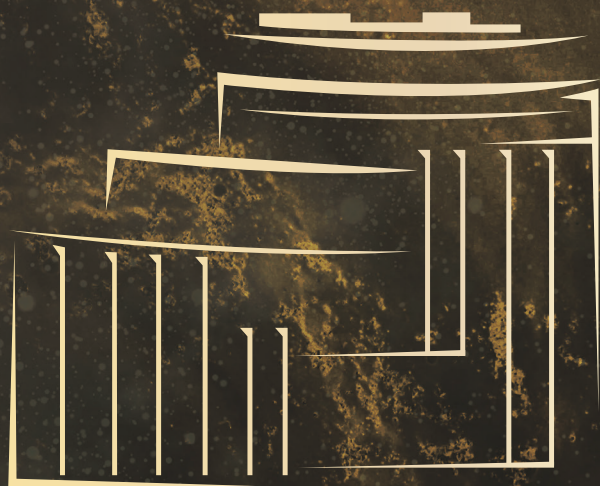


SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED  
太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1383)

年報 | 2021



[WWW.SUNCITYGROUPTHOLDINGS.COM](http://WWW.SUNCITYGROUPTHOLDINGS.COM)

## 目錄

公司資料	2
集團財務概要	3
董事會致辭	5
管理層討論及分析	7
物業組合概覽	33
董事及高級管理層之履歷	34
董事會報告	36
企業管治報告	63
環境、社會及管治報告	77
獨立核數師報告	102
綜合損益及其他全面收益表	105
綜合財務狀況表	108
綜合權益變動表	111
綜合現金流量表	113
綜合財務報表附註	116

## 董事會

### 執行董事

周焯華先生(主席)(於2021年12月1日辭任)  
盧衍溢先生  
歐中安先生  
施文龍先生

### 獨立非執行董事

杜健存先生  
胡錦勳博士  
盧衛東先生

## 公司秘書

趙敬仁先生

## 核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司  
註冊公共利益實體核數師

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港主要營業地點

香港  
干諾道中168-200號  
信德中心  
西座17樓1705室

## 開曼群島主要股份過戶登記處

Suntera (Cayman) Limited  
Suite 3204, Unit 2A, Block 3, Building D  
P.O. Box 1586  
Gardenia Court, Camana Bay  
Grand Cayman KY1-1110  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 主要往來銀行

### 在香港：

交通銀行股份有限公司香港分行  
交通銀行(香港)有限公司

### 在中華人民共和國：

中信銀行股份有限公司

### 在澳門：

中國銀行股份有限公司，澳門分行  
中國工商銀行(澳門)股份有限公司

### 在菲律賓：

Union Bank of the Philippines  
China Banking Corporation

### 在俄羅斯聯邦：

PJSC Bank Primorye  
PJSC Sberbank  
Alfa-Bank

### 在日本：

三井住友銀行

## 股份代號

1383(於香港聯交所上市)

## 網址

[www.suncitygroup Holdings.com](http://www.suncitygroup Holdings.com)

## 投資者關係

有關本公司的其他資料，請聯絡  
投資者關係部

電話：(852) 2598 1180

傳真：(852) 2598 1185

電郵：[ir@suncitygroup Holdings.com](mailto:ir@suncitygroup Holdings.com)

# 集團財務概要

## 業績

	截至12月31日止年度				
	2021年 千港元	2020年 千港元 (附註1) (經重列)	2019年 千港元 (經重列)	2018年 千港元 (經重列)	2017年 千港元 (經重列)
收入 - 客戶合約	340,437	181,858	650,304	883,265	575,490
收入 - 租賃	-	-	44,952	53,223	54,229
總收入	340,437	181,858	695,256	936,488	629,719
投資物業之公允值變動	-	-	(128,182)	(12,642)	(8,208)
按公允值計入損益之金融資產之公允值變動	-	-	23,501	1,195	-
可換股債券之公允值變動	-	240,183	-	87,354	-
衍生金融工具之公允值變動	825,835	1,530,268	(592,893)	(1,405,369)	(381,336)
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	-	-	-
出售附屬公司之收益	-	-	10,506	-	-
視作出售附屬公司之虧損	-	-	(172,672)	-	-
視作部分出售於一間聯營公司股權之虧損	-	-	(68,685)	-	-
出售一間聯營公司之收益	594	-	-	-	-
潛在索償撥備撥回(撥備)	-	-	-	23,060	(48,419)
訴訟(撥備)撥備撥回	-	-	(31,591)	-	334,382
就存貨確認減值虧損	-	-	-	-	(65,935)
於一間聯營公司權益之減值虧損	-	(53,295)	(224,690)	-	-
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)	-	-	-	-
就非流動資產按金確認減值虧損撥回	-	-	-	-	506,358
應佔聯營公司(虧損)溢利	(520)	(24,092)	6,369	(1,237)	(42)
應佔一間合營公司虧損	(437,952)	(277,483)	(93,369)	(17,598)	-
融資成本	(283,876)	(329,053)	(252,797)	(190,704)	(136,470)
除稅前(虧損)溢利	(623,063)	1,277,229	(1,698,922)	(1,628,085)	302,987
所得稅開支	(23,149)	(3,596)	(16,158)	(95,564)	(75,365)
本年度(虧損)溢利					
- 持續經營業務	(646,212)	1,273,633			
- 已終止經營業務	176,815	(402,067)			
本年度(虧損)溢利淨額	(469,397)	871,566	(1,715,080)	(1,723,649)	227,622

# 集團財務概要

## 資產、負債及非控股權益

	截至12月31日止年度				
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2019年 千港元 (經重列)	2018年 千港元 (經重列)	2017年 千港元 (經重列)
非流動資產	<b>5,615,172</b>	7,056,422	3,538,409	2,997,791	2,194,819
流動資產	<b>2,716,659</b>	3,674,442	1,059,707	945,234	1,296,865
流動負債	<b>(2,017,404)</b>	(2,068,882)	(4,723,835)	(3,194,465)	(2,875,424)
非流動負債	<b>(1,487,659)</b>	(3,195,483)	(1,778,027)	(1,957,188)	(912,728)
非控股權益	<b>(1,387,634)</b>	(1,651,986)	(274,788)	17,117	12,887
本公司權益持有人應佔權益(虧絀)	<b>3,439,134</b>	3,814,513	(2,178,534)	(1,191,511)	(283,581)

附註：

- (1) 於2021年6月30日完成出售通達有限公司(連同其附屬公司統稱「出售集團」)於中華人民共和國的業務。出售集團的財務業績在淨額基礎上呈列為「已終止經營業務溢利(虧損)」。截至2020年12月31日止年度的比較數字已相應重列。2020年前的財務業績則無就已終止經營業務重列。

# 董事會致辭

致各位股東：

感謝閣下的支持，與本公司同行。2021年是本集團營運史上艱難的一年。新型冠狀病毒及俄羅斯的地緣政治緊張局勢成為全球焦點。儘管面臨該等挑戰，本公司仍致力於發展亞洲持牌綜合度假村。

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)相信對博彩及娛樂的需求是人性的剛性需求。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，是對亞洲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，可滿足對亞洲高端博彩設施的需求的供應近幾消失。隨著集團繼續轉型為泛亞洲綜合度假村營運商，集團將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。

董事會亦已命令本公司整合所有資源以專注於繼續生存。集團的首要任務是穩健的現金儲備。集團現正推行前所未有的成本削減計劃。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，本集團或考慮出售位於二世古及宮古島用作酒店發展的地塊。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EBITDA足以自行支撐的項目將繼續令本集團保持經營。

此外，董事會將資源集中於回報最穩健及風險最低的地區。例如，水晶虎宮殿依靠當地的業務貢獻自給自足，儘管地緣政治緊張令投資俄羅斯的前景變得模糊。有見及此，水晶虎宮殿二期及其分階段將不早於2025年開幕。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，其原有預期回報受到重大影響。董事會將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、最低風險及符合全體股東利益的地區。

## 董事會致辭

在目前的情況下，涉足菲律賓博彩市場可能是本集團的最大亮點，尤其是當疫情不再妨礙旅遊時。菲律賓博彩業的當地市場強勁，疫情前，娛樂城錄得雙位數博彩收益增長的往績。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。

最後，董事會謹此向我們的團隊、董事、員工、股東、供應商、投資夥伴及客戶致以衷心謝意，感謝大家在2021年的艱難時刻結伴同行。董事會對於未來數年的前景維持審慎態度。

太陽城集團控股有限公司董事會

2022年3月29日

# 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。

於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，凱升控股有限公司(「**凱升**」，連同其附屬公司統稱「**凱升集團**」)位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**」)之綜合度假村水晶虎宮殿(凱升擁有其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
	265,519	47,685
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
– 旅遊相關產品及服務	42,845	123,804
持續經營業務之總收入	340,437	181,858
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	(70,776)	(134,092)



# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 博彩數據

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

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 博彩數據(續)

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	<b>(469,397)</b>	871,566
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之年內(溢利)虧損	<b>(176,815)</b>	402,067
所得稅開支	<b>23,149</b>	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	<b>(825,835)</b>	(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	<b>(594)</b>	-
出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損(收益)	<b>1,966</b>	(726)
出售無形資產之虧損	<b>60</b>	-
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	<b>119,717</b>	-
向一間合營公司貸款之減值虧損	<b>194,212</b>	-
應收一間合營公司款項之減值虧損	<b>22,906</b>	-
物業、經營權及設備之減值虧損	<b>287,119</b>	-
就應收一間關聯公司款項之減值虧損	<b>5,819</b>	-
應佔聯營公司虧損	<b>520</b>	24,092
應佔一間合營公司虧損	<b>437,952</b>	277,483
融資成本	<b>283,876</b>	329,053
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	<b>(75,727)</b>	(50,045)
應收貸款之估算利息收入	<b>(14,668)</b>	-
增值稅安排之估算利息收入	<b>(472)</b>	-
其他營運開支	<b>16,121</b>	16,491
折舊及攤銷	<b>110,286</b>	26,297
匯兌收益淨額	<b>(10,971)</b>	(90,931)
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	<b>(70,776)</b>	(134,092)

## 財務回顧(續)

### 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 Home Developers, Inc. (「Suntrust」，連同其附屬公司統稱「Suntrust集團」)，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華人民共和國(「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。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 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(「名萃」)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(「星望」)及Better Linkage Limited(「Better Linkage」)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。

## 財務回顧(續)

### 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

截至2021年12月31日止年度，合營公司(即金曜企業有限公司)未能償還其中一筆向合營公司貸款之利息，這表明合營公司之經營業績實際或預期顯著惡化。有見及此，本集團管理層認為年內信貸風險大幅增加，並評估截至2021年12月31日止年度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」)由12個月預期信貸虧損轉為全期預期信貸虧損。向合營公司貸款及應收合營公司款項之減值虧損評估乃基於預期信貸虧損方法，而該方法已於不同財政年度貫徹應用。

於釐定向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期虧損率時，已評估合營公司及其附屬公司之財務狀況及表現，包括但不限於合營公司及其附屬公司之財務資料、業務前景及業務預測，並作出信貸評級。向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損及預期虧損率乃參考獨立專業估值師進行之估值釐定。有關預期信貸虧損評估估值之基準及假設詳情，請參閱綜合財務報表附註46。

於2021年全年，本集團已就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。

### 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。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 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分別在2020年全年及2021年全年就凱升集團向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。

## 財務回顧(續)

### 2016年可換股債券及2018年可換股債券

#### 悉數轉換可換股債券之攤薄影響

本公司於悉數轉換可換股債券後可能發行之股份數目

下表載列假設所有可換股債券於2021年12月31日獲轉換時(假設其於該日仍未獲償還)本公司可予發行的股份數目及各債券持有人於本公司持有的股權。

	緊隨2018年可換股債券 悉數轉換後 (附註1及2)		緊隨2018年可換股債券及 2016年可換股債券 悉數轉換後 (附註1、3及4)	
	股份數目	%	股份數目	%
星望(2018年可換股債券持有人)	196,666,666	2.81	196,666,666	2.30
Better Linkage(2018年可換股債券 持有人)	133,333,333	1.90	133,333,333	1.56
名萃(2016年可換股債券持有人)			1,546,153,846	18.09

附註：

1. 假設按初步換股價0.90港元悉數轉換2018年可換股債券。
2. 持股百分比乃按6,997,972,745股股份(即緊隨2018年可換股債券獲悉數轉換後之已發行股份總數)之基準計算。
3. 假設按初步換股價0.26港元悉數轉換2016年可換股債券。
4. 持股百分比乃按8,544,126,591股股份(即緊隨2018年可換股債券及2016年可換股債券獲悉數轉換後之已發行股份總數)之基準計算。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 2016年可換股債券及2018年可換股債券(續)

#### 悉數轉換可換股債券之攤薄影響(續)

本公司於悉數轉換可換股債券後可能發行之股份數目(續)

下表載列假設所有尚未償還可換股債券於2021年12月31日獲轉換時(假設其於該日仍未獲償還)對本公司股份及本公司主要股東各自持股的攤薄影響。

	於2021年12月31日 (附註1)		緊隨2018年可換股債券 悉數轉換後 (附註2及3)		緊隨2018年可換股債券及 2016年可換股債券 悉數轉換後 (附註2、4及5)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
<b>主要股東</b>						
名萃(附註6)	4,991,643,335	74.85	4,991,643,335	71.32	6,537,797,181	93.42
鄭丁港先生(「鄭先生」)(附註6)	4,991,643,335	74.85	4,991,643,335	71.32	6,537,797,181	93.42
周焯華先生(「周先生」)(附註7)	4,991,643,335	74.85	5,188,310,001	74.14	6,734,463,847	96.23
Wooco Secretarial Services Limited(「抵押代理」)(附註8)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
聯合集團有限公司(附註8及9)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
新鴻基結構融資有限公司 (「新鴻基結構融資」)(附註8)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
李成煌(附註8及10)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
李成輝(「李成輝」)(附註8)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
李淑慧(附註8及10)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
Shipsape Investments Limited (附註8及11)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13
新鴻基有限公司(附註8及11)	4,991,643,335	74.85	5,321,643,334	76.04	6,867,797,180	98.13

附註：

1. 持股百分比乃根據於2021年12月31日已發行6,667,972,746股股份之基準計算。按全面攤薄基準計算的持股百分比僅供說明用途。倘緊隨有關轉換後，本公司普通股之公眾持股量將低於上市規則之最低公眾持股量規定，則2016年可換股債券及2018年可換股債券之條款將不允許進行轉換。
2. 假設按初步換股價0.90港元轉換2018年可換股債券。
3. 持股百分比乃按6,997,972,745股股份(即緊隨2018年可換股債券獲悉數轉換後之已發行股份總數)之基準計算。
4. 假設按初步換股價0.26港元轉換2016年可換股債券。
5. 持股百分比乃按8,544,126,591股股份(即緊隨2018年可換股債券及2016年可換股債券獲悉數轉換後之已發行股份總數)計算。
6. 2016年可換股債券項下之1,546,153,846股換股股份由名萃持有。名萃由周先生及鄭先生分別擁有50%及50%權益。因此，周先生及鄭先生被視為於名萃持有的4,991,643,335股股份及2016年可換股債券項下的1,546,153,846股換股股份中擁有權益。



## 財務回顧(續)

### 2016年可換股債券及2018年可換股債券(續)

#### 悉數轉換可換股債券之攤薄影響(續)

本公司於悉數轉換可換股債券後可能發行之股份數目(續)

附註：(續)

- 於可換股債券獲悉數轉換時將予發行之1,742,820,512股換股股份中，1,546,153,846股換股股份及196,666,666股換股股份分別由名萃及星望持有。名萃由周先生及鄭先生分別擁有50%及50%權益。周先生擁有星望的100%權益。因此，於悉數轉換可換股債券後，周先生被視為於4,991,643,335股股份及合共1,742,820,512股換股股份中擁有權益。
- 此等指於2021年7月30日以抵押代理(作為聯合融資有限公司(「聯合融資」)、新鴻基結構融資及李成輝(作為貸款人)的抵押代理)為受益人作出抵押的抵押權益，包括(a)名萃抵押的4,991,643,335股股份；(b)按初步換股價0.26港元(可予調整)悉數轉換本公司向名萃發行之可換股債券後可予發行之最多1,546,153,846股相關股份，由名萃作出抵押；(c)按初步換股價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司向星望發行之可換股債券後可予發行之最多196,666,666股相關股份，由星望作出抵押；及(d)按初步換股價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司向Better Linkage Limited發行之可換股債券後可予發行之最多133,333,333股相關股份，由Better Linkage Limited作出抵押。名萃及星望各自的全部已發行股本亦以抵押代理為受益人進行抵押。
- 聯合融資由AG Capital Holding Limited全資擁有，而AG Capital Holding Limited則由聯合集團有限公司全資擁有。
- 聯合集團有限公司為李成輝、李成煌及李淑慧的受控制法團。
- 新鴻基結構融資由Shipshape Investments Limited全資擁有，而Shipshape Investments Limited則由新鴻基有限公司全資擁有。

#### 對每股虧損的攤薄影響

本公司股東應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下基準計算：

	千港元
用於計算每股基本虧損的本公司股東應佔 截至2021年12月31日止年度虧損	(527,492)
	股份數目
用於計算每股基本虧損的普通股加權平均數 於2021年12月31日悉數轉換所有可換股債券後本公司已發行股份數目(附註1)	6,667,917,951 1,546,153,846
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	8,214,071,797
	港仙
本公司股東應佔每股基本虧損	(7.91)
本公司股東應佔每股攤薄虧損(假設可換股債券獲轉換)(附註1)	(15.52)

附註：

- 假設按初步換股價0.26港元轉換2016年可換股債券。截至2021年12月31日止年度，2018年可換股債券之兌換假設對每股基本虧損具有反攤薄影響。本公司股東應佔每股(虧損)盈利之額外資料載於綜合財務報表附註13。

# 管理層討論及分析

## 財務回顧(續)

### 2016年可換股債券及2018年可換股債券(續)

#### 本集團之財務及流動資金狀況

茲提述本報告第66頁所載本集團之財務及流動資金狀況以及不發表意見之詳情，本公司一直採取措施改善本集團之流動資金及財務狀況，以履行其於本公司發行之尚未償還可換股債券項下之贖回責任。

#### 債券持有人將予轉換或贖回

未來，當本公司股份價格不低於本公司發行之可換股債券轉換價時，本公司相信，債券持有人轉換或贖回可換股債券在財務上將獲得同等優勢。

## 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，以人民幣(「人民幣」)計值(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(i)年利率1.5%加隔夜香港銀行同業拆息或(ii)已抵押銀行存款之存款利率加1%之年利率(以較高者為準)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。

# 管理層討論及分析

## 流動資金、財務資源及負債比率(續)

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89.7百萬港元以日圓計值，且以若干幅土地(計入物業、經營權及設備)作抵押，按年利率2.4%計息，並須於2023年7月21日償還；及(ii)約147.6百萬港元以美元計值，且為無抵押及免息，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太旅客運股份有限公司)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。

# 管理層討論及分析

## 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，謹請參考綜合財務報表附註41。

## 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，本公司與睿龍有限公司(「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40。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)。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策(續)

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)。

# 管理層討論及分析

## 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 City Resorts World Inc.(「Westside」)(作為委任人)與Suntrust(作為受委人)訂立日期為2020年5月4日營運及管理／服務協議，內容有關根據Suntrust與Westside於2019年10月28日訂立之共同開發協議(「共同開發協議」)擬委任Suntrust為唯一及獨家營運商及管理人，以營運及管理主酒店娛樂場，Suntrust將為主酒店娛樂場之唯一及獨家營運商及管理人。投資Suntrust標誌著本集團於菲律賓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。

## 業務回顧(續)

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

#### (i) 共同開發娛樂城Westside City項目(續)

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將由Suntrust用於開發主酒店娛樂場。於2021年12月31日，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按擬定悉數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。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

#### (i) 共同開發娛樂城 Westside City 項目(續)

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。



# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

#### (ii) 水晶虎宮殿(續)

##### 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	17,164	8,314
總收入淨額	265,519	211,238
經調整EBITDA	40,949	(14,679)
經調整EBITDA利潤率	15%	不適用

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

#### (ii) 水晶虎宮殿(續)

##### 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 <sup>(i)</sup>	64	75	71	76	<b>286</b>	250
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	<b>496</b>	362
淨贏率%	19.5%	27.2%	21.2%	23.4%	<b>22.8%</b>	22.7%
淨博彩收益	24	31	25	33	<b>113</b>	82
角子機博彩投注額	782	781	915	999	<b>3,477</b>	2,217
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.0%	3.0%	<b>3.9%</b>	4.6%
淨博彩收益	33	35	37	30	<b>135</b>	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。疫情對會安南岸綜合度假村的營運造成重大影響。

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。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務(續)

#### (iii) 會安南岸綜合娛樂度假村(續)

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

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 商場管理及營運

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光太平洋實業有限公司(「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。

## 業務回顧(續)

### 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<sup>1</sup>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<sup>2</sup>，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。

<sup>1</sup> 俄羅斯聯邦國家統計局

<sup>2</sup> 俄羅斯聯邦邊防軍

# 管理層討論及分析

## 回顧及展望(續)

### 市場回顧(續)

#### 俄羅斯(續)

##### 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%。

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%<sup>3</sup>，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<sup>4</sup>。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<sup>5</sup>(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<sup>6</sup>開展新型冠狀病毒疫苗接種計劃，該計劃仍在進行中。

<sup>3</sup> 菲律賓統計局

<sup>4</sup> 路透社

<sup>5</sup> 菲律賓娛樂及博彩公司，PAGCOR

<sup>6</sup> 《日本經濟新聞》

## 回顧及展望(續)

### 市場回顧(續)

#### 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<sup>7</sup>。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<sup>8</sup>。總體而言，2021年越南接待157,300位國際旅客，按年下降96%<sup>9</sup>。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%。

### 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
- 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 International Hotel Group Inc. (「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。

<sup>7</sup> 越南統計總局

<sup>8</sup> 越南國家旅遊總局

<sup>9</sup> 新華社

# 管理層討論及分析

## 回顧及展望(續)

### 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。



## 回顧及展望(續)

### 展望(續)

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。

# 物業組合概覽

## 物業開發業務

### 在開發／待開發物業

項目名稱	地點	土地面積 (平方米)	建築面積(平方米)			可銷售面積 (平方米)	動工/ 竣工時間	本集團 應佔權益	
			住宅	商舖	其他 <sup>(1)</sup>				
天嶼湖	巢湖	122,363	78,120	4,854	2,782	85,756	82,974	附註(1)	100%

### 永久業權土地

地點	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	動工/竣工時間	本集團 應佔權益
位於日本沖繩宮古島的地塊	108,799	附註(2)	附註(2)	51% <sup>附註(3)</sup>
位於日本北海道二世谷的地塊	220,194	附註(4)	附註(4)	100%

附註：

- (1) 巢湖市人民政府(「巢湖政府」)擬收回有關天嶼湖項目之土地使用權，本集團附屬公司目前正與巢湖政府磋商，而將支付予本集團附屬公司的賠償仍有待確定。
- (2) 有關地塊擬建設40幢別墅及一間擁有超過100間客房的酒店大樓，並處於初步規劃階段。
- (3) 由本集團擁有51%權益之附屬公司擁有。
- (4) 有關地塊擬建設50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店，並處於初步規劃階段。

## 董事及高級管理層之履歷

### 執行董事

盧衍溢先生(前稱盧啟邦)(「盧先生」)，42歲，於2017年3月9日作為執行董事加入本公司，並獲委任為本集團若干附屬公司董事。盧先生持有加拿大溫尼伯大學之文學士學位。盧先生一直參與本集團海外業務之業務發展。盧先生亦負責本集團之企業管理及併購，並具有博彩業經驗。於2018年12月12日，盧先生獲委任為凱升控股有限公司(股份代號：102)(「凱升」，本公司之間接非全資附屬公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)之非執行董事。自2019年4月26日起，盧先生由非執行董事獲調任為執行董事及獲委任為凱升之副主席。自2021年5月4日起，盧先生獲委任為Suntrust Home Developers, Inc.(本公司之間接非全資附屬公司，其股份於菲律賓證券交易所上市)之董事。於2021年10月26日，盧先生獲委任為Suntrust Home Developers, Inc.之主席。盧先生為本公司之首席財務總監及公司秘書趙敬仁先生之內弟。

歐中安先生(「歐先生」)，62歲，於2017年3月31日作為執行董事加入本公司，並獲委任為本集團若干附屬公司董事。歐先生於1983年獲得香港中文大學社會科學學士學位。彼擁有逾18年博彩業經驗。於2004年至2016年，歐先生在澳門一間大型博彩娛樂經營集團曾擔任業務發展高級董事、營運董事等多個高級管理層職位，負責制定業務策略，提升貴賓業務整體表現及管控，及監督新發展項目博彩與非博彩之營運。

施文龍先生，68歲，於2017年3月31日作為執行董事加入本公司，並獲委任為本集團一家附屬公司董事。施文龍先生在澳門博彩監管機構博彩監察協調局(「博彩監察協調局」)任職逾43年，於2003年至2016年獲委任為博彩監察協調局監察廳廳長，負責監督澳門娛樂場運作。施文龍先生是亞洲知名的娛樂場遊戲規則、娛樂場內部監控、博彩中介人及貴賓博彩業務控制以及博彩機器監管方面的專家。

### 獨立非執行董事

杜健存先生(「杜先生」)，45歲，於2012年4月26日作為獨立非執行董事、審核委員主席及薪酬委員會及提名委員會會員加入本公司。杜先生為杜健存會計師事務所之負責人，於2001年畢業於香港樹仁大學(前稱香港樹仁學院)，持有榮譽會計文憑。彼在審計、稅務、公司秘書、破產及財務方面擁有逾23年經驗。杜先生為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員及香港稅務學會會員。杜先生自2011年3月14日起擔任帝國金融集團有限公司(前稱太陽國際集團有限公司)(股份代號：8029)及自2015年7月22日起擔任米蘭站控股有限公司(股份代號：1150)(兩間公司均為於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。

## 董事及高級管理層之履歷

### 獨立非執行董事(續)

**胡錦勳博士**(「胡博士」)，83歲，於2012年4月26日作為獨立非執行董事、提名委員會主席及審核委員會及薪酬委員會會員加入本公司。胡博士於英國白金漢大學取得法律學士學位及榮譽博士學位。胡博士為英國特許仲裁學會會員。彼考獲英國倫敦內廟法學院大律師資格，並獲得澳洲維多利亞省及新加坡共和國之大律師資格。澳門東亞大學，現稱澳門大學，授予胡博士中國法律文憑。胡博士為香港大律師超逾42年。彼現為香港大律師公會執業大律師。

**盧衛東先生**，53歲，於2012年10月10日作為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會及提名委員會會員加入本公司。盧衛東先生於1991年畢業於香港中文大學，取得計算機科學理學士榮譽學位。盧衛東先生於證券及金融業擁有逾29年經驗。

### 高級管理層

**譚崇靄先生**(「譚先生」)，67歲，於2017年10月1日作為項目總監加入本公司。譚先生於香港大學取得物業發展文憑，並持有澳門東亞大學工商管理碩士學位。彼涉足房地產界超過40年，在香港及中國內地的房地產市場擁有豐富的知識及經驗。加入本公司前，譚先生於多個物業開發項目擔任高職，包括但不限於位於澳門的綜合物業項目以及大型度假村及娛樂場。

**趙敬仁先生**(「趙先生」)，44歲，為本公司之公司秘書及首席財務總監，自2016年8月1日加入本公司。趙先生擁有逾20年審核、會計、私募股權投資及企業融資經驗，有關經驗累積自彼於國際會計師事務所及多間香港上市公司之先前工作經驗。於2019年4月26日，趙先生獲委任為凱升之執行董事。自2020年4月23日起，趙先生已獲委任為聯交所上市公司揚科集團有限公司(股份代號：1460)之獨立非執行董事。於2020年9月1日，趙先生獲委任為聯交所上市公司海亮國際控股有限公司(股份代號：2336)的獨立非執行董事。趙先生擁有香港科技大學頒授的財務分析學碩士學位以及獲香港城市大學頒授工商管理(榮譽)會計學學士學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。趙先生為執行董事盧先生之內兄。

董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

## 主要業務及附屬公司

本公司為投資控股公司。於2021年12月31日，其主要附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註48(a)。

## 業績及股息

本集團於截至2021年12月31日止年度之業績及本集團截至該日止之財務狀況載於本年報第105至110頁之綜合損益及其他全面收益表及綜合財務狀況表。

董事並不建議派發截至2021年12月31日止年度的末期股息(2020年：無)。

## 股本

本公司年內已發行股本變動詳情載於綜合財務報表附註36。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 儲備

本集團及本公司年內儲備變動的詳情分別載於綜合權益變動表及綜合財務報表附註48(c)。

## 可供分派儲備

本公司的可供分派儲備包括股份溢價、資本儲備及累計虧損。本公司於2021年12月31日並無可供股東分派的儲備(2020年12月31日：無)。

# 董事會報告

## 物業、經營權及設備

本集團於年內的物業、經營權及設備的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

## 投資物業

本集團於年內的投資物業詳情載於綜合財務報表附註16。

## 主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，來自本集團五大客戶之收入佔本集團總收入少於30%。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商之總採購額分別佔本集團本年度總採購的62%及77%。

除本年報所披露者外，概無董事、彼等各自之聯繫人、或就董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之任何股東於年內擁有本集團上述任何五大客戶及供應商的權益。

## 董事

本公司年內及截至本報告日期之在任董事如下：

### 執行董事：

周焯華先生(主席)(於2021年12月1日辭任)

盧衍溢先生

歐中安先生

施文龍先生

### 獨立非執行董事：

杜健存先生

胡錦勳博士

盧衛東先生

## 董事履歷

現任董事履歷詳情載於本年報第34至35頁。

## 董事之服務合約及輪席

各董事之委任須根據本公司組織章程細則(「細則」)輪席退任並合資格膺選連任。所有執行董事均未與本公司訂立服務合約。所有獨立非執行董事均已與本公司簽訂為期三年之服務合約，及須依照細則及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治守則》及《企業管治報告》輪值退任並膺選連任。

根據細則規定，盧衍溢先生、杜健存先生及胡錦勳博士須於應屆股東週年大會輪席退任，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

除上述所披露者外，概無董事已或擬與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內不支付賠償(法定賠償除外)之情況下屆滿或終止之服務合約。

## 董事酬金

按姓名分類之董事酬金詳情載於綜合財務報表附註10。

## 獨立非執行董事之年度確認書

本公司已收到各獨立非執行董事有關彼等根據上市規則第3.13條的獨立性發出的書面確認書，而董事會及提名委員會均認為所有獨立非執行董事均具獨立性。

# 董事會報告

## 董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於2021年12月31日，董事於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

### (i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總計	總權益股份 佔已發行股份 總數之百分比*
周焯華先生(「周先生」)(於 2021年12月1日辭任董事)	受控制法團之權益	4,991,643,335 <sup>1</sup>	1,742,820,512 <sup>2</sup>	6,734,463,847	100.99%
盧衍溢先生(「盧先生」)	受控制法團之權益	5,770,000 <sup>3</sup>	133,333,333 <sup>4</sup>	139,103,333	2.08%
	實益擁有人	1,230,000	40,000,000 <sup>5</sup>	41,230,000	0.61%
歐中安先生(「歐先生」)	實益擁有人	-	40,000,000 <sup>6</sup>	40,000,000	0.59%
	配偶權益	400,000	-	400,000	0.01%
施文龍先生	實益擁有人	290,000	3,000,000 <sup>7</sup>	3,290,000	0.04%
	配偶權益	520,000	-	520,000	0.01%



## 董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉(續)

### (i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉(續)

附註：

1. 此指由周先生透過名萃(持有4,991,643,335股股份)持有的權益。周先生擁有名萃的50%權益，被視為於4,991,643,335股股份中擁有權益。4,991,643,335股股份由名萃於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。
2. 於1,742,820,512股相關股份中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃及星望持有。

由名萃持有的1,546,153,846股相關股份指於本公司向名萃發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多1,546,153,846股轉換股份。周先生持有名萃的50%權益，因此被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。可換股債券及可予發行的轉換股份由名萃於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。

由星望持有的196,666,666股相關股份指於本公司另行向星望發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多196,666,666股轉換股份。周先生擁有星望的100%權益，因此被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。可換股債券及可予發行的轉換股份由星望於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。

3. 此指盧先生透過Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」)及Ever Smart Capital Limited(均為盧先生全資及實益擁有的公司)持有的權益。
  4. 此指於本公司另行向Better Linkage發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多133,333,333股轉換股份。盧先生擁有Better Linkage的100%權益，因此被視為於133,333,333股相關股份中擁有權益。可換股債券及可予發行的轉換股份由Better Linkage於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。
  5. 盧先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
  6. 歐先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.90港元認購股份。
  7. 施文龍先生於3,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
- \* 百分比已根據本公司於2021年12月31日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)計算。

# 董事會報告

## 董事於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉(續)

### (ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行 股份數目之 概約百分比*
凱升控股有限公司 (「凱升」)	周先生(於2021年 12月1日辭任董事)	受控制法團之權益	3,141,561,811 <sup>1</sup>	69.66%
凱升	盧先生	受控制法團之權益	4,972,000 <sup>2</sup>	0.11%

附註：

- 該3,141,561,811股股份指本公司實益擁有之123,255,000股凱升股份及勝天實益擁有之3,018,306,811股凱升股份。於2021年12月31日，(a)勝天由本公司全資擁有；及(b)名萃擁有本公司74.85%權益，而名萃由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%權益。根據證券及期貨條例，周先生被視為於本公司擁有權益的凱升股份(包括勝天擁有權益的股份)中擁有權益。
  - 此指盧先生透過Better Linkage及Ever Smart Capital Limited(均為盧先生全資及實益擁有的公司)持有的權益。
- \* 該百分比乃根據凱升於2021年12月31日已發行股份總數(即4,509,444,590股凱升股份)計算。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除綜合財務報表附註25、33及44分別所載之「應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款」、「可換股債券／衍生金融工具」及「關連方披露」所披露者外，本公司、其控股公司或任何其附屬公司概無訂立任何董事於其中直接或間接擁有重大權益而於年結日或年內任何時間仍然生效的其他重大交易、安排或合約。

## 董事於競爭業務中的權益

於年內及截至本年報日期，概無董事直接或間接於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有權益(定義見上市規則)。

## 董事購買股份及債券的權利

除綜合財務報表附註33「可換股債券／衍生金融工具」、下文所述之購股權計劃及綜合財務報表附註38「購股權計劃」所披露者外，年內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

## 於本公司股份及相關股份之主要權益及淡倉

於2021年12月31日，於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之主要股東權益如下：

名稱	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總計	總權益股份 佔已發行股份 總數之百分比*
名萃	實益擁有人	4,991,643,335 <sup>1</sup>	1,546,153,846 <sup>2</sup>	6,537,797,181	98.04%
鄭丁港先生(「鄭先生」)	受控制法團之權益	4,991,643,335 <sup>1</sup>	1,546,153,846 <sup>2</sup>	6,537,797,181	98.04%
周先生	受控制法團之權益	4,991,643,335 <sup>1</sup>	1,742,820,512 <sup>3</sup>	6,734,463,847	100.99%
Wooco Secretarial Services Limited (「抵押代理」)	代理	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4</sup>	102.99%
聯合集團有限公司	受控制法團之權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4&amp;5</sup>	102.99%
新鴻基結構融資有限公司 (「新鴻基結構融資」)	與他人共同持有權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4</sup>	102.99%
李成輝(「李成輝」)	與他人共同持有權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4</sup>	102.99%
李成煌	受控制法團之權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4&amp;6</sup>	102.99%
李淑慧	受控制法團之權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4&amp;6</sup>	102.99%
Shipshape Investments Limited	受控制法團之權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4&amp;7</sup>	102.99%
新鴻基有限公司	受控制法團之權益	4,991,643,335	1,876,153,845	6,867,797,180 <sup>4&amp;7</sup>	102.99%

# 董事會報告

## 於本公司股份及相關股份之主要權益及淡倉(續)

附註：

1. 名萃由周先生及鄭先生分別擁有50%。周先生及鄭先生被視為於名萃持有的4,991,643,335股股份中擁有權益。4,991,643,335股股份由名萃於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。
2. 此指於本公司向名萃發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多1,546,153,846股轉換股份。周先生及鄭先生各擁有名萃的50%權益。周先生及鄭先生被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。
3. 於1,742,820,512股相關股份中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃及星望持有。

由名萃持有的1,546,153,846股相關股份指於本公司之前向名萃發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多1,546,153,846股轉換股份。周先生及鄭先生各擁有名萃的50%權益。可換股債券及可予發行的轉換股份由名萃於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。

由星望持有的196,666,666股相關股份指於本公司另行向星望發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時可予發行的最多196,666,666股轉換股份。周先生擁有星望的100%權益，被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。可換股債券及可予發行的轉換股份由星望於2021年7月30日以抵押代理(作為銀團貸款人的代理)為受益人作出抵押。

4. 此等指於2021年7月30日以抵押代理(作為聯合融資有限公司(「聯合融資」)、新鴻基結構融資及李成輝(作為貸款人)的抵押代理)為受益人作出抵押的抵押權益，包括(a)名萃抵押的4,991,643,335股股份；(b)按初步換股價0.26港元(可予調整)悉數轉換本公司向名萃發行之可換股債券後可予發行之最多1,546,153,846股相關股份，由名萃作出抵押；(c)按初步換股價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司向星望發行之可換股債券後可予發行之最多196,666,666股相關股份，由星望作出抵押；及(d)按初步換股價0.90港元(可予調整)悉數轉換本公司向Better Linkage發行之可換股債券後可予發行之最多133,333,333股相關股份，由Better Linkage作出抵押。名萃及星望各自的全部已發行股本亦以抵押代理為受益人進行抵押。
  5. 聯合融資由AG Capital Holding Limited全資擁有，而AG Capital Holding Limited則由聯合集團有限公司全資擁有。
  6. 聯合集團有限公司為李成輝、李成煌及李淑慧的受控制法團。
  7. 新鴻基結構融資由Shipshape Investments Limited全資擁有，而Shipshape Investments Limited則由新鴻基有限公司全資擁有。
- \* 百分比已根據本公司於2021年12月31日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)計算。

## 於本公司股份及相關股份之主要權益及淡倉(續)

除上文所披露者外，於2021年12月31日，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之任何權益及淡倉。

## 公眾持股量

根據本公司所獲公開資料及就董事所知，本公司截至本報告日期具有符合上市規則所規定本公司證券之充足公眾持股量。

## 優先權

細則或開曼群島法例並無有關優先權之條文。

## 購股權

### (1) 本公司

於2007年1月31日，為表彰本集團的僱員對其成長及成功所作出之貢獻，根據本公司之股東書面決議案，本公司採納一項購股權計劃(「**購股權計劃**」)。於2016年6月2日，一項決議案於本公司2016年股東週年大會上通過，以終止購股權計劃並採納一項新購股權計劃(「**新購股權計劃**」)。於購股權計劃終止後，不會再根據該計劃授出購股權，但購股權計劃的條文將在所有其他方面仍然具有十足效力，於終止前授出的購股權將繼續有效並可按照購股權計劃的規則行使。

聯交所上市委員會已批准因根據購股權計劃及／或新購股權計劃授出及／或可能授出之購股權獲行使而須予發行之本公司股份上市及買賣。

於2021年12月31日，合共207,400,187份購股權未獲行使，其中包括根據購股權計劃及新購股權計劃分別授出的92,400,187份購股權及115,000,000份購股權。

# 董事會報告

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

以下乃購股權計劃及新購股權計劃之主要條款之概要。

#### (A) 購股權計劃

##### 目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

##### 參與者

合資格參與者包括：

- (a) 本集團、本集團持有權益之公司或該公司附屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承建商(「**聯屬人**」)；
- (b) 任何信託受託人之受益人或任何全權信託之全權對象，包括本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承建商或聯屬人；或
- (c) 本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承辦商或聯屬人所實益擁有之公司。

##### 行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之最高者：

- (a) 本公司股份之面值；
- (b) 於發售日期(須為營業日)本公司股份在聯交所之收市價；及
- (c) 緊接發售日期前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價。

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (A) 購股權計劃(續)

根據購股權計劃於本公司尚未行使購股權獲行使後可供發行的股份總數及其於本年報日期佔已發行股本的百分比

不會再根據該計劃授出購股權，因為該計劃已於2016年6月2日被終止。

根據購股權計劃於尚未行使購股權獲行使後可予發行的本公司股份總數為92,400,187股，佔本公司已發行股份約1.39%。

#### 每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間本公司已發行股份之1%。

#### 根據購股權認購證券之期限

由董事會酌情釐定，而如並無釐定，由接納日期起至有關購股權失效之日及由授出日期起計滿十年(以較早發生者為準)。

#### 購股權行使前必須持有之最短期限

由董事會酌情釐定。

#### 接納時應付金額

於接納時應付10港元。

#### 付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

#### 該計劃之餘下年期

該計劃已於2016年6月2日終止，但該計劃之條文於所有其他方面將維持十足效力及有效。於該計劃期內授出且於終止日前仍未獲行使但符合上市規則條文之購股權，將可繼續根據彼等之授出條款予以行使，儘管該計劃已終止。

# 董事會報告

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (B) 新購股權計劃

##### 目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

##### 參與者

合資格參與者包括：

- (a) 本集團的全職或兼職僱員、行政人員、高級人員或董事(不論為執行董事或非執行董事，且不論是否為獨立董事)；
- (b) 本集團的任何業務或合營夥伴、承包商、代理或代表、諮詢人員、顧問、供應商、生產商或授權人、客戶、獲授權人(包括任何分獲授權人)或分銷商、業主或承租人(包括任何分承租人)。

##### 行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

- (a) 本公司股份之面值；
- (b) 於授出日期(須為交易日)本公司股份在聯交所之每股收市價；及
- (c) 緊接授出日期前五個營業日本公司股份在聯交所之平均收市價。

根據新購股權計劃於本公司尚未行使購股權獲行使後可供發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比

根據新購股權計劃尚未行使購股權獲行使後可予發行之本公司股份總數為115,000,000股，佔本公司已發行股份約1.72%。



## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (B) 新購股權計劃(續)

根據新購股權計劃於本公司尚未行使購股權獲行使後可供發行之股份總數及其於本年報日期佔已發行股本之百分比(續)

根據購股權計劃及新購股權計劃所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之本公司股份總數為207,400,187股，佔本公司於本年報日期之已發行股份約3.11%。

#### 每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間本公司已發行股份之1%。

#### 根據購股權認購證券之期限

由董事會酌情釐定，如並無釐定，由接納日期起至有關購股權失效之日及由授出日期起計滿十年(以較早發生者為準)。

#### 購股權行使前必須持有之最短期限

由董事會酌情釐定。

#### 接納時應付金額

於接納時應付1港元。

#### 付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

#### 該計劃之餘下年期

該計劃將生效及有效直至2026年6月2日，此後將不會授出任何購股權，但該計劃之條文於所有其他方面將維持十足效力及有效。於該計劃期內授出且於緊接2026年6月2日前仍未獲行使但符合上市規則條文之購股權，將可繼續根據彼等之授出條款予以行使，儘管該計劃之期限已屆滿。

# 董事會報告

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (C) 購股權計劃之變動

截至2021年12月31日止年度內，根據購股權計劃授出之購股權變動如下(乃根據上市規則第17.07條載列)：

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2021年 12月31日	經調整 行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	行使期
		於2021年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效				
持續合約僱員	2013年 12月12日	462,559	-	-	-	-	<b>462,559</b>	0.344 <sup>1</sup>	0.355 <sup>3</sup>	2013年 12月13日至 2023年 12月12日
小計：		462,559	-	-	-	-	<b>462,559</b>			
顧問	2013年 12月12日	91,937,628	-	-	-	-	<b>91,937,628</b>	0.344 <sup>1</sup>	0.355 <sup>3</sup>	2013年 12月13日至 2023年 12月12日
小計：		91,937,628	-	-	-	-	<b>91,937,628</b>			
總計：		92,400,187	-	-	-	-	<b>92,400,187</b>			

附註：

- 於2013年12月12日授出購股權之原行使價為0.398港元，其後調整至0.344港元。購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
- 當購股權已失效或被註銷，早前於購股權確認之數額將轉撥至累計虧損。
- 本公司股份於緊接授出日期2013年12月11日之前之原收市價為0.410港元，其後因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而調整至0.355港元。

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (D) 新購股權計劃之變動

截至2021年12月31日止期間，根據新購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目						於2021年 12月31日	行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	行使期
		年內					已失效				
		於2021年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效					
顧問	2017年 1月11日	120,000,000	-	-	-	(120,000,000) <sup>3</sup>	-	0.202	0.199	2017年1月11日至 2027年1月10日	
	2017年 4月19日	16,500,000	-	-	-	-	<b>16,500,000</b>	0.700	0.600	2017年4月19日至 2027年4月18日	
	2017年 4月19日	3,600,000	-	-	-	(3,600,000) <sup>3</sup>	-	0.700	0.600	2017年4月19日至 2027年4月18日	
	2017年 4月19日	5,400,000	-	-	-	(5,400,000) <sup>3</sup>	-	0.700	0.600	2018年4月19日至 2027年4月18日	
	2017年 4月19日	9,000,000	-	-	-	(9,000,000) <sup>3</sup>	-	0.700	0.600	2019年4月19日至 2027年4月18日	
	2017年 9月4日	1,400,000	-	-	-	(1,400,000) <sup>3</sup>	-	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日	
	2017年 9月4日	2,100,000	-	-	-	(2,100,000) <sup>3</sup>	-	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日	
	2017年 9月4日	3,500,000	-	-	-	(3,500,000) <sup>3</sup>	-	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日	
	2020年 9月22日	2,880,000	-	-	-	(2,880,000) <sup>3</sup>	-	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日	
	2020年 9月22日	2,880,000	-	-	-	(2,880,000) <sup>3</sup>	-	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日	
	2020年 9月22日	3,840,000	-	-	-	(3,840,000) <sup>3</sup>	-	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日	
小計：		171,100,000	-	-	-	(154,600,000)	<b>16,500,000</b>				

# 董事會報告

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (D) 新購股權計劃之變動(續)

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2021年 12月31日	行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	行使期
		年內								
		於2021年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效				
<b>董事</b>										
盧先生	2017年 9月4日	8,000,000	-	-	-	-	<b>8,000,000</b>	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	20,000,000	-	-	-	-	<b>20,000,000</b>	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日
施文龍	2017年 9月4日	600,000	-	-	-	-	<b>600,000</b>	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	900,000	-	-	-	-	<b>900,000</b>	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	1,500,000	-	-	-	-	<b>1,500,000</b>	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日
歐中安	2020年 9月22日	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日
	2020年 9月22日	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日
	2020年 9月22日	16,000,000	-	-	-	-	<b>16,000,000</b>	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日
小計：		83,000,000	-	-	-	-	<b>83,000,000</b>			

## 購股權(續)

### (1) 本公司(續)

#### (D) 新購股權計劃之變動(續)

參與者類別	授出日期	購股權數目					於2021年 12月31日	行使價 港元	緊接授出 日期前之 收市價 港元	行使期
		年內								
		於2021年 1月1日	已授出	已行使	已註銷	已失效				
持續合約僱員	2017年 9月4日	2,100,000	-	(200,000) <sup>4</sup>	-	-	<b>1,900,000</b>	0.455	0.460	2017年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	3,150,000	-	(300,000) <sup>4</sup>	-	-	<b>2,850,000</b>	0.455	0.460	2018年9月4日至 2027年9月3日
	2017年 9月4日	5,250,000	-	(500,000) <sup>4</sup>	-	-	<b>4,750,000</b>	0.455	0.460	2019年9月4日至 2027年9月3日
	2020年 9月22日	2,340,000	-	-	-	(540,000) <sup>3</sup>	<b>1,800,000</b>	0.900	0.760	2020年9月22日至 2030年9月21日
	2020年 9月22日	2,340,000	-	-	-	(540,000) <sup>3</sup>	<b>1,800,000</b>	0.900	0.760	2021年9月22日至 2030年9月21日
	2020年9 月22日	3,120,000	-	-	-	(720,000) <sup>3</sup>	<b>2,400,000</b>	0.900	0.760	2022年9月22日至 2030年9月21日
	小計：		18,300,000	-	(1,000,000)	-	(1,800,000)	<b>15,500,000</b>		
總計：		272,400,000	-	(1,000,000)	-	(156,400,000)	<b>115,000,000</b>			

附註：

- 購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
- 當購股權失效或註銷時，早前於購股權儲備確認的金額將轉入累計虧損。
- 截至2021年12月31日止年度，156,400,000份根據新購股權計劃授出的購股權已於本公司僱員及顧問辭任後失效。
- 於2020年12月，本公司接獲行使1,000,000份購股權之通知，本公司已於有關購股權獲行使後在2021年1月發行1,000,000股新股份。

# 董事會報告

## 購股權(續)

### (2) 凱升

#### 凱升購股權計劃

凱升購股權計劃(「凱升計劃」)的詳情載於綜合財務報表附註38(b)。

根據凱升計劃授出之購股權截至2021年12月31日止年度之變動載列如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目				於2021年 12月31日	行使價 (港元)	行使期 (附註)
		年內						
		於2021年 1月1日	已授出	已失效	已註銷			
<b>凱升之獨立非執行董事</b>								
劉幼祥先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	<b>937,500</b>	1.05	3
李澤雄先生	2018年12月13日	937,500	-	-	-	<b>937,500</b>	1.05	3
<b>僱員</b>								
	2016年9月1日	1,211,250	-	(1,211,250) <sup>5</sup>	-	-	2.12	2
	2018年12月13日	10,621,875	-	-	-	<b>10,621,875</b>	1.05	3
<b>顧問</b>								
	2016年9月1日	5,448,750	-	(5,448,750) <sup>5</sup>	-	-	2.12	2
	2020年11月2日	1,000,000	-	-	-	<b>1,000,000</b>	0.912	4
<b>總計</b>		<b>20,156,875</b>	-	<b>(6,660,000)<sup>5</sup></b>	-	<b>13,496,875</b>		

附註：

- 每份購股權賦予持有人認購凱升一股股份的權利，而購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時。
- 於2016年9月1日授出之購股權分為兩批，其中50%自2016年9月1日起至2021年8月31日可予行使，而餘下50%則自2017年9月1日起至2021年8月31日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為1.99港元。
- 於2018年12月13日授出之購股權之行使期為2018年12月13日至2023年12月12日。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為0.98港元。行使價因凱升供股事項由0.98港元調整至1.05港元。
- 於2020年11月2日授出之購股權分為三批，其中30%自2020年11月2日起至2025年11月1日可予行使，30%自2021年11月2日起至2025年11月1日可予行使，而餘下40%則自2022年11月2日起至2025年11月1日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為港幣0.89元。
- 截至2021年12月31日止年度，根據凱升計劃，6,660,000份購股權失效。

## 關連及持續關連交易

### (A) 關連交易

- (a) 於2020年2月21日，本集團的非全資附屬公司Suntrust(作為承租人)與Westside及Travellers(作為出租人)訂立租賃協議，以租用項目地盤以於菲律賓開發主酒店娛樂場。根據租賃協議，租期將由項目地盤(主酒店娛樂場將於其上興建及營運)移交予Suntrust當日起至2039年8月19日止，本集團將支付年度租金10,600,000美元，不包括適用增值稅，自主酒店娛樂場的娛樂場投入營運之首日起計算，分兩期每半年(或每六(6)個月)支付。Westside及Travellers各自為Megaworld Corporation(「Megaworld」，僅基於身為Suntrust(本公司擁有51%股權之附屬公司)主要股東而成為本公司於附屬公司層面之關連人士)之聯繫人，因此為本公司於附屬公司層面之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司之關連交易。租賃協議的進一步詳情於本公司日期為2020年2月21日的公告及本公司日期為2020年3月26日的通函中披露。
- (b) 於2020年7月3日，本公司、星望有限公司及Better Linkage Limited訂立補充契據，以將2018年可換股債券之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日，前提是達成先決條件(已於2020年8月24日達成)。星望有限公司及Better Linkage Limited各自為本公司一名關連人士之聯繫人，故為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，延長2018年可換股債券之到期日構成本公司之關連交易。有關詳情請參閱本公司日期為2020年7月3日的公告及本公司日期為2020年7月31日的通函。
- (c) 於2020年7月3日，本公司與星望有限公司訂立補充承兌票據，以將現有承兌票據之到期日由2020年8月28日延長24個月至2022年8月28日。除延長到期日外，承兌票據的所有其他條款保持不變。星望有限公司因身為本公司一名關連人士之聯繫人而為本公司關連人士。延長兩份承兌票據之到期日構成本公司之關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。有關詳情請參閱本公司日期為2020年7月3日的公告。
- (d) 於2020年10月15日，本公司與名萃有限公司訂立補充契據，以將2016年可換股債券之到期日由2020年12月7日延長24個月至2022年12月7日，前提是達成先決條件(已於2020年12月7日達成)。名萃有限公司為本公司之控股股東，故為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，延長2016年可換股債券之到期日構成本公司之關連交易。有關詳情請參閱本公司日期為2020年10月15日的公告及本公司日期為2020年11月13日的通函。

# 董事會報告

## 關連及持續關連交易(續)

### (A) 關連交易(續)

- (e) 於2021年3月25日，本集團透過Suntrust(作為賣方)訂立買賣協議，據此，Suntrust同意向Asian E-Commerce, Inc. (「**Asian E-Commerce**」)出售48,062,500股FOPM股份(相當於本集團於FOPM的餘下24.27%權益)，代價為153,728,294披索(相當於約24,768,000港元)。緊隨根據買賣協議完成出售事項後，Suntrust將不再於FOPM及FOPM集團其他成員公司中擁有任何權益。

由於Asian E-Commerce為Megaworld(僅基於身為本公司擁有51%權益的附屬公司Suntrust的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士)擁有50%權益的公司，目前持有Suntrust34%權益，故買方為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，Asian E-Commerce為Megaworld聯繫人及本公司附屬公司層面的關連人士。根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。有關出售FOPM之進一步詳情於本公司日期為2021年3月25日之公告中披露。

- (f) 於2021年8月1日，Suntrust與Brightleisure Management Inc. (「**Brightleisure**」，一間於菲律賓註冊成立的公司，為Travellers之全資附屬公司)訂立服務及諮詢協議(「**服務及諮詢協議**」)，據此，Suntrust委聘Brightleisure就主酒店娛樂場的初期建設提供服務，包括但不限於向一間信譽良好的銀行機構取得貸款及就地基建設工程提供諮詢服務。服務及諮詢協議項下之諮詢服務費總額約為561,000美元(相當於約4,020,000港元)。

Brightleisure為Travellers之全資附屬公司，而Travellers為Megaworld之聯繫人。Megaworld持有Suntrust約34%權益，僅基於身為Suntrust之主要股東而成為本公司於附屬公司層面之關連人士。Brightleisure為Megaworld之聯繫人，因此亦為本公司於附屬公司層面之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，服務及諮詢協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

鑒於所有適用百分比率均低於1%，而服務及諮詢協議項下擬進行之交易乃按照正常商業條款進行，且僅基於涉及本公司附屬公司層面之關連人士而屬關連交易，故根據上市規則第14A.76(1)(b)條，服務及諮詢協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A章的規定。



## 關連及持續關連交易(續)

### (B) 持續關連交易

- (a) 於2019年11月5日，太陽旅遊與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」)訂立(i)有關太陽城博彩中介向太陽旅遊供應酒店住宿及相關服務之協議(「2019年酒店住宿服務採購協議」)；及(ii)有關太陽旅遊向太陽城博彩中介供應旅遊相關產品及服務之協議，包括來往香港及澳門船票、娛樂節目門票／禮券、旅遊套票及其他交通車票(「2019年旅遊產品供應協議」)，兩份協議均為期三年，即於2020年1月1日起至2022年12月31日止(包括首尾兩日)。

太陽城博彩中介由本公司前主席兼前執行董事周先生全資擁有。名萃有限公司(由周先生擁有50%權益)為本公司控股股東，於本公司已發行股本中擁有約74.87%權益。因此，太陽城博彩中介根據上市規則被視為本公司的關連人士，因此，根據上市規則第14A章，2019年酒店住宿服務採購協議及2019年旅遊產品供應協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

就截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止三個年度之2019年酒店住宿服務採購協議年度上限分別為620,000,000港元、650,000,000港元及680,000,000港元。就截至2020年12月31日、2021年12月31日及2022年12月31日止三個年度2019年旅遊產品供應協議項下之年度上限分別為19,500,000港元、20,000,000港元及21,000,000港元。有關2019年酒店住宿服務採購協議及2019年旅遊產品供應協議之進一步詳情披露於本公司日期為2019年11月5日之公告。

2019年酒店住宿服務採購協議及2019年旅遊產品供應協議於2021年12月10日終止。

- (b) 於2020年5月4日，Suntrust(作為受委人)與Westside(作為委任人)訂立營運及管理協議(「營運及管理協議」)，據此，Suntrust獲Westside委任為主酒店娛樂場的唯一及獨家營運商及管理人，以管理主酒店娛樂場的開發及經營及管理主酒店娛樂場的營運。營運及管理協議的年期超過三年，而獨立財務顧問已獲委任並確認此類協議的有關年期屬一般商業慣例。

Westside為本公司於附屬公司層面之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，營運及管理協議項下擬進行之交易乃按經常性基準進行，並構成本公司之持續關連交易。

截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，營運及管理協議項下的年度上限為零，原因是主酒店娛樂場預期最早於2024年方開始營運。有關營運及管理協議之進一步詳情於本公司日期為2020年5月4日之公告內披露。

# 董事會報告

## 關連及持續關連交易(續)

### (B) 持續關連交易(續)

- (c) 於2020年12月30日，本公司全資附屬公司太陽旅遊及太陽城集團管理顧問有限公司(「太陽城管理顧問」)已分別與太陽城博彩中介訂立行政及管理服務協議(「SCGPCL管理協議」)，以向太陽旅遊及太陽城管理顧問提供人力資源、行政及會計以及財務服務，期限自2021年1月1日起至2021年12月31日止。SCGPCL管理協議項下的顧問服務費總額約為2,751,000港元。

太陽城博彩中介由本公司前主席兼前執行董事周先生全資擁有。名萃有限公司(由周先生擁有50%權益)為本公司控股股東，於本公司已發行股本中擁有約74.87%權益。因此，根據上市規則，太陽城博彩中介被視為本公司之關連人士，故根據上市規則第14A章，SCGPCL管理協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。鑒於所有適用百分比率均低於5%，且總代價低於3,000,000港元，而SCGPCL管理協議項下擬進行之交易乃按照正常商業條款進行，故根據上市規則第14A.76(1)(c)條，SCGPCL管理協議項下擬進行之交易獲豁免遵守上市規則第14A章的規定。

SCGPCL管理協議於2021年12月10日終止。

- (d) 於2021年1月8日，(1)太陽旅遊與周先生訂立總包機服務協議(「總包機服務協議」)，據此，太陽旅遊將向周先生及其聯繫人提供包機服務；及(2)太陽旅遊與周先生訂立旅遊相關服務總協議(「旅遊相關服務總協議」)，據此，太陽旅遊將向周先生及其聯繫人提供旅遊相關服務，主要條款誠如旅遊相關服務總協議所載。周先生於協議之日為本公司執行董事兼主席，亦為本公司控股股東，故為本公司的關連人士。由於總包機服務協議及旅遊相關服務總協議各自的對手方均為周先生及其聯繫人，根據上市規則第14A章，總包機服務協議及旅遊相關服務總協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易，並須根據上市規則第14A.81條及第14A.83條合併計算。

總包機服務協議項下截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度的年度上限分別為8,000,000港元及8,000,000港元。於截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度旅遊相關服務總協議項下之年度上限將分別為2,400,000港元及2,400,000港元。有關總包機服務協議及旅遊相關服務總協議之進一步詳情於本公司日期為2021年1月8日的公告中披露。

總包機服務協議及旅遊相關服務總協議已於2021年12月1日終止。

## 關連及持續關連交易(續)

### 交易之訂約方

服務供應商	服務接受方	交易性質	截至2021年 12月31日止 年度之年度上限	截至2021年 12月31日止 年度之總額
太陽城博彩中介	太陽旅遊	提供酒店住宿及相關服務	650,000,000港元	39,978,481港元
太陽旅遊	太陽城博彩中介	提供船票及其他配套服務	20,000,000港元	170,240港元
太陽旅遊	周先生及其聯繫人	包機服務	8,000,000港元	無
太陽旅遊	周先生及其聯繫人	旅遊相關服務	2,400,000港元	253,610港元

於年內，上述持續關連交易乃於彼等各自的年度上限範圍內進行，而營運及管理協議項下擬進行之交易於截至2021年12月31日止年度並無進行。獨立非執行董事已審閱並確認，年內上述持續關連交易：

- (i) 於本集團一般及日常業務過程中進行及訂立；
- (ii) 按一般商業條款進行及訂立；及
- (iii) 根據屬公平合理及符合本公司股東整體利益的條款規管該等相關協議進行及訂立。

本公司已根據香港會計師公會頒佈的香港鑒證業務準則3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則項下持續關連交易的核數師函件」委聘核數師就本集團的持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條發出載有其就本集團於本年報披露的持續關連交易的事實及結論的保留意見函件，內容有關2021年10月及11月於2019年酒店住宿服務採購協議、2019年旅遊產品供應協議及旅遊相關服務總協議項下擬進行之持續關連交易，據此本公司核數師無法進行替代工作，而此乃由於在周先生於2021年11月被拘捕及拘留後，太陽城博彩中介之辦公室及電腦系統(其根據SCGPCL管理協議向太陽旅遊提供(其中包括)會計服務)被查封，故本集團無法接觸就上述協議擬進行之交易於2021年10月及11月之會計記錄，亦因此本集團無法取回該等記錄。本公司已將核數師函件副本呈交聯交所。

本公司確認彼已遵守上市規則第14A章有關披露的規定。

# 董事會報告

## 關連及持續關連交易(續)

### 交易之訂約方(續)

上述關連交易的全部詳情載於所述公告及通函，且可於聯交所網站及本公司網站(www.suncitygroup Holdings.com)查閱。

並不構成關連交易及／或持續關連交易或構成關連交易及／或持續關連交易而根據上市規則第14A章獲豁免遵守關連交易規定的其他關連方交易的詳情載於綜合財務報表附註44。

## 管理合約

於年內，本公司並無就全部或任何重要部分業務的管理及行政工作訂立或存有任何合約。

## 根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

於2021年10月26日，盧先生獲委任為Suntrust Home Developers, Inc.之董事會主席。

於2021年12月1日，周先生辭任本公司董事會主席兼執行董事及凱升董事會主席兼非執行董事。周先生亦辭任本集團所有成員公司之董事。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至2021年6月30日止六個月之中期報告日期起至本報告日期，有任何其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之資料。

## 根據上市規則第13.22條之披露事項

於2021年12月31日，星將(本公司之間接全資附屬公司)已向金曜企業有限公司(「金曜」，本集團擁有50%權益之合營公司)作出墊款，總額約為64,955,799美元(相當於約507,086,000港元)(「**墊款A**」)。本集團已向金曜提供墊款A，以支持發展會安南岸綜合娛樂度假村項目。墊款A已按比例提供，當中已考慮本集團於金曜持有的股權百分比。墊款A以星將提供的股東貸款形式提供，為免息、無抵押及無固定還款期。

此外，星將(作為貸款人)分別於2020年1月7日及2020年3月6日與金曜訂立兩份貸款協議，據此，星將已向金曜墊付本金總額為34,045,000美元(於提取日期相當於約263,849,000港元)的貸款(「**墊款B**」)。墊款B按年利率1.5%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計五年後償還。

## 根據上市規則第13.22條之披露事項(續)

於2020年7月6日，星將(作為貸款人)與金曜訂立貸款協議，據此，星將已向金曜墊付本金總額為30,000,000美元(於提取日期相當於約232,500,000港元)的貸款(「墊款C」)。墊款C按年利率14%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計12個月後償還，而到期日可延長至2022年2月28日。金曜於到期日(即2022年2月28日)前尚未償還墊款C，連同其應計利息合共約34.9百萬美元(相當於約272.6百萬港元)，而有關款項須即時償還。同時，金曜亦於本報告日期結欠Alpha Era Investments Limited相同金額，而有關金額仍未償還。墊款C於2022年2月28日尚未償還，並自2022年3月1日起按年利率25%計息。

根據上市規則第14.07(1)條所界定的資產比率，向金曜作出之該等墊款A、墊款B及墊款C合共超過8%。根據上市規則第13.22條，於2021年12月31日，由本集團提供財務資助的本公司聯屬公司(定義見上市規則)的財務狀況表及本集團應佔該聯屬公司的權益呈列如下：

	財務狀況表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	8,781,096	3,178,488
流動資產	679,811	231,442
流動負債	(5,564,897)	(2,137,327)
非流動負債	(4,875,169)	(1,688,488)
非控股權益	147,389	-
負債淨額	(831,770)	(415,885)

## 業務回顧

第3至4頁所載之「集團財務概要」及第7至32頁所載之「管理層討論及分析」構成本董事會報告之一部分。

環境政策及表現、遵守相關法律法規以及與僱員關係亦於第77至101頁所載之「環境、社會及管治報告」一節討論。

# 董事會報告

## 業務回顧(續)

### 本公司面臨的主要風險及不確定因素

本集團於回顧年度的業務表現受中國、香港、澳門、日本、俄羅斯及菲律賓宏觀經濟狀況波動及不確定因素影響。

本集團業務亦面臨信貸、流動性資金、利率、外匯及股價風險。本集團財務風險管理的分析載於綜合財務報表附註46。

## 環境政策及表現

本集團深知其於業務活動中保護環境的責任。本集團繼續尋求識別及管理營運活動產生的環境影響，以盡可能減少該等影響。

## 遵守相關法律及法規

於截至2021年12月31日止年度及截至本報告日期，據本公司所知，本集團並無重大違反或不遵守適用法律法規，而對我們的業務及營運造成重大影響。

## 未來發展

第28至32頁所載之「回顧及展望」構成本董事會報告之一部分。

## 與僱員、客戶及供應商的重要關係

本集團知悉與其僱員、客戶及供應商維持良好關係對達致其當前及長期業務目標的重要性。截至2021年12月31日止年度，本集團與其僱員、客戶及供應商概無任何嚴重及重大糾紛。

## 暫停辦理股份過戶登記

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)暫停辦理股東登記手續，以釐定有權出席股東週年大會(「股東週年大會」)並於會上投票的股東身份。該期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票必須於2022年6月21日(星期二)下午四時三十分前送交本公司的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)登記。

## 獲准許的彌償條文

在財政年度內及直至本報告日期止任何時間，均未曾經有或現有生效的任何獲准許的彌償條文惠及本公司的董事或聯營公司。

## 報告期末後事項

於2021財政年度後直至本報告日期為止，本集團概無任何具重大影響的報告期後事項。

## 核數師

德勤•關黃陳方會計師行(「德勤」)已於2018年1月16日獲委任為本公司核數師。有關詳情請參閱本公司日期為2017年7月20日之公告。德勤已於本公司於2020年7月31日舉行之股東週年大會任期屆滿後退任本公司核數師。國富浩華(香港)會計師事務所有限公司(「國富浩華」)於2020年11月9日獲委任為本公司核數師以填補德勤退任之空缺。有關詳情請參閱本公司日期為2020年6月19日及2020年11月9日之公告以及日期為2020年11月13日之通函。除上文所披露者外，於過去三年核數師概無變動。

截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表已經國富浩華審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈續聘國富浩華為本公司核數師的決議案。

代表董事會

盧衍溢  
董事

2022年3月29日

# 企業管治報告

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日止年度已遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則(「企業管治守則」)，惟以下偏離除外：

根據企業管治守則之守則條文第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。

根據企業管治守則之守則條文第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出缺，該會議並未舉行。

根據企業管治守則之守則條文第C.2條，本公司主席須履行若干職務及職責。由於本公司主席出缺，除企業管治守則之守則條文C.2.7所述之職務及職責外，該等職務已委派予執行董事。

根據企業管治守則之守則條文第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)以及執行董事盧先生、歐先生及施文龍先生的正式委任書。然而，周先生以及盧先生、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值退任一次。

根據企業管治守則之守則條文第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。

## 董事會

於周先生在2021年12月1日辭任執行董事前，董事會由七名董事組成，其中四名為執行董事，三名為獨立非執行董事。所組成的董事會具備全面之專長以及經驗，足作決策及滿足業務所需。獨立非執行董事於董事會之參與，可為有關本集團之策略、表現、利益衝突及管理程序之事宜作出獨立判斷，可確保本公司所有股東之權益已獲妥善考慮。

董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士，並已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條規定之年度獨立性確認書。

董事之簡歷詳情載於本年報「董事及高級管理層之履歷」一節。

非執行董事任期之詳情載於董事會報告「董事之服務合約及輪席」一節。

董事會負責審批及監察本集團之整體策略及政策；審批業務計劃；內部監控及風險管理制度的有效性以及監督。董事會亦負責透過指揮及監督本公司之事務而協助本公司及其業務再創佳績。

董事會專注於整體策略及政策，並特別注意本集團之增長及財政表現。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

董事會轉授本集團之日常營運予執行董事以及各項業務之高級管理層，但若干主要事項則必須取得董事會批准。董事會之決定會透過出席董事會之執行董事與管理層溝通。

本公司已為本集團董事及高級人員安排適當之責任保險，以彌償其就公司事務而產生之責任。

董事	董事會會議出席／ 舉行之次數	股東大會出席／ 舉行之次數	參與持續 專業發展
<b>執行董事：</b>			
周焯華先生(於2021年12月1日辭任)	4/11	0/2	✓
盧衍溢先生	10/11	1/2	✓
歐中安先生	10/11	2/2	✓
施文龍先生	10/11	0/2	✓
<b>獨立非執行董事：</b>			
杜健存先生	10/11	2/2	✓
胡錦勳博士	10/11	2/2	✓
盧衛東先生	11/11	2/2	✓

大部份董事親自或透過其他電子通訊方式出席之定期董事會會議。除定期董事會會議外，本公司亦會不時召開特別董事會會議，討論董事會須及時處理之主要事項。由於部份特別董事會會議涉及本公司之日常管理，需要即時作出決定，故往往只有執行董事出席。截至2021年12月31日止年度，除舉行董事會會議外，董事會亦會以書面決議案批准若干事項。

所有董事已於年內參與適當的持續專業發展，並更新其知識及技巧。董事透過出席簡報會、會議、論壇、課程及研討會以及自行閱讀有關業務或董事職責的刊物而完成有關專業發展的培訓。

## 問責性及審核

董事會負責監督編製截至2021年12月31日止年度之綜合財務報表。董事編製綜合財務報表之責任以及核數師之責任載於獨立核數師報告。除於獨立核數師報告項下「不發表意見之基礎－與持續經營相關之多項不確定性因素」所披露者外，董事未有得悉任何有關可能對本集團截至2021年12月31日之持續經營能力造成重大疑問之事件或狀況之重大不明朗因素。

本公司之核數師已就2021年經審核財務報表於獨立核數師報告中有關本公司持續經營的假設出具不發表意見（「**不發表意見**」）。有關詳情，請參閱「獨立核數師報告－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2所載，本集團於截至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，本集團已承諾資本開支約3,600,183,000港元。

此外，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，可能對本集團持續經營之能力構成重大疑問。董事已採取措施改善本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2。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)與本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)變現本集團之非流動資產（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。

# 企業管治報告

## 問責性及審核(續)

### 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前執行董事周先生之財務支援。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

於本報告日期，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。

本公司已將本金額為人民幣300,000,000元的貸款的到期日由2022年2月延長至2022年3月31日。

- (ii) 本公司一直積極與債務人磋商，尤其是於2021年12月31日之應收貸款約599,209,000港元，其中約485,550,000港元於2022年3月31日到期。

應收貸款指本集團於中華人民共和國若干營運(於2021年6月30日完成)的買方應付本集團的部分代價，由買方保留。有關金額應於達成發放條件後於2022年3月31日發放予本集團。

## 問責性及審核(續)

### 解決不發表意見之措施(續)

(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。

自2021年12月起，本集團一直探索機會出售其於日本的地塊。

就位於日本沖繩宮古島之地塊(由本集團擁有51%權益之MSRD Corporation Limited(「MSRD」)持有)而言，於2021年12月與一名獨立第三方代理訂立不披露協議及代理協議，以探索出售該土地之可能性。潛在買家已於2022年3月對該土地進行實地視察，惟本集團迄今尚未收到任何購買要約。於2022年3月與另一名獨立第三方經紀商訂立另一份非獨家經紀服務協議，以探索出售該土地的可能性，惟本集團迄今尚未收到購買要約。

就位於日本北海道二世古之地塊(由本集團擁有100%權益)而言，於2022年2月與一名潛在買家訂立不披露協議，以開始盡職審查程序，並於2022年3月向該名潛在買家提供不具法律約束力的條款清單，本集團正等待該名潛在買家的反饋。於2022年3月，亦與兩名獨立第三方代理訂立兩份非獨家代理協議，以出售該土地。

本集團將繼續探索可行方法及機會以出售本集團於日本的土地，並在本集團滿意出售條款的情況下尋求其他代理及專業顧問的協助，以於2022年底前成功出售。

(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。

自2021年第三季度以來，本集團一直採取積極措施減省營運成本，包括：

- 於2021年12月出售本集團的飛機，其需要大量維護及營運成本，且於2021年為本集團的虧損業務；
- 削減人手；
- 將本集團位於中華人民共和國的辦公室搬遷至租金較低的物業；
- 自2022年4月1日起終止經營本集團其他虧損業務，包括旅遊相關業務及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務業務。

本集團將於適當時候繼續採取其他措施，以確保控制本集團的營運成本。

# 企業管治報告

## 問責性及審核(續)

### 解決不發表意見之措施(續)

- (v) 本集團將繼續探索股本或債務融資，透過金融路演、媒體、專業代理及其他方式發掘提高投資者對本集團之認識之機會，以探索投資者、銀行及金融機構等透過股本或債務融資投資本集團或為本集團提供融資之可能性。

管理層及本公司審核委員會(「**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

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。本公司管理層與本公司核數師就不發表意見之觀點並無分歧。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及核數師基準。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。

## 管治職能

董事會已承擔執行本公司企業管治責任之職責，包括：

- (i) 制定及檢討本公司有關企業管治之政策及常規；
- (ii) 檢討及監察本公司有關遵守法律及監管規定之政策及常規；及
- (iii) 制定、檢討及監察適用於董事及僱員之操守守則及合規手冊(如有)。

## 風險管理及內部監控

董事會對本集團風險管理及內部監控系統的有效性負責。實施有關係統旨在減輕本集團面臨的風險，並用作日常業務經營的管理工具。該系統僅可提供免於重大失實陳述的合理而非絕對保證。已設計程序保護資產免受未經授權使用或處置，確保維持適當的會計記錄，以提供可靠的財務資料供內部使用或發佈，並確保遵守適用法律、規則及法規。

本集團已委聘外部專業顧問進行本集團的內部審核。該顧問進行基於風險的審核，以評估本集團內部監控系統的有效性，並每年向董事會彙報其發現及作出推薦。本集團鼓勵僱員謹慎處理及傳遞內幕消息。本集團亦將審閱其內部監控機制，包括資訊流通及匯報過程、保密安排、披露程序及員工培訓安排等。於年內，本集團已評估所實施的系統及程序的有效性，涵蓋財務、經營、合規及風險管理職能等領域，並評估以確保資源、員工資歷、培訓課程以及會計、內部審核及財務匯報職能的預算是否足夠。本公司認為，風險管理及內部監控系統有效且足夠。

此外，本集團已成立風險管理委員會(「**風險管理委員會**」)，以制定及審閱本集團之風險管理系統及常規，並監察反洗黑錢(「**反洗黑錢**」)合規事宜以及本公司、其附屬公司及聯屬公司之娛樂場營運及其他博彩相關業務單位之業務事宜。風險管理委員會就本集團之反洗黑錢合規事宜及整體風險管理擔當監督委員會之角色。

截至2021年12月31日止年度，風險管理委員會曾舉行兩次會議。風險管理委員會於財政年度的工作概要：審閱有關本公司一間合營公司娛樂場營運的反洗黑錢合規報告；就委任內部監控顧問進行檢討及提出建議；並審閱有關本公司及其合營公司娛樂場營運反洗黑錢內部監控政策及營運程序的設計、實施及營運成效的內部監控審閱報告。

風險管理委員會成員目前包括盧衍溢先生、歐中安先生、施文龍先生、杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。施文龍先生為風險管理委員會之主席。

於年內，本集團委聘一間獨立顧問公司為本集團之內部監控顧問，以就本公司合營公司之娛樂場營運及反洗黑錢企業管治相關反洗黑錢內部監控政策及營運程序之設計、實施及營運成效進行檢討及評估。

# 企業管治報告

## 主席及行政總裁

周先生為本公司前主席，於2021年12月1日辭任。主席之責任為監督董事會之運作以及本集團之策略及政策。自周先生於2021年12月1日辭任本公司執行董事兼主席後，本公司並無委任任何人士填補主席空缺。行政總裁負責監察本公司之日常運作及管理。於楊素麗女士自2017年3月31日起辭任後，本公司並未委聘任何人士以替代楊素麗女士擔任行政總裁。

本公司正物色適當人選擔任主席及行政總裁職務，並將適時就此另行刊發公告。同時，本公司主席及行政總裁之原有職務及職責暫由全體執行董事共同履行。

## 專業發展

每名新委任董事獲提供就職培訓，以確保其妥為了解本集團之業務以及其根據上市規則及相關法定及監管規定之職責。

本公司定期提供本集團業務發展的更新資料。董事定期獲簡介上市規則及其他適用法定規定之最新發展，以確保遵守及掌握良好公司管治常規。此外，本公司一直鼓勵董事參加由香港專業團體或商會籌辦有關上市規則、香港公司條例及企業管治常規之專業培訓課程及研討會。所有董事須根據企業管治守則向本公司提供其各自之培訓記錄。

## 公司秘書

本公司之公司秘書為趙敬仁先生(「趙先生」)，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。公司秘書透過確保董事會內之良好資訊溝通而協助董事會，並確保董事會政策及程序得以遵守。截至2021年12月31日止年度，趙先生已接受不少於15小時的有關專業培訓。



## 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)負責確保本公司擁有正式及透明的程序，制訂及監督董事及高級管理層薪酬之政策。該委員會的授權及職責載於書面職權範圍內。

薪酬委員會於截至2021年12月31日止年度舉行三次會議，以審閱董事薪酬。薪酬委員會成員及彼等之出席會議次數載列如下：

薪酬委員會成員	出席／舉行
盧衛東先生(主席)	3/3
杜健存先生	3/3
胡錦勳博士	3/3

薪酬委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 就本公司有關董事所有薪酬的政策及架構提出推薦意見；
- (ii) 就執行董事的特別薪酬待遇提出建議，及就非執行董事的薪酬提出推薦意見以供董事會批准；及
- (iii) 參照董事會不時議決的公司目標及宗旨、審閱及建議執行董事的薪酬。

薪酬委員會於本財政年度的工作概述：審閱本公司就董事所有薪酬的政策及架構，其中參考了本公司的公司目標、現行市場薪酬水平及於本公司的職責。

# 企業管治報告

## 提名委員會

本公司之提名委員會(「**提名委員會**」)負責就委任董事及董事會繼任管理向董事會提出推薦意見。提名委員會之授權及職責載於書面職權範圍。

提名委員會於截至2021年12月31日止年度舉行一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性；考慮重選董事；及審閱董事會組成。提名委員會成員及其出席會議次數載列如下：

提名委員會成員	出席／舉行
胡錦勳博士(主席)	1/1
杜健存先生	1/1
盧衛東先生	1/1

提名委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 定期檢討董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)及就任何建議調整向董事會提出推薦建議；
- (ii) 物色具備合適資格可擔任董事之人士，及挑選獲提名出任董事之人士或就此向董事會提出推薦意見；
- (iii) 評估獨立非執行董事的獨立性；
- (iv) 就有關委任或重新委任董事以及董事(尤其是主席及行政總裁)繼任計劃的相關事宜向董事會提出推薦意見；及
- (v) 檢討及監察董事及高級管理層的培訓及持續專業發展。

提名委員會於本財政年度的工作概述：檢討及評估董事會的架構、規模及組成(包括技能、知識及經驗)以補足本公司的企業策略、評估獨立非執行董事的獨立性以及檢討於本公司股東大會退任董事的重新委任並提出推薦建議。

## 董事會成員多元化政策

董事會已採納董事會成員多元化政策(「**董事會成員多元化政策**」)，其載列達致董事會成員多元化的方法。本公司知悉董事會層面日益多元化將為達成本公司策略目標及可持續發展提供支持。本公司藉考慮多項因素，包括但不限於具備不同性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技術、知識及服務年期，以旨在實現董事會成員多元化。本公司亦將不時考慮其本身的業務模型及特定需要，以釐定董事會的最佳組成。

董事會相信，在所有其他可計量目標中，性別多元化是董事會多元化的表現。根據董事會多元化政策，本公司設定於任何指定時間委任至少一名不同性別的董事的目標，以實現董事會中包括女性代表。

提名委員會將不時討論及審閱是否有需要制定可計量目標以執行該董事會成員多元化政策。提名委員會亦將審閱董事會成員多元化政策(視情況而定)，確保其不時持續有效。

## 審核委員會

審核委員會主要負責考慮本公司與外聘核數師(包括提供非審計服務)間之所有關係、監察本公司財務報表之完整性及審計產生之問題，以及審閱本集團之風險管理及內部監控系統。

審核委員會於截至2021年12月31日止年度舉行三次會議。每次審核委員會會議均會提供所需的本集團財務資料，以供成員考慮、審閱及了解所進行工作產生的重大事宜。各成員出席會議次數載列如下：

審核委員會成員	出席／舉行
杜健存先生(主席)	3/3
胡錦勳博士	3/3
盧衛東先生	3/3

審核委員會的職權範圍於本公司網站登載。主要功能包括：

- (i) 就委任、重新委任及罷免本公司的外聘核數師提出推薦意見，以及客觀評估彼等的獨立性及審核程序的成效；
- (ii) 檢討及監察本公司的中期及年度財務報表、報告及賬目，以及檢討其中所載的重大及決策性財務申報事宜；
- (iii) 檢討本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統；及
- (iv) 與管理層討論風險管理及內部監控系統，以及確保管理層於落實有效的內部監控系統方面已履行其職責及責任。

# 企業管治報告

## 審核委員會(續)

審核委員會於本財政年度的工作概述：檢討截至2020年12月31日止年度及自2021年1月1日起至2021年6月30日期間的財務報表、檢討及討論本公司的財務監控、風險管理及內部監控系統、就委任及重新委任本公司的外聘核數師提出推薦意見，以及評估本公司外聘核數師的獨立性及客觀性。

審核委員會已審閱本集團2021年中期報告及年報，並認為有關報告根據適用之會計準則及規定而編製。審核委員會於向董事會推薦2021年年報供批准前，已與外聘核數師討論審核、內部監控、法定合規情況及財務報告事宜。審核委員會亦已監察本公司實施上市規則下要求的企業管治守則之守則條文的進展。

## 核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，就核數師向本集團提供的核數服務及非核數服務而已付／應付予核數師的費用如下：

服務性質	2021年 千港元	2020年 千港元
核數服務		
- 本年度	9,569	5,139
非核數服務(主要為顧問及其他報告審閱服務)	3,554	9,019
	<b>13,123</b>	14,158

## 股息政策

根據企業管治守則之守則條文第F.1.1條，本公司已採納股息政策(「股息政策」)。本股息政策旨在載列本公司就宣派、派付或分發其溢利(已變現或未變現)或由董事會決定再無需要的由溢利儲備中撥款予本公司股東作為股息時擬應用的原則及指引。

於決定是否建議或宣派股息以及釐定股息金額及派付方式時，董事會考慮的因素為(其中包括)：(i) 整體業務條件及可能對本公司業務產生影響的其他內外因素；(ii) 本集團財務表現及狀況；(iii) 本集團流動性資金狀況；(iv) 本集團資本及債務水平；(v) 本集團預期資本要求及未來擴展計劃；(vi) 法定及監管限制；(vii) 本集團向股東或本公司附屬公司向本公司派付股息的合約限制；及(viii) 董事會可能認為相關的其他因素。

## 與股東及投資者溝通

本公司相信與股東有效溝通，是提升投資者關係以及加強投資者對本集團業務表現及策略之了解屬不可或缺。本集團亦深明透明度以及迅速披露公司資料的重要性，以使股東及投資者作出恰當知情的投資決定。

本公司繼續加強與投資者之溝通及關係。本公司會快速處理投資者之垂詢，並提供相關資料。投資者若有任何垂詢，可直接致函本公司的香港主要營業地點。

本公司為加強有效溝通，已設置一個網址 [www.suncitygroupholdings.com](http://www.suncitygroupholdings.com)，提供大量資訊，包括有關本公司業務發展及營運、財務資料、企業管治常規及其他資料，供公眾瀏覽。

董事會確認，年內細則並無影響其營運及申報常規之重大變動。

## 股東權利

根據本公司細則第58條，本公司的股東特別大會（「股東特別大會」）須應任何一名或多名股東（「請求者」）的請求而召開，而該等股東於遞交請求書之日須持有不少於本公司有權於本公司股東大會上投票的繳足股本的十分之一。

請求者有權向董事會或本公司的公司秘書遞交書面請求，要求董事會就處理有關請求書內所述任何業務的交易召開股東特別大會；而該股東特別大會須於有關請求書遞交日期後兩個月內舉行。倘董事會於遞交日期起計二十一日內未有召開有關大會，則請求者可按相同方式自行召開大會，並應獲償付請求者召開大會所產生的所有合理開支。

股東要求董事會垂注之特別垂詢，可致函於本公司香港主要營業地點之董事會或本公司公司秘書。

此外，本公司透過股東週年大會或股東特別大會與股東聯繫，並鼓勵股東出席該等大會。

股東大會通告將以郵遞方式寄至本公司登記股東。議程及議案載於股東大會通告。隨通告奉附股東大會代表委任表格。不擬出席或未能出席大會之股東應填妥表格並交回本公司之香港股份過戶登記分處，以委任一名代表、另一名股東或大會主席作為其代表。

# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本報告重點介紹太陽城集團控股有限公司(「本公司」)及其主要業務(統稱「太陽城」)的環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)表現，旨在協助所有持份者了解太陽城在實現未來可持續發展方面的環境、社會及管治理念及常規。本報告遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引所載的披露規定。

## 報告範圍

除另有說明外，環境、社會及管治報告涵蓋太陽城於下文所列主要營運業務(「主要業務」)兩個主要範疇(即環境及社會)於2021年1月1日至2021年12月31日期間(「報告期間」)的整體表現。

本報告涵蓋的主要業務包括：

- i. 於中華人民共和國(「中國」)廣東省及安徽省的物業開發；
- ii. 於中國提供物業租賃管理服務(「東陽新光」)；
- iii. 於菲律賓開發及經營綜合度假村；
- iv. 於越南之綜合度假村(「會安南岸綜合娛樂度假村」)(附註1)；
- v. 於俄羅斯聯邦之綜合度假村水晶虎宮殿(附註2)；
- vi. 於日本的潛在物業開發；
- vii. 於澳門提供旅遊相關產品及服務；
- viii. 於越南提供酒店及綜合度假村的一般顧問服務；及
- ix. 香港總部。

附註1 太陽城透過太陽城的一間合營公司間接擁有約34%股權，其收益並無計入本公司賬目。

附註2 太陽城持有凱升控股有限公司約69.66%股權，該公司持有水晶虎宮殿的77.5%控股權益。

# 環境、社會及管治報告

## 報告原則

編製環境、社會及管治報告已應用以下原則：

**重要性** – 我們已進行重要性評估，以識別對投資者及其他持份者有重大影響的重大環境及社會事宜，重大持份者、參與過程及結果於本報告「持份者溝通」一節呈列。

**量化** – 我們已建立關鍵績效指標（「**關鍵績效指標**」），並可予計量及適用於在適當情況下作出有效比較；有關所用標準、方法、假設及／或計算工具以及所用轉換因素來源的資料已於適用情況下披露。

**一致性** – 採用一致的統計方法及關鍵績效指標的呈列方式，使相關數據日後可作有意義的比較。

**平衡** – 所有可獲得的資料均以清晰的數據及支持文件公正地報告，於整個報告過程中，並無任何可能會不恰當地影響報告讀者決策或判斷的選擇、遺漏或呈報格式。

## 環境、社會及管治承諾

作為物業相關及旅遊相關行業的一部分，太陽城的業務可能對各種各樣的人士、鄰近地區的環境及其居民造成影響。經審慎考慮後，太陽城特別重視員工福利及其健康與安全、天然資源的使用、對附近社區居民的關注以及有關方面的供應鏈管理。

有關承諾乃透過嚴格遵守不同司法權區的所有相關法律法規及政策而制定，同時預期將制定一系列有關該等問題的更詳細政策及目標，以更好地監控及計量太陽城的環境、社會及管治表現。太陽城董事會（「**董事會**」）將繼續探索進一步加強太陽城環境、社會及管治管治的方法。

## 董事會聲明

作為一家跨行業的領先企業集團，董事會完全知悉與太陽城相關的可持續發展及環境、社會及管治事宜。太陽城在保護環境與創造社會價值之間取得平衡，同時實現商業回報及保持盈利能力至關重要。當有關議題獲妥善處理時，可展示太陽城的社會責任，為其股東帶來更大價值。董事會致力就太陽城的環境、社會及管治策略及報告承擔整體責任。為此，環境、社會及管治風險已納入太陽城風險管理議程的一部分，並已建立相關內部監控系統。

# 環境、社會及管治報告

## 管治架構

董事會全面領導管理太陽城的環境、社會及管治政策及舉措，提供方向並監督其實施及表現。董事會連同本公司風險管理委員會監督任何尚未識別及處理的風險。

董事會已授權太陽城管理層負責協調太陽城環境、僱傭及勞工常規、經營常規、服務質量保證及社區投資政策的實施。

管理層定期監察及檢討與內部及外部持份者的溝通，以持續改善其環境、社會及管治管理方針及策略。我們亦會就任何相關及具挑戰性的問題諮詢專業人士及法律顧問，以確保涵蓋及了解所有議題。當發現重大問題時，我們會對其進行評估。董事會亦會獲告知有關評估，以了解重大議題的概況。當制定措施時，被認為高風險的議題會優先考慮。

在制定政策及進行評估時，我們採取高透明度的方法，以確保所有決策均可持續、有效及實用。我們亦與持份者保持溝通，以保持具建設性的建議及持份者為本的措施。

## 我們環境、社會及管治政策的主要摘要

太陽城於進行其日常營運時遵守以下原則：

- 在相應司法權區的法律框架下嚴格遵守所有適用法律法規
- 堅決撤銷採取任何行動或使用任何可能損害環境的產品
- 積極與員工溝通，關注員工基本權益、健康與安全，以及個人發展需求
- 展示為對自然環境具有高道德標準的企業
- 在其業務的各個層面及向其客戶推廣環保意識
- 配合及支持相關監管機構或機構要求改善社區的措施

## 會員及獎項

太陽城的物業開發及租賃業務為若干機構的成員，其職能為在當地社區建立溝通、分享安全及危害相關資料以及更新行業知識。

我們亦已獲得多項認證及獎項，以表彰我們在改善社區安全及工作場所方面的表現，並贊助支持弱勢社群的活動。



# 環境、社會及管治報告

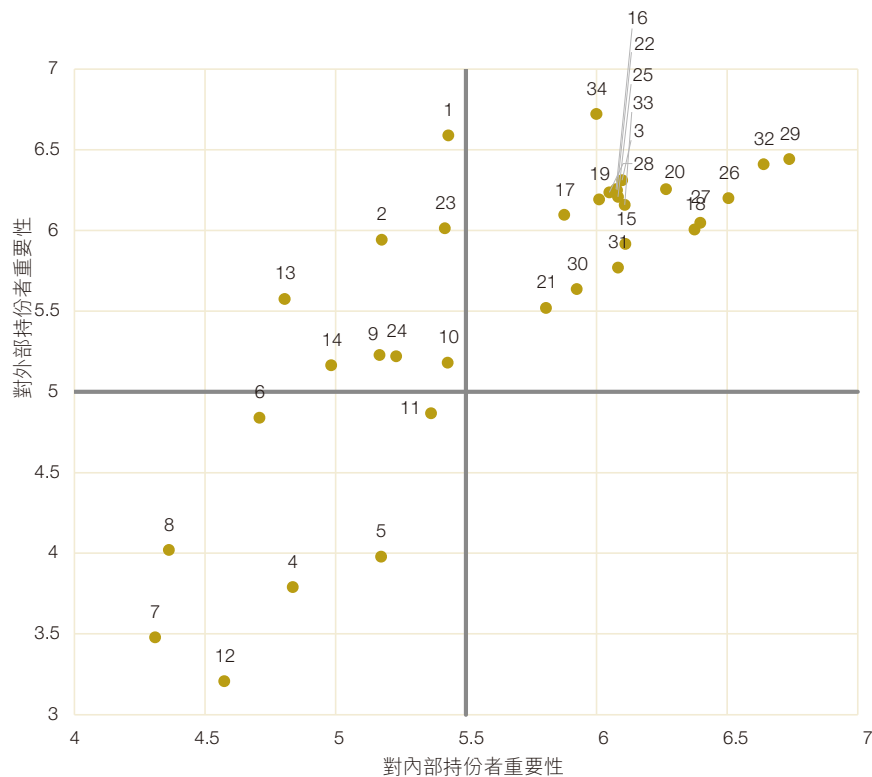
會安南岸綜合娛樂度假村的可持續建築設計已獲得LEED(領先能源與環境設計)及GEO(綠色能源辦公室)認證。來年，該項目旨在獲得更多認證，以表彰在推廣質量管理體系、餐飲管理以及推廣及經營越南全球永續旅遊議會方面的努力。

## 持份者溝通

考慮到太陽城從事的業務範圍廣泛，太陽城透過多種渠道與其持份者密切溝通，以了解彼等的關注及期望，並識別可能對業務營運構成風險的重大問題。為達致此目標，本公司已透過諮詢太陽城內各部門及利用持續溝通渠道及日常互動與該等持份者溝通，從而羅列各範疇的持份者。

於報告期間，太陽城特別與董事會成員、高級管理層、員工、股東、顧客、客戶、租戶及外部顧問進行溝通，以透過股東週年大會、公司網站、新聞稿、員工會議、滿意度調查、日常聯繫及問卷調查進一步了解重大範疇及挑戰。透過問卷，太陽城進行重要性評估，以更好地識別、優次處理及解決持份者認為重要的問題。重要性評估如下：

2021年太陽城重要性矩陣



# 環境、社會及管治報告

## 序號

## 已識別最重要議題(右上方)

### 經營常規

29	資料保護及私隱
32	反貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢機制
26	客戶服務質素
27	產品及服務質量保證
28	消費者福利
25	客戶安全及食品安全
31	廣告及標籤
30	知識產權

### 僱傭及勞工常規

18	與員工的溝通
20	員工培訓及職業發展
16	員工薪酬及福利
22	本集團為保護員工就疫情作出的應對措施
15	招聘及解僱
19	職業健康與安全
17	多元化、平等機會及反歧視
21	勞工準則

### 社區

33	支持當地社區發展
34	社區溝通

### 環境

3	環境合規性
---	-------

根據矩陣，對持份者最重要的議題為：

1. 資料保護及私隱
2. 反貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢機制
3. 客戶服務質素
4. 產品及服務質量保證
5. 消費者福利

儘管太陽城一直關注該等議題，但仍決定將投放更多資源解決系統中的任何缺陷，以滿足持份者的期望。

# 環境、社會及管治報告

## 持份者反饋

太陽城歡迎持份者對其環境、社會及管治方針及表現提出意見。歡迎任何持份者透過電郵 (ir@suncitygroup.com.hk) 向太陽城提出建議或分享意見。

## 我們的環境

太陽城在進行業務活動時非常重視環境，並了解其在應對氣候變化方面的角色。太陽城遵守所有有關環境的適用法律法規。太陽城期望其環境表現於未來呈現改善趨勢。為此，我們鼓勵各級及部門的員工在作出業務決策時，將環境保護列為重要考慮因素。不同計劃及培訓將推行，以提高太陽城的整體環保意識，從而實現目標。

## 氣候變化

太陽城知悉其在減少氣候變化方面擔當重要角色，而氣候變化可能造成限制太陽城的業務的影響。為更好地識別及應對所涉及的風險，太陽城致力於關注氣候變化問題以及其他環境、社會及管治問題。這意味著董事會將帶領對氣候變化相關事宜進行調查，並將得到管理層的支持。當識別重大範疇時，應制定政策進行處理。

考慮到氣候變化問題，太陽城可能面臨實質性風險及過渡性風險。就所有太陽城的業務而言，事件引致的極端天氣可能導致供應鏈中斷，從而中斷業務活動並影響收入，而為遵守新實施的法律法規以及應對氣候變化的市場引致的變化，太陽城可能產生成本。尤其就太陽城的物業及綜合度假村而言，極端天氣事件(不論海平面上升、出現暴風雪或超級颶風)亦可能對太陽城的資產造成直接損害。因此，太陽城將該等風險納入考慮以防止任何損失是至關重要的。

儘管如此，太陽城仍希望能為環境帶來正面影響。了解到其對環境的影響較為顯著，因為消耗外購電力及燃料會產生空氣污染物及溫室氣體排放，以及日常營運會產生若干廢棄物，我們已制定指引政策，以提升太陽城的環保表現。

於報告期間，太陽城未有知悉任何有關空氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、產生有害及無害廢棄物的重大違規情況。

# 環境、社會及管治報告

## 排放物

空氣污染物及溫室氣體(「溫室氣體」)排放被認為是應對氣候變化的重要因素。為減少排放，太陽城的車隊僅使用優質燃料。在適當情況下，太陽城使用電動高爾夫球車以減少排放。太陽城亦傾向於選擇鄰近其業務地點的供應商，從而盡量減少供應商與業務之間因運輸而產生的排放。有關太陽城購買電力及燃料的能源消耗的其他減排措施及政策，請參閱相應章節。

於報告期間，太陽城的主要業務產生18.60千克硫氧化物(SOx)、8,377.20千克氮氧化物(NOx)及455.48千克顆粒物(PM)。我們亦排放71,421.38噸二氧化碳當量，包括二氧化碳、甲烷、氧化亞氮及氫氟碳化物。密度為總面積0.0072噸二氧化碳當量/平方米，或32.79噸二氧化碳當量/員工。

溫室氣體排放範圍	排放來源	溫室氣體		溫室氣體 排放總量 (%)	
		排放 (噸二氧化 碳當量)	小計 (噸二氧化 碳當量)		
範圍一 直接排放	固定燃料燃燒	天然氣	17.53	35,717.54	50.0%
		液化石油氣	33,712.73		
		柴油	505.23		
	移動燃料燃燒	汽油	370.90		
		柴油	1,039.93		
		設備及系統運作時釋 放的製冷劑	71.22		
範圍二 能源間接排放	外購電力	35,770.40	35,774.47	50.1%	
	外購煤氣	4.07			
吸收	通過植樹吸收 二氧化碳	-70.63	-70.63	-0.1%	
<b>總計</b>			<b>71,421.38</b>	<b>100%</b>	

附註1：除另有說明外，排放系數乃參考上市規則附錄27及聯交所載其參考文件。

附註2：中國國家電網外購電力所採用合併邊際排放系數為0.6101噸二氧化碳當量/兆瓦時，澳門為0.8200噸二氧化碳當量/兆瓦時，越南為0.9130噸二氧化碳當量/兆瓦時，及俄羅斯聯邦為0.3102噸二氧化碳當量/兆瓦時。

附註3：範圍一燃燒煤氣包括在組織範圍內燃燒煤氣時排放的溫室氣體；範圍二外購煤氣包括香港中華燃氣有限公司生產煤氣時排放的溫室氣體。

# 環境、社會及管治報告

## 廢棄物

太陽城已制定一系列政策以減少其業務產生的廢棄物，例如鼓勵使用電子行政及文檔處理，並建立雲端工作環境，以減少印刷需要。當必須打印時，我們會優先選用雙面打印及重用單面打印紙，並可追蹤使用情況，從而識別及控制大量打印的來源。在業務營運控制範圍內的洗手間，我們提供乾手機以代替衛生紙。

為妥善管理及處理廢棄物，我們在適當情況下放置附有簡單指示的回收箱以進行回收，並收集打印機碳粉盒、墨盒及電池予合資格收集商，以便在不會對環境造成損害的情況下進行處理。在適當的情況下，太陽城亦希望能夠在業務地點對廚餘及有機廢物進行堆肥，將其轉化為有用的養份作景觀美化，減輕堆填區的壓力。

在較大規模的業務營運(如會安南岸綜合娛樂度假村及水晶虎宮殿)中，我們已訂立長期目標，於2021年將送往堆填區的廢物量減半，預期將透過邁向更循環模式、與供應商合作以從源頭減少廢物產生及利用其廢物分類設施提取可再用廢物並將之分流到回收商及相關加工商來實現。我們計劃邀請當地社區參與管理及營運分類中心，除擴大減廢工作的規模外，同時可提供工作機會。我們預期為員工推行廢物意識計劃，並將有關元素融入標準營運程序，以促進有關計劃。

於報告期間，主要業務產生28.47噸有害廢棄物及957.92噸無害廢棄物。會安南岸綜合娛樂度假村及水晶虎宮殿於2021年新型冠狀病毒疫情爆發期間經歷非常艱難的時期。我們在營運過程中採取嚴格的預防措施，以防止疫情蔓延。85%的有害廢棄物產生自檢疫醫療廢物。

所產生廢棄物		數量 (噸)	處理方法
有害廢棄物	打印墨盒、照明、蓄電池等	4.33	由合資格處理商收集及處理
	檢疫醫療廢物	24.14	由合資格處理商收集及最終焚化
無害廢棄物	生活廢物	733.54	送往堆填區
	有機廢物	186.67	由合資格處理商收集及處理(未來將用於園藝)
	廢棄食用油	17.70	由合資格處理商收集及處理
	其他	20.01	

# 環境、社會及管治報告

## 能源

節能及減少能源廢物一直對太陽城成員至關重要。為盡量減少電力消耗所引致的排放，太陽城採取一系列節能措施以確保有效使用能源。我們已採取多項措施，如安排電器的定期保養、於需要更換時安裝LED燈、關閉閒置電器以及設定供暖及冷氣系統的時間，以盡量提高電力效率。在適用的情況下，我們使用動態感應電梯，在沒有人使用設施的情況下將消耗較少的電力。我們亦設有節能控制系統，根據不同情況調整冷氣或照明供應。在減少燃料消耗方面，我們僅購買環保車輛，並在路線規劃時增加更多目的地，以減少車輛使用。太陽城已於會安南岸綜合娛樂度假村安裝太陽能電池板，以利用可再生能源及減少對外購電力的依賴。截至報告期末，該度假村內多幢建築物屋頂已安裝約2,000個太陽能光伏組件，為業務營運提供部分所需電力供應。

太陽城將繼續探索減少外購能源使用的可能性，包括安裝及為太陽能電池板供電，並在可能的情況下採用更有效的熱回收系統。

於報告期間，主要業務共消耗211,224,402千瓦時的能源。密度為總面積21.24千瓦時／平方米，或96,980.90千瓦時／員工。

所使用能源	消耗量	單位	千瓦時消耗量
液化石油氣	11,174.05	噸	155,443,428
煤氣	8,640.00	立方米	85,046
柴油	582,166.61	公升	6,231,066
汽油	139,607.09	公升	1,352,982
電力	48,111,880.37	千瓦時	48,111,880
能源消耗總量			211,224,402

# 環境、社會及管治報告

## 水

除日常用水外，太陽城亦於物業開發及綜合度假村營運中的游泳池設施、廚房及設施用水。儘管供水穩定，且在求取適用水源上並無遇上任何問題，但太陽城認為水乃地球的重要及稀有資源。因此，我們嚴格監控耗水量。我們提醒員工有效率地使用淡水。倘發現任何不必要的用水情況，我們將採取措施進行改進。太陽城的大部分用水被送往由政府或其他第三方管理的中央污水處理中心處理，而其餘用水於排放前由我們自行處理。越南的綜合度假村將中水重用作沖廁，並將特製水庫的水用作園景灌溉，以減少淡水消耗。度假村內中水廠每日可處理434立方米中水。太陽城的用水情況不會導致任何引起嚴重影響的環境污染。

於報告期間，中國的物業租賃業務、會安南岸綜合娛樂度假村及俄羅斯水晶虎宮殿共消耗337,479立方米淡水，密度為總面積0.03立方米／平方米，或154.95立方米／員工。其餘項目不包括在內，原因是該等項目於報告期間並無有關該等用水的資料或並無產生用水。

## 環境及天然資源

有效管理環境及天然資源可降低營運成本及惠及整個社會。儘管太陽城的業務不會對環境造成重大影響，亦不涉及直接使用天然資源，但我們知悉我們業務造成的間接環境影響。

為盡量減少對環境的影響，太陽城盡可能優先使用可生物降解及不含磷酸鹽的清潔劑，同時從當地採購物資，並在可能的情況下採用循環經濟以實現可持續發展。我們計劃透過一套統一的可持續發展約章來實現以上舉措。

太陽城持續檢討其業務對環境的影響，並在業務營運中採用最佳常規。我們亦正就資源消耗制定監控系統，以識別及實施更佳表現策略，透過良好的環境常規提升對環境可持續性的貢獻。太陽城極尋求機會盡可能對可持續發展作出貢獻並決心透過採納上述常規實現實際目標。

## 我們的員工

太陽城視員工為發展過程中的寶貴資產。我們致力為員工提供工作滿足感、健康及全方位支持等所有基本因素，以促進員工的專業發展及能力提升。太陽城希望透過專注於員工的包容與參與、福祉及技能發展，發揮員工最大的潛力。為此，除遵守所有相關道德及監管標準外，本集團亦已制定公平及全面的僱傭政策及常規。

# 環境、社會及管治報告

## 僱傭及勞工常規

太陽城嚴格遵守有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的所有相關法律法規。所有該等條款及政策均於僱傭協議及員工手冊中清楚列明。於報告期間，並無發現任何違規情況。

## 薪酬及福利待遇

太陽城員工有權收取基本薪金，並根據職位、職責、能力、貢獻、表現、經驗及其他優點享有酌情花紅。太陽城每年根據業務增長及市價檢討員工薪金。

除金錢形式的薪酬外，非金錢形式的基本福利計有年假、強積金計劃(「強積金」)、醫療保險、疾病津貼、婚假、喪假、產假或侍產假及退休金。

## 平等機會

太陽城於招聘、甄選、培訓、發展及晉升時奉行平等機會原則。不應基於種族、膚色、國籍、民族或國家原籍、宗教或信仰、殘疾、工會會員或非會員身份、性別、性取向、懷孕及生育、跨性別、婚姻／同性伴侶關係、年齡，或者基於兼職固定年期工人而受到歧視或被剝奪機會。我們僅可根據個人的相關能力、技能及能力進行甄選、晉升及以其他方式處理。管理層有責任保護員工或求職者免受任何形式的歧視，而任何引起管理層注意的非法歧視行為均應小心處理。

## 和諧工作環境

除了建立多元化環境外，太陽城的另一項首要任務是致力維持一個沒有騷擾、沒有欺凌的工作環境，讓每位員工都感到安全、受到尊重及獲得尊嚴的對待。太陽城對任何恐嚇、敵對、侮辱、羞辱或冒犯行動及行為(不論在行動上或口頭上，濫用權力或地位與否)均採取零容忍政策。本集團嚴禁任何有關騷擾或欺凌行為，並視之為不當行為，可能導致被解僱。任何提出投訴或協助調查的人士將受到保護，免受恐嚇、傷害或歧視。對作出有關騷擾或欺凌投訴的員工進行報復屬違紀行為。

## 員工溝通

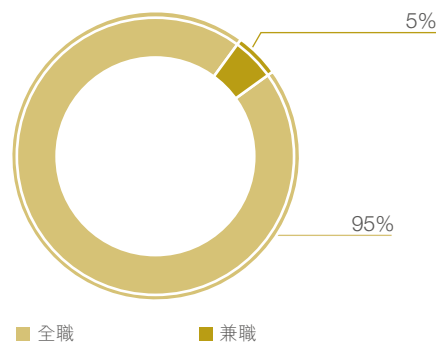
太陽城視與員工的溝通及參與為員工感到受重視、獲賦予力量及激勵的重要元素。該等努力亦被視為提升團隊凝聚力及提升工作表現的關鍵。於報告期間，除提供渠道給員工表達意見外，我們亦在疫情限制下組織線上員工活動，在保障員工健康及安全下，讓員工在工作之餘交流意見。



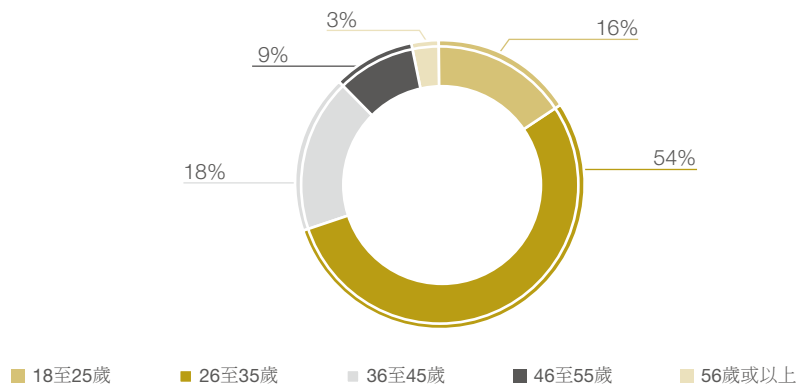
## 僱傭數據

於報告期間，太陽城已遵守各司法權區的所有適用法律法規，且並無發現任何有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、休假、平等機會、多元化、歧視以及其他待遇及福利的重大違規情況。截至2021年12月31日，主要業務共聘用2,178名員工，其中95%為全職員工。49%的員工參與會安南岸綜合娛樂度假村，而45%的員工則參與水晶虎宮殿項目。男女比例約為1.16:1。下圖列示按僱傭類別、年齡組別、國籍、性別及員工類別劃分的勞動力分佈：

按僱傭類別劃分之整體勞動力

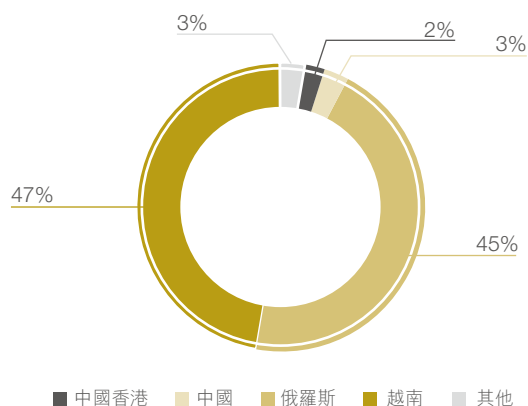


按年齡組別劃分的整體勞動力



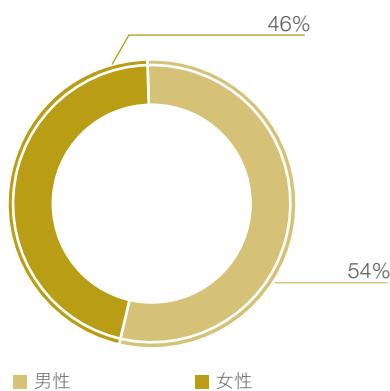
# 環境、社會及管治報告

按國籍劃分之整體勞動力

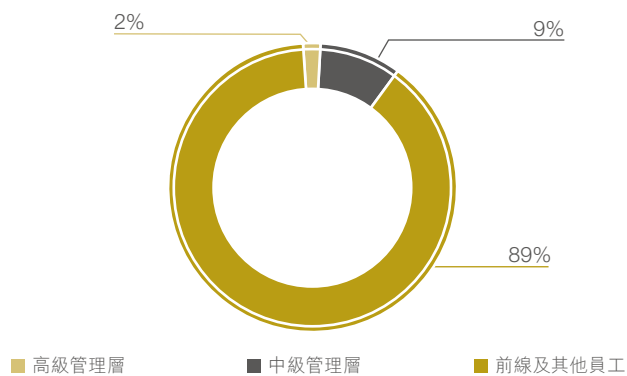


附註：「其他」包括菲律賓、澳洲、新加坡、韓國、澳門、英國、美國、法國、加拿大、南非、保加利亞及馬來西亞。彼等各自貢獻少於3%的勞動力。

按性別劃分之整體勞動力



按員工類別劃分之整體勞動力

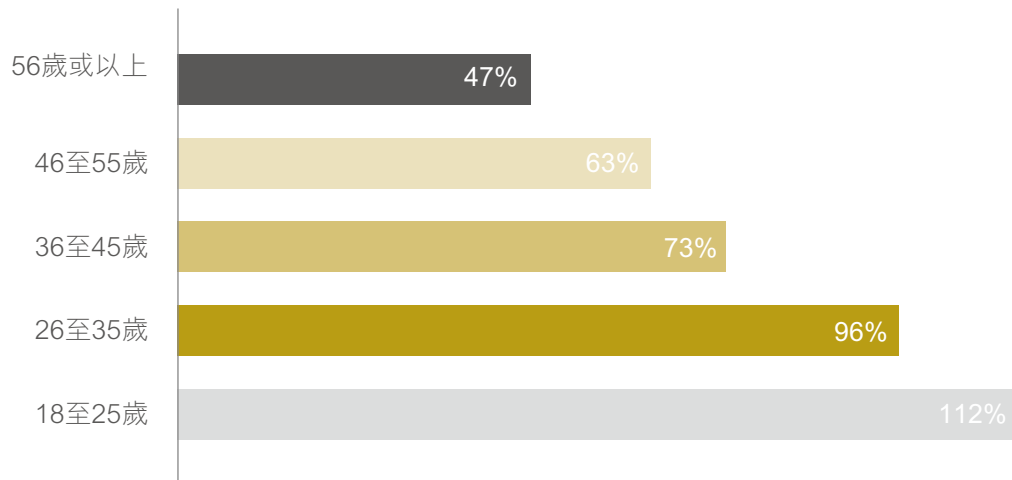


附註：高級管理層指董事及首席財務總監，中級管理層指經理級或以上員工，而前線及其他員工均為其他一般員工。

## 員工流失率

太陽城致力將員工流失率維持在可接受水平，以促進專業技能及經驗的累積。於報告期間，主要業務的整體員工流失率約為90%。

### 按年齡組別劃分之流失率

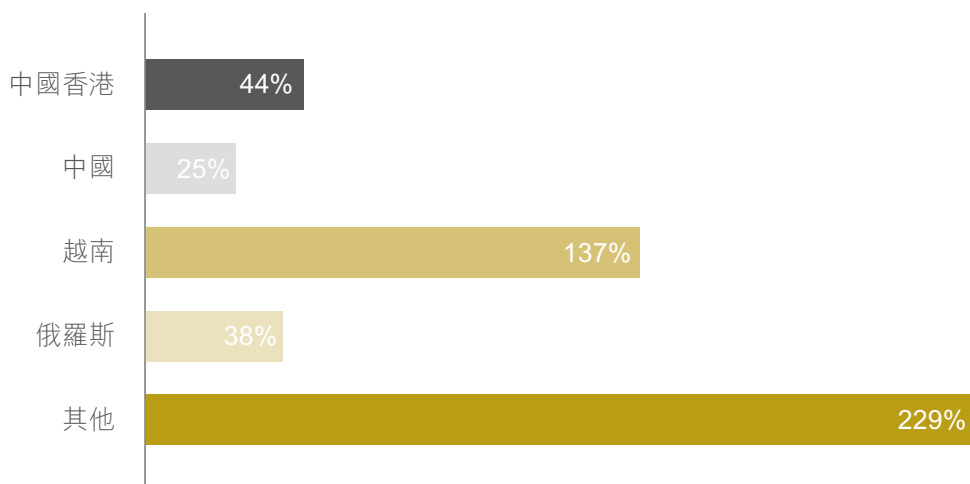


### 按性別劃分之流失率

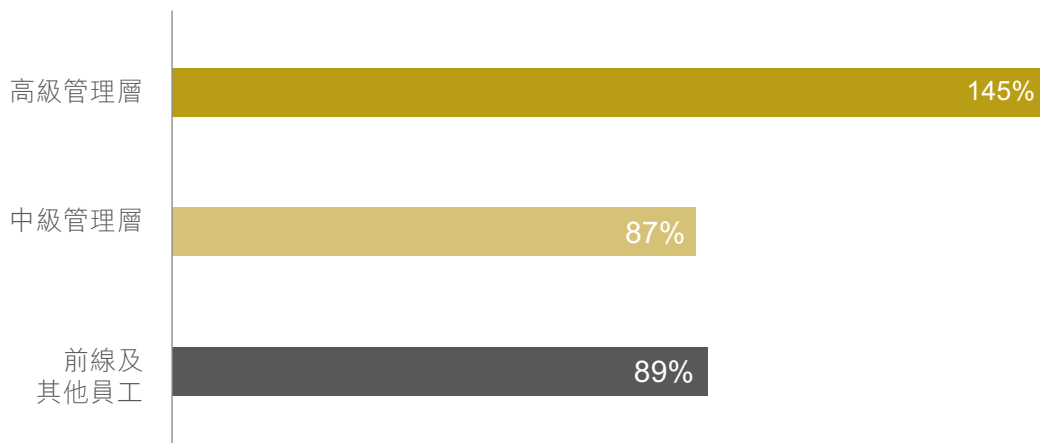


# 環境、社會及管治報告

## 按國籍劃分之流失率



## 按類別劃分之流失率



附註：流失率=(於報告期間離開業務的員工人數/於2021年12月31日於業務工作的員工人數)x 100%。

## 員工福祉

太陽城遵守所有有關提供安全工作環境及保護員工免受職業危害的相關法律法規。概無發現對太陽城有重大影響的違規情況。除提供基本醫療福利外，太陽城亦採取一系列預防措施，防止員工的健康與安全受損。

## 職業健康與安全

太陽城致力為全體員工提供及維持安全及健康的工作場所。為保障全體員工的健康，所有工作場所(包括汽車)均為禁煙。我們已制定安全規則及一般程序，並放置於顯眼處方便參考。員工需要熟悉各種滅火工具、逃生路線及相關程序以應付緊急狀況，該等工具的性能及安全性會定期由專業人士進行檢查。工作環境的通風、濕度及綠化均控制得宜，以為員工提供舒適的工作場所。太陽城亦鼓勵員工提出任何潛在危險或值得關注的工作狀況。為加強及培養員工的安全意識，我們定期安排安全培訓。

如需要進行戶外工作或需要體力勞動，例如建築工地工作、設施管理、洗衣、消防工作等將向員工提供所有必要設備及防護裝備，以保護員工的職業安全。

## 應對新型冠狀病毒疫情的措施

由於新型冠狀病毒疫情持續，2021年對太陽城而言是艱難的一年。太陽城致力在確保安全與維持業務運作以保障員工收入之間取得平衡。

太陽城保持高度警惕，一旦發現任何值得關注的事件，將及時發佈最新消息。我們亦會告知易受影響的程度，以便員工在保持警惕的同時不會過度擔憂。太陽城於疫情期間為保障員工健康與安全而採取的主要措施包括：

- 成立工作小組以跟進疫情的發展
- 盡可能採取靈活的在家工作計劃
- 加強健康監察衛生措施，如量度體溫、佩戴外科口罩、對共享物品和區域進行消毒等。
- 要求員工披露可能接觸病毒的情況
- 涵蓋私人診所及所有相關合資格門診服務的新型冠狀病毒檢測開支
- 根據僱傭條例授予任何法定病假(倘員工須接受或被勒令接受醫療監察或隔離)

# 環境、社會及管治報告

- 倘不可避免地需要於太陽城的場所會面，則減少與其他人士接觸並保存訪客進出紀錄
- 鼓勵保持社交距離及購買外賣食物

於新型冠狀病毒疫情期間，受感染的員工根據當地規定進行隔離，並獲準於解除隔離後恢復工作。

## 職業安全數據

安全及健康方面的努力已取得成果，太陽城致力於未來數年盡量減少任何工傷、損失或死亡。

截至2021年12月31日止年度，太陽城並不知悉任何違反有關提供安全工作環境及保護員工免受職業危害的法律法規的情況。水晶虎宮殿因輕微工傷損失工作日數共102天。過去三年並無接獲因工致命的意外報告。

## 發展及培訓

太陽城非常重視員工的專業發展，因為我們相信學習是共同的責任。

太陽城為其員工提供多種內部及外部學習機會。就正式培訓而言，太陽城為新員工安排入職課程，以了解太陽城的背景、文化、架構及系統、工作流程等，並舉行定期培訓以提供最新的行業知識或修訂最佳常規，如職業及消防安全、操守守則、專業技能、監督技能、客戶服務等。

提供學習機會的其他環境包括辦公室研討會及工作坊：

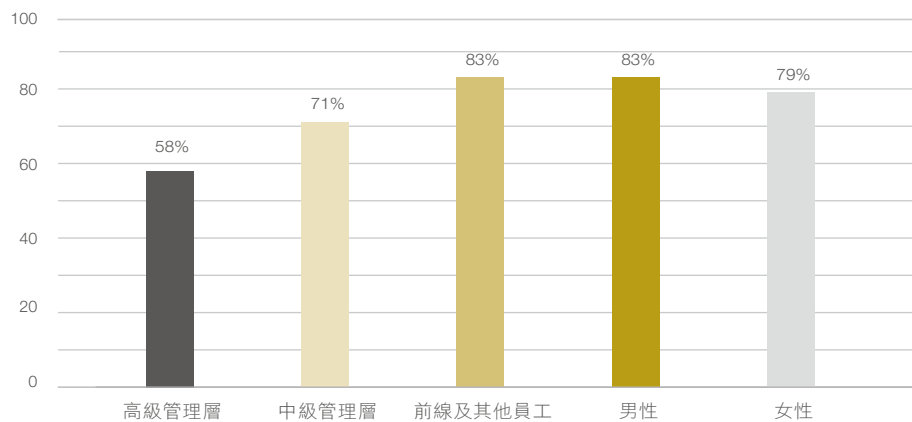
- 員工聚首一堂以討論、實踐及交流經驗互相學習；社區或公民活動
- 鼓勵員工尋求與社區及組織的聯繫，以獲得專業寫作及公開演講的體驗；以及加入專業組織及出席會議
- 倘員工加入專業組織及出席有關會議以增加行業見解，費用一律可獲報銷

太陽城亦鼓勵員工識別自身目標，並根據自身需要及步伐積極參與發展，以取得更有效的成果。透過定期檢討員工的表現及能力，並參考各司法權區的相關法律法規的規定，識別培訓需要及評估相關成效。

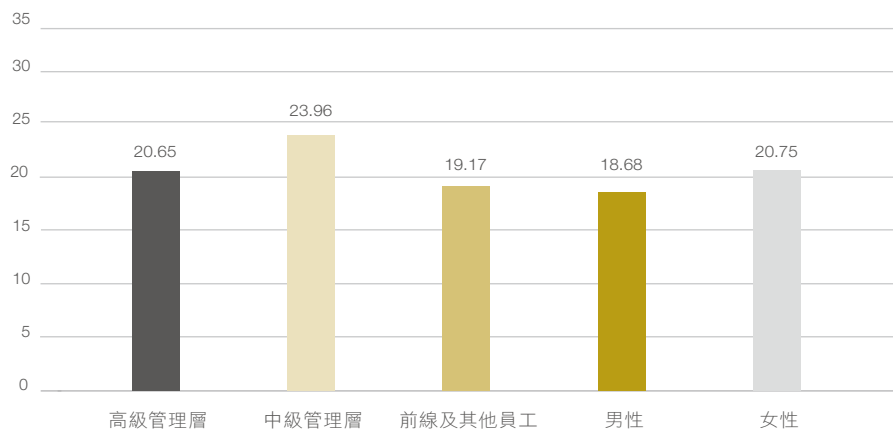
## 培訓數據<sup>1</sup>

於報告期間，81%來自香港、澳門、俄羅斯及越南業務的員工已接受培訓。該等業務的每名員工完成培訓的平均時數為29.9小時。

已接受培訓的員工百分比



員工已完成的平均培訓時數



<sup>1</sup> 在計算培訓數據時只包括香港、中國、俄羅斯及越南的業務

## 勞工準則

太陽城遵守所有相關法律法規，以保障員工權利。本集團嚴禁及不容忍僱用童工或強制勞工等。為避免有關做法，我們會對每名新員工進行背景調查，以核實彼等為太陽城工作的年齡及法律資格。在任何僱傭關係開始前亦必須取得雙方同意。倘發現任何違規行為，合約將即時終止。太陽城分包商(如適用)僱用的工人亦須遵守此慣例。於報告期間，並無發現嚴重違反有關防止童工及強制勞工的法律法規的情況。

# 環境、社會及管治報告

## 經營常規

### 供應鏈管理

太陽城傾向與供應商維持長期關係，以確保太陽城提供穩定的服務。在挑選供應商及承包商時，太陽城的首要任務是盡量降低合作供應商為太陽城帶來的潛在風險。除遵守相關法定要求、供應穩定性、質量及聲譽外，亦考慮潛在供應商的环境、社會及管治表現，以確保該等供應商能夠為太陽城追求卓越可持續發展帶來價值。

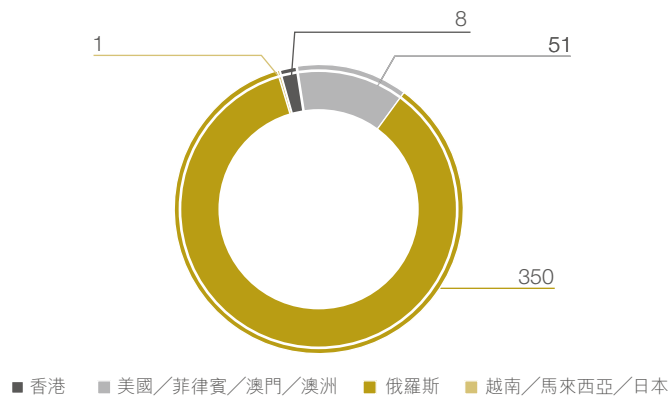
由於太陽城的業務分散於多個地區，識別環境及社會風險以及推廣環保產品及服務的方式各有不同。儘管如此，所有業務均知悉有必要正視供應鏈中的環境、社會及管治風險。視乎業務經營所在的司法權區，部分政策專注於供應商的環境表現，部分檢討承包商提供的職業健康與安全保障以及合約員工政策，而其他政策的重點則在於評估及防止貪污、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢風險。

一般而言，在可能的情況下，會邀請至少兩至三名供應商參與招標程序，以確保報價公平透明。倘全部供應商均符合可持續發展的先決條件，我們會優先考慮本地供應商，以促進本地經濟發展及減少碳足跡。

### 供應商數據

於報告期間，香港、澳門、中國內地及俄羅斯的業務委聘410家主要供應商提供法律及專業服務、設備及旅遊相關服務。該等供應商大部分鄰近經營地點。

按地區劃分的供應商數目





# 環境、社會及管治報告

## 產品責任

太陽城高度重視所提供產品及服務的質素。我們深明在營運過程中滿足客戶、業務夥伴及所有其他持份者期望的責任。於報告期間，太陽城已遵守有關所提供產品及服務的健康與安全、廣告、標籤及私隱事宜的所有相關法律法規以及補救方法。並無發現任何重大違規情況。

## 客戶健康與安全

太陽城高度重視確保所提供的服務及所出售的產品均符合並超越法定要求，尤其是太陽城的服務業務。我們亦已制定標準操作程序以說明在不同安全相關情況下將採取的程序及行動。我們進行嚴格檢查以保持用於履行太陽城服務的產品符合高標準。於報告期間，疫情持續對太陽城的服務業務構成巨大威脅，並增加影響客戶健康的風險。我們已於重新開放場所時採取人流管制、體溫檢測及提供基本消毒產品等措施。所有場所的衛生狀況亦受到密切監控，以避免太陽城員工傳播病毒。

在涉及餐飲的業務中，太陽城採取嚴格的篩選及甄選程序，以確保食物安全及消除任何風險。

於報告期間，概無就已出售產品的健康與安全提出任何關注。

## 客戶服務

客戶意見及滿意度是評估太陽城所提供產品及服務表現的主要渠道。為實現溝通及意見，我們設有熱線、意見表格及進行定期諮詢及會議，以供客戶發表意見。任何被視為具建設性的負面意見將由管理層以專業方式審閱及討論。我們可能會進一步聯絡投訴人，以取得更多詳情及意見，藉以便進行改善及糾正工作。太陽城的目標是讓每名客戶感到滿意。於報告期間，並無接獲有關我們產品及服務的投訴。

## 知識產權

太陽城嚴格遵守各方的知識產權，包括太陽城、供應商、競爭對手、客戶及其他組織的知識產權。太陽城知悉取得、完善及保護知識產權的程序，並就如何執行相關程序向員工作出指示。

# 環境、社會及管治報告

## 資料保護及私隱

由於太陽城就業務處理及負責的數據範圍廣泛，資料保護被視為持份者最重要的事項。太陽城明白保護客戶、業務夥伴及客戶私人資料的責任。我們亦致力保護任何保密交易、商業秘密、知識產權或任何其他不可公開的知識。

員工應尊重私隱，並根據內部政策所載的相關保密規定對在業務過程中獲得、持有及處理的個人資料保密，以保障客戶私隱。無論在任何指定時間，有關資料概不得披露或用於太陽城所指示收集目的以外的用途。任何違反該等政策的行為均可能面臨終止僱用而不予事先通知。我們亦與外部人士訂立不披露協議，以確保任何敏感資料在公開發佈前不會被洩漏。

於報告期間，太陽城並不知悉有任何有關客戶資料保護的相關法律法規的違規情況。

## 負責任博彩

太陽城對博彩場所作出負責任的博彩承諾，致力為賓客提供愉快的博彩體驗，同時盡量減少任何有害後果。太陽城致力遵守所有適用法律法規，並與政府合作，協助賓客作出負責任的博彩決定。根據負責任博彩意識計劃，所有於主要業務營運的博彩場所工作的員工每年均接受有關負責任及問題博彩以及值得關注需予協助跡象的培訓及評估。計劃內的部分保障措施包括：

- 自我禁止進入娛樂場 - 有興趣的顧客可申請自我禁止進入娛樂場
- 娛樂場入場檢查 - 僅年滿18歲以上的顧客方可入場
- 負責任的酒精服務
- 賭博產品資訊 - 向顧客提供遊戲規則，教育他們贏取彩金的機會及莊家優勢的資料
- 協助及支援 - 向顧客提供負責任的博彩電郵小組，並透過小冊子或於娛樂場設立展示板進行展示

## 反貪污

太陽城非常重視員工的道德及誠信。太陽城遵守有關反競爭、賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的所有相關法律法規。為禁止賄賂及貪污，太陽城制定嚴格及清晰的內部監控政策及結構完善的業務流程，以便員工及供應商於進行業務活動時遵守。於報告期間，太陽城的任何業務中並無發現任何有關貪污行為的違規事件或非法行為。

# 環境、社會及管治報告

太陽城嚴禁受賄及行賄以影響與供應商訂立協議或獲得業務。發生任何有關不當或不誠實行為均可能導致終止僱用。

為防止有關行為，本集團於僱傭合約上清楚列明及協定書面條款及行為守則。我們亦會在員工入職時以及在僱傭過程中定期提供反貪污培訓。高級管理層及董事會肩負管理太陽城反貪污表現的重任，我們鼓勵他們參加由聯交所及廉政公署等機構組織的特定課程，以加強他們的了解。

我們亦特別委聘外部專業人士評估及檢討太陽城集團對太陽城娛樂場業務的反洗黑錢內部監控是否充分及有效。我們定期檢討及更新內部監控的評估，以加強對有關常規的監控。

本集團已制定舉報政策，以規管有關本集團會計、內部會計控制、審核事宜及涉嫌違反本集團政策的不當行為或欺詐的投訴的接收、保留及處理。所有投訴將根據政策審查程序進行審查。獲指派調查投訴的人士將進行調查並向審核委員會報告調查結果或建議，包括建議的紀律處分或糾正措施。如法律有所規定，違規須即時向相關的政府機關報告。

本集團將盡一切努力將所有舉報報告及作出舉報的僱員的身分保密。在任何情況下，對真誠相信違反任何法律、規則或法規的行為作出舉報的任何人士不會受到任何報復。

## 我們的社區

太陽城視促進區內社福及繁榮為己任。我們積極參與各項社區活動，並發掘符合社會需要的社區投資機會。

## 福祉

為應對疫情，於報告期間，員工及客戶的健康與安全為太陽城的首要任務。太陽城已根據本地及國際機構發佈的建議及指引，在香港辦事處及海外物業實施加強預防措施，以實現最高水平的健康與安全警惕。部分措施包括：強制佩戴口罩、量度體溫及保持社交距離；頻密地對公眾地方及經常接觸點進行深度清潔及消毒；應要求向賓客提供口罩及搓手液；要求所有到訪太陽城物業的承包商及其他第三方作出健康申報；定期清潔空氣過濾器及冷氣系統；及向全體員工介紹加強個人衛生。

# 環境、社會及管治報告

## 社區參與

太陽城視促進區內社福及繁榮為己任。為此，我們積極參與多元化的社區活動，並制定社區投資策略，以配合當地社區的發展需要，同時主動為社會作出貢獻。

太陽城亦鼓勵員工尋求機會，日後參與更多慈善工作，並參與各種社區計劃，如社區健康計劃、體育、文化活動、志願工作及教育。以下為於報告期內的部分重點活動：

- 於2021年4月22日，水晶虎宮殿的志願者團隊前往I型(聾啞兒童)寄宿學校，開展「讓我們打掃乾淨！」的慈善活動。我們的團隊與孩子們一同清理學校的週邊區域 - 為樹木和路邊刷白及為引體上身杆刷漆，在這陽光明媚的日子增添樂趣。
- 於2021年4月27日，水晶虎宮殿的志願者團隊前往阿爾喬姆市特殊(懲教)寄宿學校，開展「清潔日」慈善活動。我們的團隊與孩子們一同幫助清潔場所，為樹木和路邊刷白。我們受高昂的精神、積極的能量及特別的氛圍所鼓舞。
- 於2021年9月29日，志願者團隊在阿爾喬姆市特殊(懲教)寄宿學校開展「01!」慈善活動，介紹了消防安全規則。
- 於2021年12月23日，我們的志願者團隊與阿爾喬姆市特殊(懲教)寄宿學校的孩子們一同前往藝術公園，舉辦各種藝術工作坊，享受良好的天氣及美好的心情。
- 於2021年1月，會安南岸綜合娛樂度假村的義工團隊向VinaCapital基金會捐贈4,300美元現金及3,700美元工程服務，以在Nam Tra My區開展「心繫越南中部」慈善活動。
- 於2021年5月，會安南岸綜合娛樂度假村向廣南省人民委員會捐贈一部新型冠狀病毒檢測機。
- 於2021年6月，會安南岸綜合娛樂度假村的義工團隊參加由「越南兒童」在Duy Xuyen/Thang Binh區舉辦的「學習步驟輔導」計劃。合共捐贈11,550美元用於未來3年的計劃開支。
- 於2021年8月，會安南岸綜合娛樂度假村向VinaCapital基金會捐贈25,000美元，用於開展「助力越南呼吸」項目。

## 環境、社會及管治報告指引內容索引

層面	關鍵績效 指標	主要範疇	頁碼
<b>環境</b>			
A1 排放物	A1	有關廢氣及溫室氣體排放、向水及土地的排污、有害及無害廢棄物的產生的政策及合規	83
	A1.1	排放物種類及數據	83
	A1.2	溫室氣體排放	83
	A1.3	有害廢棄物總量	84
	A1.4	無害廢棄物總量	84
	A1.5	減低排放量的措施及所得成果	83
	A1.6	處理及減少有害及無害廢棄物的措施及所得成果	84
	A1.7	氣候變化	82
A2 資源使用	A2	有效使用資源(包括能源、水及其他原材料)的政策	85
	A2.1	按類型劃分的直接及/或間接能源總耗量及密度	85
	A2.2	按類型劃分的總耗水量及密度	86
	A2.3	能源使用效益計劃及所得成果	86
	A2.4	用水效益計劃及所得成果	86
	A2.5	製成品所用包裝材料	不適用
A3 環境及天然資源	A3	減低發行人對環境及天然資源造成重大影響的政策	86
	A3.1	業務活動對環境及天然資源的重大影響及已採取管理有關影響的行動	86
<b>僱傭及勞工常規</b>			
B1 僱傭	B1	有關薪酬及解僱、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視以及其他待遇及福利的政策及合規	86-87
B2 健康與安全	B2	有關提供安全工作環境及保障員工避免職業性危害的政策及合規	92-93
B3 發展及培訓	B3	有關提升員工履行工作職責的知識及技能的政策。描述培訓活動	93
B4 勞工準則	B4	有關防止童工或強制勞工的政策及合規	94

# 環境、社會及管治報告

層面	關鍵績效 指標	主要範疇	頁碼
<b>經營常規</b>			
B5 供應鏈管理	B5	有關管理供應鏈環境及社會風險的政策	95
B6 產品責任	B6	有關所提供產品和服務的健康與安全、廣告、標籤、私隱事宜以及補救方法的政策及合規	96-97
B7 反貪污	B7	有關防止賄賂、勒索、欺詐及洗黑錢的政策及合規	97-98
<b>社區</b>			
B8 社區投資	B8	有關以社區參與來了解營運所在社區需要和確保其業務活動會考慮社區利益的政策	98-99



國富浩華（香港）會計師事務所有限公司  
**Crowe (HK) CPA Limited**  
香港 銅鑼灣 禮頓道77號 禮頓中心9樓  
9/F Leighton Centre,  
77 Leighton Road,  
Causeway Bay, Hong Kong

## 致太陽城集團控股有限公司股東之獨立核數師報告

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 不發表意見

本核數師(以下簡稱「我們」)已獲委任以審核載於第105至296頁太陽城集團控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，其中包括於2021年12月31日之綜合財務狀況表與截至該日止年度之綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

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2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。

# 獨立核數師報告

## 不發表意見之基礎(續)

### 與持續經營相關之多項不確定性因素(續)

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2。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綜合財務報表中反映。

### 董事對綜合財務報表的責任

董事負責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」)及香港公司條例的披露規定編製綜合財務報表，以令其作出真實而公平的反映，及落實董事認為必要的內部控制，以使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大失實陳述。

於編製綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團的持續經營能力，披露(如適用)與持續經營有關的事項，並使用持續經營會計基準(除非董事擬將 貴集團清盤或終止經營，或除此之外並無其他可行的選擇)。

審核委員會協助董事履行監督 貴集團的財務申報程序的責任。



# 獨立核數師報告

## 核數師審核綜合財務報表的責任

我們的責任是根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則(「香港核數準則」)對 貴集團的綜合財務報表進行審核工作，並出具核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告的內容向任何其他人士負有或承擔任何責任。然而，由於本報告中不發表意見之基礎一節所述之事項，我們未能就綜合財務報表發表審核意見。

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師操守守則(「守則」)，我們獨立於 貴集團，且我們已根據守則履行其他道德責任。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人為潘卓毅。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2022年3月29日

潘卓毅

執業證書編號P06711

# 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)
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	<b>340,437</b>	181,858
銷售成本		<b>(250,327)</b>	(154,684)
<b>毛利</b>		<b>90,110</b>	27,174
其他收入、收益及虧損	7	<b>114,221</b>	151,429
銷售及分銷費用		<b>(21,726)</b>	(8,079)
行政費用		<b>(269,674)</b>	(189,211)
其他營運費用		<b>(16,121)</b>	(16,491)
可換股債券之公允值變動	33(a)	-	240,183
衍生金融工具之公允值變動	33	<b>825,835</b>	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	39(b)	-	(122,404)
收購附屬公司之議價收購收益	39(b)	-	348,283
出售一間聯營公司之收益		<b>594</b>	-
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	20	<b>(119,717)</b>	-
向一間合營公司貸款之減值虧損	20	<b>(194,212)</b>	-
應收一間合營公司款項之減值虧損	20	<b>(22,906)</b>	-
物業、經營權及設備之減值虧損		<b>(287,119)</b>	-
應佔聯營公司虧損		<b>(520)</b>	(24,092)
應佔一間合營公司虧損		<b>(437,952)</b>	(277,483)
融資成本	8	<b>(283,876)</b>	(329,053)
<b>除稅前(虧損)溢利</b>		<b>(623,063)</b>	1,277,229
所得稅開支	11	<b>(23,149)</b>	(3,596)
<b>來自持續經營業務之年內(虧損)溢利</b>	9	<b>(646,212)</b>	1,273,633
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務之年內溢利(虧損)	40(b)	<b>176,815</b>	(402,067)
<b>本年度(虧損)溢利</b>		<b>(469,397)</b>	871,566

# 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)
<b>其他全面(開支)收入</b>			
<i>將不會重新分類至損益之項目：</i>			
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差異		<b>62,910</b>	270,142
<i>其後可能重新分類至損益之項目：</i>			
換算海外業務而產生之匯兌差異		<b>(286,536)</b>	(271,652)
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		<b>(900)</b>	(3,745)
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		-	(27,132)
出售一間聯營公司時之儲備撥回		<b>(76)</b>	-
		<b>(287,512)</b>	(302,529)
<b>年內其他全面開支</b>		<b>(224,602)</b>	(32,387)
<b>年內全面(開支)收入總額</b>		<b>(693,999)</b>	839,179
<b>以下人士應佔本年度(虧損)溢利：</b>			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		<b>(527,492)</b>	795,745
- 永久證券持有人	37	<b>269,227</b>	89,036
		<b>(258,265)</b>	884,781
- 非控股權益		<b>(211,132)</b>	(13,215)
		<b>(469,397)</b>	871,566

# 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)
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		<b>(711,186)</b>	761,471
– 永久證券持有人	37	<b>269,227</b>	89,036
		<b>(441,959)</b>	850,507
– 非控股權益		<b>(252,040)</b>	(11,328)
		<b>(693,999)</b>	839,179
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		<b>(608,777)</b>	1,309,735
– 已終止經營業務	40(b)	<b>166,818</b>	(459,228)
		<b>(441,959)</b>	850,507
本公司股東應佔每股(虧損)盈利：			
基本(港仙)	13		
– 年內(虧損)溢利		<b>(7.91)</b>	11.94
– 來自持續經營業務之(虧損)溢利		<b>(10.56)</b>	17.97
攤薄(港仙)	13		
– 年內虧損		<b>(15.52)</b>	(12.09)
– 來自持續經營業務之虧損		<b>(17.68)</b>	(7.39)

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	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)
<b>非流動資產</b>				
物業、經營權及設備	14	<b>2,837,734</b>	2,285,625	334,870
使用權資產	15	<b>2,161,410</b>	2,409,064	2,965
投資物業	16	-	1,408,745	1,787,676
無形資產	17	<b>14,449</b>	14,126	-
就非流動資產之預付款及按金	18	<b>226,132</b>	67,976	9,958
已抵押銀行存款	26	-	6,534	13,139
於聯營公司權益	19	-	24,770	574,368
於一間合營公司權益	20	<b>175,659</b>	731,302	812,436
向一間合營公司貸款	20	<b>77,126</b>	101,695	-
應收一間合營公司款項	20	<b>4,433</b>	3,298	-
應收貸款	21	<b>113,659</b>	-	-
遞延稅項資產	22	-	78	73
衍生金融工具	33(c)	<b>4,570</b>	3,209	2,924
		<b>5,615,172</b>	7,056,422	3,538,409
<b>流動資產</b>				
存貨	23	<b>307,236</b>	696,258	664,254
應收賬款、其他應收款及預付款	24	<b>248,773</b>	109,545	81,717
應收貸款	21	<b>485,550</b>	-	-
應收董事款項	25(b)	-	68	36
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項	25(f)	-	4,412	4,206
向一間合營公司貸款	20	<b>89,600</b>	218,611	-
應收一間合營公司款項	20	<b>12,458</b>	7,598	-
已抵押銀行存款	26	<b>1,534</b>	363	340
受限制銀行存款	26	<b>1</b>	3,569	26,281
銀行結餘及現金	27	<b>1,571,507</b>	2,634,018	282,873
		<b>2,716,659</b>	3,674,442	1,059,707

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

	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)
<b>流動負債</b>				
應付賬款及其他應付款	28	<b>287,375</b>	323,421	233,253
應付關聯公司款項	25(c)	<b>262,905</b>	229,169	344,573
應付一名前董事／董事款項	25(a)	<b>484</b>	–	5,584
來自一間附屬公司之非控股股東貸款	25(d)	–	99,351	94,669
應付一間附屬公司之非控股股東之 款項	25(d)	–	3,168	747
合約負債	31	<b>8,189</b>	152,717	141,993
預收賬款		–	1,053	1,165
租金及其他按金		<b>6,003</b>	12,734	6,856
就潛在索償之撥備	29	–	26,811	25,189
就訴訟之撥備	30	–	33,032	31,034
銀行及其他借貸	32	<b>823,101</b>	326,160	416,881
租賃負債	34	<b>9,840</b>	10,887	2,539
可換股債券	33(a)	<b>589,203</b>	–	649,398
衍生金融工具	33(a)及(b)	<b>13,301</b>	837,595	2,395,864
即期稅項負債		<b>17,003</b>	12,784	374,090
		<b>2,017,404</b>	2,068,882	4,723,835
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<b>699,255</b>	1,605,560	(3,664,128)
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>6,314,427</b>	8,661,982	(125,719)
<b>非流動負債</b>				
銀行及其他借貸	32	<b>149,217</b>	1,233,546	542,532
其他應付款	28	<b>69,216</b>	68,651	10,106
租賃負債	34	<b>1,009,184</b>	978,994	737
應付一名董事款項	25(a)	–	5,584	–
應付一間關聯公司款項	25(c)	–	–	35,865
來自附屬公司非控股股東之貸款	25(d)	<b>237,262</b>	138,517	–
應付一間附屬公司非控股股東之款項	25(d)	<b>5,013</b>	–	–
來自一間關聯公司之貸款	25(e)	–	–	814,456
可換股債券	33(a)及(b)	<b>17,767</b>	490,412	–
遞延稅項負債	22	–	279,779	374,331
		<b>1,487,659</b>	3,195,483	1,778,027
<b>資產(負債)淨值</b>		<b>4,826,768</b>	5,466,499	(1,903,746)

# 綜合財務狀況表

於2021年12月31日

		於12月31日		於1月1日
	附註	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2020年 千港元 (經重列)
<b>資本及儲備</b>				
股本	36	<b>666,797</b>	666,697	666,697
永久證券	37	<b>5,766,263</b>	5,461,036	—
儲備		<b>(2,993,926)</b>	(2,313,220)	(2,845,231)
<b>本公司權益持有人應佔權益(虧絀)</b>		<b>3,439,134</b>	3,814,513	(2,178,534)
<b>非控股權益</b>		<b>1,387,634</b>	1,651,986	274,788
<b>權益(虧絀)總額</b>		<b>4,826,768</b>	5,466,499	(1,903,746)

本公司董事會於2022年3月29日批准並授權刊發，並經以下人士簽署：

盧衍溢  
董事

歐中安  
董事

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	本公司權益持有人應佔												
	附註	股本	股份溢價	永久證券	合併儲備	法定儲備	購股權儲備	資本儲備	外匯儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總計
		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
於2020年1月1日(經重列)	666,697	2,103,796	-	27,490	67,955	67,758	677,466	626,431	(6,416,127)	(2,178,534)	274,788	(1,903,746)	
年內溢利(虧損)	-	-	89,036	-	-	-	-	-	795,745	884,781	(13,215)	871,566	
換算海外業務而產生之													
匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(206,938)	-	(206,938)	(64,714)	(271,652)	
從功能貨幣換算為呈列													
貨幣之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	203,541	-	203,541	66,601	270,142	
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	-	-	-	-	-	-	-	(27,132)	-	(27,132)	-	(27,132)	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,745)	(3,745)	-	(3,745)	
年內全面(開支)收入總額	-	-	89,036	-	-	-	-	(30,529)	792,000	850,507	(11,328)	839,179	
收購附屬公司	39(b)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,472,820	1,472,820	
與一間附屬公司之													
非控股權益交易	48(a)	-	-	-	-	-	-	-	139,397	139,397	(84,417)	54,980	
確認以權益結算以股份支													
付的薪酬福利	38	-	-	-	-	20,929	-	-	-	20,929	123	21,052	
購股權失效	38	-	-	-	-	(1,278)	-	-	1,278	-	-	-	
發行永久證券	37	-	-	5,372,000	-	-	(1,882,467)	-	-	3,489,533	-	3,489,533	
視作注資		-	-	-	-	-	1,492,681	-	-	1,492,681	-	1,492,681	



# 綜合權益變動表

截至2021年12月31日止年度

附註	本公司權益持有人應佔											非控股 權益	權益 總計
	股本	股份 溢價	永久 證券	合併 儲備	法定 儲備	購股權 儲備	資本 儲備	外匯 儲備	累計 虧損	總計	總計		
	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		
於2020年12月31日及 2021年1月1日(經重列)	666,697	2,103,796	5,461,036	27,490	67,955	87,409	287,680	595,902	(5,483,452)	3,814,513	1,651,986	5,466,499	
年內溢利(虧損)	-	-	269,227	-	-	-	-	-	(527,492)	(258,265)	(211,132)	(469,397)	
換算海外業務而產生之 匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(226,829)	-	(226,829)	(59,707)	(286,536)	
從功能貨幣換算為呈列 貨幣之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	44,111	-	44,111	18,799	62,910	
應佔一間合營公司其他 全面開支，扣除有關 所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(900)	(900)	-	(900)	
出售一間聯營公司之 儲備發回	-	-	-	-	-	-	-	(76)	-	(76)	-	(76)	
年內全面收入(開支)總額	-	-	269,227	-	-	-	-	(182,794)	(528,392)	(441,959)	(252,040)	(693,999)	
行使購股權時發行之股份 確認以權益結算以股份支 付的薪酬福利	38	100	576	-	-	(221)	-	-	-	455	-	455	
購股權失效	38	-	-	-	-	(28,883)	-	-	41,357	12,474	(12,474)	-	
出售附屬公司	40	-	-	(27,490)	(67,955)	-	-	4,665	90,780	-	-	-	
發行永久證券	37	-	-	36,000	-	-	-	-	-	36,000	-	36,000	
視作注資	-	-	-	-	-	-	9,452	-	-	9,452	-	9,452	
於2021年12月31日	666,797	2,104,372	5,766,263	-	-	66,504	297,132	417,773	(5,879,707)	3,439,134	1,387,634	4,826,768	

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

# 綜合現金流量表

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)
<b>經營活動</b>			
除稅前(虧損)溢利－持續經營業務		<b>(623,063)</b>	1,277,229
除稅前溢利(虧損)－已終止經營業務		<b>176,348</b>	(517,481)
稅前(虧損)溢利		<b>(446,715)</b>	759,748
調整項目：			
銀行利息收入		<b>(10,095)</b>	(7,527)
向一間合營公司貸款之利息收入	7	<b>(37,077)</b>	(22,719)
向一間合營公司貸款之估算利息收入	7	<b>(38,650)</b>	(27,326)
應收貸款之估算利息收入	7	<b>(14,668)</b>	－
增值稅(「增值稅」)安排之估算利息	7	<b>(472)</b>	－
未變現匯兌虧損(收益)淨額		<b>8,421</b>	(140,709)
出售／撤銷物業、經營權及設備之虧損(收益)		<b>1,966</b>	(926)
出售無形資產之虧損	7	<b>60</b>	－
融資成本		<b>316,652</b>	388,875
物業、經營權及設備折舊		<b>97,559</b>	22,726
使用權資產折舊		<b>13,668</b>	5,390
無形資產攤銷	17	<b>21</b>	3
股份支付的薪酬福利	38	<b>8,361</b>	21,052
新型冠狀病毒相關租金優惠		<b>(307)</b>	(826)
就租賃修訂之虧損		<b>(6)</b>	－
就訴訟之撥備撥回		<b>(21,361)</b>	－
可換股債券之公允值變動	33(a)	<b>－</b>	(240,183)
衍生金融工具之公允值變動	33	<b>(825,835)</b>	(1,530,268)
投資物業之公允值變動	16	<b>11,988</b>	467,874
就其他應收款、預付款及按金確認之減值虧損		<b>1,840</b>	2,818
於一間聯營公司之權益減值	19	<b>－</b>	53,295
物業、經營權及設備之減值虧損	14	<b>287,119</b>	－
無形資產減值虧損	9	<b>－</b>	60
向一間合營公司權益貸款之減值虧損		<b>119,717</b>	－
向一間合營公司貸款之減值虧損		<b>194,212</b>	－
應收一間合營公司款項之減值虧損		<b>22,906</b>	－
應收一間關聯公司款項之減值虧損	9	<b>5,819</b>	－
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	39(b)	<b>－</b>	122,404
收購附屬公司之議價收購收益	39(b)	<b>－</b>	(348,283)
出售一間聯營公司之收益		<b>(594)</b>	－
出售附屬公司之收益	40	<b>(201,736)</b>	－
應佔一間聯營公司虧損		<b>520</b>	24,092
應佔一間合營公司虧損		<b>437,952</b>	277,483

# 綜合現金流量表

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)
<b>營運資金變動前的經營虧損</b>	<b>(68,735)</b>	(172,947)
存貨(增加)減少	<b>(12,676)</b>	12,087
應收賬款、其他應收款及預付款(增加)減少	<b>(80,465)</b>	28,054
應收董事款項減少(增加)	<b>68</b>	(32)
已抵押銀行存款減少	<b>5,000</b>	7,055
應付賬款及其他應付款減少	<b>(41,037)</b>	(33,064)
應付關聯公司款項減少	<b>(26,648)</b>	(43,227)
應付一名前董事款項減少	<b>(5,100)</b>	-
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項減少	<b>4,412</b>	-
合約負債增加(減少)	<b>7,133</b>	(429)
預收賬款減少	<b>-</b>	(177)
租金及其他按金增加(減少)	<b>425</b>	(55)
<b>營運動用的現金</b>	<b>(217,623)</b>	(202,735)
已付所得稅	<b>(1,848)</b>	(366,844)
已退還所得稅	<b>-</b>	3,044
<b>經營活動動用的現金淨額</b>	<b>(219,471)</b>	(566,535)
<b>投資活動</b>		
購買物業、經營權及設備	<b>(768,726)</b>	(412,318)
存放非流動資產按金及預付款	<b>(202,933)</b>	(5,078)
使用權資產付款	<b>-</b>	(1,385,706)
出售物業、經營權及設備之所得款項	<b>435</b>	1,742
出售附屬公司之現金流入淨額	40 <b>186,527</b>	-
凱升收購事項產生之現金流入淨額	39(b) <b>-</b>	812,088
東陽新光收購事項產生之現金流出淨額	39(c) <b>-</b>	(20,744)
出售一間聯營公司之所得款項	<b>24,768</b>	-
應收貸款之還款	<b>21,102</b>	-
向一間合營公司貸款	<b>-</b>	(496,349)
退回根據增值稅安排已退款增值稅	<b>(9,281)</b>	-
已收利息	<b>18,440</b>	19,928
存放受限制銀行存款	<b>(1,506)</b>	(2,736)
存放已抵押銀行存款	<b>(50,000)</b>	-
提取受限制銀行存款	<b>2,067</b>	25,846
提取已抵押銀行存款	<b>50,000</b>	-
<b>投資活動動用的現金淨額</b>	<b>(729,107)</b>	(1,463,327)

# 綜合現金流量表

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)
<b>融資活動</b>			
來自一間關聯公司貸款	25(e)	<b>164,000</b>	2,365,428
償還向一間關聯公司貸款	25(e)	<b>(164,000)</b>	–
籌集之新銀行借款		<b>49,706</b>	68,520
籌集之新其他借款		<b>986,850</b>	538,087
償還銀行借款		<b>(141,849)</b>	(51,562)
償還其他借款		<b>(892,359)</b>	(41,071)
行使購股權時發行股份之所得款項	38	<b>455</b>	–
發行永久證券	37	<b>36,000</b>	1,485,000
來自一間附屬公司之一名非控股股東之注資	48(a)	–	88,363
已付利息		<b>(100,136)</b>	(72,373)
償還租賃負債		<b>(13,682)</b>	(3,842)
與一間附屬公司之非控股股東之交易	48(a)	–	(41,716)
<b>融資活動(動用)產生的現金淨額</b>		<b>(75,015)</b>	4,334,834
<b>現金及現金等價物的(減少)增加淨額</b>		<b>(1,023,593)</b>	2,304,972
<b>於1月1日的現金及現金等價物</b>		<b>2,634,018</b>	282,873
<b>匯兌變動的影響</b>		<b>(38,918)</b>	43,173
<b>於12月31日的現金及現金等價物</b>			
以銀行結餘及現金代表		<b>1,571,507</b>	2,634,018

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

## 1. 一般資料

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)連同其附屬公司統稱「本集團」為一間於開曼群島註冊成立之公眾有限公司，且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(「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。

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司之主要業務載列於附註48(a)。

綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，其亦為本公司之功能貨幣。

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。呈列本集團經營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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 1. 一般資料(續)

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)。

### 本報告期內重大事項

- (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40。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。

### 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。

## 2. 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。

## 2. 綜合財務報表之編製基準(續)

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) 本集團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集團採取進一步行動；
- (iii) 本集團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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 應用經修訂香港財務報告準則

### 本年度強制生效之香港財務報告準則之修訂

於本年度，本集團首次應用以下於2021年1月1日或之後開始之年度期間強制生效之香港會計師公會所頒佈之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 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。

### 已頒佈惟尚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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號之修訂	投資者與其聯營公司及合營公司之間的 資產出售或投入 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第8號之修訂	會計估計的定義 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第37號之修訂	有價合約 – 履行合約的成本 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2022年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2023年1月1日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將予釐定日期或之後開始之年度期間生效。



### 3. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

董事預期應用部分新的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。

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料載述如下。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以於2018年6月頒佈的財務報告概念框架之提述取代先前財務報表編製及呈列框架之提述，而其規定並無重大變動。該等修訂亦就實體提述概念框架以釐定資產或負債之構成之確認原則對香港財務報告準則第3號增設一項例外情況。該例外情況規定，對於屬香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於業務合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別提述香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第21號，而並非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起前瞻性採納該等修訂。由於該等修訂前瞻性應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂針對香港財務報告準則第10號與香港會計準則第28號之間對於處理投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入之規定之不一致性。該等修訂規定於投資者與其聯營公司或合營企業之間資產出售或投入構成一項業務時，悉數確認下游交易產生之收益或虧損。對於涉及不構成一項業務的資產交易，交易產生之收益或虧損僅以無關聯投資者於該聯營公司或合營企業之權益為限，於該投資者之損益內確認。該等修訂將獲前瞻性應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂的先前強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號之修訂澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲清償負債的權利受限於該實體須符合特定條件，則倘該實體符合當日的條件，其有權於報告期末延遲清償負債。負債的分類不受實體行使其延遲清償負債權利的可能性所影響。該等修訂亦澄清被視為清償負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用及可提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 3. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第1號之修訂要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘連同實體財務報表所載其他資料一併考慮，會計政策可合理預期會影響一般用途財務報表的主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則有關會計政策資料則屬重大。香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂就如何將重要性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。香港會計準則第1號之修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。由於香港財務報告準則實務聲明第2號之修訂所提供的指引並非強制性，故該等修訂無需生效日期。本集團現正評估該等修訂對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號之修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計定義為財務報表中受計量不確定性影響的貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據以制定會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動，可提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號之修訂規定禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售項目所得款項。相反，實體必須將任何該等項目的出售所得款項及該等項目的成本於損益確認。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅對實體首次應用有關修訂的財務報表所呈列的最早期間開始時或之後可供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用，可提早應用。預期該等修訂不會對本集團的綜合財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第37號之修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊費用以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收費，否則排除在外。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並將應用於實體於其首次應用該等修訂的年度報告期間開始時尚未履行其所有責任的合約，可提早應用。初步應用該等修訂的任何累計影響將於首次應用日期確認為期初權益的調整，且毋須重列比較資料。預期該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

### 3. 應用經修訂香港財務報告準則(續)

#### 已頒佈惟尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號隨附之範例及香港會計準則第41號之修訂。預期適用於本集團的修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號之修訂澄清實體於評估新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款是否有實質性差異時所包含的費用。該等費用僅包括在借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括由借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將修訂應用於實體首次應用修訂的年度報告期間開始時或之後修改或交換的金融負債。修訂於2022年1月1日或以後開始的年度期間生效，可提早應用。預期修訂不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號之修訂刪除香港財務報告準則第16號隨附之範例13中出租人有關租賃物業裝修的付款說明。此舉消除於應用香港財務報告準則第16號時有關租賃優惠處理方面的潛在困惑。

### 4. 主要會計政策

#### (a) 合規聲明

綜合財務報表按照香港會計師公會頒佈之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及香港公司條例規定的適用披露。

#### (b) 綜合財務報表之編製基準

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入損益之金融資產及衍生金融工具則按各報告期末的公允值計量(如下文會計政策所述)。

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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (b) 綜合財務報表之編製基準(續)

公允值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取的價格或轉讓負債所支付的價格，不論該價格是否可直接觀察到或採用其他估值技巧估計。於估計資產或負債的公允值時，本集團考慮資產或負債的特徵，為資產或負債於計量日期定價時，市場參與者可能考慮的該等特徵。於綜合財務報表內計量及／或披露的公允值按此基準釐定，惟屬於香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款範疇內以股份為基礎的付款交易、根據香港財務報告準則第16號租賃(「香港財務報告準則第16號」)(自2020年1月1日起)或香港會計準則第17號租賃(應用香港財務報告準則第16號前)列值的租賃交易以及具有公允值的若干相似性但並非公允值的計量(如香港會計準則第2號存貨內的可變現淨值或香港會計準則第36號資產減值(「香港會計準則第36號」)內的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，根據公允值計量的輸入數據可觀察程度及公允值計量的輸入數據對其整體的重要程度，公允值計量分為第1、2及3級，於下文說明：

- 第1級輸入數據乃本集團於計量日期可得之相同資產或負債於活躍市場中所報的未調整價格；
- 第2級輸入數據乃資產或負債直接或間接可觀察的輸入數據，第1級所含報價除外；及
- 第3級輸入數據乃資產或負債的不可觀察輸入數據。

主要會計政策載列如下。

### (c) 綜合基準

綜合財務報表載有本公司及受本公司所控制的實體及其附屬公司的財務報表。於以下情況視為本公司已取得控制權：

- 可對被投資方行使權力；
- 參與被投資方之業務獲得或有權獲得可變回報；及
- 有行使其權力以影響其回報之能力。

倘有事實及情況顯示上述三項控制因素之一項或多項出現變化，本集團將重新評估其是否控制被投資方。

## 4. 主要會計政策(續)

### (c) 綜合基準(續)

綜合附屬公司於本集團取得對附屬公司之控制權時開始並於本集團失去對附屬公司之控制權時終止。具體而言，於年內被收購或出售之附屬公司收入及開支乃自本集團獲取控制日期起至本集團失去對附屬公司控制日期止期間計入綜合損益及其他全面收益表。

損益及其他全面收入之每個項目乃歸屬於本公司擁有人及非控股權益。附屬公司全面收入總額歸屬於本公司擁有人及非控股權益，即使此舉會導致非控股權益產生虧絀結餘。

於必要時，將對附屬公司之財務報表作出調整，使其會計政策與本集團之會計政策貫徹一致。

有關本集團成員公司之間交易之所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時悉數對銷。

於附屬公司之非控股權益與本集團於當中之權益分開呈列，指現時擁有之權益且賦予持有人權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產。

### (d) 本集團於現有附屬公司之權益變動

不會導致本集團失去對附屬公司控制權之本集團於附屬公司權益之變動以權益交易入賬。本集團相關權益部分及非控股權益之賬面值會被調整以反映彼等於附屬公司相對權益之變動，包括根據本集團及非控股權益之權益比例於本集團及非控股權益之間重新分配相關儲備。

經調整之非控股權益金額與已付或已收代價公允值之間之任何差額直接於權益確認並歸屬於本公司權益持有人。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (d) 本集團於現有附屬公司之權益變動(續)

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則該附屬公司之資產及負債以及非控股權益(如有)終止確認。收益或虧損於損益中確認，並按下列兩者之差額計算：(i)已收代價之公允值與任何保留權益之公允值之總額及(ii)本公司擁有人應佔附屬公司之資產(包括商譽)及負債之賬面值。先前於其他全面收入確認有關該附屬公司之所有金額按假設本集團直接出售該附屬公司之相關資產或負債入賬(即如適用香港財務報告準則所指定/允許重新分類至損益或轉移至另一權益類別)。於失去控制權當日在前附屬公司保留之任何投資公允值被視為根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)初始確認之公允值作其後會計處理，或(如適用)於一間聯營公司或一間合營公司之投資初始確認之成本。

### (e) 業務合併

業務收購乃採用收購法入賬。於業務合併轉移之代價按公允值計量，按本集團所轉移之資產、本集團對被收購方前擁有人產生的負債及本集團於交換被收購方控制權所發行之股權於收購日期之公允值總額計算。收購相關成本一般於產生時於損益中確認。

於收購日期，所收購之可識別資產及所承擔負債按其公允值確認，惟下列項目除外：

- 遞延稅項資產或負債及與僱員福利安排有關之資產或負債分別根據香港會計準則第12號所得稅及香港會計準則第19號僱員福利確認及計量；
- 與被收購方以股份為基礎付款安排或本集團訂立的以股份為基礎付款安排以替換被收購方以股份為基礎付款安排有關之負債或股本工具於收購日期根據香港財務報告準則第2號以股份為基礎之付款計量(見下文會計政策)；
- 根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務分類為持作出售資產(或出售組合)根據該項準則計量；及
- 租賃負債按剩餘租賃付款(定義見香港財務報告準則第16號)之現值確認及計量，猶如收購之租賃於收購日期為新租賃，惟(a)租賃期於收購日期起計12個月內結束；或(b)相關資產為低價值的租賃除外。使用權資產按與相關租賃負債相同之金額確認及計量，並進行調整以反映與市場條件相比租賃的有利或不利條款。

## 4. 主要會計政策(續)

### (e) 業務合併(續)

商譽應按所轉移之代價、於被收購方之任何非控股權益金額以及收購方先前於被收購方持有之權益(如有)之公允值的總額超過收購日期所收購之可識別資產及所承擔負債之淨額計量。倘於重新評估後，所收購之可識別資產及所承擔負債之淨額超過所轉移之代價、於被收購方之任何非控股權益金額以及收購方先前於被收購方持有之權益(如有)之公允值的總額，超出之差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬現時擁有權權益並賦予其持有者權利於清盤時按比例分佔相關附屬公司淨資產之非控股權益，按非控股權益應佔被收購方可識別淨資產之已確認金額之比例或公允值初始計量。計量基準乃視乎每項交易而作出選擇。

倘本集團於業務合併轉讓之代價包括或然代價安排，或然代價按其收購日期公允值計量，並計入業務合併轉讓之代價之一部份。合資格作為計量期間調整之或然代價之公允值變動追溯調整。計量期間調整是指於「計量期間」(不超出收購日期起計一年)因取得於收購日期已存在之事實及情況之額外資料而作出之調整。

不合資格作為計量期間調整之或然代價之其後會計處理乃取決於或然代價如何分類。分類為權益之或然代價不會於其後報告日期重新計量，而其後結算於權益內入賬。分類為資產或負債之或然代價於其後報告日期重新計量至公允值，而相應之收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，則本集團過往所持有被收購方之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公允值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益或其他全面收入(如適用)確認。於收購日期前已於其他全面收入確認並根據香港財務報告準則第9號計量之於被收購方權益所產生之金額，按倘本集團直接出售先前持有之股權相同基準入賬。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (e) 業務合併(續)

倘業務合併之初始會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團呈報未完成會計處理之項目之暫定金額。該等暫定金額於計量期間(見上文)內追溯調整，並確認額外資產或負債，以反映所取得於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款項之相關事實與情況之新資料。

### (f) 收購一間不構成一項業務之附屬公司

當本集團收購一組不構成一項業務之資產及負債，本集團識別及確認所收購之個別可識別資產及所承擔之負債，並首先按金融資產及金融負債各自之公允值分配購買價格，餘下購買價格結餘其後按彼等於購買日期之相對公允值分配予其他可識別資產及負債。有關交易並不會產生商譽或議價收購收益。

### (g) 商譽

因收購一項業務產生之商譽按收購業務當日設立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽分配至預期受益於合併協同效應之本集團各現金產生單位(「現金產生單位」)(或現金產生單位組別)，而該單位或單位組別指就內部管理目的監控商譽之最低水平且規模不超過一個經營分部。

獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)每年進行減值測試，或於單位出現減值跡象時增加測試次數。就於報告期間因收購產生的商譽而言，獲分配商譽之現金產生單位(或現金產生單位組別)於報告期末前進行減值測試。倘可收回金額少於其賬面值，則首先分配減值虧損以削減任何商譽之賬面值，其後按各項資產所佔單位(或現金產生單位組別)之賬面值比例分配至其他資產。



## 4. 主要會計政策(續)

### (g) 商譽(續)

於出售相關現金產生單位或現金產生單位組別中任何現金產生單位時，釐定出售損益之金額時計入商譽之應佔金額。當本集團出售於現金產生單位(或現金產生單位組別中的現金產生單位)內之業務時，所出售之商譽金額按所出售業務(或現金產生單位)與所保留現金產生單位(或現金產生單位組別)部分之相對價值計量。

本集團就收購聯營公司及一間合營公司所產生之商譽之政策於下文概述。

### (h) 於聯營公司及一間合營公司之權益

聯營公司指本集團對其有重大影響的實體。重大影響指有權參與被投資方的財務及營運政策的決策，但無法控制或共同控制該等政策。

合營公司指一項合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方對合營安排之資產淨值擁有權利。共同控制權指按照合約協定對一項安排所共有之控制權，僅在相關活動必須獲得共同享有控制權之各方一致同意方能決定時存在。

聯營公司及一間合營公司的業績與資產及負債使用權益會計法綜合併入綜合財務報表。按權益會計法入賬的聯營公司及一間合營公司的財務報表，乃使用本集團有關類似情況下類似交易及事件的統一會計政策編製。按照權益法，於聯營公司或一間合營公司的投資初始於綜合財務狀況表按成本確認，並於其後就確認本集團應佔有關聯營公司或合營公司之損益及其他全面收入作出調整。聯營公司／合營公司之資產淨值變動(損益及其他全面收入除外)將不會入賬，除非該等變動導致本集團持有之擁有權權益出現變動，則另作別論。當本集團應佔聯營公司或合營公司的虧損超過本集團於有關聯營公司或合營公司的權益(包括實際上構成本集團於有關聯營公司或合營公司投資淨額一部分的任何其他長期權益)時，本集團會終止確認其應佔的未來虧損。僅於本集團已代表有關聯營公司或合營公司產生法定或推定義務或作出付款時，方確認額外虧損。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (h) 於聯營公司及一間合營公司之權益(續)

於聯營公司或一間合營公司之權益乃自被投資方成為聯營公司或合營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司或一間合營公司之投資時，投資成本超出本集團所佔該被投資方之可識別資產及負債之公允值淨額之任何數額確認為商譽，並計入該投資之賬面值。本集團所佔之可識別資產及負債的公允值淨額超出投資成本部分，在重新評估後，即時於該投資被收購期間於損益內確認。

本集團評估是否有客觀證據證明於聯營公司或一間合營公司之權益可能出現減值。當存在任何客觀證據，該投資的全部賬面值(包括商譽)按照香港會計準則第36號作為單一資產透過將其可收回金額(即使用價值與公允值減出售成本之較高者)與其賬面值進行比較作減值測試。所確認的任何減值虧損不會分配至任何資產(包括商譽)並構成該投資賬面值的一部分。倘隨後該投資的可收回金額增加，則按照香港會計準則第36號確認撥回該減值虧損。

倘於一間聯營公司之投資成為於一間合營公司之投資，或於一間合營公司之投資成為於一間聯營公司之投資，本集團繼續使用權益法。出現該等擁有權權益變動後不會重新計量公允值。

倘本集團削減其於一間聯營公司或一間合營公司之擁有權權益，惟本集團繼續使用權益法，及倘該收益或虧損於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團就削減擁有權權益將先前於其他全面收入確認之收益或虧損按比例重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司或一間合營公司進行交易，與有關聯營公司或合營公司進行交易所產生之損益僅於有關聯營公司或合營公司之權益與本集團並無關連之情況下，方於本集團綜合財務報表內確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### (i) 外幣

於編製各個別集團實體的財務報表時，並非以實體功能貨幣(外幣)進行的貨幣交易按交易日的現行匯率確認。於報告期末，以外幣計值的貨幣項目按該日之現行匯率重新換算。按公允值(以外幣計值)列賬的非貨幣項目按公允值釐定當日的現行匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生之匯兌差異會於其產生期間於損益內確認，除非匯兌差異乃有關應收或應付境外業務之貨幣項目而其結算既非有計劃亦非很可能發生(因此形成該境外業務投資淨額之一部分)，則初始於其他全面收入確認，並於出售或部分出售本集團於聯營公司／一間合營公司權益時由權益重新分類至損益。

為呈列綜合財務報表，本集團境外業務的資產及負債採用各報告期末的現行匯率換算為本集團的呈列貨幣(即港元)。收入及開支項目以當期平均匯率進行換算，除非當期匯率大幅波動，則採用各交易日期的現行匯率進行換算。所產生的匯兌差異(如有)，於其他全面收入確認及於權益的匯兌儲備項下累計(於適當時撥作非控股權益)。

出售境外業務時(即出售本集團於境外業務的全部權益、或出售涉及失去包括境外業務的附屬公司的控制權、或部分出售包括境外業務之合營安排或聯營公司之權益(其保留權益成為一項金融資產))，本公司擁有人就該業務應佔的所有於權益累計的匯兌差異重新分類至損益。

此外，有關部分出售一間附屬公司而不會導致本集團失去對該附屬公司之控制權，累計匯兌差異按比例重新歸屬於非控股權益及不會於損益中確認。就所有其他部分出售而言(即部分出售聯營公司或合營安排而不會導致本集團失去重大影響力或共同控制)，累計匯兌差異按比例重新分類至損益。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (i) 外幣(續)

有關將本集團按美元(「美元」)、日圓(「日圓」)、人民幣、菲律賓披索(「披索」)及俄羅斯盧布(「盧布」)計值之資產淨值重新換算至本集團呈列貨幣港元之匯兌差異直接於其他全面收入確認並於匯兌儲備累計。於匯兌儲備累計之有關匯兌差異其後重新分類至損益。

### (j) 物業、經營權及設備

物業、經營權及設備於綜合財務狀況表內按成本扣除其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

永久業權土地不會折舊及按成本減其後累計減值虧損計量。

用作生產、供應或行政用途的在建樓宇及裝修按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括使資產達到能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，以及(就合資格資產而言)根據本集團會計政策資本化的借款成本。該等資產按與其他物業資產相同的基準，於該等資產可作擬定用途時開始折舊。

折舊乃使用直線法確認，以於其估計可使用年期撇銷資產成本減去其剩餘價值。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各報告期末進行審閱，以按預期基準反映任何估計變動的影響。

物業、經營權及設備項目於出售時或預期繼續使用有關資產不會產生未來經濟裨益時取消確認。任何因出售或報廢物業、經營權及設備項目而產生的收益或虧損釐定為出售所得款項與資產賬面值之間的差額，並於損益內確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### (k) 投資物業

投資物業乃就賺取租金及／或作資本增值持有之物業。

投資物業亦包括確認為使用權資產及由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。

投資物業初始按成本(包括任何直接應佔開支)計量。於初始確認後，投資物業按公允值計量，並就撇除任何預付或應計經營租賃收入作出調整。

投資物業公允值之變動所產生的盈虧於產生期間計入損益。

投資物業於出售或該項投資物業永久不再使用且預期其於出售後不會產生未來經濟裨益時終止確認。終止確認該項物業所產生的任何盈虧(按該資產的出售所得款項淨額及賬面值之間的差額計算)於該物業終止確認期間計入損益。

### (l) 物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產(除商譽外)減值

於報告期末，本集團檢討其物業、經營權及設備、使用權資產及擁有有限可使用年期的無形資產之賬面值以釐定是否存在跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在有關跡象，則估計有關資產之可回收金額以釐定其減值虧損(如有)程度。

物業、經營權及設備、使用權資產及有形資產之可收回金額乃個別地估計。倘無法個別地估計資產之可收回金額，則本集團會估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。

此外，本集團評估是否存在跡象顯示企業資產可能減值。倘存在有關跡象，及倘可識別合理及一致之分配基準，則企業資產亦會分配至個別現金產生單位，或在可識別合理及一致之分配基準下分配至最小現金產生單位組別。

可收回金額為公允值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃以反映目前市場對金錢時間價值之評估及未調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)之特有風險之稅前貼現率貼現至現值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (l) 物業、經營權及設備、使用權資產及無形資產(除商譽外)減值(續)

倘估計資產(或現金產生單位)之可收回金額低於其賬面值，資產(或現金產生單位)之賬面值下調至其可收回金額。就未能按合理及一致基準分配至現金產生單位之企業資產或部分企業資產，本集團比較一個現金產生單位組別之賬面值(包括已分配至該現金產生單位組別之企業資產或部分企業資產之賬面值)與該現金產生單位組別之可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損將予以首先分配以調低任何商譽之賬面值(如適用)，其後根據該單位或該現金產生單位組別內各資產之賬面值按比例分配至其他資產。資產之賬面值不會調低至低於其公允值減出售成本(倘可計量)、其使用價值(倘可釐定)及零中之最高者。原將分配至資產之減值虧損金額按比例分配至該單位或該現金產生單位組別之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)之賬面值會增加至其經修訂之估計可收回金額，惟增加後之賬面值不得超出假設過往年度並無就該項資產(或現金產生單位或現金產生單位組別)確認減值虧損時原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

### (m) 來自客戶合約之收入

本集團於完成履約責任時(或就此)確認收入，即當特定履約責任相關的貨品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。

履約責任指一個明確貨品及一項明確服務(或一批明確貨品或服務)或一系列大致相同的明確貨品或服務。

倘符合下列其中一項標準，則控制權在一段時間內轉讓，而收入確認會參考已完成相關履約責任的進度於一段時間內進行：

- 於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的裨益；
- 本集團的履約產生及提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生對本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款具有可強制執行的權利。

## 4. 主要會計政策(續)

### (m) 來自客戶合約之收入(續)

否則，收入會在當客戶獲得明確貨品或服務的控制權時點確認。

本集團從以下主要來源確認收入：

來自於日常業務過程中物業銷售的收入乃於有關物業竣工並交付買方時確認。一般而言，其於控制權轉讓予買方的時點獲履行。

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。有關服務於租賃合約期內確認。

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。

就提供零售管理及相關服務收入而言，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。

來自旅遊相關產品銷售的收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關收入於合約期內按每日基準確認。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按相對單獨售價基準分配。

旅遊代理服務收入按扣除相關銷售成本後的淨額於履行服務時確認。一般而言，其於預訂服務獲客戶確認的時點獲履行。

酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入隨時間確認，即當該等客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關服務按投入法確認，即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收入，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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (m) 來自客戶合約之收入(續)

#### *具有多項履約責任之合約(包括分配交易價格)*

就包含一項以上履約責任之合約(通常包括結算客戶的賭注、按優惠價格或免費向客戶提供客房及餐飲服務以及根據本集團客戶忠誠度計劃賺取的積分)而言,本集團按相對單獨售價基準將交易價格分配至各項履約責任。

有關各履約責任之不同貨品或服務之單獨售價於合約開始時釐定。該單獨售價指本集團將承諾貨品或服務單獨出售予客戶之價格。倘單獨售價不可直接觀察,本集團使用適當技術進行估計,以便最終分配至任何履約責任之交易價格反映本集團預期就向客戶轉讓承諾貨品或服務而有權換取之代價金額。

來自博彩業務之收益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。

就包括本集團向客戶提供之折扣或免費產品及服務之收入合約而言,本集團將各項產品及服務之相對單獨售價分配至相關收入類別。本集團所提供相關產品或服務之成本列作開支。

就賦予客戶權利根據本集團客戶忠誠度計劃賺取積分之收入交易而言,本集團將賺取積分之估計單獨售價分配至忠誠度計劃負債。有關金額為直至贖回時於其他應付款之遞延忠誠度計劃負債。以忠誠度計劃積分兌換本集團提供之產品及服務時,本集團提供之各產品或服務之遞延金額分配至各收入類別。

就提供客房及餐飲服務(其服務控制權分別隨時間及於某一時點轉移)而言,收入於客戶取得已完成服務之控制權且本集團現時有權收取付款並很可能收回代價時確認。

就提供包機服務而言,本集團於提供相關服務時隨時間確認服務收入,並按估計飛行總時數根據合約條款按協定每小時費率計算收費。

合約負債指本集團轉讓貨品或服務予客戶的責任,而本集團因此自客戶收取代價(或代價金額到期)。

該等合約負債指自持作銷售物業買方收取的按金及來自客戶的預付款,其有關於達至上述收入確認標準前提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務,且計入綜合財務狀況表流動負債項下。



## 4. 主要會計政策(續)

### (m) 來自客戶合約之收入(續)

#### 委託人與代理

當另一方參與向客戶提供貨品或服務時，本集團釐定其承諾的性質是否為以自身提供特定貨品或服務(即本集團為委託人)或安排另一方向客戶提供貨品或服務(即本集團為代理)的履約責任。

倘本集團於特定貨品或服務轉讓予客戶前控制該貨品或服務，本集團即為委託人。

倘本集團的履約責任為安排另一方提供特定貨品或服務，本集團即為代理。在此情況下，本集團於該特定貨品或服務轉讓予客戶前並不控制該由另一方提供的特定貨品或服務。本集團作為代理時，其就其預期有權以安排另一方提供特定貨品或服務交換得來的任何費用或佣金金額確認收入。

就本集團的旅遊相關業務而言，本集團就酒店住宿產品及其他旅遊套票產品的交易充當委託人，其餘均充當代理。於評估本集團是否作為委託人或代理時，本集團已考慮其於向客戶提供酒店住宿產品、其他旅遊套票產品及旅遊代理服務前，是否控制有關產品及／或服務，因素包括但不限於本集團向客戶提供貨品及服務時是否承擔主要責任、於客戶下單前是否面臨存貨風險及是否擁有定價權。

就本集團之特許專櫃銷售而言，本集團擔任特許專櫃銷售之代理，原因是本集團於貨品轉移至客戶前並無控制特許專櫃提供之特定貨品。

#### 博彩稅

本集團須根據其擁有的賭桌及角子機數目向俄羅斯聯邦稅務機關支付若干可變及固定款項。此等開支在綜合損益及其他全面收益表中呈列為「博彩稅」並於產生時自綜合損益及其他全面收益表扣除。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (n) 租賃

#### 租賃的定義

倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產之控制權以換取代價，則該合約為或包含租賃。

於初始應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併而產生之合約，本集團根據香港財務報告準則第16號之定義於初始、修改日期或收購日期(如適用)評估一份合約是否為或包含租賃。除非合約之條款及條件其後改變，否則該合約將不會重新評估。

#### 本集團作為承租人

##### 分配代價往合約的組成部分

就合約包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分，本集團將合約代價按租賃部分的相對單獨價格及非租賃部分的合計單獨價格分配予各租賃部分。

本集團應用實際權宜方法，不將非租賃部分與租賃部分分開處理，相反將租賃部分及任何相關之非租賃部分以單一租賃部分入賬。

##### 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對租賃期自開始日期起計12個月或更短者且並無包含購買權之租賃應用短期租賃確認豁免，同時就低價值資產租賃應用確認豁免。短期租賃及低價值資產租賃之租賃付款於租賃期內按直線法確認為開支。

##### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團產生之任何初始直接成本；及
- 本集團拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或恢復相關資產至按租賃條款及條件要求之狀況將產生之估計成本。

## 4. 主要會計政策(續)

### (n) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 使用權資產(續)

除分類為投資物業並按公允值模式計量者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債之任何重新計量作出調整，惟本集團應用實際權宜方法的新冠狀病毒相關租金優惠導致之租賃負債調整除外。

使用權資產按其估計可使用年期及租賃期之較短者，以直線法計算折舊。

本集團將使用權資產於綜合財務狀況表內呈列為單獨項目。符合投資物業定義之使用權資產於「投資物業」內呈列。

#### 可退回之租金按金

已付之可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號入賬及以公允值初始計量。初始確認公允值之調整乃視為來自承租人之額外租賃付款及包括在使用權資產成本內。

#### 租賃負債

於租賃開始日期，本集團以該日未付租賃付款現值確認及計量租賃負債。於計算租賃付款現值時，倘隱含在租約中之利率未能明顯確定，則本集團採用租賃開始日期之增量借貸利率。

租賃付款包括：

- 固定付款(包括實質上固定付款)減去任何應收租賃優惠；
- 基於某項指數或比率之可變租賃付款；及
- 倘租期反映本集團行使終止租賃選擇權，有關終止租賃之罰款。

反映市場租金變動的可變租賃付款最初採用於租期開始日期之市場租金計量。並不取決於某一指數或比率之可變租賃付款於計量租賃負債及使用權資產時不予計入，而於觸發付款的事件或條件發生期間確認為開支。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (n) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

#### 租賃負債(續)

於開始日期後，租賃負債按利息增長及租賃付款作調整。

倘出現以下情況，本集團重新計量租賃負債(並就相關使用權資產作出相應調整)：

- 租期有所變動或行使購買選擇權之評估發生變化，在該情況下，相關租賃負債在重新評估日期透過使用經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款來重新計量。
- 租賃付款因審閱市場租金後市場租金率有所變動而發生變化，在該情況下，相關租賃負債透過使用初始貼現率貼現經修訂租賃付款來重新計量。

#### 租賃修訂

除本集團應用可行權宜方法的新冠狀病毒相關租金優惠外，倘出現以下情況，本集團將租賃修訂作為一項獨立租賃入賬：

- 該修訂會增加一個或多個相關資產的使用權，藉以增加租賃的範圍；及
- 租賃代價按照金額等同於增長範圍的單獨價格以及對該單獨價格作出的任何適用調整的金額增長，以反映該特定合約的情況。

就並非入賬一項單獨租賃之租賃修訂而言，本集團透過使用修訂生效日期之經修訂貼現率貼現經修訂租賃付款之經修訂租賃之租期重新計量租賃負債。

本集團透過對相關使用權資產進行相應調整，對租賃負債的重新計量進行會計處理。當經修訂合約包含租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分時，本集團根據租賃組成部分的相對單獨價格及非租賃組成部分之總單獨價格，將經修訂合約中的代價分配至各租賃組成部分。

## 4. 主要會計政策(續)

### (n) 租賃(續)

#### 本集團作為承租人(續)

##### 新型冠狀病毒相關租金優惠

就因新型冠狀病毒疫情直接產生的租金優惠而言，倘符合以下所有條件，本集團已選擇應用實際權宜方法不評估有關變動是否屬租賃修訂：

- 租賃付款的變動導致租賃代價有所修訂，而經修訂代價與緊接變動前之租賃代價大致相同，或少於緊接變動前之租賃代價；
- 租賃付款的任何減免僅影響原到期日為2022年6月30日或之前的付款；及
- 租賃的其他條款及條件並無實質變動。

應用實際權宜方法將租金優惠導致的租賃付款變動入賬的承租人將以同一方式將應用香港財務報告準則第16號的變動入賬(倘變動並非租賃修訂)。租賃付款的寬免或豁免作為可變租賃付款入賬。相關租賃負債經調整以反映寬免或豁免的金額，並於該事件發生期間於損益確認相應調整。

#### 本集團作為出租人

##### 租賃之分類及計量

本集團作為出租人之租賃分類為融資或經營租賃。當租賃條款將相關資產擁有權附帶的絕大部分風險及回報轉移至承租人時，該合約分類為融資租賃。所有其他租賃分類為經營租賃。

經營租賃所產生之租金收入乃按有關租賃期以直線法於損益確認。磋商及安排經營租賃所產生之初始直接成本加至租賃資產之賬面值，而有關成本按租賃期以直線法確認為開支，惟按公允值模式計量之投資物業除外。

##### 分配代價往合約的組成部分

倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團應用香港財務報告準則第15號客戶合約收益(「香港財務報告準則第十五號」)將代價分配至租賃及非租賃部分。非租賃組成部分根據其相對單獨售價自租賃部分區分出來。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (n) 租賃(續)

#### 本集團作為出租人(續)

##### 可退回租賃按金

已收可退回租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬，初步按公允值計量。於初始確認時對公允值作出的調整被視為來自承租人的額外租賃付款。

##### 租賃修訂

本集團自修訂生效日期起將經營租賃修訂作為新租賃入賬，並將與原租賃相關的任何預付或應計租賃付款視為新租賃的租賃付款的一部分。

##### 分租

倘本集團為中間出租人，其將主租賃及分租賃入賬為兩份單獨合約。分租乃參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)分類為融資或經營租賃。

### (o) 存貨

存貨包括開發中物業及持作銷售物業、旅遊相關產品以及零售產品及餐飲，按成本與可變現淨值之較低者列賬。

擬於開發完成後出售之開發中物業以及持作銷售物業分類為流動資產。除租賃土地部分於應用香港財務報告準則第16號後按照使用權資產之會計政策以成本模型計量外，發展中物業／持作銷售物業按成本與可變現淨值較低者列賬。成本乃按特定識別基準釐定，包括分配所產生之有關開發支出及(倘適用)資本化借貸成本。可變現淨值指物業之估計售價減完成所需之估計成本及銷售所需成本。

發展中待售物業於完成後轉移至持作銷售物業。

旅遊相關產品以及零售產品及餐飲成本乃按加權平均法釐定。可變現淨值指旅遊相關產品以及零售產品及餐飲之估計售價減銷售所需之所有估計成本。

## 4. 主要會計政策(續)

### (p) 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現時責任(法律或推定)，而本集團很大可能須履行該責任且該責任之金額能可靠估計時，則確認撥備。

確認撥備之金額乃經計及有關責任之風險及不確定因素後，於報告期末履行現時責任所需代價作出之最佳估計。當撥備按履行現時責任估計所需之現金流量計量時，其賬面值為有關現金流量之現值(倘貨幣時間價值之影響重大)。

### (q) 金融工具

當一個集團實體成為工具之合約條文之一方，則確認金融資產及金融負債。所有以正常方式買賣的金融資產於交易日確認及終止確認。以正常方式買賣的金融資產指購買或出售須於根據有關市場規則或慣例設定的時限內交付之資產。

金融資產及金融負債初始按公允值計量，惟按香港財務報告準則第15號初始計量的客戶合約所產生的應收賬款除外。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融工具除外)直接應佔的交易成本，乃於初始確認時加入金融資產或金融負債的公允值，或從金融資產或金融負債的公允值扣除(視情況而定)。收購按公允值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

實際利率法是一種用於按相關期間計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及分配利息收入及利息開支的方法。實際利率乃於初始確認時按金融資產或金融負債的預計年期或適用的較短期間內將估計未來現金收入及付款(包括構成實際利率不可或缺部分已付或已收的一切費用及基點、交易成本及其他溢價或貼現)精確貼現至賬面淨值的利率。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產

金融資產之分類及其後計量

符合以下情況的金融資產其後乃按攤銷成本計量：

- 持有資產的業務模式目的為收取合約現金流量的金融資產；及
- 合約條款於特定日期產生現金流量，而該等現金流量僅為本金及未償還本金額利息的付款。

所有其他金融資產其後按公允值計入損益計量，除非權益投資既非持作買賣亦非或然代價(獲香港財務報告準則第3號業務合併適用之業務合併之收購方所確認)，則本集團可於香港財務報告準則第9號初始應用／金融資產之初始確認日期不可撤銷地選擇將權益投資其後之公允值變動呈列於其他全面收入中。

倘屬下列情況，金融資產乃分類為持作買賣：

- 收購該金融資產之目的主要是在不久將來出售；或
- 於初始確認時，該金融資產為本集團共同管理之已識別金融工具組合之一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 該金融資產為非指定之衍生工具及可有效作為對沖工具。

此外，本集團可能不可撤銷地指定一項為按公允值計入其他全面收益(「按公允值計入其他全面收益」)的金融工具的金融資產須按攤銷成本計量(倘此舉可消除或大幅減少會計錯配)。

#### (i) 攤銷成本及利息收入

金融資產利息收入使用實際利率法確認，其後按攤銷成本計量。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外(見下文)。就其後出現信貸減值的金融資產而言，自下一報告期間起，利息收入乃按金融資產攤銷成本應用實際利率予以確認。倘信貸減值金融工具的信貸風險好轉，使金融資產不再出現信貸減值，於釐定資產不再出現信貸減值後的報告期初起利息收入乃按金融資產賬面總值應用實際利率予以確認。



## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產之分類及其後計量(續)

#### (ii) 按公允值計入損益之金融資產

不符合按攤銷成本計量或按公允值計入其他全面收益或指定按公允值計入其他全面收益標準的金融資產乃按公允值計入損益計量。

按公允值計入損益之金融資產乃於各報告期末按公允值計量，任何公允值收益或虧損於損益內確認。於損益內確認的收益或虧損淨額包括該金融資產所賺取的任何股息或利息，並於綜合損益及其他全面收益表呈列為「按公允值計入損益之金融資產之公允值變動」。

#### 金融資產減值

本集團就受限於香港財務報告準則第9號項下減值評估的金融資產進行預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」)模型下之減值評估(包括應收賬款、應收董事貿易相關款項、應收一名非控股股東款項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、銀行結餘、其他應收款、其他按金、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及應收貸款)。於各報告日期對預期信貸虧損金額進行更新，以反映自初始確認以來的信貸風險變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具的預計年期內發生所有可能違約事件而導致的預期信貸虧損。另一方面，12個月預期信貸虧損(「**12個月預期信貸虧損**」)則指預期可能於報告日期後12個月內發生違約事件而導致的部分全期預期信貸虧損。評估乃根據本集團的過往信貸虧損經驗進行，並根據債務人特定因素、整體經濟狀況以及就報告日期的當前狀況及未來狀況預測的評估進行調整。

本集團一直就應收賬款、應收董事貿易相關款項及應收一間附屬公司之一名非控股股東款項確認全期預期信貸虧損。該等資產的預期信貸虧損就債務人個別地評估。

就所有其他工具而言，本集團按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量虧損撥備，除非自初始確認以來信貸風險顯著增加，則本集團確認全期預期信貸虧損。評估是否應確認全期預期信貸虧損乃根據自初始確認以來所發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認以來並無顯著增加之信貸風險而言，預期信貸虧損就可能於未來12個月內發生違約事件而導致之信貸虧損計提撥備。就自初始確認起已顯著增加之信貸風險而言，不論何時發生違約事件，於餘下風險年期內之預期信貸虧損均須計提虧損撥備。

於各報告日期，本集團評估金融工具之信貸風險是否已自初始確認以來顯著增加。當進行評估時，本集團會將金融工具於報告日期發生違約之風險與金融工具於初始確認日期發生違約之風險作比較，並考慮無需付出不必要成本或努力即可取得的合理及可靠資料(包括過往及前瞻性資料)。

按攤銷成本計量之金融資產須根據一般方法作出減值，並按以下階段進行分類以計量預期信貸虧損，惟下文所詳述應用簡化方法計量之應收賬款除外。

第1階段 - 自初始確認以來並無顯著增加信貸風險之金融工具，虧損撥備按等同12個月預期信貸虧損之金額計量

第2階段 - 自初始確認以來已顯著增加信貸風險但並非已信貸減值之金融工具，虧損撥備按等同全期預期信貸虧損之金額計量

第3階段 - 於報告日期已信貸減值之金融資產(並非購入或源自信貸減值者)，虧損撥備按等同全期預期信貸虧損之金額計量

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### 簡化方法

對於不含重大融資成分之應收賬款或倘本集團應用不調整重大融資成分影響之實際權宜方法，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。根據簡化方法，本集團並無追蹤信貸風險之變動，而是根據各報告日期之全期預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團已根據其過往信貸虧損經驗建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境特定之前瞻性因素作出調整。

#### (i) 信貸風險顯著增加

於評估自初始確認以來信貸風險是否顯著增加時，本集團將於報告日期金融工具發生違約風險與於初始確認日期金融工具發生違約風險比較。在作出該評估時，本集團考慮合理及可靠的定量及定性資料，包括過往經驗及無需付出不必要成本或努力即可取得的前瞻性資料。

具體而言，於評估信貸風險是否顯著增加時考慮以下資料：

- 金融工具的外部(如有)或內部信貸評級有實際或預期顯著轉差；
- 外部市場信貸風險有跡象顯著轉差，如信貸息差、債務人的信貸違約掉期價格顯著增加；
- 業務、財務或經濟狀況的現存或預測不利變動，預期將導致債務人償付其債務責任的能力顯著下降；
- 債務人經營業績實際或預期顯著轉差；及
- 債務人的監管、經濟或科技環境的實際或預期重大不利變動，導致債務人償付其債務責任的能力顯著下降。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

##### (i) 信貸風險顯著增加(續)

無論以上評估的結果如何，本集團假設當合約付款逾期30日以上時，信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非本集團有合理及可靠資料顯示情況並非如此。

儘管如此，如果債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則本集團假設該債務工具的信貸風險自初始確認以來未有顯著增加。債務工具乃釐定為具有較低信貸風險，條件為i)其違約風險低；ii)借款人短期內絕對有能力履行其合約現金流量的責任及iii)經濟及業務條件長遠不利變化可能(但不一定)降低借款人履行合約現金流量責任的能力。倘根據全球理解的定義，債務工具內部或外部的信貸評級被評為「投資級別」，則本集團認為該債務工具信貸風險低。

本集團定期監察用以識別信貸風險是否顯著增加的標準的有效性，並適當作出修訂以確保該等標準能夠於有關金額出現逾期前識別信貸風險的顯著增加。

##### (ii) 違約之定義

就內部信貸風險管理而言，倘內部生成或自外部來源獲得的資料顯示債務人不大可能向其債權人(包括本集團)悉數付款(不考慮本集團持有的任何抵押品)，則本集團認為發生違約事件。

無論上述情形如何，倘金融資產逾期超過90日，則本集團認為發生違約事件，除非本集團有合理及可靠資料顯示更寬鬆的違約標準更為合適，則作別論。

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (iii) 信貸減值金融資產

當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的違約事件時，金融資產出現信貸減值。金融資產信貸減值之證據包括以下事件的可觀察數據：

- (a) 發行人或借款人陷入重大財務困難；
- (b) 違反合約，如違約或逾期事件；
- (c) 借款人的放款人因與借款人出現財務困難有關的經濟或合約理由而給予借款人在一般情況下放款人不予考慮之優惠條件；
- (d) 借款人很大可能破產或進行其他財務重組；或
- (e) 由於財務困難致使金融資產的活躍市場消失。

#### (iv) 撇銷政策

倘有資料顯示對手方陷入嚴重財務困難且無實際收回可能(如當對手方已被清盤或已進入破產程序，或就應收賬款而言，當金額逾期超過一年，以較早者為準)，則本集團撇銷金融資產。在考慮法律意見(如適當)後，已撇銷金融資產仍可根據本集團之收回程序實施強制執行。撇銷構成終止確認事件。其後收回的任何資產於損益內確認。

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認

預期信貸虧損的計量為計算違約概率、違約虧損(即如發生違約時虧損金額的多少)及違約風險敞口的函數。評估違約概率及違約虧損乃根據過往數據並按前瞻性資料作出調整。估計預期信貸虧損反映的公正及概率加權金額，乃以相應出現違約風險作權重來釐定。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融資產(續)

#### 金融資產減值(續)

#### (v) 預期信貸虧損之計量及確認(續)

一般而言，預期信貸虧損乃根據合約應付本集團的合約現金流量總額與本集團預計收取的現金流量(經於初始確認時釐定的實際利率貼現)之間的差額。

當預期信貸虧損以共同基準計量或在一些情況下當個別工具層面的證據未必可用，金融工具按以下基準分組：

- 金融工具性質；
- 逾期狀態；
- 債務人的性質、規模及行業；及
- 外部信貸評級(如有)。

管理層定期檢視分組情況，以確保各組的構成部分繼續擁有類似的信貸風險特徵。

利息收入按金融資產的賬面總值計算，除非該金融資產為信貸減值，則利息收入按該金融資產的攤銷成本計算。

#### 終止確認金融資產

僅當從資產收取現金流量的合約權利屆滿，或本集團轉讓金融資產及該資產擁有權的絕大部分風險及回報予另一實體時，即終止確認該金融資產。倘本集團非轉讓或保留資產擁有權的絕大部分風險及回報並繼續控制已轉讓資產，則本集團確認該資產已保留的權益及其可能須支付金額的相關負債。倘本集團保留該已轉讓金融資產擁有權之絕大部分風險及回報時，則本集團繼續確認該金融資產並同時確認抵押借款的已收所得款項。

於終止確認按攤銷成本計量的金融資產時，資產的賬面值與已收及應收代價總額於損益確認。

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融負債及權益

##### 分類作債務或權益

債務及權益工具根據合約安排實質內容以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

##### 權益工具

權益工具指可證明實體經減除其所有負債後資產的剩餘權益的任何合約。本集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

永久工具(包括本集團並無交付現金或其他金融資產的合約責任或本集團可全權酌情無限期延遲支付分派及贖回本金額)分類為權益工具。

##### 金融負債

所有金融負債其後按攤銷成本以實際利率法計量或按公允值計入損益。

##### 按公允值計入損益之金融負債

當金融負債為持作買賣或指定按公允值計入損益時，其分類為按公允值計入損益。

倘金融負債出現下列情況，則分類為持作買賣：

- 購入的主要目的為於不久將來出售；或
- 於初始確認時屬於本集團共同管理的可識別金融工具組合的一部分，並且具有最近實際短期獲利模式；或
- 屬衍生工具，惟本身為財務擔保合約或屬指定及有效對沖工具的衍生工具除外。

##### 按公允值計入損益之金融負債

倘屬於下列情況，金融負債(持作買賣的金融負債除外)可於初始確認時指定按公允值計入損益：

- 有關指定可對銷或大幅減少將會出現的不一致計量或確認；或

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 按公允值計入損益之金融負債(續)

- 金融負債為金融資產或金融負債組別或兩者之組成部分，而根據本集團的明文訂明風險管理或投資策略，金融負債乃按照公允值基準管理及評估表現，且有關分組資料以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具的合約部分，而香港財務報告準則第9號容許將全部合併合約指定按公允值計入損益。

就指定按公允值計入損益的金融負債而言，該金融負債的信貸風險變動應佔該金融負債公允值變動的金額於其他全面收入內確認，除非有關負債的信貸風險變動影響於其他全面收入內確認將產生或放大於損益內的會計錯配。就包含嵌入式衍生工具的金融負債而言(如衍生金融工具)，衍生金融工具的公允值變動不計入釐定呈列於其他全面收入內的金額中。於其他全面收入內確認金融負債信貸風險應佔的公允值變動其後不獲重新分類至損益；相反，彼等於終止確認金融負債時轉撥至累計虧損。

##### 按攤銷成本列賬的金融負債

金融負債(包括應付賬款及其他應付款、應付關聯公司、一名董事及非控股股東款項、來自一間關聯公司及非控股股東貸款、租金及其他按金、銀行及其他借貸、可換股債券的債務部分以及應付利息)隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。

##### 可換股債券

將以固定現金金額或其他金融資產交換本集團固定數目自有權益工具以外方式結算的兌換權為換股期權衍生工具。

提前贖回期權賦予本集團權利可於到期日前按本金額贖回其可換股債券，為提前贖回期權衍生工具。

於發行日期，債務部分及衍生部分均按公允值確認。於其後期間，可換股債券的債務部分乃使用實際利率法按攤銷成本列賬。衍生部分乃按公允值計量，而公允值變動於損益確認。



## 4. 主要會計政策(續)

### (q) 金融工具(續)

#### 金融負債及權益(續)

##### 衍生金融工具

衍生工具初始按於衍生工具合約訂立日期的公允值確認，其後於各報告期末以其公允值重新計量。所得盈虧於損益確認。

##### 嵌入式衍生工具

嵌入於混合合約的衍生工具(包含於香港財務報告準則第9號範圍內的主金融資產)，不視為分開。整個混合合約按攤銷成本或公允值(如適用)分類及其後整個進行計量。

倘嵌入於非衍生主合約的衍生工具(並非香港財務報告準則第9號範圍內的金融資產)符合衍生工具的定義、其風險及特徵與主合約並無密切關係，且主合約並非按公允值計入損益，則該等衍生工具被視為獨立衍生工具處理。

一般而言，獨立於主合約的單一工具的多項嵌入式衍生工具被當作單一複合嵌入式衍生工具，除非該等衍生工具涉及不同風險敞口及可隨時分離及相互獨立，則作別論。

##### 終止確認金融負債

僅當本集團的責任已被解除、註銷或屆滿時，本集團方終止確認金融負債。終止確認金融負債賬面值與已付或應付代價之間的差額於損益確認。

本集團就與放款人交換包含重大不同條款的金融負債列賬為解除原金融負債及確認新金融負債。現存金融負債(或其一部分)條款的重大修改(不論是否本集團財務困難所應佔)列賬為解除原金融負債及確認新金融負債。

倘根據新條款現金流量經貼現現值(包括任何已付費用減任何已收並使用原實際利率貼現的費用)與原金融負債剩餘現金流量經貼現現值相差至少10%，則本集團認為有關條款屬重大不同。因此，有關債務工具的交換或條款修改列賬作一項解除，招致的任何成本或費用確認為該解除的部分收益或虧損。倘有關相差少於10%，則該交換或修改被認為屬非重大修改。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (r) 退休福利成本及終止福利

本集團於香港、澳門、中國、俄羅斯聯邦及其他司法權區設有界定供款福利計劃。界定供款福利計劃的付款於僱員提供服務而有權享有供款時確認為開支。

### (s) 以股份為基礎之付款

#### 以權益結算以股份為基礎之付款交易

##### 向僱員授出之購股權

向僱員及提供同類服務之其他人士作出之以權益結算以股份為基礎之付款按於授出日期權益工具之公允值計量。

以權益結算以股份為基礎之付款於授出日期未計及所有非市場歸屬條件而釐定之公允值乃按本集團對於最終將歸屬的權益工具之估計，於歸屬期間以直線法確認為開支，並於權益(購股權儲備)中作相應增加。於各報告期末，本集團根據對所有相關非市場歸屬條件作出之評估修訂其對於預期歸屬之權益工具數目之估計。修訂原有估計(如有)之影響於損益確認，以使累計開支反映經修訂估計，並對購股權儲備作相應調整。就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公允值即時於損益支銷。

當購股權獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉移至股份溢價。當購股權於歸屬日期後被沒收或於屆滿日期仍未獲行使時，過往於購股權儲備中確認之金額將轉移至累計虧損。

## 4. 主要會計政策(續)

### (s) 以股份為基礎之付款(續)

#### 以權益結算以股份為基礎之付款交易(續)

#### 向僱員授出之購股權(續)

倘獎勵之原有條款已達成，而以權益結算的獎勵之條款有所變更，所確認之開支最少須達到猶如條款並無任何變更之水平。此外，倘按於變更日期之計量，任何變更導致以股份為基礎之付款之總公允值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘股權結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期歸屬，任何尚未確認的獎勵開支，均應即時確認。此包括在本集團或僱員控制範圍內之非歸屬條件未獲達成之任何獎勵。然而，倘授予新獎勵代替已註銷獎勵，並於授出日期指定為替代獎勵，則已註銷獎勵及新獎勵均應被視為原獎勵之變更，一如前段所述。

#### 授予非僱員之購股權

與僱員以外人士進行之以權益結算以股份為基礎之付款交易乃按所收取貨品或服務之公允值計量，惟倘公允值無法可靠估計，則按所授出股本工具於實體取得貨品或對手方提供服務當日計量之公允值計量。所收取貨品或服務的公允值確認為開支(除非貨品或服務合資格確認為資產)。

### (t) 借貸成本

收購、建設或生產需長時間方準備就緒作擬定用途或出售之合資格資產而直接應佔之借貸成本均計入該等資產之成本，直至資產大致上準備可用作擬定用途或出售。

於相關資產可作擬定用途或出售後仍未償還之任何特定借貸計入一般借款組合，以計算一般借貸之資本化率。在特定借款撥作合資格資產之支出前暫時用作投資所賺獲之投資收入，自合資格撥充資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於產生期間於損益確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (u) 政府補貼

倘有理地保證本集團將遵守政府補貼之附帶條件且將會得到補貼後，政府補助貼方會予以確認。

政府補貼於本集團將擬用作補償相關成本之補貼確認為開支之期間有系統地於損益確認。該等補貼於「其他收入、收益及虧損」項下呈列。

### (v) 稅項

所得稅開支為即期應付稅項及遞延稅項之總和。

即期應付稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與除稅前虧損不同，因應課稅溢利不包括其他年度之應課稅收入或可扣減開支，亦不包括毋須課稅或不可扣稅項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末前已頒佈或實質頒佈之稅率計算。

遞延稅項乃按綜合財務報表中資產及負債之賬面值與用作計算應課稅溢利之相應稅基間之暫時性差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時性差額確認，倘有應課稅溢利可用以抵銷可扣減暫時性差額、未動用稅項虧損或未動用稅項抵免，則會確認為遞延稅項資產。於一項交易中，倘因其他資產及負債之商譽或初始確認(業務合併除外)而產生之暫時性差額不影響應課稅溢利及會計溢利時，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。此外，倘暫時性差額來自初始確認商譽，則不予確認遞延稅項負債。

遞延稅項負債就投資於附屬公司、聯營公司及合營公司相關之應課稅暫時性差額確認，除非本集團能控制撥回暫時性差額以及暫時性差額在可見將來不大可能被撥回，則作別論。自與該等投資及權益相關之可扣除暫時性差額產生之遞延稅項資產僅會在很大可能有充足之應課稅溢利以抵銷動用暫時性差額之裨益且預期其於可見將來可予撥回時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末作檢討，並扣減直至再無可能有足夠應課稅溢利可供收回全部或部分資產為止。

遞延稅項資產及負債乃根據報告期末已頒佈或實質上已頒佈之稅率(及稅法)，按預期於負債結清或資產變現期間適用之稅率計算。

## 4. 主要會計政策(續)

### (v) 稅項(續)

遞延稅項負債及資產之計量反映本集團於報告期末對收回或結清其資產及負債賬面值之方式產生之稅務後果之預期。

就計量利用公允值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，該等物業的賬面值乃假設通過銷售全數收回，除非該假設被推翻，則另作別論。當投資物業可予折舊及按目標為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟裨益的業務模式持有時，有關假設會被推翻。

就計量本集團確認使用權資產及相關租賃負債的租賃交易的遞延稅項而言，本集團首先釐定稅項扣減是否歸因於使用權資產或租賃負債。

就扣稅歸屬於租賃負債之租賃交易而言，本集團分開應用香港會計準則第12號*所得稅*的規定至使用權資產及租賃負債。由於應用初始確認豁免，於初始確認有關使用權資產及租賃負債的暫時性差額不獲確認。因其後修訂使用權資產及負債之賬面值而產生之暫時性差額(因重新計量租賃負債及租賃修訂而導致)不受限於初始確認豁免，於重新計量或修訂日期確認。

遞延稅項資產及負債乃在有合法可執行權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債時及在與同一稅務部門對同一應課稅實體徵收之所得稅有關時，予以抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，惟倘該等稅項與於其他全面收入或直接於權益中確認的項目有關時，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收入或直接於權益中確認。倘因業務合併之初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，有關稅務影響包括於業務合併之會計處理。

於評估所得稅處理之任何不確定性時，本集團考慮相關稅務機關是否將可能接受個別集團實體在其所得稅申報中使用或擬使用之不確定稅務處理。倘有此可能，則當期及遞延稅項按一貫採用之所得稅申報之稅務處理方式釐定。倘有關稅務機關不可能接受不確定稅務處理，則採用最可能金額或預期價值反映各項不確定性的影響。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### (w) 已終止經營業務

已終止經營業務是指本集團已出售或分類為持作出售之組成部分。該部分包含可與本集團其他部分明確區分之業務及現金流量，並代表一項獨立主要業務或經營地區，屬於出售一項獨立主要業務或經營地區之單一協調計劃之一部分，或僅為轉售而收購之附屬公司。

當一項業務被分類為已終止經營，則於綜合損益及其他全面收益表中以單一金額列示，並包括下列各項之總和：(i)已終止經營業務之除稅後溢利或虧損及(ii)按公允值減出售成本計量或於出售構成已終止經營業務之資產或出售組別時所確認的除稅後收益或虧損。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源

於應用附註4所述之本集團之會計政策時，董事須對無法從其他途徑得知之資產及負債之賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據歷史經驗及其他認為相關之因素作出。實際結果或會與該等估計有別。

該等估計及相關假設均會按持續基準審閱。倘會計估計之修訂僅影響作出估計修訂之期間，則會於該期間確認會計估計之修訂，或倘修訂影響當前及未來期間，則於有關修訂期間及未來期間確認。

### (a) 應用會計政策時的關鍵判斷

以下為董事於應用本集團會計政策之過程中作出及對於綜合財務報表確認的金額具有最重大影響之關鍵判斷(該等涉及估計者除外(見下文))。

#### (i) 作為委託人或代理之收入確認

本集團從事旅遊相關業務，包括提供酒店住宿、交通及娛樂安排。本集團擔任旅遊相關產品交易之委託人，此外均擔任代理。於評估本集團是否擔任委託人或代理時，本集團已考慮(其中包括)多個因素，包括但不限於本集團向客戶提供貨品及服務時是否承擔主要責任、於客戶下單前是否面臨存貨風險及是否擁有定價權。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### (a) 應用會計政策時的關鍵判斷(續)

#### (ii) 釐定有重續選擇權之合約之租期

於釐定租期時，管理層考慮產生行使續租選擇權或不行使終止選擇權之經濟誘因之所有相關因素及情況。續租選擇權及／或終止選擇權後之期間僅於合理確定租賃將會延長或不會終止時計入租期。

通常最相關的因素為(a)倘本集團每次終止合約時有重大罰款，及(b)倘任何租賃物業裝修預期有重大剩餘價值，則本集團合理確定延長及不終止租賃協議。否則，本集團會考慮其他因素，包括過往租期及替換租賃資產所需之成本及業務中斷。

倘選擇權實際獲行使或未獲行使或本集團有責任行使或不行使，則會重新評估租期。合理確定性之評估僅在發生影響該評估之重大事項或重大情況變動且在本集團控制範圍內的情況下方會修訂。

截至2021年12月31日止年度，管理層評估，由於出租人的主租賃協議並無類似安排，故自動重續期間不可強制執行，因此本集團租賃中包含的自動重續期間不應計入租期。

#### (iii) 持續經營

在應用本集團會計政策的過程中，除涉及估計的會計政策外，管理層已假設本集團於來年將能夠持續經營而編製綜合財務報表，此乃對財務報表中確認的金額有最重大影響的關鍵判斷。評估持續經營假設涉及由董事就本質上不確定的事件或狀況的未來結果作出判斷。董事認為本集團有能力持續經營，而可能對持續經營假設構成重大疑問的不確定因素載於附註2。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### (b) 估計不確定因素之主要來源

以下為於報告期末就未來及其他估計不確定因素之主要來源所作之主要假設，該等假設具有可致使對下一財政年度之資產及負債之賬面值作出重大調整之重大風險。

#### (i) 就存貨確認之減值虧損

發展中物業及持作銷售物業乃按成本與可變現淨值之較低者列賬。根據董事之經驗及目標物業之性質，董事參考發展中物業及持作銷售物業之估計市價釐定該等發展中物業及持作銷售物業之可變現淨值，並考慮到多種因素，包括同一項目中類似物業類別或類似物業之近期價格，以及中國當前房地產市場狀況。經參考本集團其他類似已竣工項目之實際開發成本，董事估計完成發展中物業之未來成本，並因應若干現行市場數據作出調整。截至2021年12月31日止年度，概無減值虧損(2020年：無)已於綜合損益表內確認。

於2021年12月31日，中國發展中物業及持作銷售物業之總賬面值約為304,464,000港元(2020年12月31日：692,945,000港元)。

#### (ii) 衍生金融工具之公允值

董事使用判斷，以為並未在活躍市場報價之金融工具選擇適當估值技術。所應用的技術乃市場參與者常用的估值技術。就衍生金融工具而言，衍生工具公允值估計包括若干可觀察市價或費率並不支持的假設。於2021年12月31日，有關可換股債券及認沽期權之衍生金融工具之賬面值分別約為13,301,000港元及4,570,000港元(2020年12月31日：分別為837,595,000港元及3,209,000港元)。所用假設之詳情於附註33披露。董事認為，所選估值技術及假設對釐定衍生金融工具之公允值屬適當。



## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### (b) 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (iii) 於一間合營公司／聯營公司權益之減值

於一間合營公司及聯營公司權益的賬面值分別為175,659,000港元及零港元(2020年12月31日：分別為731,302,000港元及24,770,000港元)，根據香港會計準則第36號每當若干事件或情況變動顯示賬面值未必能收回時作減值檢討。本集團釐定該可收回金額為使用價值與公允值減出售成本兩者中的較高者。使用價值乃基於該合營公司／聯營公司的現金流量預測及一個適當的貼現率。貼現現金流量模型的主要假設包括增長率、貼現率及業績預測。當實際未來現金流量少於或多於預期，或存在有利或不利事件以及事實及情況有變，而導致現金流量預測的修訂，則可能產生或撥回一筆重大的減值虧損。年內，概無就於一間聯營公司權益已確認減值虧損(2020年：減值虧損約53,295,000港元)，而截至2021年12月31日止年度，概無就於合營公司權益確認減值虧損(2020年：無)。就於一間合營公司及聯營公司權益的可收回金額計算的詳情，分別於附註20及19披露。

#### (iv) 應收賬款之預期信貸虧損撥備

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，就所有應收賬款使用全期預期虧損撥備。本集團根據特定客戶資料、與客戶之過往經驗、當前行業及經濟數據以及對於報告日期之當前狀況及未來狀況預測之評估釐定撥備。倘本集團認為應收款之可收回金額可能低於其賬面值，則就應收賬款計提預期信貸虧損撥備。

預期信貸虧損撥備對估計變動敏感。有關預期信貸虧損及本集團應收賬款之資料分別於附註24及46披露。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### (b) 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (v) 應收貸款、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預期信貸虧損撥備

本集團於估計預期信貸虧損時使用多種模型及假設，包括識別虧損階段、估計違約概率、違約虧損、違約風險敞口及貼現率、就前瞻性資料作出調整及其他調整因素。預期信貸虧損按攤銷成本計量，據此，管理層考慮過往數據、過往虧損經驗及其他調整因素。於識別各類資產最合適之模型以及釐定該等模型所用假設(包括與信貸風險主要驅動因素有關之假設)時應用判斷。

應收貸款、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預期虧損撥備計算為複雜模型的輸出數據，並就有關可變輸入數據選擇及其相互依賴性之未來經濟狀況及信貸行為(債務人違約之可能性及由此產生的虧損)作出多項重大假設。進一步詳情載於附註20、21及46。

於2021年12月31日，本集團應收貸款、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賬面值分別約為599,209,000港元、387,369,000港元、166,726,000港元及16,891,000港元(2020年：零港元、507,086,000港元、320,306,000港元及10,896,000港元)。於截至2021年12月31日止年度，已就應收貸款、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分別確認減值虧損零港元、119,717,000港元、194,212,000港元及22,906,000港元。截至2020年12月31日止年度，概無就向一間合營公司權益貸款及貸款以及應收一間合營公司款項確認減值虧損。

## 5. 關鍵會計判斷及估計不確定因素之主要來源(續)

### (b) 估計不確定因素之主要來源(續)

#### (vi) 物業、經營權及設備以及使用權資產之可使用年期及折舊以及減值

本集團釐定其物業、經營權及設備之估計可使用年期及相關折舊開支。該估計乃按照性質及功能相近之物業、經營權及設備之實際可使用年期之過往經驗而作出。倘預期可使用年期短於先前估計之年期，管理層將提高折舊開支，或將已報廢或出售之陳舊或非策略資產撇銷或撇減。本集團之物業主要包括一幢酒店及娛樂綜合大樓，位於俄羅斯聯邦之地塊上，租期為14年。經考慮俄羅斯法例及法律意見後，管理層預期租期可於相關租賃屆滿後重續，或倘土地租賃不獲延長，本集團可按最低代價收購地塊，以與該等樓宇30年之估計可使用年期相符。

物業、經營權及設備以及使用權資產按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。於釐定資產是否減值時，本集團須作出判斷及估計，尤其是評估：(1)是否發生事件或有任何跡象顯示可能影響資產價值；(2)資產之賬面值是否有可收回金額作支持(就使用價值而言，基於資產之持續使用而估計之未來現金流量之現值淨額)；及(3)於估計可收回金額(包括現金流量預測)及適當之貼現率時應用之適當主要假設。倘無法估計個別資產(包括使用權資產)之可收回金額，則本集團會估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。改變假設及估計(包括現金流量預測中之貼現率或增長率)可能對減值測試中使用之現值淨額產生重大影響。

於2021年12月31日，物業、經營權及設備以及使用權資產之賬面值分別約為2,837,734,000港元及2,161,410,000港元。截至2021年12月31日止年度，就物業、經營權及設備確認減值虧損約287,119,000港元(2020年：零港元)以及使用權資產確認減值零港元(2020年：零港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料

以下為本集團於兩個年度之收入分析：

	2021年		總計 千港元
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	
物業管理服務收入	-	3,172	3,172
商場管理及營運收入	28,789	-	28,789
旅遊代理服務收入	702	-	702
銷售旅遊相關產品	41,491	-	41,491
博彩及酒店營運收入	265,519	-	265,519
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	3,284	-	3,284
包機服務收入	652	-	652
	<b>340,437</b>	<b>3,172</b>	<b>343,609</b>
租金收入	-	19,694	19,694
	<b>340,437</b>	<b>22,866</b>	<b>363,303</b>
		2020年	
	持續 經營業務 千港元 (經重列)	已終止 經營業務 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
物業管理服務收入	-	6,606	6,606
商場管理及營運收入	1,503	-	1,503
旅遊代理服務收入	1,596	-	1,596
銷售旅遊相關產品	122,208	-	122,208
博彩及酒店營運收入	47,685	-	47,685
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	8,866	-	8,866
包機服務收入	-	-	-
	181,858	6,606	188,464
租金收入	-	35,786	35,786
	181,858	42,392	224,250

## 6. 收入及分部資料(續)

### 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事項之詳情載於附註40。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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 收入分類

分部	持續經營業務						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一般顧問服務		旅遊相關產品及服務		物業開發		商業管理及營運		小計		物業租賃		小計		總計	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	
貨品及服務類別																				
物業管理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,172	6,606	3,172	6,606	3,172	6,606
商業管理及營運收入	-	-	-	-	-	-	-	-	28,789	1,503	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
旅遊相關產品銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 酒店住宿產品	-	-	-	-	40,880	122,146	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,880
- 其他	-	-	-	-	611	62	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	611
旅遊代理服務收入	-	-	-	-	702	1,596	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	702
包機服務收入	-	-	-	-	652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	652
博彩及酒店營運收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 博彩業務	-	-	248,355	45,692	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	248,355
- 酒店營運	-	-	17,164	1,993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,164
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	-	-	-	-	-	-	3,284	8,666	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
客戶合約收入	-	-	265,519	47,685	42,845	123,804	3,284	8,666	-	-	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	3,172	6,606	343,609	188,464
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,694	35,786	19,694	35,786	19,694	35,786
收入總額	-	-	265,519	47,685	42,845	123,804	3,284	8,666	-	-	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	22,866	42,392	363,303	224,250

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 收入分類(續)

分部	持續經營業務										已終止經營業務																			
	於俄羅斯聯邦之 綜合度假村					酒店及綜合度假村之 一般服務					旅遊相關 產品及服務					物業租賃					物業開發					物業租賃				
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元					
中國	-	-	-	-	-	-	28,789	1,503	-	-	-	-	-	-	3,172	6,606	3,172	6,606	-	-	-	-	-	-	6,606	31,961	8,109			
澳門	-	-	42,132	117,042	-	-	42,132	117,042	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42,132	117,042				
柬埔寨	-	-	-	380	-	1,303	-	1,683	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,683				
越南	-	-	-	6,382	-	3,284	-	7,663	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,308	13,945				
俄羅斯聯邦	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,519	47,685				
其他	-	-	-	688	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	688	-				
客戶合約收入	-	-	265,519	47,685	3,284	8,666	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	-	3,172	6,606	3,172	6,606	-	-	-	-	-	-	343,609	188,464					
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,694	35,786	19,694	35,786	-	-	-	-	-	35,786	19,694	35,786				
總收入	-	-	265,519	47,685	3,284	8,666	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	-	22,866	42,392	22,866	42,392	-	-	-	-	-	-	363,303	224,250					
確認收入時間																														
某一時點	-	-	259,041	47,094	-	-	-	-	259,743	48,690	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	259,743	48,690				
隨時間	-	-	6,478	591	3,284	8,666	28,789	1,503	80,694	133,168	-	-	-	3,172	6,606	3,172	6,606	-	-	-	-	-	-	83,666	139,774					
租賃	-	-	265,519	47,685	3,284	8,666	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	-	3,172	6,606	3,172	6,606	-	-	-	-	-	-	343,609	188,464					
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,694	35,786	19,694	35,786	-	-	-	-	-	35,786	19,694	35,786				
總收入	-	-	265,519	47,685	3,284	8,666	28,789	1,503	340,437	181,858	-	-	-	22,866	42,392	22,866	42,392	-	-	-	-	-	-	363,303	224,250					

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續)

### 收入分類(續)

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，客戶合約的合約費為固定或按所管理娛樂場的博彩收益總額及EBITDA之若干百分比浮動。

### 客戶合約的履約責任

#### 銷售物業

本集團直接透過其本身之銷售辦公室及透過地產代理分別向買方出售持作銷物業。

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，即當租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。



## 6. 收入及分部資料(續)

### 客戶合約的履約責任(續)

#### 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。旅遊套票包含如酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務之若干履約責任。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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續)

### 客戶合約的履約責任(續)

#### 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 營運收入 千港元	總計 千港元
<b>於2021年12月31日</b>				
一年內	-	4,323	3,866	8,189
<b>於2020年12月31日(經重列)</b>				
一年內	149,948	2,769	-	152,717

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。就博彩及酒店營運收入而言，未償還之博彩籌碼負債預期將於購買後一年內確認為收入或贖回。忠誠度計劃負債一般預期於賺取之一年內確認為收入。

### 租賃

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>租賃產生之收入總額</b>		
除不取決於某一指數或比率之可變租賃付款外之 租賃付款	19,694	35,786

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 分部收入及業績

以下為本集團按經營及報告分部劃分之收入及業績之分析。

分部	持續經營業務						已終止經營業務											
	於菲律賓經營		於俄羅斯經營		旅遊相關		酒店及綜合度假村之一般服務		物業開發		商業管理		物業租賃		小計		總計	
	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	2020年 千港元	2021年 千港元	
外來客戶分部收入	-	-	265,519	47,665	42,845	123,804	3,284	8,666	-	-	28,789	1,503	22,866	42,392	22,866	42,392	363,303	224,250
分部(虧損)溢利	(25,587)	(31,438)	(351,749)	(19,709)	(48,393)	(33,058)	(24,714)	(15,602)	(5,166)	(38,116)	5,792	(758)	(46,088)	(470,820)	(46,088)	(514,551)	(496,505)	(653,230)
可換股債券之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	240,183
衍生金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,530,268
於業務合併時重新計量於一間聯營公司之投資權益之虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(122,404)
收購附屬公司之議價收購收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346,283
出售附屬公司之收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	201,736	-	201,736	-	201,736	-
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)
應佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(520)
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(437,952)
就訴訟之撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21,361	-	21,361	-	21,361	-
未分配其他收入、收益及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34	102,219	146,407	102,219	146,407
未分配賬面資本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(267,031)
未分配開支	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(61)	(61)	(61)	(2,964)	(59,617)	(91,604)
除稅前(虧損)溢利	-	-	(623,063)	1,277,229	176,348	(517,481)	(446,715)	759,748	176,348	(517,481)	(446,715)	759,748	176,348	(517,481)	(446,715)	759,748	176,348	(517,481)
所得稅(開支)抵免	-	-	(23,149)	(3,586)	467	115,414	(2,682)	111,818	467	115,414	(2,682)	111,818	467	115,414	(2,682)	111,818	467	115,414
年內(虧損)溢利	-	-	(646,212)	1,273,633	176,815	(402,067)	(468,397)	871,566	176,815	(402,067)	(468,397)	871,566	176,815	(402,067)	(468,397)	871,566	176,815	(402,067)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

經營及報告分部之會計政策與附註4所載本集團之會計政策相同。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、可換股債券之公允值變動、衍生金融工具之公允值變動、出售附屬公司及一間聯營公司之收益、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、收購附屬公司之議價收購收益、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。

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 分部收入及業績(續)

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 其他分部資料

截至2021年12月31日止年度

	持續經營業務				已終止經營業務				
	於菲律賓 營運 綜合度假村 千港元	旅遊相關 產品及服務 千港元	酒店及 綜合度假村之 一級顧問服務 千港元	商場管理 及 營運 千港元	物業開發 千港元	物業租賃 千港元	未分配 千港元	小計 千港元	總計 千港元
非流動資產添置(附註)	881,062	-	29	863	-	12	-	1,098,171	1,098,171
物業、經營權及設備折舊	(328)	(9,399)	(128)	(664)	-	(11)	-	(97,559)	(97,559)
使用權資產折舊	(4,131)	(418)	(341)	(5,219)	-	(891)	(60)	(13,668)	(13,668)
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	-	(21)	(21)
出售/撤銷物業、經營權及設備之虧損	-	(1,667)	(23)	(174)	-	-	-	(1,966)	(1,966)
出售無形資產之虧損	-	-	-	-	-	-	-	(60)	(60)
銀行利息收入	1,218	36	-	107	-	11	11	10,095	10,095
融資成本	(189)	(1,775)	(27)	(2,636)	(21,104)	(11,672)	-	(32,776)	(316,652)
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	-	(11,988)	-	(11,988)	(11,988)
物業、經營權及設備之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	(287,119)	(287,119)
定期提供予主要經營決策者但不計入分部溢利(虧損)或分部資產計量之金額：									
向一間合營公司貸款之利息收入	-	-	-	-	-	-	37,077	37,077	37,077
向一間合營公司貸款之估算利息收入	-	-	-	-	-	-	38,650	38,650	38,650
衍生金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	825,835	825,835	825,835
出售一間聯營公司之收益	-	-	-	-	-	-	594	594	594
向一間合營公司權益貸款之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(119,717)	(119,717)	(119,717)
向一間合營公司貸款之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(194,212)	(194,212)	(194,212)
應收一間合營公司款項之減值虧損	-	-	-	-	-	-	(22,906)	(22,906)	(22,906)
應佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	-	(520)	(520)	(520)
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	-	-	(437,952)	(437,952)	(437,952)
所得稅(開支)抵免	-	-	-	-	-	-	(23,149)	(23,149)	(23,149)
於一間合營公司之權益	-	-	-	-	-	-	467	467	(22,662)
	-	-	-	-	-	-	175,659	175,659	175,659

附註：非流動資產不包括已抵押銀行存款、若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、衍生金融工具及遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續) 其他分部資料(續) 截至2020年12月31日止年度

	持續經營業務					已終止經營業務						
	於非連貫營運 綜合度假村 千港元 (經重列)	於俄羅斯聯邦 營運 綜合度假村 千港元 (經重列)	旅遊相關 產品及服務 千港元 (經重列)	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 千港元 (經重列)	商務管理 及 營運 千港元 (經重列)	未分配 千港元 (經重列)	小計 千港元 (經重列)	物業開發 千港元 (經重列)	物業租賃 千港元 (經重列)	未分配 千港元 (經重列)	小計 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
計入分部溢利(虧損)或分部資產計量之金額:												
非流動資產添置(附註)	2,512,171	15,618	20,995	378	-	4,966	2,554,118	-	5,066	5,066	2,559,184	
收購附屬公司而產生之非流動資產(附註)	-	1,552,906	70,148	-	80,920	-	1,703,974	-	-	-	1,703,974	
物業、經營權及設備折舊	(141)	(14,933)	(6,407)	(123)	(62)	(922)	(22,690)	(1)	(113)	(136)	(22,726)	
使用權資產折舊	-	(321)	(880)	(390)	(557)	(1,544)	(3,706)	-	(1,686)	(1,686)	(5,392)	
無形資產攤銷	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	3	
出售/撤銷物業、經營權及設備之收益(虧損)	-	829	(103)	-	-	-	726	-	200	200	926	
銀行利息收入	410	2,255	184	-	26	4,625	7,500	-	27	27	7,527	
融資成本	-	(6,135)	(2,678)	(28)	(296)	(283,225)	(329,053)	(36,541)	(23,281)	(69,822)	(388,875)	
投資物業之公允價值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(467,874)	(467,874)	(467,874)	
定期提供予主要經營決策者但不計入分部溢利(虧損)或分部資產計量之金額:												
向一間合營公司貸款之利息收入	-	-	-	-	-	22,719	22,719	-	-	-	22,719	
向一間合營公司貸款之估計利息收入	-	-	-	-	-	27,326	27,326	-	-	-	27,326	
可換取債券之公允價值變動	-	-	-	-	-	240,183	240,183	-	-	-	240,183	
衍生金融工具之公允價值變動	-	-	-	-	-	1,530,268	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	-	-	-	-	-	(122,404)	(122,404)	-	-	-	(122,404)	
收購附屬公司之議價收購收益	-	-	-	-	-	348,283	348,283	-	-	-	348,283	
於一間聯營公司權益之減值虧損	-	-	-	-	-	(53,295)	(53,295)	-	-	-	(53,295)	
就訴訟之撥備撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	21,361	21,361	21,361	
應佔聯營公司虧損	-	-	-	-	-	(24,092)	(24,092)	-	-	-	(240,912)	
應佔一間合營公司虧損	-	-	-	-	-	(277,483)	(277,483)	-	-	-	(277,483)	
所得稅(開支)抵免	-	-	-	-	-	(3,596)	(3,596)	-	-	-	111,818	
於聯營公司之權益	-	-	-	-	-	24,770	24,770	-	-	-	24,770	
於一間合營公司之權益	-	-	-	-	-	731,302	731,302	-	-	-	731,302	

附註: 非流動資產不包括已抵押銀行存款、若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、衍生金融工具及遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 6. 收入及分部資料(續)

### 有關主要客戶之資料

於截至2021年及2020年12月31日止兩個年度期間，概無客戶佔本集團總收入逾10%。

### 地區資料

本集團於九個主要地區－俄羅斯聯邦、中國、澳門、香港、日本、柬埔寨、越南及菲律賓經營業務。本集團按交付貨品及提供服務所在地區劃分之來自外部客戶收入以及有關其按資產所在地劃分之非流動資產(附註)及其按營業地點劃分之聯營公司及一間合營公司權益之資料詳述如下：

	截至12月31日止年度		於12月31日之	
	來自外部客戶之收入		非流動資產	
	2021年	2020年	2021年	2020年
	千港元	千港元	千港元	千港元
		(經重列)		(經重列)
俄羅斯聯邦	<b>265,519</b>	47,685	<b>1,192,777</b>	1,552,470
中國	<b>51,655</b>	43,895	<b>92,311</b>	1,507,518
澳門	<b>42,132</b>	117,042	–	2,204
香港	–	–	<b>9,633</b>	88,392
日本	–	–	<b>509,826</b>	351,374
柬埔寨	<b>1</b>	1,683	–	–
越南	<b>3,308</b>	13,945	<b>175,659</b>	731,302
菲律賓	–	–	<b>3,435,178</b>	2,667,822
其他	<b>688</b>	–	–	–
	<b>363,303</b>	224,250	<b>5,415,384</b>	6,901,082

附註：非流動資產不包括已抵押銀行存款、若干就非流動資產之按金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、應收貸款、衍生金融工具及遞延稅項資產。



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 7. 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	—
增值稅安排之估算利息收入	472	—
利息收入總額	100,951	57,545
出售／撇銷物業、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
	114,221	151,429

## 8. 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33(a)及(b))	116,481	69,970
承兌票據之估算利息開支(附註25(c))	54,575	33,798
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支(附註25(e))	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
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)	—
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)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 9. 來自持續經營業務之年內(虧損)溢利

來自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：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
物業、經營權及設備之折舊	<b>97,488</b>	22,590
使用權資產之折舊	<b>134,499</b>	3,704
無形資產攤銷	<b>21</b>	3
折舊及攤銷總額	<b>232,008</b>	26,297
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	<b>(121,722)</b>	-
已支銷折舊及攤銷總額	<b>110,286</b>	26,297
已支銷折舊及攤銷總額於綜合損益表中呈列為：		
- 銷售成本	<b>76,134</b>	13,065
- 行政費用	<b>34,152</b>	13,232
	<b>110,286</b>	26,297

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 9. 來自持續經營業務之年內(虧損)溢利(續)

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
核數師酬金	9,569	5,139
董事酬金	17,194	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	188,481	71,629
總員工成本	205,675	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	197,353	93,531
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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 10. 董事及僱員酬金

	袍金 千港元	薪金 及津貼 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	實物福利 千港元	股份支付的 薪酬福利 千港元	總計 千港元
<b>截至2021年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
周焯華(主席 <sup>△</sup> )	110	-	5	-	-	115
盧衍溢*	3,757	-	18	-	-	3,775
歐中安	90	5,443	103	-	6,288	11,924
施文龍	1,020	-	-	-	-	1,020
<b>獨立非執行董事</b>						
杜健存	120	-	-	-	-	120
胡錦勳	120	-	-	-	-	120
盧衛東	120	-	-	-	-	120
<b>總計</b>	<b>5,337</b>	<b>5,443</b>	<b>126</b>	<b>-</b>	<b>6,288</b>	<b>17,194</b>

	袍金 千港元 (經重列)	薪金 及津貼 千港元 (經重列)	退休福利 計劃供款 千港元 (經重列)	實物福利 千港元 (經重列)	股份支付的 薪酬福利 千港元 (經重列)	總計 千港元 (經重列)
<b>截至2020年12月31日止年度</b>						
<b>執行董事</b>						
周焯華(主席)	120	-	6	-	-	126
盧衍溢*	2,377	-	18	-	-	2,395
歐中安	120	6,204	219	-	15,238	21,781
施文龍	1,200	-	-	-	-	1,200
<b>獨立非執行董事</b>						
杜健存	120	-	-	-	-	120
胡錦勳	120	-	-	-	-	120
盧衛東	120	-	-	-	-	120
<b>總計</b>	<b>4,177</b>	<b>6,204</b>	<b>243</b>	<b>-</b>	<b>15,238</b>	<b>25,862</b>

\* 有關金額包括Suntrust及/或凱升所支付之費用及薪金。

△ 周先生於2021年12月1日辭任本公司董事會主席及執行董事。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 10. 董事及僱員酬金(續)

上文所示執行董事之酬金乃為彼等就管理本公司及本集團事務提供之服務。上文所示獨立非執行董事之酬金乃為彼等擔任董事提供之服務。

截至2020年12月31日止年度，根據本公司購股權計劃一名董事就向本集團提供服務而獲授購股權。購股權計劃之詳情載列於附註38。

於兩個年度內，並無董事或主要行政人員放棄或同意放棄任何酬金的安排。

本集團五名最高酬金人士中2名(2020年：2名)為董事，其酬金載於上文披露內。其餘3名(2020年：3名)人士的酬金如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
費用、薪金及津貼	10,269	7,295
股份支付的薪酬福利	431	1,669
退休福利計劃供款	18	43
	<b>10,718</b>	9,007

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 10. 董事及僱員酬金(續)

其餘3名(2020年:3名)酬金最高人士的酬金範圍如下:

	人數 2021年	人數 2020年
2,000,001 港元至2,500,000 港元	-	1
2,500,001 港元至3,000,000 港元	-	1
3,000,001 港元至3,500,000 港元	1	-
3,500,001 港元至4,000,000 港元	2	-
4,000,001 港元至4,500,000 港元	-	1

於兩個年度內，本集團概無向任何董事或最高薪酬人士支付酬金，作為吸引彼等加入本集團或於加入本集團時的獎勵或離職補償。

除於綜合財務狀況表披露之關連方結餘詳情及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情之外，本公司並無訂立任何交易、安排或合約而本公司董事或本公司董事之關連實體擁有重大利益。

## 11. 所得稅開支

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>即期</b>		
- 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
	<b>23,149</b>	<b>3,589</b>
<b>過往年度撥備不足</b>		
- 澳門補充所得稅	-	7
	<b>23,149</b>	<b>3,596</b>

## 11. 所得稅開支(續)

### (a) 香港利得稅

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

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

### (b) 企業所得稅

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%。

根據中國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)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 11. 所得稅開支(續)

### (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。由於在菲律賓註冊成立之附屬公司並無賺取應課稅溢利，故無於兩個年度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。



## 11. 所得稅開支(續)

### (j) 俄羅斯企業稅(續)

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。

### (l) 年內來自持續經營業務之所得稅開支與綜合損益及其他全面收益表內來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利之對賬如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
來自持續經營業務之除稅前(虧損)溢利	<b>(623,063)</b>	1,277,229
按當地所得稅稅率20%(2020年：25%)計算的 名義稅項(附註)	<b>(124,613)</b>	319,307
應佔一間合營公司虧損之稅項影響	<b>87,590</b>	69,371
應佔來自聯營公司虧損之稅項影響	<b>104</b>	6,023
於其他司法管轄區經營的附屬公司不同稅率的影響	<b>236</b>	(11)
毋須計稅收入的稅項影響	<b>(242,121)</b>	(588,489)
不可扣減支出的稅項影響	<b>291,895</b>	188,362
未予以確認可扣減暫時差額的稅項影響	<b>1,175</b>	4,265
未予以確認稅項虧損的稅項影響	<b>9,031</b>	4,761
動用先前未確認之稅項虧損	<b>(148)</b>	-
過往年度撥備不足	<b>-</b>	7
來自持續經營業務之年內所得稅開支	<b>23,149</b>	3,596

附註：該稅率指本集團大部分業務所在司法管轄區業務的法定稅率。截至2021年12月31日止年度採用俄羅斯企業稅率作為當地所得稅率(2020年：採用企業所得稅率)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 12. 股息

本公司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。

## 13. 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)
<b>(虧損)盈利</b>		
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	<b>(704,307)</b>	1,197,812
- 已終止經營業務	<b>176,815</b>	(402,067)
	<b>(527,492)</b>	795,745
<b>攤薄性潛在普通股之影響：</b>		
- 根據攤薄Suntrust每股虧損調整分佔Suntrust之虧損	<b>(18,693)</b>	-
- 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	<b>(778,633)</b>	(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	<b>61,122</b>	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	<b>(11,508)</b>	(128,691)
計算每股攤薄虧損之虧損	<b>(1,275,204)</b>	(1,033,105)
以下應佔：		
- 持續經營業務	<b>(1,452,019)</b>	(631,038)
- 已終止經營業務	<b>176,815</b>	(402,067)
	<b>(1,275,204)</b>	(1,033,105)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 13. 每股(虧損)盈利(續)

	股份數目	
	2021年	2020年
<b>股份數目</b>		
計算每股基本(虧損)盈利之普通股之加權平均數	<b>6,667,917,951</b>	6,666,972,746
攤薄性潛在普通股之影響		
– 2016年可換股債券	<b>1,546,153,846</b>	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	<b>8,214,071,797</b>	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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 14. 物業、經營權及設備

	永久 業權土地 千港元	樓宇、 經營權 及租賃 物業裝修 千港元 附註(a)	傢俱及裝置 千港元	汽車 千港元	飛機 千港元	博彩設備 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>按成本</b>								
於2020年1月1日(經重列)	332,135	3,313	3,757	6,950	-	-	-	346,155
添置	-	72	3,015	1,801	19,108	5,979	312,195	342,170
收購Golden Medal(附註39(a))	-	-	-	-	70,148	-	-	70,148
收購凱升(附註39(b))	-	1,430,587	39,665	4,915	-	30,013	28,680	1,533,860
收購東陽新光(附註39(c))	-	1,132	292	-	-	-	-	1,424
出售	-	-	(2,499)	(2,104)	-	(55)	(444)	(5,102)
重新分類	-	20,808	-	-	-	-	(20,808)	-
匯兌差異	18,508	969	244	247	-	219	7,498	27,685
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	350,643	1,456,881	44,474	11,809	89,256	36,156	327,121	2,316,340
添置	192,598	208	9,445	2,863	-	4,806	879,509	1,089,429
出售附屬公司(附註40)	-	-	(2,482)	(2,634)	-	-	-	(5,116)
出售	-	(1,746)	(3,119)	(4,271)	(89,256)	(2,101)	-	(100,493)
重新分類	-	6,718	-	-	-	-	(6,718)	-
匯兌差異	(36,314)	56	43	48	-	-	(40,978)	(77,145)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>506,927</b>	<b>1,462,117</b>	<b>48,361</b>	<b>7,815</b>	<b>-</b>	<b>38,861</b>	<b>1,158,934</b>	<b>3,223,015</b>
<b>累計折舊及減值</b>								
於2020年1月1日(經重列)	-	1,929	2,865	6,491	-	-	-	11,285
年內支出	-	11,678	3,538	599	6,049	862	-	22,726
出售時對銷	-	-	(2,281)	(1,950)	-	(55)	-	(4,286)
匯兌差異	-	519	245	200	-	26	-	990
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	-	14,126	4,367	5,340	6,049	833	-	30,715
年內支出	-	61,223	19,482	2,184	9,125	5,545	-	97,559
出售附屬公司(附註40)	-	-	(2,319)	(2,451)	-	-	-	(4,770)
出售時對銷	-	(1,716)	(2,858)	(4,054)	(15,174)	(1,658)	-	(25,460)
已確認減值虧損	-	287,119	-	-	-	-	-	287,119
匯兌差異	-	34	39	45	-	-	-	118
<b>於2021年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>360,786</b>	<b>18,711</b>	<b>1,064</b>	<b>-</b>	<b>4,720</b>	<b>-</b>	<b>385,281</b>
<b>賬面值</b>								
於2021年12月31日	506,927	1,101,331	29,650	6,751	-	34,141	1,158,934	2,837,734
於2020年12月31日(經重列)	350,643	1,442,755	40,107	6,469	83,207	35,323	327,121	2,285,625

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 14. 物業、經營權及設備(續)

附註：

(a) 經營權指於濱海邊疆區綜合娛樂區(為俄羅斯聯邦內進行博彩活動之五個綜合娛樂區之一)進行業務之權利。儘管該權利由俄羅斯聯邦濱海邊疆區管理局授予，且並無期限，但董事釐定其估計可使用年期為30年，因此，該權利按30年攤銷。該樓宇主要包括酒店及娛樂綜合大樓，位於向第三方租賃之土地上，租期為14年。經考慮俄羅斯法例及外部法律顧問提供之法律意見後，管理層預期租期可於屆滿後重續，或倘土地租賃未獲延長，本集團可收購地塊，以反映樓宇30年之估計可使用年期。

(b) 除永久業權土地及在建工程外，上述所有物業、經營權及設備項目於其如下估計可使用年期內使用直線法予以折舊並經計及其估計剩餘價值：

樓宇、經營權及租賃物業裝修	3至30年或租期
租賃物業裝修	租期
博彩設備	2至7年
傢俱及裝置	2至20年
汽車	3至7年
飛機	5至10年

(c) 於2020年12月31日，一架賬面淨值約為83,207,000港元之飛機已抵押作為本集團銀行借貸之擔保，詳情載於附註32。於截至2021年12月31日止年度，銀行借貸已由本集團悉數償還，而抵押已獲解除。

(d) 截至2021年12月31日止年度，本集團已就興建位於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發展中)之在建工程資本化借貸成本約37,176,000港元(2020年：無)及使用權資產折舊約121,722,000港元(2020年：無)。

(e) 經營俄羅斯聯邦綜合度假村之現金產生單位之可收回金額乃根據其使用價值計算，並在與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司協助下釐定。該計算使用基於管理層批准之涵蓋六年期財務預算之現金流量預測。六年預測被視為適合博彩及酒店營運，以計及新型冠狀病毒的復甦期以及其後與水晶虎宮殿二期相關的博彩設施及酒店客房分階段開幕。六年期間後的現金流量使用下文所述的估計增長率推算，該增長率不超過行業的長期平均增長率。現金流量按下述貼現率貼現。所使用貼現率為稅前貼現率並反映與相關現金產生單位有關之特定風險。

使用價值計算所使用的主要假設如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
平均收入增長率	21.65%	100.66%
最終增長率	4.00%	4.00%
貼現率	21.16%	23.16%

現金流量預測已計及水晶虎宮殿二期開發延遲及新型冠狀病毒疫情持續的不利變動，尤其是國際旅遊限制及經濟不明朗因素以及其貴賓廳業務轉碼數的減少。因此，截至2021年12月31日止年度，相關現金產生單位的賬面值已撇減至可收回金額約1,135,000,000港元(2020年：1,492,000,000港元)，並已確認物業、經營權及設備之減值虧損約287,119,000港元(2020年：無)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 15. 使用權資產

	租賃物業	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
於1月1日之賬面值	<b>2,409,064</b>	2,965
添置	<b>8,742</b>	2,336,213
收購附屬公司(附註39)	-	71,551
出售附屬公司(附註40)	<b>(2,707)</b>	-
租賃修訂	<b>(994)</b>	(224)
	<b>2,414,105</b>	2,410,505
年內折舊開支	<b>(135,390)</b>	(5,390)
匯兌差異	<b>(117,305)</b>	3,949
於12月31日之賬面值	<b>2,161,410</b>	2,409,064
與租賃期於12個月內結束之短期租賃有關之支出	<b>1,618</b>	2,076
未計入租賃負債計量之可變租賃付款 (包括新型冠狀病毒相關租金優惠)	<b>(307)</b>	(826)
租賃現金流出總額	<b>17,441</b>	4,859

就截至2021年及2020年12月31日止年度，本集團租賃多個寫字樓用於營運。租賃合約以固定租賃期12至49個月訂立。租賃條款乃按個別基準磋商，包含各種不同條款及條件。於釐定租賃期及評估不可撤銷期間之長度時，本集團應用合約之定義並釐定合約可強制執行之期間。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 15. 使用權資產(續)

本集團定期就多個寫字樓及廣告牌訂立短期租賃。於2021年及2020年12月31日，短期租賃組合類似於上文披露之短期租賃開支之短期租賃組合。

於截至2021年12月31日止年度，本集團就使用若干租賃土地及物業訂立1.5至5年(2020年：2至20年)之新租賃協議。

於租賃開始日期，本集團確認截至2021年12月31日止年度使用權資產約8,742,000港元(2020年：2,336,213,000港元)及租賃負債約8,519,000港元(2020年：916,489,000港元)。

### 承諾租賃

於2021年及2020年12月31日，本集團並無就寫字樓訂立任何尚未開始之新租賃。

有關租賃負債之租賃到期分析之詳情載於附註34及46(b)。

### 租賃限制或契諾

此外，於2021年12月31日，已確認租賃負債約1,019,024,000港元(2020年12月31日：989,881,000港元)及相關使用權資產約2,161,410,000港元(2020年12月31日：2,409,064,000港元)。除出租人持有之租賃資產之擔保權益外，租賃協議不施加任何契諾。租賃資產不可用於借貸擔保。

## 16. 投資物業

本集團根據經營租賃出租多個商業單位及零售單位，租金須每月支付。租賃一般初始為期1至20年。若干零售商店之租賃包含基於銷售額百分比之可變租賃付款及按租賃期固定之最低年度租賃付款之條件。

由於所有租賃均按集團實體各自之功能貨幣計值，故本集團不會因租賃安排而承受外幣風險。租賃合約於租賃期結束時不包含擔保餘值及/或承租人購買物業之選擇權。

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>公允值</b>		
於1月1日	<b>1,408,745</b>	1,787,676
於損益內確認之公允值變動	<b>(11,988)</b>	(467,874)
出售附屬公司(附註40)	<b>(1,412,823)</b>	-
匯兌調整	<b>16,066</b>	88,943
於12月31日	-	1,408,745

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 16. 投資物業(續)

於2021年12月31日，本公司所有投資物業因出售事項而終止確認。

本集團按經營租賃持作賺取租金用途之所有投資物業均使用公允值模式計量，並分類為投資物業及以投資物業入賬。

本集團於2020年12月31日委聘中證評估有限公司(為與本集團並無關連之獨立及專業合資格估值師)對本集團投資物業之公允值進行估值。本公司與合資格外聘估值師緊密合作，制訂合適之估值技術及模式輸入數據。本公司每六個月向本公司董事會匯報外聘估值師之調查結果以說明投資物業公允值波動之原因。

於估計物業之公允值時，該等物業之最高及最佳用途為其現時之用途。若干投資物業之公允值已調整至撇除預付或應計經營租賃收入以避免重複計算。

於2020年12月31日，本集團所有投資物業已抵押以作為本集團銀行及其他借貸之擔保，有關詳情載於附註32。

收入法透過計及自現有租約產生之物業租金收入，並適當計及租約之復歸收入潛力，然後按適當之資本化率將其資本化為價值。

於2020年12月31日，所有投資物業計入公允值層級內之第3級。

於截至2020年12月31日止年度內估值技術並無變動且公允值層級之間並無轉移。

有關投資物業第3級公允值計量之資料：

	估值技術	不可觀察之重要輸入數據	敏感度
所有投資物業	收入法	單位租金介乎每平方米14,266港元至39,790港元，加權平均租金為每平方米26,909港元。	所用之單位租金大幅上漲將導致公允值大幅增加，反之亦然。



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 17. 無形資產

	商譽 千港元 (附註)	其他無形資產 千港元	總計 千港元
<b>成本值</b>			
於2020年1月1日(經重列)	-	-	-
因凱升收購事項(定義及詳情見 附註39(b))而產生	-	407	407
因東陽新光收購事項(定義及詳情見 附註39(c))而產生	13,052	-	13,052
匯兌差異	730	-	730
於2020年12月31日及2021年1月1日 (經重列)	13,782	407	14,189
出售	-	(60)	(60)
匯兌差異	404	-	404
<b>於2021年12月31日</b>	<b>14,186</b>	<b>347</b>	<b>14,533</b>
<b>累計攤銷及減值</b>			
於2020年1月1日(經重列)	-	-	-
年內攤銷支出	-	3	3
已確認減值虧損	-	60	60
於2020年12月31日及2021年1月1日 (經重列)	-	63	63
年內攤銷支出	-	21	21
<b>於2021年12月31日</b>	<b>-</b>	<b>84</b>	<b>84</b>
<b>賬面值</b>			
<b>於2021年12月31日</b>	<b>14,186</b>	<b>263</b>	<b>14,449</b>
於2020年12月31日(經重列)	13,782	344	14,126

附註：截至2020年12月31日止年度，於業務合併中收購之商譽乃產生自東陽新光收購事項(定義及詳情見附註39(c))。

商譽分配至本集團於中國管理及經營商場業務之現金產生單位。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 18. 就非流動資產之預付款及按金

以下各項之預付款及按金：

	於12月31日	
	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
長期預付款(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
	<b>235,112</b>	75,243
減：減值撥備	<b>(8,980)</b>	(7,267)
	<b>226,132</b>	67,976

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金。
- (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款。
- (c) 該結餘主要指支付予建造主酒店娛樂場之總承建商之預付按金。
- (d) 就收購地塊之按金指收購位於日本北海道二世谷之地塊之可退回按金。收購地塊已於2021年1月完成。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
聯營公司之投資成本		
非上市	-	20,867
應佔收購後業績及其他全面收入，扣除已收股息	-	3,192
匯兌差異	-	711
	-	24,770

於截至2020年12月31日止年度進行凱升收購事項(定義及詳情見附註39(b))後，本集團於凱升之股權增加至約69.66%，而凱升已成為本集團之非全資附屬公司及不再為本集團之聯營公司。截至2020年12月31日止年度，本集團應佔凱升(作為本公司聯營公司)虧損約為26,054,000港元。

本集團委聘與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，對本集團於凱升之權益於2020年6月30日及2020年12月31日之賬面值進行估值。

就減值評估而言，於評估是否有任何跡象顯示本集團於凱升之權益於2020年6月30日可能減值時，會考慮凱升之外部及內部資料來源，包括但不限於業務表現及市場資本化。本集團於2020年6月30日對本集團於凱升之權益進行減值評估，本集團管理層參考公允值減出售成本與使用價值之較高者釐定可收回金額。由於凱升權益之使用價值高於2020年6月30日之公允值減出售成本，本集團利用使用價值釐定凱升權益之可收回金額，該使用價值乃基於其應佔本集團預期產生之估計未來現金流量之現值，包括隨著實施策略業務計劃來自凱升營運之現金流量預測。該計算使用基於本集團管理層所編製涵蓋五年期之財務預算之現金流量預測及貼現率19.72%。凱升超過5年之現金流量乃使用4%增長率推算，與本集團之合作為全球玩家引入多樣化博彩選擇組合，而本集團管理層認為增長率屬合理。使用價值計算之其他關鍵假設與現金流入／流出之估計有關，其中包括來自博彩及酒店業務之預算收入以及營銷及推廣開支，該估計乃基於凱升之過往表現及管理層預期之市場發展。截至2020年12月31日止年度，已確認於凱升權益之減值虧損約53,295,000港元，即本集團於凱升權益之使用價值與賬面值之差額。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 19. 於聯營公司權益(續)

截至2021年12月31日止年度，本集團出售其於First Oceanic Property Management, Inc.之餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約24,768,000港元)，並確認出售一間聯營公司之收益約594,000港元。

並非有個別重要性的聯營公司的財務資料總匯

個別並不重大之聯營公司之財務資料概述如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
年內本集團應佔(虧損)溢利及其他全面(開支)收入	(520)	1,962
	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
本集團於聯營公司權益之賬面值	-	24,770

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 20. 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	<b>414,998</b>	414,998
應佔收購後虧損及其他全面開支	<b>(415,136)</b>	(390,911)
匯兌差異	<b>138</b>	71
	<b>-</b>	24,158
向一間合營公司權益貸款(附註(a))	<b>507,086</b>	507,086
減值撥備(附註(d))	<b>(119,717)</b>	-
視作注資(附註(b)及(c))	<b>208,141</b>	208,141
應佔超出投資成本之收購後虧損及其他全面開支	<b>(414,627)</b>	-
匯兌差異	<b>(5,224)</b>	(8,083)
於一間合營公司之權益	<b>175,659</b>	731,302
向一間合營公司貸款		
- 流動(附註(b))	<b>233,943</b>	218,611
- 減值撥備(附註(d))	<b>(144,343)</b>	-
	<b>89,600</b>	218,611
- 非流動(附註(c))	<b>126,995</b>	101,695
- 減值撥備(附註(d))	<b>(49,869)</b>	-
	<b>77,126</b>	101,695
向一間合營公司貸款	<b>166,726</b>	320,306
應收一間合營公司款項		
- 流動	<b>32,498</b>	7,598
- 減值撥備(附註(d))	<b>(20,040)</b>	-
	<b>12,458</b>	7,598
- 非流動	<b>7,299</b>	3,298
- 減值撥備(附註(d))	<b>(2,866)</b>	-
	<b>4,433</b>	3,298
應收一間合營公司款項	<b>16,891</b>	10,896

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 20. 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(續)

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介乎25.63%至28.90%。

- (d) 於考慮合理及有證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，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權益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)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 20. 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(續)

以下載列本集團於2021年及2020年12月31日之合營公司詳情，而本公司董事認為該合營公司主要影響本集團業績或資產淨值。

合營公司名稱	註冊及營運地點	法律形式	繳足股本	本集團持有之		主要業務
				應佔股權		
				2021年	2020年	
金曜企業有限公司 (「金曜」)	註冊地點：英屬維爾京群島 營運地點：越南	有限公司	2美元	50%	50%	於越南經營一項 綜合度假村項目

於2021年12月31日，計入金曜之非上市投資成本為商譽約99,622,000港元(2020年12月31日：99,045,000港元)。

該合營公司利用權益法於該兩個年度之綜合財務報表入賬。

### 合營公司財務資料概要

就金曜之財務資料概要載述下文。以下之財務資料概要指金曜根據香港財務報告準則編製之財務報表所示之金額。

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
流動資產	<b>679,811</b>	1,275,196
非流動資產	<b>8,781,096</b>	8,336,096
流動負債	<b>(5,564,897)</b>	(3,905,211)
非流動負債	<b>(4,875,169)</b>	(5,545,207)
非控股權益	<b>147,389</b>	(112,558)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 20. 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(續) 合營公司財務資料概要(續)

以上資產及負債之金額包括以下各項：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
現金及現金等價物	<b>83,678</b>	645,303
開發權	<b>950,583</b>	961,116
流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款)	<b>(4,651,895)</b>	(3,151,999)
非流動金融負債(不包括應付賬款及其他應付款)	<b>(3,625,600)</b>	(5,243,322)

	2021年 千港元		2020年 千港元 (經重列)	
收入	<b>93,855</b>		37,063	
金曜擁有人應佔年內虧損	<b>875,903</b>		554,966	
金曜擁有人應佔年內其他全面開支	<b>1,800</b>		7,489	
金曜擁有人應佔年內全面開支總額	<b>877,703</b>		562,455	
年內已收一間合營公司股息	-		-	

以上年內虧損包括以下各項：

	2021年 千港元		2020年 千港元 (經重列)	
折舊及攤銷	<b>236,837</b>		114,003	
利息收入	<b>(1,408)</b>		(18,778)	
利息開支	<b>119,018</b>		116,996	
所得稅抵免	<b>(2,991)</b>		(2,984)	



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 20. 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(續) 合營公司財務資料概要(續)

以上財務資料概要與於綜合財務報表確認之一間合營公司權益賬面值之對賬：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
金曜(負債)資產淨值	<b>(831,770)</b>	48,316
本集團於金曜之擁有權權益比例	<b>50%</b>	50%
	<b>(415,885)</b>	24,158
向金曜的權益貸款	<b>507,086</b>	507,086
減值撥備	<b>(119,717)</b>	-
視作注資	<b>208,141</b>	208,141
匯兌差異	<b>(3,966)</b>	(8,083)
	<b>175,659</b>	731,302
本集團於金曜權益之賬面值	<b>175,659</b>	731,302

## 21. 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 (經重列)
一年以內(流動資產項下所示)	<b>485,550</b>	-
一年以上及不超過兩年(非流動資產項下所示)	<b>113,659</b>	-
	<b>599,209</b>	-

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 21. 應收貸款(續)

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(「物業」)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
未償還本金總額	519,249

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。

本集團對債務人之信貸質素進行內部信貸評估。本集團擁有評估應收貸款的減值政策。此評估包括對各債務人回收能力、賬齡分析、現時信用可靠程度、抵押品、過往還款歷史及當前市場情況之評估。

於報告期末，應收貸款賬面值約為599,209,000港元(2020年：無)。董事認為，應收貸款是由物業抵押，及由於抵押品的公允值足以抵償全部應收貸款，故該貸款可收回。因此，本集團應收貸款之預期信貸虧損並不重大。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 22. 遞延稅項

於本年度及過往年度於綜合財務狀況表內確認之遞延稅項資產(負債)部分及變動如下：

	重估 投資物業 千港元	加速 稅項折舊 千港元	利息支出 資本化 千港元	總額 千港元
於2020年1月1日(經重列)	(320,784)	(53,547)	73	(374,258)
計入(扣除自)損益	116,969	(4,599)	-	112,370
匯兌差異	(14,113)	(3,705)	5	(17,813)
於2020年12月31日及 2021年1月1日(經重列)	(217,928)	(61,851)	78	(279,701)
出售附屬公司(附註40)	217,414	65,008	(79)	282,343
計入(扣除自)損益	2,997	(2,447)	-	550
匯兌差異	(2,483)	(710)	1	(3,192)
於2021年12月31日	-	-	-	-

為於綜合財務狀況表內呈列。以下為就財務呈報目的而呈列之遞延稅項結餘分析：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
遞延稅項資產	-	78
遞延稅項負債	-	(279,779)
	-	(279,701)

於2021年12月31日，本集團擁有未動用稅項虧損約95,153,000港元(2020年12月31日：395,951,000港元)可供抵銷未來溢利。由於未來溢利流不可預測，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。在未確認之稅項虧損內約54,331,000港元(2020年12月31日：384,190,000港元)將自產生年度起三至五年內不同時間屆滿。其他虧損並無結轉限期。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 23. 存貨

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
發展中物業(附註(a)及(b))	304,464	295,782
持作出售物業(附註(c))	-	397,163
旅遊相關產品	-	1,003
零售產品、餐飲	2,772	2,310
	<b>307,236</b>	<b>696,258</b>

附註：

- (a) 於截至2021年及2020年12月31日止年度，並無就存貨確認減值虧損，乃因為發展中物業之可變現淨值高於賬面值。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，物業項目(「該項目」)之發展中物業收到地方當局日期為2019年4月12日之通知，根據中國景區相關法律及規則，中國相關地方當局擬收回本公司全資附屬公司所擁有該項目總土地面積為183.54畝之土地使用權，並作出適當補償，惟尚未釐定。

截至2020年12月31日止年度，該項目之若干物業已被中國相關地方當局拆除。管理層仍在與中國相關地方當局磋商補償。

管理層已根據類似情況的補償政策評估該項目發展中物業之可變現淨值，並認為於2021年及2020年12月31日毋須就拆除物業作出撥備。

於2021年及2020年12月31日，該項目發展中物業之賬面值分別約為304,464,000港元及295,782,000港元。

於2021年12月31日，中國之法院就一宗與本集團建築地盤一名獨立第三方承包商之訴訟查封發展中物業之若干部分，其賬面值約為57百萬港元(2020年12月31日：56百萬港元)。該名承包商就建築工程應付款項約57百萬港元(2020年12月31日：53百萬港元)對本集團進行有關訴訟，其中約23百萬港元(2020年12月31日：22百萬港元)在本集團於2021年12月31日之綜合財務報表列作應付賬款。基於意見認為訴訟仍在進行，並參考從本公司中國律師獲取之法律意見，管理層認為本集團不大可能需要資源流出。因此，管理層認為於2021年12月31日沒有必要就餘下結餘約34百萬港元(2020年12月31日：31百萬港元)作出撥備。

- (c) 持作出售物業均位於中國。預期可於各報告期結束後超過12個月內收回之持作出售物業分類為流動資產，因為預期可於本集團正常營運週期內變現。

於2020年12月31日，賬面值約15,063,000港元之持作出售物業之若干部分被法院查封，於2020年7月14日開始及將於2023年7月13日屆滿，其中涉及與一名服務供應商之樓宇管理服務合約之訴訟。

於2020年12月31日，約204,538,000港元之若干存貨已抵押作為本集團其他借貸之擔保，詳情載於附註32。

於2021年12月31日，所有持作出售物業已於出售事項完成後終止確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 24. 應收賬款及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
	<b>6,033</b>	32,220
減值撥備	<b>(4,225)</b>	(2,275)
	<b>1,808</b>	29,945
其他應收款(附註(b))	<b>41,936</b>	26,788
出售物業、經營權及設備之應收代價(附註(c))	<b>77,981</b>	-
可收回間接稅項(附註(d))	<b>93,089</b>	6,704
其他按金	<b>6,338</b>	17,324
預付款	<b>27,621</b>	28,784
	<b>248,773</b>	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、驗收日期以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務及物業租賃之發票日期(與收入確認之日相若)呈列之賬齡分析。

	於12月31日	
	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
	<b>1,808</b>	29,945

- (b) 該金額包括減值撥備約414,000港元(2020年12月31日：2,993,000港元)。
- (c) 該金額指出售飛機之應收代價。
- (d) 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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 24. 應收賬款及其他應收款及預付款(續)

於2021年12月31日，就銷售旅遊相關產品以及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款約1,166,000港元(2020年12月31日：1,952,000港元)已逾期，但本集團並未作出減值虧損撥備。本集團並無就酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款持有任何抵押品。

於2020年12月31日，就物業租賃之應收所得款項約7,575,000港元已逾期，但本集團並未作出減值虧損撥備。租金按金乃作為租賃物業產生之租金收入有關之應收所得款項之抵押品而持有。於2021年12月31日，所有來自租賃物業之應收賬款已於出售事項完成後終止確認。

就一筆應收賬款之信貸期檢討而言，本集團考慮自信貸初始授出日期起至報告期末止該筆應收賬款信貸質素之任何變動。

為將信貸風險降至最低，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監管程序，以確保採取後續行動收回逾期債務。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化法計量預期信貸虧損(使用全期預期信貸虧損)，應收賬款已個別地作評估，而董事認為於2021年及2020年12月31日應收賬款之預期信貸虧損並不屬重大，原因為該等債務人之內部信貸評級為高。

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款

### (a) 應付一名前董事／董事款項

於2021年12月31日應付一名前董事／董事款項約484,000港元(2020年12月31日：5,584,000港元)指港元計值承兌票據(「2016年承兌票據」)，該等票據不計息及原須於2016年8月31日(發行日期)起兩年後償還。於2018年5月8日，本公司及董事訂立修訂函件將2016年承兌票據之到期日由2018年8月31日延長至2020年8月31日。於2020年8月31日，本公司與董事訂立修訂函件將2016年承兌票據之到期日由2020年8月31日進一步延長至2022年8月31日。除延長到期日外，2016年承兌票據之所有其他條款維持不變。

於截至2021年12月31日止年度，本公司已向本公司前董事部分償還金額為5,100,000港元之2016年承兌票據。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (a) 應付一名前董事／董事款項(續)

於該等年度應付一名前董事／董事之款項變動如下：

	千港元
於2020年1月1日、2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	5,584
還款	(5,100)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>484</b>

金額分析如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
流動	484	-
非流動	-	5,584
	<b>484</b>	<b>5,584</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (b) 應收董事款項

於2020年12月31日應收董事款項約68,000港元為貿易性質、無抵押、免息及可於30日內收回。有關款項已於截至2021年12月31日止年度結清。

下列呈列於各報告期末基於發票日期(與各收入確認日期相若)之應收董事款項以及該等結餘之賬齡分析：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
30日內	-	68

於2020年12月31日，應收董事款項於信貸期內。

本集團並無就該等結餘持有任何抵押品。2020年應收董事款項之平均賬齡為30日。

截至2020年12月31日止年度，本集團並無就應收董事款項計提任何信貸虧損撥備，因為全部金額不重大。

### (c) 應付關聯公司款項

於2021年及2020年12月31日應付關聯公司款項如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
非貿易相關：		
2018年承兌票據(附註(i))	260,813	206,248
2018年承兌票據之應計利息	2,092	2,092
貿易相關(附註(ii))	-	20,829
	<b>262,905</b>	229,169
減：一年內到期金額	<b>(262,905)</b>	(229,169)
一年後到期金額	-	-



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (c) 應付關聯公司款項(續)

附註：

- (i) 於2018年8月28日，本公司向一間受周先生控制之關聯公司發行本金額為303,000,000港元之港元計值承兌票據(「2018年承兌票據」)，作為收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠之股東貸款之部分代價。

2018年承兌票據為無抵押、按年利率2%計息並須於發行日期起計兩年後償還及因此於2019年分類為流動負債。2018年承兌票據之現行市場年利率為11.67%。

於截至2020年12月31日止年度，本公司與該關聯公司訂立補充契據，將2018年承兌票據之到期日由2020年8月28日延長至2022年8月28日。除延長到期日外，2018年承兌票據之所有其他條款維持不變。

由於延長到期日，於2020年8月28日(即延長日期)，2018年承兌票據之賬面值已根據本金額之現值由約303,000,000港元減少至約189,258,000港元。公允值變動約113,742,000港元作為視作向本公司注資計入資本儲備。於延長後，2018年承兌票據之現行市場年利率為29.40%。

年內2018年承兌票據之變動如下：

	千港元
於2020年1月1日(經重列)	285,804
視作一名股東注資	(113,742)
估算利息開支(附註8)	17,266
於損益確認之匯兌差異	(2,284)
匯兌調整	2,214
於2020年8月28日(延長日期)(經重列)	189,258
估算利息開支(附註8)	16,532
於損益確認之匯兌差異	(10,519)
匯兌調整	10,977
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	206,248
估算利息開支(附註8)	54,575
於損益確認之匯兌差異	(2,278)
匯兌調整	2,268
於2021年12月31日	260,813

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (c) 應付關聯公司款項(續)

附註：(續)

- (ii) 自2021年及2020年1月1日，本集團與太陽城博彩中介一人有限公司(「太陽城博彩中介」，由周先生全資擁有之關聯公司)訂立管理服務協議(「MS協議」)。根據MS協議，太陽城博彩中介按每月固定收費向本集團提供若干管理及行政服務。

於2017年2月6日，本集團與太陽城博彩中介訂立酒店住宿服務採購協議(「HAP協議」)及船票供應協議。於2017年5月15日，本集團與太陽城博彩中介訂立經修訂HAP協議，以修訂酒店住宿服務採購之原年度上限。於2019年11月5日，本集團與太陽城博彩中介訂立新的HAP協議及新的旅遊相關產品供應協議，以續訂酒店住宿採購以及船票及旅遊相關產品供應的年期及年度上限。

根據新的HAP協議，本集團就其旅遊相關產品及服務業務向太陽城博彩中介採購酒店住宿服務產品。於截至2021年12月31日止年度，本集團自太陽城博彩中介採購酒店住宿服務及旅遊相關產品金額共計約39,978,000港元(2020年：113,800,000港元)。

根據新的旅遊相關產品供應協議，太陽城博彩中介向本集團採購船票。

該金額為貿易性質、無抵押、免息及可於30日內收回。下列呈列於各報告期末基於發票日期之該結餘之賬齡分析：

	於12月31日	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
		(經重列)
30日內	-	20,829

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (d) 來自附屬公司非控股股東貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項

- (i) 於2021年12月31日，來自一間附屬公司非控股股東貸款約89,699,000港元(2020年12月31日：99,351,000港元)以多幅永久業權土地作抵押、按年利率2.4%計息並原於2020年7月21日償付。截至2020年及2021年12月31日止年度，根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日之補充協議，還款日期分別延長至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

於2021年12月31日，應付一間附屬公司非控股股東款項約5,013,000港元(2020年12月31日：3,168,000港元)為非貿易性質、免息、無抵押及原於2020年7月21日償付。截至2020年及2021年12月31日止年度，根據日期為2020年7月21日及2021年7月21日之補充協議，還款日期分別延長至2021年7月21日及2023年7月21日，其他條款維持不變。

- (ii) 於完成凱升收購事項(詳情及定義見附註39(b))後，凱升集團結欠東雋有限公司(「東雋」)(凱升之非全資附屬公司)股東賬面值約為170,292,000港元而本金總額為30,276,400美元(相當於約234,642,000港元)之未償還貸款(「東雋貸款」)。東雋貸款為免息、無抵押及於2023年7月15日到期，將自動重續三年。除非東雋之營運產生足夠之自由現金流以作還款，否則東雋在任何時間均毋須還款。東雋貸款僅可由東雋選擇按東雋與東雋股東於有關時間協定之有關轉換價及比率轉換為東雋之新股份。轉換期由東雋股東支付東雋貸款全部本金額當日起至緊接還款日期前一日止。東雋貸款於開始時按實際年利率5.76%貼現。

於2020年11月16日，凱升集團透過與非控股權益進行之權益交易(詳見附註48(a))向東雋非控股股東購回本金總額為5,676,825美元(相當於約43,995,000港元)之東雋貸款之7.5%。

於2021年12月31日，東雋貸款的賬面值約為147,563,000港元(2020年12月31日：138,517,000港元)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (e) 來自一間關聯公司貸款

#### (i) 2021年貸款

截至2021年12月31日止年度，本集團與星望有限公司(「星望」，周先生全資擁有之關聯公司)訂立日期為2021年1月8日之新貸款協議，總貸款額度為164,000,000港元(「2021年貸款」)。於截至2021年12月31日止年度，2021年貸款的貸款額度已由本集團悉數提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2021年貸款之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初步確認金額約9,452,000港元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)截至2021年12月31日止年度已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2021年貸款之現行市場年利率為21.53%。

#### (ii) 2020年貸款1

截至2020年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2020年3月6日之新貸款協議，貸款融資總額為320,000,000港元(「2020年貸款1」)。於2020年12月31日，182,775,500港元已由本集團提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償還。

截至2020年12月31日止年度，於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2020年貸款1之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初始確認金額約112,291,000港元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)在資本儲備支銷為視作一名股東注資。2020年貸款1之現行市場年利率為24.90%。

#### (iii) 2020年貸款2

截至2020年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2020年5月21日之新貸款協議，總貸款額度為1,650,000,000港元(「2020年貸款2」)，而2020年貸款2之貸款額度已由本集團悉數提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付。

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (e) 來自一間關聯公司貸款(續)

#### (iii) 2020年貸款2(續)

截至2020年12月31日止年度，由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2020年貸款2之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初始確認金額約987,065,000港元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)在資本儲備支銷為視作一名股東注資。2020年貸款2之現行市場年利率為23.94%。

#### (iv) 2019年貸款1

截至2019年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2019年4月8日之貸款協議，總貸款額度為1,500,000,000港元(「**2019年貸款1**」)。於2019年12月31日，978,000,000港元已由本集團提取。於截至2020年12月31日止年度，約12,653,000港元已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付。

截至2020年12月31日止年度，由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2019年貸款1之利率低於現行市場利率，因此提取貸款之估算利息初始確認金額約6,022,000港元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)在資本儲備支銷為視作一名股東注資。2019年貸款1之現行市場年利率為20.29%。

#### (v) 2019年貸款2

截至2019年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2019年10月30日之貸款協議，總貸款額度為1,750,000,000港元(「**2019年貸款2**」)。於2019年12月31日，170,000,000港元已由本集團提取。於截至2020年12月31日止年度，400,000,000港元已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (e) 來自一間關聯公司貸款(續)

#### (v) 2019年貸款2(續)

截至2020年12月31日止年度，由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2019年貸款2之利率低於現行市場利率，因此兩筆提取貸款之估算利息初始確認金額約240,384,000港元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)在資本儲備支銷為視作一名股東注資。2019年貸款2之現行市場年利率為23.97%。

#### (vi) 2018年貸款

截至2018年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2018年7月27日之貸款協議，總貸款額度為400,000,000港元(「2018年貸款」)。於2019年12月31日，280,000,000港元已由本集團提取。截至2020年12月31日止年度，120,000,000港元已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付。

截至2020年12月31日止年度，由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，2018年貸款之利率低於現行市場利率，因此提取貸款之估算利息初始確認金額約33,177,000港元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)在資本儲備支銷為視作一名股東注資。2018年貸款之現行市場年利率為13.21%。

於2020年8月18日，賬面總值約1,910,962,000港元之2020年貸款1、2020年貸款2、2019年貸款1、2019年貸款2及2018年貸款，連同應計利息約93,572,000港元已透過向星望發行約3,887百萬港元之首批永久證券(定義見附註37)(包括重新分類資本儲備)悉數償付，詳情載於附註37。此乃截至2020年12月31日止年度一項主要非現金交易。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 25. 應收(應付)前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自前董事／董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

### (e) 來自一間關聯公司貸款(續)

於該等年度來自一間關聯公司貸款之變動如下：

	2021年 貸款 千港元	2020年 貸款1 千港元	2020年 貸款2 千港元	2019年 貸款1 千港元	2019年 貸款2 千港元	2018年 貸款 千港元	總計 千港元
於2020年1月1日(經重列)	-	-	-	531,838	76,354	206,264	814,456
年內墊款	-	182,775	1,650,000	12,653	400,000	120,000	2,365,428
視作一名股東注資	-	(112,291)	(987,065)	(6,022)	(240,384)	(33,177)	(1,378,939)
估算利息開支(附註8)	-	4,017	23,759	46,152	22,746	15,318	111,992
以發行首批永久證券償付	-	(74,430)	(686,276)	(583,807)	(258,315)	(308,134)	(1,910,962)
於損益確認之匯兌差異	-	(1,314)	(18,221)	(1,290)	(163)	(365)	(21,353)
匯兌調整	-	1,243	17,803	476	(238)	94	19,378
於2020年12月31日及 2021年1月1日(經重列)	-	-	-	-	-	-	-
年內墊款	164,000	-	-	-	-	-	164,000
視作一名股東注資	(9,452)	-	-	-	-	-	(9,452)
估算利息開支(附註8)	9,603	-	-	-	-	-	9,603
償付	(164,000)	-	-	-	-	-	(164,000)
於損益確認之匯兌差異	(2,173)	-	-	-	-	-	(2,173)
匯兌調整	2,022	-	-	-	-	-	2,022
於2021年12月31日	-	-	-	-	-	-	-

### (f) 應收一間附屬公司一名非控股股東款項

於2020年12月31日，該款項為非貿易性質、免息及可按要求收回。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 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(附註32)	-	8
銀行授予本集團物業買方之按揭貸款融資之擔保 (附註41(d))	-	355
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	<b>1,534</b>	6,534
	<b>1,534</b>	6,897
金額分析如下：		
- 流動	<b>1,534</b>	363
- 非流動(附註)	-	6,534
	<b>1,534</b>	6,897

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%)之浮動利率計息。

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，金額為約人民幣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



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 26. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款(續)

(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。

## 27. 銀行結餘及現金

本集團銀行結餘及現金之賬面值以下列貨幣計值：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
港元	<b>187,034</b>	1,564,500
美元	<b>918,971</b>	162,700
人民幣	<b>12,905</b>	29,430
澳門幣(「澳門幣」)	<b>1,246</b>	7,213
日圓	<b>2,034</b>	5,449
披索	<b>138,711</b>	826,292
盧布	<b>310,606</b>	38,434
	<b>1,571,507</b>	2,634,018

將人民幣計值結餘兌換為外幣以及將該等外幣計值銀行結餘及現金匯出中國須遵守中國政府頒佈之外匯管制相關條例及規例。

於2021年12月31日，銀行結餘按現行存款利率每年介乎0%至7.48%(2020年12月31日：0%至3.35%)計息。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 28. 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(a))	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(附註(b))	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41(b))	21,653	—
應付建築成本	96,350	13,581
其他應付款及應計款項(附註(c))	67,158	174,627
	<b>356,591</b>	<b>392,072</b>
金額呈列為：		
— 流動	287,375	323,421
— 非流動	69,216	68,651
	<b>356,591</b>	<b>392,072</b>

附註：

(a) 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
	<b>47,467</b>	<b>67,913</b>

## 28. 應付賬款及其他應付款(續)

附註：(續)

- (b) 於俄羅斯聯邦之相關司法權區，凱升間接及非全資附屬公司G1 Entertainment Limited(「G1 Entertainment」)有權就博彩及酒店業務之資產或服務之建設及購買而以先前已向俄羅斯聯邦稅務機關支付之增值稅(「輸入增值稅」)扣除增值稅負債(「輸出增值稅」)。源自物業及設備之建設及購買之輸入增值稅於提出退稅申請後之四個月內獲相關稅務機關退還。

然而，根據俄羅斯法規，由於博彩活動在俄羅斯聯邦毋須繳納輸出增值稅，故無法運用向G1 Entertainment退回之輸入增值稅。取而代之的是，有關輸入增值稅須劃分為10等份，而在博彩活動所得收益之按年計部分超過G1 Entertainment於俄羅斯聯邦之博彩及酒店業務之總收益時，每個等份須自首個營運年度起計之未來10年內向稅務機關返還。有關評估乃由相關增值稅退回予G1 Entertainment起計之10年期內每年進行。於2021年12月31日，已就已退回予G1 Entertainment但根據上述法規須向有關稅務機關返還之相關輸入增值稅之估計金額確認撥備332,922,000盧布(相當於約34,945,000港元)(2020年：426,867,000盧布(相當於約44,798,000港元))。估計須向稅務機關償還之金額乃通過使用每年8.33%(2020年：5.67%)之實際利率計算。因此，有關撥備中約85,477,000盧布(相當於約8,972,000港元)(2020年：約87,737,000盧布(相當於約9,208,000港元))乃呈列為流動項目，原因為有關金額須在未來十二個月內進行上述評估並預期將於最終評估後向有關稅務機關返還，而其餘約247,445,000盧布(相當於約25,973,000港元)(2020年：約339,130,000盧布(相當於約35,590,000港元))則呈列為非流動項目。

- (c) 於2020年12月31日，計入應計款項之一筆為數約12,174,000港元之應計款項，其有關於截至2018年12月31日止年度本集團位於深圳龍崗區持作出售物業附近發生之山泥傾瀉事件。於山泥傾瀉事件後，本公司全資附屬公司收到龍崗區政府通知，據此，區政府要求本公司全資附屬公司就受影響地區制定及執行緊急計劃及加固計劃(「維護工作」)。

於檢討建築合約之條款及維護工作之進展後，截至2020年12月31日止年度概無確認額外應計款項。截至2021年12月31日，有關應計款項於出售事項完成時終止確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 29. 潛在索償撥備

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

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

預售安排項下之若干物業已因根據判決即時生效之銀行索償被中級法院查封。因此，本集團無法於預定期限內履行買賣協議訂明之責任。本集團須承擔退還買方作出之預售按金及分期付款之索償以及買賣協議中規定之賠償。經參考中國律師之法律意見，潛在索償之估計撥備約為48,028,000港元。

截至2018年12月31日止年度，中級法院已解封全部查封物業。本集團其後已履行買賣協議訂明之所有責任，並於損益確認撥備撥回約23,060,000港元。餘下結餘指本集團因未能於買賣協議訂明之時限內履行責任而遭致買方索償之最可能風險敞口。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，買方概無向本集團提出索償。

潛在索償撥備變動載列如下：

	千港元
於2020年1月1日（經重列）	25,189
匯兌調整	1,622
於2020年12月31日及2021年1月1日（經重列）	26,811
出售附屬公司（附註40）	(27,117)
匯兌調整	306
<b>於2021年12月31日</b>	<b>—</b>

## 30. 就訴訟之撥備

截至2019年12月31日止年度，本集團收到深圳市寶安區人民法院(「法院」)作出之一份民事執行裁定(「法院判決」)，內容有關執行屬於本集團獨立第三方之一名個人(「個人」)提出之民事索償(「個人索償」)。個人索償有關一個單位之租賃協議，該單位構成本集團投資物業之一部分(「單位」)，其租賃期由2011年9月26日至2062年10月24日，以及未有履行租賃協議產生之損失。本集團於2020年12月31日公允值約為472,172,000港元之若干投資物業由2019年5月10日至2022年5月9日期間被查封。根據法院判決，本集團有責任賠償自租賃開始起至2019年6月25日期間未有履行租賃協議產生之損失約為1,895,000港元。

中國律師認為，本集團將很有可能負責賠償個人索償之損失及就剩餘租賃期未有履行租賃協議產生之損失，金額參考單位於剩餘租賃期之估計未來租金收入。於2019年12月31日及截至2019年12月31日止年度，已確認撥備約33,032,000港元。截至2020年12月31日止年度，概無確認進一步撥備。於2021年12月31日，有關撥備於出售事項完成時終止確認。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 31. 合約負債

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
銷售物業	-	149,949
博彩及酒店營運	<b>4,323</b>	2,768
商場管理及營運	<b>3,866</b>	-
	<b>8,189</b>	152,717
就呈報用途分析為：		
流動負債	<b>8,189</b>	152,717

(a) 本集團主要有三類與客戶合約有關之負債，並按上文所述入賬：(1) 客戶擁有之博彩籌碼之未償還博彩籌碼負債約2,358,000港元(2020年12月31日：1,322,000港元)；及(2) 就客戶根據博彩收益交易賺取之積分遞延收入之忠誠計劃負債約1,965,000港元(2020年12月31日：1,446,000港元)。忠誠計劃負債及酒店客房之客戶按金計入上述其他應付款項；及(3) 有關預收租金收入之商場管理及營運負債約3,866,000港元(2020年12月31日：無)。

(b) 未償還博彩籌碼負債預期於購買後一年內確認為收入或贖回。忠誠計劃負債一般預期於賺取之一年內確認為收入。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 32. 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(附註(a))	-	447,371
其他借貸(附註(b))		
- 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

(i) 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：由於違反貸款契諾而須按要求償付(附註(a)(ii))	-	(47,529)
一年內到期償付之款項(列為流動負債)	-	(45,147)
	-	(92,676)
一年後到期償付之款項	-	354,695

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 32. 銀行及其他借貸(續)

### (a) 銀行借貸(續)

- (ii) 截至2020年12月31日止年度，本集團之全資附屬公司基於其於2020年12月31日公允值約為472,172,000港元之若干投資物業被法院查封(附註30)而違反銀行借貸之契諾，導致發生有關銀行借貸之違約事件。因此，於2020年12月31日，該銀行借貸約47,529,000港元已分類為流動負債。於發現出現違約時，本公司已通知有關銀行，並展開磋商以豁免有關契諾，惟磋商於2020年12月31日仍未落實。截至銀行借貸最後一期分期付款償還之日止，本集團尚未獲得有關銀行書面豁免嚴格遵守有關財務契諾之規定。
- (iii) 於2020年12月31日，賬面值約386,170,000港元以人民幣計值及賬面值約61,201,000港元以美元計值。
- (iv) 於截至2021年12月31日止年度，已償還由周先生擔保的銀行借貸約61,201,000港元。
- (v) 於截至2021年12月31日止年度，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(i)年利率1.5%加隔夜香港銀行同業拆息或(ii)已抵押銀行存款之存款利率加1%之年利率(以較高者為準)計息。該等銀行透支已於年內償還。
- (vi) 銀行借貸之實際利率(亦等同於訂約利率)如下：

	於12月31日	
	2021年	2020年
實際年利率：		
浮動利率銀行借貸	不適用	3.22% - 5.64%



## 32. 銀行及其他借貸(續)

### (b) 其他借貸

(i) 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	<b>823,101</b>	233,484
超過一年但不超過兩年	<b>149,217</b>	878,851
	<b>972,318</b>	1,112,335
減：一年內到期償付之款項	<b>(823,101)</b>	(233,484)
一年後到期償付之款項	<b>149,217</b>	878,851

(ii) 於各報告期末，本集團其他借貸之賬面值以人民幣計值。

(iii) 其他借貸之實際利率(亦等同於訂約利率)如下：

	於12月31日	
	2021年	2020年
實際年利率：		
固定利率其他借貸	<b>6% - 18%</b>	6% - 12%

(iv) 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%計息及須於其提取日期起計4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%計息並須於其提取日期起計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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 32. 銀行及其他借貸(續)

- (c) 於各報告期末，本集團已抵押本集團若干附屬公司之全部股權及以下資產之賬面值作為本集團銀行及其他借貸之抵押品：

	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
	<b>599,209</b>	<b>1,696,498</b>

## 33. 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發行本金額為570,000,000港元之可換股債券(「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。

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券(續)

#### 2016年可換股債券(續)

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(於2016年可換股債券發行日期，為本公司之外幣)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。

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。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2016年可換股債券到期日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。

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(即已延長2016年可換股債券到期日之延長日期)，債務部分之賬面值由約402,000,000港元減少至約268,499,000港元，此乃基於本金額現值加自延長當日起至2022年12月7日之應計票面利息。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。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券(續)

#### 2018年可換股債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將之全部股權及星將結欠之股東貸款向星望及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」，一間由盧衍溢先生全資持有之關聯公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元。

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(於2018年可換股債券發行日期，為本公司之外幣)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。

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。該補充契據於2020年8月24日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券(續)

#### 2018年可換股債券(續)

由於延長2018年可換股債券到期日，於2020年8月24日(即2018年可換股債券到期日之延長日期)，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2018年可換股債券到期日延長後債務部分之實際年利率為26.87%。

於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：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>2016年可換股債券</b>		
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%
	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>2018年可換股債券</b>		
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%

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券(續)

#### 2018年可換股債券(續)

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
<b>2016年可換股債券</b>			
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)
估算利息開支(附註8)	29,606	-	29,606
於損益確認之匯兌差異	(22,856)	(86,484)	(109,340)
匯兌調整	16,690	57,795	74,485
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)
估算利息開支(附註8)	3,742	-	3,742
於損益確認之匯兌差異	(505)	(1,485)	(1,990)
匯兌調整	724	1,171	1,895
於2020年12月31日及2021年1月1日 (經重列)	272,460	791,621	1,064,081
計入損益	-	(778,633)	(778,633)
估算利息開支(附註8)	61,122	-	61,122
於損益確認之匯兌差異	(3,160)	(8,348)	(11,508)
匯兌調整	3,147	8,312	11,459
<b>於2021年12月31日</b>	<b>333,569</b>	<b>12,952</b>	<b>346,521</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (a) 本公司發行之可換股債券(續)

	債務部分 千港元	衍生金融工具 千港元	總計 千港元
<b>2018年可換股債券</b>			
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)
估算利息開支(附註8)	19,424	—	19,424
於損益確認之匯兌差異	(931)	(984)	(1,915)
匯兌調整	1,369	1,641	3,010
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)
估算利息開支(附註8)	17,050	—	17,050
於損益確認之匯兌差異	(11,094)	(4,352)	(15,446)
匯兌調整	11,529	2,842	14,371
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)
估算利息開支(附註8)	54,140	—	54,140
於損益確認之匯兌差異	(2,342)	(456)	(2,798)
匯兌調整	2,333	454	2,787
<b>於2021年12月31日</b>	<b>255,634</b>	<b>63</b>	<b>255,697</b>
<b>總計</b>			
<b>於2021年12月31日</b>	<b>589,203</b>	<b>13,015</b>	<b>602,218</b>
於2020年12月31日(經重列)	473,963	836,759	1,310,722

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (b) 凱升發行之應付可換股債券(「凱升可換股債券」)

於2020年11月16日，本公司之非全資附屬公司凱升發行以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，初步轉換價為每股凱升股份(「凱升股份」)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股份之普通股之轉換選擇權。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12月31日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。



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (b) 凱升發行之應付可換股債券(續)

計算凱升可換股債券及衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
<b>凱升可換股債券</b>		
凱升股價	<b>0.15 港元</b>	0.75 港元
換股價	<b>3.50 港元</b>	3.50 港元
預期波幅(附註(a))	<b>77.38%</b>	60.45%
預期期權年期	<b>3.88 年</b>	4.88 年
預期股息率(附註(b))	<b>零</b>	零
無風險利率(附註(c))	<b>1.14%</b>	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 凱升可換股債券(經重列)	16,295	1,708	18,003
計入損益	-	(872)	(872)
估算利息開支(附註8)	148	-	148
匯兌差異	6	-	6
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)
估算利息開支(附註8)	1,219	-	1,219
匯兌差異	99	-	99
<b>於2021年12月31日</b>	<b>17,767</b>	<b>286</b>	<b>18,053</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (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(「認沽期權」)，代價為約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及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：

	2021年 12月31日	2020年 12月31日
認沽期權		
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) 假設期權期間將於2024年(2020年：2023年12月31日)(即主酒店娛樂場預期開始運營之日)屆滿。該模式所用之預期期權年期已按管理層最佳估計就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響作出調整。
- (c) 預期股息收益率乃經參考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掉期利率之持續複合到期收益率估計。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 33. 可換股債券／衍生金融工具(續)

### (c) 認沽期權(續)

認沽期權之衍生金融工具之公允值之變動列示如下：

	千港元
於2020年1月1日(經重列)	2,924
計入損益	147
匯兌差異	138
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
匯兌差異	(218)
<b>於2021年12月31日</b>	<b>4,570</b>

## 34. 租賃負債

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
須於以下期間支付之租賃負債：		
一年內	<b>9,840</b>	10,887
超過一年但不超過兩年	<b>77,571</b>	8,376
超過兩年但不超過五年	<b>232,007</b>	227,759
超過五年	<b>699,606</b>	742,859
	<b>1,019,024</b>	989,881
減：12個月內到期償付之款項(列為流動負債)	<b>(9,840)</b>	(10,887)
12個月後到期償付之款項(列為非流動負債)	<b>1,009,184</b>	978,994

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 34. 租賃負債(續)

以相關集團實體之功能貨幣以外之貨幣計值之租賃負債如下：

	美元 千港元	港元 千港元	盧布 千港元
於2021年12月31日	941,713	-	4,088
於2020年12月31日(經重列)	905,314	2,708	4,256

## 35. 退休福利計劃

本集團向其位於澳門、香港、中國及其他司法管轄區之僱員及行政人員提供界定供款計劃。

### 澳門

本集團之澳門僱員為澳門政府所管理及營運之社會保障基金計劃(「**社保基金計劃**」)成員，本集團須每月向社保基金計劃定額供款以撥付相關福利。

### 香港

本集團為其所有於香港之合資格僱員設立強積金計劃。該等計劃之資產乃由受託人控制之基金持有，與本集團之資產分開處理。自損益扣除之成本乃指本集團按計劃條例內列明之比率向基金支付之供款。

### 中國

本集團為所有中國合資格僱員向一項地方市政府退休計劃供款。僱主及僱員均須各自按計劃規則訂明之比率向計劃供款。本集團有關該退休計劃之唯一責任為根據計劃作出指定之供款。

### 菲律賓

菲律賓設有界定供款計劃及界定福利計劃。

界定供款計劃為退休後計劃，根據該計劃，本集團向當地社會保險計劃支付定額供款，惟毋須承擔於定額供款付款後作進一步供款之任何法律或推定責任。

界定福利計劃為界定僱員於退休後將獲得退休後福利金額之退休後計劃，該金額通常取決於一個或多個因素，如年齡、服務期限及薪金。退休後界定福利計劃涵蓋所有一般全職僱員。然而，根據菲律賓共和國法案第7641號，僱用不超過十(10)名僱員或工人之零售服務及農業單位或營運獲豁免遵守該條文。截至2021年12月31日止年度，菲律賓辦事處有一名(2020年：兩名)僱員，故本集團申請豁免參與界定福利計劃。

## 35. 退休福利計劃(續)

### 日本

本集團按僱員基本薪金之百分比計算向有關計劃作出供款。自損益扣除之退休福利計劃成本指本集團應付予有關基金之供款。

### 俄羅斯聯邦

本集團須按工資成本之0%至30%向俄羅斯聯邦國家退休金基金供款(視乎員工之年度薪酬總額而定)，以為福利提供資金。本集團就退休福利計劃之唯一責任為作出指定供款。

於2021年12月31日，概無因僱員退出退休計劃而產生且可用於減少未來年度應付供款之已沒收供款(2020年12月31日：無)。

## 36. 股本及儲備

### (a) 股本

每股面值0.1港元之普通股

	股份數目		股本	
	2021年	2020年	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>法定</b>				
於年初及年末	<b>50,000,000,000</b>	50,000,000,000	<b>5,000,000</b>	5,000,000
<b>已發行及繳足</b>				
於年初	<b>6,666,972,746</b>	6,666,972,746	<b>666,697</b>	666,697
行使購股權(附註)	<b>1,000,000</b>	-	<b>100</b>	-
於年末	<b>6,667,972,746</b>	6,666,972,746	<b>666,797</b>	666,697

附註：於2021年1月，就根據本公司購股權計劃按行使價每股0.455港元行使購股權而發行及配發1,000,000股本公司普通股，總現金代價為455,000港元，其中100,000港元計入股本及結餘355,000港元計入股份溢價賬。除先前於購股權儲備確認及於行使相關購股權時轉撥至股份溢價賬的金額約221,000港元外，截至2021年12月31日止年度，股份溢價賬合共增加約576,000港元。新股份於所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

(b) 本集團綜合權益各組成部分之期初及期末結餘之對賬載於綜合權益變動表。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 36. 股本及儲備(續)

### (c) 儲備之性質及目的

#### (i) 股份溢價

股份溢價因按高於股份面值之價格已發行股份而產生。股份溢價賬受開曼群島公司法規管，可由本公司根據其組織章程大綱及細則之條文(如有)用於向權益股東支付分派或股息。

除非於緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司將有能力償還其於日常業務過程中到期之債務，否則不得自股份溢價賬向權益股東支付任何分派或股息。

#### (ii) 合併儲備

合併儲備乃指所收購之附屬公司股份之面值與公司交易所用股份面值之間的差額。

#### (iii) 法定儲備

根據中國法規，本集團所有中國附屬公司須於作出溢利分派前將其部分除稅後溢利轉撥至法定儲備(不可分派)。根據該等公司之組織章程細則，轉撥金額須經該等公司之董事會批准。

#### (iv) 購股權儲備

購股權儲備指已根據附註4(s)就以股份為基礎之付款所採納之會計政策確認之授予合資格參與者之尚未行使購股權於授出日期之公允值部分。

#### (v) 資本儲備

資本儲備指一名股東就預付款項之票面利率與市場利率之間的差額作出之視作注資。

#### (vi) 匯兌儲備

匯兌儲備包括換算海外業務及從集團內公司間財務報表各自之功能貨幣換算為本公司呈列貨幣而產生之所有外匯差額。該儲備根據附註4(i)所載會計政策處理。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 37. 永久證券

	千港元
<b>本金</b>	
初步確認於2020年8月18日發行之首批永久證券(附註(a))(經重列)	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
<b>於2021年12月31日</b>	<b>5,408,000</b>
<b>分派</b>	
於2020年1月1日(經重列)	-
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
<b>於2021年12月31日</b>	<b>358,263</b>
<b>總計</b>	
<b>於2021年12月31日</b>	<b>5,766,263</b>
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本金額6,000百萬港元之5.00%永久證券(「永久證券」)。

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 37. 永久證券(續)

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(2020年：1,485百萬港元)之永久證券。

- (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：89百萬港元)。

## 38. 購股權計劃

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃

本公司於2007年1月31日採納一項購股權計劃(「**2007年計劃**」)。

2007年計劃旨在讓本公司向選定參與者授予購股權作為彼等對本公司及／或其附屬公司及／或其聯營公司(定義見2007年計劃)所作貢獻之激勵或獎勵。2007年計劃於2007年1月31日採納及於2016年6月2日終止。

根據2007年計劃，本公司董事會可酌情向董事(包括執行或非執行董事)、行政人員、高級職員、僱員或若干其他合資格參與者授予購股權以認購本公司股份。

各購股權之行使價將由本公司董事會全權釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所報之官方收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所報之平均官方收市價；及(iii)於授出購股權日期本公司股份之面值。根據2007年計劃，各承授人須支付10港元作為獲授購股權之代價。授予之購股權須於要約日期起計60日內接納。於2016年12月31日所有購股權已悉數歸屬。



## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須取得獨立非執行董事之事先批准。此外，於任何12個月期間向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之任何購股權超過本公司已發行股份總數0.1%(以要約日期為基準)及總值5百萬港元(以各要約日期本公司股份之收市價為基準)，則須於股東大會上取得股東之事先批准。

2007年計劃已於2016年6月2日終止及根據2007年計劃概不會進一步授出購股權。然而，於2007年計劃終止之前據其授出之購股權將繼續有效並根據2007年計劃可予行使。

於2021年12月31日，根據2007年計劃有92,400,187份(2020年12月31日：92,400,187份)購股權尚未行使。

於截至2021年及2020年12月31日止年度，概無購股權根據2007年計劃之條款獲授出、行使或註銷。

本公司於2016年6月2日採納一項新購股權計劃(「**2016年計劃**」)。

2016年計劃旨在代替2007年計劃並繼續讓本公司向選定參與者授予購股權作為彼等對本公司及／或其任何附屬公司及／或本集團任何成員公司於其中持有任何股權之任何實體所作貢獻或潛在貢獻之激勵或獎勵。2016年計劃將自於2016年6月2日起計之10年期間內有效。

根據2016年計劃，本公司董事會可酌情向董事(不論是否為執行或非執行董事且不論是否為獨立董事)、行政人員、高級職員、僱員或若干其他合資格參與者授予購股權以認購本公司股份。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

各購股權之行使價將由本公司董事會全權釐定，惟該價格不得少於以下之最高者：(i)於授出購股權日期本公司股份於聯交所每日報價表所報之收市價；(ii)緊接授出購股權日期前五個營業日本公司股份於聯交所每日報價表所報之平均收市價；及(iii)於授出購股權日期本公司股份之面值。根據2016年計劃，各承授人須支付1港元作為接納獲授購股權之代價。授予之購股權須於要約日期起計21日內接納。

自採納2016年計劃以來據其已授出364,300,000份購股權。因此，於2021年12月31日，根據2016年計劃115,000,000份(2020年12月31日：207,400,187份)購股權尚未行使。於行使根據2007年計劃及2016年計劃已授出之所有尚未行使之購股權而可發行之最高本公司股份數目為207,400,187股，相當於報告期末本公司已發行股份之約3.11%。各承授人於授予日期前任何12個月期間因行使根據2016年計劃及本公司任何其他購股權計劃向其授出之購股權(包括已行使、註銷及尚未行使之購股權)而已發行及可能將予發行之本公司股份總數，不得超過授出日期本公司已發行股份數目之1%。任何進一步授出超過此1%限額之購股權須由本公司刊發一份通函及於股東大會上取得股東批准。

向本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等之任何聯繫人士授出購股權，須取得獨立非執行董事之事先批准。此外，於12個月期間直至授出日期(包括該日)向本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等之任何聯繫人士授出之任何購股權超過本公司已發行股份總數0.1%(以要約日期為基準)及總值5百萬港元(以各要約日期本公司股份之收市價為基準)，須由本公司刊發一份通函及於股東大會上取得股東批准。

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

下表披露截至2021年及2020年12月31日止年度根據2007年計劃及2016年計劃董事、僱員及其他合資格參與者持有之購股權以及該等持有之變動詳情：

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：

### 2021年

承授人	購股權數目					於2021年 12月31日 (附註(iii))	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2021年 1月1日	2021年內 已授出	2021年內 已行使	2021年內 已註銷	2021年內 已失效					
<b>董事</b>										
盧衍溢先生	8,000,000	-	-	-	-	<b>8,000,000</b>	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	20,000,000	-	-	-	-	<b>20,000,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
施文龍先生	600,000	-	-	-	-	<b>600,000</b>	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	900,000	-	-	-	-	<b>900,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	1,500,000	-	-	-	-	<b>1,500,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
歐中安先生	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	12,000,000	-	-	-	-	<b>12,000,000</b>	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	16,000,000	-	-	-	-	<b>16,000,000</b>	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	83,000,000	-	-	-	-	<b>83,000,000</b>				
<b>本集團</b>										
其他僱員	462,559	-	-	-	-	<b>462,559</b>	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月13日至2023年12月12日	0.344
	2,100,000	-	(200,000)	-	-	<b>1,900,000</b>	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,150,000	-	(300,000)	-	-	<b>2,850,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	5,250,000	-	(500,000)	-	-	<b>4,750,000</b>	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,340,000	-	-	-	(540,000)	<b>1,800,000</b>	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	2,340,000	-	-	-	(540,000)	<b>1,800,000</b>	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	3,120,000	-	-	-	(720,000)	<b>2,400,000</b>	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	18,762,559	-	(1,000,000)	-	(1,800,000)	<b>15,962,559</b>				

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：  
(續)

#### 2021年(續)

承授人	購股權數目					於2021年 12月31日 (附註(iii))	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2021年 1月1日	2021年內 已授出	2021年內 已行使 (附註(ii))	2021年內 已註銷	2021年內 已失效 (附註(ii))					
本集團	91,937,628	-	-	-	-	<b>91,937,628</b>	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月12日至2023年12月12日	0.344
顧問	120,000,000	-	-	-	(120,000,000)	-	2017年1月11日	不適用	2017年1月11日至2017年1月10日	0.202
	16,500,000	-	-	-	-	<b>16,500,000</b>	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	3,600,000	-	-	-	(3,600,000)	-	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	5,400,000	-	-	-	(5,400,000)	-	2017年4月19日	2017年4月19日至2018年4月18日	2018年4月19日至2027年4月18日	0.700
	9,000,000	-	-	-	(9,000,000)	-	2017年4月19日	2017年4月19日至2019年4月18日	2019年4月19日至2027年4月18日	0.700
	1,400,000	-	-	-	(1,400,000)	-	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,100,000	-	-	-	(2,100,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,500,000	-	-	-	(3,500,000)	-	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,880,000	-	-	-	(2,880,000)	-	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	2,880,000	-	-	-	(2,880,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	3,840,000	-	-	-	(3,840,000)	-	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	263,037,628	-	-	-	(154,600,000)	<b>108,437,628</b>				
	364,800,187	-	(1,000,000)	-	(156,400,000)	<b>207,400,187</b>				
可行使	324,620,187					<b>189,000,187</b>				
加權平均 行使價 (港元)	0.437	-	0.455	-	0.322	<b>0.524</b>				

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：  
(續)

2020年

承授人	購股權數目					授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2020年 1月1日	2020年內 已授出	2020年內 已註銷 (附註(iv))	2020年內 已失效 (附註(v))	於2020年 12月31日 (附註(vi))				
<b>董事</b>									
盧衍溢先生	8,000,000	-	-	-	8,000,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	12,000,000	-	-	-	12,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	20,000,000	-	-	-	20,000,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
施文龍先生	600,000	-	-	-	600,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	900,000	-	-	-	900,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	1,500,000	-	-	-	1,500,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
歐中安先生	12,000,000	-	(12,000,000)	-	-	2019年7月2日	不適用	2019年7月2日至2029年7月1日	1.920
	12,000,000	-	(12,000,000)	-	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2020年7月1日	2020年7月2日至2029年7月1日	1.920
	16,000,000	-	(16,000,000)	-	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2021年7月1日	2021年7月2日至2029年7月1日	1.920
	-	12,000,000	-	-	12,000,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	12,000,000	-	-	12,000,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	16,000,000	-	-	16,000,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	83,000,000	40,000,000	(40,000,000)	-	83,000,000				
<b>本集團</b>									
其他僱員	462,559	-	-	-	462,559	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月13日至2023年12月12日	0.344
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,150,000	-	-	-	3,150,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	5,250,000	-	-	-	5,250,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,040,000	-	(1,440,000)	(600,000)	-	2019年7月2日	不適用	2019年7月2日至2029年7月1日	1.920
	2,040,000	-	(1,440,000)	(600,000)	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2020年7月1日	2020年7月2日至2029年7月1日	1.920
	2,720,000	-	(1,920,000)	(800,000)	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2021年7月1日	2021年7月2日至2029年7月1日	1.920
	-	2,340,000	-	-	2,340,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	2,340,000	-	-	2,340,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	3,120,000	-	-	3,120,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	17,762,559	7,800,000	(4,800,000)	(2,000,000)	18,762,559				

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於各報告期末存在之授予之條款及條件(據此所有購股權以股份實物交付方式結付)如下：  
(續)

2020年(續)

承授人	購股權數目					授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 行使價 港元
	於2020年 1月1日	2020年內 已授出	2020年內 已註銷 (附註(iv))	2020年內 已失效 (附註(v))	於2020年 12月31日 (附註(vi))				
本集團	91,937,628	-	-	-	91,937,628	2013年12月12日	2013年12月12日至2013年12月12日	2013年12月13日至2023年12月12日	0.344
顧問	120,000,000	-	-	-	120,000,000	2017年1月11日	不適用	2017年1月11日至2027年1月10日	0.202
	16,500,000	-	-	-	16,500,000	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	3,600,000	-	-	-	3,600,000	2017年4月19日	不適用	2017年4月19日至2027年4月18日	0.700
	5,400,000	-	-	-	5,400,000	2017年4月19日	2017年4月19日至2018年4月18日	2018年4月19日至2027年4月18日	0.700
	9,000,000	-	-	-	9,000,000	2017年4月19日	2017年4月19日至2019年4月18日	2019年4月19日至2027年4月18日	0.700
	1,400,000	-	-	-	1,400,000	2017年9月4日	不適用	2017年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,100,000	-	-	-	2,100,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2018年9月3日	2018年9月4日至2027年9月3日	0.455
	3,500,000	-	-	-	3,500,000	2017年9月4日	2017年9月4日至2019年9月3日	2019年9月4日至2027年9月3日	0.455
	2,880,000	-	(2,880,000)	-	-	2019年7月2日	不適用	2019年7月2日至2029年7月1日	1.920
	2,880,000	-	(2,880,000)	-	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2020年7月1日	2020年7月2日至2029年7月1日	1.920
	3,840,000	-	(3,840,000)	-	-	2019年7月2日	2019年7月2日至2021年7月1日	2021年7月2日至2029年7月1日	1.920
	-	2,880,000	-	-	2,880,000	2020年9月22日	不適用	2020年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	2,880,000	-	-	2,880,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2021年9月21日	2021年9月22日至2030年9月21日	0.900
	-	3,840,000	-	-	3,840,000	2020年9月22日	2020年9月22日至2022年9月21日	2022年9月22日至2030年9月21日	0.900
	263,037,628	9,600,000	(9,600,000)	-	263,037,628				
	363,800,187	57,400,000	(54,400,000)	(2,000,000)	364,800,187				
可行使	324,320,187				324,620,187				
加權平均 行使價 (港元)	0.594	0.900	1.920	1.920	0.437				

附註：

- 截至2020年12月31日止年度，該等購股權註銷乃由於若干已授出購股權(「現有購股權」)之行使價大幅高於本公司股份於註銷時之市價。董事認為現有購股權不能再達到向承授人(「合資格承授人」)提供激勵或獎勵之目的，本公司董事會已議決註銷54,400,000份現有購股權，並進一步議決向合資格承授人授出新購股權。
- 該等購股權失效乃因截至2021年及2020年12月31日止年度，本公司僱員及顧問辭任或退任。
- 購股權數目及相應行使價已因2016年發行供股股份而進行調整。
- 於2020年12月，本公司接獲行使1,000,000份購股權之通知，本公司已於有關購股權獲行使後在2021年1月發行1,000,000股新股份。

## 38. 購股權計劃(續)

### (a) 本公司以權益結算之購股權計劃(續)

於截至2020年12月31日止年度，57,400,000份購股權已根據2016年計劃之條款於2020年9月22日獲授出(「2020年9月批次」)，且概無購股權獲行使，而2,000,000份購股權已失效，54,400,000份購股權則被註銷。

於2020年9月22日授出之購股權公允值約為16,123,000港元。

公允值乃使用二項式模型計算。輸入該模型之數據如下：

	2020年 9月批次
股價	0.740港元
行使價	0.900港元
預期波幅	37.39%
預期期權年期	10年
無風險利率	0.896%
預期股息收益率	零

所採用之波幅乃基於截至估值日期本公司股價之持續複式回報率之平均年度標準偏差。由於所作假設及所用模式有所限制，故就購股權計算之公允值難免有主觀成分。

截至2021年12月31日止年度，本集團就本公司授出之購股權確認以股份為基礎補償福利約8,199,000港元(2020年：20,929,000港元)。

截至2020年12月31日止年度，本公司為其若干尚未行使購股權重新定價。行使價由1.920港元減至0.900港元。公允值增加約8,715,000港元將於介乎0年至2年之餘下歸屬期內支銷。本公司使用上述輸入數據計量舊購股權及新購股權之公允值。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 凱升以權益結算之購股權計劃

於2011年7月7日舉行之凱升股東特別大會上，凱升股東批准採納一項新購股權計劃(「凱升計劃」)，並終止於2002年7月11日採納之前購股權計劃。

根據凱升計劃，凱升董事可全權向凱升集團任何成員公司之任何董事、行政人員及僱員以及凱升集團任何成員公司之顧問、專業人士及其他顧問(「參與者」)授出購股權以認購凱升股份，惟須受凱升計劃所規定之條款及條件所規限。凱升計劃之目的旨在確認參與者對凱升已作出或可能作出之貢獻，以及為彼等提供認購凱升資本權益之機會，並鼓勵彼等致力提升凱升及其股份之價值，以符合凱升及其股東之整體利益。

根據凱升計劃(及根據凱升任何其他計劃)，將授出之所有購股權獲行使而可能發行之凱升股份數目上限，合共不得超過採納凱升計劃當日已發行凱升股份之10%，惟凱升徵求股東批准更新該上限則作別論。此外，根據凱升計劃(及根據凱升任何其他計劃)所有已授出而尚未行使之購股權獲行使時可予發行之凱升股份數目上限，不得超過不時已發行凱升股份之30%。各參與者於任何十二個月期間在凱升計劃之最高權益數目為不時已發行凱升股份之1%。

於2021年12月31日，根據計劃已授出而仍未行使之購股權所涉及之凱升股份數目為13,496,875股(2020年：20,156,875股)，相當於已發行凱升股份總數之0.30%(2020年：0.45%)。於2021年12月31日，該計劃項下可供發行之股份總數為450,944,459股(2020年：116,054,633股)，相當於已發行凱升股份之約10.00%(2020年：2.57%)。

購股權之行使期將由凱升董事全權酌情釐定，惟概無購股權可於授出日期起計之十年後行使。購股權可予以行使前必須持有之最短期限由凱升董事於授出購股權時釐定。

接納購股權時須支付代價1港元。行使價由凱升董事釐定及須至少為下列三項之最高者(i)在授出當日凱升股份之收市價；(ii)緊接授出當日前五個營業日股份之平均收市價；及(iii)凱升股份之面值。凱升計劃將由獲採納日期起十年期間內適用及有效。凱升計劃將於2031年5月27日屆滿。



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

凱升之獨立非執行董事以及本集團之僱員及顧問持有之凱升購股權於截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度之變動載列如下：

承授人	購股權數目			授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 凱升股份 行使價
	於2021年 1月1日	已失效	於2021年 12月31日				
凱升之獨立非執行董事	1,875,000	-	<b>1,875,000</b>	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至 2023年12月12日	1.05
凱升其他僱員	605,625	(605,625)	-	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	605,625	(605,625)	-	2016年9月1日	2016年9月1日至 2017年8月31日	2017年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	10,621,875	-	<b>10,621,875</b>	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至 2023年12月12日	1.05
	13,708,125	(1,211,250)	<b>12,496,875</b>				
凱升顧問	2,724,375	(2,724,375)	-	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	2,724,375	(2,724,375)	-	2016年9月1日	2016年9月1日至 2017年8月31日	2017年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	300,000	-	<b>300,000</b>	2020年11月2日	不適用	2020年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	300,000	-	<b>300,000</b>	2020年11月2日	2020年11月2日至 2021年11月1日	2021年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	400,000	-	<b>400,000</b>	2020年11月2日	2020年11月2日至 2022年11月1日	2022年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	6,448,750	(5,448,750)	<b>1,000,000</b>				
	20,156,875	(6,660,000)	<b>13,496,875</b>				
可行使	19,456,875		<b>13,096,875</b>				
加權平均行使價 (港元)	1.40	2.12	<b>1.04</b>				

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

凱升之獨立非執行董事以及本集團之僱員及顧問持有之凱升購股權於截至2021年12月31日及2020年12月31日止年度之變動載列如下：(續)

承授人	購股權數目				於2020年 12月31日	授出日期	歸屬期間	可行使期間	每股 凱升股份 行使價
	於2020年 10月16日	已授出	已失效	已註銷					
凱升之 獨立非執行董事	1,875,000	-	-	-	1,875,000	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至 2023年12月12日	1.05
凱升其他僱員	605,625	-	-	-	605,625	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	605,625	-	-	-	605,625	2016年9月1日	2016年9月1日至 2017年8月31日	2017年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	12,403,125	-	(1,781,250)	-	10,621,875	2018年12月13日	不適用	2018年12月13日至 2023年12月12日	1.05
	15,489,375	-	(1,781,250)	-	13,708,125				
凱升顧問	2,724,375	-	-	-	2,724,375	2016年9月1日	不適用	2016年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	2,724,375	-	-	-	2,724,375	2016年9月1日	2016年9月1日至 2017年8月31日	2017年9月1日至 2021年8月31日	2.12
	-	300,000	-	-	300,000	2020年11月2日	不適用	2020年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	-	300,000	-	-	300,000	2020年11月2日	2020年11月2日至 2021年11月1日	2021年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	-	400,000	-	-	400,000	2020年11月2日	2020年11月2日至 2022年11月1日	2022年11月2日至 2025年11月1日	0.912
	5,448,750	1,000,000	-	-	6,448,750				
	20,938,125	1,000,000	(1,781,250)	-	20,156,875				
可行使					19,456,875				
加權平均行使價 (港元)	1.39	0.912	1.05	-	1.40				

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時結束。各購股權自歸屬起賦予持有人認購一股凱升普通股之權利。

於完成凱升供股事項(定義見附註39(b))後，凱升集團已根據凱升計劃之條款計算對尚未行使購股權之行使價及股份數目之必要調整。

於2020年11月2日，凱升根據凱升計劃向凱升的一名顧問授出合共1,000,000份購股權，以按行使價0.912港元認購凱升股份(「**2020年11月凱升批次**」)。

購股權分為三批，其中30%自2020年11月2日起至2025年11月1日可予行使，30%自2021年11月2日起至2025年11月1日可予行使，而餘下40%則自2022年11月2日起至2025年11月1日可予行使。

公允值是以二項式模型計算，該模型之輸入數據如下：

	2020年11月 凱升批次
凱升股價	0.890港元
行使價	0.912港元
預期波動	59.0%
預期期權年期	5年
無風險利率	0.249%
預期股息收益率	零

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 38. 購股權計劃(續)

### (b) 凱升以權益結算之購股權計劃(續)

預期波幅乃按凱升過往五年之歷史股價波幅釐定。基於管理層之最佳估計，該模型所用之預期有效期已就不可轉換性、行使限制及行為考慮因素之影響作出調整。

二項式模型已用作估計購股權之公允值。於計算購股權之公允值時採用之變數及假設乃基於凱升董事之最佳估計。購股權價值隨若干主觀假設之不同變數而改變。

於截至2021年12月31日止年度，凱升計劃項下6,660,000份(於2020年10月16日至2020年12月31日期間：1,781,250份)購股權已失效。

截至2021年12月31日止年度，凱升集團就凱升授出之購股權確認以股份為基礎之薪酬福利約162,000港元(於2020年10月16日至2020年12月31日期間：約123,000港元)。

於截至2021年12月31日止年度，概無購股權根據凱升計劃獲授出、行使或被註銷。

於截至2020年12月31日止年度，概無購股權根據凱升計劃獲行使或被註銷。

## 39. 收購附屬公司

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

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

由於所收購資產並不構成香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併所界定之業務，故董事釐定收購事項為透過收購一間附屬公司而非業務合併收購資產。

千港元

投資活動所得現金流量中購買物業、經營權及設備之現金流出：

已付現金代價

70,148

### (b) 收購凱升

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

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購凱升(續)

於凱升供股事項之前，本集團持有凱升約24.74%股權(「現有股權」)。現有股權於完成日期之公允值約325,805,000港元乃參考凱升於完成日期所報股價每股0.73港元計算。緊接完成日期前，本集團就現有股權於凱升之權益之賬面總值約為475,341,000港元。

於完成日期，現有股權之公允值與本集團於凱升之權益之賬面總值(連同於業務合併時重新計量現有股權而解除之匯兌儲備約27,132,000港元)之差額約122,404,000港元已於本集團綜合損益表內確認為於截至2020年12月止年度業務合併時重新計量現有股權之虧損。

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

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購凱升(續)

於凱升收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：

	凱升於合併前 之賬面值 千港元 (經重列)	公允值調整 千港元 (經重列)	公允值 千港元 (經重列)
物業、經營權及設備(附註14)	1,374,199	159,661	1,533,860
使用權資產(附註15)	5,107	—	5,107
就非流動資產之預付款及按金	13,532	—	13,532
無形資產(附註17)	407	—	407
存貨	1,923	—	1,923
應收賬款、其他應收款及預付款	28,046	—	28,046
銀行結餘及現金	2,436,477	—	2,436,477
應付賬款及其他應付款	(42,747)	—	(42,747)
合約負債	(1,965)	—	(1,965)
來自一間附屬公司非控股股東貸款	(170,292)	—	(170,292)
增值稅安排之負債	(28,883)	—	(28,883)
租賃負債	(4,168)	—	(4,168)
所收購資產淨值之公允值	3,611,636	159,661	3,771,297
產生自凱升收購事項之非控股權益			(1,472,820)
凱升收購事項之議價收購收益			(348,283)
總代價			1,950,194

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購凱升(續)

	千港元 (經重列)
以下列方式支付：	
已付現金代價	1,624,389
現有股權之公允值	325,805
	<hr/>
	1,950,194
<b>對綜合損益表之淨影響：</b>	
於業務合併時重新計量現有股權之虧損	(122,404)
凱升收購事項之議價收購收益	348,283
	<hr/>
議價收購收益淨額	225,879

凱升集團之應收賬款及其他應收款於完成日期之公允值與其總合約金額相若，並預期將於日後悉數收回。

有關凱升收購事項之現金流量分析如下：

	千港元 (經重列)
<b>凱升收購事項產生之現金流入淨額：</b>	
已付現金代價	(1,624,389)
已收購銀行結餘及現金	2,436,477
	<hr/>
計入投資活動所得現金流量之現金流入淨額	812,088
計入經營活動所得現金流量之凱升收購事項之交易成本	(6,632)
	<hr/>
	805,456



## 39. 收購附屬公司(續)

### (b) 收購凱升(續)

附註：

- (i) 於完成日期確認之非控股權益按非控股權益應佔凱升集團可識別資產及負債淨值之比例計量。
- (ii) 本集團於凱升集團於完成日期之可識別資產及負債之公允淨值之權益超過業務合併之成本。於確認議價收購收益前，本集團重新評估其是否已正確識別所有已收購資產及所有已承擔負債以及於該審閱中應識別之任何額外資產或負債。凱升供股事項之代價乃經計及(其中包括)凱升股份之過往成交價、凱升集團之財務表現及可資比較公司之交易倍數後釐定，較凱升擁有人應佔資產淨值有所折讓。因此，本集團於完成日期所收購之股權應佔凱升集團可識別資產及負債之公允淨值超過業務合併成本，而整體議價收購收益淨額約348,283,000港元即時於損益確認，此乃由於交易價格較資產淨值有所折讓所致。

截至2020年12月31日止年度，收購相關成本約6,632,000港元已從代價中扣除，並已於綜合損益表中確認為行政開支及其他經營開支。

於完成日期至報告期末期間，凱升集團為本集團截至2020年12月31日止年度之收入貢獻約47,685,000港元及為本集團之綜合溢利帶來虧損約人民幣21,048,000元。

倘凱升收購事項於截至2020年12月31日止年度初進行，本集團截至2020年12月31日止年度來自持續經營業務之收入及溢利將分別為約345,411,000港元及約1,236,373,000港元。備考資料僅供說明用途，未必反映凱升收購事項於2020年1月1日完成時本集團實際取得之收入及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

### (c) 收購東陽新光

截至2020年12月31日止年度，本集團已於司法拍賣中成功以競投價人民幣26,500,000元(相當於約29,819,000港元)收購東陽新光(一間於中國成立之有限公司)100%股權，並於2020年11月19日登記為東陽新光100%股權之登記擁有人(「東陽新光收購事項」)。

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

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 39. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購東陽新光(續)

於東陽新光收購事項日期之已收購資產及已確認負債如下：

	東陽新光 於合併前之 賬面值 千港元 (經重列)	暫定 公允值調整 千港元 (經重列)	暫定公允值 千港元 (經重列)
物業、經營權及設備(附註14)	1,424	-	1,424
使用權資產(附註15)	63,227	3,217	66,444
應收賬款、其他應收款及預付款	36,619	(11,851)	24,768
銀行結餘及現金	9,075	-	9,075
應付賬款及其他應付款	(12,819)	-	(12,819)
租金及其他按金	(5,204)	-	(5,204)
租賃負債	(67,340)	896	(66,444)
即期稅項負債	(477)	-	(477)
所收購資產淨值之公允值	24,505	(7,738)	16,767
已付代價			29,819
商譽(附註17)			13,052

東陽新光之應收賬款及其他應收款於收購日期之公允值約為24,768,000港元。於收購日期，該等已收購應收賬款及其他應收款之總合約金額約為36,619,000港元。於收購日期對預期無法收回之合約現金流量之最佳估計約為11,851,000港元。

## 39. 收購附屬公司(續)

### (c) 收購東陽新光(續)

有關東陽新光收購事項之現金流量分析如下：

	千港元 (經重列)
<hr/>	
<b>東陽新光收購事項產生之現金流出淨額：</b>	
已付現金代價	(29,819)
減：已收購銀行結餘及現金	9,075
<hr/>	
計入投資活動現金流量之現金流出淨額	(20,744)
計入經營活動現金流量之東陽新光收購事項之交易成本	(56)
<hr/>	
	(20,800)
<hr/>	

附註：

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

截至2020年12月31日止年度，收購相關成本約56,000港元已從代價中扣除，並已於綜合損益表中確認為行政開支。

於收購日期至報告期末期間，東陽新光為本集團截至2020年12月31日止年度之收入貢獻約1,504,000港元及為本集團綜合溢利帶來虧損約428,000港元。

倘東陽新光收購事項於截至2020年12月31日止年度初進行，本集團截至2020年12月31日止年度來自持續經營業務之收入及溢利將分別為約206,891,000港元及約1,279,406,000港元)。備考資料僅供說明用途，未必反映東陽新光收購事項於2020年1月1日完成時本集團實際取得之收入及業績，亦不擬作為未來業績之預測。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 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
<b>所出售負債淨額</b>	
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)
<b>所出售負債淨額</b>	<b>(1,033,752)</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

### (a) 出售附屬公司日期之負債淨額如下:(續)

	千港元
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)
出售附屬公司之收益	201,736

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)
出售事項之現金淨流入總額	186,527

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

### (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
總收入	22,866	42,392
銷售成本	(6,792)	(6,072)
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)
除稅前虧損	(25,388)	(517,481)
所得稅抵免	467	115,414
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40(a))	201,736	-
來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)	176,815	(402,067)
從功能貨幣換算為呈列貨幣而產生之匯兌差異	(9,997)	(57,161)
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	166,818	(459,228)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 40. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

### (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：(續)

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
經營活動所用之現金流淨額	<b>(6,899)</b>	(366,683)
投資活動所用之現金流淨額	<b>(430)</b>	(1,839)
融資活動(所用)所得之現金流淨額	<b>(355)</b>	371,854
<b>出售集團之現金及現金等價物的(減少)增加淨額</b>	<b>(7,684)</b>	3,332
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)	<b>2.65</b>	(6.03)
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)	<b>2.15</b>	(4.71)

### (c) 來自己終止經營業務之年內溢利(虧損)

經扣除(計入)下列項目後來自己終止經營業務之年內溢利(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	<b>71</b>	136
使用權資產之折舊	<b>891</b>	1,686
<b>折舊及攤銷總額</b>	<b>962</b>	1,822
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	<b>5,362</b>	9,718
- 退休福利計劃供款	<b>934</b>	265
<b>總員工成本，不包括董事</b>	<b>6,296</b>	9,983
就其他應收款確認之減值虧損	-	2,818
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))	<b>4</b>	(440)
銷售成本		
- 提供服務成本	<b>6,792</b>	6,072
投資物業之租金收入總額	<b>(19,694)</b>	(35,786)
減：計入銷售成本之投資物業產生之直接經營開支	<b>4,728</b>	2,678
	<b>(14,966)</b>	(33,108)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 41. 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45.3百萬元)(2020年12月31日：約人民幣37百萬元)(相當於約44.0百萬元)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以及本公司、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	2020年
	千港元	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。



## 41. 或然負債(續)

### (c) (續)

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，故毋須於各報告期末確認撥備。

(d) 於2020年12月31日，銀行結餘約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40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。

## 42. 經營租賃承擔

### 本集團作為出租人

持有作出租用途之所有物業已分別獲未來1至5年(2020年：1至6年)之租賃承諾。

租賃之應收最低租賃付款如下：

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
一年內	-	36,253
第二年	-	16,764
第三年	-	17,267
第四年	-	17,785
第五年	-	18,319
五年以上	-	12,579
	-	118,967

年內出租之投資物業並未與租戶訂立租約承諾期(2020年：3至20年)。除最低租賃付款外，本集團有權按相關租賃協議訂明之租戶營業額之固定百分比收取或然租金，於截至2021年12月31日止年度有關百分比介乎6%至9.5%(2020年：2%至12%)。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 43. 資本承擔

本集團就物業、經營權及設備擁有之未於綜合財務報表內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	<b>3,600,183</b>	4,763,350

## 44. 關連方披露

誠如附註25所述，本集團通過向外部個別客戶(「最終客戶」)提供酒店住宿、交通及娛樂從事旅遊相關業務。此業務絕大部分源於本集團控股股東及／或其受控制實體向本集團推介之最終客戶，而該等最終客戶亦為控股股東及／或其受控制實體之其他業務之客戶。此外，該等受控制實體亦為相關服務(如提供酒店客房、汽車及類似產品)之主要供應商以及若干最終客戶之結算代理。因此，本集團之應收賬款及應付賬款定期與控股股東及／或其受控制實體以淨額結清。

除於綜合財務狀況表內披露之與關連方之結餘詳情以及於綜合財務報表其他地方披露之其他詳情外，於兩個年度內本集團亦與關連方進行下列重大交易：

關連方名稱	附註	交易性質	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
名萃	(i)	2016年可換股債券之估算利息 開支	<b>61,122</b>	33,348
太陽城博彩中介	(ii)	旅遊代理服務收入	<b>170</b>	62
		採購酒店住宿服務產品	<b>39,978</b>	113,800
		採購旅遊相關產品	-	100
		管理服務費開支	<b>2,751</b>	2,921

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 44. 關連方披露(續)

關連方名稱	附註	交易性質	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
星望	(ii)	2018年可換股債券之估算 利息開支	<b>32,265</b>	21,737
		2018年承兌票據之估算 利息開支	<b>54,575</b>	33,798
		2018年貸款之估算利息開支	-	15,318
		2019年貸款1之估算利息開支	-	46,152
		2019年貸款2之估算利息開支	-	22,746
		2020年貸款1之估算利息開支	-	4,017
		2020年貸款2之估算利息開支	-	23,759
		2021年貸款之估算利息開支	<b>9,603</b>	-
		2018年承兌票據之利息開支 貸款利息開支	<b>6,060</b> <b>2,284</b>	6,027 59,125
		永久證券之建議分派	<b>269,227</b>	89,036
Hoi An South Development Ltd	(iii)	酒店及綜合度假村一般顧問 服務收入	<b>3,284</b>	7,563
Better Linkage	(viii)	2018年可換股債券之估算 利息開支	<b>21,875</b>	14,737
周先生及陳慧玲女士	(v)	銷售旅遊相關產品 旅遊代理服務收入	<b>74</b> <b>179</b>	101 313
盧衍溢先生	(iv)	銷售旅遊相關產品 旅遊代理服務收入	<b>2</b> <b>23</b>	65 1
鄭丁港先生	(vii)	旅遊代理服務收入	-	1,005

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 44. 關連方披露(續)

關連方名稱	附註	交易性質	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
金曜	(vi)	向一間合營公司貸款之 利息收入	<b>37,077</b>	22,719
		向一間合營公司貸款之 估算利息收入	<b>38,650</b>	27,326
東雋非控股股東		東雋貸款之估算利息開支	<b>8,215</b>	1,788
Westside及/或Travellers	(ix)	添置在建工程	-	163,680
		添置使用權資產	-	1,344,469
		於租賃開始日期確認租賃 負債及使用權資產	-	857,334
		於在建工程內資本化之租賃 負債利息已計入物業、 經營權及設備	<b>37,176</b>	-
Brightleisure Management Inc. (「Brightleisure」)	(ix)	顧問服務費支出	<b>4,020</b>	-
Asian E-Commerce, Inc. (「Asian E-Commerce」)	(x)	出售本公司一間聯營公司 First Oceanic Property Management, Inc. 股權之 所得款項	<b>24,768</b>	-

附註：

- (i) 名萃為本公司之直接控股公司。
- (ii) 太陽城博彩中介及星望由本公司主要股東、前執行董事兼前主席周先生全資擁有。
- (iii) Hoi An South Development Ltd為金曜之間接非全資附屬公司，該公司為本公司之合營公司。本公司間接擁有Hoi An South Development Ltd約34%股權。
- (iv) 本公司執行董事盧衍溢先生。
- (v) 陳慧玲女士為周先生之配偶。
- (vi) 金曜為本公司之合營公司。本公司間接擁有金曜50%股權。
- (vii) 鄭丁港先生擁有名萃50%股權。
- (viii) Better Linkage為盧衍溢先生全資持有。
- (ix) Westside/Travellers為Suntrust的非控股股東之同系附屬公司。Brightleisure為Travellers之全資附屬公司。
- (x) Asian E-Commerce由Suntrust的非控股股東擁有50%。

## 44. 關連方披露(續)

根據上市規則第14A章，概無上述交易為本公司之關連交易或持續關連交易，惟以下除外：

- 上述附註(ii)相關之與太陽城博彩中介之交易構成本公司於年內之持續關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(v)相關之與周先生及陳慧玲女士之交易構成本公司於年內之持續關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(ix)及(x)相關之與Westside及／或Travellers及Asian E-Commerce進行之交易構成本公司於年內之關連交易。本公司確認其已遵守上市規則第14A章之適用披露規定；
- 上述附註(x)相關之與Brightleisure進行之交易構成本公司於年內之關連交易。鑒於所有適用百分比率均低於1%，而與Brightleisure之交易乃按照正常商業條款進行，且僅基於涉及本公司附屬公司層面之關連人士而屬關連交易，故根據上市規則第14A.76(1)(b)條，與Brightleisure之交易獲豁免遵守上市規則第14A章的規定；
- 上文附註(ii)所述向星望支付之貸款之利息開支與星望提供之貸款有關，其構成本公司於年內之持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章項下之披露規定，原因是有關貸款乃按對本集團更佳之條款訂立；及
- 上述附註(iv)有關之交易構成本公司於年內之持續關連交易，惟獲豁免遵守上市規則第14A章之披露規定，原因是符合最低豁免水平。

本集團主要管理人員之薪酬包括向董事及若干最高薪酬僱員支付之金額，如附註10所披露。

## 45. 資本風險管理

本集團之資本管理目標為確保本集團實體能持續經營，同時透過優化債務與股本結餘，為股東爭取最大回報。本集團於年內之整體策略保持不變。

本集團之資本架構包括債務，當中包括分別於附註25、32、33(a)及(b)內披露之應付一名前董事／董事、關聯公司及一間附屬公司非控股股東款項、來自一間關聯公司及附屬公司非控股股東貸款、銀行及其他借貸以及可換股債券，扣除已抵押銀行存款、受限制銀行存款以及銀行結餘及現金，當中包括股本、股份溢價及其他儲備。

本集團管理層不時審閱資本架構。作為審閱之一部分，管理層考慮資本成本及各類別資本涉及之風險。根據管理層之推薦建議，本集團將透過支付股息、發行新股、舉借新債或贖回現有負債來平衡其整體資本架構。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具

### (a) 金融工具之分類

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>金融資產</b>		
衍生金融工具	4,570	3,209
攤銷成本	2,483,931	3,102,034
	<b>2,488,501</b>	<b>3,105,243</b>
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	2,401,145	2,859,539
租賃負債	1,019,024	989,881
衍生金融工具	13,301	837,595
	<b>3,433,470</b>	<b>4,687,015</b>

### (b) 金融風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括計入應收賬款及其他應收款的金融資產、應收貸款、計入非流動金融資產按金的金融資產、衍生金融工具、應收董事及一間附屬公司一名控股股東款項、銀行結餘及現金、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、已抵押銀行存款、受限制銀行存款、計入應付賬款及其他應付款的金融負債、應付關聯公司、一名前董事／董事及一間附屬公司非控股股東款項、來自一間關聯公司及附屬公司非控股股東貸款、租金及其他按金、應付利息、增值稅安排之負債、租賃負債、可換股債券、衍生金融工具以及銀行及其他借貸。該等金融工具之詳情已於相關附註披露。該等金融工具涉及之風險包括市場風險(即貨幣風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動性風險。如何減低該等風險之政策載於下文。管理層管理及監察該等風險，以確保及時與有效地採取適當措施。

#### 市場風險

##### (i) 貨幣風險

本公司若干附屬公司以外幣進行買賣，令本集團承受外幣風險。董事相信，本集團並無重大外幣風險，因為外幣風險透過持有相關貨幣作未來結算而減低。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

本集團於各報告期末以本集團功能貨幣以外貨幣計值之貨幣資產及貨幣負債賬面值如下：

	負債		資產	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
人民幣	<b>21,653</b>	-	-	-
港元	-	1,561,726	-	222,915
美元	<b>1,108,741</b>	1,061,792	<b>1,107,150</b>	504,472
盧布	<b>56,607</b>	66,491	<b>311,204</b>	39,281

本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層監控外匯風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於各實體功能貨幣兌相關外幣上升／下跌10%而釐定。10%乃向主要管理人員以內部形式呈報外幣風險時採用之敏感度比率，並代表管理層對外幣匯率可能合理變動之評估。敏感度分析僅包括以外幣計值之尚未支付貨幣項目，並於報告期末以外幣匯率變動10%作匯兌調整。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (i) 貨幣風險(續)

#### 敏感度分析(續)

#### 於2021年12月31日

倘就各以人民幣計值之貨幣資產及負債港元兌人民幣上升/下跌10%，則本集團於截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約1,732,000港元。

由於港元與美元在窄幅範圍內掛鈎，本集團預期美元兌港元匯率不會有任何重大變動，港元的貨幣風險敞口並不重大。

倘就各以盧布計值之貨幣資產及負債港元兌盧布上升/下跌10%，則本集團於截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約25,460,000港元。

#### 於2020年12月31日

倘就各以港元計值之貨幣資產及負債人民幣兌港元上升/下跌10%，則本集團於截至2020年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約人民幣84,506,000元(相當於約100,411,000港元)。

倘就各以美元計值之貨幣資產及負債人民幣兌美元上升/下跌10%，則本集團於截至2020年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約人民幣35,178,000元(相當於約41,799,000港元)。

倘就各以盧布計值之貨幣資產及負債人民幣兌盧布上升/下跌10%，則本集團於截至2020年12月31日止年度之除稅後溢利將增加/減少約人民幣1,717,000元(相當於約2,041,000港元)。



## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

##### (ii) 利率風險

本集團面臨與應付關聯公司款項(附註25(c))、來自一間關聯公司貸款(附註25(e))、來自一間附屬公司非控股股東貸款(附註25(d))、其他借貸(附註32)、可換股債券之債務部分(附註33(a)及(b))及租賃負債(附註34)有關之公允值利率風險。

於兩個年度內因現行市場利率之波動，本集團亦就受限制銀行存款(附註26)、已抵押銀行存款(附註26)、銀行結餘(附註27)、銀行借貸(附註32)面臨現金流量利率風險。

本集團現時並無有關公允值及現金流量利率風險之任何利率對沖政策。董事持續監控本集團面臨之風險並於需要時考慮對沖利率風險。本集團之現金流量利率風險主要對產生自本集團之受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借貸之利率波動敏感。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃基於受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘及銀行借貸於報告期末之利率風險而釐定。該分析乃假設於報告期末之未償還金額於整個年度內仍未償還而編製。本集團於向主要管理人員以內部形式報告利率風險及管理層評估利率之可能合理變動時，年內受限制銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘使用10個基點上升或下跌及銀行借貸使用50個基點上升或下跌。

倘受限制銀行存款、已抵押銀行存款及銀行結餘利率上升/下跌10個基點，所有其他可變因素維持不變，則截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約1,258,000港元(2020年：除稅後溢利將增加/減少約2,042,000港元)。

倘銀行借貸利率上升/下跌50個基點，所有其他可變因素維持不變，則本集團截至2020年12月31日止年度之除稅後溢利將減少/增加約1,727,000港元。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 市場風險(續)

#### (iii) 其他價格風險

只要可換股債券及認沽期權尚未行使，則本集團亦須於各報告期末估計衍生金融工具之公允值，而公允值之變動將於綜合損益及其他全面收益表內確認。公允值調整將因(其中包括)市場利率、本公司及其附屬公司Suntrust股份市價變動及股價波動而受到正面或負面影響。

#### 敏感度分析

以下衍生金融工具之敏感度分析乃僅基於報告期末面臨之股價風險以及衍生金融工具之波動風險而釐定，因為董事認為，市場利率變動可能不會對衍生金融工具之公允值產生重大財務影響。

#### 股價變動

倘本公司股價上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，則本集團年內之除稅後虧損(因衍生金融工具公允值變動)將增加/減少約1,829,000港元(2020年：年內除稅後溢利將減少/增加約58,874,000港元)。

倘Suntrust股價上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，則本集團年內之除稅後虧損(因衍生金融工具公允值變動導致)將增加/減少約182,000港元(2020年：年內除稅後溢利將減少/增加約170,000港元)。

#### 信貸風險及減值評估

信貸風險指本集團之交易對手違反其合約責任而導致本集團財務虧損之風險。本集團之信貸風險主要為應收賬款、應收貸款、向一間合營公司貸款/應收一間合營公司款項、受限制銀行存款、已抵押銀行存款、銀行結餘、應收董事款項、應收一間附屬公司非控股股東款項及其他應收款/其他按金。本集團並無持有任何抵押品或其他信貸提升措施，以涵蓋與其金融資產有關之信貸風險，惟附註21所述應收貸款除外。

本集團按預期信貸虧損模型對金融資產及其他項目進行減值評估。有關本集團信貸風險管理、最高信貸風險敞口及相關減值評估之資料載於下文。

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

客戶合約產生之應收賬款／應收董事貿易相關款項／應收一間附屬公司一名非控股股東款項

於接納任何新客戶前，本集團利用內部信貸評分系統評估潛在客戶之信貸質素及按客戶定義信貸限額。客戶所獲之限額及評分每年審閱兩次。本集團已設立其他監控程序確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，董事認為，本集團之信貸風險顯著減少。

截至2021年12月31日，由於應收賬款總額之99%(2020年12月31日：36%)為應收五大客戶款項，故本集團存在信貸風險集中情況。為盡量減低信貸風險，本集團管理層已委派團隊負責釐定信貸限額及信貸審批。此外，本集團個別地按預期信貸虧損模型對應收賬款、應收董事貿易相關款項、應收一間附屬公司一名非控股股東款項進行減值評估。

如附註25所述，控股股東及／或其受控制實體擔任本集團之收款代理，因此，本集團根據該安排存在信貸風險集中情況。

於2021年12月31日止年度，按個別基準就應收賬款計提虧損撥備約4,225,000港元(2020年12月31日：2,275,000港元)。董事認為於報告期末概無需要作出其他虧損撥備。

於2021年及2020年12月31日，概無就應收董事貿易相關款項計提之重大虧損撥備(以個別基準)。董事認為於報告期末概無需要作出其他虧損撥備。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

##### 其他應收款／其他按金

就其他應收款及其他按金而言，董事根據過往結算記錄及過往經驗定期對其他應收款及按金之可收回性進行個別評估。董事認為自初始確認以來該等款項之信貸風險並無顯著增加，且本集團按12個月預期信貸虧損計提減值。於2021年12月31日，根據管理層對信貸風險的評估，按個別基準就其他應收款及其他按金計提撥備約414,000港元(2020年12月31日：2,993,000港元)。於2021年及2020年12月31日，本集團評估餘下其他應收款及其他按金之預期信貸虧損並不重大，因此並無確認虧損撥備。

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  
詳情載於附註20。

##### 應收貸款

詳情載於附註21。

##### 已抵押銀行存款／受限制銀行存款／銀行結餘

已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之信貸風險有限，原因為對手方為有信譽銀行，獲得國際信貸評級機構給予高之信貸評級。本集團經參考由外部信貸評級機構頒佈之相關信貸評級之違約概率及違約虧損率資料評估已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘之12個月預期信貸虧損。

截至2021年及2020年12月31日止年度，根據本集團之內部信貸評級，概無就已抵押銀行存款、受限制銀行存款及銀行結餘確認之重大虧損撥備。

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團之信貸風險敞口，其須接受預期信貸虧損評估：

	附註	外部 信貸評級	內部 信貸評級	12個月或全期預期信貸 虧損	於12月31日總賬面值	
					2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
向一間合營公司 權益貸款	20	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損 (2020年：12個月 預期信貸虧損)	<b>507,086</b>	507,086
向一間合營公司貸款	20	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損 (2020年：12個月 預期信貸虧損)	<b>360,938</b>	320,306
應收一間合營公司款項	20	不適用	(附註(ii))	全期預期信貸虧損 (2020年：12個月 預期信貸虧損)	<b>39,797</b>	10,896
應收貸款	21	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	<b>599,209</b>	-
應收賬款 - 客戶合約 - 租賃	24	不適用	(附註(i))	全期預期信貸虧損	<b>6,033</b> -	23,602 8,618
應收董事款項	25(b)	不適用	(附註(i))	全期預期信貸虧損	-	68
應收一間附屬公司 一名非控股股東款項	25(f)	不適用	(附註(i))	全期預期信貸虧損	-	4,412
其他應收款	24	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	<b>120,331</b>	30,344
其他按金	18, 24	不適用	(附註(ii))	12個月預期信貸虧損	<b>6,338</b>	57,850
已抵押銀行存款	26	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,534</b>	6,898
受限制銀行存款	26	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1</b>	3,569
銀行結餘	27	AA+	不適用	12個月預期信貸虧損	<b>1,571,507</b>	2,634,018

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團之信貸風險敞口，其須接受預期信貸虧損評估：(續)

附註：

- (i) 就應收賬款、應收董事貿易相關款項及應收一間附屬公司之一名控股股東款項而言，本集團已應用香港財務報告準則第9號簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。本集團以個別基準釐定該等項目之預期信貸虧損。應收賬款約6,033,000港元(2020年12月31日：32,200,000港元)、於2020年12月31日應收董事貿易相關款項約68,000港元及於2020年12月31日應收一間附屬公司一名非控股股東款項約4,412,000港元以個別基準評估全期預期信貸虧損(非信貸減值)。

估計虧損率乃基於過往觀察之違約率按應收賬款之預期年期而估計，並就無需付出不必要成本或努力即可取得之前瞻性資料作出調整。

- (ii) 就內部信貸風險管理之目的而言，本集團利用逾期資料評估信貸風險自初始確認以來有否顯著增加。

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
<b>未逾期</b>		
向一間合營公司權益貸款	507,086	507,086
向一間合營公司貸款	360,938	320,306
應收貸款	599,209	-
應收一間合營公司款項	7,299	10,896
其他應收款	120,331	30,344
其他按金	6,338	57,850
<b>逾期</b>		
應收一間合營公司款項	32,498	-

截至2021年12月31日止年度，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乃根據全期預期信貸虧損，而應收貸款、其他應收款及其他按金乃根據12個月預期信貸虧損進行評估。

截至2020年12月31日止年度，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、應收貸款、其他應收款及其他按金乃根據12個月預期信貸虧損進行評估。

- (iii) 預期信貸虧損計量的關鍵參數包括違約概率(「**違約概率**」)、違約虧損率(「**違約虧損率**」)及違約風險敞口(「**違約風險敞口**」)。本集團根據香港財務報告準則第9號的要求，考慮歷史統計數據(如對手方評級、擔保方式及抵押品類別、還款方式等)的定量分析及前瞻性資料，以建立違約概率、違約虧損率及違約風險敞口模型。

相關定義列示如下：

- 違約概率是指債務人在未來12個月或在整個餘下存續期，無法履行其償付義務的可能性。本集團的違約概率以內部評級法結果為基礎進行調整，考慮前瞻性資料並剔除審慎性調整，以反映當前宏觀經濟環境下債務人的時點型違約概率；
- 違約虧損率是指本集團對違約敞口發生虧損程度作出的預期。根據對手方類型、追索方式及優先次序以及抵押品類型的不同，違約虧損率亦有所不同；
- 違約風險敞口指在未來12個月或在整個餘下存續期中，在違約發生時，本集團應獲償付的金額。

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險及減值評估(續)

下表詳述本集團之信貸風險敞口，其須接受預期信貸虧損評估：(續)

附註：(續)

(iii) (續)

#### 前瞻性資料

信貸風險顯著增加的評估及預期信貸虧損的計算均涉及前瞻性資料。本集團通過對歷史數據的分析，識別出影響信貸風險的關鍵經濟指標。本集團在此過程中應用了專家判斷。根據專家判斷結果，本集團對該等經濟指標進行預測，並確定該等經濟指標對違約概率及違約虧損率的影響。

下表提供有關本集團於2021年及2020年12月31日就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所面臨之信貸風險及預期信貸虧損之資料：

	2021年			2020年		
	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元	虧損撥備 千港元	預期虧損率 (%)	總賬面值 千港元 (經重列)	虧損撥備 千港元 (經重列)
向一間合營公司權益						
貸款	23.6	507,086	119,717	-	507,086	-
向一間合營公司貸款	39.2 - 61.7	360,938	194,212	-	320,306	-
應收一間合營公司款項	39.2 - 61.7	39,797	22,906	-	10,896	-
		907,821	336,835		838,288	-

截至2021年12月31日止年度，合營公司未能償還向一間合營公司三筆貸款其中一筆貸款之利息，這表明合營公司之經營業績實際或預期顯著惡化。

有見及此，本集團管理層認為年內信貸風險大幅增加，並評估截至2021年12月31日止年度向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損由12個月預期信貸虧損轉為全期預期信貸虧損。

於釐定向合營公司貸款及應收合營公司款項之預期信貸虧損率時，已評估合營公司及其附屬公司之財務狀況及表現，包括但不限於合營公司及其附屬公司之財務資料、業務前景及業務預測，並作出信貸評級。

(iv) 下表列示已確認為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全期預期信貸虧損變動。

	全期預期信貸虧損 (非信貸減值) 千港元
於2021年1月1日	-
信貸虧損撥備	336,835
於2021年12月31日	336,835

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險

於管理流動性風險時，本集團監控並維持管理層認為足以應付本集團營運及減低現金流量波動帶來之影響之現金及現金等價物水平。本公司編製預測現金流入及流出之每月報告以供董事審閱。管理層監控銀行及其他借貸以及來自一間關聯公司貸款之動用情況。

本集團依賴銀行及其他借貸、來自一間關聯公司貸款、可換股債券及永久證券作為流動資金之重大來源。於2021年12月31日，本集團之流動資產超出其流動負債約699,255,000港元(2020年12月31日：1,605,560,000港元)。於2021年12月31日，本集團之綜合資產淨值約為4,826,800,000港元(2020年12月31日：5,466,500,000港元)。經考慮本集團的財務資源及於2021年12月31日的已承諾資本開支約3,600,200,000港元，董事已採取措施改善本集團的流動資金及財務狀況，以為其營運再融資及重組其借貸。有關詳情載於附註2。

下表詳列本集團非衍生金融負債之剩餘合約到期期限。該等列表基於金融負債之未貼現現金流量及基於本集團可被要求付款之最早日期編製。列表包括利息及本金之現金流量。若利息流為浮動利率，則未貼現金額乃自各報告期末之利率得出。

	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求償還 千港元	1年以上 但少於2年 千港元	2年以上 但少於5年 千港元	5年以上 千港元	未貼現 現金流量總額 千港元	賬面值 千港元
於2021年12月31日							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付賬款及其他應付款	-	232,002	43,243	-	-	275,245	275,245
增值稅安排之負債	8.33	8,972	8,972	21,522	652	40,118	34,945
應付關聯公司款項	29.40	314,434	-	-	-	314,434	262,905
應付一名前董事款項	-	484	-	-	-	484	484
可換股債券	35.03	699,000	-	23,394	-	722,394	606,970
租金及其他按金	-	6,003	-	-	-	6,003	6,003
來自附屬公司非控股股東貸款	4.49	-	254,128	-	-	254,128	237,262
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	-	5,013	-	-	5,013	5,013
其他借貸	13.63	857,969	182,037	-	-	1,040,006	972,318
租賃負債	4.05	14,875	90,960	268,639	1,070,834	1,445,308	1,019,024
總計		2,133,739	584,353	313,555	1,071,486	4,103,133	3,420,169



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

	加權平均 實際利率 %	1年內或 按要求償還 千港元 (經重列)	1年以上 但少於2年 千港元 (經重列)	2年以上 但少於5年 千港元 (經重列)	5年以上 千港元 (經重列)	未貼現 現金流量總額 千港元 (經重列)	賬面值 千港元 (經重列)
於2020年12月31日							
<b>非衍生金融負債</b>							
應付賬款及其他應付款	-	243,038	33,062	-	-	276,100	276,100
增值稅安排之負債	5.67	9,207	9,207	27,623	4,293	50,330	44,798
應付一間關聯公司款項	29.40	-	310,427	-	-	310,427	208,340
應付關聯公司款項	-	20,829	-	-	-	20,829	20,829
應付一名董事款項	-	-	5,584	-	-	5,584	5,584
可換股債券	23.71	-	699,000	23,259	-	722,259	490,412
租金及其他按金	-	12,734	-	-	-	12,734	12,734
來自附屬公司非控股股東貸款	4.36	100,743	-	190,721	-	291,464	237,868
應付一間附屬公司非控股股東款項	-	3,168	-	-	-	3,168	3,168
銀行借貸	5.31	116,433	63,946	178,151	193,642	552,172	447,371
其他借貸	7.82	238,808	991,782	-	-	1,230,590	1,112,335
租賃負債	4.07	13,899	10,974	266,990	1,154,122	1,445,985	989,881
<b>總計</b>		<b>758,859</b>	<b>2,123,982</b>	<b>686,744</b>	<b>1,352,057</b>	<b>4,921,642</b>	<b>3,849,420</b>

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (b) 金融風險管理目標及政策(續)

#### 流動性風險(續)

下表根據載於銀行貸款協議之協定還款時間表概述於2020年12月31日包含按要求償還條款之定期貸款約47,529,000港元之到期分析。該等款項包括以特定之固定利率或浮動利率計算之利息付款。因此，該等款項超過於上述到期分析「按要求」時間範圍內所披露之款項。經計及本集團之財務狀況，董事並不認為銀行有可能行使其酌情權要求即時償還。董事認為該等定期貸款將根據載於各自銀行貸款協議之還款時間表償還。

#### 到期分析 - 按還款時間表之按要求償還條款之銀行借貸

	未貼現現金				賬面值 千港元 (經重列)
	少於1年 千港元 (經重列)	1至2年 千港元 (經重列)	2至5年 千港元 (經重列)	流量總額 千港元 (經重列)	
2020年12月31日	26,442	25,103	-	51,545	47,529

若浮動利率變動與各報告期末所釐定之估計利率有差異，則以上非衍生金融負債之浮息工具之金額將會隨之改變。

### (c) 金融工具之公允值計量

本集團部分金融工具就財務報告目的按公允值計量。估計公允值時，本集團盡可能使用市場可觀察數據。

#### (i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末以公允值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債之公允值(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及按照公允值計量之輸入數據之可觀察程度進行分類之公允值層級(第1至3級)。

## 46. 金融工具(續)

### (c) 金融工具之公允值計量(續)

#### (i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值(續)

第1級公允值計量指於計量日期在活躍市場就相同資產或負債之報價(未經調整)所進行之計量；

第2級公允值計量指第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及

第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

金融資產/金融負債	於以下日期之公允值		公允值 層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	2021年 12月31日 千港元	2020年 12月31日 千港元 (經重列)			
分類為按公允值計入 損益之衍生金融負債 - 可換股債券	13,301	837,595	第3級	二項式模型 - 於此方法中， 管理層釐定之若干參數 (附註33(a)及(b))輸入二項式 模型以得出衍生金融工具之 估值。  若干參數包括： - 股價 - 轉換價 - 無風險利率 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 預期波幅	估計股價波幅，參考 本公司及凱升之平均 歷史波幅釐定
分類為按公允值計入 損益之衍生金融資產 - 認沽期權	4,570	3,209	第3級	二項式模型 - 於此方法中， 管理層釐定之若干參數 (附註33(c))輸入二項式 模型以得出衍生金融工具之 估值。  若干參數包括： - 股價 - 無風險利率 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 預期波幅	估計股價波幅，參考 Suntrust之平均歷史 波幅釐定

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 46. 金融工具(續)

### (c) 金融工具之公允值計量(續)

#### (i) 按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值(續)

##### 敏感度分析

倘本公司股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將增加/減少約957,000港元(2020年：除稅後溢利將減少/增加約938,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘Suntrust股價波幅上升/下跌5%，所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年12月31日止年度之除稅後虧損將減少/增加約231,000港元(2020年：除稅後溢利將增加/減少約260,000港元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

	第1級	第2級	第3級	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元
於2021年12月31日之				
公允值層級				
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	-	-	4,570	4,570
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	-	-	13,301	13,301
於2020年12月31日之				
公允值層級(經重列)				
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	-	-	3,209	3,209
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	-	-	837,595	837,595

## 46. 金融工具(續)

### (c) 金融工具之公允值計量(續)

#### (ii) 第3級公允值計量之對賬

	衍生金融工具 千港元
於2020年1月1日(經重列)	2,392,940
發行凱升可換股債券(附註33(b))	1,708
損益內之收益總額	(1,530,268)
於損益內確認之匯兌差異	(93,443)
匯兌調整	63,449
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	834,386
損益內之收益總額	(825,835)
於損益內確認之匯兌差異	(8,586)
匯兌調整	8,766
<b>於2021年12月31日</b>	<b>8,731</b>

損益內之收益／虧損總額計入綜合損益及其他全面收益表內之「衍生金融工具公允值變動」。

#### (iii) 並非按經常性基準以公允值計量(惟須作出公允值披露)之金融資產及金融負債之公允值

董事認為於綜合財務報表按攤銷成本列賬之金融資產及金融負債之賬面值與其公允值相若。

於兩個年度內，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 47. 綜合現金流量表附註

### (a) 主要非現金交易

截至2021年12月31日止年度，本集團已訂立以下主要非現金交易：

- (i) 於2021年6月30日出售事項後，本集團豁免應收出售集團款項約961,407,000港元。出售事項之詳情載列於綜合財務報表附註40。
- (ii) 截至2021年12月31日止年度，本集團資本化使用權資產之若干折舊約121,722,000港元(2020年：無)及租賃負債之若干利息約37,176,000港元(2020年：無)作為部分添置在建工程已計入物業、經營權及設備。
- (iii) 截至2021年12月31日止年度，永久證券之建議分派約269,227,000港元(2020年：89,036,000港元)於2021年12月31日仍未支付。

截至2020年12月31日止年度，本集團透過發行首批永久證券約3,887百萬港元償還來自星望的現有貸款金額約1,910.96百萬港元，連同應付星望款項(即應付利息)約93.57百萬港元。先前透過星望提供的關聯公司貸款確認的注資約1,882.47百萬港元自資本儲備終止確認並轉撥至永久證券。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 47. 綜合現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動產生之負債之對賬

下表詳列本集團融資活動之負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債乃指其現金流量或未來現金流量將於本集團綜合現金流量表中分類為融資活動現金流量之負債。

	來自一間 關聯公司 貸款 千港元	應付一間 關聯公司 款項 千港元	來自附屬公司 非控股股東 貸款 千港元	應付附屬公司 非控股股東 款項 千港元	銀行及 其他借貸 千港元	可換股債券/ 衍生金融 工具 應付利息 千港元	有關轉移 接駁權之 其他應付款 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元	
於2020年1月1日(經重列)	814,456	323,756	94,669	747	959,413	32,770	3,045,262	-	3,276	5,274,349
融資現金流量	2,365,428	(6,402)	-	-	512,854	(63,834)	-	-	(4,859)	2,803,187
非現金變動:										
收購附屬公司	-	-	170,292	-	-	-	-	10,329	70,612	251,233
視作注資	(1,378,939)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,378,939)
發行凱升可換股債券	-	-	-	-	-	-	18,003	-	-	18,003
與一間附屬公司之非控股股東之交易	-	-	(26,336)	-	-	-	-	-	-	(26,336)
於延長2018年承兌票據後視作注資	-	(113,742)	-	-	-	-	-	-	-	(113,742)
可換股債券公允值變動	-	-	-	-	-	-	(240,183)	-	-	(240,183)
衍生金融工具公允值變動	-	-	-	-	-	-	(1,530,121)	-	-	(1,530,121)
已確認利息開支	111,992	98,950	1,788	2,313	291	98,488	69,970	-	1,017	384,809
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	916,489	916,489
於發行首批永久證券後撥回先前確認之視作注資	(1,910,962)	(93,571)	-	-	-	-	-	-	-	(2,004,533)
其他非現金變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,050)	(1,050)
匯兌差異	(1,975)	(651)	(2,545)	108	87,148	4,047	(34,924)	357	4,396	55,961
於2020年12月31日及2021年1月1日(經重列)	-	208,340	237,868	3,168	1,559,706	71,471	1,328,007	10,686	989,881	4,409,127
融資現金流量	(2,284)	(6,060)	-	-	2,348	(88,033)	-	-	(17,441)	(111,470)
非現金變動:										
應付利息結轉至貸款本金	-	-	-	-	57,026	(57,026)	-	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(681,408)	-	-	-	(2,815)	(684,223)
視作注資	(9,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,452)
衍生金融工具之公允值變動	-	-	-	-	-	-	(824,256)	-	-	(824,256)
已確認利息開支	11,887	60,635	8,215	2,239	870	112,626	116,481	-	40,875	353,828
新訂立之租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	8,519	8,519
其他非現金變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,307)	(1,307)
匯兌差異	(151)	(10)	(8,821)	(394)	33,776	(4,980)	39	1	1,312	20,772
於2021年12月31日	-	262,905	237,262	5,013	972,318	34,058	620,271	10,687	1,019,024	3,161,538

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動

	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)
<b>非流動資產</b>			
設備	13	32	31
於附屬公司權益(附註(a))	5,392,653	6,462,685	2,432,130
於一間聯營公司權益	-	-	47,741
	<b>5,392,666</b>	6,462,717	2,479,902
<b>流動資產</b>			
應收一間合營公司款項	18	-	-
其他應收款	693	140	143
銀行結餘及現金	4,931	45,326	25,738
	<b>5,642</b>	45,466	25,881
<b>流動負債</b>			
其他應付款	39,240	13,610	11,562
應付附屬公司款項	31,711	1,063,483	987,520
應付一間關聯公司款項	262,905	208,340	287,890
可換股債券	589,203	-	649,398
衍生金融工具	13,015	836,760	2,395,864
即期稅項負債	5,208	5,149	4,837
	<b>941,282</b>	2,127,342	4,337,071
<b>流動負債淨額</b>	<b>(935,640)</b>	(2,081,876)	(4,311,190)
<b>資產總值減流動負債</b>	<b>4,457,026</b>	4,380,841	(1,831,288)



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

	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)
<b>非流動負債</b>			
應付一間關聯公司款項	-	-	35,865
來自一間關聯公司貸款	-	-	814,455
可換股債券	-	473,963	-
	-	473,963	850,320
<b>資產(負債)淨額</b>	<b>4,457,026</b>	3,906,878	(2,681,608)
<b>股本及儲備</b>			
股本	<b>666,797</b>	666,697	666,697
永久證券(附註(c))	<b>5,766,263</b>	5,461,036	-
儲備(附註(c))	<b>(1,976,034)</b>	(2,220,855)	(3,348,305)
<b>權益(虧絀)總額</b>	<b>4,457,026</b>	3,906,878	(2,681,608)

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (a) 於附屬公司權益

下表僅載列主要影響本集團業績、資產及負債之附屬公司之詳情。董事認為，提供其他附屬公司詳情將導致有關詳情過於冗長。

附屬公司名稱	成立/ 註冊成立/ 登記地點	經營地點	註冊股本/已發行 及實繳股本	本集團持有之應佔股權				主要業務
				2021年		2020年		
				直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
通達	英屬維爾京群島	香港	10,000美元	-	-	100	-	投資控股
星將	英屬維爾京群島	香港	50,000美元	-	100	-	100	投資控股
太陽世紀地產集團有限公司 <sup>AA</sup>	中國	中國	299,000,000港元	-	-	-	100	物業開發及物業投資
深圳市紫瑞房地產開發有限公司 <sup>o</sup>	中國	中國	21,000,000港元	-	-	-	100	物業開發
深圳市太陽時代物業服務 有限公司 <sup>o</sup>	中國	中國	1,000,000港元	-	-	-	100	物業管理
深圳市港隆城商業管理有限公司 <sup>o</sup>	中國	中國	1,000,000港元	-	-	-	100	物業管理
巢湖寶昇旅遊開發有限公司 <sup>AA</sup>	中國	中國	7,000,000美元	-	100	-	100	物業開發
東陽新光 <sup>#</sup>	中國	中國	10,000,000港元	-	100	-	-	商場管理及營運
太陽旅遊有限公司	澳門	澳門	1,500,000澳門幣	-	100	-	100	銷售旅遊相關產品及 提供旅遊代理服務

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (a) 於附屬公司權益(續)

附屬公司名稱	成立/ 註冊成立/ 登記地點	經營地點	註冊股本/已發行 及實繳股本	本集團持有之應佔股權				主要業務
				2021年		2020年		
				直接 %	間接 %	直接 %	間接 %	
Golden Medal	英屬維爾京群島	香港	2美元	-	100	-	100	提供包機服務
太陽城集團管理顧問有限公司	澳門	澳門	25,000澳門幣	-	100	-	100	酒店及綜合度假村之 一般顧問服務
MSRD	日本	日本	60,100,000日圓	-	51	-	51	投資控股
Honour City Limited	日本	日本	10,000,000日圓	-	100	-	100	投資控股
彩御有限公司(「彩御」)	英屬維爾京群島	香港	1美元	100	-	100	-	投資控股
Suntrust(於菲律賓證券交易所 有限公司上市)	菲律賓	菲律賓	7,250,000,000披索/ 5,862,500,000披索	-	51	-	51	投資控股
凱升(於聯交所上市)	百慕達	香港	112,736,115港元	2.73	66.93	2.73	66.93	投資控股
東雋 <sup>△</sup>	香港	香港	1,075,685,752港元	-	53.99	-	53.99	投資控股
G1 Entertainment <sup>△</sup>	俄羅斯聯邦	俄羅斯聯邦	1,190,795,312盧布	-	53.99	-	53.99	於俄羅斯聯邦濱海 邊疆區綜合娛樂區 經營酒店及博彩業務
Summit Ascent Investments Limited (「SA Investments」)	英屬維爾京群島	香港	1美元	-	69.66	-	69.66	投資控股

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (a) 於附屬公司權益(續)

· 本集團於2021年6月30日完成通達集團之出售事項。

^^ 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

° 根據中國法律註冊為有限責任公司(法人獨資)。

# 根據中國法律註冊為有限責任公司(外商投資企業法人獨資)。

△ 於凱升收購事項後，凱升於2020年11月16日向東雋兩名非控股股東收購東雋之額外5%及2.5%已發行股份，連同其相應股東貸款本金總額5,676,825美元(相當於約43,995,000港元)(其賬面值為約26,336,000港元)(「東雋收購事項」)。東雋收購事項之總代價以下列方式支付：(i)現金5,382,758美元(相當於約41,716,000港元)；及(ii)按初步確認時之公允值發行凱升可換股債券約18,003,000港元(詳情載於附註33(b))。

同日，凱升與東雋之一名非控股股東分別認購東雋之234,755股及49,938股新股份(「東雋認購事項」)。由於東雋認購事項，凱升集團已收取11,401,707美元(相當於約88,363,000港元)作為東雋一名非控股股東之注資。由於東雋之股東並無按其於東雋之持股比例認購，凱升於東雋之權益由67.5%增加至約77.5%。

東雋收購事項及東雋認購事項已導致本公司權益持有人應佔權益增加約139,397,000港元及非控股權益減少約84,417,000港元。

截至2020年12月31日止年度末，概無附屬公司發行任何債務證券，惟以下除外：(i) Suntrust已發行129億披索(相當於約2,078.5百萬港元)可換股債券，其中彩御及SA Investments分別擁有73億披索(相當於約1,176.2百萬港元)及56億披索(相當於約902.3百萬港元)權益及(ii)凱升已發行3,000,000美元之可換股債券。概無附屬公司於截至2021年12月31日止年度內發行任何債務證券。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：

附屬公司名稱	註冊或成立及 經營地點	非控股權益持有之		非控股權益應佔之		累計非控股權益	
		股權/投票權百分比		(虧損)溢利			
		2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年
				千港元	千港元	千港元	千港元
				(經重列)	(經重列)	(經重列)	(經重列)
凱升及其附屬公司	百慕達及俄羅斯	30.34%	30.34%	(168,089)	15,673	1,220,597	1,400,998
Suntrust及其附屬公司	菲律賓	49%	49%	(40,626)	(25,317)	102,165	178,812

有關本集團擁有重大非控股權益之附屬公司按集團綜合基準之財務資料概要載列如下。以下財務資料概要指集團內公司間對銷前之金額。

### (i) 凱升

	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
流動資產	1,689,938	1,593,764
非流動資產	2,032,782	2,542,160
總資產	3,722,720	4,135,924
流動負債	(64,253)	(45,311)
非流動負債	(195,202)	(195,659)
總負債	(259,455)	(240,970)
本集團非控股權益應佔權益	1,220,597	1,400,998

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情：(續)

(i) 凱升(續)

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	於2020年 10月16日至 2020年 12月31日期間 千港元 (經重列)
收入	265,519	49,446
其他收入、收益及虧損	(39,513)	648
衍生金融工具之公允值變動	(149,135)	85,992
物業、經營權及設備之減值虧損	(287,119)	-
開支	(221,603)	(72,792)
年內/期內(虧損)溢利	(431,851)	63,294
年內/期內全面開支總額	(357,111)	(27,002)
本集團非控股權益應佔年內/期內(虧損)溢利	(168,089)	15,673
本集團非控股權益應佔年內/期內全面(開支) 收入總額	(169,187)	12,472
經營活動所得(所用)現金淨額	20,061	(3,479)
投資活動所用現金淨額	(972,863)	(945,072)
融資活動(所用)所得現金淨額	(1,879)	75,585
匯率變動之影響	(1,007)	(1,249)
	(955,688)	(874,215)

附註：有關金額乃按本集團基準呈列，並反映物業、經營權及設備之公允值調整、商譽及凱升收購事項產生之額外收購後折舊開支。

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情:(續)

### (ii) Suntrust

	於12月31日	
	2021年 千港元	2020年 千港元 (經重列)
流動資產	<b>1,042,061</b>	956,208
非流動資產	<b>3,439,660</b>	2,668,219
總資產	<b>4,481,721</b>	3,624,427
流動負債	<b>(1,138,358)</b>	(56,536)
非流動負債	<b>(2,348,927)</b>	(2,237,482)
總負債	<b>(3,487,285)</b>	(2,294,018)
本集團非控股權益應佔權益	<b>102,165</b>	178,812

# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 下表列示本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司詳情:(續)

### (ii) Suntrust (續)

	截至2021年 12月31日止 年度 千港元	截至2020年 12月31日 止年度 千港元 (經重列)
收入	-	-
其他收入、收益及虧損	(51,748)	(3,788)
應佔一間聯營公司(虧損)溢利	(520)	1,975
開支	(30,642)	(48,932)
年內虧損	(82,910)	(50,745)
年內全面開支總額	(152,546)	(72,940)
本集團非控股權益應佔年內虧損	(40,626)	(25,317)
本集團非控股權益應佔年內全面開支總額	(76,647)	(24,935)
經營活動所用現金淨額	(117,130)	(2,405)
投資活動所用現金淨額	(769,076)	(1,693,465)
融資活動所得現金淨額	885,501	2,417,218
匯率變動之影響	22,809	29,262
	22,104	750,610



# 綜合財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

## 48. 本公司之財務狀況表及儲備變動(續)

### (c) 儲備

	股份溢價 千港元	永久證券 千港元	購股權儲備 千港元	合併儲備 千港元	資本儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2020年1月1日(經重列)	2,103,796	-	67,758	(853)	677,466	436,752	(6,633,224)	(3,348,305)
年內溢利	-	89,036	-	-	-	-	1,294,061	1,383,097
由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差異	-	-	-	-	-	202,246	-	202,246
年內全面收入總額	-	89,036	-	-	-	202,246	1,294,061	1,585,343
確認以股份為基礎之薪酬福利	-	-	20,929	-	-	-	-	20,929
購股權失效	-	-	(1,278)	-	-	-	1,278	-
發行永久證券	-	5,372,000	-	-	(1,882,467)	-	-	3,489,533
視作注資	-	-	-	-	1,492,681	-	-	1,492,681
於2020年12月31日及2021年 1月1日(經重列)	2,103,796	5,461,036	87,409	(853)	287,680	638,998	(5,337,885)	3,240,181
年內溢利	-	269,227	-	-	-	-	183,512	452,739
由功能貨幣換算至呈列貨幣的 匯兌差異	-	-	-	-	-	43,303	-	43,303
年內全面收入總額	-	269,227	-	-	-	43,303	183,512	496,042
因行使購股權發行股份	576	-	(221)	-	-	-	-	355
確認以股份為基礎之薪酬福利	-	-	8,199	-	-	-	-	8,199
購股權失效	-	-	(28,883)	-	-	-	28,883	-
出售附屬公司	-	-	-	853	-	-	(853)	-
發行永久證券	-	36,000	-	-	-	-	-	36,000
視作注資	-	-	-	-	9,452	-	-	9,452
於2021年12月31日	2,104,372	5,766,263	66,504	-	297,132	682,301	(5,126,343)	3,790,229