

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



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

截至2021年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 來自持續經營業務之總收入增加99%至人民幣148,770,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣74,621,000元)
- 來自持續經營業務之毛利增加239%至人民幣35,901,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣10,584,000元)
- 截至2021年6月30日止六個月本公司權益持有人應佔期內溢利人民幣320,028,000元(截至2020年6月30日止六個月：本公司權益持有人應佔期內虧損人民幣118,594,000元)
- 截至2021年6月30日止六個月本公司股東應佔每股基本盈利人民幣3.13分(截至2020年6月30日止六個月：本公司股東應佔每股基本虧損人民幣1.78分)

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字及節選解釋附註，乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製，並已由本公司審核委員會及本公司獨立核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司審閱：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	5	148,770	74,621
銷售成本		<u>(112,869)</u>	<u>(64,037)</u>
毛利		35,901	10,584
其他收入、收益及虧損	6	49,725	(55,024)
銷售及分銷費用		(10,706)	(2,117)
行政費用		(110,529)	(60,044)
其他營運費用		(2,150)	(7,786)
出售一間聯營公司之收益		495	-
於一間聯營公司權益之減值		-	(47,363)
衍生金融工具之公允值變動	19	449,407	588,159
應佔聯營公司虧損		(433)	(15,532)
應佔一間合營公司虧損		(139,919)	(90,132)
融資成本	7	<u>(123,110)</u>	<u>(166,112)</u>
除稅前溢利		148,681	154,633
所得稅開支	8	<u>(9,979)</u>	<u>(66)</u>
來自持續經營業務之期內溢利	9	<u>138,702</u>	<u>154,567</u>
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利(虧損)	20(b)	<u>147,097</u>	<u>(277,775)</u>
期內溢利(虧損)		<u>285,799</u>	<u>(123,208)</u>
其他全面(開支)收入：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		(98,517)	20,224
應佔一間合營公司其他全面開支，扣除 有關所得稅		(295)	(1,284)
出售一間聯營公司時之儲備撥回		(64)	-
		<u>(98,876)</u>	<u>18,940</u>
期內全面收入(開支)總額		<u>186,923</u>	<u>(104,268)</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (經重列)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：		
- 本公司權益持有人：		
- 本公司股東	209,036	(118,594)
- 永久證券持有人	110,992	-
	<u>320,028</u>	<u>(118,594)</u>
- 非控股權益	(34,229)	(4,614)
	<u>285,799</u>	<u>(123,208)</u>
以下人士應佔期內全面收入(開支)總額：		
- 本公司權益持有人：		
- 本公司股東	132,698	(102,291)
- 永久證券持有人	110,992	-
	<u>243,690</u>	<u>(102,291)</u>
- 非控股權益	(56,767)	(1,977)
	<u>186,923</u>	<u>(104,268)</u>
本公司權益持有人應佔期內全面收入(開支)		
總額來自：		
- 持續經營業務	96,593	175,484
- 已終止經營業務	20(b) 147,097	(277,775)
	<u>243,690</u>	<u>(102,291)</u>
本公司股東應佔每股盈利(虧損)：		
- 基本(人民幣分)	11	
- 期內溢利(虧損)	<u>3.13</u>	<u>(1.78)</u>
- 來自持續經營業務之溢利	<u>0.93</u>	<u>2.39</u>
- 攤薄(人民幣分)	11	
- 期內虧損	<u>(2.51)</u>	<u>(7.36)</u>
- 來自持續經營業務之虧損	<u>(4.23)</u>	<u>(4.10)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

		於	
		2021年 6月30日	2020年 12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、經營權及設備		2,388,881	1,923,582
使用權資產		1,937,402	2,027,469
投資物業		-	1,185,600
無形資產		11,874	11,889
就非流動資產之預付款及按金	12	165,239	57,208
已抵押銀行存款	16	4,604	5,500
於聯營公司權益		-	20,846
於一間合營公司權益	13	469,314	615,464
向一間合營公司貸款	13	94,423	85,587
應收一間合營公司款項	13	4,384	2,775
應收貸款	15	90,628	-
遞延稅項資產		-	66
衍生金融工具	19(c)	2,890	2,701
		<u>5,169,639</u>	<u>5,938,687</u>
流動資產			
存貨		251,312	585,971
應收賬款、其他應收款及預付款	14	120,039	92,194
應收貸款	15	404,621	-
應收董事款項		55	57
應收一間關聯公司款項		2,150	-
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項		-	3,713
向一間合營公司貸款	13	193,289	183,983
應收一間合營公司款項	13	13,039	6,394
已抵押銀行存款	16	41,610	305
受限制銀行存款	16	-	3,004
銀行結餘及現金		1,901,186	2,216,790
		<u>2,927,301</u>	<u>3,092,411</u>

		於	
	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	17	311,226	272,191
應付關聯公司款項		196,311	192,869
來自一間附屬公司非控股股東之貸款		77,263	83,614
應付一間附屬公司非控股股東之款項		3,383	2,666
合約負債		6,245	128,527
預收賬款		-	886
租金及其他按金		4,996	10,717
就潛在索償之撥備		-	22,564
就訴訟之撥備		-	27,800
銀行及其他借貸	18	640,221	274,496
租賃負債		9,819	9,162
衍生金融工具	19(a)及(b)	248,412	704,920
即期稅項負債		5,266	10,759
		<u>1,503,142</u>	<u>1,741,171</u>
流動資產淨值		<u>1,424,159</u>	<u>1,351,240</u>
資產總值減流動負債		<u>6,593,798</u>	<u>7,289,927</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	18	325,038	1,038,152
其他應付款	17	38,912	27,825
租賃負債		827,974	823,922
應付一名董事款項		4,647	4,700
來自一間附屬公司之非控股股東貸款		118,753	116,576
可換股債券	19(a)及(b)	453,744	412,730
增值稅(「增值稅」)安排之負債		23,288	29,953
遞延稅項負債		-	235,462
		<u>1,792,356</u>	<u>2,689,320</u>
資產淨值		<u>4,801,442</u>	<u>4,600,607</u>

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	582,894	582,811
永久證券	4,956,561	4,845,569
儲備	<u>(2,071,582)</u>	<u>(2,218,035)</u>
本公司權益持有人應佔權益	3,467,873	3,210,345
非控股權益	<u>1,333,569</u>	<u>1,390,262</u>
權益總額	<u><u>4,801,442</u></u>	<u><u>4,600,607</u></u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處的地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。名萃有限公司(「名萃」, 於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司, 以及周焯華先生(「周先生」)及鄭丁港先生為本公司之最終控股方。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要(i)透過Suntrust Home Developers, Inc.(「SunTrust」)及其附屬公司(統稱「SunTrust集團」)於菲律賓開發及經營一個綜合度假村; (ii)透過凱升控股有限公司(「凱升」)及其附屬公司(統稱「凱升集團」)經營於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「濱海邊疆區綜合娛樂區」)之酒店及博彩業務; (iii)提供旅遊相關產品及服務以及包機服務; (iv)提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務; (v)於中華人民共和國(「中國」)及日本從事物業開發; 及(vi)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運。

簡明綜合財務報表乃以人民幣(「人民幣」)呈列, 其亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

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

本集團於截至2021年6月30日止六個月產生經常性經營活動現金流出淨額約人民幣114,481,000元, 而本集團於2021年6月30日的資本開支承擔約為人民幣3,439,362,000元。本集團依賴其控股股東周先生及關聯公司之財務支援。經計及本集團的財務資源(包括周先生的財務支援), 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簡明綜合財務報表日期起計未來十二個月到期的財務責任, 故簡明綜合財務報表按持續經營基準編製。

3. 本中期期間之重大事項

- (a) 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(「買賣協議」)。根據買賣協議, 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(「通達」, 連同其附屬公司統稱「出售集團」)之全部股權, 代價為人民幣155,290,000元(「出售事項」)。出售事項已於2021年6月30日完成, 本集團確認收益約為人民幣167,864,000元。有關出售事項之詳情載於附註20。於出售事項完成後, 本集團已停止及終止其於中國深圳的物業開發及物業租賃業務。

- (b) 在本集團之經營及客戶市場中，各地政府為遏制新冠疫情傳播實施社交距離及旅遊相關措施，整體上阻礙、中斷及抑制國際旅遊。因此，本集團之整體業務(尤其是於澳門之旅遊相關產品及服務以及於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務)續受新冠疫情持續及性質多變之不利影響。

4. 主要會計政策

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

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法均與本集團截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

應用經修訂香港財務報告準則

截至2021年6月30日止六個月，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團於2021年1月1日或之後開始之年度期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後新型冠狀病毒相關租金優惠 (提早採納)

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

由於已終止經營業務進行重列

於出售事項後，有關截至2020年6月30日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表之比較資料之呈列方式經已重列，將已終止經營業務從持續經營業務分開披露。由於重列不會影響簡明綜合財務狀況表，故無需披露於2020年1月1日之比較資料。

5. 收入及分部資料

分部資料

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

具體而言，本集團之經營及可呈報分部如下：

(a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓經營綜合度假村－透過非全資附屬公司SunTrust於菲律賓馬尼拉娛樂城發展及經營一個綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (3) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品以及提供旅遊代理服務及包機服務；
- (4) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；
- (5) 物業開發－於中國安徽省巢湖及日本開發及銷售物業及酒店場所；及
- (6) 商場管理及營運－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。

(b) 已終止經營業務

- (1) 物業開發－於中國深圳開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；及
- (2) 物業租賃－於中國深圳租賃零售及住宅物業以及提供物業管理服務。

本公司已於2021年6月30日出售通達之全部股權。因此，部分物業開發分部及整個物業租賃分部已於2021年6月30日終止。已終止經營業務及出售事項之詳情載列於附註20。有關簡明綜合損益及其他全面收益表之比較數據已經重列，以將出售集團之業績重新呈列為已終止經營業務。

已就上經營業務

特約經營業務

分部	於非特許經營				俄羅斯聯邦經營				特約經營業務				已就上經營業務			
	綜合度假村 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	綜合度假村 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	旅遊相關產品及服務 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	酒店及綜合度假村 之一般顧問服務 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	物業開發 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	商場管理及營運 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	小計 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	物業開發 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	物業租賃 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	小計 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	物業開發 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	物業租賃 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	小計 截至6月30日止六個月 2020年 2021年	總計 截至6月30日止六個月 2020年 2021年		
地理市場																
中國	-	-	-	-	-	12,639	12,639	-	12,639	-	2,643	2,820	2,820	2,820		
澳門	-	-	26,370	-	-	-	26,370	-	26,370	-	-	-	-	26,370		
柬埔寨	-	-	-	-	-	-	-	1,183	-	-	-	-	-	1,183		
越南	-	-	20	1,309	-	-	1,329	-	1,329	-	-	-	-	1,329		
俄羅斯聯邦	-	107,872	-	-	-	-	107,872	-	107,872	-	-	-	-	107,872		
其他	-	-	560	-	-	-	560	-	560	-	-	-	-	560		
來自客戶合約之收入	-	107,872	26,950	1,309	6,888	12,639	148,770	-	148,770	-	2,643	2,820	2,820	151,413		
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,411	16,307	16,307	16,411		
總收入	-	107,872	26,950	1,309	6,888	12,639	148,770	-	148,770	-	19,054	19,127	19,127	167,824		
確認收入時間																
某一時點	-	106,220	220	-	-	-	106,440	-	106,440	-	-	-	-	106,440		
隨時間	-	1,652	26,730	1,309	6,888	12,639	42,330	-	42,330	-	2,643	2,820	2,820	44,973		
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,643	2,820	2,820	151,413		
總收入	-	107,872	26,950	1,309	6,888	12,639	148,770	-	148,770	-	16,411	16,307	16,411	167,824		

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、包機服務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、1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。

分部收入及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之收入及業績之分析。

分部	持續經營業務						已終止經營業務															
	於非傳統經營 綜合度假村		旅遊相關產品及服務		酒店及綜合度假村 之一般國際服務		物業開發		商業管理及營運		小計		物業開發		小計		總計					
	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2021年 人民幣千元	截至6月30日止六個月 2020年 人民幣千元				
外來客戶分部收入	-	-	107,872	-	26,950	67,733	1,309	6,888	-	12,639	-	148,770	74,021	-	19,054	19,127	19,054	19,127	167,824	95,748		
分部(虧損)溢利	(21,240)	(6,572)	(31,004)	-	(19,543)	(9,827)	(9,440)	(3,714)	(1,886)	(15,759)	3,224	(79,889)	(35,872)	(23,790)	(21,401)	(15,115)	(335,051)	(38,905)	(356,452)	(118,794)	(392,324)	
衍生金融工具之公允價值變動												449,407	588,159								588,159	
於一間聯營公司權益之減值												-	(47,363)								(47,363)	
出售附屬公司之收益																					167,864	-
出售一間聯營公司之收益												495	-								-	495
應佔聯營公司虧損												(433)	(15,532)								-	(433)
應佔一間合營公司虧損												(139,919)	(90,132)								-	(139,919)
就溢利之撥備撥回																					17,800	-
未分配其他收入、收益及虧損												44,449	(51,659)								-	44,449
未分配法律或成本												(99,258)	(49,728)								-	(99,258)
未分配開支												(26,171)	(43,240)								(51)	(2,375)
除稅前溢利(虧損)												148,681	154,033								146,708	(359,027)
所得稅(開支)抵免												(9,979)	(66)								389	81,252
期內溢利(虧損)												138,702	154,367								147,097	(277,775)
																					285,799	(123,208)

分部業績指各分部所賺取之溢利／所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、若干融資成本、衍生金融工具之公允價值變動、應佔聯營公司虧損、應佔一間合營公司虧損、出售一間合營公司虧損、出售一間附屬公司收益、出售一間聯營公司之收益、於一間聯營公司權益之減值、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方式。

分部資產及負債

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於	
	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
分部資產		
於菲律賓經營綜合度假村	3,885,181	3,040,092
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	1,810,499	2,643,570
旅遊相關產品及服務	90,650	126,169
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	8,005	4,202
物業開發	707,601	611,910
物業租賃以及商場管理及營運	82,294	1,305,770
	<hr/>	<hr/>
分部資產總值	6,584,230	7,731,713
未分配資產：		
於聯營公司權益	-	20,846
於一間合營公司權益	469,314	615,464
向一間合營公司貸款	287,712	269,570
應收一間合營公司款項	17,423	9,169
物業、經營權及設備	216	295,682
使用權資產	1,309	1,800
衍生金融工具	2,890	2,701
應收貸款	495,249	-
已抵押銀行存款	41,610	-
銀行結餘及現金	181,684	42,840
遞延稅項資產	-	66
其他	15,303	41,247
	<hr/>	<hr/>
綜合資產總額	8,096,940	9,031,098
	<hr/>	<hr/>

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
於菲律賓經營綜合度假村	934,483	787,984
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	186,261	188,254
旅遊相關產品及服務	11,715	60,003
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	2,328	2,781
物業開發	128,994	1,168,047
物業租賃以及商場管理及營運	71,287	531,052
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	1,335,068	2,738,121
未分配負債：		
即期稅項負債	5,266	10,759
遞延稅項負債	-	235,462
可換股債券	453,744	412,730
衍生金融工具	248,412	704,920
租賃負債	1,299	1,765
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	-	83,614
應付一間附屬公司非控股股東之款項	-	2,666
應付關聯公司款項	196,311	192,869
應付一名董事款項	4,647	4,700
銀行及其他借貸	965,259	-
就訴訟之撥備	-	27,800
其他	85,492	15,085
	<hr/>	<hr/>
綜合負債總額	3,295,498	4,430,491

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、應收貸款、若干使用權資產、衍生金融工具、若干物業、經營權及設備、若干已抵押銀行存款、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、應付一名董事及關聯公司之款項、銀行及其他借貸、就訴訟之撥備以及投資控股公司之公司負債除外。

6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行利息收入	3,879	1,679
向一間合營公司貸款之利息收入	15,297	1,186
向一間合營公司貸款之估算利息收入	20,846	5,721
出售物業、經營權及設備之收益	153	-
匯兌收益(虧損)淨額	8,267	(65,057)
其他	1,283	1,447
	<u>49,725</u>	<u>(55,024)</u>

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
可換股債券之估算利息開支(附註19(a)及(b))	45,738	27,812
承兌票據之估算利息開支	20,489	11,828
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	8,002	69,430
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	3,340	-
增值稅安排之估算利息開支	824	-
承兌票據之利息	2,504	2,733
來自一間關聯公司貸款之利息	1,903	36,511
來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息	940	1,194
銀行借貸利息	1,475	1,302
其他借貸利息	20,970	15,082
租賃負債利息	16,925	220
	<u>123,110</u>	<u>166,112</u>

於兩個期間，均無融資成本予以資本化。

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項		
- 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	905	-
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	9	7
- 菲律賓資本收益稅	3,134	-
- 菲律賓預扣稅	5,752	59
- 俄羅斯企業稅	48	-
- 其他司法管轄區稅項	131	-
	<u>9,979</u>	<u>66</u>

(a) 香港利得稅

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

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

(b) 中國企業所得稅

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，截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司之稅率為25%。

根據企業所得稅法及中國企業所得稅法實施條例，符合小型微利企業(「**小型微利企業**」)資格之實體享有優惠稅務待遇，年度應課稅收入不超過人民幣1,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之25%繳納中國企業所得稅，稅率為20%；年度應課稅收入超過人民幣1,000,000元惟不超過人民幣3,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之50%繳納中國企業所得稅，稅率為20%。截至2021年及2020年6月30日止六個月，概無本集團附屬公司符合小型微利企業資格。

(c) 中國預扣所得稅

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

根據企業所得稅法，就按中國法律註冊為境外投資企業之中國附屬公司宣派自2008年1月1日起所賺取溢利之股息徵收預扣稅。於2021年6月30日，由於本集團註冊為境外投資企業之中國附屬公司並無產生累計溢利，故簡明綜合財務報表中未計提遞延稅項。

(d) 澳門補充所得稅

澳門補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至2021年及2020年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

(e) 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅**」)**

截至2021年及2020年6月30日止六個月，菲律賓企業所得稅乃按估計溢利30%計算。由於菲律賓附屬公司於期內產生虧損，故期內並無就菲律賓企業所得稅作出撥備。

(f) 菲律賓資本收益稅

菲律賓資本收益稅按以下方式計算：(i)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置當地公司之股份(透過菲律賓證券交易所交易及出售之股份除外)所變現資本收益淨額之15%；或(ii)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置位於菲律賓分類為資本資產之房地產之總售價或現行公平市值(以較高者為準)之6%。

(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以及來自凱升集團及SunTrust集團之間的集團內公司間借貸之利息收入總額須按最終稅率介乎15%至20%繳納稅項。

(h) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按截至2021年及2020年6月30日止六個月之估計應課稅溢利以日本(本集團營運所在地)之現行稅率計算。由於日本附屬公司於本期間產生虧損，本期間概無就日本企業所得稅計提撥備。

(i) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按截至2021年6月30日止六個月之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

(j) 海外所得稅

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

9. 來自持續經營業務之期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務之期內溢利乃經扣除(計入) 下列項目後達致：		
物業、經營權及設備之折舊	41,254	2,584
使用權資產之折舊	56,918	1,400
無形資產攤銷	12	-
	<hr/>	<hr/>
折舊及攤銷總額	98,184	3,984
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(51,740)	-
	<hr/>	<hr/>
已支銷折舊及攤銷總額	46,444	3,984
	<hr/>	<hr/>
已支銷折舊及攤銷總額於簡明綜合損益表呈列為		
- 銷售成本	32,381	-
- 行政費用	14,063	3,984
	<hr/>	<hr/>
	46,444	3,984
	<hr/>	<hr/>
董事薪酬	9,756	12,296
員工成本，不包括董事及顧問		
- 薪金及工資	67,008	14,713
- 股份支付之薪酬福利	625	1,234
- 退休福利計劃供款	11,091	523
	<hr/>	<hr/>
員工成本，不包括董事及顧問	78,724	16,470
	<hr/>	<hr/>
總員工成本	88,480	28,766
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(2,550)	-
	<hr/>	<hr/>
已支銷總員工成本	85,930	28,766
	<hr/>	<hr/>
就按金確認之減值虧損	110	-
	<hr/>	<hr/>
短期及可變租賃付款(包括新型冠狀病毒相關租金優惠 人民幣256,000元(截至2020年6月30日止六個月： 人民幣354,000元))	709	408
	<hr/>	<hr/>
銷售成本		
- 旅遊相關產品銷售成本	25,991	64,037
- 提供服務成本	3,805	-
- 博彩及酒店營運之經營開支	83,073	-
	<hr/>	<hr/>
	112,869	64,037
	<hr/>	<hr/>

10. 股息

截至2021年及2020年6月30日止六個月期間並無擬派、宣派或支付任何股息。董事已決定不就截至2021年6月30日止六個月支付股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

11. 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：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
盈利(虧損)		
計算本公司股東應佔每股基本盈利(虧損)之溢利(虧損)		
來自：		
- 持續經營業務	61,939	159,181
- 已終止經營業務	147,097	(277,775)
	<u>209,036</u>	<u>(118,594)</u>
潛在攤薄普通股之影響：		
- 根據攤薄SunTrust每股虧損調整分佔SunTrust之虧損	(7,544)	-
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之換股權衍生 工具之公允值變動	(448,874)	(587,264)
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之估算利息 開支	45,241	27,812
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券相關匯兌 (收益)虧損	(11,921)	49,648
	<u>(214,062)</u>	<u>(628,398)</u>
計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(214,062)</u>	<u>(628,398)</u>
以下應佔：		
- 持續經營業務	(361,159)	(350,623)
- 已終止經營業務	147,097	(277,775)
	<u>(214,062)</u>	<u>(628,398)</u>

	股份數目	
	2021年	2020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	6,667,862,249	6,666,972,746
攤薄潛在普通股之影響：		
– 2016年可換股債券及2018年可換股債券	1,876,153,845	1,876,153,845
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	8,544,016,094	8,543,126,591

截至2021年及2020年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未假設行使本公司未行使購股權，因為假設行使該等購股權將令每股虧損減少。

截至2021年6月30日止六個月，轉換凱升發行之尚未轉換可換股債券對所呈列之每股基本盈利具有反攤薄影響。

12. 就非流動資產之預付款及按金

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
於中國之土地使用權(附註(a))	8,136	8,136
長期預付金(附註(b))	11,260	11,389
購買物業、經營權及設備之按金(附註(c))	152,000	9,693
就收購地塊之按金(附註(d))	–	34,106
	171,396	63,324
減：減值撥備	(6,157)	(6,116)
	165,239	57,208

附註：

- (a) 該金額指於中國一項物業項目之土地使用權之預付款。
- (b) 長期預付金指連接位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之公用事業基建網絡之預付金。

- (c) 該結餘主要指支付予建造菲律賓馬尼拉娛樂城之五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」,目前正由SunTrust開發中)之總承建商之預付按金。
- (d) 就收購地塊之按金指於日本北海道二世谷之地塊之可退回按金。收購地塊已在2021年1月完成。

13. 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

	於	
	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
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	(366,190)	(345,885)
匯兌差額	2,569	2,595
	<u> </u>	<u> </u>
	-	20,331
向一間合營公司貸款(附註)	444,309	444,309
視作注資	184,983	184,983
超出投資成本之應佔收購後虧損及其他全面開支	(119,909)	-
匯兌差額	(40,069)	(34,159)
	<u> </u>	<u> </u>
於一間合營公司之權益	<u>469,314</u>	<u>615,464</u>
向一間合營公司貸款		
- 流動	193,289	183,983
- 非流動	94,423	85,587
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>287,712</u>	<u>269,570</u>
應收一間合營公司款項		
- 流動	13,039	6,394
- 非流動	4,384	2,775
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>17,423</u>	<u>9,169</u>

附註： 向一間合營公司貸款約人民幣444,309,000元為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於一間合營公司之投資淨額。

14. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)		
- 客戶合約	7,980	19,863
- 租賃	-	7,253
	<u>7,980</u>	<u>27,116</u>
減值撥備	<u>(1,893)</u>	<u>(1,915)</u>
	6,087	25,201
其他應收款	28,359	25,538
其他按金	13,486	12,077
可收回間接稅項	50,428	5,642
預付款	<u>21,679</u>	<u>23,736</u>
	<u><u>120,039</u></u>	<u><u>92,194</u></u>

附註：

金額指來自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根據酒店及綜合度假村之一般顧問服務以及物業租賃之發票日期、入住日期及交付物業日期(與收入確認日期相若)之應收賬款賬齡分析。

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	3,786	17,183
31日至90日	678	2,460
91日至180日	-	2,583
超過180日	<u>1,623</u>	<u>2,975</u>
	<u><u>6,087</u></u>	<u><u>25,201</u></u>

15. 應收貸款

以下為應收貸款之到期情況：

	於	
	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年以內(顯示於流動資產項下)	404,621	—
一年以上及不超過兩年(顯示於非流動資產項下)	90,628	—
	<u>495,249</u>	<u>—</u>

於2021年6月30日，作為出售事項之一部分，本公司之間接全資附屬公司深圳聯天置業有限公司(「深圳聯天」)、通達之全資附屬公司深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)及深圳聯天之代理趙敬仁先生(「趙先生」)訂立貸款及擔保協議(「貸款協議」)。趙先生(作為深圳聯天之代理)與深圳紫瑞(作為擔保人)其後於2021年6月30日訂立物業抵押協議(「物業抵押協議」)。根據貸款協議及物業抵押協議，深圳紫瑞於2021年6月30日結欠深圳聯天之未償還本金金額人民幣519,249,000元(「深圳聯天貸款」)為免息及以深圳紫瑞所擁有之半山道1號20個商業單位及商店、1個住宅單位及22幢別墅作抵押。

深圳聯天貸款須按以下概述之時間表償還：

	人民幣千元
2021年7月31日或之前	17,500
2022年3月31日或之前	401,749
2023年6月30日或之前	<u>100,000</u>
未償還本金總額	<u>519,249</u>

應收貸款之賬面值乃採用實際年利率5.04%釐定。

16. 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	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行融資之擔保	41,610	6
銀行授予本集團物業買方之按揭貸款融資之擔保	-	299
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	4,604	5,500
	<u>46,214</u>	<u>5,805</u>
金額呈列為：		
- 流動	41,610	305
- 非流動(附註)	4,604	5,500
	<u>46,214</u>	<u>5,805</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2021年6月30日，已抵押銀行存款按年利率介乎0.1%至0.4%（2020年12月31日：0.2%至1.5%）之浮動利率計息。

於2021年6月30日，概無受限制銀行存款。

於2020年12月31日，受限制銀行存款指：

- (i) 應銀行要求將出售集團中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；
- (ii) 就與一名服務供應商之樓宇管理服務合約之訴訟而言，於2020年7月14日至2021年7月13日期間被法院查封之本集團銀行戶口結餘約人民幣981,000元。因法院於2021年6月17日確認調解安排，被查封之銀行戶口其後於2021年6月由法院解封。根據調解安排，人民幣1,670,000元將會支付予原告以作和解；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（「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由出售集團持有，結餘約人民幣251元並已於2021年2月獲解凍。餘下被凍結銀行戶口結餘約人民幣858,000元由本公司一間附屬公司持有，該附屬公司已於截至2021年6月30日止六個月撤銷註冊。

17. 應付賬款及其他應付款

以下為應付賬款及其他應付款之分析，包括應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	於	
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註)	47,073	57,156
應付利息	49,915	60,151
有關轉移當地電網接駁權之應付款	9,089	8,993
增值稅安排之負債	7,832	7,749
應付保留金	25,301	—
其他應付稅項	11,987	7,571
就彌償之撥備(附註21(b))	22,537	—
其他應付款及應計款項	176,404	158,396
	<u>350,138</u>	<u>300,016</u>
金額呈列為：		
— 流動	311,226	272,191
— 非流動	38,912	27,825
	<u>350,138</u>	<u>300,016</u>

附註：

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	
	2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	2,276	4,922
90日以上	44,797	52,234
	<u>47,073</u>	<u>57,156</u>

18. 銀行及其他借貸

	於	
	2021年6月30日	2020年12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
銀行借貸		
-有抵押	<u>38,236</u>	<u>376,507</u>
其他借貸		
-有抵押	<u>124,815</u>	<u>242,416</u>
-無抵押	<u>802,208</u>	<u>693,725</u>
	<u>927,023</u>	<u>936,141</u>
	<u>965,259</u>	<u>1,312,648</u>

(a) 銀行借貸

銀行借貸之到期組合情況如下：

	於	
	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
一年內	<u>38,236</u>	<u>77,996</u>
超過一年但不超過兩年	-	<u>38,208</u>
超過兩年但不超過五年	-	<u>114,846</u>
五年以上	-	<u>145,457</u>
	<u>38,236</u>	<u>376,507</u>
減：由於違反貸款契諾須按要求償還	-	(40,000)
一年內到期償付之款項(流動負債項下所示)	<u>(38,236)</u>	<u>(37,996)</u>
	<u>(38,236)</u>	<u>(77,996)</u>
一年後到期償付之款項	<u>-</u>	<u>298,511</u>

(b) 其他借貸

其他借貸之到期組合情況如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	601,985	196,500
超過一年但不超過兩年	325,038	739,641
	<u>927,023</u>	<u>936,141</u>
減：一年內到期償付之款項	<u>(601,985)</u>	<u>(196,500)</u>
一年後到期償付之款項	<u>325,038</u>	<u>739,641</u>

- (c) 截至2021年6月30日止六個月，從三間(截至2020年6月30日止六個月：四間)非金融機構籌得新造其他借貸人民幣216,815,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣374,000,000元)。一筆新造其他借貸人民幣124,815,000元為有抵押並由本公司主席及董事周先生擔保，按年利率18.29%計息並須於四個月內償還。兩筆新造其他借貸合計人民幣92,000,000元為無抵押並由本公司擔保，按年利率12%計息並須於三個月內償還。

於2020年12月31日，銀行借貸約人民幣51,507,000元由周先生擔保及有關銀行借貸於截至2021年6月30日止六個月內已償還。

- (d) 於2021年6月30日，為本集團銀行借貸而抵押之本集團資產如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	-	1,185,600
已抵押銀行存款	41,610	6
物業、經營權及設備(附註(a))	65,547	70,027
	<u>107,157</u>	<u>1,255,633</u>

附註：

- (a) 於2021年6月30日，(i)人民幣65,547,000元之若干物業、經營權及設備及(ii)本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作擔保以取得一筆銀行借貸，該筆銀行借貸已悉數償還，而有關擔保已於2021年8月11日獲解除。

(e) 於2021年6月30日，為本集團其他借貸而抵押之本集團資產如下：

於2021年5月31日，本公司與一名獨立第三方就150,000,000港元(相當於人民幣124,815,000元)之貸款(「融資」)訂立貸款協議。融資以債權證(「債權證」)作抵押，債權證以本集團於2021年6月30日賬面值為人民幣5,276.8百萬元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。於報告期末後，本公司已於2021年7月26日悉數償還融資，債權證項下之抵押已於2021年7月解除。

於2020年12月31日，存貨人民幣172,139,000元及本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作為本集團其他借貸人民幣242,416,000元之抵押品。

19. 可換股債券／衍生金融工具

(a) 可換股債券

2016年可換股債券

於2016年12月8日，本公司向本公司主要股東名萃發行本金額為570,000,000港元(於發行日期相當於人民幣505,077,000元)之可換股債券(「**2016年可換股債券**」)，以名萃就認購2016年可換股債券應付之總認購價，按等額元值基準抵銷應付名萃之來自直接控股公司貸款及其相關應計利息之結餘。

2016年可換股債券之原到期日為2018年12月7日(「**2016年可換股債券到期日**」)，即自2016年可換股債券發行日期起計為期兩年。2016年可換股債券不計息，且按本金額於2016年可換股債券到期日到期。2016年可換股債券可於發行後直至2016年可換股債券到期日營業時間結束止隨時按轉換價每股0.26港元轉換為本公司之股份，惟可作出反攤薄調整(「**2016年可換股債券轉換選擇權**」)。本公司於轉換時可發行之普通股初始數目為2,192,307,692股，相當於經轉換全部2016年可換股債券擴大後本公司於2016年可換股債券發行日期之已發行及尚未發行普通股總數之59.34%。

本公司有權選擇於2016年可換股債券到期日前任何時間按相應本金額提前贖回全部或部分2016年可換股債券之未償還本金額。

2016年可換股債券包括債務部分及衍生部分。2016年可換股債券轉換選擇權分類為衍生金融負債，原因為其將不會按2016年可換股債券據以港元(本公司外幣)計值之基準以固定金額之現金換取固定數目之本公司本身股本工具進行交收。

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

於2018年5月8日，本公司與名萃訂立修訂協議(「**修訂協議**」)，以將2016年可換股債券到期日延長至2020年12月7日(「**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。於延長2016年可換股債券到期日後，債務部分之實際年利率為8.01%。

於2018年11月8日，本公司從名萃收到就行使2016年可換股債券附帶之部分認購權之轉換通知，轉換本金額共計168,000,000港元之2016年可換股債券(「**轉換部分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。此補充契據於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)。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6月30日、2020年12月7日、2020年12月31日及2021年6月30日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「**二項式模型**」)釐定。

2018年可換股債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠之股東貸款向星望有限公司(「星望」，周先生全資擁有之關聯公司)及Better Linkage Limited(「Better Linkage」，本公司董事盧衍溢先生全資擁有之關聯公司)發行可換股債券(「2018年可換股債券」)，本金額為297,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣257,475,000元)。

2018年可換股債券之到期日為2020年8月28日(「2018年可換股債券到期日」)，即2018年可換股債券發行日期起計兩年。2018年可換股債券不計息，且按本金額於2018年可換股債券到期日到期。2018年可換股債券可於發行後直至2018年可換股債券到期日營業時間結束止隨時按轉換價每股0.90港元轉換為本公司之股份，惟可作出反攤薄調整(「2018年可換股債券轉換選擇權」)。本公司於轉換時可發行之普通股初始數目為329,999,999股，相當於經轉換全部2018年可換股債券擴大後本公司於2018年可換股債券發行日期之已發行及尚未發行普通股總數之5.20%。

本公司有權選擇於2018年可換股債券到期日前任何時間按相應本金額提前贖回全部或部分2018年可換股債券之未償還本金額。

2018年可換股債券包括債務部分及衍生部分。2018年可換股債券轉換選擇權分類為衍生金融負債，原因為其將不會按2018年可換股債券據以港元(本公司外幣)計值之基準以固定金額之現金換取固定數目之本公司本身股本工具進行交收。

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

於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)。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6月30日、2020年8月24日、2020年12月31日及2021年6月30日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

2016年可換股債券

	2021年6月30日	2020年12月31日
股價	0.39港元	0.69港元
轉換價	0.26港元	0.26港元
預期波幅(附註(a))	56.37%	61.50%
預期期權年期	1.44年	1.94年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.23%	0.31%

2018年可換股債券

	2021年6月30日	2020年12月31日
股價	0.39港元	0.69港元
轉換價	0.90港元	0.90港元
預期波幅(附註(a))	55.03%	62.58%
預期期權年期	1.16年	1.66年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.21%	0.32%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用本公司相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 預期股息率乃經參考本公司歷史股息派付記錄及未來兩年之預期股息派付後估計。
- (c) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之港元掉期曲線之收益率估計。

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動分別列示如下：

2016年可換股債券

	債務部分 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	333,008	1,907,282	2,240,290
計入損益	-	(468,170)	(468,170)
匯兌差額	6,644	34,171	40,815
估算利息開支(附註7)	14,563	-	14,563
	<u>354,215</u>	<u>1,473,283</u>	<u>1,827,498</u>
於2020年6月30日(未經審核)			
於2021年1月1日(經審核)	229,303	666,228	895,531
計入損益	-	(413,716)	(413,716)
匯兌差額	(2,633)	(6,956)	(9,589)
估算利息開支(附註7)	24,809	-	24,809
	<u>251,479</u>	<u>245,556</u>	<u>497,035</u>

2018年可換股債券

於2020年1月1日(經審核)	248,723	238,933	487,656
計入損益	-	(119,094)	(119,094)
匯兌差額	4,981	3,852	8,833
估算利息開支(附註7)	13,249	-	13,249
	<u>266,953</u>	<u>123,691</u>	<u>390,644</u>
於2020年6月30日(未經審核)			
於2021年1月1日(經審核)	169,583	37,989	207,572
計入損益	-	(35,158)	(35,158)
匯兌差額	(1,952)	(380)	(2,332)
估算利息開支(附註7)	20,432	-	20,432
	<u>188,063</u>	<u>2,451</u>	<u>190,514</u>
於2021年6月30日(未經審核)			
總計			
於2021年6月30日(未經審核)	<u>439,542</u>	<u>248,007</u>	<u>687,549</u>
於2020年12月31日(經審核)	<u>398,886</u>	<u>704,217</u>	<u>1,103,103</u>

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

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

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

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

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

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

凱升可換股債券於2021年6月30日之公允值已由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師瑋鉞顧問有限公司根據二項式模型釐定。

凱升可換股債券之債務部分及衍生金融工具之變動如下：

	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
於2021年1月1日(經審核)	13,844	703	14,547
計入損益	-	(292)	(292)
匯兌差額	(139)	(6)	(145)
估算利息開支(附註7)	497	-	497
	<u>14,202</u>	<u>405</u>	<u>14,607</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u>14,202</u>	<u>405</u>	<u>14,607</u>

用於計算衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

2021年6月30日 2020年12月31日

凱升可換股債券

凱升股價	0.68 港元	0.75 港元
預期波幅(附註(a))	57.04%	60.45%
預期餘下年期	4.38 年	4.88 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.76%	0.41%

附註：

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

(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，代價約為人民幣151,548,000元，另加每年3.5%利息。

於2021年6月30日及2020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2,890,000元及人民幣2,701,000元，乃由與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

計算認沽期權衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

認沽期權

	2021年6月30日	2020年12月31日
股價	1.720 披索	1.670 披索
預期波幅(附註(a))	66.71%	58.80%
預期期權年期(附註(b))	2.50 年	3.00 年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	2.19%	2.18%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用SunTrust相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 期權年期假設將於2023年12月31日(即主酒店娛樂場之預期開始投入營運日期)屆滿。該模式所用之預期期權年期乃根據管理層就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響之最佳估計。
- (c) 預期股息率乃經參考SunTrust歷史股息派付記錄及預期期權年期之預期股息派付後估計。
- (d) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之菲律賓披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	2,619
計入損益	895
匯兌差額	<u>102</u>
於2020年6月30日(未經審核)	<u><u>3,616</u></u>
於2021年1月1日(經審核)	2,701
計入損益	241
匯兌差額	<u>(52)</u>
於2021年6月30日(未經審核)	<u><u>2,890</u></u>

20. 出售附屬公司及已終止經營業務

於2021年2月21日，本公司與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，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之全部股權，代價為人民幣155,290,000元。通達之控制權及擁有權已於2021年6月30日出售事項完成時轉移予買方。

通達主要為一間投資控股公司。通達擁有太陽世紀地產集團有限公司全部股權，該公司主要於中國深圳從事物業發展及物業投資業務。其主要資產為(1)鴻隆廣場；及(2)深圳紫瑞全部股權。深圳紫瑞主要從事物業開發業務，其主要資產為半山道1號餘下未售出單位。

(a) 出售附屬公司日期之負債淨額如下：

人民幣千元

所出售負債淨額	
物業、經營權及設備	288
投資物業	1,175,610
使用權資產	2,253
遞延稅項資產	66
存貨	334,253
應收賬款、其他應收款及預付款	15,501
已抵押銀行存款	306
受限制銀行存款	2,502
銀行結餘及現金	81
應付賬款及其他應付款	(106,385)
應收本集團款項	1,474,159
應付本集團款項	(2,793,395)
合約負債	(126,197)
預收賬款	(886)
租金及其他按金	(6,023)
就潛在索償之撥備	(22,564)
銀行及其他借貸	(567,000)
租賃負債	(2,342)
即期稅項負債	(5,409)
遞延稅項負債	(235,003)
	<hr/>
所出售負債淨額	(860,185)
	<hr/> <hr/>
已收現金代價	155,290
所出售負債淨額	860,185
豁免應付本集團之金額	(799,987)
出售事項直接應佔之其他成本	(1,087)
初步確認一筆應收貸款之公允值虧損	(24,000)
出售事項產生之彌償虧損	(22,537)
	<hr/>
出售附屬公司之收益	167,864
	<hr/> <hr/>

出售事項之現金流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收之現金代價	155,290
已出售之銀行結餘及現金	(81)
	<hr/>
出售事項之現金淨流入總額	<u>155,209</u>

(b) 已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：

出售通達已於2021年6月30日完成及已在截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表中報告成為已終止經營業務。有關已終止經營業務於截至出售事項完成日期之財務資料載列如下：

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2021年6月30日止六個月之已終止經營業務。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
- 客戶合約	2,643	2,820
- 租賃	16,411	16,307
	<hr/>	<hr/>
總收入	19,054	19,127
銷售成本	(5,660)	(1,746)
	<hr/>	<hr/>
毛利	13,394	17,381
其他收入、收益及虧損	508	311
銷售及分銷費用	(701)	(836)
行政費用	(8,377)	(11,983)
其他營運費用	(6,478)	(4,204)
投資物業之公允值變動	(9,990)	(333,200)
就訴訟之撥備撥回	17,800	-
融資成本	(27,312)	(26,496)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(21,156)	(359,027)
所得稅抵免	389	81,252
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之期內虧損	(20,767)	(277,775)
出售附屬公司之收益(附註20(a))	167,864	-
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之期內溢利(虧損)及 全面收入(開支)總額	<u>147,097</u>	<u>(277,775)</u>

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用之現金流淨額	(5,749)	(329,909)
投資活動所用之現金流淨額	(358)	(1,002)
融資活動(所用)所得之現金流淨額	(296)	331,433
出售集團之現金及現金等價物的(減少)增加淨額	(6,403)	522
已終止經營業務之本公司股東應佔每股基本盈利 (虧損)(人民幣分)	2.21	(4.17)
已終止經營業務之本公司股東應佔每股攤薄盈利 (虧損)(人民幣分)	2.21	(4.17)

(c) 已終止經營業務之期內虧損

經扣除下列項目後已終止經營業務之期內虧損如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業、經營權及設備之折舊	60	61
使用權資產之折舊	743	-
董事薪酬	-	-
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	4,468	4,496
- 退休福利計劃供款	778	143
總員工成本，不包括董事	5,246	4,639
就其他應收款確認之減值虧損	-	2,504
短期可變租賃付款	4	532
銷售成本		
- 提供服務成本	5,660	1,746
投資物業之租金收入總額	(16,411)	(16,307)
減：計入銷售成本之投資物業產生之直接經營開支	3,939	983
	(12,472)	(15,324)

21. 或然負債

- (a) 於2021年6月30日及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。就其中一宗訴訟而言，已收到法院判決，而本集團須向原告支付賠償約人民幣4.6百萬元。該判決正在強制執行中，而本集團截至2021年6月30日及2020年12月31日已將全數列賬為應付賬款及其他應付款。除上述外，鑒於事實上餘下訴訟之法律程序仍在進行，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。
- (b) 於2021年6月30日，根據有關出售事項之買賣協議及本公司、買方及通達訂立之彌償契據(「彌償契據」)，本公司將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售事項代價人民幣155,290,000元；及(ii)深圳聯天貸款之本金金額人民幣519,249,000元之總和(即合共人民幣674,539,000元)向買方作出彌償。就此，約人民幣22,537,000元已於截至2021年6月30日之簡明綜合財務報表內列賬為計入其他應付款之彌償撥備。
- (c) 於2020年12月31日，本集團就有關本集團物業買方訂立之按揭貸款而授出之按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	於	
	2021年	2020年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
本集團就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	—	623

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

有關擔保於開始日期之公允值並不重大，因此並無於簡明綜合財務報表確認。本公司董事認為，由於擔保不可能產生潛在現金流出，故毋須於2020年12月31日確認撥備。

(d) 於2020年12月31日，銀行結餘約人民幣299,000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。

誠如附註20所載列，於2021年6月30日，出售集團已由本公司出售。於出售事項完成後，本集團已不再就上文(c)及(d)擁有或然負債。

22. 資本承擔

本集團未於簡明綜合財務報表內有關物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	<u>3,439,362</u>	<u>4,008,835</u>

管理層討論及分析

財務回顧

截至2021年6月30日止六個月(「**2021年上半年**」)，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利人民幣320.0百萬元，大幅扭轉了本公司權益持有人應佔虧損人民幣118.6百萬元。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為負人民幣33.7百萬元，而截至2020年6月30日止六個月(「**2020年上半年**」)約為負人民幣44.5百萬元。

於2021年上半年，本公司權益持有人應佔溢利主要由於以下各項所致：(i)衍生金融工具公允值變動收益約人民幣449.4百萬元；(ii)來自己終止經營業務之期內溢利約人民幣147.1百萬元，包括出售通達全部股權之收益約人民幣167.9百萬元；及(iii)部分被來自持續經營業務之成本及費用所抵銷，即(a)融資成本約人民幣123.1百萬元；及(b)應佔一間合營公司虧損約人民幣139.9百萬元。

於2021年上半年，凱升擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之綜合度假村水晶虎宮殿之77.5%權益，為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約人民幣107.9百萬元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約人民幣115百萬元。

本集團主要財務數據

	2021年 上半年 人民幣千元	2020年 上半年 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	102,262	不適用 ⁽ⁱ⁾
– 酒店營運	5,610	不適用 ⁽ⁱ⁾
	<u>107,872</u>	不適用 ⁽ⁱ⁾
其他分部：		
– 物業發展	–	–
– 商場管理及營運	12,639	–
– 酒店及綜合度假村之一般顧問服務	1,309	6,888
– 旅遊相關產品及服務	26,950	67,733
持續經營業務之總收入	<u>148,770</u>	<u>74,621</u>
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>(33,728)</u>	<u>(44,467)</u>

博彩數據

	2021年 第一季	2021年 第二季	2021年 上半年	2020年 上半年
(人民幣百萬元)				
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱ⁾	<u>53</u>	<u>62</u>	<u>115</u>	<u>-</u>
轉碼數	-	-	-	-
贏率%	不適用	不適用	不適用	不適用
博彩收益	-	-	-	-
中場博彩投注額	103	96	199	-
淨贏率%	19.5%	27.2%	23.2%	不適用
淨博彩收益	20	26	46	-
角子機博彩投注額	640	647	1,287	-
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.4%	不適用
淨博彩收益	27	29	56	-

- (i) 自2020年10月起，凱升成為本公司之非全資附屬公司。
- (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)。

以下為期內溢利(虧損)與來自本集團的持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

	2021年 上半年 人民幣千元	2020年 上半年 人民幣千元
期內溢利(虧損)	285,799	(123,208)
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之期內(溢利)虧損	(147,097)	277,775
所得稅開支	9,979	66
衍生金融工具之公允值變動	(449,407)	(588,159)
出售一間聯營公司之收益	(495)	-
出售物業、經營權及設備之收益	(153)	-
於一間聯營公司權益之減值	-	47,363
應佔聯營公司虧損	433	15,532
應佔一間合營公司虧損	139,919	90,132
融資成本	123,110	166,112
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	(36,143)	(6,907)
其他營運開支	2,150	7,786
折舊及攤銷	46,444	3,984
匯兌(收益)虧損淨額	(8,267)	65,057
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>(33,728)</u>	<u>(44,467)</u>

收入

2021年上半年持續經營業務收入約為人民幣148.8百萬元，較2020年上半年約人民幣74.6百萬元增加約人民幣74.2百萬元或99%。該增加乃主要由於2020年第四季度收購凱升集團起其完整六個月期間之貢獻所致。

- i) **於菲律賓營運綜合度假村** – 透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司SunTrust，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」或「Westside City項目」)，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。於2021年上半年，主酒店娛樂場正進行樁帽及地庫的建築工程。期內並無確認收入。

- ii) **於俄羅斯聯邦營運綜合度假村－凱升**(本公司擁有約69.66%權益之附屬公司)於2021年上半年透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約人民幣107.9百萬元。
- iii) **旅遊相關產品及服務**－收入主要指酒店住宿產品銷售、旅遊代理服務收入及包機服務費收入。由於新冠疫情，本集團於2021年上半年之旅遊及旅遊業相關業務受到重大影響。本集團於2021年上半年錄得來自該分部之收入大幅減少約人民幣40.7百萬元至約人民幣27.0百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣67.7百萬元)。
- iv) **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，於2021年上半年產生收入約人民幣1.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣6.9百萬元)。
- v) **物業開發**－本集團交付總建築面積(「**總建築面積**」)約零平方米之住宅單位(截至2020年6月30日止六個月：零平方米)。由於2021年上半年並無交付單位，故2021年上半年並無確認收入。
- vi) **商場管理及營運**－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。於2021年6月30日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為88%及79%。

其他收入、收益及虧損

於2021年上半年，其他收入、收益及虧損增加，主要由於(i)於2021年上半年確認匯兌收益淨額約人民幣8.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：匯兌虧損淨額人民幣65.1百萬元)，此乃主要由於換算可換股債券、衍生金融工具及承兌票據；及(ii)本集團於2020年由第一至第三季度向一間合營公司墊付貸款之利息收入及估算利息收入有所增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於2021年上半年及2020年上半年維持穩定，主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

行政費用

於2021年上半年行政費用增加乃主要由於以股份為基礎之薪酬福利增加及於2020年第四季度收購凱升集團以來員工成本增加所致。

其他營運費用

於2021年上半年其他營運費用減少乃主要由於本集團於2021年上半年之投資項目產生之法律及專業費用支出較少所致。

出售一間聯營公司之收益

於2021年上半年，本集團出售其於First Oceanic Property Management, Inc. (「FOPM」) 之餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約人民幣20.6百萬元)，並確認收益約人民幣0.5百萬元。

於一間聯營公司之權益減值

於2020年上半年，本集團對於一間聯營公司凱升(自2020年10月起，成為本公司之非全資附屬公司)之權益進行減值檢討。由於可收回金額低於賬面值，本集團經參考獨立專業估值師進行之估值後確認於一間聯營公司之權益減值約人民幣47.4百萬元。

衍生金融工具之公允值變動

其指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。該等衍生金融工具於2021年6月30日之公允值已由獨立專業估值師評估。

應佔聯營公司虧損

於2019年4月23日完成進一步收購凱升約24.68%股權(「**凱升2019年收購事項**」)後，本集團於凱升之權益由約3.29%增加至約27.97%，所持有之該等股份分類為於一間聯營公司之投資。截至2020年6月30日，本集團持有凱升約24.74%股權。於2020年10月，緊隨凱升供股後，本集團進一步收購凱升額外股權至最多約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。

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

本集團於2021年上半年確認應佔一間聯營公司虧損約人民幣0.4百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣15.5百萬元)，為於2021年上半年(於2021年4月出售FOPM餘下約24.27%股權前)應佔FOPM虧損。

應佔一間合營公司虧損

該金額指應佔本集團合營公司之虧損，該合營公司由星將(本公司之間接全資附屬公司)擁有。星將之主要資產為於位於越南廣南省會安南之綜合度假村發展項目(「**會安南岸綜合娛樂度假村**」)約34%股權。會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日試營。作為一項依賴旅遊業的物業，會安南岸綜合娛樂度假村於2021年上半年處於虧損狀況及其業績受新冠疫情之不利影響。由於在2020年6月試營後於2021年上半年之營運成本增加，應佔一間合營公司虧損由約人民幣90.1百萬元增加至約人民幣139.9百萬元。

融資成本

於2021年上半年之融資成本主要包括(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。於2021年上半年，融資成本減少乃主要由於2020年8月透過發行永久證券結算來自星望之貸款導致來自一間關聯公司貸款之較低利息。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，2021年上半年增加乃主要由於在2021年上半年就出售FOPM餘下24.27%股權之收益徵收菲律賓資本收益稅及就凱升集團向SunTrust墊付之集團內公司間借貸賺取之利息收入總額徵收菲律賓預扣稅。

分部分析

於2021年上半年，(i)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入；(ii)旅遊相關產品及服務收入以及包機服務收入；(iii)酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入；(iv)物業開發收入；(v)商場管理及營運收入分別佔本集團持續經營業務總收入之72.5% (截至2020年6月30日止六個月：零)、18.1% (截至2020年6月30日止六個月：90.8%)、0.9% (截至2020年6月30日止六個月：9.2%)、零 (截至2020年6月30日止六個月：零)及8.5% (截至2020年6月30日止六個月：零)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2021年6月30日，銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款合共約人民幣1,947.4百萬元(2020年12月31日：人民幣2,225.6百萬元)。

於2021年6月30日，本集團之銀行及其他借貸總額約人民幣965.3百萬元(2020年12月31日：人民幣1,312.6百萬元)，其中約人民幣640.2百萬元須按要求或於一年內償還及約人民幣325.1百萬元須於第二年償還。於2021年6月30日，本集團借貸以固定或浮動息率計息。

於2021年6月30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4.6百萬元(2020年12月31日：人民幣4.7百萬元)，為無抵押、免息及須於2022年8月31日償還。

於2021年6月30日，應付一間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192.1百萬元(2020年12月31日：人民幣173.6百萬元)，為無抵押、按年利率2%計息及須於2022年8月28日償還。

於2021年6月30日，本集團來自附屬公司非控股股東貸款約為人民幣196.0百萬元(2020年12月31日：人民幣200.2百萬元)，其中(i)約人民幣77.3百萬元以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按年利率2.4%計息，並須於2021年7月21日償還；及(ii)約人民幣118.7百萬元為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

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453.7百萬元(2020年12月31日：人民幣412.7百萬元)及約人民幣248.4百萬元(2020年12月31日：人民幣704.9百萬元)。

於2021年6月30日，負債比率(以銀行及其他借貸、承兌票據、來自一間關聯公司之貸款、來自附屬公司非控股股東之貸款、可換股債券及衍生金融工具負債總額除以本集團綜合資產總值之百分比表示)約為25.4%(2020年12月31日：31.1%)。

於2021年6月30日，本集團擁有流動資產約為人民幣2,927.3百萬元(2020年12月31日：人民幣3,092.4百萬元)及流動負債約為人民幣1,503.1百萬元(2020年12月31日：人民幣1,741.2百萬元)。

於2021年6月30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4,992.6百萬元)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522.6百萬元)。

對資產之抵押

於2021年6月30日，銀行借貸約人民幣38.2百萬元(2020年12月31日：人民幣376.5百萬元)以本集團資產作抵押，包括：(i)約人民幣65.5百萬元(2020年12月31日：人民幣70.0百萬元)的若干物業、經營權及設備；(ii)約人民幣41.6百萬元(2020年12月31日：人民幣0.006百萬元)的已抵押銀行存款；及(iii)本集團一間附屬公司全部股權的抵押；及(iv)投資物業人民幣零元(2020年12月31日：人民幣1,185.6百萬元)。於2021年6月30日，(i)若干物業、經營權及設備人民幣65.5百萬元及(ii)本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作銀行借貸之抵押品，有關銀行借貸已於2021年上半年悉數償還，而有關抵押品已於2021年8月11日獲解除。

於2021年6月30日，其他借貸約人民幣124.8百萬元以債權證作抵押，該債權證以本集團賬面值為人民幣5,276.8百萬元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。於報告期末後，本公司已於2021年7月26日悉數償還融資，而債權證項下之抵押已於2021年7月獲解除。於2020年12月31日，其他借貸人民幣242.4百萬元以約人民幣172.1百萬元之若干存貨及本集團一間附屬公司全部股權作抵押。

於2021年6月30日，於上述有抵押銀行及其他借貸中，由周先生提供擔保的其他借貸約為人民幣124.8百萬元(2020年12月31日：銀行借貸人民幣51.5百萬元)。

於2021年6月30日，約人民幣4.6百萬元(2020年12月31日：人民幣5.5百萬元)的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)抵押予特許人及供應商。

於2021年6月30日，一筆已抵押銀行存款約人民幣41.6百萬元已抵押予銀行，作為銀行融資之抵押(2020年12月31日：已抵押銀行存款人民幣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2021年6月30日，一間附屬公司非控股股東貸款約人民幣77.3百萬元(2020年12月31日：人民幣83.6百萬元)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282.2百萬元(2020年12月31日：人民幣295.1百萬元)作抵押。

於2021年6月30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

人民幣乃本公司之功能貨幣及本公司簡明綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司以功能貨幣以外之貨幣列值之收入及開支、資產及負債、於聯營公司權益及於一間合營公司權益乃換算為人民幣以作財務匯報之用。匯率波動可能影響本集團之財務狀況及業績。本集團監察其匯率波動風險，並採取適當措施適時且有效地緩減及管理有關風險。於2021年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註21。

重大投資、收購及出售

於2021年2月21日，本公司與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，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之全部股權，代價為人民幣155,290,000元。出售事項已於2021年6月30日完成，收益約為人民幣167,864,000元。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註20。於出售事項完成後，本集團已停止及終止其於中國深圳的物業開發及物業租賃業務。

除上述出售事項外，本集團於2021年上半年概無重大投資、收購及出售附屬公司。

財資政策及資本結構

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

僱員

於2021年6月30日，本集團擁有約1,166名(2020年12月31日：1,291名)僱員，其中大部分身處俄羅斯聯邦。僱員之薪酬與市場趨勢一致，可與業內之薪酬水平相比。本集團僱員之薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。截至2021年6月30日止六個月所產生之員工成本總額(包括董事)約為人民幣93.7百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣33.4百萬元)。

中期股息

董事會不建議派付2021年上半年之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

報告期後事項

自2021年6月30日至本公告日期為止，本集團概無任何重大影響的報告期後事項。

業務回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團從事以下持續經營業務：(i)透過SunTrust集團開發及營運於菲律賓之綜合度假村；(ii)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；(iii)提供旅遊相關產品及服務；(iv)於越南提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；(v)於中國及日本從事物業開發；及(vi)於中國從事商場管理及經營。

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

(i) 於娛樂城共同開發 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與SunTrust訂立日期為2020年5月4日營運及管理／服務協議，Westside擬根據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」)委任SunTrust為主酒店娛樂場的唯一及獨家營運商及管理人。投資SunTrust標誌著本集團立足菲律賓不斷增長之娛樂場及娛樂市場邁出第一步，並為本集團之整體旅遊業相關業務提供協同效應。有關於娛樂城共同開發Westside City項目之進一步詳情於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日、2020年1月20日、2020年2月23日、2020年3月30日、2020年5月4日、2020年6月15日及2020年7月23日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函內披露。

於2020年5月29日，SunTrust與彩御訂立SunTrust將向彩御發行73億披索(相當於約人民幣1,037.6百萬元)零息可換股債券(「彩御認購之可換股債券」)之認購協議(「可換股債券認購協議」)，初步年期為五年。於按初步換股價每股1.1披索將彩御認購之可換股債券轉換為SunTrust普通股(「SunTrust換股股份」)之權利獲悉數行使後，SunTrust將由本集團擁有74.42%(按於可換股債券認購協議日期SunTrust已發行7,250,000,000股股份計算，並假設除發行SunTrust換股股份外，該數目並無變動)。有關彩御認購之可換股債券之進一步詳情於本公司日期為2020年5月29日之公告內披露。

於2020年6月1日，SunTrust(作為發行人)與Summit Ascent Investments Limited(「SA Investments」，凱升之全資附屬公司)(作為認購人)訂立認購協議，據此，SA Investments已有條件同意認購本金總額最高為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」)。凱升認購之可換股債券之進一步詳情已於凱升日期為2020年8月14日之通函內披露。

於2020年12月，SunTrust分別向彩御及SA Investments發行彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券，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已／將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。

於2020年12月18日，SunTrust與主酒店娛樂場總承建商Megawide Construction Corporation (「**Megawide**」) 訂立補充協議(「**補充協議**」)，以修訂日期為2020年11月13日之中標書，擴大Megawide(作為總承建商)之工程範疇，並增加應付之合約金額20,000,000,000披索(相當於約人民幣2,661.1百萬元)，內容有關(i)主酒店娛樂場之地庫、平台及大樓之建築工程及(ii)主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積之建築工程(「**建築協議**」)。除補充協議所作出之修訂外，建築協議之條款維持不變。有關補充協議之進一步詳情於本公司日期為2021年2月11日之通函內披露。

於2021年2月23日，SunTrust(作為借款人)與SA Investments(作為貸款人)訂立貸款協議(「**貸款協議**」)，據此，SA Investments將向SunTrust提供本金額為120百萬美元之貸款(「**SA貸款**」)。SA貸款為無抵押、按年利率6%計息，並須於自發放SA貸款日期起計三個月後到期，可延長不超過三個月。SA貸款已於2021年5月墊付予SunTrust。SA貸款之貸款所得款項將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。SA貸款之進一步詳情已於凱升日期為2021年3月26日之公告內披露。

於2021年6月30日，主酒店娛樂場正進行樁帽及地庫建築工程。主酒店娛樂場預期於2023年開始營運。於2021年上半年，由於SunTrust處於開發階段之經營前狀況，故錄得虧損。

(ii) 水晶虎宮殿

於2020年，凱升成為本公司之附屬公司，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%。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。

水晶虎宮殿於2021年上半年錄得正經調整EBITDA約17百萬港元，而於2020年上半年則錄得負經調整EBITDA約22百萬港元。

博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即貴賓廳業務、中場業務及角子機業務，截至2021年上半年約為129百萬港元，較2020年上半年按年增加約33百萬港元或34%。

由於新冠疫情的關係，2021年上半年沒有進行轉碼數活動。水晶虎宮殿於2020年上半年之轉碼數(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12億港元。贏率百分比(博彩收益佔轉碼數之比率)於2020年上半年約為4.2%。

中場博彩投注額(為於帳房購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2020年上半年之141百萬港元顯著增加68%至2021年上半年之237百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2020年上半年約34百萬港元增加62%至2021年上半年約55百萬港元。淨贏率百分比(淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2020年上半年之24.1%略減至2021年上半年之23.2%。

角子機博彩投注額(以玩家下注之角子機博彩額總值計算)於2021年上半年約為1,563百萬港元，較2020年上半年約810百萬港元顯著增加93%。角子機業務錄得淨博彩收益約68百萬港元，較2020年上半年約41百萬港元增加66%。淨贏率百分比由2020年上半年之5.1%下降至2021年上半年之4.4%。

酒店營運

於2021年上半年，酒店業務收入雖大部分依賴外國遊客，但穩定增加至約6.7百萬港元，較2020年上半年增加82%。於2021年上半年，週末平均酒店入住率增加至約44%(截至2020年6月30日止六個月：15%)，而平日則約為21%(截至2020年6月30日止六個月：20%)。

水晶虎宮殿之主要財務數據

	截至6月30日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入：		
淨博彩收益	122	92
酒店／餐飲／其他	7	4
總收入淨額	<u>129</u>	<u>96</u>
經調整EBITDA	<u>17</u>	<u>(22)</u>
經調整EBITDA利潤率	13%	不適用

博彩數據

(百萬港元)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 上半年 ⁽ⁱⁱ⁾	2020年 上半年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	<u>64</u>	<u>75</u>	<u>139</u>	<u>127</u>
轉碼數	-	-	-	1,192
贏率%	不適用	不適用	不適用	4.2%
博彩收益	-	-	-	50
中場博彩投注額	123	114	237	141
淨贏率%	19.5%	27.2%	23.2%	24.1%
淨博彩收益	24	31	55	34
角子機博彩投注額	782	781	1,563	810
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.4%	5.1%
淨博彩收益	33	35	68	41

(i) 於2020年1月1日至2020年6月30日止期間。

(ii) 於2021年1月1日至2021年6月30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)。

(iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2021年6月30日，本集團透過於一間合營公司之投資間接持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%股權。有關會安南岸綜合娛樂度假村於越南經營娛樂場業務之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，並於2020年6月28日試營。會安南岸綜合娛樂度假村設有一個綜合度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。會安南岸綜合娛樂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。

於2021年上半年，會安南岸綜合娛樂度假村的總收入淨額約為6.8百萬美元。經調整EBITDA約為負20.6百萬美元。

會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	截至2021年 6月30日 止六個月 千美元	截至2020年 6月30日 止六個月 ⁽ⁱ⁾ 千美元
收入：		
淨博彩收益	5,177	(2,823)
酒店／餐飲／其他	1,598	263
總收入淨額	<u>6,775</u>	<u>(2,560)</u>
經調整EBITDA	<u>(20,557)</u>	<u>不適用⁽ⁱⁱⁱ⁾</u>
經調整EBITDA利潤率	不適用	不適用

博彩數據

(千美元)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 上半年 ⁽ⁱⁱ⁾	2020年 上半年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ^(iv)	<u>7,130</u>	<u>5,868</u>	<u>12,998</u>	<u>(1,498)</u>
轉碼數	142,539	129,387	271,926	47,256
贏率%	3.4%	3.1%	3.3%	(3.5%)
博彩收益	4,878	4,005	8,883	(1,674)
中場博彩投注額	10,847	6,822	17,669	174
贏率%	16.1%	13.9%	15.2%	39.7%
博彩收益	1,745	949	2,694	69
角子機博彩投注額	8,760	10,542	19,302	973
贏率%	5.8%	8.7%	7.4%	11.0%
博彩收益	507	914	1,421	107

(i) 於2020年6月28日(娛樂場投入營運當日)至2020年6月30日止三日期間。

(ii) 於2021年1月1日至2021年6月30日止期間。

(iii) 由於2020年上半年僅包含於2020年6月28日至2020年6月30日止三日期間之財務數據，因此2020年上半年無經調整EBITDA之分析。

(iv) 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)。

旅遊相關產品及服務

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

於2021年上半年，新冠疫情及相關防疫措施對澳門之博彩及旅遊業造成不利影響，而本集團於2021年上半年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2021年上半年訪澳旅客之人次約3.9百萬人，較2020年同期上升20.2%。於2021年上半年酒店及旅館之平均入住率較2020年同期按年上升23.2%至50.4%。於2021年上半年，住客平均留宿時間為1.8晚。

於2020年1月，本集團完成收購一架飛機。本集團已於2021年1月開始提供包機服務，而所產生的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。本集團將繼續在不久將來豐富旅遊相關產品以涵蓋更多亞洲國家，並改進產品組合。

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。由於越南會安南岸綜合娛樂度假村已於2020年上半年試業，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。

物業開發

於2021年6月30日，本集團於中國及日本有三項物業開發項目。

(i) 中國物業發展項目

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

(ii) 日本物業發展項目

- (a) 於2021年6月30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間客房之酒店大樓。
- (b) 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，而土地收購已於2021年1月完成。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。

商場管理及營運

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。於2021年6月30日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為88%及79%。

市場概覽

2021年上半年，不同地區的博彩業仍然受到新冠疫情影響，嚴重阻礙行業的復甦步伐。

俄羅斯

俄羅斯的旅遊業於2021年上半年因疫情再次爆發而受到重擊。濱海邊疆區2021年第一季的外國旅客入境按年減少71%至19,788人次¹。邊境仍然關閉，國際旅遊未能重啓，入境俄羅斯的電子簽證簽發仍然暫停。當局延長應對新冠疫情的收緊措施，包括限制大型娛樂活動及餐廳營業時間。俄羅斯自2020年12月起推出疫苗接種計劃。由於2021年上半年確診病例增加，全國至少18個地區為高危群組推行強制疫苗接種。俄羅斯政府的目標是於2021年11月1日前達致群體免疫。

菲律賓

菲律賓尚未恢復國際旅遊。由於該國出現另一波疫情爆發，馬尼拉的綜合度假村須於2021年3月下旬暫停所有營運。至2021年5月下旬，娛樂場只能恢復有限容量的營運。於2021年上半年，菲律賓的博彩收益總額為509億披索(相當於約10億美元)，按年減少8%²。2021年1月至5月外國旅客入境按年減少97%至46,322人次³。菲律賓政府於2021年3月開始推行新冠疫苗接種計劃，目標是於2021年內為全國多達7,000萬人口接種疫苗。

越南

越南自2020年3月下旬起暫停向外國旅客開放邊境以遏制疫情，並實施嚴格的隔離政策。全國已暫停向外國旅客開放邊境超過一年，很多旅遊目的地仍然關閉。越南已於2021年3月啟動針對高危群組的新冠疫苗接种計劃⁴，目標是於2022年第一季末前達致群體免疫⁵。

澳門

澳門2021年上半年博彩收益總額為490億澳門元⁶，按年增長45%，與2019年同期相比則下降67%。2021年上半年的訪澳旅客按年增加20%至390萬人次⁷，但較2019年同期下跌81%。於2021年上半年，澳門的平均酒店入住率為50%⁸，按年增加23個百分點。截至2021年6月30日，超過34%⁹的澳門居民已接種至少一劑新冠疫苗。

¹ 俄羅斯聯邦安全局

² 菲律賓娛樂及博彩公司PAGCOR

³ 菲律賓貿工部

^{4 & 5} 越南政府官媒網站

⁶ 澳門特別行政區政府博彩監察協調局

^{7 & 8} 澳門特別行政區統計暨普查局

⁹ 澳門新型冠狀病毒感染應變協調中心，澳門特別行政區統計暨普查局

展望

最新發展

俄羅斯水晶虎宮殿

水晶虎宮殿一期升級工程已完成，只待邊境重開。全新的太陽城貴賓會、新推出的正宗火鍋店及私人俱樂部現已準備就緒。

除新冠疫情造成的輕微延誤外，二期規劃及建設進展順利。當一期及二期於2023年均投入運作時，水晶虎宮殿的客房數目將增加至現時的三倍，而博彩設施數目將增加至雙倍。水晶虎宮殿連同濱海邊疆區的其他綜合度假村，將形成濱海邊疆區綜合娛樂區的娛樂產業集群。

菲律賓 Westside City 項目

儘管馬尼拉正處於封城狀態，但 Westside City 項目的建築工程正進行得如火如荼。由於封城的關係，現場的建築團隊正努力應對多重挑戰，同時調整優先次序以取得進展。地基工程已完成，目前多部起重機經已屹立，並主力往上進行施工。Westside City 項目預期將於2023年準備就緒。

Westside City 項目全面落成後，將設有：

- 約300張娛樂桌
- 超過1,300台角子機
- 超過450間五星級酒店客房
- 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 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。

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的酒店客房正按市場需求逐步推出。會安南岸高爾夫俱樂部、會安南岸度假村、會安南岸套房酒店及會安南岸新世界酒店現已投入營運。

二期及後期發展正在規劃當中，項目土地正開發中。

其他國際地區

本集團計劃在日本沖繩及北海道分別發展潛水度假村及滑雪度假村。在沖繩宮古島，本集團計劃開發40幢別墅及擁有超過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、20幢聯排別墅及超過40間客房的酒店。

展望

目前，最主要的不確定因素是我們不知道疫情將持續多久。儘管短期盈利可能因邊境限制而減少，但我們可逐一審視我們的綜合度假村，識別出在疫情下仍然表現突出的綜合度假村項目。我們的俄羅斯綜合度假村水晶虎宮殿，就算僅靠當地的中場及角子機分部經已能取得正數的EBITDA。

從集團層面來看，首先，專注於現金流是短期內最迫切的工作。我們在不影響客戶體驗的大前提下，實施務實的成本控制舉措。我們旗下各個綜合度假村項目均實施嚴格的成本控制及效率提升措施。本集團對各項目的發展步伐及規模均採取務實的態度，因此我們優先執行為投資者帶來最高回報的項目。

其次，我們相信為應對新冠疫情而需要強制關閉整個綜合度假村的最壞情況已經過去。俄羅斯的當地需求亦有助我們的業務在短期內更快恢復。在俄羅斯當地博彩客戶的支持下，儘管邊境尚未重開，水晶虎宮殿的中場及角子機分部仍取得穩健的業績。海參崴有幸可接種俄羅斯研發的衛星五號及衛星Light疫苗，意味隨著俄羅斯的疫苗接種率不斷提高，我們需要再次強制關閉的可能性將降低。與此同時，只要會安南岸綜合娛樂度假村獲准開放營業，當地的團隊便可出奇制勝，開拓新的收入來源。只要我們能夠開門營業，擁有當地市場的綜合度假村的表現將優於只依賴遊客的其他度假村。

第三，博彩業務的硬件現已準備就緒，以推動業務增長。我們相信，擁有優質的產品是推動實體博彩業務的關鍵。目前，水晶虎宮殿一期的硬件升級工程(包括太陽城貴賓會及最新推出的餐飲設施)已經完成，惟只待邊境重開。同時，我們正在亞洲創造其他新的增長動力。二期將於2023年投入營運。位於馬尼拉心臟地帶投資額10億美元的最先進綜合度假村Westside City項目將成為菲律賓下一個時尚地標。俄羅斯及菲律賓的當地需求不僅能推動業務復甦，於2023年開業後亦將分別成為本集團的主要增長動力。

此外，本集團亦具備充分利用我們在北亞、東亞及南亞形成的度假村網絡所產生的協同效應的優勢。於北亞，濱海邊疆區綜合娛樂區正踏上邁向自成一家的休閒勝地的發展軌道，因近期及即將開業的全新綜合度假村將於此北亞中心形成媲美路氹的濱海邊疆區綜合娛樂區的娛樂產業集群。鄰近的北亞市場如南韓及日本的客人，他們可在合理的交通時間內就能到訪我們於北亞的綜合度假村。事實上，日本實體博彩行業發展的不確定性，為海參崴帶來尚被開發的業務機遇，為供應不足的日本及南韓博彩市場提供供應。於南亞，馬尼拉及會安將成為南亞及東亞市場的娛樂樞紐，為當地居民及遊客提供供應。該兩個綜合度假村將各有側重－會安南岸綜合娛樂度假村是一個海邊度假村；Westside City項目則為馬尼拉的時尚熱點。於東亞，日本宮古島的潛水度假村及二世谷的滑雪度假村為賓客提供非博彩的純休閒體驗，享受日式風格的精緻服務。在本集團的平台下，北、南及東亞地區策略提供多元化的娛樂，結合綜合度假村、純酒店及休閒的元素，盡展本集團的優勢。在後疫情時代，本集團將充分利用自身的網絡，為東南亞、南韓及日本市場提供多種娛樂選擇。

乘著數碼化浪潮，本集團亦正進行數碼化轉型，包括利用大數據策略，探索一體化向數碼轉型的綜合度假村體驗，以及為本集團的娛樂產品帶來創新的擴增實境體驗。

最後，只要本集團能渡過疫情，太陽城距離晉身知名亞洲博彩品牌的行列已經不遠。本集團在發展步伐及規模上保持務實的同時，資金越快到位，發展越快。本集團亦在集資方面保持靈活，例如出售房地產分部以產生現金；以及向其他發展商出售地塊以加快未來期數的建設。更重要的是，隨著本集團轉型為綜合度假村營運商，我們能夠經營旗下的中場、高端中場及角子機分部，因為我們擁有資源的控制權。透過採取多元化娛樂地區的經營策略，本集團亦可分散地緣政治風險，靈活調配資金至回報最高及最快的地區。

長遠而言，我們對亞洲博彩行業保持審慎樂觀。我們對疫苗接種進展抱有希望，而且我們堅信終有一天，疫情將很快成為過去。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2021年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

本公司致力於維持高水平之企業管治準則及程序，以保護所有股東之利益及加強問責及透明度。截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載之企業管治守則(「企管守則」)，惟以下偏離除外：

根據企管守則之守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應予區分，且不應由同一人擔任。主席及行政總裁之職責分工應以書面清晰界定。於楊素麗女士於2017年3月31日辭任本公司執行董事兼行政總裁(「行政總裁」)後，本公司並無委任個別人士以填補行政總裁空缺，而行政總裁之角色及職能由全體執行董事共同履行。

根據企管守則之守則條文第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，由於需要處理其他公務，董事會主席周先生未能出席於2021年6月8日舉行的股東週年大會。

根據企管守則之守則條文第D.1.4條，本公司應有正式之董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。本公司並無有關委任本公司執行董事周焯華先生(「周先生」)、盧衍溢先生(「盧先生」)、歐中安先生(「歐先生」)及施文龍先生之正式委任書。然而，周先生、盧先生、歐先生及施文龍先生須按照本公司組織章程細則至少每三年輪席退任一次。

審核委員會

本公司已成立審核委員會(「**審核委員會**」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱截至2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之操守守則(「**證券守則**」)，其不遜於上市規則附錄10所載列之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「**標準守則**」)所規定之標準。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至2021年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定準則。

有可能得知本公司未公開之股價敏感資料之僱員亦須遵守證券守則。

審批中期報告

未經審核簡明綜合財務報表已由本公司之獨立核數師國富浩華(香港)會計師事務所有限公司按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱準則第2410號「**實體的獨立核數師對中期財務資料的審閱**」審閱，且董事會已於2021年8月31日批准及授權刊發本中期報告。

有關審閱簡明綜合財務報表的獨立核數師報告摘要

下列乃摘錄自審閱本集團截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表的獨立核數師報告，惟並無保留意見：

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項致令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

有關持續經營之重大不確定性

我們謹提請注意簡明綜合財務報表附註2，當中提及誠如截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合現金流量表所示，貴集團的經營現金流出淨額約為人民幣114,481,000元及貴集團於2021年6月30日的已承諾資本開支約為人民幣3,439,362,000元。誠如簡明綜合財務報表附註2所述，貴集團依賴其控股股東及關聯公司的財務援助。倘無有關財務援助，貴集團或未能應付其於日常業務過程中到期的財務責任。該等狀況表明存在重大不明朗因素或會對貴集團的持續經營能力造成重大疑問。我們的結論並無就該事項作出修訂。

其他事項

我們謹請閣下注意，截至2020年6月30日止六個月以作比較之簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及本中期財務資料所披露之相關附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

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8月31日

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