

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



SUNCITY GROUP HOLDINGS LIMITED

太陽城集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1383)

2019年未經審核年度業績公告

財務摘要

- 總收入減少22.8%至人民幣611,827,000元(2018年：人民幣792,643,000元)
- 毛利減少57.8%至人民幣99,918,000元(2018年：人民幣236,676,000元)
- 2019年本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,484,266,000元(2018年：本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,458,541,000元)
- 2019年每股基本虧損人民幣22.26分(2018年：每股基本虧損人民幣23.85分)

未經審核綜合業績

基於下文「審閱未經審核全年業績」所闡述的理由，太陽城集團控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（合稱「本集團」）的全年業績審核工作尚未完成。與此同時，本公司董事（「董事」）會（「董事會」）欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止年度的未經審核綜合業績如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
收入			
– 客戶合約		572,269	747,595
– 租賃		39,558	45,048
總收入	3	611,827	792,643
銷售成本		(511,909)	(555,967)
毛利		99,918	236,676
其他收入、收益及虧損	4	(82,318)	(216,514)
銷售及分銷費用		(7,648)	(7,044)
行政費用		(159,850)	(103,497)
其他營運費用		(3,591)	(4,538)
投資物業之公允值變動		(112,800)	(10,700)
按公允值計入損益之金融資產之 公允值變動		20,681	1,011
出售附屬公司之收益		9,245	–
視作部分出售於一間聯營公司股權之虧損	10	(60,442)	–
視作出售附屬公司之虧損		(151,951)	–
於一間聯營公司權益之減值	10	(197,728)	–
可換股債券之公允值變動	15(a)	–	73,936
衍生金融工具之公允值變動	15(a),(b)	(521,746)	(1,189,505)
潛在索償撥備撥回		–	19,518
就訴訟之撥備	14	(27,800)	–
應佔聯營公司溢利(虧損)		5,604	(1,047)
應佔一間合營公司虧損		(82,165)	(14,896)
融資成本	5	(222,462)	(161,412)

	附註	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損	6	(1,495,053)	(1,378,012)
所得稅開支	7	<u>(14,219)</u>	<u>(80,886)</u>
本年度虧損		<u>(1,509,272)</u>	<u>(1,458,898)</u>
其他全面收入：			
其後可能重新分類至損益之項目：			
換算海外業務而產生之匯兌差異		45,080	4,943
應佔一間合營公司及一間聯營公司其他 全面收入，扣除有關所得稅		<u>462</u>	<u>705</u>
年內全面開支總額		<u>(1,463,730)</u>	<u>(1,453,250)</u>
以下人士應佔本年度虧損：			
- 本公司擁有人		(1,484,266)	(1,458,541)
- 非控股權益		<u>(25,006)</u>	<u>(357)</u>
		<u>(1,509,272)</u>	<u>(1,458,898)</u>
以下人士應佔本年度全面開支總額：			
- 本公司擁有人		(1,439,585)	(1,452,893)
- 非控股權益		<u>(24,145)</u>	<u>(357)</u>
		<u>(1,463,730)</u>	<u>(1,453,250)</u>
每股虧損：			
- 基本(人民幣分)	9	<u>(22.26)</u>	<u>(23.85)</u>
- 攤薄(人民幣分)	9	<u>(22.26)</u>	<u>(23.85)</u>

綜合財務狀況表

		於12月31日	
		2019年	2018年
附註		人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
	物業、廠房及設備	299,976	2,387
	使用權資產	2,656	–
	投資物業	1,601,400	1,714,200
	就非流動資產之預付金及按金	8,921	21,282
	已抵押銀行存款	11,771	7,068
	於聯營公司權益	10 514,519	741
	於一間合營公司權益	11 727,780	797,389
	遞延稅項資產	66	83,597
	衍生金融工具	15(b) 2,619	–
		<u>3,169,708</u>	<u>2,626,664</u>
流動資產			
	存貨	595,039	608,211
	應收賬款及其他應收款及預付款	12 73,202	78,662
	應收董事款項	32	368
	應收一名非控股股東款項	3,768	–
	按公允值計入損益的金融資產	–	44,934
	已抵押銀行存款	304	303
	受限制銀行存款	23,542	3,068
	銀行結餘及現金	253,397	92,668
		<u>949,284</u>	<u>828,214</u>

		於 12 月 31 日	
		2019 年	2018 年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	13	208,953	268,654
應付關聯公司款項		308,668	52,103
應付一名董事款項		5,002	-
來自非控股股東之貸款		84,804	-
應付非控股股東款項		669	-
合約負債		127,197	148,144
預收賬款		1,043	989
租金及其他按金		6,141	7,448
就潛在索償之撥備		22,564	22,564
就訴訟之撥備	14	27,800	-
銀行及其他借貸		373,442	243,252
租賃負債		2,274	-
可換股債券	15(a)	581,731	-
衍生金融工具	15(a)	2,146,215	1,578,882
即期稅項負債		335,109	476,953
		<u>4,231,612</u>	<u>2,798,989</u>
流動負債淨值		<u>(3,282,328)</u>	<u>(1,970,775)</u>
資產總值減流動負債		<u>(112,620)</u>	<u>655,889</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸		486,000	442,000
應付利息		9,052	-
租賃負債		661	-
應付一間關聯公司款項		32,128	229,000
應付一名董事款項		-	4,893
來自一間關聯公司貸款		729,589	164,463
可換股債券	15(a)	-	515,120
遞延稅項負債		335,326	359,413
		<u>1,592,756</u>	<u>1,714,889</u>
負債淨值		<u>(1,705,376)</u>	<u>(1,059,000)</u>

	於 12 月 31 日	
	2019 年 人民幣千元 (未經審核)	2018 年 人民幣千元 (經審核)
資本及儲備		
股本	582,811	582,811
儲備	<u>(2,534,530)</u>	<u>(1,630,682)</u>
本公司擁有人應佔虧絀	(1,951,719)	(1,047,871)
非控股權益	<u>246,343</u>	<u>(11,129)</u>
虧絀總額	<u><u>(1,705,376)</u></u>	<u><u>(1,059,000)</u></u>

附註：

1. 主要會計政策

綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以及香港公司條例規定的適用披露。

綜合財務報表根據歷史成本法編製，惟投資物業、按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)的金融資產及衍生金融工具則按各報告期末的公允值計量。歷史成本一般按照為交換貨品及服務而提供的代價公允值計算。

應用本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)

本年度強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

本集團於本年度首次應用下列由香港會計師公會所頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則及詮釋：

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	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	帶有負值報酬之預付款特點
香港會計準則第19號之修訂	計劃修訂、縮減或結清
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營公司之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則2015年至2017年週期之 年度改進

除下述外，於本年度應用該等新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則及詮釋並無對本年度及過往年度本集團之財務表現及狀況及/或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

香港財務報告準則第16號租賃

本集團本年度已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號已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。

租賃之定義

本集團選用實際權宜方法，就先前應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)-詮釋第4號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而對於先前並非識別為包含租賃的合約，則不應用該準則。因此，本集團不會重新評估於初始應用日期前已存在的合約。

就2019年1月1日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團根據香港財務報告準則第16號所載的規定應用租賃的定義，以評估合約是否包含租賃。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將累計影響於初始應用日期(即2019年1月1日)確認。

於2019年1月1日，本集團透過應用香港財務報告準則第16.C8(b)(ii)號過渡確認額外租賃負債及使用權資產，其金額相等於相關租賃負債。於初始應用日期之任何差額已於累計虧損確認，且並無重列比較資料。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號的經修訂追溯法時，本集團已就有關租賃合約的相關範圍內，將以下實際權宜方法按個別租賃基準應用於先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃：

- i. 透過應用香港會計準則第37號撥備、或然負債及或然資產作為減值檢討的其他方法，依賴關於租賃是否虧損的評估；
- ii. 就租賃期於初始應用日期起計12個月內結束的租賃選擇不確認使用權資產及租賃負債；及
- iii. 於初始應用日期計量使用權資產不包括初始直接成本。

當確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已於初始應用日期應用相關集團實體的增量借貸利率。已應用的加權平均增量借貸利率為14.02%。

	於2019年1月1日 人民幣千元 (未經審核)
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	4,970
按相關增量借貸利率貼現的租賃負債	4,506
減：確認豁免－短期租賃	(848)
於2019年1月1日的租賃負債	<u>3,658</u>
分析為	
流動	1,942
非流動	<u>1,716</u>
	<u>3,658</u>
	使用權資產 人民幣千元 (未經審核)
於2019年1月1日的自用使用權資產賬面值組成如下：	
於應用香港財務報告準則第16號後確認有關經營租賃的 使用權資產	<u>3,658</u>

於2019年1月1日綜合財務狀況表中確認的金額予以調整如下。未列示不受變更影響的項目。

	於2018年 12月31日先前 呈報的賬面值 人民幣千元 (經審核)	調整 人民幣千元 (未經審核)	於2019年 1月1日 的賬面值 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產			
使用權資產	-	3,658	3,658
流動負債			
租賃負債	-	1,942	1,942
非流動負債			
租賃負債	-	1,716	1,716

附註：就以間接法呈報截至2019年12月31日止年度經營活動產生現金流量而言，營運資金之變動乃根據上文披露於2019年1月1日的年初綜合財務狀況表而計算。

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號之過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人之租賃於過渡時作出任何調整，惟須根據香港財務報告準則第16號自初始應用日期起為該等租賃入賬，而比較資料並未經重列。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號時，有關現有租賃合約項下相同相關資產之已訂立但於初始應用日期後開始之新租賃合約以猶如現有租賃於2019年1月1日獲修訂方式入賬。該項應用對本集團於2019年1月1日之綜合財務狀況表並無影響。
- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取之可退回租賃按金被視為應用香港會計準則第17號之租賃之權利及責任(屬應付賬款及其他應付款項下)。根據香港財務報告準則第16號租賃付款之定義，該等按金並非與使用權資產相關之付款，並調整以反映過渡時之貼現影響。

已頒佈但仍未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則

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及香港會計準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
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或合營公司之間之資產 出售或注資 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	對重大的定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、香港會計 準則第39號及香港財務報告準則 第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 於2021年1月1日或之後開始之年度期間生效。

² 就收購日期為2020年1月1日或之後開始之首個年度期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 於待釐定日期或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除上述新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則之外，經修訂之財務報告概念框架已於2018年頒佈。其隨後之修訂(即香港財務報告準則之概念框架指引之修訂)將於2020年1月1日或之後開始之年度期間生效。

2. 綜合財務報表之編製基準

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)於截至2019年12月31日止年度產生虧損淨額人民幣1,509,272,000元(未經審核)，截至2019年12月31日本集團的流動負債超出其流動資產人民幣3,282,328,000元(未經審核)及總負債超出其總資產人民幣1,705,376,000元(未經審核)。本集團倚賴其控股股東周焯華先生(「周先生」)的財務支援，包括來自一名控股股東及關聯公司的墊款以及可換股債券，總賬面值約為人民幣3,555,525,000元。經計及本集團的財務資源(包括周先生的財務支援)，董事認為，本集團有充足的營運資金，可悉數履行自報告期末起計至少未來十二個月到期的財務責任，故該等綜合財務報表按持續經營基準編製。

3. 收入及分部資料

以下為兩個年度本集團之收入分析：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
銷售物業	18,901	177,400
物業管理服務收入	13,384	7,581
旅遊代理服務收入	5,796	7,741
銷售旅遊相關產品	519,738	535,079
酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	14,450	19,794
	<hr/>	<hr/>
	572,269	747,595
租賃	39,558	45,048
	<hr/>	<hr/>
	611,827	792,643
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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；
- (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；及
- (5) 其他 - 於菲律賓提供物業管理服務及交通運輸服務。

收入分類

截至2019年12月31日止年度

	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 旅遊相關					總計
	物業開發	物業租賃	服務	產品及服務	其他	
	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
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
貨品或服務類別						
物業銷售						
- 公寓	18,901	-	-	-	-	18,901
旅遊相關產品銷售						
- 酒店住宿產品	-	-	-	519,435	-	519,435
- 其他	-	-	-	303	-	303
旅遊代理服務收入	-	-	-	5,796	-	5,796
物業管理服務收入	-	5,589	-	-	7,795	13,384
酒店及綜合度假村之一般 顧問服務收入	-	-	14,450	-	-	14,450
來自客戶合約收入	18,901	5,589	14,450	525,534	7,795	572,269
租賃	-	39,161	-	-	397	39,558
總收入	<u>18,901</u>	<u>44,750</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>8,192</u>	<u>611,827</u>

截至2018年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元 (經審核)	物業租賃 人民幣千元 (經審核)	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 人民幣千元 (經審核)	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
貨品或服務類別					
物業銷售					
– 公寓	57,221	–	–	–	57,221
– 別墅	120,179	–	–	–	120,179
旅遊相關產品銷售					
– 酒店住宿產品	–	–	–	534,591	534,591
– 其他	–	–	–	488	488
旅遊代理服務收入	–	–	–	7,741	7,741
物業管理服務收入	–	7,581	–	–	7,581
酒店及綜合度假村 之一般顧問服務 收入	–	–	19,794	–	19,794
來自客戶合約收入	177,400	7,581	19,794	542,820	747,595
租賃	–	45,048	–	–	45,048
總收入	177,400	52,629	19,794	542,820	792,643

截至2019年12月31日止年度

	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 旅遊相關					總計
	物業開發	物業租賃	服務	產品及服務	其他	
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
按客戶地點之地理市場						
中國	18,901	5,589	-	-	-	24,490
澳門	-	-	-	497,410	-	497,410
柬埔寨	-	-	3,441	-	-	3,441
越南	-	-	11,009	27,110	-	38,119
菲律賓	-	-	-	-	7,795	7,795
土耳其	-	-	-	1,014	-	1,014
	<u>18,901</u>	<u>5,589</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>7,795</u>	<u>572,269</u>
租賃	<u>-</u>	<u>39,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397</u>	<u>39,558</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>44,750</u></u>	<u><u>14,450</u></u>	<u><u>525,534</u></u>	<u><u>8,192</u></u>	<u><u>611,827</u></u>
確認收入時間						
某一時點	18,901	-	-	5,796	-	24,697
隨時間	<u>-</u>	<u>5,589</u>	<u>14,450</u>	<u>519,738</u>	<u>7,795</u>	<u>547,572</u>
	<u>18,901</u>	<u>5,589</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>7,795</u>	<u>572,269</u>
租賃	<u>-</u>	<u>39,161</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>397</u>	<u>39,558</u>
總計	<u><u>18,901</u></u>	<u><u>44,750</u></u>	<u><u>14,450</u></u>	<u><u>525,534</u></u>	<u><u>8,192</u></u>	<u><u>611,827</u></u>

截至2018年12月31日止年度

	物業開發 人民幣千元 (經審核)	物業租賃 人民幣千元 (經審核)	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 人民幣千元 (經審核)	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
按客戶地點之地理市場					
中國	177,400	7,581	-	-	184,981
澳門	-	-	-	511,989	511,989
柬埔寨	-	-	827	-	827
越南	-	-	18,967	30,831	49,798
	<u>177,400</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>747,595</u>
租賃	<u>-</u>	<u>45,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,048</u>
總計	<u><u>177,400</u></u>	<u><u>52,629</u></u>	<u><u>19,794</u></u>	<u><u>542,820</u></u>	<u><u>792,643</u></u>
確認收入時間					
某一時點	177,400	-	-	7,741	185,141
隨時間	<u>-</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>535,079</u>	<u>562,454</u>
	<u>177,400</u>	<u>7,581</u>	<u>19,794</u>	<u>542,820</u>	<u>747,595</u>
租賃	<u>-</u>	<u>45,048</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,048</u>
總計	<u><u>177,400</u></u>	<u><u>52,629</u></u>	<u><u>19,794</u></u>	<u><u>542,820</u></u>	<u><u>792,643</u></u>

與物業管理服務收入、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有關的合約年期一般分別介乎1至20年、1至10日及1年，而該等合約於2019年及2018年的合約費為固定。

客戶合約的履約責任

物業銷售

本集團直接透過其本身之銷售辦公室及透過地產代理分別向買方出售持作銷售物業。

來自於日常業務中物業銷售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。該等銷售前按金導致之合約負債於物業建築期的全段期間內確認，直至買方取得竣工物業之控制權。

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、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租賃合約內預先釐定之管理服務及於菲律賓若干住宅及辦公室公寓樓宇及私人屋苑之房地產管理服務。租戶需要預早一個月支付物業管理服務費。物業管理服務收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。有關服務收入於租賃合約期內確認。

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。

來自旅遊相關產品(即酒店住宿產品)銷售之收入隨時間確認，即當客戶同時收取及耗用來自本集團履約之裨益。當客戶取得所預訂酒店房間之控制權，其於所預訂期間內使用有關酒店房間所得之裨益。有關收入於該酒店房間預訂期間內確認。本集團要求其客戶預早付款或給予其客戶發票日期(與收入確認之日相若)起計30日之信貸期。

來自旅遊套票銷售之收入乃於旅遊套票內之履約責任獲履行之時確認。旅遊套票包含若干履約責任，如酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務。於旅遊套票內之每項履約責任被視為獨立貨品或服務，因為其既由本集團向其他客戶個別及定期地提供，亦由市場上其他供應者向客戶提供。交易價格於酒店住宿產品及節目門票銷售以及提供豪華轎車服務之間分配，基準按相對之單獨售價。酒店住宿產品銷售相關之收入於酒店房間預訂期間內確認。節目門票銷售相關之收入於節目舉行時確認。提供豪華轎車服務相關之收入於使用豪華轎車服務之時確認。本集團給予其客戶發票日期(與收入確認之日相若)起計30日之信貸期。

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。與該等客戶之合約期初步為一年，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。本集團於向該等客戶提供一般顧問服務前收取六個月預付款。該等預付款於合約開始時產生合約負債，直至相關合約確認之收入超出該等預付款金額為止。視乎各合約的條款，本集團由合約期第七個月起將按每半年或一個月收取一般顧問服務收入。本集團給予其客戶介乎0至15日之信貸期。

於2019年及2018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：

	物業銷售 人民幣千元	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 收入 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日(未經審核)			
一年內	<u>127,197</u>	<u>-</u>	<u>127,197</u>
於2018年12月31日(經審核)			
一年內	<u>146,832</u>	<u>1,312</u>	<u>148,144</u>

就物業銷售而言，上文披露金額指本集團預期將法定擁有權轉讓予其客戶之時間。

分部收入及業績

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。

	物業開發 人民幣千元 (未經審核)	物業租賃 人民幣千元 (未經審核)	酒店及綜合 度假村之 一般顧問 服務 人民幣千元 (未經審核)	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元 (未經審核)	其他 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
截至2019年12月31日						
止年度						
外來客戶分部收入	<u>18,901</u>	<u>44,750</u>	<u>14,450</u>	<u>525,534</u>	<u>8,192</u>	<u>611,827</u>
分部(虧損)溢利	<u>(41,248)</u>	<u>(117,447)</u>	<u>4,110</u>	<u>9,001</u>	<u>2,958</u>	<u>(142,626)</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 於一間聯營公司權益之 減值						9,245
衍生金融工具之公允值 變動						(197,728)
應佔聯營公司溢利						(521,746)
應佔一間合營公司虧損						5,604
視作出售附屬公司之虧損						(82,165)
視作部分出售一間聯營 公司股權之虧損						(151,951)
就訴訟之撥備						(60,442)
未分配其他收入、收益及 虧損						(27,800)
未分配融資成本						(85,810)
未分配開支						(163,420)
						<u>(96,895)</u>
除稅前虧損						<u><u>(1,495,053)</u></u>

	物業開發 人民幣千元 (經審核)	物業租賃 人民幣千元 (經審核)	酒店及綜合 度假村之 一般顧問服務 人民幣千元 (經審核)	旅遊相關 產品及服務 人民幣千元 (經審核)	總計 人民幣千元 (經審核)
截至2018年12月31日 止年度					
外來客戶分部收入	177,400	52,629	19,794	542,820	792,643
分部溢利(虧損)	69,435	(15,365)	2,966	31,928	88,964
按公允值計入損益之 金融資產之公允值 變動					1,011
可換股債券之公允值 變動					73,936
衍生金融工具之公允值 變動					(1,189,505)
應佔一間聯營公司虧損					(1,047)
應佔一間合營公司虧損					(14,896)
未分配其他收入、 收益及虧損					(185,081)
未分配融資成本					(110,046)
未分配開支					(41,348)
除稅前虧損					<u>(1,378,012)</u>

分部業績指各分部所賺取之利潤／所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、若干融資成本、按公允值計入損益之金融資產之公允值變動、出售附屬公司之收益、於一間聯營公司權益之減值、可換股債券之公允值變動、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、視作出售附屬公司之虧損、視作部分出售一間聯營公司股權之虧損、就訴訟之撥備及公司開支。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。

分部資產及負債

以下為本集團按經營及報告分部劃分之資產及負債之分析：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
物業開發	617,405	608,684
物業租賃	1,610,206	1,724,369
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	13,354	11,108
旅遊相關產品及服務	112,509	113,880
其他	179,949	–
分部資產總值	2,533,423	2,458,041
未分配資產：		
於聯營公司權益	514,519	741
於一間合營公司權益	727,780	797,389
按公允值計入損益之金融資產	–	44,934
物業、廠房及設備	297,526	–
使用權資產	2,656	–
衍生金融工具	2,619	–
銀行結餘及現金	35,422	64,815
遞延稅項資產	66	83,597
其他	4,981	5,361
綜合資產	4,118,992	3,454,878
分部負債		
物業開發	733,097	587,517
物業租賃	464,585	513,458
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	994	2,733
旅遊相關產品及服務	65,461	67,374
其他	7,224	–
分部負債總額	1,271,361	1,171,082
未分配負債：		
即期稅項負債	335,109	476,953
遞延稅項負債	335,326	359,413
可換股債券	581,731	515,120
衍生金融工具	2,146,215	1,578,882
租賃負債	2,935	–
來自非控股股東貸款	84,804	–
應付非控股股東款項	669	–
應付關聯公司款項	290,020	233,658
應付一名董事款項	5,002	4,893
來自一間關聯公司貸款	729,589	164,463
就訴訟之撥備	27,800	–
其他	13,807	9,414
綜合負債	5,824,368	4,513,878

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、按公允價值計入損益之金融資產、使用權資產、衍生金融工具、若干物業、廠房及設備、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，惟租賃負債、可換股債券、衍生金融工具、即期稅項負債、遞延稅項負債、應付一名董事、關聯公司及非控股股東之款項、來自一間關聯公司及非控股股東之貸款、就訴訟之撥備以及投資控股公司之公司負債除外。

4. 其他收入、收益及虧損

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
廣告收入	50	149
利息收入	368	451
出售物業、廠房及設備之收益	122	147
出售按公允價值計入損益之金融資產之(虧損)收益	(5)	510
匯兌虧損淨額	(86,257)	(181,006)
維護成本	-	(32,796)
就其他應收款確認之減值虧損	-	(1,983)
其他	3,404	(1,986)
	<u>(82,318)</u>	<u>(216,514)</u>

5. 融資成本

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
可換股債券之實際利息開支(附註15(a))	54,116	93,974
承兌票據之估算利息開支	21,514	7,117
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	52,406	4,273
承兌票據之利息	5,337	1,836
來自一間關聯公司貸款之利息	28,939	2,846
來自非控股股東貸款之利息	665	-
銀行借貸利息	22,160	24,443
其他借貸利息	36,854	26,923
租賃負債利息	471	-
	<u>222,462</u>	<u>161,412</u>

於2019年，概無融資成本被資本化(2018年12月31日：無)。

6. 除稅前虧損

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損乃經扣除(計入)以下項目後達致：		
物業、廠房及設備折舊	1,834	1,519
使用權資產折舊	2,507	-
董事酬金	27,297	13,061
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資，不包括董事	41,719	37,482
- 股份支付的薪酬福利，不包括董事及顧問	2,969	1,066
- 退休福利計劃供款，不包括董事	2,782	2,030
總員工成本，不包括董事及顧問	47,470	40,578
總員工成本	74,767	53,639
銷售成本		
- 物業銷售成本	14,099	49,756
- 旅遊相關產品銷售成本	487,829	499,175
- 提供服務成本	9,981	7,036
	511,909	555,967
投資物業之租金收入總額	(39,558)	(45,048)
減：投資物業產生之直接經營開支	3,213	4,574
	(36,345)	(40,474)

7. 所得稅開支

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
即期稅項		
- 企業所得稅(「企業所得稅」)	(39,863)	4,349
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	2,769	3,903
- 菲律賓企業所得稅(「菲律賓企業所得稅」)	300	-
	<u>(36,794)</u>	<u>8,252</u>
土地增值稅(「土地增值稅」)	(8,431)	58,461
遞延稅項	<u>59,444</u>	<u>14,173</u>
	<u><u>14,219</u></u>	<u><u>80,886</u></u>

(a) 香港利得稅

於2018年3月21日，香港立法會通過2017年稅務(修訂)(第7號)條例草案(「條例草案」)，其引入兩級制利得稅率制度。條例草案於2018年3月28日簽署成為法律並於翌日刊登憲報。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000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。

本公司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，於該兩年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之規定，則應用5%的較低預扣稅稅率。

根據企業所得稅法，預扣稅乃就自2008年1月1日起中國附屬公司所賺取之溢利宣派之股息實施。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668,499,000元(未經審核)(2018年12月31日：約人民幣555,170,000元)，此乃由於本集團能控制有關暫時差額之撥回時間以及有關暫時差額很有可能不會在可見未來撥回。

(d) 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。於該兩年，最高稅率為12%。

(g) 菲律賓企業所得稅

截至2019年12月31日止年度，菲律賓企業所得稅乃按估計應課稅溢利30%計算。

(h) 菲律賓預扣稅

於菲律賓註冊成立之公司所宣派股息須徵收30%菲律賓預扣稅。

8. 股息

董事會並無建議派付截至2019年及2018年12月31日止年度各年之末期股息。

9. 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：

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
虧損		
計算每股基本及攤薄虧損之虧損(本公司擁有人應佔年內虧損)	(1,484,266)	(1,458,541)
攤薄性潛在普通股之影響： 應佔凱升(定義見附註10)溢利之調整，根據其每股盈利之攤薄	(24)	-
計算每股攤薄虧損之虧損	<u>(1,484,290)</u>	<u>(1,458,541)</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>6,116,414,264</u>

截至2019年及2018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及轉換本公司未償還之可換股債券，原因為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。

10. 於聯營公司權益

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
聯營公司之投資成本		
於香港上市	457,678	-
非上市	20,108	1,745
應佔收購後業績及其他全面收入(開支)，扣除已收股息	4,584	(1,084)
匯兌差額	32,149	80
	<u>514,519</u>	<u>741</u>
上市投資之公允值(附註)	<u>435,785</u>	<u>-</u>

附註：於2019年12月31日，本集團於其上市聯營公司凱升控股有限公司(「凱升」，其股份於香港聯合交易所有限公司上市)之權益公允值約為人民幣436百萬元(根據於香港聯合交易所有限公司可得之市場報價)，就香港財務報告準則第13號公允值計量而言屬於第1級輸入數據。

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之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12月31日將凱升入賬為聯營公司。於2019年4月確認凱升為一間聯營公司後，已確認商譽約84,274,315港元(相當於人民幣72,060,438元(未經審核))。

於收購凱升額外24.68%股權前，由於行使凱升授出之購股權，本集團持有凱升股權由3.31%攤薄至3.29%。於2019年4月進行額外收購後，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，來自終止確認之收益約人民幣20,681,000元(未經審核)已於截至2019年12月31日止年度確認。

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(未經審核))。

截至2019年12月31日止年度，於收購凱升29.77%股權後凱升授予的若干購股權已獲行使，本集團持有凱升股權由29.77%攤薄至29.68%。此外，由於凱升按每股1.01港元額外發行300,000,000股股份予不少於六名獨立第三方，本集團持有凱升股權由29.68%進一步攤薄至24.74%，而截至2019年12月31日止年度，已確認有關視作部分出售之虧損約人民幣60,442,000元(未經審核)。

為進行減值測試，凱升之可收回金額已根據使用價值計算而釐定。截至2019年12月31日止年度，已確認於凱升權益之減值虧損約人民幣197,728,000元(未經審核)。

11. 於一間合營公司權益

	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
非上市投資成本	363,621	363,621
應佔收購後虧損及其他全面開支	(95,958)	(14,191)
匯兌差額	<u>6,979</u>	<u>2,154</u>
	274,642	351,584
向一間合營公司貸款(附註)	444,309	444,309
匯兌差額	<u>8,829</u>	<u>1,496</u>
	<u><u>727,780</u></u>	<u><u>797,389</u></u>

附註：該等向一間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。

12. 應收賬款及其他應收款及預付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)		
– 客戶合約	57,715	64,576
– 經營租賃	<u>1,878</u>	<u>222</u>
	59,593	64,798
減值撥備	<u>–</u>	<u>–</u>
	59,593	64,798
其他應收款	3,665	4,374
其他按金	7,249	7,130
預付款	<u>2,695</u>	<u>2,360</u>
	<u><u>73,202</u></u>	<u><u>78,662</u></u>

附註：金額指來自物業銷售、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。銷售物業之應收款項乃根據買賣協議訂明之條款結付。買方於兩個年度概無獲授任何信貸期。就租賃投資物業產生之租金收入有關之應收款項而言，兩個年度概無授出信貸期。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	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
30日內	56,257	62,957
31日至90日	870	129
91日至180日	544	-
超過180日	1,922	1,712
	<u>59,593</u>	<u>64,798</u>

13. 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註)	57,107	65,762
其他應付款及應計款項	120,040	147,524
應付利息	20,302	32,191
其他應付稅項	11,504	23,177
	<u>208,953</u>	<u>268,654</u>

附註：應付賬款之信貸期介乎30日至180日。

以下為於各報告期末按發票日期呈列之應付賬款之賬齡分析：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)
0至90日	12,574	19,674
90日以上	44,533	46,088
	<u>57,107</u>	<u>65,762</u>

14. 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(「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。本集團若干投資物業(公允值約人民幣533,000,000元)由2019年5月10日至2022年5月9日期間被查封。根據判決，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人民幣1,595,000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，已確認撥備約人民幣27,800,000元(未經審核)。

15. 可換股債券／衍生金融工具

(a) 可換股債券

2016年可換股債券

於2016年12月8日，本公司向本公司主要股東名萃有限公司(「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，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)，此乃基於本金額現值加自延長當日起至2020年12月7日之票面利息。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。於延期後債務部分之實際年利率為8.01%。

於2018年11月8日，本公司從名萃收取就行使2016年可換股債券附帶之部分認購權之轉換通知，以轉換本金額共計168,000,000港元之2016年可換股債券為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9月28日、2018年11月8日、2018年12月31日及2019年12月31日，2016年可換股債券之衍生金融工具之公允值乃由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師中證評估有限公司根據二項式期權定價模型(「二項式模型」)釐定。

2018年可換股債券

於2018年8月28日，本公司就收購星將有限公司之全部股權向星望有限公司及Better Linkage Limited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。

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
2016年可換股債券			
於2018年1月1日(經審核)	411,107	439,938	851,045
(計入)扣除損益,包括於損益內			
確認延長之調整	(73,936)	1,582,565	1,508,629
匯兌差額	24,159	147,618	171,777
實際利息開支(附註5)	51,663	–	51,663
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(附註5)	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(附註5)	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	–	463,127	463,127
匯兌差額	7,165	39,730	46,895
實際利息開支(附註5)	28,335	–	28,335
於2019年12月31日(未經審核)	333,008	1,907,282	2,240,290
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(附註5)	8,854	–	8,854
於2018年12月31日(經審核)	217,612	174,457	392,069
扣除損益	–	59,504	59,504
匯兌差額	5,330	4,972	10,302
實際利息開支(附註5)	25,781	–	25,781
於2019年12月31日(未經審核)	248,723	238,933	487,656
總計			
於2019年12月31日(未經審核)	581,731	2,146,215	2,727,946
於2018年12月31日(經審核)	515,120	1,578,882	2,094,002

(b) 認沽期權

於2019年10月28日，本集團與Suntrust Home Developers, Inc. (「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 51%股權之認沽期權，代價為人民幣151,548,000元另加每年3.5%利息。

於2019年10月28日及2019年12月31日，該認沽期權之衍生金融工具之公允值分別約為人民幣1,741,000元(未經審核)及人民幣2,619,000元(未經審核)，乃由與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

認沽期權衍生金融工具之公允值變動列示如下：

	人民幣千元 (未經審核)
於2019年10月28日(即授出日期)	1,741
計入損益	885
匯兌差額	(7)
	<hr/>
於2019年12月31日	2,619

16. 收購附屬公司

(a) 收購MSRD Corporation Limited (「MSRD」)

於2019年9月2日，本集團收購MSRD之51%股權，代價為9,588,000美元(相當於約人民幣68,631,000元)。於收購日期，MSRD於日本沖繩擁有一幅無營運業務之永久業權土地。MSRD之主要資產為永久業權土地，主要負債為股東貸款。此項收購已入賬為透過收購一間附屬公司之資產及負債收購。因此項收購產生之非控股權益於收購日期已入賬，約為人民幣60,947,000元(未經審核)。

(b) 收購SunTrust及視作出售SunTrust附屬公司

本集團於2019年10月28日收購1,147,500,000股SunTrust(其股份於菲律賓證券交易所上市)普通股，即其51%股權，總代價約為1,100,569,000披索(相當於約人民幣151,548,000元)。SunTrust從事物業管理及交通運輸服務業務，乃透過其附屬公司First Oceanic Property Management, Inc. (「FOPM」) 及FOPM附屬公司(統稱「FOPM集團」) 進行。

FOPM於2019年12月10日向SunTrust一名非控股股東之關聯公司發行150,000,000股新股，SunTrust於FOPM之股權由100%攤薄至24.27%。SunTrust因此失去FOPM之控制權，FOPM自2019年12月10日起不再為本集團之附屬公司並成為本集團之聯營公司，自此以權益法入賬。FOPM投資之初步會計處理尚未完成，基於此項視為出售而在綜合財務報表中確認的於一間聯營公司之投資，乃暫時釐定。

17. 或然負債

- (a) 於2019年及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12月31日	
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 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。相關買方的物業所有權證獲頒發及由銀行保管時該等擔保應予解除。

有關擔保於提供日期之公允值並不重大，因此並無於綜合財務報表確認。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12月31日，銀行結餘約人民幣298,000元(未經審核)(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2019年12月31日，本集團就其於中國之發展中物業建築工程與若干屬於本集團獨立第三方之承包商進行若干訴訟。根據中國律師之法律意見，本集團不大可能在該等訴訟中負有法律責任。

18. 報告期後事項

報告期完結後發生事項如下：

- (a) 於2020年1月，本集團一間間接全資擁有附屬公司與本集團一間合營公司金曜企業有限公司(「金曜」)訂立一份貸款協議，據此，本集團已墊付貸款17,022,500美元(相當於約人民幣118,753,000元)予金曜以作越南項目之投資及發展。有關與金曜的貸款協議的更多詳情於本公司日期為2020年1月7日之公告披露。
- (b) 於2020年1月，本集團與Westside(定義見附註15(b))訂立第二份補充協議以修訂共同開發協議(「共同開發協議」，SunTrust與Westside之間日期為2019年10月28日之協議)的付款條款，據此本集團已於2020年1月31日支付20,000,000美元(相當於約人民幣139,525,000元)予Westside，作為菲律賓項目地盤之使用權之可退回按金。有關共同開發協議第二份補充協議的更多詳情於本公司日期為2020年1月20日之公告披露。
- (c) 於2020年1月，本集團一間全資擁有附屬公司完成收購一架飛機，作價9,000,000美元(相當於約人民幣62,786,000元)，當中8,850,000美元(相當於約人民幣61,739,000元)將以一筆銀行貸款支付，其餘部分將以本集團內部資金支付。該飛機將分類為本集團之物業、廠房及設備。
- (d) 於2020年2月，本集團一間非全資擁有附屬公司訂立一份租賃協議，以租賃位於菲律賓用作發展一家主酒店娛樂場之項目地盤。根據該租賃協議，本集團將支付年度租金10,600,000美元，不包括適用增值稅，自該酒店及娛樂場開始營運首日或於菲律賓帕拉納克市馬尼拉灣岸綜合城市之地塊上興建該酒店及娛樂場起計租。有關租賃協議之更多詳情於本公司日期為2020年2月24日之公告及本公司日期為2020年3月26日之通函披露。
- (e) 於2020年3月，本集團一間間接全資擁有附屬公司與本集團合營公司金曜訂立一份貸款協議，據此，本集團須墊付貸款17,022,500美元(相當於約人民幣118,753,000元)予金曜以作越南項目之投資及發展。有關與金曜的貸款協議的更多詳情於本公司日期為2020年3月6日之公告披露。
- (f) 2020年初，新冠肺炎於中國、香港、澳門、俄羅斯及東南亞國家爆發，其後各地政府實施隔離檢疫措施及旅遊限制，以至其他國家亦相繼實施旅遊限制，對本集團以及本集團聯營公司及合營公司之營運帶來負面影響。此乃由於本集團大部分收入來自中國、菲律賓及澳門，而本集團聯營公司及合營公司則於俄羅斯及越南營運。本公司董事將需重新評估關鍵會計估計，包括但不限於物業、廠房及設備、投資物業、於聯營公司及合營公司之投資之減值情況。

鑒於未來形勢發展及市場情緒之本質使然及難以預測，實際財務影響或有差別，需視乎疫情未來發展，以及政府應對疫情之政策及措施。實際財務影響(如有)將於本集團之2020年綜合財務報表中反映。

本公司董事認為，於財務報表獲授權刊發之日無法合理估計對本集團綜合財務報表造成之財務影響。

管理層討論及分析

財務回顧

本集團於2019年錄得本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,484.3百萬元，較2018年本公司擁有人應佔年內虧損人民幣1,458.5百萬元稍為增加。

於2019年本公司擁有人應佔年內虧損主要是由於(i)就衍生金融工具之公允值變動的虧損約人民幣521.7百萬元；(ii)於一間聯營公司權益之減值人民幣197.7百萬元；(iii)視作出售附屬公司之虧損約人民幣152.0百萬元；(iv)就投資物業之公允值變動的虧損約人民幣112.8百萬元；(v)應佔一間合營公司虧損約人民幣82.2百萬元；及(vi)視作部分出售一間聯營公司權益之虧損約人民幣60.4百萬元。

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、(iv)提供旅遊相關產品及服務，及(v)其他收入。回顧年內收入約為人民幣611.8百萬元，較去年之約人民幣792.6百萬元減少約人民幣180.8百萬元。減少乃主要由於物業開發分部收入減少所致。

- i) **物業開發** – 本集團交付總建築面積(「**建築面積**」)約621平方米的住宅單位(2018年：2,981平方米)，包括約621平方米(2018年：1,475平方米)的高層住宅單位、零平方米(2018年：279平方米)的豪華高層住宅單位及零平方米(2018年：1,227平方米)的別墅。由於建築面積銷售減少，2019年的收入減少約人民幣158.5百萬元至約人民幣18.9百萬元。
- ii) **物業租賃** – 收入指出租港隆城購物中心的租金收入及物業管理服務收入。回顧年內的收入約人民幣44.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度的收入人民幣52.6百萬元，錄得減少，乃由於出租率由67%持續下降至60%所致。
- iii) **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自2017年下半年開始提供，本集團與越南及柬埔寨綜合度假村訂立了技術服務協議，回顧年內產生收入約人民幣14.5百萬元(2018年：人民幣19.8百萬元)。

- 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，2019年收入減少乃主要由於酒店住宿產品於2019年第四季之需求比去年稍為下降。
- v) **其他收入** – 其他收入主要指於菲律賓提供物業管理服務及交通服務，乃來自本集團於2019年第四季收購之Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」，一間在菲律賓證券交易所上市之公司)及其附屬公司(統稱「SunTrust集團」)。

其他收入、收益及虧損：回顧年內其他收入、收益及虧損減少，主要由於(i)匯兌淨虧損減少約人民幣94.7百萬元(2018年：匯兌淨虧損約人民幣181.0百萬元)所致，其主要原因為可換股債券、衍生金融工具、來自一間關聯公司貸款及承兌票據之匯兌折算；及(ii)一宗山泥傾瀉意外於2018年發生，並無產生其他維護成本(2018年：人民幣32.8百萬元)。

銷售及分銷費用：銷售及分銷費用於2018年及2019年維持穩定，主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

行政費用：本年度行政費用增加乃主要由於股份支付的薪酬福利增加及於2019年第四季收購之SunTrust集團相關之行政費用增加所致。

投資物業之公允值變動：其指位於中華人民共和國(「中國」)深圳之港隆城購物中心之市值變動。該等投資物業於2019年12月31日之公允值已由獨立估值師評估。2019年減少乃主要由於現行市況所致。

按公允值計入損益之金融資產之公允值變動：於凱升收購事項(定義見下文)前，本集團持有若干數目之凱升控股有限公司股份。凱升控股有限公司(「凱升」)為一間於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司(股份代號：102)及分類為按公允值計入損益之金融資產。於2019年4月23日，本集團進一步收購凱升約24.68%已發行股本，代價為717,812,540港元(「凱升收購事項」)。於凱升收購事項完成後，本集團於凱升之權益由約3.29%增至約27.97%，該等所持股份重新分類為於一間聯營公司之投資，收益於該重新分類時確認。

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(相當於約23,000,000港元)。

視作部分出售一間聯營公司股權之虧損：於回顧年內，由於(i)於凱升收購事項後行使尚未行使之凱升購股權及(ii)本集團進一步收購凱升1.8%已發行股份，本集團持有凱升股權由29.77%攤薄至29.68%。此外，凱升於2019年8月19日按每股1.01港元發行300,000,000股新股予不少於六名獨立第三方。股份發行完成後，本集團持有凱升股權由29.68%進一步攤薄至24.74%，並於回顧年內確認視作部分出售一間聯營公司股權之虧損約人民幣60,442,000元。

視作出售附屬公司之虧損：於2019年10月28日，本集團收購SunTrust 51%股權(「**SunTrust收購事項**」)。於該SunTrust收購事項完成後，SunTrust成為本集團擁有51%股權之附屬公司。SunTrust從事物業管理及交通運輸服務業務，乃透過其附屬公司First Oceanic Property Management, Inc. (「**FOPM**」)及FOPM之附屬公司(統稱「**FOPM集團**」，均為於菲律賓註冊成立之公司)進行。

於2019年12月10日，FOPM按每股1.0披索發行150,000,000股新股予SunTrust一名非控股股東之一間關聯公司(「**FOPM股份認購事項**」)。緊隨FOPM股份認購事項完成後，FOPM集團不再為本集團之附屬公司及FOPM由本集團擁有24.27%股權，並構成視作出售附屬公司。SunTrust收購事項所產生之資產與負債及商譽約人民幣115.4百萬元自此已從本集團之綜合財務報表終止確認，而於FOPM之保留權益則確認為於一間聯營公司之投資。因此，已將視作出售附屬公司之虧損約人民幣152.0百萬元記賬。

於一間聯營公司之權益減值：截至2019年12月31日止年度，本集團就於一間聯營公司(凱升)之投資進行減值審閱。由於可收回金額少於賬面值，本集團確認於一間聯營公司之權益減值約人民幣197.7百萬元，乃參考獨立專業估值師所作之估值。

可換股債券之公允值變動：本公司於2016年向本公司主要股東名萃有限公司發行本金額570.0百萬元(相當於約人民幣505.1百萬元)之可換股債券(「**2016年可換股債券**」)。於截至2018年12月31日止年度，2016年可換股債券之到期日獲延長至2020年12月7日及此導致可換股債券之公允值變動人民幣73.9百萬元。

衍生金融工具之公允值變動：主要指截至2019年12月31日止年度，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之虧損，與有關認沽期權之衍生工具之公允值變動收益互相抵銷。於2019年12月31日，該等衍生金融工具之公允值已由獨立估值師進行評估。

就訴訟之撥備：如綜合財務報表附註14所述，本集團牽涉一宗有關個人索償(定義見綜合財務報表附註14)之訴訟。截至2019年12月31日止年度，本集團已就該等訴訟之潛在負債計提撥備約人民幣27,800,000元。

潛在索償撥備撥回：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。於法院於2018年正式解除沒收物業後，年內並無進一步就潛在索償確認撥備撥回(2018年：撥備撥回人民幣19.5百萬元)。

應佔聯營公司溢利(虧損)：截至2019年12月31日止年度，本集團確認應佔聯營公司溢利約人民幣5.6百萬元(截至2018年12月31日止年度：應佔虧損人民幣1.0百萬元)，即於2019年應佔凱升、FOPM集團及一間於2017年11月註冊成立之聯營公司之損益。

於2019年4月23日完成凱升收購事項後，本集團於凱升之權益分類為本集團一間聯營公司。自此，已於本集團之綜合財務報表確認應佔凱升之損益及其他全面收入或開支。於2019年12月31日，本集團持有凱升約24.74%股權。

FOPM股份認購事項於2019年12月10日完成後，FOPM集團不再為本集團之附屬公司及FOPM由本集團擁有24.27%股權，於FOPM之保留權益已確認為於一間聯營公司之投資。已於本集團之綜合財務報表確認由2019年12月10日至2019年12月31日期間應佔FOPM集團溢利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(「會安南岸綜合娛樂度假村項目」)約34%股權。由於會安南岸綜合娛樂度假村項目仍在施工階段，因此其於回顧年內處於虧損狀態。

融資成本：融資成本主要包括(i)計息銀行及其他借貸之利息；(ii)可換股債券之實際利息開支；(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)來自非控股股東貸款之利息。融資成本於2019年增加乃主要由於其他借貸增加、於2018年下半年發行之承兌票據以及自2018年下半年以來被提取的來自一間關聯公司貸款。

所得稅開支：所得稅開支包括即期稅項、土地增值稅(「**土地增值稅**」)及遞延稅項，2019年內減少乃主要由於即期稅項及土地增值稅減少並抵銷確認之遞延稅項開支所致。

分部分析

於2019，(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；(iv)旅遊相關產品及服務收入；及(v)其他分部分別約佔總收入的3.09% (2018年：22.38%)、7.31% (2018年：6.64%)、2.36% (2018年：2.50%)、85.90% (2018年：68.48%)及1.34% (2018年：0%)。

流動資金、財務資源及負債比率

於2019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人民幣289.0百萬元(2018年12月31日：人民幣103.1百萬元)。

於2019年12月31日，本集團的銀行及其他借貸總額約為人民幣859.4百萬元(2018年12月31日：人民幣685.3百萬元)，其中約人民幣373.4百萬元須按要求或於一年內償還；約人民幣231.0百萬元須於第二年償還；約人民幣90.0百萬元須於第三至五年(包括首尾兩年)內償還；及餘額人民幣165.0百萬元須於五年後償還。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5.6百萬港元(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12月31日，2016年承兌票據的賬面值為人民幣5.0百萬元(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。本集團已向一間關聯公司發行本金額為303.0百萬港元(於發行日期相當於約人民幣262.7百萬元)的港元計值承兌票據(「**2018年承兌票據**」)。於2019年12月31日，2018年承兌票據的賬面值為人民幣256.0百萬元(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12月31日本集團來自一間關聯公司貸款約為人民幣729.6百萬元(2018年12月31日：人民幣164.5百萬元)。該等金額為無抵押，按年利率3.5%計息並須於有關貸款協議生效日期起計60個月後償付。本集團於2019年12月31日的來自非控股股東貸款約為人民幣84.8百萬元(2018年12月31日：無)，以多幅土地作抵押，按年利率2.4%計息及須於2020年7月21日償付。

於2019年12月31日，本集團獲一間關聯公司授予無條件貸款總額度本金額3,650百萬港元(相當於約人民幣3,270百萬元)，其中已提取約1,428百萬港元(相當於約人民幣1,279百萬元)及該等額度之未動用本金額約為2,222百萬港元(相當於約人民幣1,991百萬元)。

於2019年12月31日，本集團銀行及其他借貸、承兌票據、來自一間關聯公司貸款及來自非控股股東貸款總額除以總資產約為47.0%(2018年12月31日：31.4%)。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為人民幣581.7百萬元(2018年12月31日：人民幣515.1百萬元)及人民幣2,146.2百萬元(2018年12月31日：人民幣1,578.9百萬元)。於2019年12月31日，可換股債券及衍生金融工具總額除以總資產為66.2%(2018年12月31日：60.6%)。

於2019年12月31日，本集團有流動資產約人民幣949.3百萬元(2018年12月31日：人民幣828.2百萬元)及流動負債約人民幣4,231.6百萬元(2018年12月31日：人民幣2,799.0百萬元)。

對資產的抵押

於2019年12月31日，銀行及其他借貸約人民幣581.4百萬元(2018年12月31日：人民幣598.2百萬元)分別由本集團約值人民幣1,601.4百萬元(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12月31日，約人民幣11.8百萬元(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及STL Passenger Transport Company Limited抵押予特許人及供應商。

於2019年12月31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)已抵押予多間銀行，作為本集團物業買方獲授按揭貸款融資之保證金。

於2019年12月31日，非控股股東貸款約人民幣84.8百萬港元(2018年12月31日：無)以本集團若干物業、廠房及設備約人民幣297.5百萬元(2018年12月31日：無)作抵押。

於2019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。

匯率波動風險及有關對沖

人民幣乃本公司之功能貨幣及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。

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12月31日，本集團擁有約152名（於2018年12月31日：141名）員工，其中絕大部分常駐中國。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）。2019年所產生的員工（包括董事）成本總額約為人民幣74.8百萬元（2018年：人民幣53.6百萬元）。

末期股息

董事會並無建議派付截至2019年12月31日止年度末期股息（2018年：無）。

業務回顧

截至2019年12月31日止年度，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；(iv)提供旅遊相關產品及服務；及(v)其他分部。

物業開發

於2019年12月31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號坐落深圳羅湖區及龍崗區交界處，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，總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12月31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出租一部分深圳鴻隆廣場(名為港隆城購物中心)。截至2019年12月31日止年度，購物中心的可出租面積為64,397平方米及出租率為60%(2018年：67%)。

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。由於綜合度假村仍在建設中，而預計會安南岸綜合娛樂度假村項目於2020年第二季起落成，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，本集團推出手機應用程式以促進旅遊相關產品的銷售。

根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈的資料，2019年訪澳旅客的人次逾3,940萬人，按年上升10.1%。截至2019年12月31日止年度酒店及旅館的平均入住率按年下降0.3%至90.8%，其中五星級酒店平均入住率為92.2%，按年下降0.2%。住客平均留宿時間為1.5晚，維持平穩。

自2018年起，本集團已將旅遊產品擴展至越南及土耳其，我們的目標是於不久將來使產品種類更豐富，涵蓋更多亞洲國家。

其他收入

於2019年確認之其他收入應歸FOPM集團自SunTrust收購事項日期至2019年12月10日之業務。於2019年12月10日FOPM股份認購事項完成後，SunTrust於FOPM之股權由100%攤薄至24.27%。因此，FOPM集團由2019年12月10日起不再為本集團之附屬公司及FOPM成為本集團之聯營公司，自此並無於本集團之綜合財務報表內確認其他收入。

於綜合度假村及酒店項目的投資

(i) 會安南岸綜合娛樂度假村項目

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。星將擁有會安南岸綜合娛樂度假村項目約34%間接股權。會安南岸綜合娛樂度假村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2020年第二季落成，其將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭桌及逾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12月31日，本集團持有凱升約24.74%股權。凱升持有俄羅斯遠東一項名為「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，博彩區平均每日設有22張貴賓賭桌、27張中場賭桌及336部角子機，五星級酒店並擁有121間客房及餐飲零售店。水晶虎宮殿二期正進行審視及落實概念設計，目標是於2022年開幕。此全新綜合度假村之貴賓及中場賭桌、角子機數目以及住客容量預計將較一期倍增。有關計劃包括四間餐廳及酒吧、更多零售商舖以及一個室內海灘會所及水療設施。

(iii) 於日本的酒店發展項目

於2019年12月31日，本集團亦擁有MSRD已發行股本的51%。MSRD持有位於日本沖繩縣宮古島佔地面積為108,799平方米的一幅土地。待本集團批准最終發展計劃後，MSRD擬於該土地上興建40幢連泳池別墅及擁有逾100間客房的酒店。截至2019年12月31日，該酒店項目正處於規劃階段。

(iv) 共同開發娛樂城Westside City項目

根據SunTrust與Westside City Resorts World Inc.於2019年10月28日訂立之共同開發協議（「共同開發協議」，主要條款載於共同開發協議），將訂立營運及管理／服務協議以委任SunTrust為唯一及獨家經營商及管理人，以經營及管理主酒店娛樂場的（「營運及管理協議」）。主酒店娛樂場包含(a)設有最少四百(400)間客房之五星級酒店，標準客房面積不少於34平方米；(b)中場及貴賓區設有約四百(400)張賭桌及一千二百(1200)部角子機；及(c)位於或將位於菲律賓馬尼拉娛樂城Westside City項目其上之五星級酒店及娛樂場所（「主酒店娛樂場」）提供共九百六十(960)個停車位。投資SunTrust標誌著本集團進軍菲律賓娛樂場及娛樂事業的第一步，使本集團能夠從此不斷增長的市場中分一杯羹，並與本集團在東南亞地區的整體旅遊相關業務發揮協同效益。娛樂城Westside City項目之共同開發詳情於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日及2020年1月20日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函內披露。

回顧及展望

本集團於截至2019年12月31日止年度錄得本公司擁有人應佔虧損人民幣1,484.3百萬元（截至2018年12月31日止年度：人民幣1,458.5百萬元）。於2019年，相比於2018年，本集團之本公司擁有人應佔虧損錄得1.8%之輕微增加。此乃主要由於衍生金融工具之公允值變動虧損減少，抵銷確認視作出售附屬公司之虧損、確認於一間聯營公司權益之減值、確認視作部分出售一間聯營公司股權之虧損、投資物業公允值變動之虧損增加及應佔一間合營公司之虧損增加。年內，本集團錄得總收入由2018年的人民幣792.6百萬元下降至人民幣611.8百萬元，減幅達22.8%。毛利亦減少57.8%至人民幣99.9百萬元。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項目的第一階段現正開發中，預期於2020年第二季落成。其將包括超過1,000間酒店房、一個擁有140張賭桌及逾300部角子機的娛樂場以及一個18洞高爾夫球場。

就旅遊相關產品及服務業務分部而言，港珠澳大橋及輕軌交通等基建得到改善以及中國各城市連接更方便，為大灣區內旅遊及酒店需求進一步飆升奠定基礎。儘管面對中美貿易戰、人民幣波動及新型冠狀病毒大流行等短期不確定因素，但本集團對大灣區旅客人數前景仍然充滿信心。

於2019年，本集團繼續投資於快速增長之亞洲國家。越南國內生產總值於2019年按年增長6.5%至2,616億美元。於2019年，到訪越南旅客人數急升，按年飆升16.2%至1,800萬人。特別是峴港及會安地區已成為國際旅遊樞紐，現時提供優質旅遊產品，例如五星級酒店客房、延綿海灘、聯合國教科文組織世界遺產及新增旅遊景點。另一方面，菲律賓國內生產總值於2019年按年增長5.7%至3,568億美元。於2019年，菲律賓整體博彩總收入按年增長15.4%至2,164億披索(43億美元)，令菲律賓成為亞洲表現最優秀博彩地區之一。

於2019年12月31日，本集團持有凱升約24.74%股權，而凱升持有俄羅斯遠東一項名為「水晶虎宮殿」的綜合度假村已發行股本的60%。本集團目前正進行水晶虎宮殿一期的改善工程，預期大部分項目提升於2020年上半年完工。此外，水晶虎宮殿二期正在規劃設計中，目標是於2022年開幕。

就Westside City項目而言，建築地盤上正進行打樁工程，我們現正為菲律賓馬尼拉娛樂城之主酒店娛樂場進行建築設計工作。預計發展項目將於2020年第二季根據共同開發協議移交建築地盤後開展，主酒店娛樂場可望於2023年前投入營運。

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。於2019年，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及娛樂相關平台，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。

本集團之業務策略將繼續集中於亞洲各國之旅遊及娛樂相關業務。本集團致力為股東帶來長遠而言更大的價值。

社會責任

本集團樂於承擔其應盡的社會責任，奉獻力量扶弱濟貧。本集團的員工積極參與文化教育、賑災、環境保護、醫療衛生及市政交通等有關的公益活動。未來本集團將繼續在內部推行誠愛社會的企業文化，承擔相應的社會責任。

審閱未經審核全年業績

由於中國及菲律賓實施限制以對抗新型冠狀病毒的爆發，截至2019年12月31日止年度全年業績的審核工作尚未完成。本公告所載的未經審核業績未經本公司核數師同意。有關經審核業績的公告將於根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則完成審核工作後發佈(如有需要)。列載於此之未經審核全年業績已經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

本公司核數師可能會就與本公司財務報表之持續經營事宜有關之重大不確定性出具附帶強調事項段落之潛在審核意見，其將視乎審核完成及/或本集團業務發展以及本集團可得之財務資源而定。

購買、出售或贖回本公司上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

企業管治常規

本公司致力於維持高水平的企業管治準則及程序，以保護所有股東的利益及加強問責及透明度。本公司於截至2019年12月31日止年度已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)，惟以下偏離除外：

根據守則條文第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、歐中安先生及施文龍先生的正式委任書。然而，周先生、盧啟邦先生、歐中安先生及施文龍先生須按照本公司組織章程細則至少每三年輪值退任一次。

根據守則之守則條文第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)未能出席於2019年6月14日舉行的股東週年大會。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司股東大會及均衡了解及獲得股東的意見。胡錦勳博士(為本公司提名委員會主席及獨立非執行董事)未能出席於2019年6月14日舉行的股東週年大會。盧衛東先生(為本公司薪酬委員會主席及獨立非執行董事)未能出席於2019年12月20日舉行的股東特別大會。然而，執行董事出席使董事會均衡了解股東的意見。

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2019年12月31日止年度全年已遵守標準守則的規定準則。

可能擁有本公司未公佈股價敏感資料的僱員亦須遵守證券守則。

審核委員會

本公司設有審核委員會，該委員會乃按照上市規則第3.21條成立，以檢討及監督本集團的財務申報流程、風險管理及內部監控系統。本集團截至2019年12月31日止年度的綜合業績已由審核委員會審閱。審核委員會由三名成員組成，即杜健存先生(主席)、胡錦勳博士及盧衛東先生。彼等均為獨立非執行董事。

在聯交所及本公司網站刊載年度業績及2019年年報

本年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.suncitygroup.com.hk)。本公司的2019年年報(載有上市規則規定的所有資料)將寄發予本公司股東，並將適時刊載於聯交所及本公司各自的網站。

承董事會命
太陽城集團控股有限公司
主席
周焯華

香港，2020年3月27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；以及獨立非執行董事為杜健存先生、胡錦勳博士及盧衛東先生。