

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，並明確表示概不會就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2020年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 總收入減少67.4%至人民幣199,291,000元(2019年：人民幣611,827,000元)
- 毛利減少43.5%至人民幣56,426,000元(2019年：人民幣99,918,000元)
- 2020年本公司權益持有人應佔年內溢利人民幣786,396,000元(2019年：本公司權益持有人應佔年內虧損人民幣1,484,266,000元)
- 2020年每股基本盈利人民幣10.65分(2019年：每股基本虧損人民幣22.26分)

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2020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2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入			
- 客戶合約		167,488	572,269
- 租賃		31,803	39,558
總收入	4	199,291	611,827
銷售成本		(142,865)	(511,909)
毛利		56,426	99,918
其他收入、收益及虧損	5	136,789	(82,318)
銷售及分銷費用		(7,793)	(7,648)
行政費用		(189,476)	(159,850)
其他營運費用		(18,131)	(3,591)
投資物業之公允值變動		(415,800)	(112,800)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變動		-	20,681
可換股債券之公允值變動	17(a)	213,451	-
衍生金融工具之公允值變動	17	1,359,949	(521,746)
於業務合併時重新計量於一間聯營公司之 現有權益之虧損	18(b)	(108,780)	-
收購附屬公司之議價收購收益	18(b)	309,519	-
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	11	-	(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		(47,363)	(197,728)
就訴訟之撥備	16	-	(27,800)
應佔聯營公司(虧損)溢利		(21,410)	5,604
應佔一間合營公司虧損		(246,599)	(82,165)
融資成本	6	(345,594)	(222,462)

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)	7	675,188	(1,495,053)
所得稅抵免(開支)	8	99,373	(14,219)
本年度溢利(虧損)		774,561	(1,509,272)
其他全面收入(開支)：			
<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		(241,417)	45,080
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他 全面(開支)收入，扣除有關所得稅 於業務合併時重新計量於一間聯營 公司之現有權益之儲備撥回		(3,328)	462
		(21,407)	—
年內全面收入(開支)總額		508,409	(1,463,730)
以下人士應佔本年度溢利(虧損)：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		709,797	(1,484,266)
- 永久證券持有人	19	76,599	—
		786,396	(1,484,266)
- 非控股權益		(11,835)	(25,006)
		774,561	(1,509,272)
以下人士應佔本年度全面收入(開支)總額：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		497,999	(1,439,585)
- 永久證券持有人	19	76,599	—
		574,598	(1,439,585)
- 非控股權益		(66,189)	(24,145)
		508,409	(1,463,730)
每股盈利(虧損)：			
- 基本(人民幣分)	10	10.65	(22.26)
- 攤薄(人民幣分)	10	(10.72)	(22.26)

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、經營權及設備		1,923,582	299,976
使用權資產		2,027,469	2,656
投資物業		1,185,600	1,601,400
無形資產		11,889	–
就非流動資產之預付金及按金		57,208	8,921
已抵押銀行存款	14	5,500	11,771
於聯營公司權益	11	20,846	514,519
於一間合營公司權益	12	615,464	727,780
向一間合營公司貸款	12	85,587	–
應收一間合營公司款項	12	2,775	–
遞延稅項資產		66	66
衍生金融工具	17(c)	2,701	2,619
		5,938,687	3,169,708
流動資產			
存貨		585,971	595,039
應收賬款及其他應收款及預付款	13	92,194	73,202
應收董事款項		57	32
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項		3,713	3,768
向一間合營公司貸款	12	183,983	–
應收一間合營公司款項	12	6,394	–
已抵押銀行存款	14	305	304
受限制銀行存款	14	3,004	23,542
銀行結餘及現金		2,216,790	253,397
		3,092,411	949,284

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款	15	272,191	208,953
應付關聯公司款項		192,869	308,668
應付一名董事款項		–	5,002
來自一間附屬公司非控股股東貸款		83,614	84,804
應付一間附屬公司非控股股東款項		2,666	669
合約負債		128,527	127,197
預收賬款		886	1,043
租金及其他按金		10,717	6,141
就潛在索償之撥備		22,564	22,564
就訴訟之撥備	16	27,800	27,800
銀行及其他借貸		274,496	373,442
租賃負債		9,162	2,274
可換股債券	17(a)	–	581,731
衍生金融工具	17(a)及(b)	704,920	2,146,215
即期稅項負債		10,759	335,109
		1,741,171	4,231,612
流動資產(負債)淨值		1,351,240	(3,282,328)
資產總值減流動負債		7,289,927	(112,620)
非流動負債			
銀行及其他借貸		1,038,152	486,000
應付利息		27,825	9,052
租賃負債		823,922	661
應付一名董事款項		4,700	–
應付一間關聯公司款項		–	32,128
來自一間關聯公司貸款		–	729,589
來自一間附屬公司非控股股東貸款		116,576	–
可換股債券	17(a)及(b)	412,730	–
增值稅安排之負債		29,953	–
遞延稅項負債		235,462	335,326
		2,689,320	1,592,756
資產(負債)淨值		4,600,607	(1,705,376)

		於 12 月 31 日	
		2020 年	2019 年
		人民幣千元	人民幣千元
	附註		
資本及儲備			
股本		582,811	582,811
永久證券	19	4,845,569	–
儲備		(2,218,035)	(2,534,530)
本公司權益持有人應佔權益(虧絀)		3,210,345	(1,951,719)
非控股權益		1,390,262	246,343
權益(虧絀)總額		4,600,607	(1,705,376)

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」)

本年度強制生效之香港財務報告準則及香港會計準則之修訂

於本年度，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)首次應用於2020年1月1日或之後開始之年度期間強制生效的香港財務報告準則中對概念框架的提述之修訂及下列由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則及香港會計準則之修訂，以編製綜合財務報表：

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，於本年度應用該等香港財務報告準則及香港會計準則之修訂並無對本年度及過往年度本集團之財務狀況及表現及／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」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)所作出之決策，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。

於本年度應用該等修訂並無對綜合財務報表造成任何影響。

1.2 提早應用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」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12月31日止年度，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12月31日止年度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734,000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12月31日止年度之損益。

2. 綜合財務報表之編製基準

本集團於截至2020年12月31日止年度產生經常性經營活動現金流出淨額約人民幣503,482,000元(2019年：經營活動現金流出淨額約人民幣175,185,000元)，而本集團於2020年12月31日的資本開支承擔約為人民幣4,008,835,000元。本集團倚賴其控股股東周焯華先生(「周先生」)及關聯公司的財務支援。經計及本集團的財務資源(包括周先生的財務支援)，本公司董事(「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. 本報告期內重大事項

爆發新型冠狀病毒及隨後的隔離措施以及多個國家紛紛實施的旅遊限制已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」)、澳門、俄羅斯聯邦及越南的營商環境，並直接及間接影響本集團的營運。由於政府採取強制性隔離措施以遏制疫情蔓延，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，新型冠狀病毒疫情的蔓延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惡化。因此，本集團的財務狀況及表現在各方面均受到衝擊，包括綜合財務報表相關附註所披露截至2020年12月31日止年度的收入下降及確認相關資產減值。

4. 收入及分部資料

以下為兩個年度本集團之收入分析：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售物業	-	18,901
物業管理服務收入	5,871	13,384
商場管理及營運收入	1,337	-
旅遊代理服務收入	1,418	5,796
銷售旅遊相關產品	108,606	519,738
博彩及酒店營運收入	42,377	-
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	7,879	14,450
	<u>167,488</u>	<u>572,269</u>
租賃	31,803	39,558
	<u>199,291</u>	<u>611,827</u>

分部資料

就資源分配及分部表現評估向執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告之資料乃集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。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 - 於中國開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 物業租賃以及商場管理及營運 - 於中國租賃零售及住宅物業及提供物業管理服務以及自東陽新光收購事項(定義及詳述見附註18(c))以來透過一間全資附屬公司東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)於中國管理及營運商場；
- (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、提供旅遊代理服務及包機服務；
- (5) 於菲律賓營運綜合度假村 - 透過非全資附屬公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」)於菲律賓馬尼拉娛樂城開發及營運綜合度假村；

(6) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村 – 自凱升收購事項(定義及詳述見附註18(b))以來透過非全資附屬公司凱升控股有限公司(「凱升」)於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；及

(7) 其他 – 於菲律賓提供物業管理服務及交通運輸服務(已於2019年12月10日終止經營)。

收入分類

	截至2020年12月31日止年度						總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業租賃 以及商場 管理及營運 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	於菲律賓 營運綜合 度假村 人民幣千元	於俄羅斯 聯邦營運 綜合度假村 人民幣千元	
貨品或服務類別							
銷售物業	-	-	-	-	-	-	-
物業管理服務收入	-	5,871	-	-	-	-	5,871
商場管理及營運收入	-	1,337	-	-	-	-	1,337
旅遊相關產品銷售							
- 酒店住宿產品	-	-	-	108,551	-	-	108,551
- 其他	-	-	-	55	-	-	55
旅遊代理服務收入	-	-	-	1,418	-	-	1,418
博彩及酒店營運收入							
- 博彩營運	-	-	-	-	-	40,606	40,606
- 酒店營運	-	-	-	-	-	1,771	1,771
酒店及綜合度假村之 一般顧問服務收入	-	-	7,879	-	-	-	7,879
來自客戶合約收入	-	7,208	7,879	110,024	-	42,377	167,488
租賃	-	31,803	-	-	-	-	31,803
總收入	-	39,011	7,879	110,024	-	42,377	199,291

截至2019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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
貨品或服務類別						
銷售物業						
- 公寓	18,901	-	-	-	-	18,901
物業管理服務收入	-	5,589	-	-	7,795	13,384
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
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
總收入	18,901	44,750	14,450	525,534	8,192	611,827

截至2020年12月31日止年度

	物業租賃 以及商場 管理 & 營運	物業開發 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	於菲律賓 營運綜合 度假村 人民幣千元	於俄羅斯聯邦 營運綜合 度假村 人民幣千元	總計 人民幣千元
按客戶地點之地理市場							
中國	-	7,208	-	-	-	-	7,208
澳門	-	-	-	104,014	-	-	104,014
柬埔寨	-	-	1,158	338	-	-	1,496
越南	-	-	6,721	5,672	-	-	12,393
俄羅斯聯邦	-	-	-	-	-	42,377	42,377
	-	7,208	7,879	110,024	-	42,377	167,488
租賃	-	31,803	-	-	-	-	31,803
總計	-	39,011	7,879	110,024	-	42,377	199,291
確認收入時間							
某一時點	-	-	-	1,418	-	41,852	43,270
隨時間	-	7,208	7,879	108,606	-	525	124,218
	-	7,208	7,879	110,024	-	42,377	167,488
租賃	-	31,803	-	-	-	-	31,803
總計	-	39,011	7,879	110,024	-	42,377	199,291

截至2019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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
按客戶地點之地理市場						
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>
確認收入時間						
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>

與物業管理服務收入、商場管理及營運收入、銷售旅遊相關產品收入以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入有關的合約年期一般分別介乎1至20年、6個月至15年、1至31日及1至10年，而該等合約的合約費為固定或按所管理娛樂場的博彩收益總額及EBITDA之若干百分比浮動。

客戶合約的履約責任

銷售物業

本集團直接透過其本身之銷售辦公室及透過地產代理分別向買方出售持作銷售物業。

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

提供物業管理服務

本集團向其投資物業租戶提供物業管理服務。物業管理服務費包括於中國管理服務費用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。

商場管理及營運收入

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

旅遊相關產品銷售

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

來自旅遊套票銷售之收入乃於旅遊套票內之履約責任獲履行之時確認。旅遊套票包含若干履約責任，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起計30日之信貸期。

提供旅遊代理服務

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

博彩及酒店營運收入

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

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

提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務

酒店及綜合度假村之一般顧問服務指向於越南及柬埔寨發展酒店及綜合度假村項目之客戶提供一般顧問服務。合約期初步為期一年，雙方協議下可延長。有關收入隨時間確認，即當該等客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益，乃根據本集團對履行履約責任的付出或投入相對履行該履約責任的預計總投入確認，有關方法最能反映本集團於轉讓服務控制權方面的履約情況。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。該等預付款項於合約開始時入賬列作合約負債，直至就相關合約確認的收入超過預付款項金額為止。視乎各合約的條款，本集團自合約第七個月起每半年或每月收取一般顧問服務款項。本集團給予其客戶介乎0至15日的信貸期。

於2020年及2019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：

	銷售物業 人民幣千元	博彩及酒店 營運收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年12月31日			
一年內	<u>126,197</u>	<u>2,330</u>	<u>128,527</u>
於2019年12月31日			
一年內	<u>127,197</u>	<u>-</u>	<u>127,197</u>

就銷售物業而言，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。

	物業租賃 以及商場 物業開發 管理 及營運 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	於菲律賓營運 綜合度假村 人民幣千元	於俄羅斯 聯邦營運 綜合度假村 人民幣千元	總計 人民幣千元	
截至2020年12月31日止年度							
外來客戶分部收入	-	39,011	7,879	110,024	-	42,377	199,291
分部虧損	(72,738)	(419,092)	(13,866)	(29,376)	(27,992)	(17,515)	(580,579)
可換股債券之公允值變動							213,451
衍生金融工具之公允值變動							1,359,949
於一間聯營公司權益之減值							(47,363)
於業務合併時重新計量於一間 聯營公司之現有權益之虧損							(108,780)
收購附屬公司之議價收購收益							309,519
應佔聯營公司虧損							(21,410)
應佔一間合營公司虧損							(246,599)
未分配其他收入、收益及虧損							130,112
未分配融資成本							(251,702)
未分配開支							(81,410)
除稅前溢利							<u>675,188</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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至2019年12月31日止年度						
外來客戶分部收入	18,901	44,750	14,450	525,534	8,192	611,827
分部(虧損)溢利	(41,248)	(117,447)	4,110	9,001	2,958	(142,626)
按公允值計入損益						
(「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						(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)
視作部分出售於一間聯營公司						
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						(96,895)
除稅前虧損						(1,495,053)

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、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、於業務合併時重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損、收購附屬公司之議價收購收益、應佔聯營公司(虧損)溢利、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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
分部資產		
物業開發	611,910	617,405
物業租賃以及商場管理及營運	1,305,770	1,610,206
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	4,202	13,354
旅遊相關產品及服務	126,169	112,509
於菲律賓營運綜合度假村	3,040,092	–
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	2,643,570	–
其他	–	179,949
分部資產總值	7,731,713	2,533,423
未分配資產：		
於聯營公司權益	20,846	514,519
於一間合營公司權益	615,464	727,780
向一間合營公司貸款	269,570	–
應收一間合營公司款項	9,169	–
物業、經營權及設備	295,682	297,526
使用權資產	1,800	2,656
衍生金融工具	2,701	2,619
銀行結餘及現金	42,840	35,422
遞延稅項資產	66	66
其他	41,247	4,981
綜合資產總額	9,031,098	4,118,992
分部負債		
物業開發	1,168,047	733,097
物業租賃以及商場管理及營運	531,052	464,585
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	2,781	994
旅遊相關產品及服務	60,003	65,461
於菲律賓營運綜合度假村	787,984	–
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	188,254	–
其他	–	7,224
分部負債總額	2,738,121	1,271,361
未分配負債：		
即期稅項負債	10,759	335,109
遞延稅項負債	235,462	335,326
可換股債券	412,730	581,731
衍生金融工具	704,920	2,146,215
租賃負債	1,765	2,935
來自一間附屬公司非控股股東貸款	83,614	84,804
應付一間附屬公司非控股股東款項	2,666	669
應付關聯公司款項	192,869	290,020
應付一名董事款項	4,700	5,002
來自一間關聯公司貸款	–	729,589
就訴訟之撥備	27,800	27,800
其他	15,085	13,807
綜合負債總額	4,430,491	5,824,368

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、若干使用權資產、衍生金融工具、若干物業、經營權及設備、若干銀行結餘及現金、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，惟若干租賃負債、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。

5. 其他收入、收益及虧損

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銀行利息收入	6,689	368
向一間合營公司貸款之利息收入	20,190	-
向一間合營公司貸款之估算利息收入	24,285	-
出售物業、經營權及設備之收益	823	122
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損	-	(5)
匯兌收益(虧損)淨額	80,810	(86,257)
其他	3,992	3,454
	<u>136,789</u>	<u>(82,318)</u>

6. 融資成本

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
可換股債券之估算利息開支(附註17(a)及(b))	62,180	54,116
承兌票據之估算利息開支	30,038	21,514
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	99,532	52,406
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	1,589	-
增值稅安排之估算利息開支	3,610	-
承兌票據之利息	5,356	5,337
來自一間關聯公司貸款之利息	52,544	28,939
來自附屬公司非控股股東貸款之利息	2,056	665
銀行借貸利息	22,085	22,160
其他借貸利息	65,700	36,854
租賃負債利息	904	471
	<u>345,594</u>	<u>222,462</u>

於2020年，概無融資成本被資本化(2019年：無)。

7. 除稅前溢利(虧損)

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除稅前溢利(虧損)乃經扣除(計入)以下項目後達致：		
物業、經營權及設備折舊	20,197	1,834
使用權資產折舊	4,790	2,507
無形資產攤銷	3	-
	<u>24,990</u>	<u>4,341</u>
折舊及攤銷總額		
折舊及攤銷總額於綜合損益表中呈列為：		
- 銷售成本	11,611	-
- 行政費用	13,379	4,341
	<u>24,990</u>	<u>4,341</u>
核數師酬金	4,545	4,356
董事酬金	22,955	27,297
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	61,414	41,719
- 股份支付的薪酬福利	2,141	2,969
- 退休福利計劃供款	5,453	2,782
	<u>69,008</u>	<u>47,470</u>
員工成本，不包括董事及顧問		
總員工成本	<u>91,963</u>	<u>74,767</u>
就其他應收款確認之減值虧損(計入其他經營開支)	2,504	-
就應收賬款確認之減值虧損	2,026	-
無形資產減值虧損	51	-
銷售成本		
- 銷售物業成本	-	14,099
- 旅遊相關產品銷售成本	104,096	487,829
- 提供服務成本	5,667	9,981
- 博彩及酒店營運之經營開支	33,102	-
	<u>142,865</u>	<u>511,909</u>
投資物業之租金收入總額	(31,803)	(39,558)
減：投資物業產生之直接經營開支	2,380	3,213
	<u>(29,423)</u>	<u>(36,345)</u>

8. 所得稅(抵免)開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
即期稅項		
- 企業所得稅(「企業所得稅」)	(294)	(39,863)
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	6	2,769
- 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)	-	300
- 菲律賓預扣稅	3,341	-
- 俄羅斯企業稅	26	-
- 其他司法管轄區	117	-
	3,196	(36,794)
土地增值稅(「土地增值稅」)	(2,705)	(8,431)
遞延稅項	(99,864)	59,444
	(99,373)	14,219

(a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2百萬港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體溢利將繼續按16.5%的劃一稅率徵稅。

董事認為涉及實施兩級制利得稅率制度的金額對綜合財務報表不屬重大。於兩個年度內，香港利得稅按估計應課稅溢利16.5%計稅。由於本集團之收入並非於香港產生或從中獲得，因此並無就香港之稅項計提撥備。

(b) 企業所得稅

於報告期的企業所得稅撥備乃根據於中國營運的附屬公司適用的相關所得稅法律法規計算的估計應課稅溢利作出。

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，於該兩年本集團的中國附屬公司的稅率為25%，惟於截至2020年12月31日止年度符合中國小型微利企業資格並享有優惠稅率的一間中國附屬公司除外。

(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368,350,000元(2019年12月31日：約人民幣668,499,000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) 海外所得稅

本公司及一間附屬公司根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。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。

(e) 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%。

(f) 菲律賓企業所得稅

於該兩年菲律賓企業所得稅按估計應課稅溢利30%計算。

(g) 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。

(h) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按截至2020年12月31日止年度之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

俄羅斯稅項、貨幣及海關法規可能經常作出不同之詮釋及變動。

管理層對適用於本集團之交易及活動之有關法規之詮釋可能受到有關地區及聯邦當局質疑，尤其是本集團之部分收支就稅務而言之會計處理方法以及抵扣來自供應商及承包商之輸入增值稅(「增值稅」)。稅務當局可能在其法規詮釋及評估中保持較決斷之立場，因此可能產生重大額外稅項、罰款及利息。有關當局仍可進行稅務審查之財政期間為審查年度前三個曆年。在某些情況下，有關審查可能涵蓋更長時間。

(i) 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。

9. 股息

董事會並無建議派付截至2020年及2019年12月31日止年度各年之末期股息。

10. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算基準如下：

盈利(虧損)數據計算如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
盈利(虧損)		
本公司股東就計算每股基本盈利(虧損)之應佔年內 溢利(虧損)	<u>709,797</u>	<u>(1,484,266)</u>
攤薄性潛在普通股之影響：		
- 應佔凱升溢利之調整，根據其每股盈利之攤薄	(471)	(24)
- 有關延長2016年可換股債券及2018年可換股債券之 可換股債券公允值變動之調整	(213,451)	-
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之轉換選擇權 衍生工具之公允值變動	(1,359,078)	-
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之估算 利息開支	62,054	-
- 有關2016年可換股債券及2018年可換股債券之 匯兌收益	<u>(114,368)</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄虧損之虧損	<u><u>(915,517)</u></u>	<u><u>(1,484,290)</u></u>

	股份數目	
	2020年	2019年
股份數目		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股之加權平均數	6,666,972,746	6,666,972,746
攤薄性潛在普通股之影響		
– 2016年可換股債券及2018年可換股債券	<u>1,876,153,845</u>	<u>–</u>
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	<u>8,543,126,591</u>	<u>6,666,972,746</u>

截至2020年12月31日止年度，計算每股攤薄虧損並未假設行使本公司未行使之購股權，原因為假設行使該等購股權將令每股攤薄虧損減少。

截至2019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攤薄虧損減少。

11. 於聯營公司權益

	2020年 人民幣千元	2019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	20,108
應佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息	1,060	4,584
匯兌差額	<u>(322)</u>	<u>32,149</u>
	<u>20,846</u>	<u>514,519</u>

上市投資之公允值(附註)

435,785

附註：於2019年12月31日，本集團於其上市聯營公司凱升(其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)之權益公允值約為人民幣435,785,000元(根據於聯交所可得之市場報價)，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)。

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%，而截至2019年12月31日止年度，已確認視作部分出售之虧損約人民幣60,442,000元。

於截至2020年12月31日止年度進行凱升收購事項(定義及詳情見附註18(b))後，本集團於凱升之股權增加至約69.66%，而凱升已成為本集團之非全資附屬公司及不再為本集團之聯營公司。

12. 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 人民幣千元	2019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	(345,885)	(95,958)
匯兌差額	<u>2,595</u>	<u>6,979</u>
	20,331	274,642
向一間合營公司貸款(附註(a))	444,309	444,309
視作注資(附註(b)及(c))	184,983	-
匯兌差額	<u>(34,159)</u>	<u>8,829</u>
	615,464	727,780
於一間合營公司之權益		
向一間合營公司貸款		
- 流動(附註(b))	183,983	-
- 非流動(附註(c))	<u>85,587</u>	-
	269,570	-
應收一間合營公司款項		
- 流動	6,394	-
- 非流動	<u>2,775</u>	-
	9,169	-

附註：

- (a) 該等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該合營公司之投資淨額。
- (b) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付本金額為30,000,000美元(於提取日期相當於約人民幣212,385,000元)之貸款。該貸款按年利率14%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計12個月後償還，且到期日可延長至2022年2月28日，因此於2020年12月31日分類為流動資產。

由於向一間合營公司貸款所收取之利率低於現行市場利率，於初步確認時貸款之估算利息總額人民幣23,069,000元(2019年：無)乃根據現行市場利率與票面利率之間之差額計算，並已於2020年12月31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為29.54%。

- (c) 截至2020年12月31日止年度，本集團向一間合營公司墊付本金總額為34,045,000美元（於提取日期相當於約人民幣239,719,000元）之貸款。該等貸款按年利率1.5%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計五年後償還，因此於2020年12月31日分類為非流動資產。

由於向一間合營公司貸款所收取之利率低於現行市場利率，於初步確認時貸款之估算利息總額人民幣161,914,000元（2019年：無）乃根據現行市場利率與票面利率之間之差額計算，並已於2020年12月31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%。

13. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款(附註)		
– 客戶合約	19,863	57,715
– 租賃	7,253	1,878
	27,116	59,593
減值撥備	(1,915)	–
	25,201	59,593
其他應收款	31,180	3,665
其他按金	12,077	7,249
預付款	23,736	2,695
	92,194	73,202

附註：金額指來自租金收入、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。就租賃投資物業產生之租金收入有關之應收所得款項而言，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、入住登記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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
30日內	17,183	56,257
31日至90日	2,460	870
91日至180日	2,583	544
超過180日	2,975	1,922
	<u>25,201</u>	<u>59,593</u>

14. 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	
	2020年 人民幣千元	2019年 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	299	298
提供予供應商之旅遊代理業務及當地監管機構授予之 牌照之擔保	5,500	11,771
	<u>5,805</u>	<u>12,075</u>
金額列為：		
– 流動	305	304
– 非流動(附註)	5,500	11,771
	<u>5,805</u>	<u>12,075</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2020年12月31日，已抵押銀行存款按年利率介乎0.2%至1.5%(2019年12月31日：0%至1.5%)的浮動利率計息。

於2020年12月31日，受限制銀行存款指：

- (i) 應銀行要求將若干已抵押投資物業產生之收入存入指定銀行戶口，以償還銀行借貸，且其提取須獲銀行事先批准，金額約為人民幣1,165,000元(2019年12月31日：人民幣573,000元)；
- (ii) 於2020年7月14日起至2021年7月13日期間被法院查封之一間附屬公司之銀行戶口結餘約人民幣981,000元(2019年12月31日：無)，其中涉及與一家服務供應商之樓宇管理服務合約之訴訟；及
- (iii) 被中國相關地方當局凍結之若干銀行結餘約為人民幣858,000元(2019年12月31日：人民幣22,969,000元)（「被凍結銀行戶口」）。其中一個於2020年12月31日之有關被凍結銀行戶口結餘約人民幣251元已於2021年2月獲解除(2019年12月31日：所有被凍結銀行戶口已於2020年6月及2021年2月獲悉數解除)。

本集團並無就於2020年12月31日之被凍結銀行戶口確認任何撥備，原因是經作出適當查詢後，(a)被凍結銀行戶口及本集團均非與被凍結銀行戶口有關的任何法律訴訟的主體事項，且(b)本集團並不知悉任何其他須作出撥備的事件。

15. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款(附註)	57,156	57,107
應付利息	32,326	20,302
有關轉移當地電網接駁權之應付款	8,993	—
增值稅安排之負債	7,749	—
其他應付稅項	7,571	11,504
其他應付款及應計款項	158,396	120,040
	272,191	208,953

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0至90日	4,922	12,574
90日以上	52,234	44,533
	<u>57,156</u>	<u>57,107</u>

16. 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。本集團於2020年12月31日公允值約為人民幣397,380,000元(2019年12月31日：人民幣533,000,000元)之若干投資物業由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。

於本公告日期，該個人已就判決提出上訴。第二次聆訊日期已定於2021年4月14日。

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。截至2020年12月31日止年度，概無確認進一步撥備。

17. 可換股債券／衍生金融工具

(a) 本公司發行之可換股債券

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(「**已延長2016年可換股債券到期日**」)。修訂協議已於2018年9月28日舉行之本公司股東特別大會上以普通決議案通過。

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(「**轉換部分2016年可換股債券**」)為本公司646,153,846股普通股，轉換價為每股0.26港元。

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(即轉換部分2016年可換股債券日期)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2020年10月15日，本公司與名萃訂立補充契據，以將已延長2016年可換股債券到期日進一步延長至2022年12月7日。補充契據於2020年12月7日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

由於延長已延長2016年可換股債券到期日，於2020年12月7日(即延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約402,000,000港元(相當於約人民幣359,319,000元)減少至約268,499,000港元(相當於約人民幣226,426,000元)。債務部分之公允值變動約133,501,000港元(相當於約人民幣112,581,000元)於損益內確認。於延長已延長2016年可換股債券到期日後債務部分之實際年利率為22.36%。

於2019年12月31日、2020年12月7日及2020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及星將有限公司結欠之股東貸款向星望有限公司(「**星望**」)及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」)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時隨時按轉換價每股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2020年7月3日，本公司、星望及Better Linkage訂立補充契據，以將2018年可換股債券到期日延長至2022年8月28日。補充契據於2020年8月24日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

由於延長2018年可換股債券到期日，於2020年8月24日(即延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約297,000,000港元(相當於約人民幣265,984,000元)減少至約184,018,000港元(相當於約人民幣164,289,000元)。債務部分之公允值變動約112,982,000港元(相當於約人民幣100,870,000元)於損益內確認。於延長後債務部分之實際年利率為26.87%。

於2019年12月31日、2020年8月24日及2020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。

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

	債務部分 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2019年1月1日	297,508	1,404,425	1,701,933
自損益扣除	–	463,127	463,127
匯兌差額	7,165	39,730	46,895
估算利息開支(附註6)	28,335	–	28,335
於2019年12月31日及2020年1月1日 計入損益，包括於損益內確認	333,008	1,907,282	2,240,290
延長之調整	(112,581)	(1,157,178)	(1,269,759)
匯兌差額	(20,312)	(76,858)	(97,170)
估算利息開支(附註6)	26,311	–	26,311
於2020年12月7日(延長日期)	226,426	673,246	899,672
計入損益	–	(5,698)	(5,698)
匯兌差額	(449)	(1,320)	(1,769)
估算利息開支(附註6)	3,326	–	3,326
於2020年12月31日	229,303	666,228	895,531
2018年可換股債券			
於2019年1月1日	217,612	174,457	392,069
自損益扣除	–	59,504	59,504
匯兌差額	5,330	4,972	10,302
估算利息開支(附註6)	25,781	–	25,781
於2019年12月31日及2020年1月1日 計入損益，包括於損益內確認	248,723	238,933	487,656
延長之調整	(100,870)	(143,346)	(244,216)
匯兌差額	(825)	(874)	(1,699)
估算利息開支(附註6)	17,261	–	17,261
於2020年8月24日(延長日期)	164,289	94,713	259,002
計入損益	–	(52,856)	(52,856)
匯兌差額	(9,862)	(3,868)	(13,730)
估算利息開支(附註6)	15,156	–	15,156
於2020年12月31日	169,583	37,989	207,572
總計			
於2020年12月31日	398,886	704,217	1,103,103
於2019年12月31日	581,731	2,146,215	2,727,946

(b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)

截至2020年12月31日止年度，本公司一間非全資附屬公司凱升發行以美元(「美元」)計值之可換股債券，以向非控股股東收購其附屬公司之額外權益，本金總額為3,000,000美元，初步轉換價為每股3.50港元(待按7.75港元兌1.00美元之固定匯率換算為美元)，並附帶調整條款，將於各發行日期之第五週年到期。凱升可換股債券不計息。

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

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

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

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

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

凱升可換股債券於2020年11月16日之公允值及凱升可換股債券於2020年11月16日及2020年12月31日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。

凱升可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
初步確認於2020年11月16日發行之			
可換股債券	13,967	1,464	15,431
計入損益	-	(748)	(748)
匯兌差額	(249)	(13)	(262)
估算利息開支(附註6)	126	-	126
	<u>13,844</u>	<u>703</u>	<u>14,547</u>
於2020年12月31日	<u>13,844</u>	<u>703</u>	<u>14,547</u>

(c) 認沽期權

於2019年10月28日，本集團與SunTrust一名非控股股東之關聯公司Westside City Resorts World Inc. (「Westside」) 及Travellers International Hotel Group Inc. (「Travellers」) 訂立協議。根據協議，本集團在協議所述之事件發生後有權全權酌情向Westside及Travellers行使一項有關其於SunTrust股權之認沽期權，代價為人民幣151,548,000元另加每年3.5%利息。

於2020年12月31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2,701,000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	<u>(7)</u>
於2019年12月31日及2020年1月1日	2,619
計入損益	123
匯兌差額	<u>(41)</u>
於2020年12月31日	<u>2,701</u>

18. 收購附屬公司

(a) 收購Golden Medal Limited (「Golden Medal」)

於2020年1月20日，本公司透過收購Golden Medal之全部股權完成收購一架飛機。

由於所收購資產並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」所界定之業務，故董事釐定收購事項為透過收購附屬公司而非業務合併收購資產。

(b) 收購凱升

於2020年6月1日，凱升(本集團之聯營公司，其股份於聯交所主板上市)建議按每持有兩股股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股供股股份0.6港元發行供股股份，以籌集不少於約1,623.40百萬港元(扣除開支前)及不多於約1,641.70百萬港元(扣除開支前)(「凱升供股事項」)。

同日，本公司及勝天控股有限公司(「勝天」，本公司之直接全資附屬公司)與凱升訂立不可撤回承諾，本公司及勝天將接納及支付根據凱升供股事項暫定配發予本公司及勝天之669,462,696股供股股份，而勝天與凱升訂立包銷協議，以包銷最多2,066,705,058股供股股份。

於2020年10月15日，凱升供股事項已完成(「完成日期」)，本公司(作為股東)及勝天(作為包銷商及股東)已承購合共2,695,253,547股凱升供股股份，而本集團於凱升之股權由約24.74%增加至約69.66%。因此，凱升已作為本公司之非全資附屬公司入賬，而其財務業績自此於本公司之綜合財務報表綜合入賬。

於凱升供股事項之前，本集團持有凱升約24.74%股權(「現有股權」)。現有股權於完成日期之公允值約人民幣283,649,000元乃參考凱升於完成日期所報股價每股0.73港元計算。緊接完成日期前，本集團就現有股權於凱升之權益之賬面總值約為人民幣413,836,000元。

於完成日期，現有股權之公允值與本集團於凱升之權益之賬面總值(連同於業務合併時重新計量現有股權而解除之匯兌儲備約人民幣21,407,000元)之差額約人民幣108,780,000元已於本集團綜合損益表內確認為於業務合併時重新計量現有股權之虧損。

現有股權於完成日期之公允值構成收購成本之一部分，並根據香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」計入有關收購凱升約69.66%股權(「凱升收購事項」)之議價收購收益之計算。

於凱升收購事項後，本集團可擴展酒店及娛樂場業務，以進一步提升本集團未來的盈利能力。是項收購使用購買價分配法入賬。

於凱升收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：

	凱升 於合併前之 賬面值 人民幣千元	臨時公允值 調整 人民幣千元	臨時公允值 人民幣千元
物業、經營權及設備	1,196,392	139,002	1,335,394
使用權資產	4,446	—	4,446
就非流動資產之預付款及按金	11,782	—	11,782
無形資產	354	—	354
存貨	1,674	—	1,674
應收賬款及其他應收款及預付款	24,417	—	24,417
銀行結餘及現金	2,121,221	—	2,121,221
應付賬款及其他應付款	(37,215)	—	(37,215)
合約負債	(1,711)	—	(1,711)
來自一間附屬公司非控股股東貸款	(148,258)	—	(148,258)
增值稅安排負債	(25,146)	—	(25,146)
租賃負債	(3,629)	—	(3,629)
所收購資產淨值之公允值	<u>3,144,327</u>	<u>139,002</u>	<u>3,283,329</u>
產生自凱升收購事項之非控股權益			(1,282,252)
凱升收購事項之議價收購收益			<u>(309,519)</u>
總代價			<u><u>1,691,558</u></u>

人民幣千元

以下列方式支付：

已付現金代價	1,407,909
現有股權之公允值	<u>283,649</u>
	<u><u>1,691,558</u></u>

對綜合損益表之淨影響：

於業務合併時重新計量現有 股權之虧損	(108,780)
凱升收購事項之議價收購收益	<u>309,519</u>
議價收購收益淨額	<u><u>200,739</u></u>

有關凱升收購事項之現金流量分析如下：

人民幣千元

凱升收購事項產生之現金流入淨額：

已付現金代價	(1,407,909)
已收購銀行結餘及現金	<u>2,121,221</u>
計入投資活動所得現金流量之現金流入淨額	713,312
計入經營活動所得現金流量之凱升收購事項之交易成本	<u>(5,894)</u>
	<u><u>707,418</u></u>

(c) 收購東陽新光

截至2020年12月31日止年度，本集團已於司法拍賣中成功以競投價人民幣26,500,000元收購東陽新光(一間於中國成立之有限公司)100%股權，並於2020年11月19日登記為東陽新光100%股權之登記擁有人(「東陽新光收購事項」)。

於東陽新光收購事項後，本集團可擴展物業租賃及提供商場管理及營運業務，以進一步提升本集團未來的盈利能力。是項收購使用購買價分配法入賬。

於東陽新光收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：

	東陽新光 於合併前之 賬面值 人民幣千元	臨時公允 值 調整 人民幣千元	臨時公允 值 人民幣千元
物業、經營權及設備	1,266	-	1,266
使用權資產	56,190	2,859	59,049
應收賬款及其他應收款及預付款	32,543	(10,532)	22,011
銀行結餘及現金	8,065	-	8,065
應付賬款及其他應付款	(11,392)	-	(11,392)
租金及其他按金	(4,625)	-	(4,625)
租賃負債	(59,845)	796	(59,049)
即期稅項負債	(424)	-	(424)
	<u>21,778</u>	<u>(6,877)</u>	<u>14,901</u>
所收購資產淨值之公允值			
已付代價			<u>26,500</u>
商譽			<u><u>11,599</u></u>

有關東陽新光收購事項之現金流量分析如下：

	人民幣千元
東陽新光收購事項產生之現金流出淨額：	
已付現金代價	(26,500)
減：已收購銀行結餘及現金	<u>8,065</u>
計入投資活動現金流量之現金流出淨額	(18,435)
計入經營活動現金流量之東陽新光收購事項之交易成本	<u>(50)</u>
	<u><u>(18,485)</u></u>

商譽產生自東陽新光收購事項。就合併支付之代價實際上包括與預期協同效益、增長收入、未來市場發展及東陽新光之全體勞工所帶來之裨益有關之金額。由於該等裨益並不符合可識別無形資產之確認標準，故並無與商譽分開確認。預期此項收購產生之商譽概不可扣稅。

19. 永久證券

人民幣千元

本金	
初步確認於2020年8月18日發行之首批永久證券(附註(a))	3,476,844
年內其後發行(附註(b))	<u>1,292,126</u>
於2020年12月31日	<u>4,768,970</u>
分派	
年內撥備(附註(c))	<u>76,599</u>
於2020年12月31日	<u>76,599</u>
總計	
於2020年12月31日	<u><u>4,845,569</u></u>

於2020年8月18日，本公司與星望訂立認購協議，據此，本公司同意發行而星望同意認購本公司本金額6,000百萬港元之5.00%永久證券(「永久證券」)。

永久證券賦予持有人權利按本金額每年5%收取分派，且並無固定贖回日期。本公司可全權酌情選擇註銷或延遲(全部或部分)永久證券之任何應計分派。本公司可選擇於永久證券發行日期後滿10年當日或本公司控制權變動當日，按未償還本金額之100%連同任何應計分派贖回(全部而非部分)永久證券。

附註：

- (a) 首批永久證券已於認購協議日期發行，以向星望償還於2020年8月18日到期之現有金額約3,887百萬港元(相當於約人民幣3,476.85百萬元)之同等金額(「首批永久證券」)。

來自星望貸款之賬面值約1,910,962,000港元(相當於約人民幣1,709,355,000元)連同應付星望款項(即應付利息)約93,572,000港元(相當於約人民幣83,700,000元)，即總額約2,004.53百萬港元(相當於約人民幣1,793.06百萬元)已用於結算上述應付代價。先前透過星望提供之關聯公司貸款確認之注資約1,882.47百萬港元(相當於約人民幣1,683.79百萬元)自資本儲備終止確認並轉撥至永久證券。永久證券分類為本公司之股本工具。

- (b) 於發行首批永久證券後，本公司於截至2020年12月31日止年度進一步發行本金總額為1,485百萬港元(相當於人民幣1,292.12百萬元)之永久證券。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，有關已發行永久證券之分派撥備約為89.0百萬港元(相當於約人民幣76.6百萬元)(2019年：無)。

20. 或然負債

- (a) 於2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	623	990

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2020年12月31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。

- (b) 於2020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。就此而言，約人民幣37百萬元(2019年12月31日：人民幣37百萬元)在本集團於2020年12月31日之綜合財務報表中入賬為應收賬款及其他應付款。基於法律訴訟仍在進行中，並參考從本公司中國律師取得之法律意見，管理層認為本集團進一步資源流出之可能性甚微。

21. 報告期後事項

- (a) 於2021年1月8日，(1)太陽旅遊有限公司(「**太陽旅遊**」，本公司全資附屬公司)與周先生訂立總包機服務協議，據此，太陽旅遊將向周先生及其聯繫人提供包機服務；及(2)太陽旅遊與周先生訂立旅遊相關服務總協議，據此，太陽旅遊將不時向周先生及其聯繫人(惟不包括太陽城博彩中介一人有限公司(周先生全資擁有之關連公司)及其附屬公司)提供旅遊相關服務。有關總包機服務協議及旅遊相關服務總協議的進一步詳情於本公司日期為2021年1月8日的公告中披露。
- (b) 於2021年2月21日，本公司與一名獨立第三方(「**買方**」)訂立買賣協議(「**通達買賣協議**」)。根據通達買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司直接全資附屬公司通達有限公司之全部股權，代價為人民幣155,290,000元(「**通達出售事項**」)。交易須待本公司與買方協定之若干先決條件獲達成後，方告完成。有關通達出售事項之詳情於本公司日期為2021年2月21日之公告中披露。
- (c) 於2021年2月23日，SunTrust(作為借款人)與Summit Ascent Investments Limited(「**SA Investments**」，本公司間接非全資附屬公司，作為貸款人)訂立貸款協議，據此，SA Investments將在達成若干先決條件後向SunTrust提供本金額為120,000,000美元(相當於人民幣782,988,000元)的貸款(「**貸款**」)。有關貸款的詳情於凱升日期為2021年2月23日的公告及凱升日期為2021年3月26日的通函中披露。
- (d) 於2021年3月25日，SunTrust與Asian E-Commerce, Inc.(「**Asian E-Commerce**」，由SunTrust一名非控股股東擁有50%權益)訂立買賣協議(「**FOPM買賣協議**」)。根據FOPM買賣協議，SunTrust同意出售而Asian E-Commerce同意購買本集團於First Oceanic Property Management, Inc.餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約人民幣20,846,000元)(「**FOPM出售事項**」)。FOPM出售事項的詳情於本公司日期為2021年3月25日的公告中披露。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團錄得總收入約人民幣199.3百萬元，按年下降67.4%。綜合經調整EBITDA為約人民幣(105.2)百萬元，而2019年為約人民幣(59.4)百萬元。本公司權益持有人應佔淨溢利為約人民幣786.4百萬元，較2019年本公司權益持有人應佔淨虧損約人民幣1,484.3百萬元扭虧為盈。

2020年本公司權益持有人應佔年內溢利主要歸因於(i)衍生金融工具公允值變動收益約人民幣1,359.9百萬元；(ii)可換股債券公允值變動收益約人民幣213.5百萬元，乃由於本公司於年內發行的可換股債券到期日延期所致；(iii)收購凱升控股有限公司(「凱升」，連同其附屬公司統稱「凱升集團」)之議價收購收益淨額約人民幣200.7百萬元；及(iv)部分因(a)投資物業公允值變動虧損約人民幣415.8百萬元；(b)融資成本約人民幣345.6百萬元；(c)應佔一間合營公司虧損約人民幣246.6百萬元；及(d)於一間聯營公司權益的減值虧損約人民幣47.4百萬元而被抵銷。

於完成凱升供股事項後，凱升持有60%東雋有限公司(「東雋」)之股權及其於2020年11月進一步收購東雋17.5%股權，凱升繼而擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之綜合度假村水晶虎宮殿之約77.5%權益，於本年度為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約人民幣42.4百萬元，並為本集團貢獻博彩收益(「博彩收益」)總額約人民幣45百萬元。

本集團主要財務數據

	2020年全年 人民幣千元	2019年全年 人民幣千元
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	40,606	不適用
– 酒店營運	1,771	不適用
	42,377	不適用
其他分部：		
– 物業發展	–	18,901
– 物業租賃以及商場管理及營運	39,011	44,750
– 酒店及綜合度假村之一般顧問服務	7,879	14,450
– 旅遊及相關產品及服務	110,024	525,534
– 其他	–	8,192
總收入	199,291	611,827
綜合經調整EBITDA	(105,172)	(59,417)

博彩數據

(人民幣百萬元)	2020年 第四季度 ⁽ⁱ⁾	2020年 全年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱ⁾	<u>45</u>	<u>45</u>
轉碼數	33	33
贏率%	NEG ⁽ⁱⁱⁱ⁾	NEG ⁽ⁱⁱⁱ⁾
博彩收益	(1)	(1)
中場博彩投注額	81	81
淨贏率%	24.21%	24.21%
淨博彩收益	20	20
角子機博彩投注額	539	539
淨贏率%	3.82%	3.82%
淨博彩收益	21	21

(i) 指凱升集團收購後業績。

(ii) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

(iii) NEG指負贏率百分比。

以下為年內溢利(虧損)與綜合經調整EBITDA之對賬：

	2020年全年 人民幣千元	2019年全年 人民幣千元
年內溢利(虧損)	774,561	(1,509,272)
加(扣除)：		
所得稅(抵免)開支	(99,373)	14,219
投資物業之公允值變動	415,800	112,800
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動	-	(20,681)
可換股債券之公允值變動	(213,451)	-
衍生金融工具之公允值變動	(1,359,949)	521,746
於業務合併時重新計量於一間聯營公司之現有 權益之虧損	108,780	-
收購附屬公司之議價收購收益	(309,519)	-
出售附屬公司之收益	-	(9,245)
視作部分出售一間聯營公司股權之虧損	-	60,442
視作出售附屬公司之虧損	-	151,951
出售物業、經營權及設備之收益	(823)	(122)
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損	-	5
於一間聯營公司權益之減值	47,363	197,728
就訴訟之撥備	-	27,800
應佔聯營公司虧損(溢利)	21,410	(5,604)
應佔一間合營公司虧損	246,599	82,165
融資成本	345,594	222,462
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	(44,475)	-
其他營運開支	18,131	3,591
折舊及攤銷	24,990	4,341
匯兌(收益)虧損淨額	(80,810)	86,257
綜合經調整EBITDA	<u>(105,172)</u>	<u>(59,417)</u>

收入

本年度收入約為人民幣199.3百萬元，較2019年約人民幣611.8百萬元減少約人民幣412.5百萬元或67.4%。收入來自(i)物業開發、(ii)物業租賃以及商場管理及營運、(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、(v)於菲律賓營運綜合度假村及(vi)於俄羅斯聯邦營運綜合度假村。有關大幅減少乃主要由於旅遊相關產品及服務分部收入大幅減少所致。

- (i) **物業開發** – 本集團交付總建築面積(「**建築面積**」)零平方米的住宅單位(2019年：621平方米)。由於截至2020年12月31日止年度並無交付單位，故本年度並無確認收入。
- (ii) **物業租賃以及商場管理及營運** – 收入主要指出租港隆城購物中心的租金收入。本年度錄得收入由約人民幣44.8百萬元減少至約人民幣37.7百萬元，乃由於出租率由60%持續下降至58%所致。收入亦包括來自管理及營運本集團位於中國浙江省之租賃資產(即新光天地一期購物廣場及二期生活廣場)之特許專櫃銷售及提供零售管理及相關服務收入約人民幣1.3百萬元，為本集團自2020年11月19日起新收購一間全資附屬公司產生，詳見附註18(c)。於2020年12月31日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別為87%及79%。
- (iii) **提供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，年內產生收入約人民幣7.9百萬元(2019年：人民幣14.5百萬元)。
- (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，本集團於2020年之旅遊及旅遊業相關業務受到重大影響，本集團於本年度錄得來自該分部之收入由約人民幣415.5百萬元大幅減少至約人民幣110.0百萬元(2019年：人民幣525.5百萬元)。

- (v) 於菲律賓營運綜合度假村 – 透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司 Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」)，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」或「Westside City 項目」)，於2023年主酒店娛樂場開始投入營運後，SunTrust將為經營及管理主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。截至2020年12月31日止年度，本集團已完成主酒店娛樂場的建築設計工程及打樁工程。年內並無確認收入。
- (vi) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村 – 緊隨勝天控股有限公司(本公司之全資附屬公司)(作為包銷商及股東)及本公司(作為股東)根據按每持有兩股凱升現有股份獲發三股供股股份之基準以認購價每股凱升供股股份0.6港元進行之凱升供股(「凱升供股事項」)承購凱升供股股份後，凱升成為本公司擁有約69.66%權益之附屬公司。自2020年10月凱升供股事項完成以來，凱升於本年度透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約人民幣42.4百萬元。

其他收入、收益及虧損

本年度其他收入、收益及虧損增加，主要由於(i)匯兌淨收益約人民幣80.8百萬元(2019年：匯兌淨虧損約人民幣86.3百萬元)所致，其主要原因為可換股債券、衍生金融工具、來自一間關聯公司貸款及承兌票據之匯兌折算；及(ii)年內有關向本公司一間合營公司墊付貸款之利息收入及估算利息收入約人民幣44.5百萬元(2019年：無)。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於2019年及2020年維持穩定，主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

行政費用

本年度行政費用增加乃主要由於股份支付的薪酬福利增加及於2020年第四季收購凱升集團之員工成本增加所致。

投資物業之公允值變動

其指位於中國深圳之港隆城購物中心之市值變動。該等投資物業於2020年12月31日之公允值已由獨立專業估值師評估。2020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

於凱升2019年收購事項(定義見下文)前，本集團持有若干數目之凱升股份。凱升為一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司(股份代號：102)及於2018年分類為按公允值計入損益之金融資產。於2019年4月23日進一步收購凱升約24.68%股權(「凱升2019年收購事項」)後，本集團於凱升之權益增加約3.29%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，收益於截至2019年12月31日止年度重新分類時確認。

可換股債券之公允值變動

本公司擁有由本公司主要股東名萃有限公司持有之未償還本金額402.0百萬港元(於發行日期相當於約人民幣356.2百萬元)之可換股債券(「2016年可換股債券」)。本公司擁有由星望有限公司及Better Linkage Limited持有之未償還本金額總額為297.0百萬港元(於發行日期相當於約人民幣257.5百萬元)之可換股債券(「2018年可換股債券」)。於截至2020年12月31日止年度，2016年可換股債券及2018年可換股債券之到期日分別獲延長至2022年12月7日及2022年8月28日，此導致可換股債券之公允值變動約人民幣213.5百萬元。

衍生金融工具之公允值變動

其主要指2016年可換股債券及2018年可換股債券之衍生部分之公允值變動之收益。於2020年12月31日，該等衍生金融工具之公允值已由獨立專業估值師進行評估。

於業務合併時重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損／收購附屬公司之議價收購收益

於本年度，緊隨凱升供股事項後，本集團已進一步收購凱升，由約24.74%增至約69.66%之額外股權。收購凱升之議價收購收益淨額已獲確認，即(i)凱升集團於收購日期之可識別資產及負債之公允值超出收購成本約人民幣309.5百萬元，並由(ii)重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損約人民幣108.8百萬元(即本集團於凱升供股事項前於凱升之約24.74%股權之公允值與本集團於凱升供股事項完成日期所保留於聯營公司之權益及相關儲備之賬面總值之差額)所抵銷。

出售附屬公司之收益

截至2019年12月31日止年度，本集團出售其於太陽新城房地產有限公司之股權(後者間接持有位於中國遼寧省撫順之物業發展項目90%之應佔權益)，代價為人民幣20,000,000元(相當於約23,000,000港元)。

視作部分出售一間聯營公司股權之虧損

截至2019年12月31日止年度，由於(i)於凱升2019年收購事項後行使尚未行使之凱升購股權及(ii)本集團進一步收購凱升1.8%已發行股份，本集團持有凱升股權由約29.77%攤薄至約29.68%。此外，凱升於2019年8月19日按每股1.01港元發行300,000,000股新股予不少於六名獨立第三方。股份發行完成後，本集團持有凱升股權由約29.68%進一步攤薄至約24.74%，並於截至2019年12月31日止年度確認視作部分出售於一間聯營公司股權之虧損約人民幣60,442,000元。

視作出售附屬公司之虧損

於2019年10月28日，本集團收購SunTrust 51%股權(「**SunTrust收購事項**」)。於SunTrust收購事項完成後，SunTrust成為本公司擁有51%股權之附屬公司。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**」)及其附屬公司(均為於菲律賓註冊成立之公司，FOPM連同其附屬公司統稱「**FOPM集團**」)進行。

於2019年12月10日，FOPM按每股1.0披索發行150,000,000股新股予SunTrust一名非控股股東之一間關聯公司(「**FOPM股份認購事項**」)。緊隨FOPM股份認購事項完成後，FOPM集團不再為本集團之附屬公司及FOPM由本集團擁有24.27%股權，並構成視作出售附屬公司。SunTrust收購事項所產生之資產與負債及商譽約人民幣115.4百萬元自此已從本集團之綜合財務報表終止確認，而於FOPM之保留權益則確認為於一間聯營公司之權益。因此，已將視作出售附屬公司之虧損約人民幣152.0百萬元記賬。

於一間聯營公司之權益減值

於本年度，本集團就於一間聯營公司凱升之投資進行減值審閱。由於可收回金額少於賬面值，本集團確認於一間聯營公司之權益減值約人民幣47.4百萬元(2019年：人民幣197.7百萬元)，乃參考獨立專業估值師所作之估值。

就訴訟之撥備

截至2019年12月31日止年度，本集團牽涉一宗有關執行一名個人提出之民事索償之訴訟，本集團已就該訴訟之潛在負債計提撥備約人民幣27,800,000元。本年度概無確認進一步撥備。

應佔聯營公司(虧損)溢利

本集團確認應佔聯營公司虧損約人民幣21.4百萬元(2019年：應佔溢利人民幣5.6百萬元)，主要指應佔凱升虧損。

於2019年4月23日完成凱升2019年收購事項後，本集團於凱升約24.74%之權益分類為本集團一間聯營公司。自此，已於本集團之綜合財務報表確認應佔凱升之損益及其他全面收入或開支。於本年度，本集團於緊隨凱升供股事項後進一步收購凱升額外股權最多至約69.66%。凱升自此不再為本集團之聯營公司，並成為本公司之非全資附屬公司。

應佔一間合營公司虧損

該款項指應佔本集團一間合營公司的虧損，該合營公司由星將有限公司(「星將」，本公司之間接全資附屬公司)擁有。星將之主要資產乃位於越南廣南省會安南的綜合度假村開發項目(「會安南岸綜合娛樂度假村項目」)約34%股權。會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日開幕試業，其於2020年上半年仍在興建中。正當會安南岸綜合娛樂度假村準備試業時，疫情肆虐，期間並無航班或簽證提供給外國旅客。作為一項依賴旅遊業的物業，會安南岸綜合娛樂度假村於年內處於虧損狀態。由於年內會安南岸綜合娛樂度假村的員工成本及開業前成本增加，應佔合營公司虧損由約人民幣82.2百萬元增加至約人民幣246.6百萬元。

融資成本

融資成本主要包括(i)計息銀行及其他借貸之利息；(ii)可換股債券之估算利息開支；(iii)承兌票據及來自一間關聯公司貸款之利息及估算利息開支；(iv)租賃負債利息及(v)來自附屬公司非控股股東貸款之利息及估算利息開支。融資成本於2020年增加乃主要由於年內提取來自一間關聯公司新貸款融資及取得其他新借貸所致。

所得稅抵免(開支)

所得稅抵免(開支)包括即期稅項、土地增值稅及遞延稅項。2020年所得稅抵免乃主要由於年內確認有關投資物業公允值變動之遞延稅項抵免所致。

分部分析

於2020年，(i)物業開發收入；(ii)物業租賃收入及商場管理及營運收入；(iii)酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入；(iv)旅遊相關產品及服務收入；(v)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入及(vi)其他分部收入分別佔總收入的零(2019年：3.09%)、19.58%(2019年：7.31%)、3.95%(2019年：2.36%)、55.21%(2019年：85.90%)、21.26%(2019年：零)及零(2019年：1.34%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2020年12月31日，銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款總額約為人民幣2,225.6百萬元(2019年12月31日：人民幣289.0百萬元)。

於2020年12月31日，本集團的銀行及其他借貸總額約為人民幣1,312.6百萬元(2019年12月31日：人民幣859.4百萬元)，其中約人民幣274.5百萬元須按要求或於一年內償還；約人民幣777.8百萬元須於第二年償還；約人民幣114.8百萬元須於第三至五年(包括首尾兩年)內償還；及餘額約人民幣145.5百萬元須於五年後償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。

於2020年12月31日，應付一名董事款項指向一名董事發行以港元計值的承兌票據(「**2016年承兌票據**」)約人民幣4.7百萬元(2019年12月31日：人民幣5.0百萬元)，為無抵押、免息及須於2022年8月31日償還(2019年12月31日：須於2020年8月31日償還)。

於2020年12月31日，應付關聯公司款項指向一間關聯公司發行以港元計值的承兌票據(「**2018年承兌票據**」)約人民幣173.6百萬元(2019年12月31日：人民幣256.0百萬元)，為無抵押、按年利率2%計息及須於2022年8月28日償還(2019年12月31日：須於2020年8月28日償還)。

截至2020年12月31日止年度，來自一間關聯公司的貸款及其利息已透過發行永久證券悉數結清(2019年12月31日：人民幣729.6百萬元)。

於2020年12月31日，本集團來自附屬公司非控股股東的貸款約為人民幣200.2百萬元(2019年12月31日：人民幣84.8百萬元)，其中(i)約人民幣83.6百萬元以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按2.4%計息，並須於2021年7月21日償還；及(ii)約人民幣116.6百萬元為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

於2020年12月31日，本集團銀行及其他借貸、承兌票據、來自一間關聯公司貸款及來自附屬公司非控股股東貸款總額除以本集團綜合資產總值約為18.7%(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412.7百萬元(2019年12月31日：人民幣581.7百萬元)及約人民幣704.9百萬元(2019年12月31日：人民幣2,146.2百萬元)。於2020年12月31日，可換股債券及衍生金融工具總額除以本集團綜合資產總值為12.4%(2019年12月31日：66.2%)。

於2020年12月31日，本集團有流動資產約人民幣3,092.4百萬元(2019年12月31日：人民幣949.3百萬元)及流動負債約人民幣1,741.2百萬元(2019年12月31日：人民幣4,231.6百萬元)。

於2020年12月31日，本集團獲一間關聯公司授予本金額最高為6,000.0百萬港元(相當於約人民幣5,049.6百萬元)之永久證券融資總額，其中約5,372.0百萬港元(於各發行日期相當於約人民幣4,769.0百萬元)已發行，而融資之未發行金額約為628.0百萬港元(相當於約人民幣528.5百萬元)。

對資產的抵押

於2020年12月31日，銀行及其他借款約人民幣618.9百萬元(2019年12月31日：人民幣581.4百萬元)以本集團資產作抵押，包括：(i)約人民幣70.0百萬元(2019年12月31日：無)的若干物業、經營權及設備；(ii)所有投資物業約人民幣1,185.6百萬元(2019年12月31日：人民幣1,601.4百萬元)；(iii)約人民幣172.1百萬元(2019年12月31日：人民幣172.1百萬元)的若干存貨；(iv)已抵押銀行存款約人民幣0.006百萬元(2019年12月31日：人民幣0.006百萬元)；及(v)本集團附屬公司全部股權的抵押。

於2020年12月31日，於上述有抵押銀行及其他借款中，由周焯華先生提供擔保的銀行借款約為人民幣51.5百萬元。

於2020年12月31日，約人民幣5.5百萬元(2019年12月31日：人民幣11.8百萬元)的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)(2019年12月31日：本公司間接全資附屬公司太陽旅遊及STL Passenger Transport Company Limited)抵押予特許人及供應商。

於2020年12月31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2020年12月31日，一間附屬公司非控股股東貸款約人民幣83.6百萬元(2019年12月31日：人民幣84.8百萬元)以本集團之物業、經營權及設備項下的若干幅土地約人民幣295.1百萬元(2019年12月31日：人民幣297.5百萬元)作抵押。

於2020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

人民幣(「人民幣」)乃本公司之功能貨幣及綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司不以此作功能貨幣列值之收入及開支、資產及負債、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。截至2020年12月31日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註20。

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2020年12月31日，本集團擁有約1,291名(於2019年12月31日：152名)員工，其中絕大部分常駐俄羅斯聯邦及中國。僱員的薪酬與市場趨勢一致，與業內的薪酬水平相若。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。本年度所產生的員工(包括董事)成本總額約為人民幣92.0百萬元(2019年：人民幣74.8百萬元)。

末期股息

董事會並無建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息(2019年：無)。

業務回顧

截至2020年12月31日止年度，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以及商場管理及營運；(iii)於越南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；(v)透過SunTrust於菲律賓開發及營運綜合度假村；及(vi)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務。

物業開發

於2020年12月31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的半山道1號及位於安徽省巢湖市的天嶼湖。

(i) 半山道1號

半山道1號項目坐落深圳羅湖區及龍崗區交界處，位處清平高速公路及鳳儀山隧道東側的山坡。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12月31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的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，惟至今仍未確定金額。詳情於本公司日期為2019年4月12日之公告內披露。

(iii) 日本物業發展項目

於2020年12月31日，本集團擁有MSRD Corporation Limited (「MSRD」)已發行股本之51%，MSRD持有一幅位於日本沖繩宮古島總地盤面積為108,799平方米之土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該土地上建設40幢別墅及擁有超過100間客房之酒店。

於2020年9月30日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於日本北海道二世谷總地盤面積為220,194平方米之土地。於2021年1月，本集團完成收購上述土地。待本集團批准最終發展規劃後，本集團擬於該土地上建設超過50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店。

除中國及日本外，本集團一直發掘於亞洲的商機。

物業租賃以及商場管理及營運

(i) 鴻隆廣場

本集團亦從事出租一部分深圳鴻隆廣場(名為港隆城購物中心)。截至2020年12月31日止年度，購物中心的可出租面積為64,397平方米及出租率為58%(2019年：60%)。

(ii) 新光天地廣場

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光之全部股權，東陽新光已成為本集團之全資附屬公司。東陽新光目前負責管理及營運位於中國浙江省之商場，其中東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場(包括620個單位，總建築面積為65,241.98平方米)之承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。截至2020年12月31日止年度，一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為87%及79%。

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多份技術服務協議及一份娛樂場管理協議。由於有關越南會安南岸綜合娛樂度假村之娛樂場營運之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，且會安南岸綜合娛樂度假村已於2020年6月28日試業，本集團已開始根據娛樂場管理協議向會安南岸綜合娛樂度假村收取娛樂場管理收入。

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，並已將其旅遊產品擴展至越南及土耳其。

截至2020年12月31日止年度，新型冠狀病毒爆發對澳門之博彩及旅遊業造成不利影響，本集團截至2020年12月31日止年度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，於2020年訪澳旅客之人次約5.9百萬人，按年下跌85.0%。截至2020年12月31日止年度酒店及旅館之平均入住率較2020年按年減少62.2個百分點至28.6%。住客平均留宿時間維持於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。本集團已於2021年開始提供包機服務，而所產生的相關收入將入賬列為本集團分類為「旅遊相關產品及服務」分部項下之部分收入。本集團將在不久將來繼續豐富旅遊相關產品以涵蓋更多亞洲國家，並優化產品組合。

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

(i) 共同開發娛樂城Westside City項目

於2019年10月28日，本公司透過其全資附屬公司彩御有限公司（「彩御」）收購SunTrust 51%股權。根據Westside City Resorts World Inc.（「Westside」）（作為委任人）與SunTrust（作為受委人）訂立日期為2020年5月4日營運及管理／服務協議，內容有關根據SunTrust與Westside於2019年10月28日訂立之共同開發協議（「共同開發協議」）擬委任SunTrust為唯一及獨家營運商及管理人，以營運及管理主酒店娛樂場，SunTrust將為主酒店娛樂場之唯一及獨家營運商及管理人。投資SunTrust標誌著本集團於菲律賓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。有關共同開發娛樂城Westside City項目之進一步詳情於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日、2020年1月20日、2020年2月23日、2020年3月30日、2020年5月4日、2020年6月15日及2020年7月23日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函披露。

於2020年5月29日，SunTrust與彩御訂立SunTrust將向彩御發行73億披索(相當於約人民幣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。於按初步轉換價每股1.1披索將彩御認購之可換股債券轉換為SunTrust普通股(「SunTrust換股股份」)之權利獲悉數行使後，SunTrust將由本集團擁有74.42%(按於可換股債券認購協議日期SunTrust已發行7,250,000,000股股份計算，並假設除發行SunTrust換股股份外，該數目並無變動)。有關彩御認購之可換股債券之進一步詳情於本公司日期為2020年5月29日之公告披露。

於2020年6月1日，SunTrust(作為發行人)與Summit Ascent Investments Limited(作為認購人)訂立認購協議，據此，Summit Ascent Investments Limited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所得款項將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。於2020年12月，SunTrust分別向彩御及凱升投資有限公司發行彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券。

於2020年12月31日，主酒店娛樂場之建築設計已完成，打樁工程亦已完成。主酒店娛樂場預期於2023年開始營運。截至2020年12月31日止年度，SunTrust處於開發階段之經營前虧損狀況。

(ii) 水晶虎宮殿

截至2020年12月31日止年度，於完成凱升供股事項後，本集團於凱升之股權由約24.74%增加至約69.66%，而凱升已自此成為本公司之附屬公司。

凱升持有俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村約77.5%之控股權益。水晶虎宮殿一期自2015年起投入營運，包括設有約30張貴賓賭桌、35張中場賭桌及330台角子機之博彩區以及一間有121間客房並設有餐飲及零售店之五星級酒店。水晶虎宮殿二期目前正在開發中。水晶虎宮殿已遵循俄羅斯政府頒佈之爆發新型冠狀病毒疫情之控制措施，於2020年3月28日至2020年7月15日期間暫停其博彩業務。水晶虎宮殿之酒店業務於暫停營運期間繼續提供有限度服務。自2020年7月16日起，根據俄羅斯政府建議之相關措施，水晶虎宮殿獲准重新開放營業，博彩區、酒店及其他設施獲准恢復營運。

博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即貴賓廳業務、中場業務及角子機業務，於2020年約為203百萬港元，較2019年之約482百萬港元減少58%。

水晶虎宮殿於2020年之轉碼數(按玩家所有已下注並輸賠之不可兌換籌碼之總和計算)約為14億港元，較2019年減少91%。扣除直接或間接向客戶回贈之所有佣金後，貴賓廳業務的淨博彩收益由2019年之約122百萬港元減少85%至2020年之約18百萬港元。贏率百分比(即博彩收益與轉碼數之比率)由2019年之2.90%增加至2020年之3.84%。

中場博彩投注額(為於兌換籌碼處所購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2019年之約751百萬港元減少52%至2020年之約362百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2019年之約174百萬港元減少53%至2020年之約82百萬港元。淨贏率百分比(即中場淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2019年之23.2%輕微減少至2020年之22.7%。

2020年之角子機博彩投注額(按玩家下注之角子機博彩額之總值計算)約為22億港元，較2019年之約34億港元減少35%。角子機業務錄得淨收入約103百萬港元，較2019年之約186百萬港元減少45%。平均淨贏率百分比由2019年之5.5%減少至2020年之4.6%。於2020年，已設置角子機之平均數目較2019年之336台減少18%至277台。

酒店營運

於2020年，酒店營運收入(主要依賴外國客人)減少至8百萬港元，較2019年減少84%。於週末及平日，酒店平均入住率分別大幅下跌至12%(2019年：88%)及19%(2019年：63%)。

水晶虎宮殿之主要財務數據

	2020年全年 百萬港元	2019年全年 百萬港元
收入：		
淨博彩收益	203	482
酒店／餐飲／其他	8	51
總收入淨額	<u>211</u>	<u>533</u>
經調整EBITDA	<u>(15)</u>	<u>215</u>
經調整EBITDA利潤率	不適用	40%

博彩數據

(百萬港元)	2020年 第一季度	2020年 第二季度	2020年 第三季度	2020年 第四季度	2020年 全年	2019年 全年
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾					<u>250</u>	<u>815</u>
轉碼數	1,167	25	100	63	1,355	15,215
贏率%	4.03%	12.00%	2.00%	0.00%	3.84%	2.90%
博彩收益	47	3	2	0	52	441
中場博彩投注額	136	5	105	116	362	751
淨贏率%	24.3%	20.0%	20.0%	23.3%	22.7%	23.2%
淨博彩收益	33	1	21	27	82	174
角子機博彩投 注額	782	28	664	743	2,217	3,404
淨贏率%	5.0%	7.1%	4.8%	4.0%	4.6%	5.5%
淨博彩收益	39	2	32	30	103	186

(i) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

(iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2020年12月31日，本集團透過於一間合營公司之投資持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%間接股權。有關越南會安南岸綜合娛樂度假村之娛樂場營運之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，並已於2020年6月28日試業。會安南岸綜合度假村一個綜合度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。會安南岸綜合度假村於疫情期間試業，實施國際旅遊限制對其業務表現造成重大影響。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。

會安南岸綜合娛樂度假村自2020年試業以來之淨收入約為4.8百萬美元。經調整EBITDA約為(32.0)百萬美元。會安南岸綜合娛樂度假村之博彩業務贏率偏低，使經調整EBITDA減少約1.2百萬美元。贏率正常化後，2020年經調整EBITDA約為(30.8)百萬美元。

會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	截至2020年 12月31日 止期間 ⁽ⁱ⁾ 千美元
收入：	
淨博彩收益	3,455
酒店／餐飲／其他	<u>1,323</u>
總收入淨額	<u><u>4,778</u></u>
經調整EBITDA	<u><u>(31,951)</u></u>
經調整EBITDA利潤率	不適用

(i) 自2020年6月28日(娛樂場投入營運當日)至2020年12月31日止期間。

博彩數據

(千美元)	2020年 第三季度 ⁽ⁱ⁾	2020年 第四季度	2020年 全年 ⁽ⁱⁱ⁾
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>1,432</u>	<u>7,501</u>	<u>8,933</u>
轉碼數	84,506	165,530	250,036
贏率%	NEG ^(iv)	3.5%	2.2%
博彩收益	(461)	5,837	5,376
中場博彩投注額	5,806	6,342	12,148
贏率%	18.8%	17.8%	18.3%
博彩收益	1,089	1,131	2,220
角子機博彩投注額	9,482	6,208	15,690
贏率%	8.5%	8.6%	8.5%
博彩收益	804	533	1,337

(i) 自2020年6月28日(娛樂場投入營運當日)至2020年9月30日止期間。

(ii) 自2020年6月28日(娛樂場投入營運當日)至2020年12月31日止期間。

(iii) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

(iv) NEG指負贏率百分比。

回顧及展望

市場回顧

2020年，旅遊業在新型冠狀病毒疫情的嚴重打擊下，導致本集團營運所在的各個地區均承受著不同程度的影響。

於俄羅斯，俄羅斯政府自2020年3月16日起禁止所有旅客入境¹，直至2020年7月才恢復有限度的國際航班。旅遊簽證(包括電子文件形式的簽證)亦已暫停簽發。直至2020年12月，邊境僅開放給14個國家。所有非必要業務均自2020年3月28日起強制停業，之後才獲准逐步重新開放。於2020年，俄羅斯國內生產總值同比下降3.1%²。於2020年，外商直接投資流入淨額為14億美元，按年下降95%。於2020年，濱海邊疆區的入境旅客總人數按年減少86%至132,228人次³。俄羅斯聯邦已於2020年12月在莫斯科開始接種新型冠狀病毒疫苗，並已批准於在其他城市(包括水晶虎宮殿所在地的海參崴)大規模使用。

越南自2020年3月22日起暫停所有入境國際航班及禁止所有外國人入境以遏制新型冠狀病毒疫情。於2020年，國際入境旅客人數錄得約380萬人次⁴，按年下跌78%。2020年國內生產總值預期按年增長2.9%⁵，受新型冠狀病毒疫情影響，此乃2011年至2020年期間最低的增長率。外商直接投資錄得越南盾463.3萬億(相當於約201億美元)，按年下降1.3%。越南政府計劃於2021年3月推出大規模新型冠狀病毒疫苗接種。同時，越南已於2020年12月開始對四種自行研發的新型冠狀病毒疫苗中的其中一種進行第一階段人體試驗，並已於2021年2月完成第二階段人體試驗。

於菲律賓，所有綜合度假村自2020年5月15日起均須停業，而於馬尼拉獲菲律賓娛樂及博彩公司發牌的綜合度假村自2020年8月24日起僅獲准恢復30%的營運容量。在兩個月封城期間，涉及航空公司、酒店、旅遊景點及購物商場的旅遊業均不得營運。於2020年，菲律賓的博彩收益總額為1,515億菲律賓披索(相當於約31億美元)，按年下跌24%⁶。外國入境旅客按年減少82.1%至1.5百萬人次。於2020年，菲律賓國內生產總值按年下跌9.5%⁷。

於澳門，2020年的博彩收益總額為604億澳門元⁸，按年下跌79.3%。澳門自1月底起連續八個月實施旅遊限制並暫停內地旅客個人遊計劃，嚴重影響旅客訪澳。2020年的入境旅客總人數按年減少85%⁹至590萬人次。2020年澳門的酒店平均入住率為28.6%¹⁰，按年下降62.2個百分點。

1 俄羅斯聯邦旅遊局

2 俄羅斯聯邦國家統計局

3 俄羅斯聯邦邊防軍

4及5 越南統計總局

6 菲律賓娛樂及博彩公司

7 菲律賓統計局

8 澳門特別行政區博彩監察協調局

9及10 澳門統計暨普查局

最新發展

俄羅斯水晶虎宮殿

水晶虎宮殿一期的升級工程已完成，太陽城的全新貴賓廳已開放並投入營運，同時新推出正宗火鍋店及全新的私人俱樂部以吸引顧客。

除了因爆發新型冠狀病毒疫情導致的輕微延誤外，二期規劃及建設進展順利。

越南會安南岸綜合娛樂度假村

會安南岸綜合娛樂度假村一期尚未全面開幕。只有中場博彩樓層、貴賓廳、部分酒店客房及高爾夫球場於2020年6月28日進行試業。

由於新型冠狀病毒疫情持續，國際旅遊限制等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。

菲律賓 Westside City 項目

Westside City 項目的主體設計及打樁工程已完成。Megawide Construction Corporation 已獲委任為 Westside City 項目於菲律賓馬尼拉的總承建商。該地盤的建築工程正全面進行。Westside City 項目一期預期於2023年竣工。

Westside City 項目全面落成後，將設有：

- 約400張賭桌；
- 超過1,200部角子機；
- 超過450間五星級酒店客房；
- 約1,000個停車位；及
- 泳池俱樂部及休閒俱樂部等。

Westside City項目將集購物商場、電影院、餐廳及購物街等於一身，由我們的合作夥伴Westside/Travellers International Hotel Group Inc.負責興建，亦將建設額外酒店客房、購物商場、大劇院、餐廳、電影院區域以及新增約2,000個停車位。

其他國際地區

本集團計劃在日本沖繩及北海道發展潛水度假村及滑雪度假村。於沖繩宮古島，本集團計劃開發40幢別墅及超過100間客房的酒店。在北海道二世谷(鄰近比羅夫山)，本集團計劃開發50幢別墅及20幢聯排別墅以及超過40間客房的酒店。

展望

我們認為新型冠狀病毒疫情於不久將來將繼續影響本集團所有綜合度假村。我們樂見，澳門及中國的疫苗接種取得持續進展，而澳門是中國居民在無需隔離檢疫的情況下可到訪的唯一跨境地點。我們亦樂見俄羅斯水晶虎宮殿員工開始參與疫苗接種計劃，我們有信心疫苗接種不久將全球普及。在此情況下，本集團投資所在國家(如越南及菲律賓)將不再受到隔離檢疫、航班或簽證限制。

集團對旗下綜合度假村組合保持長期樂觀態度。在本公司管理層加入為水晶虎宮殿轉型之前，水晶虎宮殿本身已有正數的經調整EBITDA。本集團成為其最大股東後，作為水晶虎宮殿的新營運商，帶著豐富的博彩營運經驗來協助凱升進行硬件(即設施)及軟件(即服務水平)的升級。目前，水晶虎宮殿的軟硬件兼備，在邊境重開之時便可為賓客服務。

短期內，集團將為水晶虎宮殿實現三項重大改變。首先，集團將繼續協助水晶虎宮殿的硬件升級。其次，本集團將利用其客戶數據庫，推出全新的直接貴賓廳分部。第三，集團將協助拓展全新的高端中場分部，均由水晶虎宮殿營運。集團將充分利用水晶虎宮殿鄰近韓國及日本市場的優勢，因為該兩個市場是亞洲北部相對未開發的市場。凱升真正收成之日便是水晶虎宮殿二期全面投入營運之時。在設施方面，二期將較現時的客房數量增加兩倍，賭桌、角子機數量將會雙倍。

會安南岸綜合娛樂度假村一期尚未全面開幕。可惜的是，正當會安南岸綜合娛樂度假村準備開幕時，疫情肆虐，我們只能於2020年6月進行試業。會安南岸綜合娛樂度假村的目標是維持營運。短期繼續以當地的外籍人士及越南華僑為推廣對象。當旅遊不再受制於疫情時，會安南岸的沙灘及精彩不盡的娛樂項目將會吸引亞洲客戶。會安南岸是東南亞最佳的家庭型綜合度假村地點之一。儘管疫情繼續對會安南岸試業後的表現造成影響，但我們仍然相信在航班及簽證恢復後，情況將會有所改善。

我們將菲律賓視為增長最快的亞洲博彩地區之一。Westside City項目竣工後，營運規模將與馬尼拉娛樂城的其他營運商相若。憑藉本集團在博彩方面的專業知識，我們有信心Westside City項目將在設施、設計及配套方面成為菲律賓最佳綜合度假村之一。

同時，集團已全面實施嚴格的成本控制計劃。例如在不嚴重影響客戶體驗的情況下，於越南會安南岸綜合娛樂度假村及俄羅斯水晶虎宮殿實施分班制及彈性工作。集團繼續全力推進亞洲多個項目。疫情結束後，由於集團的項目網絡效應得到鞏固，及集團能夠利用太陽旅遊專屬的客戶數據庫，集團已作好準備抓緊亞洲娛樂需求增長的機遇。

集團繼續評估亞洲多個綜合度假村項目，並對行業的長遠發展持樂觀態度。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，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。

就股東週年大會暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於2021年6月8日(星期二)舉行股東週年大會。為釐定出席股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於2021年6月3日(星期四)至2021年6月8日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。為符合資格出席上述股東週年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2021年6月2日(星期三)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。

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2020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焯華先生(「周先生」)、盧衍溢先生、歐中安先生及施文龍先生的正式委任書。然而，周先生、盧衍溢先生、歐中安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2020年7月31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。胡錦勳博士(為本公司提名委員會主席及獨立非執行董事)未能出席於2020年7月31日舉行的股東週年大會以及分別於2020年8月21日及2020年9月2日舉行的股東特別大會。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2020年8月21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2020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2020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。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司的工作範疇

本初步公告所載有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及相關附註的數據，與本集團核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司編製本集團於該年度的經審核綜合財務報表所載金額一致。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成依據香港會計師公會頒佈的《香港核數準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》進行的保證應聘服務，因此，國富浩華(香港)會計師事務所有限公司不會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2020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2020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。

刊發年報

本公司於截至2020年12月31日止年度之年報將於2021年4月30日或之前刊發。

獨立核數師報告摘要

核數師已就2020年經審核財務報表於獨立核數師報告「有關持續經營之重大不明朗因素」一節出具保留意見（「**保留意見**」），摘要載列如下：

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2020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

貴公司截至2019年12月31日止年度之綜合財務報表由另一名核數師審核，其於2020年6月8日就該等報表發表修訂意見。

誠如日期為2020年6月8日之核數師報告所詳述， 貴集團存有受限制銀行存款人民幣22,969,000元之若干銀行戶口於2019年12月31日被中華人民共和國相關當地部門凍結（「**2019年被凍結銀行戶口**」），詳情載於綜合財務報表附註25。

截至2020年12月31日止年度，其中一個結餘約為人民幣22,969,000元之被凍結銀行戶口已於2020年6月獲解除，而另一個結餘約為人民幣250元之銀行戶口於2020年12月31日仍被凍結，但隨後於2021年2月獲解除。截至2020年12月31日止年度，於2020年7月，於2020年12月31日之若干銀行結餘合共約人民幣858,000元被中華人民共和國相關當地部門凍結（「**2020年被凍結銀行戶口**」）。管理層未能自相關當地部門或銀行取得有關2020年被凍結銀行戶口之足夠資料。 貴集團並無就有關凍結行動於2020年12月31日確認任何撥備。我們未能進行其他審核程序以確定2019年及2020年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2019年及2020年被凍結銀行戶口於2020年及2019年12月31日之結餘、 貴集團截至該日止年度之損益及現金流量，以及綜合財務報表之相關披露事項造成影響。

有關持續經營重大不明朗因素

我們提呈閣下垂注綜合財務報表附註2，其中顯示貴集團於截至2020年12月31日止年度之綜合現金流量表所示之經營現金流出淨額為人民幣503,482,000元，而貴集團於2020年12月31日之已承諾資本開支約為人民幣4,008,835,000元。如綜合財務報表附註2所述，貴集團倚賴其控股股東及關聯公司之財務支援。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。

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。

上述「綜合財務報表附註2及25」分別於本公告附註2及附註14披露。

核數師對2020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「獨立核數師報告摘要－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2020年被凍結銀行戶口之足夠資料。本集團並無就有關被凍結事宜於2020年12月31日確認任何撥備，以確定2019年及2020年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影響(如有)不大，原因是(i)受影響總金額佔本集團於2020年12月31日經審核綜合資產總值少於0.01%(2019年12月31日：少於0.6%)；(ii)儘管戶口被凍結，本集團仍如常於中國進行業務營運；(iii)經作出審慎查詢後，本集團並不知悉有任何涉及2019年及2020年被凍結銀行戶口及／或本集團就此之法律訴訟；及(iv)2019年被凍結銀行戶口已於本公告日期獲全面及無條件地解除。

本集團並無就截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日的2019年被凍結銀行戶口確認任何撥備，原因為該等被凍結戶口其中一個結餘約人民幣22,969,000元已於2020年6月獲無條件地解除，另一個於2020年12月31日仍被凍結的戶口結餘並不重大，約為人民幣250元(無論如何其後於本公告日期已獲無條件地解除)，經作出適當查詢後，2019年被凍結銀行戶口及本集團均非與2019年被凍結銀行戶口有關的任何法律訴訟的標的事項。

本集團並無確認2020年被凍結銀行戶口於截至2020年12月31日止年度及於2020年12月31日所導致的任何撥備，原因是2020年被凍結銀行戶口於2020年12月31日的信貸結餘約人民幣858,000元與本集團於2020年12月31日的綜合資產總值相比微不足道(即佔本集團於2020年12月31日的綜合資產總值少於0.01%)，經作出適當查詢後，(a) 2020年被凍結銀行戶口及本集團均非與2020年被凍結銀行戶口有關的任何法律訴訟的標的事項，及(b)本集團並不知悉任何其他須作出撥備的事件。

本公司管理層與核數師就保留意見之觀點並無分歧。

審核委員會已於2021年3月29日舉行之委員會會議上與核數師討論保留意見基準，並同意管理層意見及核數師基準。

本集團處理保留意見之行動計劃

針對保留意見以及為消除本集團截至2021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2020年被凍結銀行戶口，並向有關方提供各種協助以確保被凍結銀行戶口獲解除。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，2021年3月29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；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。