u>
虧絀總額	<u><u>(1,705,376)</u></u>	<u><u>(1,059,000)</u></u>

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」)

#### 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及詮釋：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負值報酬之預付款特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
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

除下述外，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及詮釋並無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。

#### 香港財務報告準則第16號租賃

本集團本年度已首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號已取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

#### 租賃之定義

本集團選用實際權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對於先前並非識別為包含租賃的合約，則不應用該準則。因此，本集團不會重新評估於初始應用日期前已存在的合約。



就2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包含租賃。

#### 作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將累計影響於初始應用日期(即2019年1月1日)確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。於初始應用日期之任何差額已於累計虧損確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號的經修訂追溯法時，本集團已就有關租賃合約的相關範圍內，將以下實際權宜方法按個別租賃基準應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值檢討的其他方法，依賴關於租賃是否虧損的評估；
- ii. 就租賃期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於初始應用日期計量使用權資產不包括初始直接成本。

當確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已於初始應用日期應用相關集團實體的增量借貸利率。已應用的加權平均增量借貸利率為14.02%。

	於2019年1月1日 人民幣千元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	4,970
按相關增量借貸利率貼現的租賃負債	4,506
減：確認豁免－短期租賃	(848)
於2019年1月1日的租賃負債	<u>3,658</u>
分析為	
流動	1,942
非流動	1,716
	<u>3,658</u>
	<b>使用權資產</b> 人民幣千元

於2019年1月1日的自用使用權資產賬面值組成如下：

於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃的 使用權資產	<u>3,658</u>
------------------------------------	--------------

於2019年1月1日綜合財務狀況表中確認的金額予以調整如下。未列示不受變更影響的項目。

	於2018年 12月31日先前 呈報的賬面值 人民幣千元	調整 人民幣千元	於2019年 1月1日 的賬面值 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	3,658	3,658
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	1,942	1,942
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	1,716	1,716

附註：就以間接法呈報截至2019年12月31日止年度經營活動產生現金流量而言，營運資金之變動乃根據上文披露於2019年1月1日的年初綜合財務狀況表而計算。

#### 作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初始應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租賃合約項下相同相關資產之已訂立但於初始應用日期後開始之新租賃合約以猶如現有租賃於2019年1月1日獲修訂方式入賬。該項應用對本集團於2019年1月1日之綜合財務狀況表並無影響。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取之可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號之租賃之權利及責任(屬租金及其他按金項下)。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產相關之付款，並調整以反映過渡時之貼現影響。

## 已頒佈但仍未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及香港會計準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>1</sup>
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 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 <sup>2</sup>
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公司之間之資產 出售或注資 <sup>3</sup>
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 <sup>4</sup>
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 <sup>4</sup>

<sup>1</sup> 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2020年6月1日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則之外，經修訂之財務報告概念框架已於2018年頒佈。其隨後之修訂(即香港財務報告準則之概念框架指引之修訂)將於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

## 2. 綜合財務報表之編製基準

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)於截至2019年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣1,509,272,000元，截至2019年12月31日本集團的流動負債超出其流動資產人民幣3,282,328,000元及總負債超出其總資產人民幣1,705,376,000元。本集團倚賴其控股股東周焯華先生(「周先生」)的財務支援，包括來自控股股東及關聯公司的墊款以及可換股債券，總賬面值約為人民幣3,555,525,000元。經計及本集團的財務資源(包括周先生的財務支援)，董事認為，本集團有充足的營運資金，可悉數履行自董事會批准綜合財務報表日期起計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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售物業	18,901	177,400
物業管理服務收入	13,384	7,581
旅遊代理服務收入	5,796	7,741
銷售旅遊相關產品	519,738	535,079
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	14,450	19,794
	<hr/>	<hr/>
	572,269	747,595
租賃	39,558	45,048
	<hr/>	<hr/>
	<b>611,827</b>	<b>792,643</b>

#### 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；
- (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) 其他－於菲律賓提供物業管理服務及交通運輸服務。

## 收入分類

截至2019年12月31日止年度

	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 旅遊相關					總計
	物業開發	物業租賃	服務	產品及服務	其他	
	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
<b>貨品或服務類別</b>						
物業銷售						
– 公寓	18,901	–	–	–	–	18,901
旅遊相關產品銷售						
– 酒店住宿產品	–	–	–	519,435	–	519,435
– 其他	–	–	–	303	–	303
旅遊代理服務收入	–	–	–	5,796	–	5,796
物業管理服務收入	–	5,589	–	–	7,795	13,384
酒店及綜合度假村之一般 顧問服務收入	–	–	14,450	–	–	14,450
來自客戶合約收入	18,901	5,589	14,450	525,534	7,795	572,269
租賃	–	39,161	–	–	397	39,558
<b>總收入</b>	<b>18,901</b>	<b>44,750</b>	<b>14,450</b>	<b>525,534</b>	<b>8,192</b>	<b>611,827</b>

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
<b>貨品或服務類別</b>					
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
來自客戶合約收入	177,400	7,581	19,794	542,820	747,595
租賃	–	45,048	–	–	45,048
總收入	<u>177,400</u>	<u>52,629</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>792,643</u>

截至2019年12月31日止年度

	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 旅遊相關					總計
	物業開發	物業租賃	服務	產品及服務	其他	
	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	
<b>按客戶地點之地理市場</b>						
中國	18,901	5,589	-	-	-	24,490
澳門	-	-	-	497,410	-	497,410
柬埔寨	-	-	3,441	-	-	3,441
越南	-	-	11,009	27,110	-	38,119
菲律賓	-	-	-	-	7,795	7,795
土耳其	-	-	-	1,014	-	1,014
	<u>18,901</u>	<u>5,589</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>7,795</u>	<u>572,269</u>
租賃	<u>-</u>	<u>39,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397</u>	<u>39,558</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>44,750</u></u>	<u><u>14,450</u></u>	<u><u>525,534</u></u>	<u><u>8,192</u></u>	<u><u>611,827</u></u>
<b>確認收入時間</b>						
某一時點	18,901	-	-	5,796	-	24,697
隨時間	-	5,589	14,450	519,738	7,795	547,572
	<u>18,901</u>	<u>5,589</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>7,795</u>	<u>572,269</u>
租賃	<u>-</u>	<u>39,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397</u>	<u>39,558</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>44,750</u></u>	<u><u>14,450</u></u>	<u><u>525,534</u></u>	<u><u>8,192</u></u>	<u><u>611,827</u></u>



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
<b>按客戶地點之地理市場</b>					
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
	<u>177,400</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>747,595</u>
租賃	<u>-</u>	<u>45,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,048</u>
總計	<u><u>177,400</u></u>	<u><u>52,629</u></u>	<u><u>19,794</u></u>	<u><u>542,820</u></u>	<u><u>792,643</u></u>
<b>確認收入時間</b>					
某一時點	177,400	-	-	7,741	185,141
隨時間	<u>-</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>535,079</u>	<u>562,454</u>
	<u>177,400</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>747,595</u>
租賃	<u>-</u>	<u>45,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,048</u>
總計	<u><u>177,400</u></u>	<u><u>52,629</u></u>	<u><u>19,794</u></u>	<u><u>542,820</u></u>	<u><u>792,643</u></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1年，而該等合約於2019年及2018年的合約費為固定。

## 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。物業管理服務費包括於中國租賃合約內預先釐定之管理服務及於菲律賓若干住宅及辦公室公寓樓宇及私人屋苑之房地產管理服務。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及網上平台向客戶直接出售旅遊相關產品，包括酒店住宿產品及旅遊套票。

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。

於2019年及2018年12月31日，分配至剩餘履約責任(未完成或部分未完成)之交易價格及預期確認收入之時間如下：

	物業銷售 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於2019年12月31日</b>			
一年內	<u>127,197</u>	<u>-</u>	<u>127,197</u>
<b>於2018年12月31日</b>			
一年內	<u>146,832</u>	<u>1,312</u>	<u>148,144</u>

就物業銷售而言，上文披露金額指本集團預期將法定擁有權轉讓予其客戶之時間。

## 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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至2019年12月31日</b>						
<b>止年度</b>						
外來客戶分部收入	<u>18,901</u>	<u>44,750</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>8,192</u>	<u>611,827</u>
分部(虧損)溢利	<u>(41,248)</u>	<u>(117,447)</u>	<u>4,110</u>	<u>9,001</u>	<u>2,958</u>	<u>(142,626)</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 於一間聯營公司權益之 減值						9,245 (197,728)
衍生金融工具之公允值 變動						(521,746)
應佔聯營公司溢利						5,604
應佔一間合營公司虧損						(82,165)
視作出售附屬公司之虧損						(151,951)
視作部分出售一間聯營 公司股權之虧損						(60,442)
就訴訟之撥備						(27,800)
未分配其他收入、收益及 虧損						(85,810)
未分配融資成本						(163,420)
未分配開支						<u>(96,895)</u>
除稅前虧損						<u><u>(1,495,053)</u></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2018年12月31日 止年度					
外來客戶分部收入	<u>177,400</u>	<u>52,629</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>792,643</u>
分部溢利(虧損)	<u>69,435</u>	<u>(15,365)</u>	<u>2,966</u>	<u>31,928</u>	<u>88,964</u>
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)
應佔一間聯營公司虧損					(1,047)
應佔一間合營公司虧損					(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					<u>(41,348)</u>
除稅前虧損					<u><u>(1,378,012)</u></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、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、出售附屬公司之收益、於一間聯營公司權益之減值、可換股債券之公允值變動、衍生金融工具之公允值變動、應佔聯營公司溢利(虧損)、應佔一間合營公司虧損、視作出售附屬公司之虧損、視作部分出售一間聯營公司股權之虧損、就訴訟之撥備及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

## 分部資產及負債

以下為本集團按經營及報告分部劃分之資產及負債之分析：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>分部資產</b>		
物業開發	617,405	608,684
物業租賃	1,610,206	1,724,369
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	13,354	11,108
旅遊相關產品及服務	112,509	113,880
其他	179,949	–
分部資產總值	2,533,423	2,458,041
未分配資產：		
於聯營公司權益	514,519	741
於一間合營公司權益	727,780	797,389
按公允值計入損益之金融資產	–	44,934
物業、廠房及設備	297,526	–
使用權資產	2,656	–
衍生金融工具	2,619	–
銀行結餘及現金	35,422	64,815
遞延稅項資產	66	83,597
其他	4,981	5,361
綜合資產	4,118,992	3,454,878
<b>分部負債</b>		
物業開發	733,097	587,517
物業租賃	464,585	513,458
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	994	2,733
旅遊相關產品及服務	65,461	67,374
其他	7,224	–
分部負債總額	1,271,361	1,171,082
未分配負債：		
即期稅項負債	335,109	476,953
遞延稅項負債	335,326	359,413
可換股債券	581,731	515,120
衍生金融工具	2,146,215	1,578,882
租賃負債	2,935	–
來自非控股股東貸款	84,804	–
應付非控股股東款項	669	–
應付關聯公司款項	290,020	233,658
應付一名董事款項	5,002	4,893
來自一間關聯公司貸款	729,589	164,463
就訴訟之撥備	27,800	–
其他	13,807	9,414
綜合負債	5,824,368	4,513,878

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、按公允價值計入損益之金融資產、使用權資產、衍生金融工具、若干物業、廠房及設備、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、關聯公司及非控股股東之款項、來自一間關聯公司及非控股股東之貸款、就訴訟之撥備以及投資控股公司之公司負債除外。

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
廣告收入	50	149
利息收入	368	451
出售物業、廠房及設備之收益	122	147
出售按公允價值計入損益之金融資產之(虧損)收益	(5)	510
匯兌虧損淨額	(86,257)	(181,006)
維護成本	-	(32,796)
就其他應收款確認之減值虧損	-	(1,983)
其他	3,404	(1,986)
	<u>3,404</u>	<u>(1,986)</u>
	<u>(82,318)</u>	<u>(216,514)</u>

#### 5. 融資成本

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
可換股債券之實際利息開支(附註16(a))	54,116	93,974
承兌票據之估算利息開支	21,514	7,117
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	52,406	4,273
承兌票據之利息	5,337	1,836
來自一間關聯公司貸款之利息	28,939	2,846
來自非控股股東貸款之利息	665	-
銀行借貸利息	22,160	24,443
其他借貸利息	36,854	26,923
租賃負債利息	471	-
	<u>471</u>	<u>-</u>
	<u>222,462</u>	<u>161,412</u>

於2019年，概無融資成本被資本化(2018年：無)。

## 6. 除稅前虧損

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
除稅前虧損乃經扣除(計入)以下項目後達致：		
物業、廠房及設備折舊	1,834	1,519
使用權資產折舊	2,507	-
董事酬金	27,297	13,061
員工成本，不包括董事		
– 薪金及工資，不包括董事	41,719	37,482
– 股份支付的薪酬福利，不包括董事及顧問	2,969	1,066
– 退休福利計劃供款，不包括董事	2,782	2,030
	<u>47,470</u>	<u>40,578</u>
總員工成本，不包括董事及顧問		
	<u>47,470</u>	<u>40,578</u>
總員工成本	<u>74,767</u>	<u>53,639</u>
銷售成本		
– 物業銷售成本	14,099	49,756
– 旅遊相關產品銷售成本	487,829	499,175
– 提供服務成本	9,981	7,036
	<u>511,909</u>	<u>555,967</u>
投資物業之租金收入總額	(39,558)	(45,048)
減：投資物業產生之直接經營開支	3,213	4,574
	<u>(36,345)</u>	<u>(40,474)</u>



## 7. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>即期稅項</b>		
- 企業所得稅(「企業所得稅」)	(39,863)	4,349
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	2,769	3,903
- 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)	300	-
	<u>(36,794)</u>	<u>8,252</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	(8,431)	58,461
遞延稅項	<u>59,444</u>	<u>14,173</u>
	<u>14,219</u>	<u>80,886</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%的劃一稅率徵稅。

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。由於本集團之收入並非於香港產生或從中獲得，因此並無就香港之稅項計提撥備。

### (b) 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，於該兩年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。

根據企業所得稅法，預扣稅乃就自2008年1月1日起中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息實施。綜合財務報表內未計提遞延稅項之中國附屬公司累計溢利應佔暫時差額約為人民幣668,499,000元(2018年12月31日：約人民幣555,170,000元)，此乃由於本集團能控制有關暫時差額之撥回時間以及有關暫時差額很有可能不會在可見未來撥回。

**(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。於該兩年，最高稅率為12%。

**(g) 菲律賓企業所得稅**

截至2019年12月31日止年度，菲律賓企業所得稅乃按估計應課稅溢利30%計算。

**(h) 菲律賓預扣稅**

於菲律賓註冊成立之公司所宣派股息須徵收30%菲律賓預扣稅。

## 8. 股息

董事會並無建議派付截至2019年及2018年12月31日止年度各年之末期股息。

## 9. 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：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>虧損</b>		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損 (本公司擁有人應佔年內虧損)	(1,484,266)	(1,458,541)
攤薄性潛在普通股之影響： 應佔凱升(定義見附註10)溢利之調整，根據其每股盈利 之攤薄	<u>(24)</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(1,484,290)</u>	<u>(1,458,541)</u>
<b>股份數目</b>		
	2019年	2018年
計算每股基本及攤薄虧損之普通股之加權平均數	<u>6,666,972,746</u>	<u>6,116,414,264</u>

截至2019年及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。

## 10. 於聯營公司權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
聯營公司之投資成本		
於香港上市	457,678	-
非上市	20,108	1,745
應佔收購後業績及其他全面收入(開支)，扣除已收股息	4,584	(1,084)
匯兌差額	32,149	80
	<u>514,519</u>	<u>741</u>
上市投資之公允值(附註)	<u>435,785</u>	-

附註：於2019年12月31日，本集團於其上市聯營公司凱升控股有限公司(「凱升」，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)之權益公允值約為人民幣436百萬元(根據於香港聯合交易所有限公司可得之市場報價)，就香港財務報告準則第13號公允值計量而言屬於第1級輸入數據。

於2019年4月23日，本集團完成收購凱升額外24.68%股權，總代價為717,812,540港元(相當於約人民幣613,780,000元)。

本公司董事認為，本集團透過其於凱升董事會之代表對凱升行使重大影響力，故於2019年4月額外收購後及於2019年12月31日將凱升入賬為聯營公司。於2019年4月確認凱升為一間聯營公司後，已確認商譽約84,274,315港元(相當於人民幣72,060,438元)。

於收購凱升額外24.68%股權前，由於行使凱升授出之購股權，本集團持有凱升股權由3.31%攤薄至3.29%。於2019年4月進行額外收購後，本集團持有凱升3.29%股權之金融資產已於2019年4月23日終止確認，來自終止確認之收益約人民幣20,681,000元已於截至2019年12月31日止年度確認。

將凱升入賬為本集團一間聯營公司後，本集團進一步於公開市場上收購凱升1.80%股權，總代價約為45,021,600港元(相當於約人民幣38,621,000元)。

截至2019年12月31日止年度，於收購凱升29.77%股權後凱升授予的若干購股權已獲行使，本集團持有凱升股權由29.77%攤薄至29.68%。此外，由於凱升按每股1.01港元額外發行300,000,000股股份予不少於六名獨立第三方，本集團持有凱升股權由29.68%進一步攤薄至24.74%。截至2019年12月31日止年度，已確認有關視作部分出售之虧損約人民幣60,442,000元。

為進行減值測試，凱升之可收回金額已根據使用價值計算而釐定。截至2019年12月31日止年度，已確認於凱升權益之減值虧損約人民幣197,728,000元。

## 11. 於一間合營公司權益

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非上市投資成本	363,621	363,621
應佔收購後虧損及其他全面開支	(95,958)	(14,191)
匯兌差額	<u>6,979</u>	<u>2,154</u>
	274,642	351,584
向一間合營公司貸款(附註)	444,309	444,309
匯兌差額	<u>8,829</u>	<u>1,496</u>
	<u><u>727,780</u></u>	<u><u>797,389</u></u>

附註：該等向一間合營公司貸款為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於該合營公司之投資淨額。

## 12. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收賬款(附註)		
– 客戶合約	57,715	64,576
– 經營租賃	<u>1,878</u>	<u>222</u>
	59,593	64,798
減值撥備	<u>–</u>	<u>–</u>
	59,593	64,798
其他應收款	3,665	4,374
其他按金	7,249	7,130
預付款	<u>2,695</u>	<u>2,360</u>
	<u><u>73,202</u></u>	<u><u>78,662</u></u>

附註：金額指來自物業銷售、租金收入、酒店及綜合度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。就酒店及綜合度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度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	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
30日內	56,257	62,957
31日至90日	870	129
91日至180日	544	-
超過180日	1,922	1,712
	<u>59,593</u>	<u>64,798</u>

### 13. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款

已抵押銀行存款指用於下列目的之存款：

	於12月31日	
	2019 人民幣千元	2018 人民幣千元
銀行融資之擔保	6	6
銀行授予本集團物業買方之按揭貸款融資之擔保	298	297
提供予供應商之旅遊代理業務及本地監管機構授予之 牌照之擔保	11,771	7,068
	<u>12,075</u>	<u>7,371</u>
金額描述為：		
流動	304	303
非流動(附註)	11,771	7,068
	<u>12,075</u>	<u>7,371</u>

附註：該等金額乃為提供旅遊代理服務，全數結餘預期不會於一年內收取及因此分類為非流動資產。

於2019年12月31日，已抵押銀行存款按年利率介乎0%至1.5%（2018年12月31日：0%至0.3%）的浮動利率計息。

於2019年12月31日，受限制銀行存款指(i)銀行要求之一筆貸款償款之預付分期且其不可於該銀行批准前提取之款項約人民幣573,000元（2018年12月31日：人民幣3,068,000元）；及(ii)被中國相關當地部門凍結之若干結餘約人民幣22,969,000元（2018年12月31日：無）（「被凍結銀行戶口」）。

本集團並無確認被凍結銀行戶口於2019年12月31日所導致之任何撥備，原因是本集團管理層仍在了解導致被凍結銀行戶口之該等事件，未能估計相應財務影響。

#### 14. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應付賬款(附註)	57,107	65,762
其他應付款及應計款項	120,040	147,524
應付利息	20,302	32,191
其他應付稅項	11,504	23,177
	<u>208,953</u>	<u>268,654</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12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至90日	12,574	19,674
90日以上	44,533	46,088
	<u>57,107</u>	<u>65,762</u>

## 15. 就訴訟之撥備

截至2019年12月31日止年度，本集團收到深圳市寶安區人民法院(「法院」)作出之一份民事執行裁定(「判決」)，內容有關執行屬於本集團獨立第三方之一名個人(「個人」)提出之民事索償(「個人索償」)。個人索償有關一個單位之租賃協議，該單位構成本集團投資物業之一部分(「單位」)，其租賃期由2011年9月26日至2062年10月24日，以及未有履行租賃協議產生之損失。本集團若干投資物業(公允值約人民幣533,000,000元)由2019年5月10日至2022年5月9日期間被查封。根據判決，本集團有責任賠償自租賃開始起至2019年6月25日期間未有履行租賃協議產生之損失約為人民幣1,595,000元。

中國律師認為，本集團將很有可能負責賠償個人索償之損失及就剩餘租賃期未有履行租賃協議產生之損失，金額參考單位於剩餘租賃期之估計未來租金收入。於2019年12月31日及截至2019年12月31日止年度，已確認撥備約人民幣27,800,000元。

## 16. 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)的可換股債券(「2016年可換股債券」)，以名萃就認購2016年可換股債券應付的總認購價，抵銷應付名萃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12月31日及2019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之全部股權向星望有限公司及Better Linkage Limited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、2018年12月31日及2019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。

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
<b>2016年可換股債券</b>			
於2018年1月1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(附註5)	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(附註5)	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(附註5)	4,121	—	4,121
於2018年12月31日	297,508	1,404,425	1,701,933
扣除損益	—	463,127	463,127
匯兌差額	7,165	39,730	46,895
實際利息開支(附註5)	28,335	—	28,335
<b>於2019年12月31日</b>	<b>333,008</b>	<b>1,907,282</b>	<b>2,240,290</b>
<b>2018年可換股債券</b>			
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(附註5)	8,854	—	8,854
於2018年12月31日	217,612	174,457	392,069
扣除損益	—	59,504	59,504
匯兌差額	5,330	4,972	10,302
實際利息開支(附註5)	25,781	—	25,781
<b>於2019年12月31日</b>	<b>248,723</b>	<b>238,933</b>	<b>487,656</b>
<b>總計</b>			
<b>於2019年12月31日</b>	<b>581,731</b>	<b>2,146,215</b>	<b>2,727,946</b>
於2018年12月31日	515,120	1,578,882	2,094,002

(b) 認沽期權

於2019年10月28日，本集團與Suntrust Home Developers, Inc. (「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 51%股權之認沽期權，代價為人民幣151,548,000元另加每年3.5%利息。

於2019年10月28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1,741,000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。

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2019年10月28日(即授出日期)	1,741
計入損益	885
匯兌差額	(7)
	<hr/>
於2019年12月31日	<b>2,619</b>

17. 收購附屬公司

(a) 收購MSRD Corporation Limited (「MSRD」)

於2019年9月2日，本集團收購MSRD之51%股權，代價為9,588,000美元(相當於約人民幣68,631,000元)。於收購日期，MSRD於日本沖繩擁有一幅無營運業務之永久業權土地。MSRD之主要資產為永久業權土地，主要負債為股東貸款。此項收購已入賬為透過收購一間附屬公司之資產及負債收購。因此項收購產生之非控股權益於收購日期已入賬，約為人民幣60,947,000元。

(b) 收購SunTrust及視作出售SunTrust附屬公司

本集團於2019年10月28日收購1,147,500,000股SunTrust(其股份於菲律賓證券交易所上市)普通股，即其51%股權，總代價約為1,100,569,000披索(相當於約人民幣151,548,000元)。SunTrust從事物業管理及交通運輸服務業務，乃透過其附屬公司First Oceanic Property Management, Inc. (「FOPM」) 及FOPM附屬公司(統稱「FOPM集團」) 進行。

FOPM於2019年12月10日向SunTrust一名非控股股東之關聯公司發行150,000,000股新股，SunTrust於FOPM之股權由100%攤薄至24.27%。SunTrust因此失去FOPM之控制權，FOPM自2019年12月10日起不再為本集團之附屬公司並成為本集團之聯營公司，自此以權益法入賬。FOPM投資之初步會計處理尚未完成，基於此項視為出售而在綜合財務報表中確認的於一間聯營公司之投資，乃暫時釐定。

## 18. 或然負債

- (a) 於2019年及2018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：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018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>990</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。

於2019年12月31日，銀行結餘約人民幣298,000元(2018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。

- (b) 於2019年12月31日，本集團就其於中國之發展中物業建築工程與若干屬於本集團獨立第三方之承包商及供應商涉及進行若干訴訟。就此，本集團截至2019年12月31日之綜合財務報表已將應付賬款及其他應付款約人民幣37,000,000元記賬。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。

## 19. 報告期後事項

報告期完結後發生事項如下：

- (a) 於2020年1月，本集團一間間接全資擁有附屬公司與本集團一間合營公司金曜企業有限公司(「金曜」)訂立一份貸款協議，據此，本集團已墊付貸款17,022,500美元(相當於約人民幣118,753,000元)予金曜以作越南項目之投資及發展。有關與金曜的貸款協議的更多詳情於本公司日期為2020年1月7日之公告披露。
- (b) 於2020年1月，本集團與Westside訂立第二份補充協議以修訂共同開發協議(「共同開發協議」，SunTrust與Westside之間日期為2019年10月28日之協議)的付款條款，據此本集團已於2020年1月31日支付20,000,000美元(相當於約人民幣139,525,000元)予Westside，作為菲律賓項目地盤之使用權之可退回按金。有關共同開發協議第二份補充協議的更多詳情於本公司日期為2020年1月20日之公告披露。
- (c) 於2020年1月，本集團一間全資擁有附屬公司完成收購一架飛機，作價9,000,000美元(相當於約人民幣62,786,000元)，當中8,850,000美元(相當於約人民幣61,739,000元)將以一筆銀行貸款支付，其餘部分將以本集團內部資金支付。該飛機將分類為本集團之物業、廠房及設備。
- (d) 於2020年2月，本集團一間非全資擁有附屬公司訂立一份租賃協議，以租賃位於菲律賓用作發展一家主酒店娛樂場之項目地盤。根據該租賃協議，本集團將支付年度租金10,600,000美元，不包括適用增值稅，自該酒店及娛樂場開始營運首日或於菲律賓帕拉納克市馬尼拉灣岸綜合城市之地塊上興建該酒店及娛樂場起計租。有關租賃協議之更多詳情於本公司日期為2020年2月24日之公告及本公司日期為2020年3月26日之通函披露。
- (e) 於2020年3月，本集團一間間接全資擁有附屬公司與本集團合營公司金曜訂立一份貸款協議，據此，本集團須墊付貸款17,022,500美元(相當於約人民幣118,753,000元)予金曜以作越南項目之投資及發展。有關與金曜的貸款協議的更多詳情於本公司日期為2020年3月6日之公告披露。
- (f) 於2020年3月，本集團、彩御有限公司、SunTrust、Westside及Travellers訂立補充協議以修訂日期為2019年10月28日之股份認購協議(「股份認購協議」)之條款，據此，股份認購協議之交割條件及其後條件獲達成或(視情況而定)豁免之截止日期由2020年3月31日延長至2020年7月31日。有關股份認購協議之進一步詳情於本公司日期為2020年3月30日之公告內披露。
- (g) 於2020年3月，本集團與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。有關第三份補充協議之進一步詳情於本公司日期為2020年3月30日之公告內披露。
- (h) 於2020年5月，本集團與Westside訂立營運及管理協議(「營運及管理協議」)，據此，SunTrust獲Westside委任為主酒店娛樂場之唯一及獨家經營商及管理人，以管理主酒店娛樂場之發展以及經營及管理主酒店娛樂場之營運。有關營運及管理協議之進一步詳情於本公司日期為2020年5月4日之公告內披露。



(i) 於2020年5月，彩御有限公司(作為認購人)與SunTrust(作為發行人)訂立可換股債券認購協議(「**可換股債券認購協議**」)，據此彩御有限公司同意認購及SunTrust同意發行本金總額7,300,000,000披索之可換股債券以換取現金(「**SunTrust可換股債券**」)。SunTrust可換股債券為免息，於發行日期滿第五週年之日到期，並可於SunTrust要求下及取得債券持有人同意後延長至發行日期滿第十週年之日到期(「**SunTrust可換股債券到期日**」)。SunTrust可換股債券可於發行起至SunTrust可換股債券到期日營業時間結束止隨時按兌換價每股1.10披索(或會調整(如有))兌換為SunTrust股份。SunTrust可換股債券獲悉數行使後將予發行之SunTrust普通股初始數目為6,636,363,636股，相當於經兌換股份擴大後之SunTrust經擴大已發行股本約47.79%，而彩御有限公司於SunTrust之股權將由51%增至約74.42%(按於可換股債券認購協議日期7,250,000,000股已發行SunTrust股份計算並假設該股數並無變動，透過發行兌換股份除外)。有關可換股債券認購協議之進一步詳情於本公司日期為2020年5月29日之公告內披露。

(j) 於2020年6月，勝天控股有限公司(「**勝天**」，本公司之直接全資附屬公司及凱升之主要股東)與凱升訂立包銷協議(「**包銷協議**」)，據此，勝天(作為包銷商)有條件同意包銷建議凱升供股事項(「**凱升供股事項**」)項下將予發行之凱升股份，並受限於包銷協議之條款及條件。根據包銷協議之條款，勝天將按每股凱升供股股份0.6港元之認購價包銷全部凱升供股股份(除勝天及本公司各自將有權獲提供及予以認購之凱升供股股份外)，即不少於2,036,204,058股凱升供股股份及不多於2,066,975,058股凱升供股股份(「**包銷股份**」)。繳付包銷股份總認購價所需資金將由一間由周先生全資擁有公司提供貸款支付。

本集團現時於凱升共持有約24.74%權益，其中本公司持有2.73%權益及勝天持有22.01%權益。本公司及勝天為凱升之主要股東。承購全部包銷股份將構成本集團收購凱升之權益，而由於勝天及本公司合共將持有凱升約69.78%權益，凱升將成為本公司之間接附屬公司。凱升之財務業績將併入本公司之綜合財務報表。有關包銷協議之進一步詳情於本公司日期為2020年6月1日之公告內披露。

(k) 2020年初，新型冠狀病毒疫情於中國、香港、澳門、俄羅斯及東南亞國家爆發，其後各地政府實施隔離檢疫措施及旅遊限制，以至其他國家亦相繼實施旅遊限制，對本集團以及本集團聯營公司及合營公司之營運帶來負面影響。此乃由於本集團大部分收入來自中國、菲律賓及澳門，而本集團聯營公司及合營公司則於俄羅斯及越南營運。本公司董事將需重新評估關鍵會計估計，包括但不限於物業、廠房及設備、投資物業、於聯營公司及合營公司之投資之減值情況。

鑒於未來形勢發展及市場情緒之本質使然及難以預測，實際財務影響或有差別，需視乎疫情未來發展，以及政府應對疫情之政策及措施。實際財務影響(如有)將於本集團之2020年綜合財務報表中反映。

本公司董事認為，於財務報表獲授權刊發之日無法合理估計對本集團綜合財務報表造成之財務影響。

## 核數師之工作範圍

本進一步公告所載本集團截至2019年12月31日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註之數字已獲本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行之同意，金額一如董事會於2020年6月8日所批准之本集團年內經審核綜合財務報表所載者。德勤•關黃陳方會計師行就此所履行之工作並不構成根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港審閱工作準則或香港鑒證委聘準則之鑒證委聘，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對本進一步公告發表任何鑒證。

## 刊發年報

本公司2019財年之年報將於2020年6月12日或之前刊發。

## 獨立核數師報告節錄

核數師已就2019年經審核財務報表於獨立核數師報告中出具保留意見及「有關持續經營之重大不明朗因素」一節，其節錄載列如下：

### 保留意見

我們認為，除我們於本報告內「保留意見基準」一節所述事宜之潛在影響外，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而公平地反映 貴集團於2019年12月31日之綜合財務狀況及其截至該日止年度之綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。



## 保留意見基準

誠如綜合財務報表附註26所披露，貴集團存有受限制銀行存款人民幣22,969,000元之若干銀行戶口被中華人民共和國相關當地部門凍結(「被凍結銀行戶口」)。管理層未能提供足夠相關當地部門或銀行有關被凍結銀行戶口之資料。我們未能進行其他審核程序以確定被凍結銀行戶口之結餘是否不涉及重大失實陳述或需否確認任何潛在負債。發現屬必要之任何調整或會對於2019年12月31日之受限制銀行存款、貴集團截至該日止年度之虧損及現金流量，以及綜合財務報表之相關披露事項造成影響。

我們已按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)進行審核工作。我們於該等準則下之責任於本報告「核數師審核綜合財務報表之責任」一節詳述。根據香港會計師公會之「專業會計師操守守則」(「守則」)，我們獨立於貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們獲取之審核證據屬充分、適當，且為發表保留意見提供基礎。

## 有關持續經營之重大不明朗因素

我們提呈閣下垂注綜合財務報表附註2，其中顯示截至2019年12月31日止年度貴集團產生虧損淨額人民幣1,509,272,000元，而於2019年12月31日貴集團之流動負債超出其流動資產人民幣3,282,328,000元，及總負債超出其總資產人民幣1,705,376,000元。如綜合財務報表附註2所述，就董事會批准綜合財務報表日期起計未來十二個月而言，貴集團倚賴其控股股東之財務支援，包括來自控股股東及關連公司之墊款以及可換股債券，賬面總值約為人民幣3,555,525,000元。倘無有關財務支援，及當債務於日常業務過程中到期償還，貴集團或未能應付其財務責任。此等狀況表明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。

上述「綜合財務報表附註2及26」於本公告附註2及附註13披露。

## 核數師對2019年經審核財務報表之保留意見

### 管理層及審核委員會對保留意見之觀點

誠如上文「獨立核數師報告節錄-保留意見基準」所述，管理層未能向核數師提供相關當地部門或銀行有關被凍結銀行戶口之足夠資料，以確定被凍結銀行戶口之結餘是否不涉及重大失實陳述或需否確認任何潛在負債。

董事會認為，戶口被凍結對本集團之影響(如有之話)不大，原因是(i)受影響總金額佔本集團於2019年12月31日經審核總資產少於0.6%；(ii)即使戶口被凍結本集團仍如常進行業務營運；及(iii)經作出審慎查詢後，本集團並不知悉有任何涉及被凍結銀行戶口及/或本集團就此之法律訴訟。

本集團並無確認被凍結銀行戶口於2019年12月31日所導致之任何撥備，原因是本集團管理層仍在了解導致被凍結銀行戶口之該等事件，未能估計相應財務影響。

本公司管理層與核數師之間並無就保留意見一事出現意見分歧。

審核委員會已於2020年6月8日舉行之委員會會議上就保留意見基準與核數師進行討論，並同意管理層及核數師對該基準之觀點。

### 本集團針對保留意見所採取之行動計劃

針對保留意見以及為了消除本集團截至2020年12月31日止未來一年經審核綜合財務報表之審核保留意見，本集團一直積極申請解除被凍結銀行戶口，並向有關方提供種種協助以成功解除被凍結銀行戶口。

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6月8日

於本公告日期，執行董事為周焯華先生、盧衍溢先生(前稱盧啟邦先生)、歐中安先生及施文龍先生；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。