

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



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

截至2018年6月30日止六個月中期業績公佈

中期業績

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合中期業績連同比較數字及節選解釋附註，乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則編製，並已由本公司審核委員會審閱：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2018年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
收入	4	433,003	338,482
租金收入		23,021	23,869
		456,024	362,351
銷售成本		(279,165)	(157,435)
毛利		176,859	204,916
其他收入、收益及虧損	5	(62,145)	23,625
銷售及分銷費用		(2,850)	(25,887)
行政費用		(53,881)	(57,534)
其他營運費用		(8,381)	(2,062)
投資物業之公允值變動		–	(19,000)
衍生金融工具之公允值變動	16	(1,572,625)	(628,538)
訴訟撥備	15	–	(70,606)
潛在索償撥備撥回(撥備)	14	19,368	(38,300)
就存貨確認之減值虧損		–	(4,230)
就非流動資產按金確認之減值虧損撥回		–	150,000
應佔聯營公司業績		(593)	–
融資成本	6	(60,970)	(60,691)
除稅前虧損		(1,565,218)	(528,307)
所得稅開支	7	(83,059)	(104,073)
期內虧損	8	(1,648,277)	(632,380)
其他全面收入：			
其後可能重新分類至損益的換算海外業務而產生之 匯兌差異		335	211
期內全面開支總額		(1,647,942)	(632,169)
以下人士應佔期內虧損：			
— 本公司擁有人		(1,648,052)	(632,324)
— 非控股權益		(225)	(56)
		(1,648,277)	(632,380)

		截至6月30日止六個月	
		2018年	2017年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核) (重列)
以下人士應佔期內全面開支總額：			
	— 本公司擁有人	(1,647,717)	(632,113)
	— 非控股權益	<u>(225)</u>	<u>(56)</u>
		<u>(1,647,942)</u>	<u>(632,169)</u>
每股虧損：			
	— 基本(人民幣分)	10 <u>(27.12)</u>	<u>(10.42)</u>
	— 攤薄(人民幣分)	10 <u>(27.12)</u>	<u>(10.42)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2018年6月30日

	附註	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,862	3,605
投資物業	11	1,724,900	1,724,900
非流動資產之預付金及按金		16,455	8,136
於聯營公司權益		1,157	1,701
遞延稅項資產		109,064	96,307
		<u>1,854,438</u>	<u>1,834,649</u>
流動資產			
存貨		587,908	653,230
應收賬款及其他應收款	12	122,425	121,392
應收董事款項		238	666
已抵押銀行存款		8,085	5,873
受限制銀行存款		–	334
銀行結餘及現金		41,694	302,557
		<u>760,350</u>	<u>1,084,052</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	288,129	248,860
應付關聯公司款項		43,035	50,193
應付一名董事款項		–	4,668
合約負債		130,828	–
預收賬款		965	289,441
租賃及其他按金		8,438	8,442
就潛在索償之撥備	14	22,714	42,082
訴訟撥備	15	–	235,000
銀行及其他借貸		222,547	212,547
可換股債券	16	449,535	411,107
衍生金融工具	16	2,071,173	439,938
即期稅項負債		519,044	461,288
		<u>3,756,408</u>	<u>2,403,566</u>
流動負債淨值		<u>(2,996,058)</u>	<u>(1,319,514)</u>
資產總值減流動負債		<u>(1,141,620)</u>	<u>515,135</u>

	2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債		
銀行借貸	385,000	405,000
應付一名董事款項	4,708	–
遞延稅項負債	360,049	357,950
	<u>749,757</u>	<u>762,950</u>
負債淨值	<u>(1,891,377)</u>	<u>(247,815)</u>
資本及儲備		
股本	525,734	525,734
儲備	(2,406,114)	(762,777)
本公司擁有人應佔虧絀	(1,880,380)	(237,043)
非控股權益	<u>(10,997)</u>	<u>(10,772)</u>
虧絀總額	<u>(1,891,377)</u>	<u>(247,815)</u>

簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司於開曼群島註冊成立為有限公司。其註冊辦事處的地址位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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

除應用新香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2018年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法均與編製本集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表所採用者一致。

應用香港財務報告準則之修訂

截至2018年6月30日止六個月，本集團首次應用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂。就編製本集團簡明綜合財務報表而言，該等準則及修訂乃就於2018年1月1日或之後開始之年度期間強制生效：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益及相關修訂
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎之付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號之修訂	應用香港財務報告準則第9號金融工具與香港財務報告準則第4號保險合約
香港會計準則第28號之修訂	作為香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進之一部分
香港會計準則第40號之修訂	轉讓投資物業

新訂香港財務報告準則及香港財務報告準則之修訂乃根據各自準則及修訂之相關過渡條文應用，導致會計政策及／或披露事項發生如下變動。

1.1 應用香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收益」之會計政策的影響及變動

於本中期期間，本集團已首次應用香港財務報告準則第15號。香港財務報告準則第15號已取代香港會計準則第18號收益、香港會計準則第11號建築合約及相關詮釋。

本集團已追溯應用香港財務報告準則第15號，而初步應用該準則的累計影響於首次應用日期(2018年1月1日)確認。此外，根據香港財務報告準則第15號的過渡條文，本集團已選擇僅將該準則追溯用於在2018年1月1日尚未完成的合約。由於若干比較資料乃根據香港會計準則第18號收益以及相關詮釋編製，故若干比較資料無法比較。

首次應用香港財務報告準則第15號所產生之影響概要

本集團確認來自以下主要來源之收入：

於一般營業過程中產生之銷售物業收入於相關物業竣工並交付予買方時確認，且通常於控制權轉讓予買方之時間點完成。

旅遊代理服務收入於提供服務時確認，且通常於控制權轉讓予客戶之時間點完成。

投資物業之租金收入於租約期內使用直線法隨時間確認。

物業管理服務收入乃於客戶收取及耗用本集團履約所提供的利益時確認。該服務於租約期內使用直線法確認。

銷售旅遊相關產品產生之收入於客戶收取及耗用本集團履約所提供的利益時確認。該收入根據合約按每日基準確認。

酒店及綜合度假村一般顧問服務收入於客戶收取及耗用本集團履約所提供的利益時確認。該服務於合約期內使用直線法確認。

以下為就於2018年1月1日之合併綜合財務狀況表內確認之款項作出之調整。當中並未包括未受變動影響之項目。

	先前於 2017年12月31日 呈報之賬面值 人民幣千元 (經審核)	重新分類 人民幣千元	於2018年1月1日 香港財務報告 準則第15號項 下之賬面值 人民幣千元
流動負債			
應付賬款及其他應付款(附註1)	198,860	50,000	248,860
預收賬款(附註1及2)	339,441	(338,480)	961
合約負債(附註2)	—	288,480	288,480
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：

- 於2018年1月1日，預收賬款人民幣50,000,000元重新分類至應付賬款及其他應付款項，以符合本期間之呈列。
- 於2018年1月1日，先前計入流動負債之預收賬款人民幣288,480,000元重新分類至合約負債。

下表概述應用香港財務報告準則第15號對本集團於2018年6月30日之簡明綜合財務狀況表中各項受影響項目的影響。當中並不包括未受變動影響之項目。

	誠如報告所列 人民幣千元 (未經審核)	重新分類 人民幣千元	未採用香港財務 報告準則第15號 之金額 人民幣千元
流動負債			
預收賬款(附註)	965	130,828	131,793
合約負債(附註)	130,828	(130,828)	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

附註：於2018年6月30日，計入流動負債之預收賬款人民幣130,828,000元分類至合約負債。

除上文披露者外，應用香港財務報告準則第15號並未對該等簡明綜合財務報表所載之呈報金額造成重大影響。

附有退回權之銷售

就附有退回權之物業銷售而言，本集團均確認以下各項：

- (a) 有關轉讓金額為預期本集團將有權收取之代價之物業之收入(因此，將不會就預期會被退回之物業確認收益)；
- (b) 退回負債；及
- (c) 就其自客戶收回產品之權利所得資產(及相關銷售成本調整)以結清退回負債。

委託人與代理人

倘本集團在向客戶轉讓商品或服務前控制指定商品或服務，則本集團為委託人。

倘本集團之履約義務為安排另一方提供指定的商品或服務，則本集團為代理人。在此情況下，於將商品或服務轉讓予客戶之前，本集團對另一方提供的指定商品或服務無控制權。當本集團為代理人時，應就預期為換取另一方安排提供的指定商品或服務有權取得之任何收費或佣金之金額確認收入。

就本集團之旅遊相關業務而言，本集團擔任酒店住宿服務及其他旅遊套票產品交易之委託人，及擔任餘下產品之代理人。於評估本集團擔任委託人或代理人時，本集團已考慮其於將酒店住宿服務、其旅遊套票產品及旅遊代理服務轉讓予客戶前是否擁有該等產品及／或服務之控制權，跡象包括但不限於本集團是否主要負責向客戶提供商品及服務、客戶下單前的存貨風險、以及其是否可酌情定價。

1.2 應用香港財務報告準則第9號「金融工具」之會計政策的影響及變動

於截至2018年6月30日止六個月，本集團已應用香港財務報告準則第9號「金融工具」及其他香港財務報告準則相關的相應修訂。香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

本集團已根據香港財務報告準則第9號所載的過渡條文應用香港財務報告準則第9號，即對2018年1月1日(首次應用日期)尚未終止確認的工具追溯應用分類及計量要求(包括減值)，並無對已於2018年1月1日終止確認的金融工具應用相關要求。於2017年12月31日之賬面值與於2018年1月1日之賬面值之間的差額於期初累計虧損及其他權益部分確認而並無重列比較資料。

因此，若干比較資料未必與根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」編製之比較資料具可比性。

首次應用香港財務報告準則第9號所產生之影響概要

於2018年1月1日概無確認減值撥備，且其他評估程序載於附註12。

下表列示根據香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號於首次應用日期(2018年1月1日)面臨預期信貸虧損的金融資產及金融負債及其他項目的分類及計量(包括減值)。

	香港會計準則 第39號項下 原計量類別	香港財務報告準則 第9號項下 新計量類別	香港會計準則 第39項下 之原賬面值 人民幣千元	香港財務報告 準則第9號項下 之新賬面值 人民幣千元
1. 應收賬款及其他應收款	貸款及應收款項	按攤銷成本計量之金融資產	121,392	121,392
2. 應收董事款項	貸款及應收款項	按攤銷成本計量之金融資產	666	666
3. 已抵押銀行存款	貸款及應收款項	按攤銷成本計量之金融資產	5,873	5,873
4. 受限制銀行存款	貸款及應收款項	按攤銷成本計量之金融資產	334	334
5. 銀行結餘及現金	貸款及應收款項	按攤銷成本計量之金融資產	302,557	302,557
6. 應付賬款及其他應付款	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	248,860	248,860
7. 應付關聯公司款項	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	50,193	50,193
8. 應付一名董事款項	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	4,668	4,668
9. 租賃及其他按金	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	8,442	8,442
10. 訴訟撥備	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	235,000	235,000
11. 銀行及其他借貸	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	617,547	617,547
12. 可換股債券	按攤銷成本計量之金融負債	按攤銷成本計量之金融負債	411,107	411,107
13. 衍生金融工具	按公允值計入損益之金融負債	按公允值計入損益之金融負債	439,938	439,938

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃按照香港會計師公會所頒布的香港會計準則(「香港會計準則」)綜合第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

本集團於截至2018年6月30日止六個月錄得淨虧損人民幣(「人民幣」) 1,648,277,000元，及於2018年6月30日，本集團之流動負債超過其流動資產人民幣2,996,058,000元及總負債超過其總資產人民幣1,891,377,000元。經計及本集團的財務資源(包括其控股股東周焯華先生(「周先生」)的財務支持)，以及於報告期後由關聯公司授出400,000,000港元的融資額度(以港元(「港元」)結算)，本公司董事認為，本集團有充足的營運資金，可悉數履行自報告期末起計至少未來十二個月到期的財務責任，故該等簡明綜合財務報表按持續經營基準編製。

3. 過往期間調整及比較數字呈列之變動

於編製本集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表期間，本公司董事已作出若干調整，以糾正有關本集團於截至2016年12月31日止年度之年度財務報表之錯誤，因此，若干有關本集團截至2017年6月30日止六個月之中期財務報告之錯誤已於編製本期間之中期財務報告時糾正。

過往期間調整

- (a)(i) 收入未正確確認且未於適當期間內確認。此外，銷售成本未正確計量。再者，若干其他收入及所得稅費用於過往期間出現錯報。
- (a)(ii) 本集團於截至2017年6月30日止六個月就出售位於中華人民共和國(「中國」)之持作出售業務計提之土地增值稅(「土地增值稅」)撥備不足。
- (a)(iii) 於過往期間就銀行索償(定義見附註15)及顧問索償(定義見附註15)計提之撥備不足。於審閱所有相關文件後，本公司董事認為，本集團因過往事件而須承擔現時法律責任，而本集團可能須履行該責任且於2017年6月30日有關銀行索償及顧問索償之責任金額能更加可靠估計。

- (a)(iv) 截至2017年6月30日止六個月至截至2017年6月30日止六個月之中期財務報表獲授權刊發當日期間，本集團收到通知(定義見附註14)，若干物業因附註15所述之訴訟被法院查封。因此，本集團未能於預定期內履行買賣協議規定之責任。根據買賣協議之條款，本集團須承擔買方作出之退還預售按金、分期付款之索償及賠償。董事認為，查封若干物業屬報告期後調整事項，原因為本集團由於報告期末仍有現時責任，故本集團須承擔買方於2017年6月30日作出之退還預售按金及分期付款之索償以及買賣協議中規定之賠償因此，截至2017年6月30日止六個月，本集團就撥備人民幣38,300,000元計提之撥備不足。
- (a)(v) 有關本公司於2016年發行之可換股債券之詳情，請參閱附註16。由於對可換股債券之公允值評估所用假設不適當，故本公司發行之可換股債券之初步確認並未於2016年妥為入賬。本集團委聘中證評估有限公司(一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師)重新審閱可換股債券於2016年12月8日(發行日期)之估值，故截至2017年6月30日止六個月之可換股債券計量有關之損益項目已重列。
- (a)(vi) 旅遊代理服務收入按總額錯誤確認，故截至2017年6月30日止六個月之有關銷售成本多計。

比較數字呈列之變動

- (a)(vii) 除上文附註3(a)(i)至3(a)(vi)所述之為糾正過往期間之差錯而作出之調整外，本公司董事亦就2017年6月30日之比較數字作出若干重新分類，以與本期間呈列保持一致。該等調整主要為將過往於主要報表層面披露之具有相同性質之多行項目進行歸納，以使該等報表更為清晰及簡明。相關項目之詳情已被保留於簡明綜合財務報表附註。

(b) 重列之影響概要

截至2017年6月30日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表

	2017年 (如以往 報告)	過往期間調整之影響						2017年 (過往期間 調整後)	呈列變動	2017年 (重列)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(a)(i)	(a)(ii)	(a)(iii)	(a)(iv)	(a)(v)	(a)(vi)		(a)(vii)		
收入	333,209	37,503	-	-	-	-	(8,361)	362,351	(23,869)	338,482
租金收入	-	-	-	-	-	-	-	-	23,869	23,869
	333,209	37,503	-	-	-	-	(8,361)	362,351	-	362,351
銷售成本	(187,840)	22,044	-	-	-	-	8,361	(157,435)	-	(157,435)
毛利	145,369	59,547	-	-	-	-	204,916	-	-	204,916
其他收入	3,933	(3,360)	-	-	-	-	573	(573)	-	-
其他收益及虧損	(958,571)	-	-	341,230	-	68,019	-	(549,322)	549,322	-
其他收入、收益及虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	23,625	23,625
銷售及分銷費用	(25,887)	-	-	-	-	-	-	(25,887)	-	(25,887)
行政費用	(57,534)	-	-	-	-	-	-	(57,534)	-	(57,534)
其他營運費用	(2,062)	-	-	-	-	-	-	(2,062)	-	(2,062)
投資物業之公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,000)	(19,000)
衍生金融工具之公允值變動	-	-	-	-	-	-	-	-	(628,538)	(628,538)
訴訟撥備	-	-	-	-	-	-	-	-	(70,606)	(70,606)
潛在索償撥備	-	-	-	-	(38,300)	-	-	(38,300)	-	(38,300)
就存貨確認之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,230)	(4,230)
就非流動資產之按金確認之減值虧損撥回	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000	150,000
融資成本	(39,941)	-	-	-	-	(20,750)	-	(60,691)	-	(60,691)
除稅前虧損	(934,693)	56,187	-	341,230	(38,300)	47,269	-	(528,307)	-	(528,307)
所得稅開支	(121,630)	53,074	(35,517)	-	-	-	-	(104,073)	-	(104,073)
期內虧損	(1,056,323)	109,261	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,380)	-	(632,380)
其他全面收入：										
其後可能重新分類至損益的換算海外業務而產生之匯兌差異	209	2	-	-	-	-	-	211	-	211
期內全面開支總額	(1,056,114)	109,263	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,169)	-	(632,169)
以下人士應佔期內虧損：										
- 本公司擁有人	(1,056,267)	109,261	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,324)	-	(632,324)
- 非控股權益	(56)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	(56)
	(1,056,323)	109,261	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,380)	-	(632,380)
以下人士應佔期內全面開支總額：										
- 本公司擁有人	(1,056,058)	109,263	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,113)	-	(632,113)
- 非控股權益	(56)	-	-	-	-	-	-	(56)	-	(56)
	(1,056,114)	109,263	(35,517)	341,230	(38,300)	47,269	-	(632,169)	-	(632,169)

4. 收入及分部資料

分部資料

就資源分配及分部表現評估向本公司執行董事(即主要經營決策者(「主要經營決策者」))報告之資料乃集中於所交付或提供之貨品或服務之類別。本集團於呈列報告分部時並無合併經營分部。

具體而言，本集團之經營及報告分部如下：

- (1) 物業開發－於中國開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 物業租賃－於中國租賃零售物業及提供物業管理服務；
- (3) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村一般顧問服務；及
- (4) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品及提供旅遊代理服務。

收益分類

分部	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)				
	物業開發	物業租賃	酒店及綜合 度假村 一般顧問 服務	旅遊相關 產品及服務	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
產品或服務類別					
銷售物業					
－公寓	49,456	－	－	－	49,456
－別墅	120,179	－	－	－	120,179
銷售旅遊相關產品					
－酒店住宿服務	－	－	－	247,565	247,565
－其他	－	－	－	150	150
旅遊代理服務收入	－	－	－	3,100	3,100
物業管理服務收入	－	4,059	－	－	4,059
酒店及綜合度假村一般顧問服務 收入	－	－	8,494	－	8,494
總計	<u>169,635</u>	<u>4,059</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>433,003</u>

	截至6月30日止六個月	
	2018	2017
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
收益確認之時間		
時間點：		
銷售物業產生之收入	169,635	223,340
旅遊代理服務收入	3,100	2,532
	<u>172,735</u>	<u>225,872</u>
隨時間：		
物業管理服務收入	4,059	4,173
銷售旅遊相關產品產生之收入	247,715	108,437
酒店及綜合度假村一般顧問服務收入	8,494	—
	<u>260,268</u>	<u>112,610</u>
總計	<u>433,003</u>	<u>338,482</u>

地區資料

物業開發及物業租賃分別產生之全部收入均來自中國，而酒店及綜合度假村一般顧問服務以及旅遊相關產品及服務分部產生之全部收入分別來自越南及澳門。

物業管理服務收入、銷售旅遊相關產品收入及酒店及綜合度假村一般顧問服務收入之合約期通常分別介乎1至20年、1至10日及1年，且該等合約之合約費用屬固定。

以下為根據收入資料按可呈報及經營分部劃分之本集團收入及業績之分析。

截至2018年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外來客戶分部收入	<u>169,635</u>	<u>27,080</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>456,024</u>
分部溢利(虧損)	<u>121,208</u>	<u>(3,895)</u>	<u>(2,365)</u>	<u>15,363</u>	130,311
衍生金融工具之公允值變動 (附註16)					(1,572,625)
應佔聯營公司業績					(593)
未分配其他收入、收益及虧損					(63,198)
未分配融資成本					(33,712)
未分配開支					<u>(25,401)</u>
除稅前虧損					<u>(1,565,218)</u>

截至2017年6月30日止六個月(未經審核)(重列)

	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外來客戶分部收入	<u>223,340</u>	<u>28,042</u>	<u>–</u>	<u>110,969</u>	<u>362,351</u>
分部溢利(虧損)	<u>88,193</u>	<u>(19,495)</u>	<u>(7,626)</u>	<u>4,402</u>	65,474
就非流動資產之按金確認之減 值虧損撥回					150,000
衍生金融工具之公允值變動 (附註16)					(628,538)
訴訟撥備(附註15)					(70,606)
未分配其他收入、收益及虧損					23,109
未分配融資成本					(36,499)
未分配開支					<u>(31,247)</u>
除稅前虧損					<u>(528,307)</u>

分部業績指各分部所賺取之利潤／所產生之虧損，當中未分配其他收入、收益及虧損、就非流動資產按金確認之減值虧損撥回、融資成本、衍生金融工具之公允值變動、分佔聯營公司業績、訴訟撥備及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

5. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2018 人民幣千元 (未經審核)	2017 人民幣千元 (未經審核) (重列)
廣告收入	81	19
利息收入	273	155
出售物業、廠房及設備收益	4	—
匯兌(虧損)收益淨額	(63,387)	23,052
其他	884	399
	<u>(62,145)</u>	<u>23,625</u>

6. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2018 人民幣千元 (未經審核)	2017 人民幣千元 (未經審核) (重列)
可換股債券之實際利息開支(附註16)	33,712	36,499
銀行借貸利息	12,474	13,513
其他借貸利息	14,784	10,679
	<u>60,970</u>	<u>60,691</u>

於兩個期間，並無借貸成本予以資本化。

7. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2018 人民幣千元 (未經審核)	2017 人民幣千元 (未經審核) (重列)
即期稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	34,472	35,108
— 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	1,751	5
	<u>36,223</u>	<u>35,113</u>
土地增值稅	57,494	92,750
遞延稅項	(10,658)	(23,790)
	<u>83,059</u>	<u>104,073</u>

(a) 香港利得稅

香港利得稅乃按估計應課稅溢利之16.5% (截至2017年6月30日止六個月：16.5%) 計算。由於本集團收入並非產生自或源自香港，故概無就香港稅項作出撥備。

(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，自2008年1月1日起本集團中國附屬公司的稅率為25%。

(c) 中國預扣所得稅

於中國成立的公司向其海外投資者宣派自2008年1月1日起賺取盈利的股息應按10%的稅率繳納中國預扣所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司乃於香港註冊成立或於香港營運且符合中國與香港的稅收協定安排及規定，則應用5%的較低預扣稅稅率。

(d) 土地增值稅

土地增值稅撥備乃根據相關中國稅法及條例所載之規定估計。土地增值稅已按增值額之累進稅率範圍作出撥備，且有若干可扣減項目。

(e) 海外所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。本公司之附屬公司根據英屬維爾京群島國際商業公司法於英屬維爾京群島註冊成立，因此，獲豁免繳納英屬維爾京群島所得稅。

(f) 補充所得稅

補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至2018年及2017年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

8. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
期內虧損乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
折舊	786	874
董事薪酬	6,682	2,801
員工成本		
—薪金及工資，不包括董事	18,389	16,779
—股份支付的薪酬福利，不包括董事及顧問	642	—
—退休福利計劃供款，不包括董事	945	1,022
總員工成本，不包括董事	<u>19,976</u>	<u>17,801</u>
就其他應收款項(計入其他營運費用)確認之減值虧損	1,762	—
訴訟之法律及專業費	3,967	756
辦公物業之經營租賃下最低租賃付款	1,638	1,939
銷售成本		
—物業銷售成本	44,477	52,803
—旅遊相關產品銷售成本	231,092	102,678
—提供服務成本	3,596	1,954
	<u>279,165</u>	<u>157,435</u>
投資物業之租金收入總額	(23,021)	(23,869)
減：投資物業產生之直接經營開支	<u>2,294</u>	<u>1,730</u>
	<u>(20,727)</u>	<u>(22,139)</u>

9. 股息

截至2018年及2017年6月30日止六個月期間並無支付、宣派或擬派任何股息。本公司董事已決定不就截至2018年及2017年6月30日止六個月支付股息。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損之計算基準如下：

虧損數據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2018年 人民幣千元 (未經審核)	2017年 人民幣千元 (未經審核) (重列)
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司擁有人應佔期內虧損)	<u>(1,648,052)</u>	<u>(632,324)</u>
	股份數目	
	2018年 (未經審核)	2017年 (未經審核) (重列)
股份數目		
計算每股基本虧損之普通股之加權平均數	<u>6,076,460,186</u>	<u>6,069,179,302</u>

計算截至2017年6月30日止六個月之基本及攤薄虧損所採納之普通股加權平均數已予調整，以反映截至2017年6月30日止六個月供股發行之紅利部分。

截至2018年及2017年6月30日止年度，計算每股攤薄虧損時並未假設行使本公司未行使購股權及轉換本公司未償還可換股債券，原因為假設行使該等購股權及轉換未償還可換股債券將令每股虧損減少。

11. 投資物業之變動

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團委聘中證評估有限公司(為一間與本集團並無關連的獨立專業合資格估值師)對本集團投資物業之公允值進行估值。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。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，然後按適當的資本化率將其資本化為若干價值。

截至2018年6月30日止六個月，投資物業公允值並無變動(截至2017年6月30日止六個月：投資物業公允值減少人民幣19,000,000元)。

於2018年6月30日及2017年12月31日，本集團之所有投資物業均已質押，作為本集團銀行借貸之擔保。

12. 應收賬款及其他應收款

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)		
30日內	56,185	56,791
31日至90日	376	31
91日至180日	1,388	120
超過180日	<u>2,080</u>	<u>2,080</u>
	60,029	59,022
其他應收款	6,971	7,983
其他按金	<u>55,425</u>	<u>54,387</u>
	<u><u>122,425</u></u>	<u><u>121,392</u></u>

附註：

上述應收賬款涉及若干獨立客戶及租戶。就應收賬款之信貸期審閱而言，本集團會考慮應收賬款之信貸質素自初步授出信貸日期起至截至報告期末之任何變動。

為減少信貸風險，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。

本集團自2018年1月1日起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)，應收賬款已根據攤佔信貸風險特徵及透過前瞻性估計調整之觀察所得的歷史違約率分組。於2018年6月30日，大部分應收賬款結餘屬30日信貸期內，本公司董事認為於2018年6月30日之全期預期信貸虧損撥備並不屬重大。

13. 應付賬款及其他應付款

	於2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款		
0至90日	12,439	11,157
超過90日	21,755	65,016
	34,194	76,173
其他應付款及預提費用(附註)	170,545	113,124
應付利息	57,257	42,473
其他應付稅項	26,133	17,090
	288,129	248,860

附註： 該等款項主要包括應計開支、其他應付款及應付薪金。

14. 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6月30日止六個月，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。於截至2017年6月30日止六個月結束時至截至2017年6月30日止六個月之中期財務報表獲授權刊發日期止期間，本集團收到廣東省深圳市中級人民法院(「中級法院」)有關執行民事執行裁定書(「判決」)之通知(「通知」)，詳情載於附註15。

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(「事件」)。因此，本集團無法於預定期限內履行買賣協議訂明之責任。

於本公司董事進行審慎評估後，本公司董事認為，事件屬截至2017年6月30日止期間後之調整事件，原因為本集團於2017年6月30日擁有現時責任，故本集團須承擔買方作出之退還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，於2017年6月30日及2016年12月31日止潛在索償之估計撥備分別為人民幣38,500,000元及人民幣200,000元，因此，截至2017年6月30日止六個月，本集團確認撥備人民幣38,300,000元。

截至2018年6月30日止六個月，法院已解除附註15所載之若干被查封物業。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人民幣19,368,000元。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高額。

截至2018年6月30日止六個月及截至2017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：

	人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	200
扣除損益(重列)	<u>38,300</u>
於2017年6月30日(未經審核)(重列)	38,500
扣除損益	<u>3,582</u>
於2017年12月31日(經審核)	42,082
計入損益	<u>(19,368)</u>
於2018年6月30日(未經審核)	<u><u>22,714</u></u>

15. 訴訟撥備

於2017年7月，本集團收到中級法院有關銀行索償的判決。據銀行根據銀行索償指稱，銀行索償涉及銀行與一間在中國成立的公司(「借款人」)(與本集團概無關連)於過往年度訂立的本金額為人民幣120,000,000元的貸款(「銀行貸款」)之貸款協議。根據銀行索償，深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)及太陽世紀地產集團有限公司(「太陽世紀地產」)(均為本公司於中國成立的間接全資附屬公司)連同銀行索償中另外四名被告(與本集團概無關連)被指稱擔任銀行貸款的擔保人。

根據判決，借款人、深圳紫瑞、太陽世紀地產及銀行索償下其他被告的資產(金額最高為人民幣807,133,000元，連同利息及執行將產生的費用及開支)將被查封或凍結(「被凍結資產」)，若不支付，該等被凍結資產將被出售，以償還銀行索償下款項。於2017年12月31日，本集團法定業權下的被凍結資產包括總金額約人民幣334,000元的銀行結餘及賬面值約人民幣213,367,000元的存貨。

由於借款人於2012年拖欠償還銀行貸款，故本公司董事重新審閱過往年度就銀行索償計提之撥備。於2017年6月30日及2016年12月31日，銀行索償有關之撥備分別為人民幣602,521,000元及人民幣539,082,000元，因此，截至2017年6月30日止六個月，本集團就銀行索償確認撥備人民幣63,439,000元。

銀行索償撥備乃按貸款協議之條款釐定，據此，貸款按年利率24%計息，且須於提取貸款日期後六個月內償還。倘超過貸款期限，年利率將調整為36%，且於結清貸款前，所有未償還利息須按複合年利率36%計息。

截至2017年12月31日止年度，本集團與銀行達成和解協議（「和解協議A」）。根據和解協議，本集團有關銀行索償之負債僅限於人民幣235,000,000元，且須待先決事項獲達成。根據中國律師之法律意見，儘管該等先決事項有待達成，但和解協議於2017年12月31日仍可依法強制執行及具約束力，故本集團董事認為，本集團於2017年12月31日就銀行索償承擔之最高負債為人民幣235,000,000元。於2017年12月31日，銀行索償有關之撥備為人民幣235,000,000元。

截至2018年6月30日止六個月，由於所有先決事項已獲達成及本集團已結清銀行索償，故於2018年6月30日概無就銀行索償計提撥備。截至2018年6月30日止六個月，所有獲查封存貨已被中級法院解封。

於2015年12月，本集團就另一項民事索償（「顧問索償」）收到中級法院之強制執行通知書（「強制執行通知書」）。

根據顧問索償，一名個人（「原告」）聲稱根據原告與借款人於過往年度訂立的一份顧問協議（「顧問協議」）就銀行貸款向借款人提供顧問服務。據稱，深圳紫瑞、太陽世紀地產及另外一名與本集團並無關連的被告人在顧問協議項下支付顧問費方面一直擔任擔保人。

由於借款人尚未支付顧問費（應於2012年支付），故本集團董事已重新審閱過往年度就顧問索償計提之撥備。於2017年6月30日及2016年12月31日，顧問索償有關之撥備分別為人民幣121,928,000元及人民幣114,761,000元，因此，截至2017年6月30日止六個月，本集團確認撥備人民幣7,167,000元。

顧問索償撥備乃根據顧問協議之條款釐定，據此，於結清顧問費前，未支付顧問費將按日息率0.1%計息。

截至2017年12月31日止年度，本集團與索賠人達成和解協議(「和解協議B」)。根據和解協議，本集團有關顧問索償之負債僅限於人民幣129,603,000元，且須待先決事項獲達成。

由於所有先決事項已獲達成及本集團已於2017年12月31日結清顧問索償，故於2017年12月31日及2018年6月30日概無就顧問索償計提撥備。然而，由於存貨於2017年12月31日正處中級法院解封過程，故存貨仍根據強制執行通知書被查封，而所有被查封存貨均已於2018年6月30日獲中級法院解封。

訴訟撥備的變動列示如下：

	銀行索償 人民幣千元	顧問索償 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	539,082	114,761	653,843
自期內損益扣除(重列)	63,439	7,167	70,606
於2017年6月30日(未經審核)(重列)	602,521	121,928	724,449
自期內損益扣除	–	7,675	7,675
計入期內損益	(367,521)	–	(367,521)
透過已付按金清償	–	(84,603)	(84,603)
期內付款	–	(45,000)	(45,000)
於2017年12月31日(經審核)	235,000	–	235,000
期內付款	(235,000)	–	(235,000)
於2018年6月30日(未經審核)	–	–	–

16. 可換股債券／衍生金融工具

於2016年12月8日，本公司向本公司主要股東名萃有限公司發行本金額為570,000,000港元（於發行日期相當於人民幣505,077,000元）的可換股債券（「可換股債券」），以名萃有限公司就認購可換股債券應付的總認購價，抵銷應付名萃有限公司的來自直接控股公司貸款及其相關應計利息。

可換股債券之到期日為2018年12月7日（「可換股債券到期日」），即自可換股債券發行日期起計為期兩年。可換股債券不計息，且按本金額於可換股債券到期日到期。可換股債券可於發行後直至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港元轉換為股份，惟可作出反攤薄調整（「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，相當於按悉數攤薄基準本公司於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可換股債券之未償還本金額（「可換股債券贖回選擇權」）。

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

於初步確認日期，可換股債券之公允值為568,761,000港元（約人民幣503,979,000元）。於初步確認時，債務部分按公允值確認，並根據本金現值加於可換股票據之預期年期已產生之票面利息計算。於隨後期間，債務部分採用實際利率法按攤銷成本列賬。債務部分之實際年利率為14.64%。衍生部分按發行當日之公允值計量，而於隨後期間之公允值變動於損益確認。

於2018年6月30日、2017年12月31日、2017年6月30日及2017年1月1日，衍生金融工具之公允值乃由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。

於2018年5月8日，本公司與名萃有限公司訂立修訂協議（「修訂協議」），以將可換股債券到期日延長至2020年12月7日，修訂協議須待若干先決條件達成後，方可作實，其詳情披露於本公司日期為2018年5月8日之公告。

計算衍生金融工具之公允值所使用之輸入數據如下：

	於2018年 6月30日	於2017年 12月31日
股價	1.370港元	0.465港元
轉換價	0.260港元	0.260港元
預期波幅(附註(a))	78.580%	71.403%
預期購股權期限	0.44年	0.94年
預期股息收益率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	2.196%	1.519%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用本公司上一年股價之歷史波幅釐定。
- (b) 預期股息率乃經參考本公司歷史股息派付記錄及未來兩年之預期股息派付後估計。
- (c) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之港元掉期曲線之收益率估計。

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

	債務部分 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2017年1月1日(經審核)	365,286	129,675	494,961
扣除損益(重列)	—	628,538	628,538
匯兌差額(重列)	(11,448)	(13,940)	(25,388)
實際利息開支(重列)(附註6)	36,499	—	36,499
於2017年6月30日(未經審核)(重列)	390,337	744,273	1,134,610
計入損益	—	(298,683)	(298,683)
匯兌差額	(14,911)	(5,652)	(20,563)
實際利息開支	35,681	—	35,681
於2017年12月31日(經審核)	411,107	439,938	851,045
扣除損益	—	1,572,625	1,572,625
匯兌差額	4,716	58,610	63,326
實際利息開支(附註6)	33,712	—	33,712
於2018年6月30日(未經審核)	449,535	2,071,173	2,520,708

17. 或然負債

於2018年6月30日及2017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2018年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2017年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	<u>990</u>	<u>3,600</u>

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

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無於簡明綜合財務報表確認。本公司董事認為，由於擔保不可能產生潛在現金流出，故毋須於各報告期末確認撥備。

於2018年6月30日，銀行結餘約人民幣297,000元(2017年12月31日：人民幣297,000元)已抵押予銀行，作為銀行向本集團物業買方授出之按揭貸款融資之保證金。

18. 報告期後事項

於報告期結束後，本集團自一間由周先生實益擁有之關聯公司獲得無條件融資額度400,000,000港元，且本集團已自該融資額度提取176,000,000港元。該融資額度屬無抵押、按年利率3.5%計息及須自融資日期起計60個月內償還。

管理層討論及分析

財務回顧

於編製本集團截至2017年12月31日止年度之年度財務報表過程中，已作出若干調整以重列與本集團截至2016年12月31日止年度之年度財務報表有關之數字，因此本集團截至2017年6月30日止六個月之中期業績已於本報告內重列以與截至2017年12月31日止年度之處理方式相符。詳情載於附註3。

收入

收入來自(i)物業開發，(ii)物業租賃，(iii)提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務，及(iv)提供旅遊相關產品及服務。回顧期內收入約為人民幣456.0百萬元，較2017年同期的約人民幣362.4百萬元增加約人民幣93.6百萬元。增加乃主要由於旅遊相關產品及服務之銷售額持續增長及自2017年下半年起提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務之新收入來源。

- i) **物業開發**—本集團交付了總建築面積(「建築面積」)約2,749平方米的住宅單位(截至2017年6月30日止六個月：2,069平方米)，包括高層住宅單位約1,242平方米(截至2017年6月30日止六個月：319平方米)、豪華高層住宅單位約279平方米(截至2017年6月30日止六個月：215平方米)及別墅約1,228平方米(截至2017年6月30日止六個月：1,535平方米)。由於銷售別墅(售價較高)建築面積減少，回顧期六個月內收入減少約人民幣53.7百萬元。
- ii) **物業租賃**—收入指租賃港隆城購物中心產生之租金收入及物業管理服務收入，及由截至2017年6月30日止六個月之人民幣28.0百萬元輕微減少至本回顧期內之約人民幣27.1百萬元，此乃主要由於購物中心之出租率減少所致。
- iii) **提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務**—提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務自2017年下半年開始，及於回顧期內產生收入約人民幣8.5百萬元。
- iv) **提供旅遊相關產品及服務**—於2016年8月收購太陽旅遊有限公司(「太陽旅遊」)後，本分部產生之收入持續增至本期間之人民幣250.8百萬元，為2017年同期之2.26倍。

其他收入、收益及虧損

於回顧期六個月內，其他收入、收益及虧損減少乃主要由於港元換算為人民幣產生之匯兌虧損人民幣63.4百萬元(截至2017年6月30日止六個月：匯兌收益人民幣23.1百萬元)。

銷售及分銷費用

回顧期六個月內銷售及分銷費用減少主要是由於銷售半山道1號之已付佣金減少。

行政費用

於回顧期六個月內，行政費用減少乃主要由於股份支付的薪酬福利減少，被董事薪酬、法律及專業費用增加所抵銷之淨影響。

其他營運費用

於回顧期六個月內增加乃主要由於就結債訴訟索償人民幣4.9百萬元之銀行服務開支增加以及就其他應收款項確認之減值虧損所致。

投資物業之公允值變動

其指位於深圳之港隆城購物中心之市值變動。投資物業於2018年6月30日之市值已由獨立估值師評估。

衍生金融工具之公允值變動

其指於2016年12月向本公司主要股東發行之本金額為570,000,000港元之可換股債券之衍生部分之公允值變動。衍生部分與於2018年6月30日之公允值已由獨立估值師評估。

訴訟撥備

其指過往年度作出之訴訟撥備(銀行索償及顧問索償，定義見附註15)。由於本集團於2017年下半年就銀行索償及顧問索償達成和解協議及結債金額已於2018年6月30日悉數支付，故回顧期六個月內概無作出訴訟撥回或撥備，而2017年同期於損益確認訴訟撥備人民幣70.6百萬元。

潛在索償撥備撥回(撥備)

潛在索償撥備指就違反本集團與持作銷售物業之買方訂立之買賣協議訂明之條款而向買方作出之潛在按金退回及賠償。如附註14所披露，於法院於2018年正式解除沒收物業後，回顧期六個月內確認撥備撥回人民幣19,368,000元(截至2017年6月30日止六個月：潛在索償撥備人民幣38,300,000元)。

應佔聯營公司業績

該款項指應佔本集團於2017年11月註冊成立之聯營公司之虧損及其他全面開支。

融資成本

回顧期六個月內的融資成本包括計息貸款之利息及可換股債券之實際利息開支分別約人民幣27,258,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣24,192,000元)及人民幣33,712,000元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣36,499,000元)。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項、土地增值稅及遞延稅項，回顧期六個月內減少乃主要由於回顧期內確認之土地增值稅及相關遞延稅項資產減少所致。

分部分析

回顧期六個月內，(i)物業開發收入；(ii)物業租賃收入；(iii)酒店及綜合度假村之管理及顧問服務收入；及(iv)旅遊相關產品及服務收入分別約佔本集團總分部收入的37.2%(截至2017年6月30日止六個月：61.7%)、5.9%(截至2017年6月30日止六個月：7.7%)、1.9%(截至2017年6月30日止六個月：無)及55.0%(截至2017年6月30日止六個月：30.6%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2018年6月30日，銀行結餘及現金、已抵押銀行存款及受限制銀行存款共約人民幣49.8百萬元(2017年12月31日：人民幣308.8百萬元)。

於2018年6月30日，本集團的銀行及其他借貸額約人民幣607.5百萬元(2017年12月31日：人民幣617.5百萬元)，其中人民幣222.5百萬元須按要求或於1年內償還；人民幣40.0百萬元須於第2年償還；人民幣135.0百萬元須於第3至5年(包括首尾兩年)償還及餘額人民幣210.0百萬元須於5年後償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團於2018年6月30日的借貸總額除以總資產為23.23%(2017年12月31日：21.16%)。

於2018年6月30日，本集團之可換股債券及衍生金融工具分別約為人民幣449.5百萬元(2017年12月31日：人民幣411.1百萬元)及人民幣2,071.2百萬元(2017年12月31日：人民幣439.9百萬元)。於2018年6月30日，可換股債券及衍生金融工具總額除以資產總額為96.40%(2017年12月31日：29.16%)。

於2018年6月30日，本集團有流動資產約人民幣760.4百萬元(2017年12月31日：人民幣1,084.1百萬元)及流動負債約人民幣3,756.4百萬元(2017年12月31日：人民幣2,403.6百萬元)。

對資產的抵押

於2018年6月30日，銀行及其他借貸約人民幣607.5百萬元(2017年12月31日：617.5百萬元)由本集團分別約值人民幣1,724.9百萬元(2017年12月31日：人民幣1,724.9百萬元)及人民幣177.4百萬元(2017年12月31日：人民幣178.1百萬元)的若干投資物業及存貨作抵押。

於2018年6月30日，約人民幣6.9百萬元(2017年12月31日：人民幣5.6百萬元)的已抵押銀行存款已就本公司間接全資附屬公司太陽旅遊抵押予特許人及供應商。

於2018年6月30日，已抵押銀行存款約人民幣0.3百萬元(2017年12月31日：人民幣0.3百萬元)及人民幣0.9百萬元(2017年12月31日：無)已抵押予銀行，分別作為本集團物業買方獲授按揭貸款融資及銀行借貸之保證金。

匯率波動風險及有關對沖

本集團主要以人民幣經營業務。除約27.6百萬港元及0.001百萬美元之銀行結餘及現金、約7.7百萬港元之已抵押銀行存款、本金為570百萬港元之可換股債券及約5.6百萬港元之承兌票據外，本集團並無重大匯率波動風險。於2018年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無對任何財務工具作出承擔以對沖財務狀況報表的匯率波動風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註17。

財資政策及資本結構

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

僱員

於2018年6月30日，本集團擁有約155名(2017年6月30日：185名)僱員，其中絕大部份常駐中國。僱員的薪酬與市場趨勢一致，可與業內的薪酬水平相比。本集團僱員的薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如認股權計劃)。截至2018年6月30日止六個月所產生的員工成本總額約為人民幣20.0百萬元(截至2017年6月30日止六個月：人民幣17.8百萬元)。

中期股息

董事會不建議宣派截至2018年6月30日止六個月之中期股息(截至2017年6月30日止六個月：無)。

報告期後事項

於報告期末後，本集團自一間關聯公司(由周先生實益擁有)收到無條件融資額度400,000,000港元，且本集團已自該融資額度支取176,000,000港元。該融資屬無抵押、按年利率3.5%計息及須自融資日期起計60個月後償還。

業務回顧

本集團主要從事(i)物業開發；(ii)物業租賃；(iii)提供酒店及綜合度假村之管理及顧問服務；及(iv)旅遊相關產品及服務。

物業開發

現有項目之發展及狀況於下文概述：

已完成項目

半山道1號：半山道1號坐落深圳羅湖區與龍崗區交界處，清平高速及風儀山隧道東側山坡上。半山道1號由高級別墅、住宅單位及零售商店舖組成，規劃建築面積約138,000平方米。於2013年3月，本集團啟動半山道1號的部分預售，深受市場的歡迎。該項目已竣工並於2014年第三季度起分階段交付。

於2018年6月30日，半山道1號住宅單位的絕大多數建築面積已出售，而12間公寓、22幢別墅及若干商業單位及店舖仍未出售。

發展中項目

天嶼湖：天嶼湖前稱假日水鎮，位於安徽省巢湖忠廟鎮。天嶼湖由湖濱別墅和住宅單位組成，規劃建築面積約85,756平方米。為配合巢湖風景區的改造、整合與發展，本集團計劃延遲天嶼湖的開發進度並於2019年起分階段開始該項目的預售。

撫順項目：本集團與當地政府訂立協議轉讓一幅位於中國遼寧省撫順經濟開發區華茂街東之土地之使用權。該土地的地盤面積約72,350平方米，地積比率高於1但低於2.7，規劃總建築面積約為195,345平方米。該土地作商用及住宅用途。於回顧期內，本集團已接洽數間當地建築及設計公司，以制定施工計劃，但該項目仍處初步設計及規劃階段。

物業租賃

鴻隆廣場：鴻隆廣場位於中國廣東省深圳市寶安區寶民二路。鴻隆廣場為商住綜合體，總建築面積約172,630平方米。就住宅部份而言，其包括建造於5層高購物中心及2層地下停車場上方的三幢樓高25至27層的大廈，合共約1,500戶住宅單位。該部份由本公司全資附屬公司深圳市太陽時代管理有限公司管理。鴻隆廣場的商業部份(即港隆城購物中心)包括總建築面積約64,397平方米的購物中心。港隆城購物中心由本集團持作租賃用途，由本公司另一全資附屬公司深圳市港隆城商業管理有限公司管理。

酒店及綜合度假村之管理及顧問服務

乃指向酒店及綜合度假村提供管理及顧問服務。

於本集團於2017年就向越南的兩個綜合度假村(雲屯項目及會安項目)提供管理及顧問服務訂立諒解備忘錄及技術服務協議以為雲屯項目之娛樂場及餐飲設施提供開業前及技術服務後，本集團於2018年2月就會安項目另行訂立技術服務協議，且預期會安項目1期開發將於2019年7月前完成。

旅遊相關產品及服務

本集團於2017年開展本業務，以提供旅遊相關產品，並於2017年2月與太陽旅遊與太陽城博彩中介一人有限公司(為一間由周先生全資擁有之關聯公司)訂立(i)酒店住宿服務採購協議及(ii)船票供應協議。

於回顧期內，本公司於中國成立一間全資附屬公司，以支持未來發展及為客戶提供更全面的客戶服務

回顧及展望

本集團已自2014年第四季度起開始向買家交付半山道1號。隨著深圳房地產市場升溫且我們開始交付精品高層住宅單位及別墅住宅單位，物業開發分部的毛利率由2017年上半年的76.36%下降至2018年上半年的73.78%。

展望未來，我們預計政府政策將維持不變，地方政府將根據物業存貨增長、房價及土地價格微調並出台具有針對性的政策。本集團將積極研究發展中國境外的房地產市場。亞洲國家(如韓國、馬來西亞及越南)是本集團的初步的目標市場。

本集團自2016年收購太陽旅遊全部股權起，一直大力發展其旅遊代理業務。於回顧期內之酒店住宿服務採購及船票銷售較2017年同期大幅增加。根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈的資料，酒店及旅館的平均入住率由2016年的83.3%增至2017年的86.9%，而透過旅遊代理的遊客人數由2016年的約540萬人次增至2017年的約580萬人次。於2018年首兩個季度，五星級酒店之入住率已分別攀升至92.1%及90.9%，而2017年同期為84.5%及85.8%。隨著訪澳人數持續增加，且尤其是過夜遊客增加，預計旅遊代理業務產生的收入日後將繼續增長。

於訂立技術服務協議以向綜合度假村提供開業前及技術服務後，本集團自2017年末起開始錄得服務收入。於度假村及娛樂場在明年開業後，預期服務收入將繼續增加。

本集團將繼續探索及投資具有強勁增長潛力的潛在項目與商機，並進一步探索亞洲市場其他國家的旅遊相關業務。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2018年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司之上市證券。

企業管治

截至2018年6月30日止六個月，本公司已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(經不時修訂)(「守則」)的守則條文。就守則而言，本公司於截至2018年6月30日止六個月已遵守所有方面的守則，惟下文所披露者除外：

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

根據守則第D.1.4條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司並無有關委任本公司執行董事周先生、盧啟邦先生（「盧先生」）、歐中安先生（「歐先生」）及Manuel Assis Da Silva先生的正式委任書。然而，周先生、盧先生、歐先生及Manuel Assis Da Silva先生須按照細則至少每三年輪值退任一次。

根據守則第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東大會並邀請委員會主席出席。然而，由於其他公務，周先生（為董事會主席）未出席於2018年6月11日舉行的本公司股東週年大會。

審核委員會

本公司已成立審核委員會（「審核委員會」），並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。審核委員會由三名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱截至2018年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事進行證券交易守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之操守守則（「證券守則」），其不遜於上市規則附錄十所載列的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所規定之標準。經明確查詢後，全體董事已確認彼等於截至2018年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載的規定準則。

有可能得知本公司未公開之股價敏感資料之僱員亦須遵守證券守則。

審批中期報告

本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行及審核委員會已根據香港會計師公會頒佈之審閱本報告內之香港審核委聘準則第2410號「實體的獨立核數師審閱中期財務資料」審閱未經審核簡明綜合財務報表，且董事會已於2018年8月27日批准及授權刊發本報告。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，2018年8月27日

於本公佈日期，執行董事為周焯華先生、盧啟邦先生、歐中安先生及Manuel Assis Da Silva先生；及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。