

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2021年12月31日止年度之年度業績公告

財務摘要

- 持續經營業務之總收入增加87%至約340,437,000港元(2020年：約181,858,000港元)
- 持續經營業務之毛利增加232%至約90,110,000港元(2020年：約27,174,000港元)
- 2021年本公司權益持有人應佔年內虧損約258,265,000港元(2020年：本公司權益持有人應佔年內溢利約884,781,000港元)
- 2021年本公司股東應佔每股基本虧損7.91港仙(2020年：本公司股東應佔每股基本盈利11.94港仙)

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(統稱「本集團」)截至2021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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	340,437	181,858
銷售成本		<u>(250,327)</u>	<u>(154,684)</u>
毛利		90,110	27,174
其他收入、收益及虧損	6	114,221	151,429
銷售及分銷費用		(21,726)	(8,079)
行政費用		(269,674)	(189,211)
其他營運費用		(16,121)	(16,491)
可換股債券之公允值變動	18(a)	-	240,183
衍生金融工具之公允值變動	18	825,835	1,530,268
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		-	(122,404)
收購附屬公司之議價收購收益		-	348,283
出售一間聯營公司之收益		594	-
於一間聯營公司權益之減值虧損		-	(53,295)
向一間合營公司權益貸款之減值虧損		(119,717)	-
向一間合營公司貸款之減值虧損		(194,212)	-
應收一間合營公司款項之減值虧損		(22,906)	-
物業、經營權及設備之減值虧損		(287,119)	-
應佔聯營公司虧損		(520)	(24,092)
應佔一間合營公司虧損		(437,952)	(277,483)
融資成本	7	<u>(283,876)</u>	<u>(329,053)</u>
除稅前(虧損)溢利		(623,063)	1,277,229
所得稅開支	9	<u>(23,149)</u>	<u>(3,596)</u>
來自持續經營業務之年內(虧損)溢利	8	<u>(646,212)</u>	<u>1,273,633</u>

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之年內溢利(虧損)	20(b)	<u>176,815</u>	<u>(402,067)</u>
本年度(虧損)溢利		<u>(469,397)</u>	<u>871,566</u>
其他全面(開支)收入			
將不會重新分類至損益之項目：			
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差額		<u>62,910</u>	<u>270,142</u>
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差額		<u>(286,536)</u>	<u>(271,652)</u>
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他全面開支，			
扣除有關所得稅		<u>(900)</u>	<u>(3,745)</u>
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		<u>-</u>	<u>(27,132)</u>
出售一間聯營公司時之儲備撥回		<u>(76)</u>	<u>-</u>
		<u>(287,512)</u>	<u>(302,529)</u>
年內其他全面開支		<u>(224,602)</u>	<u>(32,387)</u>
年內全面(開支)收入總額		<u>(693,999)</u>	<u>839,179</u>
以下人士應佔本年度(虧損)溢利：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		<u>(527,492)</u>	<u>795,745</u>
- 永久證券持有人	21	<u>269,227</u>	<u>89,036</u>
		<u>(258,265)</u>	<u>884,781</u>
- 非控股權益		<u>(211,132)</u>	<u>(13,215)</u>
		<u>(469,397)</u>	<u>871,566</u>

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
以下人士應佔本年度全面(開支)收入總額：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		(711,186)	761,471
- 永久證券持有人	21	<u>269,227</u>	<u>89,036</u>
		(441,959)	850,507
- 非控股權益		<u>(252,040)</u>	<u>(11,328)</u>
		<u>(693,999)</u>	<u>839,179</u>
本公司權益持有人應佔年內全面(開支)收入 總額來自：			
- 持續經營業務		(608,777)	1,309,735
- 已終止經營業務	20(b)	<u>166,818</u>	<u>(459,228)</u>
		<u>(441,959)</u>	<u>850,507</u>
本公司股東應佔每股(虧損)盈利：			
基本(港仙)			
- 年內(虧損)溢利	11	(7.91)	11.94
- 來自持續經營業務之(虧損)溢利		(10.56)	17.97
攤薄(港仙)			
- 年內虧損	11	(15.52)	(12.09)
- 來自持續經營業務之虧損		(17.68)	(7.39)

綜合財務狀況表

	附註	於12月31日		於1月1日
		2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2020年 千港元 (經重列)
非流動資產				
物業、經營權及設備		2,837,734	2,285,625	334,870
使用權資產		2,161,410	2,409,064	2,965
投資物業		-	1,408,745	1,787,676
無形資產		14,449	14,126	-
就非流動資產之預付款及按金	12	226,132	67,976	9,958
已抵押銀行存款	16	-	6,534	13,139
於聯營公司權益		-	24,770	574,368
於一間合營公司權益	13	175,659	731,302	812,436
向一間合營公司貸款	13	77,126	101,695	-
應收一間合營公司款項	13	4,433	3,298	-
應收貸款	14	113,659	-	-
遞延稅項資產		-	78	73
衍生金融工具	18(c)	4,570	3,209	2,924
		5,615,172	7,056,422	3,538,409
流動資產				
存貨		307,236	696,258	664,254
應收賬款、其他應收款及預付款	15	248,773	109,545	81,717
應收貸款	14	485,550	-	-
應收董事款項		-	68	36
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項		-	4,412	4,206
向一間合營公司貸款	13	89,600	218,611	-
應收一間合營公司款項	13	12,458	7,598	-
已抵押銀行存款	16	1,534	363	340
受限制銀行存款	16	1	3,569	26,281
銀行結餘及現金		1,571,507	2,634,018	282,873
		2,716,659	3,674,442	1,059,707

	附註	於12月31日		於1月1日
		2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2020年 千港元 (經重列)
流動負債				
應付賬款及其他應付款	17	287,375	323,421	233,253
應付關聯公司款項		262,905	229,169	344,573
應付一名前董事／董事款項		484	–	5,584
來自一間附屬公司非控股股東之 貸款		–	99,351	94,669
應付一間附屬公司非控股股東之 款項		–	3,168	747
合約負債		8,189	152,717	141,993
預收賬款		–	1,053	1,165
租金及其他按金		6,003	12,734	6,856
就潛在索償之撥備		–	26,811	25,189
就訴訟之撥備		–	33,032	31,034
銀行及其他借貸	19	823,101	326,160	416,881
租賃負債		9,840	10,887	2,539
可換股債券	18(a)	589,203	–	649,398
衍生金融工具	18(a)及(b)	13,301	837,595	2,395,864
即期稅項負債		17,003	12,784	374,090
		2,017,404	2,068,882	4,723,835
流動資產(負債)淨值		699,255	1,605,560	(3,664,128)
資產總值減流動負債		6,314,427	8,661,982	(125,719)

	附註	於12月31日		於1月1日
		2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2020年 千港元 (經重列)
非流動負債				
銀行及其他借貸	19	149,217	1,233,546	542,532
其他應付款	17	69,216	68,651	10,106
租賃負債		1,009,184	978,994	737
應付一名董事款項		-	5,584	-
應付一間關聯公司款項		-	-	35,865
應付一間附屬公司非控股股東之 款項		5,013	-	-
來自一間關聯公司之貸款		-	-	814,456
來自附屬公司非控股股東之貸款		237,262	138,517	-
可換股債券	18(a)及(b)	17,767	490,412	-
遞延稅項負債		-	279,779	374,331
		<u>1,487,659</u>	<u>3,195,483</u>	<u>1,778,027</u>
資產(負債)淨值		<u>4,826,768</u>	<u>5,466,499</u>	<u>(1,903,746)</u>
資本及儲備				
股本		666,797	666,697	666,697
永久證券	21	5,766,263	5,461,036	-
儲備		<u>(2,993,926)</u>	<u>(2,313,220)</u>	<u>(2,845,231)</u>
本公司權益持有人應佔權益(虧絀)		3,439,134	3,814,513	(2,178,534)
非控股權益		<u>1,387,634</u>	<u>1,651,986</u>	<u>274,788</u>
權益(虧絀)總額		<u>4,826,768</u>	<u>5,466,499</u>	<u>(1,903,746)</u>

附註：

1. 一般資料

太陽城集團控股有限公司於開曼群島註冊成立為公眾有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。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（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。

於2021年7月1日前，人民幣（「人民幣」）被視為本公司之功能及呈列貨幣。經考慮於2021年6月30日完成出售通達有限公司（「通達」，連同其附屬公司統稱「出售集團」）於中國的業務後，本集團大部分交易以港元（「港元」）計值及結算，本公司董事（「董事」）認為使用港元作為本公司之功能貨幣更為合適。本公司之呈列貨幣亦變更為港元，以與功能貨幣的變動一致。呈列本集團綜合業績及財務狀況的功能及呈列貨幣變動於2021年7月1日生效，並根據香港會計準則（「香港會計準則」）第21號「外匯匯率變動之影響」入賬功能及呈列貨幣變動。比較數字已重列以反映本集團呈列貨幣的變動。就本集團綜合財務報表從人民幣元重新呈列為港元而言，於2020年1月1日及2020年12月31日的資產及負債按各自報告日期之收市匯率換算為港元。收入及開支按各年度之平均匯率換算。股本、股份溢價及儲備按釐定金額當日之匯率（即歷史匯率）換算。

除該等綜合財務報表所提供有關過往期間的比較資料外，本集團根據香港會計準則第1號「財務報表的呈列」呈列於2020年1月1日的額外綜合財務狀況表（並無相關附註）。

2. 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，綜合財務報表包括聯交所證券上市規則(「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。

應用經修訂香港財務報告準則

2.1 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則之修訂，以編製綜合財務報表：

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)

經修訂香港財務報告準則之性質及影響詳述如下：

- (a) 於2021年4月頒佈之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以選擇不就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延長12個月。因此，實際權宜方法適用於租金優惠，租賃付款之任何減少僅影響原定於2022年6月30日或之前到期之付款，惟須符合應用實際權宜方法之其他條件。該修訂於2021年4月1日或之後開始之年度期間追溯生效，初始應用該修訂之任何累計影響於當前會計期間開始時確認為保留溢利期初餘額之調整，並可提早應用。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂。然而，本集團並未收到新型冠狀病毒相關租金優惠，並計劃應用於允許申請期內適用之實際權宜方法。

2.2 已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ²
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司及合營公司之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號之修訂	香港詮釋第5號(2020年)負債分類為流動或非流動及相關修訂 ²
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂	會計政策披露 ²
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 ²
香港會計準則第12號之修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－擬定用途前的所得款項 ¹
香港會計準則第37號之修訂	有償合約－履行合約的成本 ¹
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效。

³ 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。

董事預期應用部分新訂及經修訂香港財務報告準則可能會對本集團之財務狀況及表現及／或綜合財務報表所載之披露事項造成影響。

2.3 由於已終止經營業務進行重列

有關截至2020年12月31日止年度之綜合損益及其他全面收益表之比較資料之呈列經已重列，以根據出售集團於2021年6月30日之出售事項將已終止經營業務從持續經營業務分開披露。由於重列不會影響綜合財務狀況表，故毋須披露於2020年1月1日之比較資料。

3. 綜合財務報表之編製基準

本集團於截至2021年12月31日止年度產生年內虧損淨額約469,397,000港元及經營活動現金流出淨額約219,471,000港元。本集團於2021年12月31日的資本開支承擔約為3,600,183,000港元。

於2021年12月31日，本集團有於2022年8月28日到期之應付一間關聯公司款項本金額303,000,000港元、於一年內到期之其他借貸約823,101,000港元(包括須於2022年3月31日償還之約366,928,000港元及須於2022年4月30日償還之約220,157,000港元)、於2022年8月28日及2022年12月7日到期之可換股債券本金額297,000,000港元及402,000,000港元。

上述狀況顯示存在重大不確定性，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。

於評估編製該等綜合財務報表時使用持續經營基準之適當性，董事編製涵蓋自2021年12月31日起計不少於12個月期間之現金流量預測。於編製現金流預測時，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金及表現，以及其可用融資來源，以評估本集團是否有充足財務資源繼續持續經營。本集團已採取若干措施以減輕流動資金壓力並改善其財務狀況及表現，包括但不限於以下各項：

- (i) 本集團已開始就出售其若干非核心資產進行磋商，包括但不限於位於日本的地塊；
- (ii) 本公司一直與本集團債權人積極磋商，以使彼等不會於發生違約事件時要求即時償還貸款或對本公司採取進一步行動；
- (iii) 本公司一直與債務人積極磋商，尤其是於2021年12月31日之應收貸款約599,209,000港元，當中約485,550,000港元於2022年3月31日到期；
- (iv) 本集團將繼續採取積極措施以控制營運開支；及
- (v) 本集團將繼續尋求債務或股本融資。

鑒於上述情況，董事經考慮上述措施後認為，本集團將有充足營運資金為其營運提供資金及履行其於2021年12月31日起計未來十二個月內到期之財務承擔。因此，董事信納按持續經營基準編製綜合財務報表屬適當。

儘管如此，本集團能否實現上文第(i)至(v)項所述之計劃及措施仍存在重大不確定性。本集團營運資金是否足夠滿足其自2021年12月31日起計至少未來十二個月之現時責任，乃取決於本集團是否有能力產生充足融資及經營活動現金流量或於到期時成功延長或重續其應付一間關聯公司款項、其他借貸及可換股債券。倘本集團無法持續經營，則須作出調整以將本集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能產生之進一步負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於綜合財務報表中反映。

4. 本年度重大事項

- (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之全部股權，現金代價為人民幣155,290,000元(相當於約186,624,000港元)(「出售事項」)。出售事項已於2021年6月30日完成，本集團確認收益約人民幣167,864,000元(相當於約201,736,000港元)。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，各地政府為遏制新型冠狀病毒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(尤其是本集團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)繼續受新型冠狀病毒疫情持續及性質多變之不利影響。加上失去一間酒店住宿產品的主要供應商，本集團自2021年12月1日起已暫停旅遊相關業務，而飛機已於2021年12月30日出售。

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，本集團之經營及報告分部如下：

(a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓營運綜合度假村－透過非全資附屬公司Suntrust於菲律賓馬尼拉娛樂城開發及營運綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦營運綜合度假村－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、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寫字樓、住宅物業及酒店場所；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集團之出售事項之詳情載列於附註20。有關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。

收入分類

分層	特續經營業務										已終止經營業務											
	於菲律賓經營				於俄羅斯聯邦經營				酒店及綜合度假村之				物業租賃				總計					
	綜合度假村		旅遊相關產品及服務		一般顧問服務		物業開發		商場管理及營運		小計		物業開發		物業租賃		小計		總計			
2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年		
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
貨品及服務類別																						
物業管理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,606
商場管理及營運收入	-	-	-	-	-	-	-	-	28,789	1,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,503
旅遊相關產品銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 酒店住宿產品	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅遊代理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
包機服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
博彩及酒店營運收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 博彩業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 酒店營運	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 博彩業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 酒店營運	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
顧問服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
客戶合約收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
收入總額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	248,355	47,685	265,519	42,845	3,284	8,866	3,284	3,284	28,789	1,503	340,437	3,172	3,172	343,609	181,858	181,858	42,392	42,392	19,694	19,694	363,303	
	17,164	1,993	17,164	1,993	-	8,866	-	-	-	-	17,164	1,503	1,503	17,164	1,993	1,993	42,392	42,392	35,786	35,786	224,250	
	248,355	47,685	265,519	42,845	3,284	8,866	3,284	3,284	28,789	1,503	340,437	3,172	3,172	343,609	181,858	181,858	42,392	42,392	19,694	19,694	363,303	
	17,164	1,993	17,164	1,993	-	8,866	-	-	-	-	17,164	1,503	1,503	17,164	1,993	1,993	42,392	42,392	35,786	35,786	224,250	

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。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。

提供包機服務

就提供包機服務所得收入而言，本集團於提供相關服務時隨時間確認服務收入，並根據合約條款按協定每小時費率收取的預計飛行總時數計算。

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。

於2021年及2020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 千港元	博彩及酒店 營運收入 千港元	商場管理 及營運 千港元	總計 千港元
於2021年12月31日				
一年內	<u>-</u>	<u>4,323</u>	<u>3,866</u>	<u>8,189</u>
於2020年12月31日(經重列)				
一年內	<u>149,948</u>	<u>2,769</u>	<u>-</u>	<u>152,717</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

分部	持牌經營業務						已終止經營業務														
	於非持牌經營			於俄羅斯聯邦經營			酒店及綜合度假村之一般顧問服務			物業租賃			物業開發			小計					
	綜合度假村	2020年	2021年	綜合度假村	2020年	2021年	旅遊相關產品及服務	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年		
外來客戶分部收入	-	-	265,519	47,685	42,845	123,804	3,284	8,866	-	-	28,789	1,503	340,437	181,858	22,866	42,392	22,866	42,392	42,392	363,303	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
分部(虧損)溢利	(25,587)	(31,498)	(351,749)	(19,709)	(48,393)	(33,056)	(24,714)	(15,602)	(5,166)	(38,116)	5,792	(758)	(449,817)	(138,739)	(18,139)	(470,820)	(46,688)	(514,551)	(496,505)	(653,200)	
	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)	(千港元)
可換取債券之公允價值變動														240,183							240,183
衍生金融工具之公允價值變動														1,530,268							1,530,268
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																					
收購附屬公司之減價收購收益																					
出售附屬公司之收益																					
出售一間聯營公司之收益																					
於一間聯營公司權益之減值虧損																					
向一間合營公司權益貸款之減值虧損																					
向一間合營公司貸款之減值虧損																					
應收一間合營公司款項之減值虧損																					
應佔聯營公司虧損																					
應佔一間合營公司虧損																					
就訴訟之撥備撥回																					
未分配其他收入、收益及虧損																					
未分配融資成本																					
未分配開支																					
除稅前(虧損)溢利																					
所得稅(開支)抵免																					
年內(虧損)溢利																					

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、可換取債券之公允價值變動、衍生金融工具之公允價值變動、出售附屬公司之收益、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、收購附屬公司之減價收購收益、於一間聯營公司權益之減值虧損、向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損、應佔聯營公司虧損、應佔一間合營公司虧損、就訴訟之撥備撥回及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

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	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
分部資產		
於菲律賓營運綜合度假村	4,481,730	3,612,277
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	1,830,318	3,141,124
旅遊相關產品及服務	87,722	149,916
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	3,798	4,993
物業開發	831,823	727,079
物業租賃以及商場管理及營運	99,093	1,551,533
分部資產總值	7,334,484	9,186,922
未分配資產：		
於聯營公司權益	-	24,770
於一間合營公司權益	175,659	731,302
向一間合營公司貸款	166,726	320,306
應收一間合營公司款項	16,891	10,896
物業、經營權及設備	571	351,332
使用權資產	998	2,139
衍生金融工具	4,570	3,209
應收貸款	599,209	-
銀行結餘及現金	6,659	50,902
遞延稅項資產	-	78
其他	26,064	49,008
綜合資產總額	8,331,831	10,730,864

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
分部負債		
於菲律賓營運綜合度假村	1,091,176	936,293
於俄羅斯聯邦營運綜合度假村	224,138	223,686
旅遊相關產品及服務	8,872	71,296
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	3,196	3,304
物業開發	144,820	1,387,889
物業租賃以及商場管理及營運	85,047	631,003
分部負債總額	1,557,249	3,253,471
未分配負債：		
即期稅項負債	17,003	12,784
遞延稅項負債	-	279,779
可換股債券	606,970	490,412
衍生金融工具	13,301	837,595
租賃負債	1,000	2,097
來自一間附屬公司非控股股東貸款	-	99,351
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	3,168
應付關聯公司款項	262,905	229,169
應付一名前董事／董事款項	484	5,584
銀行及其他借貸	972,318	-
就訴訟之撥備	-	33,032
其他	73,833	17,923
綜合負債總額	3,505,063	5,264,365

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、應付一名前董事／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

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
銀行利息收入	10,084	7,500
向一間合營公司貸款之利息收入	37,077	22,719
向一間合營公司貸款之估算利息收入	38,650	27,326
應收貸款之估算利息收入	14,668	–
增值稅(「增值稅」)安排之估算利息收入	472	–
	<hr/>	<hr/>
利息收入總額	100,951	57,545
出售／撤銷物業、經營權及設備之(虧損)收益	(1,966)	726
出售無形資產之虧損	(60)	–
匯兌收益淨額	10,971	90,931
其他	4,325	2,227
	<hr/>	<hr/>
	114,221	151,429

7. 融資成本

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
可換股債券之估算利息開支(附註18(a)及(b))	116,481	69,970
承兌票據之估算利息開支	54,575	33,798
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	9,603	111,992
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	8,215	1,788
增值稅安排之估算利息開支	–	4,066
承兌票據之利息	6,060	6,027
來自一間關聯公司貸款之利息	2,284	59,125
來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息	2,239	2,313
銀行借貸利息	1,684	2,428
銀行透支利息	403	–
其他借貸利息	78,694	36,691
租賃負債利息	40,814	855
	<hr/>	<hr/>
融資成本總額	321,052	329,053
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化(附註)	(37,176)	–
	<hr/>	<hr/>
已支銷融資成本	283,876	329,053

附註：借貸成本已按年利率4.0%資本化(2020年：無)。

8. 來自持續經營業務之年內虧損(溢利)

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
持續經營業務之年內虧損(溢利)乃經扣除(計入) 以下項目後達致：		
物業、經營權及設備之折舊	97,488	22,590
使用權資產之折舊	134,499	3,704
無形資產攤銷	21	3
折舊及攤銷總額	232,008	26,297
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(121,722)	-
已支銷折舊及攤銷總額	<u>110,286</u>	<u>26,297</u>
已支銷折舊及攤銷總額於綜合損益表中呈列為：		
- 銷售成本	76,134	13,065
- 行政費用	34,152	13,232
	<u>110,286</u>	<u>26,297</u>
核數師酬金	<u>10,363</u>	<u>5,115</u>
董事酬金	17,014	25,862
員工成本，不包括董事及顧問		
- 薪金及工資	161,480	63,348
- 股份支付的薪酬福利	965	2,409
- 退休福利計劃供款	26,036	5,872
員工成本，不包括董事及顧問	<u>188,481</u>	<u>71,629</u>
總員工成本	205,495	97,491
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(8,322)	(3,960)
已支銷總員工成本	<u>197,173</u>	<u>93,531</u>

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
就無形資產確認之減值虧損	—	60
就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損	1,840	—
就應收賬款確認之減值虧損	1,950	2,275
就應收一間關聯公司款項確認之減值虧損	5,819	—
短期及可變租賃付款(包括新型冠狀病毒相關租金 優惠307,000港元(2020年: 386,000港元))	1,307	1,654
銷售成本		
– 旅遊相關產品銷售成本	42,743	117,131
– 提供服務成本	10,100	305
– 博彩及酒店營運之經營開支	197,484	37,248
	250,327	154,684

9. 所得稅開支

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
即期		
- 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	1,150	(331)
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	11	-
- 菲律賓資本收益稅	3,687	-
- 菲律賓預扣稅	17,949	3,759
- 俄羅斯企業稅	141	29
- 其他司法管轄區稅項	211	132
	<u>23,149</u>	<u>3,589</u>
過往年度撥備不足		
- 澳門補充所得稅	-	7
	<u>23,149</u>	<u>3,596</u>

(a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2百萬港元溢利將按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) 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，本集團中國附屬公司於該兩年之稅率均為25%。

根據企業所得稅法及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%。概無本集團附屬公司於該兩年符合小型微利企業資格。

(c) 中國預扣所得稅

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。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。

於2021年12月31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，故綜合財務報表中未計提遞延稅項(2020年12月31日：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(相當於約437,678,000港元)，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。根據英屬維爾京群島及百慕達的規則及法規，本公司之附屬公司毋須繳付各自司法權區之任何所得稅。

(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(「菲律賓企業所得稅」)

於該兩年菲律賓企業所得稅按估計溢利30%計算。由於菲律賓附屬公司於年內產生虧損，故年內並無就菲律賓企業所得稅作出撥備。

(g) 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%。

(h) 菲律賓預扣稅

於菲律賓註冊成立之公司向菲律賓之非居民境外企業所宣派股息須徵收30%菲律賓預扣稅。

於菲律賓註冊成立之公司所收取之銀行儲蓄及定期存款利息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。

(i) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按該兩年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年度產生虧損，本年度概無就日本企業所得稅計提撥備。

(j) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按該兩年之估計應課稅溢利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。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。

(k) 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。

10. 股息

董事會並無建議派付截至2021年及2020年12月31日止年度各年之末期股息。

11. 每股(虧損)盈利

本公司股東應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利之計算基準如下：

(虧損)盈利數據計算如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
(虧損)盈利		
本公司股東就計算每股基本(虧損)盈利之應佔年內(虧損)溢利		
- 持續經營業務	(704,307)	1,197,812
- 已終止經營業務	176,815	(402,067)
	(527,492)	795,745
攤薄性潛在普通股之影響：		
- 根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔Suntrust之虧損	(18,693)	-
- 根據攤薄凱升每股盈利調整分佔凱升之溢利	-	(549)
- 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	-	(240,183)
- 2016年可換股債券(2020年：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	(778,633)	(1,529,249)
- 2016年可換股債券(2020年：2016年可換股債券及2018年可換股債券)之估算利息開支	61,122	69,822
- 有關2016年可換股債券(2020年：2016年可換股債券及2018年可換股債券)之匯兌收益	(11,508)	(128,691)
計算每股攤薄虧損之虧損	(1,275,204)	(1,033,105)
以下應佔：		
- 持續經營業務	(1,452,019)	(631,038)
- 已終止經營業務	176,815	(402,067)
	(1,275,204)	(1,033,105)
	股份數目	
	2021年	2020年
股份數目		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股之加權平均數	6,667,917,951	6,666,972,746
攤薄性潛在普通股之影響		
- 2016年可換股債券	1,546,153,846	1,546,153,846
- 2018年可換股債券	-	329,999,999
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	8,214,071,797	8,543,126,591

截至2021年12月31日止年度，轉換2018年可換股債券對所呈列來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

截至2021年及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對來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

截至2021年12月31日止年度，行使凱升發行之未行使購股權及轉換凱升發行之未行使可換股債券對來自持續經營業務之每股基本虧損具有反攤薄影響。

12. 就非流動資產之預付款及按金

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
於中國之土地使用權(附註(a))	9,951	9,667
長期預付金(附註(b))	13,533	13,533
購買物業、經營權及設備之按金(附註(c))	211,628	11,517
就收購地塊之按金(附註(d))	—	40,526
	<u>235,112</u>	<u>75,243</u>
減：減值撥備	(8,980)	(7,267)
	<u><u>226,132</u></u>	<u><u>67,976</u></u>

附註：

- (a) 該金額指於中國一項物業項目之土地使用權之預付款。
- (b) 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收購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12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
非上市投資成本	414,998	414,998
應佔收購後虧損及其他全面開支	(415,136)	(390,911)
匯兌差額	138	71
	<u> </u>	<u> </u>
	-	24,158
向一間合營公司權益貸款(附註(a))	507,086	507,086
減值撥備(附註(d))	(119,717)	-
視作注資(附註(b)及(c))	208,141	208,141
應佔超出投資成本之收購後虧損及其他全面開支	(414,627)	-
匯兌差額	(5,224)	(8,083)
	<u> </u>	<u> </u>
於一間合營公司之權益	<u>175,659</u>	<u>731,302</u>
向一間合營公司貸款		
- 流動(附註(b))	233,943	218,611
- 減值撥備(附註(d))	(144,343)	-
	<u> </u>	<u> </u>
	89,600	218,611
	<u> </u>	<u> </u>
- 非流動(附註(c))	126,995	101,695
- 減值撥備(附註(d))	(49,869)	-
	<u> </u>	<u> </u>
	77,126	101,695
	<u> </u>	<u> </u>
向一間合營公司貸款	<u>166,726</u>	<u>320,306</u>
應收一間合營公司款項		
- 流動	32,498	7,598
- 減值撥備(附註(d))	(20,040)	-
	<u> </u>	<u> </u>
	12,458	7,598
	<u> </u>	<u> </u>
- 非流動	7,299	3,298
- 減值撥備(附註(d))	(2,866)	-
	<u> </u>	<u> </u>
	4,433	3,298
	<u> </u>	<u> </u>
應收一間合營公司款項	<u>16,891</u>	<u>10,896</u>

附註：

- (a) 向一間合營公司貸款合計約507,086,000港元為免息、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貸款本金額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)。貸款按年利率14%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付，且到期日可延長至2022年2月28日，因此，有關貸款於2021年及2020年12月31日被分類為流動資產。貸款於2022年2月28日前尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。

由於向一間合營公司貸款收取之利率低於現行市場利率，於2021年及2020年12月31日，於初步確認時貸款之估算利息總額約為25,957,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該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貸款本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)。貸款按年利率1.5%計息、無抵押及須於貸款首次提取日期起計5年後償付，因此，有關貸款於2021年及2020年12月31日被分類為非流動資產。

由於向一間合營公司貸款收取之利率低於現行市場利率，於2021年及2020年12月31日，於初步確認時貸款之估算利息總額約為182,184,000港元乃根據現行市場利率與票面利率之差額計算，並已確認為視作向一間合營公司注資。該貸款之現行市場年利率為25.63%及28.90%。

- (d) 於考慮合理及有理據支持的前瞻性定量及定性資料以及合營企業的財務狀況後，本集團管理層認為向合營公司貸款及應收合營公司款項之信貸風險於年內大幅增加。有鑒於此，本集團管理層開始評估向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，並於截至2021年12月31日止年度由12個月預期信貸虧損變為全期預期信貸虧損。鑒於合營企業違約之可能性於2021年12月31日不再屬微不足道，於截至2021年12月31日止年度，已就向一間合營企業提供之股權貸款確認減值撥備約119,717,000港元(2020年：無)、向一間合營公司貸款確認減值撥備約194,212,000港元(2020年：無)及應收一間合營公司款項確認減值撥備約22,906,000港元(2020年：無)。

14. 應收貸款

以下為應收貸款之到期情況：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元
一年以內(流動資產項下所示)	485,550	—
一年以上及不超過兩年(非流動資產項下所示)	113,659	—
	<u>599,209</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(相當於約623,099,000港元)(「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	100,000
	<u>519,249</u>

應收貸款之賬面值乃採用實際年利率5.04%釐定。

於2021年12月31日，人民幣17,500,000元(相等於約21,102,000港元)已按上述時間表結清。

15. 應收賬款、其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
應收賬款(附註(a))		
– 客戶合約	6,033	23,602
– 租賃	–	8,618
	6,033	32,220
減值撥備	(4,225)	(2,275)
	1,808	29,945
其他應收款	41,936	26,788
出售物業、經營權及設備之應收代價(附註(b))	77,981	–
其他按金	6,338	6,704
可收回間接稅項(附註(c))	93,089	17,324
預付款	27,621	28,784
	248,773	109,545

附註：

- (a) 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，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	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
30日內	642	20,418
31日至90日	161	2,923
91日至180日	321	3,069
超過180日	684	3,535
	1,808	29,945

- (b) 該金額指出售飛機之代價。有關詳情披露於本公司日期為2021年12月15日及2021年12月20日之公告。

- (c) 該金額主要指Suntrust集團就興建主酒店娛樂場已付之增值稅進項稅額。

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12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
銀行融資之擔保	-	8
銀行授予本集團物業買方之按揭貸款融資之擔保	-	355
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	1,534	6,534
	<u>1,534</u>	<u>6,897</u>
金額呈列為：		
- 流動	1,534	363
- 非流動(附註)	-	6,534
	<u>1,534</u>	<u>6,897</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12月31日，已抵押銀行存款按年利率介乎0.2%至0.3%(2020年12月31日：0.2%至1.5%)的浮動利率計息。

於2021年12月31日，就與一名服務供應商之工程合約及補充協議之訴訟而言，本集團銀行戶口結餘人民幣960元(相當於約1,000港元)被法院查封。

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(相當於約1,384,000港元)；
- (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(相當於約1,166,000港元)。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(相當於約1,984,000港元)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(相當於約1,019,000港元)(「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(相當於約298港元)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(相當於約1,019,000港元)由本公司一間附屬公司持有，該附屬公司已於截至2021年12月31日止年度撤銷註冊。

17. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
應付賬款(附註)	47,467	67,913
應付利息	34,058	71,471
有關轉移當地電網接駁權之應付款	10,687	10,686
增值稅安排之負債	34,945	44,798
應付保留金	35,688	–
其他應付稅項	8,585	8,996
就彌償之撥備(附註22(b))	21,653	–
應付建築成本	96,350	13,581
其他應付款及應計款項	67,158	174,627
	356,591	392,072
金額呈列為：		
– 流動	287,375	323,421
– 非流動	69,216	68,651
	356,591	392,072

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	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
0至90日	1,713	5,848
90日以上	45,754	62,065
	47,467	67,913

18. 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，按等額元值基準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之結餘。

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

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

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

2016年可換股債券於初始確認日期之公允值約為568,761,000港元。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。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港元削減至約334,867,000港元，有關衍生金融工具之賬面值則由約1,558,596,000港元削減至約1,099,220,000港元，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港元及衍生金融工具賬面值之變動約459,376,000港元轉移至權益。

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港元減少至約268,499,000港元。債務部分之公允值變動約126,681,000港元於損益內確認。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、2020年12月31日及2021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。

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

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

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

2018年可換股債券於初始確認日期之公允值約為471,123,000港元。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港元減少至約184,018,000港元。債務部分之公允值變動約113,502,000港元於損益內確認。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、2020年12月31日及2021年12月31日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

2016年可換股債券

	2021年	2020年
股價	0.13港元	0.69港元
轉換價	0.26港元	0.26港元
預期波幅(附註(a))	87.89%	61.50%
預期期權年期	0.94年	1.94年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.54%	0.31%

2018年可換股債券

	2021年	2020年
股價	0.13港元	0.69港元
轉換價	0.90港元	0.90港元
預期波幅(附註(a))	99.73%	62.58%
預期期權年期	0.66年	1.66年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.54%	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。

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 千港元	衍生金融 工具 千港元	總計 千港元
2016年可換股債券			
於2020年1月1日(經重列)	371,740	2,129,138	2,500,878
計入損益，包括於損益內確認延長之調整	(126,681)	(1,302,102)	(1,428,783)
於損益確認之匯兌差額	(22,856)	(86,484)	(109,340)
匯兌調整	16,690	57,795	74,485
估算利息開支(附註7)	29,606	-	29,606
	<u>268,499</u>	<u>798,347</u>	<u>1,066,846</u>
於2020年12月7日(延長日期)(經重列)	268,499	798,347	1,066,846
計入損益	-	(6,412)	(6,412)
於損益確認之匯兌差額	(505)	(1,485)	(1,990)
匯兌調整	724	1,171	1,895
估算利息開支(附註7)	3,742	-	3,742
	<u>272,460</u>	<u>791,621</u>	<u>1,064,081</u>
於2020年12月31日及於2021年1月1日(經重列)	272,460	791,621	1,064,081
計入損益	-	(778,633)	(778,633)
於損益確認之匯兌差額	(3,160)	(8,348)	(11,508)
匯兌調整	3,147	8,312	11,459
估算利息開支(附註7)	61,122	-	61,122
	<u>333,569</u>	<u>12,952</u>	<u>346,521</u>
於2021年12月31日	<u>333,569</u>	<u>12,952</u>	<u>346,521</u>

	債務部分 千港元	衍生金融 工具 千港元	總計 千港元
2018年可換股債券			
於2020年1月1日(經重列)	277,658	266,726	544,384
計入損益, 包括於損益內確認延長之調整	(113,502)	(161,298)	(274,800)
於損益確認之匯兌差額	(931)	(984)	(1,915)
匯兌調整	1,369	1,641	3,010
估算利息開支(附註7)	19,424	-	19,424
於2020年8月24日(延長日期)(經重列)	184,018	106,085	290,103
計入損益	-	(59,437)	(59,437)
於損益確認之匯兌差額	(11,094)	(4,352)	(15,446)
匯兌調整	11,529	2,842	14,371
估算利息開支(附註7)	17,050	-	17,050
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	201,503	45,138	246,641
計入損益	-	(45,073)	(45,073)
於損益確認之匯兌差額	(2,342)	(456)	(2,798)
匯兌調整	2,333	454	2,787
估算利息開支(附註7)	54,140	-	54,140
於2021年12月31日	255,634	63	255,697
總計			
於2021年12月31日	589,203	13,015	602,218
於2020年12月31日(經重列)	473,963	836,759	1,310,722

(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2021年12月31日之公允值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。

凱升可換股債券於2020年12月31日之公允值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。

用於計算可換股債券及衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

	2021年	2020年
凱升可換股債券		
凱升股價	0.15 港元	0.75 港元
轉換價	3.50 港元	3.50 港元
預期波幅(附註(a))	77.38%	60.45%
預期餘下年期	3.88 年	4.88 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	1.14%	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。

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 千港元	衍生金融 工具 千港元	總計 千港元
初步確認於2020年11月16日發行之 可換股債券(經重列)	16,295	1,708	18,003
計入損益	-	(872)	(872)
匯兌差額	6	-	6
估算利息開支(附註7)	148	-	148
於2020年12月31日及2021年1月1日 (經重列)	16,449	836	17,285
計入損益	-	(550)	(550)
匯兌差額	99	-	99
估算利息開支(附註7)	1,219	-	1,219
於2021年12月31日	17,767	286	18,053

(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169,382,000港元另加每年3.5%利息。

於2021年12月31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4,570,000港元及3,209,000港元，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	2020年
股價	1.120 披索	1.670 披索
預期波幅(附註(a))	66.41%	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))	3.37%	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2024年(2020年：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：

	千港元
於2020年1月1日(經重列)	2,924
計入損益	147
匯兌差額	138
	<hr/>
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	3,209
計入損益	1,579
匯兌差額	(218)
	<hr/>
於2021年12月31日	4,570
	<hr/> <hr/>

19. 銀行及其他借貸

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
銀行借貸		
– 有抵押	–	447,371
其他借貸		
– 有抵押	366,928	288,041
– 無抵押	605,390	824,294
	972,318	1,112,335
	972,318	1,559,706

(a) 銀行借貸

銀行借貸之到期組合情況如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
一年內	–	92,676
超過一年但不超過兩年	–	45,399
超過兩年但不超過五年	–	136,462
五年以上	–	172,834
	–	447,371
減：由於違反貸款契諾須按要求償還	–	(47,529)
一年內到期償付之款項(流動負債項下所示)	–	(45,147)
	–	(92,676)
一年後到期償付之款項	–	354,695

於本年度，已償還由周先生擔保的銀行借款約人民幣51,507,000元(相當於約61,201,000港元)。

於本年度，本集團取得銀行透支最多80,000,000港元。銀行透支以定期存款作抵押，按年利率1.5%加隔夜香港銀行同業拆息計息。該等銀行透支已於年內償還。

(b) 其他借貸

其他借貸之到期組合情況如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
一年內	823,101	233,484
超過一年但不超過兩年	149,217	878,851
	972,318	1,112,335
減：一年內到期償付之款項	(823,101)	(233,484)
一年後到期償付之款項	149,217	878,851

- (c) 於本年度，從四間(2020年：七間)非金融機構籌得新造其他借貸約839,738,000港元(2020年：約538,087,000港元)。一筆新造其他借貸150,000,000港元為有抵押並由本公司前主席兼前董事周先生擔保，按年利率18.29%計息及須於四個月內償還。兩筆新造其他借貸合計人民幣92,000,000元(於提取日期相當於約110,937,000港元)為無抵押並由本公司擔保，按年利率12%計息並須於3個月內償還。所有該等三筆新造其他借貸已於年內償還。一筆新造其他借貸人民幣300,000,000元(相當於約366,928,000港元)以約599,209,000港元之應收貸款作抵押並由本公司擔保，按每月利率1.5%計息並須於2022年3月31日償還。本集團未能償還於2022年2月到期之利息人民幣13,500,000元(相當於約16,681,000港元)，而根據於2022年3月訂立之補充協議，貸款人同意本集團延遲支付逾期利息至2022年3月31日。一筆新造其他借貸人民幣180,000,000元(相當於約220,157,000港元)為無抵押，並由本公司擔保，按每月利率1.5%計息並須於2022年4月30日償還。

- (d) 就本集團銀行及其他借貸而抵押之本集團資產如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
應收貸款	599,209	—
投資物業	—	1,408,745
已抵押銀行存款	—	8
物業、經營權及設備	—	83,207
存貨	—	204,538
	599,209	1,696,498

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(相當於約186,624,000港元)。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開發及物業投資業務。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：

	千港元
所出售負債淨額	
物業、經營權及設備	346
投資物業	1,412,823
使用權資產	2,707
遞延稅項資產	79
存貨	401,698
應收賬款、其他應收款及預付款	18,630
已抵押銀行存款	368
受限制銀行存款	3,007
銀行結餘及現金	97
應付賬款及其他應付款	(127,852)
應收本集團款項	1,771,613
應付本集團款項	(3,357,042)
合約負債	(151,661)
預收賬款	(1,065)
租金及其他按金	(7,238)
就潛在索償之撥備	(27,117)
銀行及其他借貸	(681,408)
租賃負債	(2,815)
即期稅項負債	(6,500)
遞延稅項負債	(282,422)
	<hr/>
所出售負債淨額	(1,033,752)
	<hr/> <hr/>
已收現金代價	186,624
所出售負債淨額	1,033,752
豁免應付本集團之金額	(961,407)
出售事項直接應佔之其他成本	(1,306)
初步確認一筆應收貸款之公允值虧損	(28,843)
出售事項產生之彌償虧損	(27,084)
	<hr/>
出售附屬公司之收益	201,736
	<hr/> <hr/>

出售事項之現金流入淨額分析如下：

	千港元
已收之現金代價	186,624
已出售之銀行結餘及現金	(97)
	<hr/>
出售事項之現金淨流入總額	<u>186,527</u>

(b) 已包括在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12月31日止年度之綜合財務報表中報告呈報為已終止經營業務。有關已終止經營業務於截至出售事項完成日期止期間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12月31日止年度之已終止經營業務。

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
收入		
- 客戶合約	3,172	6,606
- 租賃	19,694	35,786
	<hr/>	<hr/>
總收入	22,866	42,392
銷售成本	(6,792)	(6,072)
	<hr/>	<hr/>
毛利	16,074	36,320
其他收入、收益及虧損	610	2,491
銷售及分銷費用	(842)	(690)
行政費用	(10,054)	(23,995)
其他營運費用	(7,773)	(3,911)
投資物業之公允值變動	(11,988)	(467,874)
就訴訟之撥備撥回	21,361	-
融資成本	(32,776)	(59,822)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(25,388)	(517,481)
所得稅抵免	467	115,414
	<hr/>	<hr/>
來自己終止經營業務之年內虧損	(24,921)	(402,067)
出售附屬公司之收益(附註20(a))	201,736	-
	<hr/>	<hr/>

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)	<u>176,815</u>	<u>(402,067)</u>
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差額	<u>(9,997)</u>	<u>(57,161)</u>
來自己終止經營業務之本公司權益持有人應佔年內 全面收入(開支)總額	<u><u>166,818</u></u>	<u><u>(459,228)</u></u>
經營活動所用之現金流淨額	(6,899)	(366,683)
投資活動所用之現金流淨額	(430)	(1,839)
融資活動(所用)所得之現金流淨額	<u>(355)</u>	<u>371,854</u>
出售集團之現金及現金等價物的(減少)增加淨額	<u><u>(7,684)</u></u>	<u><u>3,332</u></u>
已終止經營業務之本公司股東應佔每股基本盈利 (虧損)(港仙)	<u>2.65</u>	<u>(6.03)</u>
已終止經營業務之本公司股東應佔每股攤薄盈利 (虧損)(港仙)	<u><u>2.15</u></u>	<u><u>(4.71)</u></u>

(c) 來自已終止經營業務之年內虧損

經扣除(計入)下列項目後來自已終止經營業務之年內虧損如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
物業、經營權及設備之折舊	71	136
使用權資產之折舊	<u>891</u>	<u>1,686</u>
折舊及攤銷總額	<u>962</u>	<u>1,822</u>
員工成本		
- 薪金及工資	5,362	9,718
- 退休福利計劃供款	<u>934</u>	<u>265</u>
總員工成本	<u>6,296</u>	<u>9,983</u>
就其他應收款確認之減值虧損	<u>-</u>	<u>2,818</u>
短期及租賃付款(包括新型冠狀病毒相關租金 優惠零元(2020年：440,000港元))	<u>4</u>	<u>(440)</u>
銷售成本		
- 提供服務成本	<u>6,792</u>	<u>6,072</u>
投資物業之租金收入總額	(19,694)	(35,786)
減：計入銷售成本之投資物業產生之 直接經營開支	<u>4,728</u>	<u>2,678</u>
	<u>(14,966)</u>	<u>(33,108)</u>

21. 永久證券

千港元

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)) 3,887,000
年內其後發行(附註(b)) 1,485,000

於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列) 5,372,000

年內其後發行(附註(b)) 36,000

於2021年12月31日 **5,408,000**

分派

於2020年1月1日 -
年內撥備(附註(c)) 89,036

於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列) 89,036

年內撥備(附註(c)) 269,227

於2021年12月31日 **358,263**

總計

於2021年12月31日 **5,766,263**

於2020年12月31日(經重列) **5,461,036**

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(全部或部分)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港元連同應付星望款項(即應付利息)約93,572,000港元,即總額約2,004.53百萬港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2021年12月31日止年度進一步發行本金總額為36百萬港元之永久證券(2020年:1,485百萬港元)。
- (c) 截至2021年12月31日止年度,有關已發行永久證券之分派撥備約為269百萬港元(2020年:約89百萬港元)。

22. 或然負債

- (a) 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,於2021年12月31日,約人民幣37百萬元(相當於約45.3百萬港元)(2020年12月31日:約人民幣37百萬元)(相當於約44.0百萬港元)於本集團綜合財務報表入賬列作應付賬款及其他應付款。就三宗(2020年12月31日:無)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8.4百萬元(相當於約10.2百萬港元)(2020年12月31日:無)。該判決正在強制執行中,而本集團於2021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,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(相當於約186,624,000港元);及(ii)深圳聯天貸款之本金金額人民幣519,249,000元(相當於約623,099,000港元)之總和(即合共人民幣674,539,000元(相當於約809,723,000港元))向買方作出彌償。就此,約人民幣17,703,000元(相當於約21,653,000港元)已於截至2021年12月31日之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	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
本集團就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	-	740

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。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(相當於約355,000港元)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(a)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載列的(c)及(d)擁有或然負債。

23. 資本承擔

本集團未於綜合財務報表內就有關物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
已訂約但未撥備	3,600,183	4,763,350

管理層討論及分析

財務回顧

本集團錄得截至2021年12月31日止年度(「**2021年全年**」)本公司權益持有人應佔虧損258.3百萬港元，較截至2020年12月31日止年度(「**2020年全年**」)本公司權益持有人應佔溢利884.8百萬港元大幅下降。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為負70.8百萬港元，而2020年全年約為負134.1百萬港元。

2021年全年本公司權益持有人應佔年內虧損主要來自持續經營業務之成本及費用：(i)融資成本約283.9百萬港元；(ii)應佔一間合營公司虧損約438.0百萬港元；(iii)物業、經營權及設備之減值虧損約287.1百萬港元；(iv)向一間合營公司權益貸款之減值虧損約119.7百萬港元；(v)向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項之減值虧損約217.1百萬港元；及(vi)部分被(a)衍生金融工具公允值變動收益約825.8百萬港元；及(b)來自已終止經營業務之年內溢利約176.8百萬港元，包括出售通達有限公司全部股權之收益約201.7百萬港元所抵銷。

於2021年全年，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265.5百萬港元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約286.1百萬港元。

本集團主要財務數據

	2021年全年 千港元	2020年全年 千港元 (經重列)
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	248,355	45,692
– 酒店營運	17,164	1,993
	<u>265,519</u>	<u>47,685</u>
其他分部：		
– 商場管理及營運	28,789	1,503
– 酒店及綜合度假村之一般顧問服務	3,284	8,866
– 旅遊及相關產品及服務	42,845	123,804
	<u>340,437</u>	<u>181,858</u>
持續經營業務之總收入	<u>340,437</u>	<u>181,858</u>
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>(70,776)</u>	<u>(134,092)</u>

博彩數據

	2021年全年	2020年全年 ⁽ⁱ⁾ (經重列)
(百萬港元)		
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱ⁾	286	53
轉碼數	-	38
贏率%	不適用	NEG ⁽ⁱⁱⁱ⁾
博彩收益	-	(1)
中場博彩投注額	496	95
淨贏率%	22.78%	24.21%
淨博彩收益	113	23
角子機博彩投注額	3,477	629
淨贏率%	3.88%	3.82%
淨博彩收益	135	24

(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)。

(iii) NEG指負贏率百分比。

以下為本集團年內(虧損)溢利與持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

	2021年全年 千港元	2020年全年 千港元 (經重列)
年內(虧損)溢利	(469,397)	871,566
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之年內(溢利)虧損	(176,815)	402,067
所得稅開支	23,149	3,596
可換股債券之公允值變動	-	(240,183)
衍生金融工具之公允值變動	(825,835)	(1,530,268)
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	-	122,404
收購附屬公司之議價收購收益	-	(348,283)
出售一間聯營公司之收益	(594)	-
出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損(收益)	1,966	(726)
出售無形資產之虧損	60	-
於一間聯營公司權益之減值虧損	-	53,295
向一間合營公司權益貸款之減值虧損	119,717	-
向一間合營公司貸款之減值虧損	194,212	-
應收一間合營公司款項之減值虧損	22,906	-
物業、經營權及設備之減值虧損	287,119	-
就應收一間關聯公司款項之減值虧損	5,819	-
應佔聯營公司虧損	520	24,092
應佔一間合營公司虧損	437,952	277,483
融資成本	283,876	329,053
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	(75,727)	(50,045)
應收貸款之估算利息收入	(14,668)	-
增值稅安排之估算利息收入	(472)	-
其他營運開支	16,121	16,491
折舊及攤銷	110,286	26,297
匯兌收益淨額	(10,971)	(90,931)
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<u>(70,776)</u>	<u>(134,092)</u>

收入

於2021年全年持續經營業務之收入約為340.4百萬港元，較2020年全年約181.9百萬港元增加約158.5百萬港元或87%。有關增加乃主要由於凱升集團自2020年第四季度收購事項以來之全年貢獻所致。

- (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」），主酒店娛樂場預期於2024年開始投入營運，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年全年，樁帽建築工程已完成，而主酒店娛樂場地庫及地下的建築工程已大致完成。年內並無確認收入。
- (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年全年透過其擁有約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265.5百萬港元（2020年：47.7百萬港元）。
- (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。由於爆發新型冠狀病毒疫情及自2021年12月1日起暫停營運，本集團於2021年全年之旅遊及旅遊業相關業務受到重大影響。本集團於2021年全年錄得來自該分部之收入大幅減少約81.0百萬港元至約42.8百萬港元（2020年：123.8百萬港元）。
- (iv) **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一份娛樂場管理協議，於2021年全年產生收入約3.3百萬港元（2020年：8.9百萬港元）。
- (v) **商場管理及營運** – 收入指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約為87%及77%（2020年12月31日：分別為87%及77%）。

其他收入、收益及虧損

於2021年全年其他收入、收益及虧損減少，主要由於(i)於2021年全年確認較低匯兌淨收益約11.0百萬港元(2020年全年：匯兌淨收益約90.9百萬港元)及部分被(ii)本集團於2020年第一至第三季度墊付予一間合營公司之貸款之利息收入及估算利息收入增加而抵銷所致，於2021年全年具有全年影響。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用(主要包括銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用)於2021年全年增加，乃由於凱升之全年財務業績綜合入賬所致。

行政費用

於2021年全年行政費用增加乃主要由於2020年第四季收購凱升之員工成本增加所致。

其他營運費用

其他營運費用於2021年全年及2020年全年維持穩定，主要包括本集團併購活動產生的法律及專業費用以及於2021年全年就應收一間關聯公司款項確認之減值虧損。

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297.0百萬港元之可換股債券(「**2018年可換股債券**」)。於2020年全年，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240.2百萬港元。

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。於2021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2020年全年，緊隨勝天控股有限公司(本公司之全資附屬公司，「勝天」，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，本集團進一步收購凱升額外股權，由約24.74%增至約69.66%。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348.3百萬港元，並由(ii)重新計量於一間聯營公司之現有權益之虧損約122.4百萬港元(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。

出售一間聯營公司之收益

於2021年全年，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24.7百萬港元)，並確認收益約0.6百萬港元。

於一間聯營公司權益之減值虧損

於2020年全年，本集團就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。由於可收回金額少於賬面值，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53.3百萬港元。

向一間合營公司權益貸款、向一間合營公司貸款／應收一間合營公司款項之減值虧損

於2021年全年，經考慮合營公司及其附屬公司之最新業務預測、財務狀況及違約概率後，本集團已就向一間合營企業權益貸款、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項分別確認減值虧損約119.7百萬港元、194.2百萬港元及22.9百萬港元。減值虧損乃參考獨立專業估值師進行之估值根據預期信貸虧損評估確認。

物業、經營權及設備之減值虧損

於2021年全年，於重新評估凱升集團有關水晶虎宮殿之物業、經營權及設備之公允值以及現金流量預期變動後，已確認減值虧損約287.1百萬港元。該減值金額已包括本集團於完成凱升供股事項後於2020年收購凱升時確認之公允值調整部分。

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。於2020年10月，緊隨凱升供股事項後，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2020年全年，本集團就凱升供股事項前之凱升股權確認應佔一間聯營公司虧損約26.1百萬港元。

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2021年全年，本集團就於2021年4月出售FOPM餘下約24.27%股權前之FOPM股權確認應佔一間聯營公司虧損約0.5百萬港元。

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(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。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年全年處於虧損狀態及其業績受新型冠狀病毒疫情之不利影響。由於2021年全年之營運成本及融資成本增加，本集團確認應佔一間合營公司虧損約438.0百萬港元(2020年：277.5百萬港元)。

融資成本

於2021年全年融資成本主要包括(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2021年全年輕微減少乃主要由於Suntrust就興建主酒店娛樂場產生之租賃負債利息資本化所致。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，2021年全年增加乃主要由於分別在2020年全年及2021年全年就出售FOPM餘下約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可換股債券及借貸賺取之利息收入總額徵收菲律賓預扣稅所致。

分部分析

於2021年全年，(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)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78.0% (2020年：26.2)、12.6% (2020年：68.1%)、1.0% (2020年：4.9%)、及8.4% (2020年：0.8%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2021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1,573.0百萬港元(2020年12月31日：2,644.5百萬港元)。

於2021年12月31日，本集團的其他借貸總額約為972.3百萬港元(2020年12月31日：銀行及其他借貸1,559.7百萬港元)，其中約823.1百萬港元須按要求或於一年內償還；約149.2百萬港元須於第二年償還。本集團借貸按固定利率計息。

截至2021年12月31日止年度，本集團取得銀行透支最多80百萬港元。銀行透支以定期存款作抵押，按年利率1.5%加隔夜香港銀行同業拆息計息。該等銀行透支已於年內償還。

於2021年12月31日，應付一名前董事款項主要指向一名前董事發行以港元計值的承兌票據約0.5百萬港元(2020年12月31日：5.6百萬港元)，為無抵押、免息及須於2022年8月31日償還。

於2021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賬面值約262.9百萬港元(2020年12月31日：206.2百萬港元)的承兌票據為無抵押、按年利率2%計息及須於2022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。

於2021年12月31日，本集團來自附屬公司非控股股東的貸款約為237.3百萬港元(2020年12月31日：237.9百萬港元)，其中(i)約89.7百萬港元以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按2.4%計息，並須於2023年7月21日償還；及(ii)約147.6百萬港元為無抵押及免息，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607.0百萬港元(2020年12月31日：490.4百萬港元)及約13.3百萬港元(2020年12月31日：837.6百萬港元)。

於2021年12月31日，負債比率(以銀行及其他借貸、承兌票據、來自附屬公司非控股股東貸款、可換股債券及衍生金融工具負債總額除以本集團綜合權益總值之百分比表示)約為43.4%(2020年12月31日：61.1%)。

於2021年12月31日，本集團有流動資產約2,716.7百萬港元(2020年12月31日：3,674.4百萬港元)及流動負債約2,017.4百萬港元(2020年12月31日：2,068.9百萬港元)。

於2021年12月31日，本集團獲一間關聯公司授予本金額最高為6,000.0百萬港元之永久證券融資總額，其中約5,408.0百萬港元已發行，而融資之未發行金額約為592.0百萬港元。

對資產的抵押

於2021年12月31日，其他借貸約366.9百萬港元(2020年12月31日：無)以本集團於2021年12月31日之應收貸款約599.2百萬港元作抵押。

於2021年12月31日，約1.5百萬港元(2020年12月31日：6.5百萬港元)的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)(2020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2021年12月31日，一間附屬公司非控股股東貸款約89.7百萬港元(2020年12月31日：99.3百萬港元)以本集團之物業、經營權及設備項下的若干幅土地約321.7百萬港元(2020年12月31日：350.6百萬港元)作抵押。

於2021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。

於2021年12月31日，於Hoi An South Investment Pte. Limited(「HASI」，HASD之直接控股公司)約68%之間接股權及HASD約66%股權已抵押予一名合營夥伴，作為授予HASD之貸款之抵押。

匯率波動風險及有關對沖

港元乃本公司之功能貨幣及本公司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港元以作財務匯報之用。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2021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。

就凱升而言，自2022年2月底因俄烏衝突而導致俄羅斯盧布(「盧布」)大幅貶值，意味著本集團以盧布計值的資產價值於本集團以港元呈列的綜合財務報表內下跌。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註22。

重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司

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(相當於約186,624,000港元)。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(相當於約201,736,000港元)。有關詳情載於附註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。除上述出售事項外，本集團於2021年全年概無重大投資、收購及出售附屬公司、聯營公司及合營公司。

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。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團擁有約1,103名(於2020年12月31日：1,291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)。截至2021年12月31日止年度所產生的員工(包括董事)成本總額約為205.5百萬港元(2020年：97.5百萬港元)。

本集團會按照其發展策略制定人力資源分配及招聘計劃。僱員薪酬待遇經參考工作性質(包括地理位置)及當前市況釐定。本集團定期檢討薪酬政策，並根據僱員的個人表現及行業慣例給予僱員年終花紅及購股權作為獎勵。

此外，本集團鼓勵其僱員接受適合其工作性質及迎合彼等所需的培訓以取得若干專業資格(如提供或鼓勵僱員參加有關不同專業知識的講座及培訓)，並提供適當之培訓計劃及／或講座津貼以確保員工獲持續培訓及發展。

董事酬金(包括董事袍金、薪金待遇、酌情花紅及購股權)乃由董事會基於薪酬委員會之推薦建議並參考本公司之表現、董事於本公司之職務及職責，以及當前市況後檢討及釐定。董事酬金將須由股東於股東週年大會上授權薪酬委員會及董事會每年進行檢討。

本集團人力資源部負責收集及管理人力資源數據，並向薪酬委員會作出推薦建議以供考慮。薪酬委員會就薪酬政策及架構以及薪酬待遇諮詢董事會之推薦建議。薪酬委員會亦負責就制定有關薪酬政策及架構訂立透明之程序，以確保概無董事或其任何聯繫人將參與決定其自身之薪酬。

於報告期間，本集團已遵循營運所在城市的政府及衛生當局頒佈之措施及指示，採取適當的營運方案及防疫措施以保護本集團僱員，並在辦公室場所內為彼等提供健康及衛生的工作環境。為協助對抗新型冠狀病毒疫情，本集團已遵循有關地方政府部門不時發佈的指引及要求。本集團亦為僱員實施預防措施，如引入在家辦公及鼓勵僱員盡可能與持份者舉行線上會議。

末期股息

董事會並無建議派付截至2021年12月31日止年度末期股息(2020年：無)。

報告期後事項

於2021年全年直至本公告日期為止，本集團概無任何具重大影響的報告期後事項。

業務回顧

於本年度，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) 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(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綜合度假村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。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11億港元)之Suntrust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(「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847.0百萬港元)，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3,211.0百萬港元)，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(「**SA貸款協議**」)，據此，SA Investments將向Suntrust提供本金額為120.0百萬美元(相當於約930.0百萬港元)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分別為2021年2月23日及2021年4月20日之公告以及凱升日期為2021年3月26日之通函內披露。

於2021年8月17日、2021年9月17日及2021年10月17日，SA貸款到期日分別由2021年8月18日延長至2021年9月18日、由2021年9月18日延長至2021年10月18日及由2021年10月18日延長至2021年11月18日。SA Investments已同意將SA貸款到期日延長至2022年7月18日或SA Investments另行按其唯一絕對酌情權同意之有關其他日期。SA貸款延長之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年9月20日及2021年10月26日之公告及通函內披露。

於2021年9月20日，SA Investments與Suntrust訂立認購協議（「**認購協議**」），據此Suntrust有條件同意發行而SA Investments有條件同意認購可換股債券，最高本金總額為64億披索（相當於約10億港元）。SA Investments根據認購協議應付之總認購金額將透過抵銷Suntrust根據SA貸款協議結欠SA Investments之尚未償還金額（包括SA貸款之本金額連同與截至認購可換股債券完成（「**完成**」）時SA Investments應付之總認購金額等額之應計利息（「**債務金額**」）償付。根據認購協議，SA Investments及Suntrust將於完成後訂立抵銷契據（「**抵銷契據**」），以抵銷債務金額高達最高抵銷金額（「**最高抵銷金額**」）。認購協議下最高抵銷金額為128.4百萬美元（相當於約64億披索及995.1百萬港元），包括貸款本金額120.0百萬美元（相當於約930.0百萬港元）及直至2022年7月18日（「**預期完成日期**」）之應計利息約8.4百萬美元（相當於約65.1百萬港元）。認購協議及抵銷契據之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年9月20日及2021年10月26日之公告及通函內披露。

於2021年12月31日，樁帽建築工程已完成，而主酒店娛樂場地庫及地下的建築工程已大致完成。主酒店娛樂場預期於2024年開始營運。於2021年全年，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年全年，於完成凱升供股事項後，凱升成為本公司之附屬公司，本集團於凱升之股權於2020年10月由約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。

以下分析按年計算，猶如凱升自2020年1月1日起成為本集團之附屬公司。

於2021年全年，新型冠狀病毒疫情繼續對博彩及酒店營運統計數據造成負面影響。然而，水晶虎宮殿的業績較2020年全年大幅改善，繼續反映從新型冠狀病毒疫情的負面影響中復甦。凱升於2021年全年的總收益約為265.5百萬港元，較2020年全年的211.2百萬港元增加26%。該增加乃主要歸因於當地客戶，原因為各國政府因新型冠狀病毒疫情而對旅客採取各種旅遊限制及檢疫措施後，到訪水晶虎宮殿的外國人人數大幅下降。該增加亦部分由於2020年第二季度，根據俄羅斯政府建議的相關措施，水晶虎宮殿的博彩業務暫停約三個月的基本影響所致。

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2021年全年約為248百萬港元，較2020年全年按年增加約45百萬港元或22%。

水晶虎宮殿於2020年全年之轉碼數(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1,355百萬港元。於2020年全年之贏率百分比(即博彩收益與轉碼數之比率)約為3.8%。由於新型冠狀病毒疫情，2021年全年並無進行轉碼數業務。

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2020年全年之約362百萬港元增加37%至2021年全年之約496百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2020年全年之約82百萬港元增加38%至2021年全年之約113百萬港元。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2020年之22.7%輕微增加至2021年全年之22.8%。

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)於2021年全年約為3,477百萬港元，較2020年全年之約2,217百萬港元增加57%。角子機業務錄得淨博彩收益約135百萬港元，較2020年全年之約103百萬港元增加31%。淨贏率百分比由2020年全年之4.6%減少至2021年全年之3.9%。

酒店營運

於2021年全年，酒店營運收入(儘管新型冠狀病毒疫情前主要依賴外國客人)較2020年全年增加至約17.2百萬港元或106%，乃由於2020年全年曾受新型冠狀病毒影響而大幅減少的需求有所改善所致。於2021年全年週末及平日，酒店平均入住率分別上升至55% (2020年：12%) 及25% (2020年：19%)。

水晶虎宮殿之主要財務數據

	2021年全年 千港元	2020年全年 千港元
收入：		
淨博彩收益	248,355	202,924
酒店／餐飲／其他	<u>17,164</u>	<u>8,314</u>
總收入淨額	<u><u>265,519</u></u>	<u><u>211,238</u></u>
經調整EBITDA	<u><u>40,949</u></u>	<u><u>(14,679)</u></u>
經調整EBITDA利潤率	15%	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 第三季度	2021年 第四季度	2021年 全年	2020年 全年
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	<u>64</u>	<u>75</u>	<u>71</u>	<u>76</u>	<u>286</u>	<u>250</u>
轉碼數	-	-	-	-	-	1,355
贏率%	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	3.8%
博彩收益	-	-	-	-	-	52
中場博彩投注額	123	114	118	141	496	362
淨贏率%	19.5%	27.2%	21.2%	23.4%	22.8%	22.7%
淨博彩收益	24	31	25	33	113	82
角子機博彩投注額	782	781	915	999	3,477	2,217
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.0%	3.0%	3.9%	4.6%
淨博彩收益	33	35	37	30	135	103

(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2021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的營運對其業務表現造成重大影響。

於2021年，會安南岸綜合娛樂度假村之淨收入約為12.1百萬美元。經調整EBITDA約為負29.0百萬美元。

會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	2021年 千美元	2020年 ⁽ⁱ⁾ 千美元
收入：		
淨博彩收益	8,575	3,455
酒店／餐飲／其他	3,497	1,323
總收入淨額	<u>12,072</u>	<u>4,778</u>
經調整EBITDA	<u>(29,011)</u>	<u>(31,951)</u>
經調整EBITDA利潤率	不適用	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)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 第三季度	2021年 第四季度	2021年 全年	2020年 全年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱ⁾	<u>7,130</u>	<u>5,868</u>	<u>1,928</u>	<u>5,895</u>	<u>20,821</u>	<u>8,933</u>
轉碼數	142,539	125,252	38,398	69,122	375,311	250,036
贏率%	3.4%	3.2%	4.0%	7.1%	4.1%	2.2%
博彩收益	4,878	4,005	1,554	4,889	15,326	5,376
中場博彩投注額	10,846	6,822	285	1,131	19,084	12,148
贏率%	16.1%	13.9%	34.4%	25.7%	16.2%	18.3%
博彩收益	1,745	949	98	291	3,083	2,220
角子機博彩投注額	8,760	10,542	4,436	7,633	31,371	15,690
贏率%	5.8%	8.7%	6.2%	9.4%	7.7%	8.5%
博彩收益	507	914	276	715	2,412	1,337

(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。

(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)。

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約為87%及77%。

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。於2021年12月，會安南岸綜合娛樂度假村之娛樂場管理協議經本集團與HASD共同協定後終止。

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。

於2021年，新型冠狀病毒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。本集團於2021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年訪澳旅客之人次約為7.7百萬人，較2020年同期上升30.7%。於2021年酒店及旅館之平均入住率較2020年同期按年上升21.5%至50.1%。於2021年，住客平均留宿時間為1.6晚。本公司於2021年12月1日獲悉，太陽城博彩中介一人有限公司(本集團旅遊及相關業務分部下酒店住宿產品的主要供應商)短期內將無法向本集團供應酒店住宿產品。有鑒於此，亦考慮到新型冠狀病毒變異株(或omicron)的快速爆發，本集團自2021年12月1日起暫停經營其旅遊及相關業務分部。進一步詳情分別披露於本公司日期為2021年11月29日及2021年12月1日的公告。

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。自2021年12月1日起，旅遊相關業務已暫停，而飛機已於2021年12月30日出售。然而，鑒於新型冠狀病毒疫情，出境旅遊困難重重、頻率減少，且旅遊業復甦的時間尚不確定。鑒於出售飛機可讓本集團(i)降低飛機的營運、維護及管理成本；及(ii)變現其於飛機的投資從而為本集團產生即時現金，其將提升本集團的流動資金狀況。飛機已於2021年12月30日出售。進一步詳情分別披露於本公司日期分別為2021年12月15日及2021年12月20日的公告。

物業開發

於2021年12月31日，本集團於中國及日本有三項物業開發項目。

(i) 中國物業開發項目

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。

(ii) 日本物業發展項目

於2021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，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。

回顧及展望

市場回顧

於2021年，全球旅遊業仍受到疫情的嚴重影響，而本集團所接觸的大部分地區尚未有雙邊免檢疫旅遊安排。

俄羅斯

根據俄羅斯聯邦國家統計局¹的數據，2021年俄羅斯的國內生產總值按年增長4.7%至130.8萬億盧布(約1.2萬億美元)，為2008年以來增長最快的一年。增長主要因政府的刺激措施、全球經濟復甦及油價上漲所致。然而，旅遊業於2021年繼續受到疫情再度爆發的影響。於2021年，濱海邊疆區的外國遊客總數按年下降15%至約115,000人²，其中最大的旅客來自中國、菲律賓及烏茲別克。於2021年，俄羅斯已對若干外國公民恢復所有類別的簽證。接近年底，倘旅客能夠出示呈陰性的聚合酶連鎖反應(PCR)測試結果，則毋須接受檢疫。俄羅斯自2020年12月以來持續進行大規模的新型冠狀病毒疫苗接種計劃。根據當地政府的建議，水晶虎宮殿的員工已自2021年2月起免費接種疫苗。

有關俄烏衝突之期後事項

為應對自2022年2月底以來的俄烏衝突，美國、歐盟及其盟友大力加強對俄羅斯聯邦的經濟制裁，包括但不限於將七間俄羅斯銀行從環球銀行金融電信協會所運營的SWIFT信息系統中移除、阻止公司向俄羅斯聯邦運送各種貨物及禁止俄羅斯航班進入其領空。許多大型全球企業亦已自願暫停其於俄羅斯聯邦的業務。另一方面，俄羅斯聯邦已實施反制裁，包括禁止向「不友好」國家出口一系列產品，並批准立法邁出將撤出俄羅斯聯邦的外國公司資產國有化的第一步。

該等史無前例的制裁及瞬息萬變的形勢對俄羅斯經濟產生巨大影響。其中，盧布匯價暴跌至歷史低位。由於盧布貶值有可能加劇通脹，俄羅斯銀行自2022年2月28日起將其主要利率增加一倍以上至20%。

¹ 俄羅斯聯邦國家統計局

² 俄羅斯聯邦邊防軍

本集團於俄羅斯遠東地區營運綜合度假村水晶虎宮殿，並在無任何銀行借款的情況下一直自行支撐營運。然而，我們須調整業務以適應動蕩的營商環境，並尋求在我們可能面臨的新限制下開展業務的方法。董事會一直密切監察市況，並評估地緣政治緊張局勢的短期及長期影響、本集團的營運資金需求以及其發展中項目的資金需求。董事會將根據事態發展進一步評估其對本集團財務表現的影響，並採取相關措施。

菲律賓

菲律賓於2021年的國內生產總值按年增長5.6%³，而於2020年則按年減少9.6%。然而，由於疫情期間的旅遊限制，到訪菲律賓的日本、南韓及中國主要市場的旅客人數於2021年驟降63%至140萬人⁴。於疫情期間，位於馬尼拉綜合度假村因封城而被強制要求於2021年有限度運營。隨後，菲律賓政府自2022年2月起向完整接種疫苗的國際旅客重開邊境，並允許馬尼拉綜合度假村自2022年3月起全面運營。菲律賓2021年的博彩收益總額按年增長15%至1,131億披索⁵（約22億美元），其中娛樂城綜合度假村貢獻790億披索（約15億美元），較2020年增長20%。菲律賓政府於2021年3月⁶開展新型冠狀病毒疫苗接種計劃，該計劃仍在進行中。

越南

越南的國內生產總值於2021年增長2.6%，較於2020年2.9%的增長有所下跌⁷。此乃主要由於2021年越南各地延長社交距離措施所致。於2021年，越南由於疫情自3月起封鎖邊境並停飛所有國際航班。自11月中旬開始，受文化體育觀光部實施的試點旅遊計劃影響，越南迎來第一批免檢疫的國際旅客⁸。總體而言，2021年越南接待157,300位國際旅客，按年下降96%⁹。越南自2021年3月起正式開展疫苗接種計劃。目前，會安南岸綜合娛樂度假村於截至2022年2月已接種疫苗加強劑的員工比率為98%。

³ 菲律賓統計局

⁴ 路透社

⁵ 菲律賓娛樂及博彩公司，PAGCOR

⁶ 《日本經濟新聞》

⁷ 越南統計總局

⁸ 越南國家旅遊總局

⁹ 新華社

最新發展

俄羅斯水晶虎宮殿

鑒於俄羅斯最近的地緣政治緊張局勢，隨著外國直接投資環境的變化，本集團現時對水晶虎宮殿的未來階段持謹慎態度。經考慮新型冠狀病毒疫情的持續負面影響，尤其是對國際旅遊的限制及經濟不確定性，本公司決定推遲水晶虎宮殿二期的發展，其目前的目標是不早於2025年開業，並將因應不斷變化的市場情況逐步分階段推出。

菲律賓 *Westside City* 項目

Westside City 項目的建築工程全面進行。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，由太陽城的合作夥伴 *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包括會安南岸高爾夫俱樂部、娛樂場、會安南岸套房酒店及會安南岸新世界酒店現已投入營運。

會安南岸綜合娛樂度假村二期及後期發展正在規劃當中，項目土地正開發中。

展望

2021年是本集團營運史上艱難的一年 – 新型冠狀病毒繼續影響我們的所有業務分部及免檢疫國際旅行尚未恢復等。最近，有關俄羅斯與西方國家之間的地緣政治緊張局勢新聞更登上各國頭條。儘管全面評估近期制裁對俄羅斯的影響仍為時尚早，本集團密切監察有關情況，並將依法遵守所有政府政策。儘管挑戰重重，本集團仍然專注於發展持有牌照的亞洲綜合度假村業務。

首先，博彩及娛樂是人性的剛性需求且從未減退。亞洲有超過45億人，其中一些最發達的亞洲經濟體位於亞洲東部。雖然澳門過去曾是亞洲的博彩勝地，貴賓博彩曾是博彩收益的主要來源，但最近已不再依賴貴賓廳業務。南韓、日本、新加坡、泰國、馬來西亞、菲律賓等地的富裕及中產階層的崛起，是亞洲對具有本地化主題的優質綜合度假村需求的根本所在。由於澳門目前已幾乎沒有貴賓廳中介人的業務，可滿足貴賓博彩設施高端需求的供應近幾消失。隨著本集團繼續轉型為泛亞洲綜合度假村營運商，集團將在綜合度假村中注重所有傳統博彩業務的分部，包括貴賓、高端中場、中場、角子機及非博彩業務。

其次，集團整合所有資源以繼續生存。集團的首要任務是維持各業務分部穩健的現金儲備。總括而言，集團執行了前所未有的成本削減計劃。整合資源令集團生存下去是指砍掉一切非核心的業務。表現欠佳的非核心業務經已出售並將繼續出售，如於2021年出售中國內地物業業務及飛機等。管理層亦把會安南岸綜合娛樂度假村轉為臨時檢疫酒店，堅決削減營運開支，同時盡力避免影響會安南岸綜合娛樂度假村作為世界級綜合度假村的賓客體驗。於日本，位於二世古及宮古島的地塊為非核心酒店發展項目，集團或考慮將其出售。於俄羅斯，當地的中場及角子機業務已令水晶虎宮殿能夠自行維持營運，並產生正數的EBITDA。保留現金及自行支撐的項目將繼續令集團保持經營。

第三，集團保持靈活，將資源集中於回報最穩健及風險最低的地區，以平衡可能所面臨的地緣政治緊張局勢。考慮到近期俄羅斯與西方國家之間的地緣政治不確定性，集團繼續評估該等事件對業務的影響。然而全面評估西方國家近期對俄羅斯實施制裁的所有可能影響仍為時尚早。水晶虎宮殿依靠當地的業務貢獻自給自足。儘管集團可能於短期內面臨匯率波動風險，但以盧布賺取的收入被以盧布計值的營運成本所抵銷。隨著外國直接投資環境的變化，本集團目前對水晶虎宮殿的未來擴張持審慎態度。水晶虎宮殿二期目前的目標是不早於2025年開幕，而為應對不斷變化的市場動態，將分階段開業。因此，本集團並無迫切需要將資金轉移至俄羅斯聯邦。在越南，會安南岸綜合娛樂度假村正值在疫情期間開業屬稍欠運氣，減低了這東南亞萬眾期待的世界級綜合度假村的潛在回報。就整個集團而言，管理層持續監察全球業務及政治發展，且不排除將資源重新分配至可產生最佳回報、具最低風險及符合全體股東權益的地區。

最後，本集團的亮點就是於菲律賓的投資。得益於菲律賓博彩業當地市場強勁，疫情前，娛樂城錄得雙位數博彩收益增長的往績。若干亞洲國家逐步放寬國際旅遊禁令，加上該等國家逐漸接受與新型冠狀病毒共存，為國際旅遊首次帶來常態化的希望。儘管疫情持續，Westside City項目建設正推進。Westside City項目一旦準備就緒，將成為馬尼拉娛樂城最新景點，成為菲律賓、韓國、日本、新加坡、馬來西亞、泰國及其他東南亞地區旅客所愛。

銀行結餘及現金總額16億港元以及資產淨值達48億港元，管理層謹慎推進亞洲博彩業的發展。總括而言，本集團於來年保持審慎。

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2022年6月27日(星期一)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2022年6月22日(星期三)至2022年6月27日(星期一)(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2022年6月21日(星期二)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2021年12月31日止年度已遵守上市規則附錄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C.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(i)周焯華先生(「周先生」)於2021年12月1日辭任本公司執行董事兼主席及(ii)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主席及行政總裁空缺，而主席及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C.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。該會議原定於2021年12月舉行，惟由於周先生辭任後本公司主席一職目前空缺，該會議尚未舉行。

根據守則條文第C.2條，本公司主席須履行若干職務及職責。由於本公司主席空缺，除守則條文C.2.7所述之職務及職責外，該等職務已委派予執行董事。

根據守則條文第C.3.3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前執行董事周先生(於2021年12月1日辭任)以及盧衍溢先生、歐中安先生及施文龍先生的正式委任書。然而，周先生以及盧衍溢先生、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F.2.2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(為董事會前主席)未能出席於2021年6月3日舉行的股東週年大會。

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2021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2021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2021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2021年年報

本年度業績公告刊載於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.suncitygroupholdings.com>)。本公司的2021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

本公司截至2021年12月31日止年度之年報將於2022年4月30日或之前刊發。

獨立核數師報告摘要

核數師已就2021年經審核財務報表於獨立核數師報告出具不發表意見(「不發表意見」)，摘要載列如下：

「不發表意見

由於本報告不發表意見之基礎一節所述事項之重要性，我們未能取得足夠適當之審核憑證，以就該等綜合財務報表之審核意見提供基礎，故我們不對 貴集團之綜合財務報表發表意見。在所有其他方面，我們認為綜合財務報表已根據香港公司條例之披露規定妥為編製。

不發表意見之基礎

與持續經營相關之多項不確定性因素

誠如綜合財務報表附註3所載，貴集團於截至2021年12月31日止年度錄得本年度淨虧損約469,397,000港元及經營現金流出淨額約219,471,000港元。於2021年12月31日，貴集團已承諾資本開支約3,600,183,000港元。

此外，貴集團有於2022年8月28日到期之應付一間關聯公司款項本金額約303,000,000港元、於一年內到期之其他借貸約823,101,000港元(包括分別於2022年3月31日到期之366,928,000港元及於2022年4月30日到期之約220,157,000港元)、分別於2022年8月28日及2022年12月7日到期之可換股債券本金額297,000,000港元及402,000,000港元。

該等情況顯示存在重大不確定因素，可能對貴集團持續經營之能力構成重大疑問。

董事已採取措施改善貴集團之流動資金及財務狀況，為其營運再融資及重組其借貸，詳情載於綜合財務報表附註3。編製綜合財務報表所依據之持續經營假設之有效性取決於該等措施之結果，而該等措施受多項不確定因素影響，包括 i) 與貴集團現有貸款人就重續或延長償還所有借貸達成一致；ii) 與可換股債券持有人就延長還款日期達成一致；iii) 可獲得新融資來源或成功與債務人協商及時結算；iv) 變現貴集團之非流動資產(包括於日本之地塊)以獲得新融資來源；及(v) 成功採取措施控制營運費用。

倘貴集團無法持續經營，則須作出調整以將貴集團資產之賬面值減至其可收回金額，就可能進一步產生之負債計提撥備，並將非流動資產及非流動負債分別重新分類為流動資產及流動負債。該等調整之影響尚未於該等綜合財務報表中反映。」

核數師對2021年經審核財務報表之不發表意見

不發表意見之詳情及管理層對不發表意見之意見

於過往年度，本公司一直依賴本公司前主席兼執行董事周焯華先生（「周先生」）之財務支援。周先生以下列方式向本公司提供財務支援：(i)延長本公司向周先生或其控制實體發行之承兌票據及可換股債券之到期日；及(ii)周先生全資擁有之公司認購本公司之永久證券。經參考本公司之公告，周先生之聯繫人拖欠貸款（「貸款」），而有關貸款以周先生控制實體之若干資產作抵押（包括但不限於本公司發行之可換股債券、承兌票據及永久證券），因此，周先生不再能夠向本公司提供財務支援。

針對上述情況，董事已積極實施成本控制措施，並開始就出售本集團若干資產進行磋商（包括但不限於日本的地塊）。取消審核修訂將取決於本公司日後能否成功出售其資產或取得股本或債務融資，而有關出售或取得股本或債務融資將受與本集團無關的外部因素影響，包括貸款之發展及新型冠狀病毒對市況的影響等因素。

解決不發表意見之措施

於本公告日期，本公司已採取以下措施以解決不發表意見：(i)本公司一直與本集團債權人積極磋商，以使彼等不會於發生違約事件時要求即時償還貸款或對本公司採取進一步行動；(ii)本公司一直與債務人積極磋商，尤其是於2021年12月31日之應收貸款599,209,000港元，當中約485,550,000港元於2022年3月31日到期；(iii)本公司正就出售其若干非核心資產（尤其是位於日本的地塊）進行磋商；(iv)本集團將繼續採取積極措施，透過不同渠道控制營運成本；及(v)本集團將繼續尋求股本或債務融資。

管理層及審核委員會認為，倘上述措施於2022年確實妥善及有效實施，且倘本公司能夠向核數師提供足夠審核憑證，以支持本集團自2022年12月31日起計未來十二個月將有充足營運資金，鑒於本集團之財務狀況及營運並無不利變動，不發表意見可能會被刪除。

董事會對上述措施成效的意見

董事謹此強調，上述措施已自2021年最後一個季度起實施，且可能需要一段時間才能看到結果。董事亦審慎樂觀地認為：(i)本集團若干資產可予出售及為本集團提供流動資金；及(ii)本集團之若干債務可能延期，上述不發表意見將刊發於本集團截至2022年12月31日止年度之財務業績後得以解決。

審核委員會對不發表意見之意見

本公司審核委員會（「審核委員會」）成員已嚴格審閱不發表意見、管理層對不發表意見之立場及本集團為解決不發表意見而採取之措施。審核委員會亦已就本集團之財務狀況、本集團已採取及將採取之措施與核數師進行討論，並考慮核數師之理據及理解彼等於達致其意見時之考慮因素。經慎重考慮後，審核委員會基於上述原因同意管理層之立場。此外，審核委員會要求管理層採取一切必要行動以解決不發表意見之影響，因此，有關不發表意見將不會於即將刊發之經審核財務報表中刊發。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
公司秘書
趙敬仁

香港，2022年3月29日

於本公告日期，執行董事為盧衍溢先生、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。