

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對就因本公告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2019年6月30日止六個月中期業績公告

財務摘要

- 總收入減少32.7%至人民幣307,043,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣456,024,000元)
- 毛利減少70.8%至人民幣51,636,000元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣176,859,000元)
- 截至2019年6月30日止六個月本公司擁有人應佔期內虧損人民幣1,254,190,000元(截至2018年6月30日止六個月：本公司擁有人應佔期內虧損人民幣1,648,052,000元)
- 截至2019年6月30日止六個月每股基本虧損人民幣18.81分(截至2018年6月30日止六個月：每股基本虧損人民幣27.12分)

太陽城集團控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019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及本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行審閱：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
收入			
- 客戶合約		286,486	433,003
- 租金收入		20,557	23,021
總收入	2	307,043	456,024
銷售成本		(255,407)	(279,165)
毛利		51,636	176,859
其他收入、收益及虧損	3	(39,415)	(62,145)
銷售及分銷費用		(3,187)	(2,850)
行政費用		(46,826)	(53,881)
其他營運費用		(1,784)	(8,381)
投資物業之公允值變動	9	(56,800)	-
按公允值計入損益之			
金融資產之公允值變動	10(a)	20,681	-
出售附屬公司之收益		9,245	-
衍生金融工具之公允值變動	14	(1,073,871)	(1,572,625)
潛在索償撥備撥回		-	19,368
應佔聯營公司溢利(虧損)		399	(593)
應佔一間合營公司虧損		(28,068)	-
融資成本	4	(93,707)	(60,970)
除稅前虧損		(1,261,697)	(1,565,218)
所得稅抵免(開支)	5	7,331	(83,059)
期內虧損	6	(1,254,366)	(1,648,277)
其他全面收入：			
其後可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		20,643	335
應佔一間合營公司其他全面開支，			
扣除有關所得稅		(2,598)	-
		18,045	335
期內全面開支總額		(1,236,321)	(1,647,942)

		截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
以下人士應佔期內虧損：			
- 本公司擁有人		(1,254,190)	(1,648,052)
- 非控股權益		(176)	(225)
		<u>(1,254,366)</u>	<u>(1,648,277)</u>
以下人士應佔期內全面開支總額：			
- 本公司擁有人		(1,236,176)	(1,647,717)
- 非控股權益		(145)	(225)
		<u>(1,236,321)</u>	<u>(1,647,942)</u>
每股虧損：			
- 基本(人民幣分)	8	<u>(18.81)</u>	<u>(27.12)</u>
- 攤薄(人民幣分)	8	<u>(18.81)</u>	<u>(27.12)</u>

簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018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		2,761	2,387
使用權資產		2,954	–
投資物業	9	1,657,400	1,714,200
非流動資產之預付金及按金		28,219	21,282
已抵押銀行存款		7,150	7,068
於聯營公司權益	10(a)	735,352	741
於一間合營公司權益	10(b)	767,592	797,389
遞延稅項資產		83,419	83,597
		<u>3,284,847</u>	<u>2,626,664</u>
流動資產			
存貨		596,470	608,211
應收賬款、其他應收款及預付款	11	66,018	78,662
應收董事款項		250	368
按公允值計入損益之金融資產		–	44,934
已抵押銀行存款		303	303
受限制銀行存款		2,301	3,068
銀行結餘及現金		87,037	92,668
		<u>752,379</u>	<u>828,214</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	214,368	268,654
應付關聯公司款項		47,135	52,103
合約負債		129,310	148,144
預收賬款		903	989
租金及其他按金		7,108	7,448
租賃負債		1,001	–
就潛在索償之撥備		22,564	22,564
銀行及其他借貸	13	290,752	243,252
衍生金融工具	14	2,679,143	1,578,882
即期稅項負債		389,500	476,953
		<u>3,781,784</u>	<u>2,798,989</u>
流動負債淨值		<u>(3,029,405)</u>	<u>(1,970,775)</u>
資產總值減流動負債		<u>255,442</u>	<u>655,889</u>

	附註	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
銀行及其他借貸	13	520,500	442,000
應付利息		5,959	–
租賃負債		1,832	–
應付一間關連公司款項		252,627	229,000
應付一名董事款項		4,912	4,893
來自一間關連公司貸款		525,515	164,463
可換股債券	14	544,004	515,120
遞延稅項負債		347,269	359,413
		<u>2,202,618</u>	<u>1,714,889</u>
負債淨值		<u>(1,947,176)</u>	<u>(1,059,000)</u>
資本及儲備			
股本		582,811	582,811
儲備		(2,532,418)	(1,630,682)
本公司擁有人應佔虧絀		<u>(1,949,607)</u>	<u>(1,047,871)</u>
非控股權益		<u>2,431</u>	<u>(11,129)</u>
虧絀總額		<u>(1,947,176)</u>	<u>(1,059,000)</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、按公允值計入損益之金融資產及衍生金融工具按公允值(視情況而定)計量除外。

除應用新訂及修訂本香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2019年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表所用之會計政策及計算方法均與本集團截至2018年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

應用新訂及修訂本香港財務報告準則

截至2019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」)頒佈之新訂及修訂本香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)。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2019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16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	所得稅之不確定性之處理
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具負賠償條款的預付款
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃調整、削減或結算
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期年度改進

除下述外，於本期間應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前及過往期間的財務表現及狀況及/或此等簡明綜合財務報表所載的披露事項並無重大影響。

1.1 應用香港財務報告準則第16號租賃之影響及會計政策變動

本集團已於本中期期間首次應用香港財務報告準則第16號。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃(「香港會計準則第17號」)及相關詮釋。

於過渡期間，本集團於應用香港財務報告準則第16號後作出下列調整：

於2019年1月1日，本集團確認租賃負債約人民幣3,658,000元及使用權資產約人民幣3,658,000元。

於確認先前分類為經營租賃之租賃負債時，本集團於初始應用日期已應用有關集團實體之遞增借款利率。承租人遞增借款利率應用之加權平均為14.02%。

2. 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－於中華人民共和國(「中國」)開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；
- (2) 物業租賃－於中國租賃零售及住宅物業以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之一般顧問服務；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。

收益分拆

分部	截至2019年6月30日止六個月(未經審核)				總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	
產品或服務類別					
銷售物業					
－ 公寓	18,901	-	-	-	18,901
銷售旅遊相關產品					
－ 酒店住宿產品	-	-	-	254,780	254,780
－ 其他	-	-	-	77	77
旅遊代理服務收入	-	-	-	2,819	2,819
物業管理服務收入	-	2,829	-	-	2,829
酒店及綜合度假村之 一般顧問服務收入	-	-	7,080	-	7,080
	18,901	2,829	7,080	257,676	286,486
租金收入	-	20,557	-	-	20,557
總計	18,901	23,386	7,080	257,676	307,043

分部	截至2018年6月30日止六個月(未經審核)					總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業租賃 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元		
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						
– 酒店住宿產品	–	–	–	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
酒店及綜合度假村之 一般顧問服務收入	–	–	8,494	–	–	8,494
	169,635	4,059	8,494	250,815	–	433,003
租金收入	–	23,021	–	–	–	23,021
總計	<u>169,635</u>	<u>27,080</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	–	<u>456,024</u>

地區資料

截至2019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 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
按客戶地點劃分的地區市場					
中國	18,901	2,829	-	-	21,730
澳門	-	-	-	244,135	244,135
柬埔寨	-	-	1,686	-	1,686
越南	-	-	5,394	13,541	18,935
	<u>18,901</u>	<u>2,829</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>286,486</u>
租金收入	<u>-</u>	<u>20,557</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,557</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>23,386</u></u>	<u><u>7,080</u></u>	<u><u>257,676</u></u>	<u><u>307,043</u></u>
收益確認之時間					
時間點	18,901	-	-	2,819	21,720
隨時間	-	2,829	7,080	254,857	264,766
	<u>18,901</u>	<u>2,829</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>286,486</u>
租金收入	<u>-</u>	<u>20,557</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,557</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>23,386</u></u>	<u><u>7,080</u></u>	<u><u>257,676</u></u>	<u><u>307,043</u></u>

	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 度假村之一般 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
按客戶地點劃分的地區市場					
中國	169,635	4,059	-	-	173,694
澳門	-	-	-	250,815	250,815
越南	-	-	8,494	-	8,494
	<u>169,635</u>	<u>4,059</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>433,003</u>
租金收入	-	23,021	-	-	23,021
	<u>-</u>	<u>23,021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,021</u>
總計	<u>169,635</u>	<u>27,080</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>456,024</u>
收益確認之時間					
時間點	169,635	-	-	3,100	172,735
隨時間	-	4,059	8,494	247,715	260,268
	<u>169,635</u>	<u>4,059</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>433,003</u>
租金收入	-	23,021	-	-	23,021
	<u>-</u>	<u>23,021</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,021</u>
總計	<u>169,635</u>	<u>27,080</u>	<u>8,494</u>	<u>250,815</u>	<u>456,024</u>

物業管理服務收入、銷售旅遊相關產品收入以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入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。

分部收入及業績

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2019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 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
外來客戶分部收入	<u>18,901</u>	<u>23,386</u>	<u>7,080</u>	<u>257,676</u>	<u>307,043</u>
分部(虧損)溢利	<u>(15,263)</u>	<u>(58,224)</u>	<u>2,042</u>	<u>12,447</u>	<u>(58,998)</u>
按公允值計入損益之					
金融資產之公允值變動					20,681
出售附屬公司之收益					9,245
衍生金融工具之公允值變動 (附註14)					(1,073,871)
應佔聯營公司溢利					399
應佔一間合營公司虧損					(28,068)
未分配其他收入、收益及虧損					(41,931)
未分配融資成本					(65,159)
未分配開支					<u>(23,995)</u>
除稅前虧損					<u><u>(1,261,697)</u></u>

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 度假村之一般 顧問服務 人民幣千元	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元	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14)					(1,572,625)
應佔聯營公司虧損					(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>

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、按公允值計入損益之金融資產之公允值變動、融資成本、衍生金融工具之公允值變動、應佔聯營公司溢利(虧損)、應佔一間合營公司虧損、出售附屬公司之收益，以及公司開支。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。

3. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣千元 (未經審核)	2018 人民幣千元 (未經審核)
廣告收入	40	81
利息收入	207	273
出售按公允值計入損益之金融資產之虧損	(5)	-
視為部分出售一間聯營公司股權之虧損	(1,021)	-
出售物業、廠房及設備收益	-	4
匯兌虧損淨額	(40,561)	(63,387)
其他	<u>1,925</u>	<u>884</u>
	<u>(39,415)</u>	<u>(62,145)</u>

4. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣千元 (未經審核)	2018 人民幣千元 (未經審核)
可換股債券之實際利息開支(附註14)	26,334	33,712
承兌票據之估算利息開支	10,084	—
來自一間關連公司貸款之估算利息開支	16,415	—
承兌票據之利息	2,602	—
來自一間關連公司貸款之利息	9,471	—
銀行借貸利息	11,335	12,474
其他借貸利息	17,213	14,784
租賃負債利息	253	—
	<u>93,707</u>	<u>60,970</u>

於兩個期間，均無融資成本予以資本化。

5. 所得稅(抵免)開支

	截至6月30日止六個月	
	2019 人民幣千元 (未經審核)	2018 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項		
— 企業所得稅(「企業所得稅」)	927	34,472
— 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	1,573	1,751
	<u>2,500</u>	<u>36,223</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	2,134	57,494
遞延稅項	(11,965)	(10,658)
	<u>(7,331)</u>	<u>83,059</u>

(a) 香港利得稅

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

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

(b) 企業所得稅

根據中華人民共和國企業所得稅法(「**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。

根據企業所得稅法，就中國附屬公司宣派自2008年1月1日起所賺取的溢利的股息徵收預扣稅。由於本集團能控制撥回臨時差額的時間以及該臨時差額不會於可預見未來撥回，因此簡明綜合財務報表中並無就中國附屬公司累計溢利約人民幣733,635,000元(2018年12月31日：約人民幣555,170,000元)相關的應佔臨時差額計提遞延稅項撥備。

(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) 澳門補充所得稅

澳門補充所得稅乃根據估計應課稅溢利按累進稅率計算。截至2019年及2018年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

6. 期內虧損

	截至6月30日止六個月	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
期內虧損乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
物業、廠房及設備之折舊	854	786
使用權資產之折舊	811	—
董事薪酬	5,240	6,682
員工成本		
– 薪金及工資，不包括董事	17,194	18,389
– 股份支付的薪酬福利，不包括董事及顧問	146	642
– 退休福利計劃供款，不包括董事	1,197	945
總員工成本，不包括董事及顧問	<u>18,537</u>	<u>19,976</u>
就其他應收款項確認之減值虧損(計入其他營運費用)	—	1,762
銷售成本		
– 物業銷售成本	14,099	44,477
– 旅遊相關產品銷售成本	239,041	231,092
– 提供服務成本	2,267	3,596
	<u>255,407</u>	<u>279,165</u>
投資物業之租金收入總額	(20,557)	(23,021)
減：投資物業產生之直接經營開支	<u>1,593</u>	<u>2,294</u>
	<u>(18,964)</u>	<u>(20,727)</u>

7. 股息

截至2019年及2018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2019年6月30日止六個月支付股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

8. 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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (未經審核)
虧損		
計算每股基本虧損之虧損 (本公司擁有人應佔期內虧損)	(1,254,190)	(1,648,052)
潛在攤薄普通股的影響： 根據每股盈利的攤薄對應佔凱升溢利(定義見附註10(a)) 作出的調整	(5)	-
計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(1,254,195)</u>	<u>(1,648,052)</u>
	股份數目	
	2019年	2018年
股份數目		
計算每股基本及攤薄虧損之普通股之加權平均數	<u>6,666,972,746</u>	<u>6,076,460,186</u>

截至2019年及2018年6月30日止六個月，計算每股攤薄虧損時並未假設行使本公司未行使購股權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。

9. 投資物業之變動

於2019年6月30日及2018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，其現時之用途被視作為該等物業之最高及最佳用途。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。

投資物業公允值之減少人民幣56,800,000元已於截至2019年6月30日止六個月之損益內直接確認(截至2018年6月30日止六個月：投資物業公允值並無變動)。

於2019年6月30日及2018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。

10. 於聯營公司權益及一間合營公司權益

(a) 於聯營公司權益

於2018年12月31日，本集團按公允值計入損益之金融資產指本集團持有於凱升控股有限公司(「凱升」，於聯交所上市之公司(股份代號：102))約3.31%股權。

於2019年4月23日，本集團完成收購凱升額外24.68%股權，總代價為717,812,540港元(相當於約人民幣613,780,000元)。

本公司董事認為，本集團透過其於凱升董事會的代表對凱升行使重大影響力，故於2019年4月額外收購後及於2019年6月30日將凱升入賬為聯營公司。

本集團持有凱升3.29%股權之金融資產已於2019年4月23日終止確認，故來自終止確認之收益約人民幣20,681,000元已於截至2019年6月30日止六個月確認。

將凱升入賬為本集團一間聯營公司後，本集團進一步於公開市場上收購凱升1.80%股權，總代價約為45,021,600港元(相當於約人民幣38,621,000元)。

截至2019年6月30日止六個月，凱升授予的若干購股權已獲行使，而本集團持有凱升之股權已攤薄至約29.68%，因有關視作部分出售之虧損約人民幣1,021,000元已確認並計入截至2019年6月30日止六個月之其他收入、收益及虧損。

(b) 於一間合營公司權益

	2019年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市投資成本	363,621	363,621
應佔虧損及其他全面開支	(44,857)	(14,191)
匯兌差額	2,298	2,154
	<u>321,062</u>	<u>351,584</u>
向合營公司貸款(附註)	444,309	444,309
匯兌差額	2,221	1,496
	<u>767,592</u>	<u>797,389</u>

附註：該等向合營公司貸款為免息、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。

11. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)		
30日內	48,418	62,957
31日至90日	241	129
91日至180日	23	—
超過180日	1,718	1,712
	<u>50,400</u>	<u>64,798</u>
其他應收款	5,692	4,374
其他按金	6,703	7,130
預付款	3,223	2,360
	<u>66,018</u>	<u>78,662</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。

於2019年6月30日及2018年12月31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2019年6月30日及2018年12月31日之全期預期信貸虧損撥備並不屬重大。

12. 應付賬款及其他應付款

	於2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款		
0至90日	10,128	19,674
超過90日	44,779	46,088
	<hr/>	<hr/>
	54,907	65,762
其他應付款及應計款項(附註)	114,738	147,524
應付利息	26,946	32,191
其他應付稅項	17,777	23,177
	<hr/>	<hr/>
	214,368	268,654
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：該等款項主要包括應計開支、其他應付款及應付薪金。

計入應計款項包括分別於2019年6月30日及2018年12月31日之應計款項人民幣24,061,000元及人民幣31,725,000元，其有關本集團位於深圳龍崗區之持作銷售物業附近發生之一宗山泥傾瀉意外。

13. 銀行及其他借貸

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借貸		
– 有抵押	<u>385,000</u>	<u>405,000</u>
其他借貸		
– 有抵押	193,252	193,252
– 無抵押	<u>233,000</u>	<u>87,000</u>
	<u>426,252</u>	<u>280,252</u>
	<u>811,252</u>	<u>685,252</u>
減：基於違反貸款契諾須於要求時償還	(62,500)	–
一年內到期償付的款項(流動負債項下所示)	<u>(228,252)</u>	<u>(243,252)</u>
	<u>(290,752)</u>	<u>(243,252)</u>
一年後到期償付的款項	<u><u>520,500</u></u>	<u><u>442,000</u></u>

截至2019年6月30日止六個月，從三間非金融機構籌得新造其他借貸人民幣146,000,000元。新造其他借貸為無抵押，按年利率6%計息並須於兩年內償還。

於2019年6月30日及2018年12月31日，為本集團銀行及其他借貸而抵押的本集團資產如下：

	2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2018年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	1,657,400	1,714,200
存貨	172,139	172,139
已抵押銀行存款	<u>6</u>	<u>6</u>
	<u><u>1,829,545</u></u>	<u><u>1,886,345</u></u>

截至2019年6月30日止六個月，本集團一間全資附屬公司基於其於2019年6月30日賬面值約為人民幣549,000,000元之投資物業被中國法院(附註15(b))查封而違反銀行借貸的契諾，導致發生有關銀行借貸的違約事件。因此，於2019年6月30日，該銀行借貸人民幣62,500,000元已從非流動負債重新分類至流動負債。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2019年6月30日仍未落實。截至本公告日期，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的規定。

14. 可換股債券／衍生金融工具

2016年可換股債券

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

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

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

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

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

於2018年5月8日，本公司與名萃訂立修訂協議（「修訂協議」），以將2016年可換股債券到期日延長至2020年12月7日。修訂協議已於2018年9月28日舉行之本公司股東特別大會上以普通決議案通過。

由於2016年可換股債券到期日延長，其債務部分之賬面值於2018年9月28日（即延長當日）由約553,768,000港元（相當於約人民幣486,929,000元）削減至約469,683,000港元（相當於約人民幣412,993,000元），此乃基於到期日延長後2016年可換股債券之本金額現值加其預期年期已產生之票面利息。債務部分之公允值變動約84,085,000港元（相當於約人民幣73,936,000元）於損益內確認。延長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年可換股債券為646,153,846股普通股，轉換價為每股0.26港元。

由於轉換部分2016年可換股債券，其債務部分之賬面值於2018年11月8日(即部分轉換日期)由約502,867,000港元(相當於約人民幣444,204,000元)削減至約334,867,000港元(相當於約人民幣295,803,000元)，有關衍生金融工具之賬面值則由約1,558,596,000港元(相當於約人民幣1,376,770,000元)削減至約1,099,220,000港元(相當於約人民幣970,985,000元)，此乃基於轉換部分2016年可換股債券後餘下之2016年可換股債券之本金額現值加其預期年期已產生之票面利息。債務部分賬面值之變動168,000,000港元(相當於約人民幣148,401,000元)及衍生金融工具賬面值之變動約459,376,000港元(相當於約人民幣405,785,000元)轉移至權益。

於2018年1月1日、2018年6月30日、2018年9月28日、2018年11月8日、2018年12月31日及2019年6月30日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「**二項式模型**」)釐定。

2018年可換股債券

於2018年8月28日，本公司就收購一間合營公司之全部股權向星望有限公司(本公司控股股東、主席及董事周焯華先生全資擁有之關連公司)及Better Linkage Limited(本公司董事盧啟邦先生全資擁有之關連公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣257,475,000元)。

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

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

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

2018年可換股債券於初始確認日期之公允值約為471,123,000港元(相當於約人民幣408,426,000元)。於初始確認時，其債務部分按公允值確認，計算基準為2018年可換股債券之本金額現值加其預期年期已產生之票面利息。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2018年8月28日、2018年12月31日及2019年6月30日，2018年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式模型釐定。

計算衍生金融工具之公允值所使用之輸入數據如下：

2016年可換股債券

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
股價	1.910港元	1.230港元
轉換價	0.260港元	0.260港元
預期波幅(附註(a))	63.07%	69.17%
預期期權年期	1.44年	1.94年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	1.85%	2.18%

2018年可換股債券

	於2019年 6月30日	於2018年 12月31日
股價	1.910港元	1.230港元
轉換價	0.90港元	0.90港元
預期波幅(附註(a))	59.56%	66.83%
預期期權年期	1.16年	1.66年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	1.95%	2.17%

附註：

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

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動列示如下：

2016年可換股債券

	債務部分 人民幣千元	衍生金融工具 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1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	33,712	–	33,712
於2018年6月30日(未經審核)	449,535	2,071,173	2,520,708
(計入)扣除損益，包括於損益內確認 延長之調整	(73,936)	9,940	(63,996)
匯兌差額	19,443	89,008	108,451
實際利息開支	17,951	–	17,951
於2018年9月28日(延長日期)	412,993	2,170,121	2,583,114
計入損益	–	(807,286)	(807,286)
匯兌差額	1,875	13,935	15,810
實際利息開支	29,336	–	29,336
年內部分轉換為股份	(148,401)	(405,785)	(554,186)
於2018年11月8日(部分轉換日期)	295,803	970,985	1,266,788
扣除損益	–	443,958	443,958
匯兌差額	(2,416)	(10,518)	(12,934)
實際利息開支	4,121	–	4,121
於2018年12月31日(經審核)	297,508	1,404,425	1,701,933
扣除損益	–	905,001	905,001
匯兌差額	1,446	22,535	23,981
實際利息開支(附註4)	13,789	–	13,789
於2019年6月30日(未經審核)	312,743	2,331,961	2,644,704
2018年可換股債券			
於2018年8月28日(發行日期)	206,611	201,815	408,426
計入損益	–	(29,732)	(29,732)
匯兌差額	2,147	2,374	4,521
實際利息開支	8,854	–	8,854
於2018年12月31日(經審核)	217,612	174,457	392,069
扣除損益	–	168,870	168,870
匯兌差額	1,104	3,855	4,959
實際利息開支(附註4)	12,545	–	12,545
於2019年6月30日(未經審核)	231,261	347,182	578,443
總計			
於2019年6月30日(未經審核)	544,004	2,679,143	3,223,147
於2018年12月31日(經審核)	515,120	1,578,882	2,094,002

15. 或然負債

- (a) 於2019年6月30日及2018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2019年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2018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>990</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2019年6月30日，銀行結餘約人民幣297,000元(2018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。

- (b) 於2013年，本集團一間附屬公司被牽涉有關位於本集團投資物業一處地方(「單位」)的使用權與一名個人(「原告」)的訴訟。原告指稱彼已訂立租賃協議，有權於2011年9月26日至2062年10月24日期間使用單位，並就因未能使用單位而產生損失提出索償(「索償」)。於2014年至2019年共進行四次審判(即一審、二審、三審及復審)。法官駁回原告於一審及二審的所有要求，但於2018年底，法官接納三審的上訴，並頒令於2019年6月在深圳人民法院進行復審，惟仍未作出判決。於2019年6月30日，本集團估計該損失的補償約為人民幣5,000,000元，而單位的公允值約為人民幣18,000,000元。根據日期分別為2019年5月7日及2019年5月27日的法院判決，本集團公允值約人民幣549,000,000元之若干部分投資物業於2019年5月10日至2022年5月9日被查封。

於本公告日期，該訴訟仍待決，且本集團擬對索償作出抗辯，並保留其權利採取一切法律權利及其可就訴訟相關之補救措施。根據獨立中國法律顧問提供之法律意見，本集團認為，就此法律訴訟將需要的資源流出可能性不大。

16. 報告期後事項

- (a) 於報告期末後，本公司向若干合資格參與人士授予購股權(包括本公司董事，以及本集團之僱員及顧問)，以認購合共最多57,000,000股本公司股本中每股面值0.1港元之普通股，當中600,000份購股權於其後不獲接納。本集團仍在評估該等購股權之公允值及潛在之財務影響。
- (b) 於報告期末後，凱升按每股1.01港元向不少於六名獨立第三方發行300,000,000股股份，於完成發行股份後，本集團持有凱升的股權將由29.68%攤薄至24.74%，且將確認視作出售部分於一間聯營公司權益之估計虧損約人民幣58,702,000元。

管理層討論及分析

財務回顧

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一般顧問服務，及(iv)提供旅遊相關產品及服務。回顧期內的收入約為人民幣307.0百萬元，較2018年同期的約人民幣456.0百萬元減少約人民幣149.0百萬元。減少乃主要由於物業開發分部收入減少所致。

- i) **物業開發** – 本集團交付了總建築面積(「**建築面積**」)約621平方米的住宅單位(截至2018年6月30日止六個月：2,749平方米)，包括高層住宅單位約621平方米(截至2018年6月30日止六個月：1,242平方米)、豪華高層住宅單位零平方米(截至2018年6月30日止六個月：279平方米)及別墅零平方米(截至2018年6月30日止六個月：1,227平方米)。由於銷售建築面積減少，截至2019年6月30日止六個月內的收入減少約人民幣150.7百萬元。
- ii) **物業租賃** – 收入指出租港隆城購物中心產生之租金收入及物業管理服務收入。於回顧期內六個月內，物業租賃收入錄得輕微減少由截至2018年6月30日止六個月之人民幣27.1百萬元至約人民幣23.4百萬元，此乃主要由於購物中心之出租率持續減少所致。
- iii) **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自2017年下半年開始，及本集團與越南及柬埔寨綜合度假村訂立技術服務協議，故於回顧期內產生收入約人民幣7.1百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣8.5百萬元)。
- iv) **旅遊相關產品及服務** – 收入主要指酒店住宿產品銷售及旅遊代理服務收入。本分部產生之收入持續增至本期間之人民幣257.7百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣250.8百萬元)。

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換算可換股債券、衍生金融工具、來自一間關連公司貸款及承兌票據產生之匯兌虧損淨額減少至人民幣40.6百萬元(截至2018年6月30日止六個月：匯兌虧損淨額人民幣63.4百萬元)。

銷售及分銷費用

回顧期六個月內銷售及分銷費用輕微增加主要是由於銷售半山道1號之已付佣金增加。

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以及與訴訟相關的法律及專業費用之減少。

其他營運費用

於回顧期六個月內減少乃主要由於並無結償訴訟索償之銀行服務開支以及就其他應收款項於回顧期確認減值虧損。

投資物業之公允值變動

其指位於中國深圳之港隆城購物中心之公允值變動。投資物業於2019年6月30日之公允值已由獨立估值師評估。2019年上半年之減少主要是由於現行市況所致。

按公允值計入損益之金融資產之公允值變動

於回顧期內，本集團持有若干數目凱升控股有限公司(「凱升」)，一間於聯交所上市之公司(股份代號：102)之股份，而於完成進一步收購凱升24.68%股權後，該等持有之股份獲重新分類為於一間聯營公司之投資，收益於重新分類後獲確認。

出售附屬公司之收益

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

衍生金融工具之公允值變動

其指未償還本金額為402,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣356,212,000元)之2016年可換股債券及本金額為297,000,000港元(於發行日期相當於約人民幣257,475,000元)之2018年可換股債券之衍生部分之公允值變動。衍生部分於2019年6月30日之公允值已由獨立估值師評估。

潛在索償撥備撥回

潛在索償撥備指就違反本集團與持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。於法院於2018年正式解封被查封的物業後，概無於回顧期六個月內就潛在索償進一步確認撥備撥回(截至2018年6月30日止六個月：潛在索償撥備撥回人民幣19,368,000元)。

應佔聯營公司溢利(虧損)

於2019年4月23日，本集團按代價717,812,540港元收購凱升已發行股本約24.68%**(「收購事項」)**。於收購事項前，本集團持有凱升已發行股本約3.29%，於當時分類為公允值計入損益之金融資產。於完成收購事項後，本集團於凱升的權益由約3.29%增加至約27.97%，並自此分類為本集團之聯營公司。有關詳情於本公司日期為2019年4月23日的公告中披露。於2019年6月30日，本集團持有凱升約29.68%股權。

該款項指應佔本集團於2017年11月註冊成立之聯營公司及凱升之損益及其他全面收入或開支。

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，該合營公司乃於2018年下半年透過收購星將有限公司(「星將」)全部股權及其結欠之股東貸款獲收購。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(「**Hoiana**項目」)約34%股權，而由於Hoiana項目仍在建造階段，因此其處於虧損狀態。

融資成本

回顧期六個月內的融資成本包括(i)計息銀行及其他借貸之利息；(ii)可換股債券之實際利息開支；(iii)承兌票據及來自一間關連公司貸款之利息及估算利息開支；及(iv)租賃負債利息。融資成本於回顧期內增加乃主要由於於2018年下半年發行之承兌票據以及於2018年下半年及回顧期被提取的來自一間關連公司貸款。

所得稅抵免(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土地增值稅減少及確認投資物業公允值變動之遞延稅項抵免所致，因此於回顧期內錄得所得稅抵免。

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一般顧問服務收入；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6.2%(截至2018年6月30日止六個月：37.2%)、7.6%(截至2018年6月30日止六個月：5.9%)、2.3%(截至2018年6月30日止六個月：1.9%)及83.9%(截至2018年6月30日止六個月：55.0%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2019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96.8百萬元(2018年12月31日：人民幣103.1百萬元)。

於2019年6月30日本集團的銀行及其他借貸額約人民幣811.3百萬元(2018年12月31日：人民幣685.3百萬元)，其中人民幣290.8百萬元須按要求或於1年內償還；人民幣250.5百萬元須於第2年償還；約人民幣90.0百萬元須於第3至5年(包括首尾兩年)償還及餘額人民幣180.0百萬元須於5年後償還。本集團借貸以定息或浮動息率計息。本集團已向一名董事發行本金額為5.6百萬元(於發行日期相當於約人民幣4.7百萬元)的港元計值承兌票據(「**2016年承兌票據**」)。於2019年6月30日，2016年承兌票據的賬面值為人民幣4.9百萬元(2018年12月31日：人民幣4.9百萬元)，乃為無抵押、不計息並須於2020年8月31日償還。本集團已向一間關連公司發行本金額為303.0百萬元(相當於約人民幣262.7百萬元)的港元計值承兌票據(「**2018年承兌票據**」)。於2019年6月30日，2018年承兌票據的賬面值為人民幣240.2百萬元(2018年12月31日：人民幣229.0百萬元)，為無抵押，按年利率2%計息並須於發行日期起計兩年內償還。於2019年6月30日本集團來自一間關連公司貸款約為人民幣525.5百萬元(2018年12月31日：人民幣164.5百萬元)。該金額為無抵押，按年利率3.5%計息並須於由有關貸款協議生效日期起計60個月後償付。本集團於2019年6月30日的銀行及其他借貸、承兌票據及來自一間關連公司貸款總額除以總資產為39.2%(2018年12月31日：31.4%)。

於2019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544.0百萬元(2018年12月31日：人民幣515.1百萬元)及人民幣2,679.1百萬元(2018年12月31日：人民幣1,578.9百萬元)。於2019年6月30日可換股債券及衍生金融工具總額除以總資產為79.8%(2018年12月31日：60.6%)。

於2019年6月30日，本集團擁有流動資產約為人民幣752.4百萬元(2018年12月31日：人民幣828.2百萬元)及流動負債約為人民幣3,781.8百萬元(2018年12月31日：人民幣2,799.0百萬元)。

對資產的抵押

於2019年6月30日銀行及其他借貸約人民幣811.3百萬元(2018年12月31日：人民幣685.3百萬元)由本集團分別約值人民幣1,657.4百萬元(2018年12月31日：人民幣1,714.2百萬元)、人民幣172.1百萬元(2018年12月31日：人民幣172.1百萬元)及人民幣0.006百萬元(2018年12月31日：人民幣0.006百萬元)的若干投資物業、存貨及已抵押銀行存款作抵押。

於2019年6月30日約人民幣7.2百萬元(2018年12月31日：人民幣7.1百萬元)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有限公司抵押予特許人及供應商。

於2019年6月30日，已抵押銀行存款約人民幣0.3百萬元(2018年12月31日：人民幣0.3百萬元)已抵押予銀行，作為授予本集團物業買方按揭貸款融資之保證金。

於2019年6月30日，於Hoi An South Development Limited(「**HASD**」)約34%之間接股權已抵押予一間銀行，作為HASD獲授予銀行融資之抵押。

匯率波動風險及有關對沖

人民幣乃本公司之功能貨幣及簡明綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司不以此作功能貨幣列值之收入及開支、資產及負債、於聯營公司權益及於一間合營公司權益乃換算為人民幣以作財務匯報之用。匯率波動可能影響本集團之財務狀況及業績。本集團監察其匯率波動風險，並採取適當措施適時且有效地緩減及管理有關風險。截至2019年6月30日，本集團並沒有參與任何衍生工具活動及並無使用任何金融工具以對沖其財務狀況表匯率波動風險。

或然負債

有關或然負債之詳情，謹請參考附註15。

重大投資、收購及出售

於2019年4月23日，本集團按代價717,812,540港元收購凱升已發行股本約24.68%（「**收購事項**」）。於收購事項前，本集團持有凱升已發行股本約3.29%。於完成收購後，本集團於凱升的權益由約3.29%增加至約27.97%。於收購事項後，本集團進一步於公開市場收購凱升1.80%股權，代價約為45,021,600港元。於2019年6月30日，本集團持有約29.68%凱升之股權，凱升自完成收購事項後分類為本集團一間聯營公司。

於2019年4月30日，本集團（作為賣方）與一間公司（作為買方）（「**買方**」）訂立有條件協議（「**協議**」）。根據協議，本集團同意出售，而買方同意購買太陽新城房地產有限公司（「**太陽新城**」，本集團全資附屬公司）全部股權，代價為人民幣20,000,000元。代價乃由本集團與買方公平磋商後釐定。交易已於2019年5月3日（即太陽新城控制權轉移予買方之日）完成。

太陽新城主要從事投資控股業務。太陽新城持有太陽新城房地產（香港）有限公司（「**太陽新城香港**」，主要從事投資控股業務）全部股權。太陽新城香港持有撫順太陽時代房地產開發有限公司（「**撫順**」）90%股權。餘下10%撫順股權由買方一間附屬公司持有。撫順主要於中國從事物業發展業務。根據上市規則第14A章，撫順分類為本公司非重大附屬公司。由於買方為本公司非重大附屬公司之主要股東，根據上市規則第14A章，買方並不視為本公司之關連人士。除於撫順之權益外，買方為本集團獨立第三方（定義見上市規則）。

除上述收購及出售外，本集團於截至2019年6月30日止期間並無附屬公司之重大投資、收購及出售。

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2019年6月30日，本集團擁有約153名(2018年6月30日：155名)僱員。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2019年6月30日止六個月所產生的員工成本總額約為人民幣18.5百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣20.0百萬元)。

中期股息

董事會不建議宣派截至2019年6月30日止六個月之中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

報告期後事項

本集團報告期後重大事項之詳情載列於附註16。

業務回顧

截至2019年6月30日止六個月，本集團繼續(i)於中國從事物業開發；(ii)於中國從事物業租賃；(iii)於越南及柬埔寨提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；及(iv)提供旅遊相關產品及服務。

物業開發

於2019年上半年，中國經濟持續穩定增長，主要宏觀經濟指標保持於合理區間。近年對中國房地產市場之規管及調控政策越趨嚴格，緊守「房住不炒」之原則，並提出落實長效調控機制，以不同策略優化中國房地產業之發展。於回顧期內，中國房地產市場趨勢整體維持穩定，並輕微回調，進一步落實房地產業調控政策目標。

於2019年6月30日，本集團於中國有兩項物業開發項目，即位於廣東省深圳市的半山道1號及位於安徽省巢湖市的天嶼湖。

半山道1號

半山道1號座落深圳羅湖區及龍崗區一帶，位處清平高速公路及鳳儀山隧道東側的山坡。半山道1號包含高級別墅、住宅單位及零售商店，可銷售建築面積約為96,953平方米。本集團已自2014年第三季度起開始向買方交付半山道1號，而於2019年6月30日已出售半山道1號面積佔總可銷售面積約86%。

天嶼湖

天嶼湖因中國景區規則的政策改變目前已暫停。截至2019年6月30日止六個月，本集團接獲巢湖市人民政府（「**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，惟至今金額尚未確定。詳情於本公司日期為2019年4月12日之公告內披露。

除中國外，本集團一直發掘越南、韓國、日本、菲律賓及緬甸等其他亞洲國家的商機。

物業租賃

物業租賃業務主要為租賃一部分深圳鴻隆廣場（名為港隆城購物中心）。截至2019年6月30日止六個月，購物中心的可出租面積為64,397平方米及出租率為66.0%（截至2018年6月30日止六個月：87.0%）。

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，並與越南及柬埔寨的綜合度假村簽訂多份協議。由於該等綜合度假村仍在建設中並預計於2019年第四季至2020年第一季之間落成，本集團相信，此分部的表現將於未來數年有所改善。

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。除傳統的銷售點渠道外，本集團正開發手機應用程式以促進旅遊相關產品的銷售，並計劃於2019年第三季推出。

根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈的資料，截至2019年6月30日止六個月訪澳旅客的人次逾2,020萬人，較2018年同期上升20.6%。截至2019年6月30日止六個月酒店及旅館的平均入住率按年增加1.1%至91.1%。於2019年上半年，住客平均留宿時間為1.5晚，維持平穩。

隨著港珠澳大橋於2018年10月啟用，澳門旅遊業將成為該全長55公里的大橋之主要受益方，因它把來往香港、澳門及珠海三地之車程縮於一小時內，可望推動地區旅遊業。

經考慮上文所述，連同澳門旅遊業邁向「世界旅遊休閒中心」的方向發展，我們對旅遊相關產品及服務分部的發展持樂觀態度。

於綜合度假村的投資

(i) *Hoiana* 項目

於2018年8月28日，本集團完成收購星將的全部股權及結欠的股東貸款。星將擁有Hoiana項目約34%間接股權。Hoiana項目預計分七期開發，為期13年，佔地約985.5公頃。第一期現正開發中，預計於2019年第四季至2020年第一季度之間落成，其將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭檯及逾300部角子機的娛樂場以及一個高爾夫球場。

(ii) *水晶虎宮殿 (Tigre de Cristal)*

於2019年6月30日，本集團持有凱升約29.68%股權。凱升持有一間名為水晶虎宮殿的綜合度假村已發行股本的60%。水晶虎宮殿一期自2015年已開幕，當中設有30張貴賓賭檯、33張中場賭檯、290部角子機的賭博範圍以及擁有121間客房的五星級酒店。

預計下階段水晶虎宮殿項目將包括一間四至五星級酒店，當中設有350間客房、50張貴賓賭檯、25張中場賭檯及300部博彩遊戲機、四間餐廳、名店購物商場、綜合用途MICE(會議、展覽及活動)設施及一個室內海灘會所。

回顧及展望

本集團於截至2019年6月30日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,254.2百萬元(截至2018年6月30日止六個月：人民幣1,648.1百萬元)。然而，相比於2018年同期，本集團之本公司擁有人應佔虧損錄得23.9%之減幅。此乃主要由於衍生金融工具之公允值變動虧損減少，抵銷物業開發分部收入下降及投資物業之公允值變動虧損。於回顧期內，本集團錄得總收入由2018年上半年的人民幣456.0百萬元下降至人民幣307.0百萬元，減幅達32.7%。毛利亦減少70.8%至人民幣51.6百萬元。這主要是由於本集團物業銷售收入減少。

大中華地區以外，除了在2018年於越南及柬埔寨訂立多份技術服務及娛樂場管理協議，我們亦欣然報告本集團已於2018年成功收購一間合營公司，其主要持有Hoiana項目約34%股權。Hoiana項目的第一階段現正開發中，預期於2019年第四季至2020年第一季度之間落成。其將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭檯及逾300部角子機的娛樂場以及一個18洞高爾夫球場。

於回顧期內，本集團收購凱升約為29.68%之股權，而凱升持有水晶虎宮殿項目之60%已發行股本。本集團目前正為項目進行改善及計劃下一階段發展。

隨著港珠澳大橋於2018年啟用，澳門旅遊業將為該全長55公里的大橋之主要受益方。我們相信於澳門的旅遊相關業務將會受惠。

越南的旅遊業過去數年以驚人的速度發展，國際訪客人次以每年30%的比率急升，豪華旅遊產品的投資亦不斷湧入，包括悠閒旅遊、海上旅遊、山林度假及高爾夫球娛樂。越南首家准許當地國民進入及下注的娛樂場亦於2019年開幕。另一方面，柬埔寨的經濟近年持續改善，其本地生產總值於2017年為221.6億美元，到訪旅客則達560萬人次，兩者均創新高。

這些數字讓我們相信，我們於亞洲國家的旅遊相關業務策略將會繼續。我們方向正確，並致力於為我們的股東帶來更高的價值。

本集團將繼續多元化其業務，拓展亞洲各國之旅遊相關業務，把握機會提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務。截至2019年6月30日止六個月，本集團已與Paradise Co., Ltd. (「Paradise」) 簽訂一份無法律約束力的諒解備忘錄，內容關於Paradise於韓國釜山的娛樂場一項可能的合作事宜，以及我們相信此合作能使雙方發揮協同效益，提升自身優勢、資源及專長。本集團目標是建設綜合旅遊相關平台，於綜合度假村作股本投資，並為亞洲區內之綜合度假村充當旅遊相關服務供應商。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2019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2019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2019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：

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

根據守則之守則條文第D.1.4條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司並無有關委任本公司執行董事周焯華先生(「周先生」)、盧啟邦先生(「盧先生」)、歐中安先生(「歐先生」)及施文龍先生的正式委任書。然而，周先生、盧先生、歐先生及施文龍先生須按照本公司組織章程細則至少每三年輪值退任一次。

根據守則之守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會並邀請委員會主席出席。然而，由於其他公務，周先生(為董事會主席)未出席於2019年6月14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2019年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及僱員進行證券交易之操守守則(「**證券守則**」)，其不遜於上市規則附錄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2019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

本公司之獨立核數師德勤•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有關中期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2019年8月29日批准及授權刊發有關中期報告。

有關審閱簡明綜合財務報表之獨立核數師報告摘要

以下為有關審閱本集團截至2019年6月30日止六個月期間簡明綜合財務報表之獨立核數師報告摘要，該報告包括關於持續經營的重大不確定因素一段但並無保留結論：

結論

根據吾等的審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面並無根據香港會計準則第34號編製。

關於持續經營的重大不確定因素

吾等謹請垂注簡明綜合財務報表附註1，當中指出截至2019年6月30日止六個月，貴集團之虧損淨額為人民幣1,254,366,000元，及於2019年6月30日，貴集團之流動負債超出其流動資產數額為人民幣3,029,405,000元及總負債超出其總資產數額為人民幣1,947,176,000元。誠如簡明綜合財務報表附註1所述，貴集團依賴其控股股東之財務支持，包括來自一名控股股東及關連公司之墊款以及可換股債券，其總賬面值約為人民幣3,776,968,000元。倘無該筆融資，若及當債務於正常業務過程中到期償還，貴集團或未能應付其財務責任。此等狀況顯示存在重大不確定因素，或對貴集團持續經營能力構成重大疑問。吾等之結論沒有就此事宜作出修改。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，2019年8月29日

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