



太陽城集團
SUNCITY GROUP

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1383)

中期報告
2021



WWW.SUNCITYGROUP.COM.HK

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
物業組合概覽	29
簡明綜合財務報表審閱報告	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	32
簡明綜合財務狀況表	35
簡明綜合權益變動表	38
簡明綜合現金流量表	39
簡明綜合財務報表附註	40
其他資料	104

董事會

執行董事

周焯華先生(主席)
盧衍溢先生
歐中安先生
施文龍先生

獨立非執行董事

杜健存先生
胡錦勳博士
盧衛東先生

公司秘書

趙敬仁先生

核數師

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司
註冊公共利益實體核數師

註冊辦事處

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

香港主要營業地點

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座17樓1705室

開曼群島主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司資料

主要往來銀行

在香港：

交通銀行股份有限公司香港分行
交通銀行(香港)有限公司

在中華人民共和國：

招商銀行股份有限公司

在澳門：

中國銀行股份有限公司澳門分行
中國工商銀行(澳門)股份有限公司

在菲律賓：

Union Bank of the Philippines
BDO Unibank, Inc.

在俄羅斯聯邦：

PJSC Bank Primorye
Alfa-Bank
Primsotsbank

在日本：

三井住友銀行

網址

www.suncitygroup.com.hk

投資者關係

有關本公司的其他資料，請聯絡
投資者關係部

電話： (852) 2598 1180

傳真： (852) 2598 1185

電郵： ir@suncitygroup.com.hk



致各位股東：

過去二十年，本人見證著亞洲博彩業的興衰起落，並逐漸繼而轉往休閒娛樂方面發展。然而，這一切均無法與今次疫情相提並論。邊境封關實在是史無前例。毫無疑問，我們的業務因封關而受到影響。雖然如此，我們樂見全球經濟仍保持相當的韌性，所以我們有信心積壓的需求是真實存在的，開關之日便正是釋放之時，與此同時，本人衷心感謝中央政府、俄羅斯、越南及菲律賓政府以及各界人士一直以來對控制疫情所作出的努力。

主席報告

本集團的核心戰略是維持現金流及流動性，同時亦保持高度的靈活性以應對疫情及不斷變化的市場情況所帶來的挑戰。首先，我們專注透過持續實施各項成本控制及增效的舉措，將所有經營綜合娛樂度假村的現金流最大化；當中更有部分項目成為永久減省的項目。在不影響客戶體驗的大前提下，我們在旗下所有的綜合度假村實施謹慎的成本控制措施。其次，我們將繼續致力於為我們的所有綜合度假村創造增長，致力使水晶虎宮殿、會安南岸綜合娛樂度假村以及未來的Westside City項目成為太陽城集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）的主要增長動力。我們繼續以務實的態度，靈活地調整本集團的發展規模及步伐，優先執行回報最高及最快的項目。

於2021年上半年，我們完成出售中華人民共和國的物業開發及租賃分部，產生總收益約人民幣6.75億元，大幅改善流動性，令本集團得以專注於綜合度假村的發展。至於凱升控股有限公司（「凱升」），水晶虎宮殿業績尚可，主要受惠於當地穩健的中場及角子機業務，經調整EBITDA錄得正1,720萬港元。會安南岸綜合娛樂度假村亦以歷來最低的成本營運，我們樂見各持份者繼續對該項目提供支持。

目前亞洲的酒店及博彩業經營環境或許比較艱難，但本集團對亞洲博彩業願景的承諾維持不變，繼續在北亞、南亞及東亞佈局。在這充滿挑戰的時期，我們一直努力不懈，在亞洲各地發展優質度假村。在北亞，水晶虎宮殿已提升設施及服務－太陽城貴賓會及全新的餐飲設施已準備就緒，待開關後款待賓客。本人相信，隨著附近其他娛樂設施陸續啟用後，濱海娛樂區將順理成章地成為別具風格的旅遊熱點。在南亞，我們正期待旅客親身體驗位於越南中部沙灘海岸的會安南岸綜合娛樂度假村的美麗風光。在東亞，菲律賓的Westside City項目開發工程正如期進行，日本的二世谷滑雪酒店及宮古島潛水酒店將為客人提供純日式的休閒娛樂體驗。

本集團在北亞、南亞及東亞的度假村網絡所產生的協同效應令在亞洲各地主要市場的客人均可享受本集團提供的娛樂。乘著數字化浪潮，我們通過數據挖掘，掌握我們的客人對本集團所提供的服務的偏好，這是一個提供無與倫比服務及娛樂的尊尚網絡，唯有在本集團旗下才能實現。我們的亞洲客人可啟程前往兩小時航程圈的海參崴，享受海鮮及伏特加相伴的周末假期。我們的客人可以在會安南岸綜合娛樂度假村享受陽光、大海及沙灘的迷你周末短途旅行。而Westside City項目將成為菲律賓深受喜愛的最時尚派對場地。當邊境重開時，亞洲博彩業將會是另一番光景。我們殷切期待疫情過後亞洲博彩業復興昔日輝煌，自古有云：「百折不撓、愈挫愈勇。」

此時此刻，我們在創造奇跡的同時，亦如牛負重，行深泥中。就算前路飛沙走石，我們會像河流一樣順流而行，到達彼岸。寒流來襲時，我們將進退有度，攻守有法，保全實力。「臨危不亂，處變不驚，審時度勢，靈活變通」是我們每個團隊成員的核心價值。無論陰晴雨晦、酷暑寒冬，我仍然會竭盡全力支持本集團邁步向前，長征。

最後，本人謹此感謝我們的環球團隊、股東、供應商、投資夥伴及團隊成員一直與集團並肩作戰共同成長。在期盼復甦的同時，我們化痛苦為力量，化力量為成長。本人期待在未來更多個半年度的業績報告裡繼續與您分享我們集團的成果。

周焯華先生

主席

太陽城集團控股有限公司

2021年8月31日

管理層討論及分析

財務回顧

截至2021年6月30日止六個月(「**2021年上半年**」)，太陽城集團控股有限公司(「**本公司**」)及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)錄得本公司權益持有人應佔溢利人民幣320.0百萬元，大幅扭轉了截至2020年6月30日止六個月(「**2020年上半年**」)本公司權益持有人應佔虧損人民幣118.6百萬元。持續經營業務之綜合經調整EBITDA約為負人民幣33.7百萬元，而2020年上半年約為負人民幣44.5百萬元。

於2021年上半年，本公司權益持有人應佔溢利主要由於以下各項所致：(i)衍生金融工具公允價值變動收益約人民幣449.4百萬元；(ii)來自已終止經營業務之期內溢利約人民幣147.1百萬元，包括出售通達有限公司全部股權之收益約人民幣167.9百萬元；及(iii)部分被來自持續經營業務之成本及費用所抵銷，即(a)融資成本約人民幣123.1百萬元；及(b)應佔一間合營公司虧損約人民幣139.9百萬元。

於2021年上半年，凱升控股有限公司(「**凱升**」)擁有位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「**濱海邊疆區綜合娛樂區**」)之綜合度假村水晶虎宮殿之77.5%權益，為本集團貢獻來自博彩及酒店營運收入約人民幣107.9百萬元，並為本集團貢獻博彩收益(「**博彩收益**」)總額約人民幣115百萬元。

本集團主要財務數據

	2021年上半年 人民幣千元	2020年上半年 人民幣千元
收入：		
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村		
– 水晶虎宮殿：		
– 博彩業務	102,262	不適用 ⁽ⁱ⁾
– 酒店營運	5,610	不適用 ⁽ⁱ⁾
	107,872	不適用 ⁽ⁱ⁾
其他分部：		
– 物業開發	–	–
– 商場管理及營運	12,639	–
– 酒店及綜合度假村之一般顧問服務	1,309	6,888
– 旅遊相關產品及服務	26,950	67,733
持續經營業務之總收入	148,770	74,621
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	(33,728)	(44,467)

管理層討論及分析

博彩數據

(人民幣百萬元)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 上半年	2020年 上半年
博彩收益總額 ⁽ⁱ⁾	53	62	115	-
轉碼數	-	-	-	-
贏率%	不適用	不適用	不適用	不適用
博彩收益	-	-	-	-
中場博彩投注額	103	96	199	-
淨贏率%	19.5%	27.2%	23.2%	不適用
淨博彩收益	20	26	46	-
角子機博彩投注額	640	647	1,287	-
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.4%	不適用
淨博彩收益	27	29	56	-

附註：

- (i) 自2020年10月起，凱升成為本公司之非全資附屬公司。
- (ii) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

管理層討論及分析

以下為期內溢利(虧損)與來自本集團的持續經營業務之綜合經調整EBITDA之對賬：

	2021年上半年 人民幣千元	2020年上半年 人民幣千元
期內溢利(虧損)	285,799	(123,208)
加(扣除)：		
來自己終止經營業務之期內(溢利)虧損	(147,097)	277,775
所得稅開支	9,979	66
衍生金融工具之公允值變動	(449,407)	(588,159)
出售一間聯營公司之收益	(495)	-
出售物業、經營權及設備之收益	(153)	-
於一間聯營公司權益之減值	-	47,363
應佔聯營公司虧損	433	15,532
應佔一間合營公司虧損	139,919	90,132
融資成本	123,110	166,112
向一間合營公司貸款之利息收入及估算利息收入	(36,143)	(6,907)
其他營運開支	2,150	7,786
折舊及攤銷	46,444	3,984
匯兌(收益)虧損淨額	(8,267)	65,057
持續經營業務之綜合經調整EBITDA	(33,728)	(44,467)

收入

2021年上半年持續經營業務收入約為人民幣148.8百萬元，較2020年上半年約人民幣74.6百萬元增加約人民幣74.2百萬元或99%。該增加乃主要由於2020年第四季度收購凱升及其附屬公司(統稱為「凱升集團」)起其完整六個月期間之貢獻所致。

- (i) 於菲律賓營運綜合度假村 - 透過本公司間接擁有51%權益之附屬公司Suntrust Home Developers, Inc. (「SunTrust」，連同其附屬公司統稱為「SunTrust集團」)，本集團現正於菲律賓馬尼拉娛樂城發展一個五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」或「Westside City項目」)，於2023年主酒店娛樂場開始投入營運後，SunTrust將為經營及管理主酒店娛樂場的唯一及獨家經營商及管理人。於2021年上半年，主酒店娛樂場正進行樁帽及地庫的建築工程。期內並無確認收入。

管理層討論及分析

- (ii) **於俄羅斯聯邦營運綜合度假村－凱升**(本公司擁有約69.66%權益之附屬公司)於2021年上半年透過其擁有約77.5%權益之附屬公司為本集團貢獻來自於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之博彩及酒店營運收入約人民幣107.9百萬元。
- (iii) **旅遊相關產品及服務**－收入主要指酒店住宿產品銷售、旅遊代理服務收入及包機服務費收入。由於新冠疫情，本集團於2021年上半年之旅遊及旅遊業相關業務受到重大影響。本集團於2021年上半年錄得來自該分部之收入大幅減少約人民幣40.7百萬元至約人民幣27.0百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣67.7百萬元)。
- (iv) **提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務**－本集團自2017年起與綜合度假村訂立數份技術服務協議及娛樂場管理協議，於2021年上半年產生收入約人民幣1.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣6.9百萬元)。
- (v) **物業開發**－本集團交付總建築面積(「總建築面積」)約零平方米之住宅單位(截至2020年6月30日止六個月：零平方米)。由於2021年上半年並無交付單位，故2021年上半年並無確認收入。
- (vi) **商場管理及營運**－來自管理及營運本集團位於中華人民共和國(「中國」)浙江省之租賃資產(即新光天地一期購物廣場及二期生活廣場)之特許專櫃銷售及提供零售管理及相關服務收入。於2021年6月30日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為88%及79%。

其他收入、收益及虧損

於2021年上半年，其他收入、收益及虧損增加，主要由於(i)於2021年上半年確認匯兌收益淨額約人民幣8.3百萬元(截至2020年6月30日止六個月：匯兌虧損淨額人民幣65.1百萬元)，此乃主要由於換算可換股債券、衍生金融工具及承兌票據；及(ii)本集團於2020年由第一至第三季度向一間合營公司墊付貸款之利息收入及估算利息收入有所增加。

銷售及分銷費用

銷售及分銷費用於2021年上半年及2020年上半年維持穩定，主要為就銷售及營銷員工的薪金及福利、廣告及宣傳費用。

管理層討論及分析

行政費用

於2021年上半年行政費用增加乃主要由於以股份為基礎之薪酬福利增加及於2020年第四季度收購凱升集團以來員工成本增加所致。

其他營運費用

於2021年上半年其他營運費用減少乃主要由於本集團於2021年上半年之投資項目產生之法律及專業費用支出較少所致。

出售一間聯營公司之收益

於2021年上半年，本集團出售其於First Oceanic Property Management, Inc. (「**FOPM**」) 之餘下24.27%股權，代價為153,728,294披索(相當於約人民幣20.6百萬元)，並確認收益約人民幣0.5百萬元。

於一間聯營公司之權益減值

於2020年上半年，本集團對於一間聯營公司凱升(自2020年10月起，成為本公司之非全資附屬公司)之權益進行減值檢討。由於可收回金額低於賬面值，本集團經參考獨立專業估值師進行之估值後確認於一間聯營公司之權益減值約人民幣47.4百萬元。

衍生金融工具之公允值變動

其指2016年可換股債券及2018年可換股債券(定義見簡明綜合財務報表附註22(a))之衍生部分之公允值變動。該等衍生金融工具於2021年6月30日之公允值已由獨立專業估值師評估。

應佔聯營公司虧損

於2019年4月23日完成進一步收購凱升約24.68%股權後，本集團於凱升之權益由約3.29%增加至約27.97%，所持有之該等股份分類為於一間聯營公司之投資。截至2020年6月30日，本集團持有凱升約24.74%股權。於2020年10月，緊隨凱升供股後，本集團進一步收購凱升額外股權至最多約69.66%。凱升自此不再為本集團之聯營公司，並成為本公司之非全資附屬公司。

於2019年12月10日，FOPM(於FOPM股份認購事項(定義見下文)前為SunTrust之全資附屬公司)按每股1.0披索向SunTrust一名非控股股東之關聯公司發行150,000,000股新股份(「**FOPM股份認購事項**」)。於FOPM股份認購事項完成後，FOPM及其附屬公司不再為本集團之附屬公司，而FOPM由本集團擁有24.27%權益。於FOPM之保留權益確認為於一間聯營公司之投資。於2020年6月30日，本集團持有FOPM約24.27%股權。

本集團於2021年上半年確認應佔一間聯營公司虧損約人民幣0.4百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣15.5百萬元)，為於2021年上半年(於2021年4月出售FOPM餘下約24.27%股權前)應佔FOPM虧損。

應佔一間合營公司虧損

該金額指應佔本集團合營公司之虧損，該合營公司由星將有限公司(「**星將**」，本公司之間接全資附屬公司)擁有。星將之主要資產為於位於越南廣南省會安南之綜合度假村發展項目(「**會安南岸綜合娛樂度假村**」)約34%股權。會安南岸綜合娛樂度假村於2020年6月28日試營。作為一項依賴旅遊業的物業，會安南岸綜合娛樂度假村於2021年上半年處於虧損狀況及其業績受新冠疫情之不利影響。由於在2020年6月試營後於2021年上半年之營運成本增加，應佔一間合營公司虧損由約人民幣90.1百萬元增加至約人民幣139.9百萬元。

融資成本

於2021年上半年之融資成本主要包括(i)計息銀行及其他借貸之利息；(ii)可換股債券之估算利息開支；(iii)承兌票據及來自一間關聯公司貸款之利息及估算利息開支；(iv)租賃負債利息；及(v)來自附屬公司非控股股東貸款之利息及估算利息開支。於2021年上半年，融資成本減少乃主要由於自2020年8月起透過發行永久證券結算來自星望有限公司之貸款導致來自一間關聯公司貸款之較低利息。

所得稅開支

所得稅開支包括即期稅項，2021年上半年增加乃主要由於在2021年上半年就出售FOPM餘下約24.27%股權之收益徵收菲律賓資本收益稅及就凱升集團向SunTrust墊付之集團內公司間借貸賺取之利息收入總額徵收菲律賓預扣稅。

管理層討論及分析

分部分析

於2021年上半年，(i)於俄羅斯聯邦之博彩及酒店營運收入；(ii)旅遊相關產品及服務收入以及包機服務收入；(iii)酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入；(iv)物業開發收入；(v)商場管理及營運收入分別佔本集團持續經營業務總收入之72.5%（截至2020年6月30日止六個月：零）、18.1%（截至2020年6月30日止六個月：90.8%）、0.9%（截至2020年6月30日止六個月：9.2%）、零（截至2020年6月30日止六個月：零）及8.5%（截至2020年6月30日止六個月：零）。

流動資金、財務資源及負債比率

於2021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合共約人民幣1,947.4百萬元（2020年12月31日：人民幣2,225.6百萬元）。

於2021年6月30日，本集團之銀行及其他借貸總額約人民幣965.3百萬元（2020年12月31日：人民幣1,312.6百萬元），其中約人民幣640.2百萬元須按要求或於一年內償還及約人民幣325.1百萬元須於第二年償還。於2021年6月30日，本集團借貸以固定或浮動息率計息。

於2021年6月30日，應付一名董事款項指向一名董事發行以港元計值的承兌票據（「**2016年承兌票據**」）約人民幣4.6百萬元（2020年12月31日：人民幣4.7百萬元），為無抵押、免息及須於2022年8月31日償還。

於2021年6月30日，應付一間關聯公司款項指向一間關聯公司發行以港元計值的承兌票據（「**2018年承兌票據**」）約人民幣192.1百萬元（2020年12月31日：人民幣173.6百萬元），為無抵押、按年利率2%計息及須於2022年8月28日償還。

於2021年6月30日，本集團來自附屬公司非控股股東貸款約為人民幣196.0百萬元（2020年12月31日：人民幣200.2百萬元），其中(i)約人民幣77.3百萬元以若干幅土地（計入物業、經營權及設備）作抵押，按年利率2.4%計息，並須於2021年7月21日償還；及(ii)約人民幣118.7百萬元為無抵押及免息，除非營運產生足夠自由現金流作出還款，否則將不會償還。

本集團之可換股債券及衍生金融工具負債分別約為人民幣453.7百萬元（2020年12月31日：人民幣412.7百萬元）及約人民幣248.4百萬元（2020年12月31日：人民幣704.9百萬元）。

管理層討論及分析

於2021年6月30日，負債比率(以銀行及其他借貸、承兌票據、來自一間關聯公司之貸款、來自附屬公司非控股股東之貸款、可換股債券及衍生金融工具負債總額除以本集團綜合資產總值之百分比表示)約為25.4%(2020年12月31日：31.1%)。

於2021年6月30日，本集團擁有流動資產約為人民幣2,927.3百萬元(2020年12月31日：人民幣3,092.4百萬元)及流動負債約為人民幣1,503.1百萬元(2020年12月31日：人民幣1,741.2百萬元)。

於2021年6月30日，本集團獲一間關聯公司授予本金額最高為6,000.0百萬港元(相當於約人民幣4,992.6百萬元)之永久證券融資總額，其中約5,372.0百萬港元(於各發行日期相當於約人民幣4,769.0百萬元)已發行，而融資之未發行金額約為628.0百萬港元(相當於約人民幣522.6百萬元)。

對資產之抵押

於2021年6月30日，銀行借貸約人民幣38.2百萬元(2020年12月31日：人民幣376.5百萬元)以本集團資產作抵押，包括：(i)約人民幣65.5百萬元(2020年12月31日：人民幣70.0百萬元)的若干物業、經營權及設備；(ii)約人民幣41.6百萬元(2020年12月31日：人民幣0.006百萬元)的已抵押銀行存款；(iii)本集團一間附屬公司全部股權的抵押；及(iv)投資物業人民幣零元(2020年12月31日：人民幣1,185.6百萬元)。於2021年6月30日，(i)若干物業、經營權及設備人民幣65.5百萬元及(ii)本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作銀行借貸之抵押品，有關銀行借貸已於2021年上半年悉數償還，而有關抵押品已於2021年8月11日獲解除。

於2021年6月30日，其他借貸約人民幣124.8百萬元以債權證(「該債權證」)作抵押，該債權證以本集團賬面值為人民幣5,276.8百萬元(「融資」)之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。於報告期末後，本公司已於2021年7月26日悉數償還融資，而該債權證項下之抵押已於2021年7月獲解除。於2020年12月31日，其他借貸人民幣242.4百萬元以約人民幣172.1百萬元之若干存貨及本集團一間附屬公司全部股權作抵押。

於2021年6月30日，於上述有抵押銀行及其他借貸中，由周焯華先生(「周先生」)提供擔保的其他借貸約為人民幣124.8百萬元(2020年12月31日：銀行借貸人民幣51.5百萬元)。

於2021年6月30日，約人民幣4.6百萬元(2020年12月31日：人民幣5.5百萬元)的已抵押銀行存款已就太陽旅遊有限公司抵押予特許人及供應商。

管理層討論及分析

於2021年6月30日，一筆已抵押銀行存款約人民幣41.6百萬元已抵押予銀行，作為銀行融資之抵押(2020年12月31日：已抵押銀行存款人民幣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2021年6月30日，一間附屬公司非控股股東貸款約人民幣77.3百萬元(2020年12月31日：人民幣83.6百萬元)以本集團之物業、經營權及設備項下的若干幅土地約人民幣282.2百萬元(2020年12月31日：人民幣295.1百萬元)作抵押。

於2021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本公司簡明綜合財務報表之呈列貨幣。本公司及其附屬公司以功能貨幣以外之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。於2021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，謹請參考簡明綜合財務報表附註26。

重大投資、收購及出售

於2021年2月21日，本公司與一名獨立第三方(「**買方**」)訂立買賣協議(「**買賣協議**」)。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司直接全資附屬公司通達有限公司(「**通達**」，連同其附屬公司統稱「**出售集團**」)之全部股權，代價為人民幣155,290,000元(「**出售事項**」)。出售事項已於2021年6月30日完成，收益約為人民幣167,864,000元。有關詳情載於簡明綜合財務報表附註3及25。於出售事項完成後，本集團已停止及終止其於中國深圳的物業開發及物業租賃業務。

除上述出售事項外，本集團於2021年上半年概無重大投資、收購及出售附屬公司。

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2021年6月30日，本集團擁有約1,166名(2020年12月31日：1,291名)僱員，其中大部分身處俄羅斯聯邦。僱員之薪酬與市場趨勢一致，可與業內之薪酬水平相比。本集團僱員之薪酬包括基本薪金、花紅及長期獎勵(如購股權計劃)。截至2021年6月30日止六個月所產生之員工成本總額(包括董事)約為人民幣93.7百萬元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣33.4百萬元)。

中期股息

本公司董事會不建議派付2021年上半年之中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

報告期後事項

自2021年6月30日至本報告日期為止，本集團概無任何重大影響的報告期後事項。

業務回顧

截至2021年6月30日止六個月，本集團從事以下持續經營業務：(i)透過SunTrust集團開發及營運於菲律賓之綜合度假村；(ii)透過凱升集團營運於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務；(iii)提供旅遊相關產品及服務；(iv)於越南提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；(v)於中國及日本從事物業開發；及(vi)於中國從事商場管理及經營。

管理層討論及分析

開發、營運及投資綜合度假村、酒店及博彩業務

(i) 於娛樂城共同開發 Westside City 項目

於2019年10月28日，本公司透過其全資附屬公司彩御有限公司(「彩御」)收購SunTrust 51%股權。根據Westside City Resorts World Inc. (「Westside」，Travellers International Hotel Group Inc. (「Travellers」)之非全資擁有附屬公司)與SunTrust訂立日期為2020年5月4日營運及管理／服務協議，Westside擬根據SunTrust與Westside於2019年10月28日訂立之共同開發協議(「共同開發協議」)委任SunTrust為主酒店娛樂場的唯一及獨家營運商及管理人。投資SunTrust標誌著本集團立足菲律賓不斷增長之娛樂場及娛樂市場邁出第一步，並為本集團之整體旅遊業相關業務提供協同效應。有關於娛樂城共同開發Westside City項目之進一步詳情於本公司日期為2019年10月29日、2019年11月25日、2020年1月20日、2020年2月23日、2020年3月30日、2020年5月4日、2020年6月15日及2020年7月23日之公告以及本公司日期為2020年3月26日之通函內披露。

於2020年5月29日，SunTrust與彩御訂立SunTrust將向彩御發行73億披索(相當於約人民幣1,037.6百萬元)零息可換股債券(「彩御認購之可換股債券」)之認購協議(「可換股債券認購協議」)，初步年期為五年。於按初步換股價每股1.1披索將彩御認購之可換股債券轉換為SunTrust普通股(「SunTrust換股股份」)之權利獲悉數行使後，SunTrust將由本集團擁有74.42%(按於可換股債券認購協議日期SunTrust已發行7,250,000,000股股份計算，並假設除發行SunTrust換股股份外，該數目並無變動)。有關彩御認購之可換股債券之進一步詳情於本公司日期為2020年5月29日之公告內披露。

於2020年6月1日，SunTrust(作為發行人)與Summit Ascent Investments Limited (「SA Investments」，凱升之全資附屬公司)(作為認購人)訂立認購協議，據此，SA Investments已有條件同意認購本金總額最高為56億披索(相當於約人民幣796.0百萬元)，票面年利率6%(或8%，如持有至到期)，初步年期為5年，可轉換為SunTrust普通股之可換股債券(「凱升認購之可換股債券」)。凱升認購之可換股債券之進一步詳情已於凱升日期為2020年8月14日之通函內披露。

於2020年12月，SunTrust分別向彩御及SA Investments發行彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券，彩御認購之可換股債券及凱升認購之可換股債券之認購所得款項已／將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。

於2020年12月18日，SunTrust與主酒店娛樂場總承建商Megawide Construction Corporation (「Megawide」)訂立補充協議(「補充協議」)，以修訂日期為2020年11月13日之中標書，擴大Megawide(作為總承建商)之工程範疇，並增加應付之合約金額20,000,000,000披索(相當於約人民幣2,661.1百萬元)，內容有關(i)主酒店娛樂場之地庫、平台及大樓之建築工程及(ii)主酒店娛樂場樁帽、挖掘及側向承托以及額外樁帽面積之建築工程(「建築協議」)。除補充協議所作出之修訂外，建築協議之條款維持不變。有關補充協議之進一步詳情於本公司日期為2021年2月11日之通函內披露。

於2021年2月23日，SunTrust(作為借款人)與SA Investments(作為貸款人)訂立貸款協議(「貸款協議」)，據此，SA Investments將向SunTrust提供本金額為120百萬美元之貸款(「SA貸款」)。SA貸款為無抵押、按年利率6%計息，並須於自發放SA貸款日期起計三個月後到期，可延長不超過三個月。SA貸款已於2021年5月墊付予SunTrust。SA貸款之貸款所得款項將由SunTrust用於開發主酒店娛樂場。SA貸款之進一步詳情已於凱升日期分別為2021年2月23日及2021年4月20日之公告以及凱升日期為2021年3月26日之通函內披露。

於2021年6月30日，主酒店娛樂場正進行樁帽及地庫建築工程。主酒店娛樂場預期於2023年開始營運。於2021年上半年，由於SunTrust處於開發階段之經營前狀況，故錄得虧損。

(ii) 水晶虎宮殿

於2020年，凱升成為本公司之附屬公司，於完成凱升供股事項後，本集團於凱升之股權由約24.74%增加至約69.66%。凱升持有俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區名為「水晶虎宮殿」之綜合度假村約77.5%之控股權益。

水晶虎宮殿於2021年上半年錄得正經調整EBITDA約17百萬港元，而於2020年上半年則錄得負經調整EBITDA約22百萬港元。

博彩業務

水晶虎宮殿之淨博彩收益由三個主要來源組成，即貴賓廳業務、中場業務及角子機業務，截至2021年上半年約為129百萬港元，較2020年上半年按年增加約33百萬港元或34%。

由於新冠疫情的關係，2021年上半年沒有進行轉碼數活動。水晶虎宮殿於2020年上半年之轉碼數(按玩家所有已下注並輸賠之不可兌換籌碼之總和計算)約為12億港元。贏率百分比(博彩收益佔轉碼數之比率)於2020年上半年約為4.2%。

管理層討論及分析

中場博彩投注額(為於帳房購買或兌換之博彩籌碼之總和)由2020年上半年之141百萬港元顯著增加68%至2021年上半年之237百萬港元。中場業務之淨博彩收益由2020年上半年約34百萬港元增加62%至2021年上半年約55百萬港元。淨贏率百分比(淨博彩收益佔中場博彩投注額之百分比)由2020年上半年之24.1%略減至2021年上半年之23.2%。

角子機博彩投注額(以玩家下注之角子機博彩額總值計算)於2021年上半年約為1,563百萬港元，較2020年上半年約810百萬港元顯著增加93%。角子機業務錄得淨博彩收益約68百萬港元，較2020年上半年約41百萬港元增加66%。淨贏率百分比由2020年上半年之5.1%下降至2021年上半年之4.4%。

酒店營運

於2021年上半年，酒店業務收入雖大部分依賴外國遊客，但穩定增加至約6.7百萬港元，較2020年上半年增加82%。於2021年上半年，週末平均酒店入住率增加至約44%(截至2020年6月30日止六個月：15%)，而平日則約為21%(截至2020年6月30日止六個月：20%)。

水晶虎宮殿之主要財務數據

	截至6月30日止六個月	
	2021年 百萬港元	2020年 百萬港元
收入：		
淨博彩收益	122	92
酒店／餐飲／其他	7	4
總收入淨額	129	96
經調整EBITDA	17	(22)
經調整EBITDA利潤率	13%	不適用

管理層討論及分析

博彩數據

(百萬港元)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 上半年 ⁽ⁱ⁾	2020年 上半年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	64	75	139	127
轉碼數	-	-	-	1,192
贏率%	不適用	不適用	不適用	4.2%
博彩收益	-	-	-	50
中場博彩投注額	123	114	237	141
淨贏率%	19.5%	27.2%	23.2%	24.1%
淨博彩收益	24	31	55	34
角子機博彩投注額	782	781	1,563	810
淨贏率%	4.2%	4.5%	4.4%	5.1%
淨博彩收益	33	35	68	41

附註：

(i) 於2020年1月1日至2020年6月30日止期間。

(ii) 於2021年1月1日至2021年6月30日止期間。

(iii) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

管理層討論及分析

(iii) 會安南岸綜合娛樂度假村

於2021年6月30日，本集團透過於一間合營公司之投資間接持有會安南岸綜合娛樂度假村約34%股權。有關會安南岸綜合娛樂度假村於越南經營娛樂場業務之合資格經營娛樂場業務牌照已於2020年5月授出，並於2020年6月28日試營。會安南岸綜合娛樂度假村設有一個綜合度假村，附設一個娛樂場，擁有賭桌、角子機、亞洲美饌及其他國際美食，設有超過1,000間酒店客房及一個十八洞高爾夫球場。會安南岸綜合娛樂度假村於疫情期間試業，實施國際旅遊限制對其業務表現造成重大影響。本集團將繼續提升該物業，以籌備更多貴賓廳、酒店客房、額外餐飲及零售店。

於2021年上半年，會安南岸綜合娛樂度假村的總收入淨額約為6.8百萬美元。經調整EBITDA約為負20.6百萬美元。

會安南岸綜合娛樂度假村之主要財務數據

	截至6月30日止六個月	
	2021年 千美元	2020年 ⁽ⁱ⁾ 千美元
收入：		
淨博彩收益	5,177	(2,823)
酒店／餐飲／其他	1,598	263
總收入淨額	6,775	(2,560)
經調整EBITDA	(20,557)	不適用 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
經調整EBITDA利潤率	不適用	不適用

管理層討論及分析

博彩數據

(千美元)	2021年 第一季度	2021年 第二季度	2021年 上半年 ⁽ⁱⁱ⁾	2020年 上半年 ⁽ⁱ⁾
博彩收益總額 ^(iv)	7,130	5,868	12,998	(1,498)
轉碼數	142,539	129,387	271,926	47,256
贏率%	3.4%	3.1%	3.3%	(3.5%)
博彩收益	4,878	4,005	8,883	(1,674)
中場博彩投注額	10,847	6,822	17,669	174
贏率%	16.1%	13.9%	15.2%	39.7%
博彩收益	1,745	949	2,694	69
角子機博彩投注額	8,760	10,542	19,302	973
贏率%	5.8%	8.7%	7.4%	11.0%
博彩收益	507	914	1,421	107

附註：

- (i) 於2020年6月28日(娛樂場投入營運當日)至2020年6月30日止三日期間。
- (ii) 於2021年1月1日至2021年6月30日止期間。
- (iii) 由於2020年上半年僅包含於2020年6月28日至2020年6月30日止三日期間之財務數據，因此2020年上半年無經調整EBITDA之分析。
- (iv) 博彩收益指玩家下注金額減去向彼等派付彩金(未扣除回贈佣金、折扣或免費提供之產品及服務以及根據會籍計劃賺取之可贖回積分)。

管理層討論及分析

旅遊相關產品及服務

本集團自2016年開始於澳門提供酒店住宿產品、船票及旅遊相關產品，並已將其旅遊產品擴展至越南及土耳其。

於2021年上半年，新冠疫情及相關防疫措施對澳門之博彩及旅遊業造成不利影響，而本集團於2021年上半年之旅遊相關產品及服務收入錄得顯著減少。根據澳門特別行政區政府統計暨普查局發佈之資料，於2021年上半年訪澳旅客之人次約3.9百萬人，較2020年同期上升20.2%。於2021年上半年酒店及旅館之平均入住率較2020年同期按年上升23.2%至50.4%。於2021年上半年，住客平均留宿時間為1.8晚。

於2020年1月，本集團完成收購一架飛機。本集團已於2021年1月開始提供包機服務，而所產生的收入將入賬列為本集團分類為「旅遊相關產品及服務」分部項下之部分收入。本集團將繼續在不久將來豐富旅遊相關產品以涵蓋更多亞洲國家，並改進產品組合。

酒店及綜合度假村之一般顧問服務

本集團自2017年開始提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務，並與綜合度假村簽訂多份技術服務協議及一份娛樂場管理協議。由於越南會安南岸綜合娛樂度假村已於2020年上半年試業，本集團已開始根據娛樂場管理協議向會安南岸綜合娛樂度假村收取娛樂場管理收入。

物業開發

於2021年6月30日，本集團於中國及日本有三項物業開發項目。

(i) 中國物業開發項目

天嶼湖項目位於安徽省巢湖市。天嶼湖項目因中國景區規則之政策改變目前已暫停。截至2019年12月31日止年度，本集團接獲巢湖政府通知，根據中國景區相關法律及規則，巢湖政府擬收回本集團附屬公司擁有之天嶼湖項目總面積約183.54畝(相當於約122,360平方米)之土地使用權，並計劃向本集團附屬公司支付合適賠償，惟至今仍未確定金額。詳情於本公司日期為2019年4月12日之公告內披露。

(ii) 日本物業開發項目

- (a) 於2021年6月30日，本集團擁有MSRD Corporation Limited(「**MSRD**」)已發行股本之51%，MSRD持有一幅位於日本沖繩宮古島總地盤面積為108,799平方米之土地。待本集團批准最終發展規劃後，MSRD擬於該土地上建設40幢別墅及擁有超過100間客房之酒店大樓。
- (b) 於2020年9月30日，本集團與一名獨立第三方訂立買賣協議，以收購位於日本北海道二世谷總地盤面積為220,194平方米之土地，而土地收購已於2021年1月完成。待本集團批准最終發展規劃後，本集團擬於該土地上建設超過50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店。

除中國及日本外，本集團一直發掘於亞洲的商機。

商場管理及營運

於2020年11月19日，本集團收購東陽新光之全部股權，東陽新光已成為本集團之全資附屬公司。東陽新光目前負責管理及營運位於中國浙江省之商場，其中東陽新光為租賃新光天地一期購物廣場及新光天地二期生活廣場(包括620個單位，總建築面積為65,241.98平方米)之承租人，租期自2015年1月1日起至2034年12月31日止為期二十(20)年。於2021年6月30日，新光天地一期購物廣場及二期生活廣場之佔用率分別約為88%及79%。

管理層討論及分析

市場概覽

2021年上半年，不同地區的博彩業仍然受到新冠疫情影響，嚴重阻礙行業的復甦步伐。

俄羅斯

俄羅斯的旅遊業於2021年上半年因疫情再次爆發而受到重擊。濱海邊疆區2021年第一季的外國旅客入境按年減少71%至19,788人次¹。邊境仍然關閉，國際旅遊未能重啟，入境俄羅斯的電子簽證簽發仍然暫停。當局延長應對新冠疫情的收緊措施，包括限制大型娛樂活動及餐廳營業時間。俄羅斯自2020年12月起推出疫苗接種計劃。由於2021年上半年確診病例增加，全國至少18個地區為高危群組推行強制疫苗接種。俄羅斯政府的目標是於2021年11月1日前達致群體免疫。

菲律賓

菲律賓尚未恢復國際旅遊。由於該國出現另一波疫情爆發，馬尼拉的綜合度假村須於2021年3月下旬暫停所有營運。至2021年5月下旬，娛樂場只能恢復有限容量的營運。於2021年上半年，菲律賓的博彩收益總額為509億披索(相當於約10億美元)，按年減少8%²。2021年1月至5月外國旅客入境按年減少97%至46,322人次³。菲律賓政府於2021年3月開始推行新冠疫苗接種計劃，目標是於2021年內為全國多達7,000萬人口接種疫苗。

越南

越南自2020年3月下旬起暫停向外國旅客開放邊境以遏制疫情，並實施嚴格的隔離政策。全國已暫停向外國旅客開放邊境超過一年，很多旅遊目的地仍然關閉。越南已於2021年3月啟動針對高危群組的新冠疫苗接种計劃⁴，目標是於2022年第一季末前達致群體免疫⁵。

澳門

澳門2021年上半年博彩收益總額為490億澳門元⁶，按年增長45%，與2019年同期相比則下降67%。2021年上半年的訪澳旅客按年增加20%至390萬人次⁷，但較2019年同期下跌81%。於2021年上半年，澳門的平均酒店入住率為50%⁸，按年增加23個百分點。截至2021年6月30日，超過34%⁹的澳門居民已接種至少一劑新冠疫苗。

1 俄羅斯聯邦安全局

2 菲律賓娛樂及博彩公司PAGCOR

3 菲律賓貿工部

4 & 5 越南政府官媒網站

6 澳門特別行政區政府博彩監察協調局

7 & 8 澳門特別行政區統計暨普查局

9 澳門新型冠狀病毒感染應變協調中心，澳門特別行政區統計暨普查局

展望

最新發展

俄羅斯水晶虎宮殿

水晶虎宮殿一期升級工程已完成，只待邊境重開。全新的太陽城貴賓會、新推出的正宗火鍋店及私人俱樂部現已準備就緒。

二期規劃及建設進展順利。當一期及二期均投入運作時，水晶虎宮殿的客房數目將增加至現時的三倍，而博彩設施數目將增加至雙倍。水晶虎宮殿連同濱海邊疆區的其他綜合度假村，將形成濱海邊疆區綜合娛樂區的娛樂產業集群。

菲律賓Westside City項目

儘管馬尼拉正處於封城狀態，但Westside City項目的建築工程正如期進行。由於封城的關係，現場的建築團隊正努力應對多重挑戰，同時調整優先次序以取得進展。地基工程已完成，目前多部起重機經已屹立，並主力往上進行施工。Westside City項目預期將於2023年準備就緒。

Westside City項目全面落成後，將設有：

- 約300張娛樂桌
- 超過1,300台角子機
- 超過450間五星級酒店客房
- 約1,000個停車位；及
- 泳池俱樂部及休閒俱樂部等

Westside City項目將集購物商場、電影院、餐廳及購物街等於一身，由我們的合作夥伴Westside/Travellers負責興建，亦將建設額外酒店客房、購物商場、大劇院、餐廳、電影院區域以及新增約2,000個停車位。

管理層討論及分析

越南會安南岸綜合娛樂度假村

會安南岸綜合娛樂度假村一期的酒店客房正按市場需求逐步推出。會安南岸高爾夫俱樂部、會安南岸度假村、會安南岸套房酒店及會安南岸新世界酒店現已投入營運。

二期及後期發展正在規劃當中，項目土地正開發中。

其他國際地區

本集團計劃在日本沖繩及北海道分別發展潛水度假村及滑雪度假村。在沖繩宮古島，本集團計劃開發40幢別墅及擁有超過100間客房的酒店。在北海道二世谷(鄰近比羅夫山)，本集團計劃開發50幢別墅、20幢聯排別墅及超過40間客房的酒店。

展望

目前，最主要的不確定因素是我們不知道疫情將持續多久。儘管短期盈利可能因邊境限制而減少，但我們可逐一審視我們的綜合度假村，識別出在疫情下仍然表現突出的綜合度假村項目。我們的俄羅斯綜合度假村水晶虎宮殿，就算僅靠當地的中場及角子機分部經已能取得正數的EBITDA。

從集團層面來看，首先，專注於現金流是短期內最迫切的工作。我們在不影響客戶體驗的大前提下，實施務實的成本控制舉措。我們旗下各個綜合度假村項目均實施嚴格的成本控制及效率提升措施。本集團對各項目的發展步伐及規模均採取務實的態度，因此我們優先執行為投資者帶來最高回報的項目。

其次，我們相信為應對新冠疫情而需要強制關閉整個綜合度假村的最壞情況已經過去。俄羅斯的當地需求亦有助我們的業務在短期內更快恢復。在俄羅斯當地博彩客戶的支持下，儘管邊境尚未重開，水晶虎宮殿的中場及角子機分部仍取得穩健的業績。海參崴有幸可接種俄羅斯研發的衛星五號及衛星Light疫苗，意味隨著俄羅斯的疫苗接種率不斷提高，我們需要再次強制關閉的可能性將降低。與此同時，只要會安南岸綜合娛樂度假村獲准開放營業，當地的團隊便可出奇制勝，開拓新的收入來源。只要我們能夠開門營業，擁有當地市場的綜合度假村的表現將優於只依賴遊客的其他度假村。

管理層討論及分析

第三，博彩業務的硬件現已準備就緒，以推動業務增長。我們相信，擁有優質的產品是推動實體博彩業務的關鍵。目前，水晶虎宮殿一期的硬件升級工程(包括太陽城貴賓會及最新推出的餐飲設施)已經完成，惟只待邊境重開，而二期亦持續推進。同時，我們正在亞洲創造其他新的增長動力。位於馬尼拉心臟地帶投資額10億美元的最先進綜合度假村Westside City項目將成為菲律賓下一個時尚地標。俄羅斯及菲律賓的需求不僅能推動業務復甦，於開業後亦將成為本集團的主要增長動力。

此外，本集團亦具備充分利用我們在北亞、東亞及南亞形成的度假村網絡所產生的協同效應的優勢。於北亞，濱海邊疆區綜合娛樂區正踏上邁向自成一家的休閒勝地的發展軌道，因近期及即將開業的全新綜合度假村將於此北亞中心形成媲美路氹的濱海邊疆區綜合娛樂區的娛樂產業集群。鄰近的北亞市場如南韓及日本的客人，他們可在合理的交通時間內就能到訪我們於北亞的綜合度假村。事實上，日本實體博彩行業發展的不確定性，為海參崴帶來尚被開發的業務機遇，為供應不足的日本及南韓博彩市場提供供應。於南亞，馬尼拉及會安將成為南亞及東亞市場的娛樂樞紐，為當地居民及遊客提供供應。該兩個綜合度假村將各有側重－會安南岸綜合娛樂度假村是一個海邊度假村；Westside City項目則為馬尼拉的時尚熱點。於東亞，日本宮古島的潛水度假村及二世谷的滑雪度假村為賓客提供非博彩的純休閒體驗，享受日式風格的精緻服務。在本集團的平台下，北、南及東亞地區策略提供多元化的娛樂，結合綜合度假村、純酒店及休閒的元素，盡展本集團的優勢。在後疫情時代，本集團將充分利用自身的網絡，為東南亞、南韓及日本市場提供多種娛樂選擇。

乘著數碼化浪潮，本集團亦正進行數碼化轉型，包括利用大數據策略，探索一體化向數碼轉型的綜合度假村體驗，以及為本集團的娛樂產品帶來創新的擴增實境體驗。

最後，只要本集團能渡過疫情，太陽城距離晉身知名亞洲博彩品牌的行列已經不遠。本集團在發展步伐及規模上保持務實的同時，資金越快到位，發展越快。本集團亦在集資方面保持靈活，例如出售房地產分部以產生現金；以及向其他發展商出售地塊以加快未來期數的建設。更重要的是，隨著本集團轉型為綜合度假村營運商，我們能夠經營旗下的中場、高端中場及角子機分部，因為我們擁有資源的控制權。透過採取多元化娛樂地區的經營策略，本集團亦可分散地理相關風險，靈活調配資金至回報最吸引的地區。

長遠而言，我們對亞洲博彩行業保持審慎樂觀。我們對疫苗接種進展抱有希望，而且我們堅信終有一天，疫情將很快成為過去。

物業組合概覽

物業開發業務

在開發／待開發物業

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

永久業權土地

地點	土地面積 (平方米)	建築面積 (平方米)	動工／ 竣工時間	本集團 應佔權益
多幅位於日本沖繩宮古島之土地	108,799	附註(2)	附註(2)	51% ⁽³⁾
多幅位於日本北海道二世谷之 土地	220,194	附註(4)	附註(4)	100%

附註：

- (1) 巢湖市人民政府(「巢湖政府」)擬收回有關天嶼湖項目之土地使用權，本集團一間附屬公司目前正與巢湖政府磋商，將支付予本集團附屬公司之賠償仍有待確定。
- (2) 有關多幅土地擬建設40幢別墅及一幢擁有超過100間客房之酒店，目前正處於初步規劃階段。
- (3) 由本集團擁有51%股權之附屬公司擁有。
- (4) 有關多幅土地擬建設50幢別墅、20幢聯排別墅及擁有超過40間客房之酒店，目前正處於初步規劃階段。

簡明綜合財務報表審閱報告



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

致太陽城集團控股有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

緒言

我們已審閱載列於第32至103頁之中期財務報告，包括太陽城集團控股有限公司（「**貴公司**」）及其附屬公司（合稱「**貴集團**」）於2021年6月30日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月之相關簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及附註解釋。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，編製中期財務報告必須符合上市規則中之相關規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」（「**香港會計準則第34號**」）之規定。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及列報中期財務報告。

我們之責任是根據我們之審閱對中期財務報告作出結論，並按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號（「**香港審閱委聘準則第2410號**」）「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。中期財務報告審閱工作包括主要向負責財務會計事項之人員詢問，並實施分析及其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故我們無法保證知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，我們不發表任何審核意見。

簡明綜合財務報表審閱報告

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項致令我們相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有按照香港會計準則第34號編製。

有關持續經營之重大不確定性

我們謹提請注意簡明綜合財務報表附註2，當中提及誠如截至2021年6月30日止六個月的簡明綜合現金流量表所示，貴集團的經營現金流出淨額約為人民幣114,481,000元及貴集團於2021年6月30日的已承諾資本開支約為人民幣3,439,362,000元。誠如簡明綜合財務報表附註2所述，貴集團依賴其控股股東及關聯公司的財務援助。倘無有關財務援助，貴集團或未能應付其於日常業務過程中到期的財務責任。該等狀況表明存在重大不明朗因素或會對貴集團的持續經營能力造成重大疑問。我們的結論並無就該事項作出修訂。

其他事項

我們謹請閣下注意，截至2020年6月30日止六個月以作比較之簡明綜合損益表及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表及簡明綜合現金流量表以及本中期財務報告所披露之相關附註並未根據香港審閱委聘準則第2410號進行審閱。

國富浩華(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港，2021年8月31日

潘卓毅

執業證書編號P06711

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
收入	5	148,770	74,621
銷售成本		(112,869)	(64,037)
毛利		35,901	10,584
其他收入、收益及虧損	6	49,725	(55,024)
銷售及分銷費用		(10,706)	(2,117)
行政費用		(110,529)	(60,044)
其他營運費用		(2,150)	(7,786)
出售一間聯營公司之收益		495	-
於一間聯營公司權益之減值		-	(47,363)
衍生金融工具之公允值變動	22	449,407	588,159
應佔聯營公司虧損		(433)	(15,532)
應佔一間合營公司虧損		(139,919)	(90,132)
融資成本	7	(123,110)	(166,112)
除稅前溢利		148,681	154,633
所得稅開支	8	(9,979)	(66)
來自持續經營業務之期內溢利	9	138,702	154,567
已終止經營業務			
來自已終止經營業務之期內溢利(虧損)	25(b)	147,097	(277,775)
期內溢利(虧損)		285,799	(123,208)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月		
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
其他全面(開支)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		(98,517)	20,224
應佔一間合營公司其他全面開支，扣除有關 所得稅		(295)	(1,284)
出售一間聯營公司時之儲備撥回		(64)	-
		(98,876)	18,940
期內全面收入(開支)總額		186,923	(104,268)
以下人士應佔期內溢利(虧損)：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		209,036	(118,594)
- 永久證券持有人		110,992	-
		320,028	(118,594)
- 非控股權益		(34,229)	(4,614)
		285,799	(123,208)
以下人士應佔期內全面收入(開支)總額：			
- 本公司權益持有人：			
- 本公司股東		132,698	(102,291)
- 永久證券持有人		110,992	-
		243,690	(102,291)
- 非控股權益		(56,767)	(1,977)
		186,923	(104,268)

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
本公司權益持有人應佔期內全面收入(開支)總額來自：			
- 持續經營業務		96,593	175,484
- 已終止經營業務	25(b)	147,097	(277,775)
		243,690	(102,291)
本公司股東應佔每股盈利(虧損)：			
基本(人民幣分)			
- 期內溢利(虧損)	11	3.13	(1.78)
- 來自持續經營業務之溢利		0.93	2.39
攤薄(人民幣分)			
- 期內虧損	11	(2.51)	(7.36)
- 來自持續經營業務之虧損		(4.23)	(4.10)

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於	
		2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、經營權及設備	12	2,388,881	1,923,582
使用權資產		1,937,402	2,027,469
投資物業	13	-	1,185,600
無形資產		11,874	11,889
就非流動資產之預付款及按金	14	165,239	57,208
已抵押銀行存款	18	4,604	5,500
於聯營公司權益		-	20,846
於一間合營公司權益	15	469,314	615,464
向一間合營公司貸款	15	94,423	85,587
應收一間合營公司款項	15	4,384	2,775
應收貸款	16	90,628	-
遞延稅項資產		-	66
衍生金融工具	22(c)	2,890	2,701
		5,169,639	5,938,687
流動資產			
存貨		251,312	585,971
應收賬款、其他應收款及預付款	17	120,039	92,194
應收貸款	16	404,621	-
應收董事款項		55	57
應收一間關聯公司款項	19(b)	2,150	-
應收一間附屬公司之一名非控股股東款項		-	3,713
向一間合營公司貸款	15	193,289	183,983
應收一間合營公司款項	15	13,039	6,394
已抵押銀行存款	18	41,610	305
受限制銀行存款	18	-	3,004
銀行結餘及現金		1,901,186	2,216,790
		2,927,301	3,092,411

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於	
		2021年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款	20	311,226	272,191
應付關聯公司款項	19(a)	196,311	192,869
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	19(d)	77,263	83,614
應付一間附屬公司非控股股東之款項	19(d)	3,383	2,666
合約負債		6,245	128,527
預收賬款		-	886
租金及其他按金		4,996	10,717
就潛在索償之撥備		-	22,564
就訴訟之撥備		-	27,800
銀行及其他借貸	21	640,221	274,496
租賃負債		9,819	9,162
衍生金融工具	22(a)及(b)	248,412	704,920
即期稅項負債		5,266	10,759
		1,503,142	1,741,171
流動資產淨值		1,424,159	1,351,240
資產總值減流動負債		6,593,798	7,289,927
非流動負債			
銀行及其他借貸	21	325,038	1,038,152
其他應付款	20	38,912	27,825
租賃負債		827,974	823,922
應付一名董事款項	19(c)	4,647	4,700
來自一間附屬公司之非控股股東貸款	19(d)	118,753	116,576
可換股債券	22(a)及(b)	453,744	412,730
增值稅(「增值稅」)安排之負債		23,288	29,953
遞延稅項負債		-	235,462
		1,792,356	2,689,320
資產淨值		4,801,442	4,600,607

簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

		於	
	附註	2021年6月30日	2020年12月31日
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
資本及儲備			
股本	23	582,894	582,811
永久證券	24	4,956,561	4,845,569
儲備		(2,071,582)	(2,218,035)
本公司權益持有人應佔權益		3,467,873	3,210,345
非控股權益		1,333,569	1,390,262
權益總額		4,801,442	4,600,607

董事會已於2021年8月31日批准及授權刊發簡明綜合財務報表，並經以下人士代表簽署：

周焯華
董事

盧衍溢
董事

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

簡明綜合權益變動表

截至2021年6月30日止六個月

	本公司擁有人應佔									非控股權益 (虧損)		
	股本 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	永久證券 人民幣千元	合併儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	購股權儲備 人民幣千元	資本儲備 人民幣千元	外匯儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元	權益 人民幣千元	權益總計 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	582,811	1,899,637	-	24,227	59,873	61,660	590,270	49,351	(5,219,548)	(1,951,719)	246,343	(1,705,376)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,594)	(118,594)	(4,614)	(123,208)
換算海外業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	17,587	-	17,587	2,637	20,224
應佔一間合營公司其他全面開支， 扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,284)	(1,284)	-	(1,284)
期內全面收入(開支)總額	-	-	-	-	-	-	-	17,587	(119,878)	(102,291)	(1,977)	(104,268)
確認股份支付之薪酬福利	-	-	-	-	-	10,910	-	-	-	10,910	-	10,910
購股權失效	-	-	-	-	-	(719)	-	-	719	-	-	-
視作注資(附註19(e))	-	-	-	-	-	-	1,258,697	-	-	1,258,697	-	1,258,697
於2020年6月30日(未經審核)	582,811	1,899,637	-	24,227	59,873	71,851	1,848,967	66,938	(5,338,707)	(784,403)	244,366	(540,037)
於2021年1月1日(經審核)	582,811	1,899,637	4,845,569	24,227	59,873	79,124	266,284	(159,119)	(4,388,061)	3,210,345	1,390,262	4,600,607
期內溢利(虧損)	-	-	110,992	-	-	-	-	-	209,036	320,028	(34,229)	285,799
換算海外業務而產生之匯兌差異	-	-	-	-	-	-	-	(75,979)	-	(75,979)	(22,538)	(98,517)
應佔一間合營公司其他全面開支， 扣除有關所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	(295)	(295)	-	(295)
出售一間聯營公司時之儲備撥回	-	-	-	-	-	-	-	(64)	-	(64)	-	(64)
期內全面收入(開支)總額	-	-	110,992	-	-	-	-	(76,043)	208,741	243,690	(56,767)	186,923
確認股份支付之薪酬福利	-	-	-	-	-	5,583	-	-	-	5,583	74	5,657
行使購股權時發行股份(附註23)	83	480	-	-	-	(184)	-	-	-	379	-	379
購股權失效	-	-	-	-	-	(5,441)	-	-	5,441	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	(24,227)	(59,873)	-	-	-	84,100	-	-	-
視作注資(附註19(e))	-	-	-	-	-	-	7,876	-	-	7,876	-	7,876
於2021年6月30日(未經審核)	582,894	1,900,117	4,956,561	-	-	79,082	274,160	(235,162)	(4,089,779)	3,467,873	1,333,569	4,801,442

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動動用之現金淨額		(114,481)	(367,152)
投資活動			
購買物業、經營權及設備		(341,447)	(59,114)
存放非流動資產按金及預付款		(121,065)	(497,731)
出售物業、經營權及設備之所得款項		333	-
出售附屬公司現金流入淨額	25(a)	155,209	-
出售一間聯營公司之所得款項		20,908	-
向一間合營公司貸款		-	(239,719)
退還根據增值稅安排已退回增值稅		(7,777)	-
已收利息		10,781	1,687
存放受限制銀行存款		(1,337)	-
存放已抵押銀行存款		(41,610)	-
提取受限制銀行存款		1,839	22,288
投資活動動用之現金淨額		(324,166)	(772,589)
融資活動			
來自一間關聯公司之貸款	19(e)	138,022	2,157,907
償還來自一間關聯公司之貸款	19(e)	(136,217)	-
籌集之新銀行借貸		38,235	60,894
籌集之新其他借貸		214,870	374,000
償還銀行借貸		(76,727)	(21,916)
償還其他借貸		(6,400)	(3,000)
行使購股權時發行股份之所得款項	23	379	-
已付利息		(14,046)	(12,190)
償還租賃負債		(6,304)	(1,128)
融資活動產生之現金淨額		151,812	2,554,567
現金及現金等價物之(減少)增加淨額		(286,835)	1,414,826
於1月1日之現金及現金等價物		2,216,790	253,397
匯兌變動之影響		(28,769)	(8,449)
於6月30日之現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金代表		1,901,186	1,659,774

隨附之附註為此等簡明綜合財務報表之組成部分。

1. 一般資料

太陽城集團控股有限公司(「**本公司**」, 連同其附屬公司統稱「**本集團**」)於開曼群島註冊成立為公眾有限公司, 其股份於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市。本公司之註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司之主要營業地點位於香港干諾道中168-200號信德中心西座17樓1705室。名萃有限公司(「**名萃**」, 於英屬維爾京群島(「**英屬維爾京群島**」)註冊成立之公司)為本公司之直接控股公司, 以及周焯華先生(「**周先生**」)及鄭丁港先生為本公司之最終控股方。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要(i)透過Suntrust Home Developers, Inc.(「**SunTrust**」)及其附屬公司(統稱「**SunTrust集團**」)於菲律賓開發及經營一個綜合度假村; (ii)透過凱升控股有限公司(「**凱升**」)及其附屬公司(統稱「**凱升集團**」)經營於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區(「**濱海邊疆區綜合娛樂區**」)之酒店及博彩業務; (iii)提供旅遊相關產品及服務以及包機服務; (iv)提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務; (v)於中華人民共和國(「**中國**」)及日本從事物業開發; 及(vi)於中國從事物業租賃以及商場管理及營運。

簡明綜合財務報表乃以人民幣(「**人民幣**」)呈列, 其亦為本公司之功能貨幣。

2. 編製基準

簡明綜合財務報表乃根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計準則第34號(「**香港會計準則第34號**」)中期財務報告編製。

本集團於截至2021年6月30日止六個月產生經常性經營活動現金流出淨額約人民幣114,481,000元, 而本集團於2021年6月30日的資本開支承擔約為人民幣3,439,362,000元。本集團依賴其控股股東周先生及關聯公司之財務支援。經計及本集團的財務資源(包括周先生的財務支援), 本公司董事(「**董事**」)認為本集團有充足的營運資金, 可悉數履行自董事會批准簡明綜合財務報表日期起計未來十二個月到期的財務責任, 故簡明綜合財務報表按持續經營基準編製。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

3. 本中期期間之重大事項

- (a) 於2021年2月21日，本公司與一名獨立第三方(「買方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司直接全資附屬公司通達有限公司(「通達」，連同其附屬公司統稱「出售集團」)之全部股權，代價為人民幣155,290,000元(「出售事項」)。出售事項已於2021年6月30日完成，本集團確認收益約為人民幣167,864,000元。有關出售事項之詳情載於附註25。於出售事項完成後，本集團已停止及終止其於中國深圳的物業開發及物業租賃業務。
- (b) 在本集團之經營及客戶市場中，各地政府為遏制新冠疫情傳播實施社交距離及旅遊相關措施，整體上阻礙、中斷及抑制國際旅遊。因此，本集團之整體業務(尤其是於澳門之旅遊相關產品及服務以及於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之酒店及博彩業務)續受新冠疫情持續及性質多變之不利影響。

4. 主要會計政策

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。

除應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)導致之會計政策變動外，截至2021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2020年12月31日止年度之年度財務報表所呈列者一致。

4. 主要會計政策(續)

應用經修訂香港財務報告準則

截至2021年6月30日止六個月，就編製本集團簡明綜合財務報表而言，本集團於2021年1月1日或之後開始之年度期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈之經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號 及香港財務報告準則第16號之修訂	利率基準改革 – 第2階段
香港財務報告準則第16號之修訂	2021年6月30日後新型冠狀 病毒相關租金優惠 (提早採納)

於本期間應用經修訂香港財務報告準則及香港會計準則對本集團當前及過往期間之財務表現及狀況及/或此等簡明綜合財務報表所載之披露事項並無重大影響。

由於已終止經營業務進行重列

於出售事項後，有關截至2020年6月30日止六個月之簡明綜合損益及其他全面收益表之比較資料之呈列方式經已重列，將已終止經營業務從持續經營業務分開披露。由於重列不會影響簡明綜合財務狀況表，故無需披露於2020年1月1日之比較資料。

5. 收入及分部資料

分部資料

就資源分配及分部表現評估向本公司執行董事(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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

分部資料(續)

具體而言，本集團之經營及可呈報分部如下：

(a) 持續經營業務

- (1) 於菲律賓經營綜合度假村－透過非全資附屬公司SunTrust於菲律賓馬尼拉娛樂城發展及經營一個綜合度假村；
- (2) 於俄羅斯聯邦經營綜合度假村－透過非全資附屬公司凱升於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區營運酒店及博彩業務；
- (3) 旅遊相關產品及服務－銷售旅遊相關產品以及提供旅遊代理服務及包機服務；
- (4) 酒店及綜合度假村之一般顧問服務－提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務；
- (5) 物業開發－於中國安徽省巢湖及日本開發及銷售物業及酒店場所；及
- (6) 商場管理及營運－透過一間全資附屬公司東陽新光太平洋實業有限公司(「東陽新光」)於中國管理及營運商場。

(b) 已終止經營業務

- (1) 物業開發－於中國深圳開發及銷售寫字樓、住宅及零售物業；及
- (2) 物業租賃－於中國深圳租賃零售及住宅物業以及提供物業管理服務。

本公司已於2021年6月30日出售通達之全部股權。因此，部分物業開發分部及整個物業租賃分部已於2021年6月30日終止。已終止經營業務及出售事項之詳情載列於附註25。有關簡明綜合損益及其他全面收益表之比較數據已經重列，以將出售集團之業績重新呈列為已終止經營業務。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

收入分拆

分部	持續經營業務						已終止經營業務						
	於俄羅斯經營			於俄羅斯聯邦			酒店及綜合度假村			酒店及綜合度假村之			
	綜合度假村	經營綜合度假村	旅遊相關產品及服務	一般顧問服務	物業開發	商場管理及營運	小計	物業開發	物業開發	物業租賃	小計	總計	
截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	截至6月30日 2020年 人民幣 千元	截至6月30日 2021年 人民幣 千元	
貨品及服務類別													
物業管理服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	2,643	2,820	2,643	2,820	
商場管理及營運收入	-	-	-	-	-	12,639	-	-	-	-	-	12,639	
旅遊相關產品銷售	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 酒店住宿產品	-	-	25,877	66,629	-	-	66,629	-	-	-	25,877	66,629	
- 其他	-	-	309	55	-	-	309	-	-	-	309	55	
旅遊代理服務收入	-	-	220	1,049	-	-	220	-	-	-	220	1,049	
包機服務收入	-	-	544	-	-	-	544	-	-	-	544	-	
博彩及酒店營運收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
- 博彩業務	-	-	-	-	-	-	102,262	-	-	-	102,262	-	
- 酒店營運	-	-	-	-	-	-	5,610	-	-	-	5,610	-	
酒店及綜合度假村的之一般顧問服務收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
租賃	-	-	-	-	-	-	1,309	-	-	-	1,309	6,888	
客戶合約收入	-	-	26,950	67,733	-	-	148,770	-	2,643	2,820	151,413	77,441	
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	16,411	16,307	16,411	16,307	
收入總額	-	-	26,950	67,733	-	12,639	148,770	-	19,054	19,127	167,824	93,748	

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

收入分拆(續)

分部	持續經營業務						已終止經營業務														
	於俄羅斯聯邦經營 綜合度假村 截至6月30日			於俄羅斯聯邦經營 綜合度假村 截至6月30日			酒店及綜合度假村之 一般顧問服務 截至6月30日			物業開發 截至6月30日			商場管理及營運 截至6月30日			物業開發 截至6月30日			物業租賃 截至6月30日		
	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	截至6月30日 六個月 人民幣 千元	2021年 人民幣 千元	2020年 人民幣 千元	
地理市場																					
中國	-	-	-	-	-	-	12,639	-	12,639	-	-	-	-	-	2,643	2,820	-	2,820	15,282	2,820	
澳門	-	-	-	-	-	-	26,370	-	26,370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,370	62,533	
柬埔寨	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,183	
越南	-	-	-	-	-	-	1,329	-	1,329	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,905	
俄羅斯聯邦	-	-	-	-	-	-	107,872	-	107,872	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,329	
其他	-	-	-	-	-	-	560	-	560	-	-	-	-	-	-	-	-	-	107,872	10,905	
	-	-	-	-	-	-	107,872	-	107,872	-	-	-	-	-	16,411	2,820	-	16,411	151,413	17,441	
來自客戶合約之收入	-	-	-	-	-	-	26,950	67,733	26,950	67,733	1,309	6,888	-	-	2,643	2,820	-	2,643	151,413	17,441	
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,411	16,307	-	16,411	16,411	16,307	
總收入	-	-	-	-	-	-	26,950	67,733	26,950	67,733	1,309	6,888	-	-	19,054	19,127	-	19,054	167,824	93,748	
確認收入時間																					
某一時點	-	-	-	-	-	-	220	1,049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	106,440	1,049	
隨時間	-	-	-	-	-	-	26,730	66,684	26,730	66,684	1,309	6,888	-	-	2,643	2,820	-	2,643	44,973	76,392	
	-	-	-	-	-	-	26,950	67,733	26,950	67,733	1,309	6,888	-	-	2,643	2,820	-	2,643	151,413	77,441	
租賃	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,411	16,307	-	16,411	16,411	16,307	
總收入	-	-	-	-	-	-	26,950	67,733	26,950	67,733	1,309	6,888	-	-	19,054	19,127	-	19,054	167,824	93,748	

與物業管理服務收入、商場管理及營運收入、銷售旅遊相關產品收入、包機服務收入以及酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入有關的合約年期一般分別介乎1至20年、6個月至15年、1至31日、1日及1至10年，而該等合約的合約費為固定或按所管理娛樂場的博彩收益總額及EBITDA之若干百分比浮動。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

分部收入及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之收入及業績之分析。

分部	持續經營業務										已終止經營業務							
	於俄羅斯聯邦經營					酒店及綜合度假村之					小計		總計					
	綜合度假村	合度假村	旅遊相關產品及服務	一般顧問服務	物業開發	商場管理及營運	小計	物業開發	物業租賃	小計	物業開發	物業租賃	小計	物業開發	物業租賃			
	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日	截至6月30日			
	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年	2020年	2021年			
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣			
	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元	千元			
外來客戶分部收入	-	-	107,872	-	26,950	67,733	1,309	6,888	-	148,770	74,821	-	19,054	19,127	19,054	19,127	167,824	93,748
分部(虧損)溢利	(21,240)	(6,572)	(31,004)	-	(19,543)	(9,827)	(9,440)	(3,714)	(1,886)	(79,889)	(85,872)	(23,790)	(15,115)	(335,051)	(88,905)	(356,452)	(118,794)	(392,324)
衍生金融工具之公允價值變動																		
於一間聯營公司權益之減值																		
出售附屬公司之收益																		
出售一間聯營公司之收益																		
應佔聯營公司虧損																		
應佔一間合營公司虧損																		
未分配其他收入、收益及虧損																		
未分配其他收入、收益及虧損																		
未分配攤銷成本																		
未分配開支																		
除稅前溢利(虧損)																		
所得稅(開支)撥免																		
期內溢利(虧損)																		

分部業績指各分部所賺取之溢利/所產生之虧損，當中未分配若干其他收入、收益及虧損、若干融資成本、衍生金融工具之公允價值變動、應佔聯營公司虧損、應佔一間合營公司虧損、出售一間合營公司虧損、出售一間聯營公司之收益、於一間聯營公司權益之減值、就訴訟之撥備撥回及公司開支。此乃就資源分配及表現評估而向主要經營決策者匯報之方式。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分之資產及負債分析：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部資產		
於菲律賓經營綜合度假村	3,885,181	3,040,092
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	1,810,499	2,643,570
旅遊相關產品及服務	90,650	126,169
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	8,005	4,202
物業開發	707,601	611,910
物業租賃以及商場管理及營運	82,294	1,305,770
分部資產總值	6,584,230	7,731,713
未分配資產：		
於聯營公司權益	-	20,846
於一間合營公司權益	469,314	615,464
向一間合營公司貸款	287,712	269,570
應收一間合營公司款項	17,423	9,169
物業、經營權及設備	216	295,682
使用權資產	1,309	1,800
衍生金融工具	2,890	2,701
應收貸款	495,249	-
已抵押銀行存款	41,610	-
銀行結餘及現金	181,684	42,840
遞延稅項資產	-	66
其他	15,303	41,247
綜合資產總額	8,096,940	9,031,098

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
分部負債		
於菲律賓經營綜合度假村	934,483	787,984
於俄羅斯聯邦經營綜合度假村	186,261	188,254
旅遊相關產品及服務	11,715	60,003
酒店及綜合度假村之一般顧問服務	2,328	2,781
物業開發	128,994	1,168,047
物業租賃以及商場管理及營運	71,287	531,052
分部負債總額	1,335,068	2,738,121
未分配負債：		
即期稅項負債	5,266	10,759
遞延稅項負債	-	235,462
可換股債券	453,744	412,730
衍生金融工具	248,412	704,920
租賃負債	1,299	1,765
來自一間附屬公司非控股股東之貸款	-	83,614
應付一間附屬公司非控股股東之款項	-	2,666
應付關聯公司款項	196,311	192,869
應付一名董事款項	4,647	4,700
銀行及其他借貸	965,259	-
就訴訟之撥備	-	27,800
其他	85,492	15,085
綜合負債總額	3,295,498	4,430,491

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

5. 收入及分部資料(續)

分部資產及負債(續)

為監察分部表現及在分部之間分配資源：

- 所有資產均分配至經營分部，惟於聯營公司之權益、於一間合營公司之權益、向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項、應收貸款、若干使用權資產、衍生金融工具、若干物業、經營權及設備、若干已抵押銀行存款、若干銀行結餘及現金、遞延稅項資產及投資控股公司之公司資產除外；及
- 所有負債均分配至經營分部，惟若干租賃負債、可換股債券、衍生金融工具、即期稅項負債、遞延稅項負債、應付一名董事及關聯公司之款項、銀行及其他借貸、就訴訟之撥備以及投資控股公司之公司負債除外。

6. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
		(經重列)
銀行利息收入	3,879	1,679
向一間合營公司貸款之利息收入	15,297	1,186
向一間合營公司貸款之估算利息收入	20,846	5,721
出售物業、經營權及設備之收益	153	-
匯兌收益(虧損)淨額	8,267	(65,057)
其他	1,283	1,447
	49,725	(55,024)

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

7. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
可換股債券之估算利息開支(附註22(a)及(b))	45,738	27,812
承兌票據之估算利息開支	20,489	11,828
來自一間關聯公司貸款之估算利息開支	8,002	69,430
來自一間附屬公司非控股股東貸款之估算利息開支	3,340	—
增值稅安排之估算利息開支	824	—
承兌票據之利息	2,504	2,733
來自一間關聯公司貸款之利息	1,903	36,511
來自一間附屬公司非控股股東貸款之利息	940	1,194
銀行借貸利息	1,475	1,302
其他借貸利息	20,970	15,082
租賃負債利息	16,925	220
	123,110	166,112

於兩個期間，均無融資成本予以資本化。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

8. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期稅項		
- 中國企業所得稅(「企業所得稅」)	905	-
- 澳門補充所得稅(「補充所得稅」)	9	7
- 菲律賓資本收益稅	3,134	-
- 菲律賓預扣稅	5,752	59
- 俄羅斯企業稅	48	-
- 其他司法管轄區稅項	131	-
	9,979	66

(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。

8. 所得稅開支(續)

(b) 中國企業所得稅

根據中國企業所得稅法(「**企業所得稅法**」)及企業所得稅法實施條例，截至2021年及2020年6月30日止六個月，本集團中國附屬公司之稅率為25%。

根據企業所得稅法及企業所得稅法實施條例，符合小型微利企業(「**小型微利企業**」)資格之實體享有優惠稅務待遇，年度應課稅收入不超過人民幣1,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之25%繳納中國企業所得稅，稅率為20%；年度應課稅收入超過人民幣1,000,000元惟不超過人民幣3,000,000元之小型微利企業須按其應課稅收入之50%繳納中國企業所得稅，稅率為20%。截至2021年及2020年6月30日止六個月，概無本集團附屬公司符合小型微利企業資格。

(c) 中國預扣所得稅

於中國成立之公司向其海外投資者宣派自2008年1月1日起賺取溢利之股息應按10%之稅率繳納中國預扣所得稅。倘中國附屬公司之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之稅收協定安排之規定，則應用5%之較低預扣稅稅率。

根據企業所得稅法，就按中國法律註冊為境外投資企業之中國附屬公司宣派自2008年1月1日起所賺取溢利之股息徵收預扣稅。於2021年6月30日，由於本集團註冊為境外投資企業之中國附屬公司並無產生累計溢利，故簡明綜合財務報表中未計提遞延稅項。

(d) 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2021年及2020年6月30日止六個月，最高稅率為12%。

(e) 菲律賓企業所得稅(「**菲律賓企業所得稅**」)

截至2021年及2020年6月30日止六個月，菲律賓企業所得稅乃按估計溢利30%計算。由於菲律賓附屬公司於期內產生虧損，故期內並無就菲律賓企業所得稅作出撥備。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

8. 所得稅開支(續)

(f) 菲律賓資本收益稅

菲律賓資本收益稅按以下方式計算：(i)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置當地公司之股份(透過菲律賓證券交易所交易及出售之股份除外)所變現資本收益淨額之15%；或(ii)於應課稅年度出售、置換、交換或以其他方式處置位於菲律賓分類為資本資產之房地產之總售價或現行公平市值(以較高者為準)之6%。

(g) 菲律賓預扣稅

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

於菲律賓註冊成立之公司所收取之銀行儲蓄及定期存款利息以及來自凱升集團及SunTrust集團之間的集團內公司間借貸之利息收入總額須按最終稅率介乎15%至20%繳納稅項。

(h) 日本企業所得稅

日本企業稅乃按截至2021年及2020年6月30日止六個月之估計應課稅溢利以日本(本集團營運所在地)之現行稅率計算。由於日本附屬公司於本期間產生虧損，本期間概無就日本企業所得稅計提撥備。

(i) 俄羅斯企業稅

俄羅斯企業稅乃按截至2021年6月30日止六個月之估計應課稅溢利20%計算。然而，根據俄羅斯法例並無對本集團於俄羅斯聯邦之博彩活動徵收俄羅斯企業稅。

(j) 海外所得稅

本公司及一間附屬公司根據開曼群島法例第22章公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，因此，獲豁免繳納開曼群島所得稅。根據英屬維爾京群島及百慕達之規則及法規，本公司之附屬公司於相關司法權區毋須繳納任何所得稅。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

9. 來自持續經營業務之期內溢利

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
來自持續經營業務之期內溢利乃經扣除(計入)下列項目後達致：		
物業、經營權及設備之折舊	41,254	2,584
使用權資產之折舊	56,918	1,400
無形資產攤銷	12	-
折舊及攤銷總額	98,184	3,984
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(51,740)	-
已支銷折舊及攤銷總額	46,444	3,984
已支銷折舊及攤銷總額於簡明綜合損益表呈列為		
- 銷售成本	32,381	-
- 行政費用	14,063	3,984
	46,444	3,984
董事薪酬	9,756	12,296
員工成本，不包括董事及顧問		
- 薪金及工資	67,008	14,713
- 股份支付之薪酬福利	625	1,234
- 退休福利計劃供款	11,091	523
員工成本，不包括董事及顧問	78,724	16,470
總員工成本	88,480	28,766
減：計入物業、經營權及設備之在建工程資本化	(2,550)	-
已支銷總員工成本	85,930	28,766

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

9. 來自持續經營業務之期內溢利(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
就按金確認之減值虧損	110	-
短期及可變租賃付款(包括新型冠狀病毒相關租金優惠 人民幣256,000元(截至2020年6月30日止六個月:人 民幣354,000元))	709	408
銷售成本		
- 旅遊相關產品銷售成本	25,991	64,037
- 提供服務成本	3,805	-
- 博彩及酒店營運之經營開支	83,073	-
	112,869	64,037

10. 股息

截至2021年及2020年6月30日止六個月期間並無擬派、宣派或支付任何股息。董事已決定不就截至2021年6月30日止六個月支付股息(截至2020年6月30日止六個月:無)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11. 每股盈利(虧損)

本公司股東應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算基準如下：

盈利(虧損)數據計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
盈利(虧損)		
計算本公司股東應佔每股基本盈利(虧損)之溢利(虧損)來自：		
- 持續經營業務	61,939	159,181
- 已終止經營業務	147,097	(277,775)
	209,036	(118,594)
潛在攤薄普通股之影響：		
- 根據攤薄SunTrust每股虧損調整分佔SunTrust之虧損	(7,544)	-
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之換股權衍生工具之公允值變動	(448,874)	(587,264)
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券之估算利息開支	45,241	27,812
- 2016年可換股債券及2018年可換股債券相關匯兌(收益)虧損	(11,921)	49,648
計算每股攤薄虧損之虧損	(214,062)	(628,398)
以下應佔：		
- 持續經營業務	(361,159)	(350,623)
- 已終止經營業務	147,097	(277,775)
	(214,062)	(628,398)

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

11. 每股盈利(虧損)(續)

	股份數目	
	2021年	2020年
股份數目		
計算每股基本盈利(虧損)之普通股之加權平均數	6,667,862,249	6,666,972,746
攤薄潛在普通股之影響：		
– 2016年可換股債券及2018年可換股債券	1,876,153,845	1,876,153,845
計算每股攤薄虧損之普通股之加權平均數	8,544,016,094	8,543,126,591

截至2021年及2020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，因為假設行使該等購股權將令每股虧損減少。

截至2021年6月30日止六個月，轉換凱升發行之尚未轉換可換股債券對所呈列之每股基本盈利具有反攤薄影響。

12. 物業、經營權及設備之變動

截至2021年6月30日止六個月，本集團主要就增添位於日本北海道二世谷之永久業權土地及有關主酒店娛樂場之在建工程(定義見附註14)產生成本約人民幣545,084,000元。

13. 投資物業之變動

本集團委聘中證評估有限公司(為一間與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師)對本集團投資物業分別於出售事項完成日期及2020年12月31日之公允值進行估值。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，然後按適當之資本化率將其資本化為價值。

13. 投資物業之變動(續)

投資物業公允值之減少人民幣9,990,000元已於截至2021年6月30日止六個月之損益內直接確認(截至2020年6月30日止六個月：人民幣333,200,000元)。

於2020年12月31日，本集團之所有投資物業均已抵押，作為本集團銀行借貸之擔保。

於2021年6月30日，本集團之所有投資物業均已因應出售事項終止確認。

14. 就非流動資產之預付款及按金

	於	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
於中國之土地使用權(附註(a))	8,136	8,136
長期預付金(附註(b))	11,260	11,389
購買物業、經營權及設備之按金(附註(c))	152,000	9,693
就收購地塊之按金(附註(d))	-	34,106
	171,396	63,324
減：減值撥備	(6,157)	(6,116)
	165,239	57,208

附註：

- (a) 該金額指於中國一項物業項目之土地使用權之預付款。
- (b) 長期預付金指連接位於俄羅斯聯邦濱海邊疆區綜合娛樂區之公用事業基建網絡之預付金。
- (c) 該結餘主要指支付予建造菲律賓馬尼拉娛樂城之五星級酒店及娛樂場綜合項目(「主酒店娛樂場」，目前正由SunTrust開發中)之總承建商之預付按金。
- (d) 就收購地塊之按金指於日本北海道二世谷之地塊之可退回按金。收購地塊已在2021年1月完成。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

15. 於一間合營公司權益／向一間合營公司貸款及應收一間合營公司款項

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非上市投資成本	363,621	363,621
應佔收購後虧損及其他全面開支	(366,190)	(345,885)
匯兌差額	2,569	2,595
向一間合營公司貸款(附註)	444,309	444,309
視作注資	184,983	184,983
超出投資成本之應佔收購後虧損及其他全面開支	(119,909)	-
匯兌差額	(40,069)	(34,159)
於一間合營公司之權益	469,314	615,464
向一間合營公司貸款		
- 流動	193,289	183,983
- 非流動	94,423	85,587
	287,712	269,570
應收一間合營公司款項		
- 流動	13,039	6,394
- 非流動	4,384	2,775
	17,423	9,169

附註：向一間合營公司貸款約人民幣444,309,000元為免息、無抵押及無固定還款期。有關貸款構成本集團於一間合營公司之投資淨額。

16. 應收貸款

以下為應收貸款之到期情況：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內(顯示於流動資產項下)	404,621	—
一年以上及不超過兩年(顯示於非流動資產項下)	90,628	—
	495,249	—

於2021年6月30日，作為出售事項之一部分，本公司之間接全資附屬公司深圳聯天置業有限公司(「深圳聯天」)、通達之全資附屬公司深圳市紫瑞房地產開發有限公司(「深圳紫瑞」)及深圳聯天之代理趙敬仁先生(「趙先生」)訂立貸款及擔保協議(「貸款協議」)。趙先生(作為深圳聯天之代理)與深圳紫瑞(作為擔保人)其後於2021年6月30日訂立物業抵押協議(「物業抵押協議」)。根據貸款協議及物業抵押協議，深圳紫瑞於2021年6月30日結欠深圳聯天之未償還本金金額人民幣519,249,000元(「深圳聯天貸款」)為免息及以深圳紫瑞所擁有之半山道1號20個商業單位及商店、1個住宅單位及22幢別墅作抵押。

深圳聯天貸款須按以下概述之時間表償還：

	人民幣千元
2021年7月31日或之前	17,500
2022年3月31日或之前	401,749
2023年6月30日或之前	100,000
未償還本金總額	519,249

應收貸款之賬面值乃採用實際年利率5.04%釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

17. 應收賬款、其他應收款及預付款

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款(附註)		
– 客戶合約	7,980	19,863
– 租賃	-	7,253
減值撥備	7,980 (1,893)	27,116 (1,915)
其他應收款	6,087	25,201
其他按金	28,359	25,538
可收回間接稅項	13,486	12,077
預付款	50,428	5,642
	21,679	23,736
	120,039	92,194

附註：

金額指來自酒店及綜合度假村之一般顧問服務以及旅遊代理服務之應收賬款。就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根據酒店及綜合度假村之一般顧問服務以及物業租賃之發票日期、入住日期及交付物業日期(與收入確認日期相若)之應收賬款賬齡分析。

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	3,786	17,183
31日至90日	678	2,460
91日至180日	-	2,583
超過180日	1,623	2,975
	6,087	25,201

17. 應收賬款、其他應收款及預付款(續)

附註：(續)

於2021年6月30日，來自銷售旅遊相關產品以及提供酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款約人民幣2,301,000元(2020年12月31日：人民幣1,643,000元)已逾期，而本集團並無就此作出減值虧損撥備。本集團並無就酒店及綜合度假村之一般顧問服務之應收賬款持有任何抵押品。

於2020年12月31日，應收物業租賃所得款項約人民幣6,375,000元已逾期，而本集團並無就此作出減值虧損撥備。租金按金乃作為物業租賃產生租金收入有關之應收款項之抵押品而持有。於2021年6月30日，所有來自物業租賃之應收賬款因出售事項而終止確認。

就應收賬款之信貸期檢討而言，本集團會考慮自初步授出信貸日期起至截至報告期末止應收賬款信貸質素之任何變動。

為盡量減少信貸風險，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。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)，其使用全期預期信貸虧損，應收賬項已按個別基準評估，且董事認為，於2021年6月30日及2020年12月31日，應收賬款之預期信貸虧損並不重大，原因為該等債務人之內部信貸評級為高。

18. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款

已抵押銀行存款指用於下列目的之存款：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行融資之擔保	41,610	6
銀行授予本集團物業買方之按揭貸款融資之擔保	-	299
提供予供應商之旅遊代理業務及本地監管機構授予之牌照之擔保	4,604	5,500
	46,214	5,805
金額呈列為：		
－ 流動	41,610	305
－ 非流動(附註)	4,604	5,500
	46,214	5,805

附註：該等金額乃為提供旅遊代理服務，全數結餘預期不會於一年內收取及因此分類為非流動資產。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

18. 已抵押銀行存款／受限制銀行存款(續)

於2021年6月30日，已抵押銀行存款按年利率介乎0.1%至0.4%(2020年12月31日：0.2%至1.5%)之浮動利率計息。

於2021年6月30日，概無受限制銀行存款。

於2020年12月31日，受限制銀行存款指：

- (i) 應銀行要求將出售集團中若干已抵押投資物業產生之收入存入指定銀行戶口，以償還銀行借貸，且其提取須獲銀行事先批准，金額約為人民幣1,165,000元；
- (ii) 就與一名服務供應商之樓宇管理服務合約之訴訟而言，於2020年7月14日至2021年7月13日期間被法院查封之本集團銀行戶口結餘約人民幣981,000元。因法院於2021年6月17日確認調解安排，被查封之銀行戶口其後於2021年6月由法院解封。根據調解安排，人民幣1,670,000元將會支付予原告以作和解；及
- (iii) 被中國相關地方當局凍結之若干銀行結餘約為人民幣858,000元(「被凍結銀行戶口」)。其中一個於2020年12月31日之有關被凍結銀行戶口由出售集團持有，結餘約人民幣251元並已於2021年2月獲解凍。餘下被凍結銀行戶口結餘約人民幣858,000元由本公司一間附屬公司持有，該附屬公司已於截至2021年6月30日止六個月撤銷註冊。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款

(a) 應付關聯公司款項

於2021年6月30日及2020年12月31日，應付關聯公司款項如下：

	於	
	2021年 6月30日	2020年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非貿易相關：		
2018年承兌票據(附註(i))	192,070	173,578
2018年承兌票據之應計利息	4,241	1,761
貿易相關(附註(ii))	-	17,530
	196,311	192,869
減：一年內到期金額	(196,311)	(192,869)
一年後到期金額	-	-

附註：

- (i) 於2018年8月28日，本公司向受周先生控制之一間關聯公司發行本金額為303,000,000港元(相當於約人民幣262,677,000元)之港元計值承兌票據(「2018年承兌票據」)，作為收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠股東貸款之部分代價。

2018年承兌票據為無抵押，按年利率2%計息並須於發行日期起計兩年後償還及因此分類為流動負債。

於發行日期，2018年承兌票據之公允值約為253,291,000港元(相當於約人民幣219,583,000元)，乃根據本金現值加於2018年承兌票據之預期年期已產生之票面利息計算。2018年承兌票據之現行市場年利率為11.67%。

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

由於延長到期日，2018年承兌票據之賬面值已於2020年8月28日(即延長日期)根據本金金額現值由約303,000,000港元(相當於約人民幣269,338,000元)減少至約189,258,000港元(相當於約人民幣168,232,000元)。公允值變動約113,742,000港元(相當於約人民幣101,106,000元)作為視作向本公司注資計入資本儲備。於延期後，2018年承兌票據之現行市場年利率為29.40%。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(a) 應付關聯公司款項(續)

附註：(續)

(i) (續)

期內2018年承兌票據之變動如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	256,023
估算利息開支(附註7)	11,828
匯兌差額	5,113
於2020年6月30日(未經審核)	272,964
於2021年1月1日(經審核)	173,578
估算利息開支(附註7)	20,489
匯兌差額	(1,997)
於2021年6月30日(未經審核)	192,070

(ii) 於2020年12月31日，應付一間關聯公司款項約人民幣17,530,000元為貿易性質、無抵押、免息及須於30日內償還。

(b) 應收一間關聯公司款項

於2021年6月30日，應收一間關聯公司款項約人民幣2,150,000元(2020年12月31日：無)為貿易性質、無抵押、免息及可於30日內收回。

於各報告期末，應收一間關聯公司款項及根據發票日期(與各自的收入確認日期相若)呈列之有關結餘之賬齡分析如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
30日內	2,150	—

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(b) 應收一間關聯公司款項(續)

於2021年6月30日，應收一間關聯公司款項處於信貸期內。

本集團並無就此結餘持有任何抵押品。於2021年6月30日，應收一間關聯公司款項之平均賬齡為30日。

截至2021年6月30日止六個月，本集團並無就應收一間關聯公司款項之信貸虧損計提任何撥備。

(c) 應付一名董事款項

於2021年6月30日，應付一名董事款項約人民幣4,647,000元(2020年12月31日：人民幣4,700,000元)指本金額約5,584,000港元(於2016年8月31日相當於約人民幣4,676,000元)之以港元計值之承兌票據(「**2016年承兌票據**」)，該票據不計息及須於2016年8月31日(發行日期)起兩年後支付。

於2018年5月8日，本公司與該名董事訂立修訂函件將2016年承兌票據之到期日由2018年8月31日延長至2020年8月31日。於2020年8月31日，本公司與該名董事訂立修訂函件進一步將2016年承兌票據之到期日由2020年8月31日延長至2022年8月31日。除延長到期日外，2016年承兌票據之所有其他條款維持不變。

期內應付一名董事款項之變動如下：

	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	5,002
匯兌差額	99
於2020年6月30日(未經審核)	5,101
於2021年1月1日(經審核)	4,700
匯兌差額	(53)
於2021年6月30日(未經審核)	4,647

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(c) 應付一名董事款項(續)

金額列為：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動	4,647	4,700

(d) 來自附屬公司非控股股東貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項

- (i) 截至2021年6月30日，來自一間附屬公司非控股股東貸款約人民幣77,263,000元(2020年12月31日：人民幣83,614,000元)以多幅永久業權土地作抵押、按年利率2.4%計息並須於2021年7月21日償付。

截至2021年6月30日，應付一間附屬公司非控股股東款項約人民幣3,383,000元(2020年12月31日：人民幣2,666,000元)為非貿易性質、免息、無抵押及須於2021年7月21日償付。

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(d) 來自附屬公司非控股股東貸款／應付一間附屬公司非控股股東款項(續)

- (ii) 於完成凱升集團收購事項後，凱升集團結欠東雋有限公司(「東雋」)(凱升之非全資附屬公司)股東賬面值約為人民幣148,258,000元而本金總額為30,276,400美元(相當於約人民幣206,654,000元)之未償還貸款(「東雋可轉換貸款」)。東雋可轉換貸款為免息、無抵押及於2023年7月15日到期，將自動重續三年。除非東雋之營運產生足夠之自由現金流以作還款，否則東雋在任何時間均毋須還款。東雋可轉換貸款僅可由東雋選擇按東雋與東雋股東於有關時間協定之有關轉換價及比率轉換為東雋之新股份。轉換期由東雋股東支付東雋可轉換貸款全部本金額當日起至緊接還款日期前一日止。東雋可轉換貸款於開始時按實際年利率5.76%貼現。

於2020年11月16日，凱升集團透過與非控股權益進行之權益交易向東雋非控股股東購入本金總額約5,676,825美元(相當於約人民幣37,606,000元)之東雋可轉換貸款之7.5%。

於2021年6月30日，東雋可轉換貸款之賬面值約為人民幣118,753,000元(2020年12月31日：人民幣116,576,000元)。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(e) 來自一間關聯公司貸款

(i) 2021年貸款

截至2021年6月30日止六個月，本集團與星望有限公司(「星望」，周先生全資擁有之關聯公司)訂立日期為2021年1月8日之新貸款協議，總貸款額度為164,000,000港元(相當於約人民幣138,022,000元)(「2021年貸款」)。於截至2021年6月30日止六個月，2021年貸款的貸款額度已由本集團悉數提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計12個月後償付。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2021年貸款之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初步確認金額人民幣7,876,000元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)截至2021年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2021年貸款之現行市場年利率為21.53%。

(ii) 2020年貸款1

截至2020年6月30日止六個月，本集團與星望訂立日期為2020年3月6日之新貸款協議，貸款融資總額為320,000,000港元(相當於約人民幣292,229,000元)(「2020年貸款1」)。截至2020年6月30日，本集團已提取182,775,500港元(於提取日期相當於約人民幣166,419,000元)。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於融資首次提取日期起計60個月後償還，因此該款項於2020年6月30日分類為非流動負債。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2020年貸款1之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初始確認金額人民幣102,243,000元(按現行市場利率與票面利率之間差額計算)截至2020年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2020年貸款1之現行市場年利率為24.90%。

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(e) 來自一間關聯公司貸款(續)

(iii) 2020年貸款2

截至2020年6月30日止六個月，本集團與星望訂立日期為2020年5月21日之新貸款協議，總貸款額度為1,650,000,000港元(相當於約人民幣1,515,637,000元)(「**2020年貸款2**」)。於2020年6月30日，2020年貸款2的貸款額度已由本集團悉數提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付，因此該款項於2020年6月30日分類為非流動負債。

於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2020年貸款2之利率低於現行市場利率，因此有關貸款之估算利息初步確認金額人民幣906,686,000元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)截至2020年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2020年貸款2之現行市場年利率為23.94%。

(iv) 2019年貸款1

截至2019年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2019年4月8日之貸款協議，總貸款額度為1,500,000,000港元(相當於約人民幣1,343,700,000元)(「**2019年貸款1**」)。於2019年12月31日，978,000,000港元(於提取日期相當於約人民幣846,457,000元)已由本集團提取。截至2020年6月30日止六個月，12,652,938港元(於提取日期相當於約人民幣11,304,000元)已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付，因此該款項於2020年6月30日分類為非流動負債。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2019年貸款1之利率低於現行市場利率，因此提取貸款之估算利息初步確認金額人民幣5,380,000元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)於截至2020年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2019年貸款1之現行市場年利率為20.29%。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(e) 來自一間關聯公司貸款(續)

(v) 2019年貸款2

截至2019年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2019年10月30日之貸款協議，總貸款額度為1,750,000,000港元(相當於約人民幣1,567,650,000元)(「**2019年貸款2**」)。於2019年12月31日，170,000,000港元(於提取日期相當於約人民幣152,796,000元)已由本集團提取。截至2020年6月30日止六個月，400,000,000港元(於提取日期相當於約人民幣357,344,000元)已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付，因此該款項於2020年6月30日分類為非流動負債。

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2019年貸款2之利率低於現行市場利率，因此兩筆提取貸款之估算利息初步確認金額人民幣214,749,000元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)於截至2020年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2019年貸款2之現行市場年利率為23.97%。

(vi) 2018年貸款

截至2018年12月31日止年度，本集團與星望訂立日期為2018年7月27日之貸款協議，總貸款額度為400,000,000港元(相當於約人民幣358,320,000元)(「**2018年貸款**」)。截至2019年12月31日，280,000,000港元(相當於約人民幣244,597,000元)已由本集團提取。截至2020年6月30日止六個月，120,000,000港元(於提取日期相當於約人民幣107,203,000元)已由本集團進一步提取。該款項為無抵押、按年利率3.5%計息及須於貸款首次提取日期起計60個月後償付，因此該款項於2020年6月30日分類為非流動負債。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

19. 應收(應付)董事／關聯公司／附屬公司非控股股東款項／來自董事／關聯公司／附屬公司非控股股東貸款(續)

(e) 來自一間關聯公司貸款(續)

(vi) 2018年貸款(續)

由於該款項為來自一間受周先生控制關聯公司之貸款，以融資予本集團之經營，及2018年貸款之利率低於現行市場利率，因此三筆提取貸款之估算利息初步確認金額人民幣29,639,000元(按現行市場利率與票面利率間之差額計算)於截至2020年6月30日止六個月已於資本儲備支銷為視作一名股東注資。2018年貸款之現行市場年利率為13.21%。

於2021年6月30日，2021年貸款已悉數以現金結付。於2020年8月18日，2020年貸款1、2020年貸款2、2019年貸款1、2019年貸款2及2018年貸款已悉數透過向星望發行首批永久證券(定義見附註24)結付。

期內來自一間關聯公司貸款之變動如下：

	2021年 貸款	2020年 貸款1	2020年 貸款2	2019年 貸款1	2019年 貸款2	2018年 貸款	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	人民幣千元	人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	-	-	-	476,420	68,398	184,771	729,589
期內墊款	-	166,419	1,515,637	11,304	357,344	107,203	2,157,907
視作一名股東注資	-	(102,243)	(906,686)	(5,380)	(214,749)	(29,639)	(1,258,697)
估算利息開支(附註7)	-	2,218	8,878	31,794	15,865	10,675	69,430
匯兌差額	-	220	(3,363)	9,717	4,655	5,445	16,674
於2020年6月30日 (未經審核)	-	66,614	614,466	523,855	231,513	278,455	1,714,903
於2021年1月1日(經審核)	-	-	-	-	-	-	-
期內墊款	138,022	-	-	-	-	-	138,022
視作一名股東注資	(7,876)	-	-	-	-	-	(7,876)
估算利息開支(附註7)	8,002	-	-	-	-	-	8,002
結付	(136,217)	-	-	-	-	-	(136,217)
匯兌差額	(1,931)	-	-	-	-	-	(1,931)
於2021年6月30日 (未經審核)	-	-	-	-	-	-	-

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

20. 應付賬款及其他應付款

以下為應付賬款及其他應付款之分析，包括應付賬款按發票日期之賬齡分析：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款(附註)	47,073	57,156
應付利息	49,915	60,151
有關轉移當地電網接駁權之應付款	9,089	8,993
增值稅安排之負債	7,832	7,749
應付保留金	25,301	—
其他應付稅項	11,987	7,571
就彌償之撥備(附註26(b))	22,537	—
其他應付款及應計款項	176,404	158,396
	350,138	300,016
金額呈列為：		
— 流動	311,226	272,191
— 非流動	38,912	27,825
	350,138	300,016

附註：

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 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至90日	2,276	4,922
90日以上	44,797	52,234
	47,073	57,156

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

21. 銀行及其他借貸

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
銀行借貸		
– 有抵押	38,236	376,507
其他借貸		
– 有抵押	124,815	242,416
– 無抵押	802,208	693,725
	927,023	936,141
	965,259	1,312,648

(a) 銀行借貸

銀行借貸之到期組合情況如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	38,236	77,996
超過一年但不超過兩年	–	38,208
超過兩年但不超過五年	–	114,846
五年以上	–	145,457
	38,236	376,507
減：由於違反貸款契諾須按要求償還	–	(40,000)
一年內到期償付之款項(流動負債項下所示)	(38,236)	(37,996)
	(38,236)	(77,996)
一年後到期償付之款項	–	298,511

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

21. 銀行及其他借貸(續)

(b) 其他借貸

其他借貸之到期組合情況如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年內	601,985	196,500
超過一年但不超過兩年	325,038	739,641
	927,023	936,141
減：一年內到期償付之款項	(601,985)	(196,500)
一年後到期償付之款項	325,038	739,641

- (c) 截至2021年6月30日止六個月，從三間(截至2020年6月30日止六個月：四間)非金融機構籌得新造其他借貸人民幣216,815,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣374,000,000元)。一筆新造其他借貸人民幣124,815,000元為有抵押並由本公司主席及董事周先生擔保，按年利率18.29%計息並須於四個月內償還。兩筆新造其他借貸合計人民幣92,000,000元為無抵押並由本公司擔保，按年利率12%計息並須於三個月內償還。

於2020年12月31日，銀行借貸約人民幣51,507,000元由周先生擔保及有關銀行借貸於截至2021年6月30日止六個月內已償還。

21. 銀行及其他借貸(續)

(d) 於2021年6月30日，為本集團銀行借貸而抵押之本集團資產如下：

	於 2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
投資物業	-	1,185,600
已抵押銀行存款	41,610	6
物業、經營權及設備(附註(a))	65,547	70,027
	107,157	1,255,633

附註：

(a) 於2021年6月30日，(i)人民幣65,547,000元之若干物業、經營權及設備及(ii)本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作擔保以取得一筆銀行借貸，該筆銀行借貸已悉數償還，而有關擔保已於2021年8月11日獲解除。

(e) 於2021年6月30日，為本集團其他借貸而抵押之本集團資產如下：

於2021年5月31日，本公司與一名獨立第三方就150,000,000港元(相當於人民幣124,815,000元)之貸款(「融資」)訂立貸款協議。融資以債權證(「債權證」)作抵押，債權證以本集團於2021年6月30日賬面值為人民幣5,276.8百萬元之若干承諾、物業及資產為第一固定押記及第一浮動押記。於報告期末後，本公司已於2021年7月26日悉數償還融資，債權證項下之抵押已於2021年7月解除。

於2020年12月31日，存貨人民幣172,139,000元及本集團一間附屬公司之全部股權已抵押作為本集團其他借貸人民幣242,416,000元之抵押品。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 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）之可換股債券（「**2016年可換股債券**」），以名萃就認購2016年可換股債券應付之總認購價，按等額元值基準抵銷應付名萃之來自直接控股公司貸款及其相關應計利息之結餘。

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

本公司有權選擇於2016年可換股債券到期日前任何時間按相應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應計之票面利息。於隨後期間，債務部分以實際利率法按攤銷成本列賬。債務部分之實際年利率為14.64%。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(a) 可換股債券(續)

2016年可換股債券(續)

於2018年5月8日，本公司與名萃訂立修訂協議(「修訂協議」)，以將2016年可換股債券到期日延長至2020年12月7日(「已延長2016年可換股債券到期日」)。修訂協議已於2018年9月28日舉行之本公司股東特別大會上以普通決議案通過。於延長2016年可換股債券到期日後，債務部分之實際年利率為8.01%。

於2018年11月8日，本公司從名萃收到就行使2016年可換股債券附帶之部分認購權之轉換通知，轉換本金額共計168,000,000港元之2016年可換股債券(「轉換部分2016年可換股債券」)為646,153,846股普通股，轉換價為每股0.26港元。

由於轉換部分2016年可換股債券，其債務部分之賬面值於2018年11月8日(即轉換部分2016年可換股債券日期)由約502,867,000港元(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應計之票面利息。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2020年10月15日，本公司與名萃訂立補充契據，以將已延長2016年可換股債券到期日進一步延長至2022年12月7日。此補充契據於2020年12月7日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

由於延長已延長2016年可換股債券到期日，於2020年12月7日(即延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約402,000,000港元(相當於約人民幣359,319,000元)減少至約268,499,000港元(相當於約人民幣226,426,000元)。於延長已延長2016年可換股債券到期日後債務部分之實際年利率為22.36%。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(a) 可換股債券(續)

2016年可換股債券(續)

於2019年12月31日、2020年6月30日、2020年12月7日、2020年12月31日及2021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，本公司就收購星將有限公司(「星將」)之全部股權及星將結欠之股東貸款向星望(周先生全資擁有之關聯公司)及Better Linkage Limited(「**Better Linkage**」，本公司董事盧衍溢先生全資擁有之關聯公司)發行可換股債券(「**2018年可換股債券**」)，本金額為297,000,000港元(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相應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。

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(a) 可換股債券(續)

2018年可換股債券(續)

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應計之票面利息。於隨後期間，債務部分以實際利率法按攤銷成本列賬。債務部分之實際年利率為9.86%。衍生部分按發行日期及隨後期間之公允值計量，公允值變動於損益確認。

於2020年7月3日，本公司、星望及Better Linkage訂立補充契據，以將2018年可換股債券到期日延長至2022年8月28日。補充契據於2020年8月24日(補充契據所有先決條件獲達成當日)生效。

由於延長2018年可換股債券到期日，於2020年8月24日(即延長日期)，根據本金額現值，債務部分之賬面值由約297,000,000港元(相當於約人民幣265,984,000元)減少至約184,018,000港元(相當於約人民幣164,289,000元)。於延長後債務部分之實際年利率為26.87%。

於2019年12月31日、2020年6月30日、2020年8月24日、2020年12月31日及2021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。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(a) 可換股債券(續)

計算衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
2016年可換股債券		
股價	0.39 港元	0.69 港元
轉換價	0.26 港元	0.26 港元
預期波幅(附註(a))	56.37%	61.50%
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))	0.23%	0.31%
2018年可換股債券		
股價	0.39 港元	0.69 港元
轉換價	0.90 港元	0.90 港元
預期波幅(附註(a))	55.03%	62.58%
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))	0.21%	0.32%

附註：

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

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(a) 可換股債券(續)

可換股債券債務部分及衍生金融工具之變動分別列示如下：

	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2020年1月1日(經審核)	333,008	1,907,282	2,240,290
計入損益	-	(468,170)	(468,170)
匯兌差額	6,644	34,171	40,815
估算利息開支(附註7)	14,563	-	14,563
於2020年6月30日(未經審核)	354,215	1,473,283	1,827,498
於2021年1月1日(經審核)	229,303	666,228	895,531
計入損益	-	(413,716)	(413,716)
匯兌差額	(2,633)	(6,956)	(9,589)
估算利息開支(附註7)	24,809	-	24,809
於 2021年6月30日 (未經審核)	251,479	245,556	497,035
2018年可換股債券			
於2020年1月1日(經審核)	248,723	238,933	487,656
計入損益	-	(119,094)	(119,094)
匯兌差額	4,981	3,852	8,833
估算利息開支(附註7)	13,249	-	13,249
於2020年6月30日(未經審核)	266,953	123,691	390,644
於2021年1月1日(經審核)	169,583	37,989	207,572
計入損益	-	(35,158)	(35,158)
匯兌差額	(1,952)	(380)	(2,332)
估算利息開支(附註7)	20,432	-	20,432
於 2021年6月30日 (未經審核)	188,063	2,451	190,514
總計			
於 2021年6月30日 (未經審核)	439,542	248,007	687,549
於2020年12月31日(經審核)	398,886	704,217	1,103,103

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(b) 凱升發行之可換股債券(「凱升可換股債券」)

截至2020年12月31日止年度，本公司之非全資附屬公司凱升發行以美元(「美元」)計值之可換股債券，以向一名非控股股東收購其附屬公司之額外權益，本金總額為3,000,000美元，初步轉換價為每股3.50港元(待按7.75港元兌1.00美元之固定匯率換算為美元)，並附帶調整條款，將於各發行日期之第五週年到期。凱升可換股債券不計息。

凱升可換股債券包括兩個部分，即債務部分及衍生金融工具。衍生金融工具指給予持有人權利可隨時將凱升可換股債券轉換為凱升普通股份(「凱升股份」)之轉換選擇權。然而，由於轉換選擇權將以交換凱升本身固定金額之股本工具以外之方式結算，故轉換選擇權入賬列作衍生金融工具。

於初步確認時，凱升可換股債券之衍生金融工具按公允值計量並單獨呈列。凱升可換股債券之公允值超出初步確認為衍生金融工具之任何金額乃確認為凱升可換股債券之債務部分。

於報告期末，凱升可換股債券之衍生金融工具之公允值重新計量，而重新計量公允值之收益或虧損於損益確認。

凱升可換股債券之債務部分其後按攤銷成本列賬，利息開支使用實際利率法計算並於損益確認。凱升可換股債券債務部分之實際年利率為7.37%。

於凱升可換股債券獲轉換時，將予發行之凱升股份按公允值計量，而將予發行之凱升股份之公允值與凱升可換股債券之衍生金融工具及債務部分之賬面值之任何差額於損益確認。

凱升可換股債券之衍生金融工具於2021年6月30日之公允值已由一間與本集團概無關連之獨立及專業合資格估值師瑋鉞顧問有限公司根據二項式模型釐定。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(b) 凱升發行之可換股債券(「凱升可換股債券」)(續)

凱升可換股債券之債務部分及衍生金融工具之變動如下：

	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2021年1月1日(經審核)	13,844	703	14,547
計入損益	-	(292)	(292)
匯兌差額	(139)	(6)	(145)
估算利息開支(附註7)	497	-	497
於2021年6月30日(未經審核)	14,202	405	14,607

用於計算衍生金融工具公允值之重要輸入數據如下：

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
凱升可換股債券		
凱升股價	0.68 港元	0.75 港元
預期波幅(附註(a))	57.04%	60.45%
預期餘下年期	4.38 年	4.88 年
預期股息率(附註(b))	零	零
無風險利率(附註(c))	0.76%	0.41%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用凱升股價於與餘下年期相稱之期間之歷史波幅釐定。
- (b) 預期股息率乃參考過往股息派付記錄及凱升餘下年期之預期股息派付而估計。
- (c) 無風險利率乃經參考餘下年期相若之美國國債收益率曲線估計。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(c) 認沽期權

於2019年10月28日，本集團與SunTrust一名非控股股東之關聯公司Westside City Resorts World Inc. (「Westside」)及Travellers International Hotel Group Inc. (「Travellers」)訂立協議。根據協議，本集團在協議所述之事件發生後有權全權酌情向Westside及Travellers行使一項有關其於SunTrust股權之認沽期權，代價約為人民幣151,548,000元，另加每年3.5%利息。

於2021年6月30日及2020年12月31日，該認沽期權之衍生金融工具之公允值分別約為人民幣2,890,000元及人民幣2,701,000元，乃由與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師中證評估有限公司按二項式模型所釐定。

計算認沽期權衍生金融工具之公允值所使用之重要輸入數據如下：

	2021年 6月30日	2020年 12月31日
認沽期權		
股價	1.720 披索	1.670 披索
預期波幅(附註(a))	66.71%	58.80%
預期期權年期(附註(b))	2.50 年	3.00 年
預期股息率(附註(c))	零	零
無風險利率(附註(d))	2.19%	2.18%

附註：

- (a) 預期波幅乃使用SunTrust相當於餘下年期之期間股價之歷史波幅釐定。
- (b) 期權年期假設將於2023年12月31日(即主酒店娛樂場之預期開始投入營運日期)屆滿。該模式所用之預期期權年期乃根據管理層就不可轉換性、行使限制及行為因素之影響之最佳估計。
- (c) 預期股息率乃經參考SunTrust歷史股息派付記錄及預期期權年期之預期股息派付後估計。
- (d) 無風險利率乃根據擁有類似餘下年期之菲律賓披索掉期利率之持續複合到期收益率估計。

22. 可換股債券／衍生金融工具(續)

(c) 認沽期權(續)

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
於2020年1月1日(經審核)	2,619
計入損益	895
匯兌差額	102
於2020年6月30日(未經審核)	3,616
於2021年1月1日(經審核)	2,701
計入損益	241
匯兌差額	(52)
於 2021年6月30日 (未經審核)	2,890

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

23. 股本

	股份數目	股本價值 千港元
法定：		
於2020年1月1日(經審核)、2020年6月30日(未經審核)、 2021年1月1日(經審核)及2021年6月30日(未經審核)	50,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：		
於2020年1月1日(經審核)、2020年6月30日(未經審核) 及2021年1月1日(經審核)	6,666,972,746	666,697
行使購股權(附註)	1,000,000	100
於2021年6月30日(未經審核)	6,667,972,746	666,797
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
人民幣等值	582,894	582,811

附註：於2021年1月，本公司就根據本公司購股權計劃按行使價每股0.455港元行使購股權而發行及配發1,000,000股普通股，總現金代價為455,000港元(相當於約人民幣379,000元)，其中100,000港元(相當於約人民幣83,000元)計入股本及餘額355,000港元(相當於約人民幣296,000元)計入股份溢價賬。除先前於購股權儲備確認及於行使相關購股權時轉撥至股份溢價賬的金額約人民幣184,000元外，截至2021年6月30日止六個月，股份溢價賬合共增加人民幣480,000元。新股份於所有方面與本公司現有股份享有同等地位。

24. 永久證券

人民幣千元

本金	
初步確認於2020年8月18日發行之首批永久證券(附註(a))	3,476,844
年內其後發行(附註(b))	1,292,126
於2020年12月31日(經審核)及2021年6月30日(未經審核)	4,768,970
分派	
年內撥備(附註(c))	76,599
於2020年12月31日(經審核)	76,599
期內撥備(附註(d))	110,992
於2021年6月30日(未經審核)	187,591
總計	
於2021年6月30日(未經審核)	4,956,561
於2020年12月31日(經審核)	4,845,569

於2020年8月18日，本公司與星望訂立認購協議，據此，本公司同意發行而星望同意認購本公司本金額6,000百萬港元之5.00%永久證券(「永久證券」)。

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

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

24. 永久證券(續)

附註：

- (a) 首批永久證券已於認購協議日期發行，以向星望償還於2020年8月18日到期之現有金額約3,887百萬港元(相當於約人民幣3,476.85百萬元)之同等金額(「首批永久證券」)。

來自星望貸款之賬面值約1,910,962,000港元(相當於約人民幣1,709,355,000元)連同應付星望款項(即應付利息)約93,572,000港元(相當於約人民幣83,700,000元)，即總額約2,004.53百萬港元(相當於約人民幣1,793.06百萬元)已用於結算上述應付代價。先前透過星望提供之關聯公司貸款確認之注資約1,882.47百萬港元(相當於約人民幣1,683.79百萬元)自資本儲備終止確認並轉撥至永久證券。永久證券分類為本公司之股本工具。

- (b) 於發行首批永久證券後，本公司於截至2020年12月31日止年度進一步發行本金總額為1,485百萬港元(相當於約人民幣1,292.12百萬元)之永久證券。
- (c) 截至2020年12月31日止年度，有關已發行永久證券之分派撥備約為89.0百萬港元(相當於約人民幣76.6百萬元)。
- (d) 截至2021年6月30日止六個月，有關已發行永久證券之分派撥備約為133.2百萬港元(相當於約人民幣111.0百萬元)。

25. 出售附屬公司及已終止經營業務

於2021年2月21日，本公司與買方訂立買賣協議。根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買本公司直接全資附屬公司通達之全部股權，代價為人民幣155,290,000元。通達之控制權及擁有權已於2021年6月30日出售事項完成時轉移予買方。

通達主要為一間投資控股公司。通達擁有太陽世紀地產集團有限公司全部股權，該公司主要於中國深圳從事物業開發及物業投資業務。其主要資產為(1)鴻隆廣場；及(2)深圳紫瑞全部股權。深圳紫瑞主要從事物業開發業務，其主要資產為半山道1號餘下未售出單位。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

(a) 出售附屬公司日期之負債淨額如下：

	人民幣千元
所出售負債淨額	
物業、經營權及設備	288
投資物業	1,175,610
使用權資產	2,253
遞延稅項資產	66
存貨	334,253
應收賬款、其他應收款及預付款	15,501
已抵押銀行存款	306
受限制銀行存款	2,502
銀行結餘及現金	81
應付賬款及其他應付款	(106,385)
應收本集團款項	1,474,159
應付本集團款項	(2,793,395)
合約負債	(126,197)
預收賬款	(886)
租金及其他按金	(6,023)
就潛在索償之撥備	(22,564)
銀行及其他借貸	(567,000)
租賃負債	(2,342)
即期稅項負債	(5,409)
遞延稅項負債	(235,003)
所出售負債淨額	(860,185)
已收現金代價	155,290
所出售負債淨額	860,185
豁免應付本集團之金額	(799,987)
出售事項直接應佔之其他成本	(1,087)
初步確認一筆應收貸款之公允值虧損	(24,000)
出售事項產生之彌償虧損	(22,537)
出售附屬公司之收益	167,864

出售事項之現金流入淨額分析如下：

	人民幣千元
已收之現金代價	155,290
已出售之銀行結餘及現金	(81)
出售事項之現金淨流入總額	155,209

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

(b) 已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績：

出售通達已於2021年6月30日完成及已在截至2021年6月30日止六個月之簡明綜合財務報表中報告呈報為已終止經營業務。有關已終止經營業務於截至出售事項完成日期止期間之財務資料載列如下：

所呈列財務表現及現金流資料反映截至2021年6月30日止六個月之已終止經營業務。

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
- 客戶合約	2,643	2,820
- 租賃	16,411	16,307
總收入	19,054	19,127
銷售成本	(5,660)	(1,746)
毛利	13,394	17,381
其他收入、收益及虧損	508	311
銷售及分銷費用	(701)	(836)
行政費用	(8,377)	(11,983)
其他營運費用	(6,478)	(4,204)
投資物業之公允值變動	(9,990)	(333,200)
就訴訟之撥備撥回	17,800	-
融資成本	(27,312)	(26,496)
除稅前虧損	(21,156)	(359,027)
所得稅抵免	389	81,252
來自己終止經營業務之期內虧損	(20,767)	(277,775)
出售附屬公司之收益(附註25(a))	167,864	-
來自己終止經營業務之期內溢利(虧損)及全面 收入(開支)總額	147,097	(277,775)

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

(b) 已包括在簡明綜合損益及其他全面收益表之已終止經營業務業績:(續)

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所用之現金流淨額	(5,749)	(329,909)
投資活動所用之現金流淨額	(358)	(1,002)
融資活動(所用)所得之現金流淨額	(296)	331,433
出售集團之現金及現金等價物的(減少)增加淨額	(6,403)	522
已終止經營業務之本公司股東應佔每股基本盈利 (虧損)(人民幣分)	2.21	(4.17)
已終止經營業務之本公司股東應佔每股攤薄盈利 (虧損)(人民幣分)	2.21	(4.17)

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

25. 出售附屬公司及已終止經營業務(續)

(c) 來自己終止經營業務之期內虧損

經扣除(計入)下列項目後來自己終止經營業務之期內虧損如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
物業、經營權及設備之折舊	60	61
使用權資產之折舊	743	-
折舊及攤銷總額	803	61
董事薪酬	-	-
員工成本，不包括董事		
- 薪金及工資	4,468	4,496
- 退休福利計劃供款	778	143
總員工成本，不包括董事	5,246	4,639
就其他應收款確認之減值虧損	-	2,504
短期可變租賃付款	4	532
銷售成本		
- 提供服務成本	5,660	1,746
投資物業之租金收入總額	(16,411)	(16,307)
減：計入銷售成本之投資物業產生之直接經營開支	3,939	983
	(12,472)	(15,324)

26. 或然負債

- (a) 於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團涉及與多名承包商及供應商(獨立於本集團之第三方)有關興建本集團位於中國之發展中物業之多宗訴訟。就其中一宗訴訟而言，已收到法院判決，而本集團須向原告支付賠償約人民幣4.6百萬元。該判決正在強制執行中，而本集團截至2021年6月30日及2020年12月31日已將全數列賬為應付賬款及其他應付款。除上述外，鑒於事實上餘下訴訟之法律程序仍在進行，並參考本公司中國律師之法律意見，管理層認為，本集團資源進一步流出之可能性極微。
- (b) 於2021年6月30日，根據有關出售事項之買賣協議及本公司、買方及通達訂立之彌償契據(「彌償契據」)，本公司將就若干稅項、訴訟及或然負債(訴訟負債除外)合共不超過(i)出售事項代價人民幣155,290,000元；及(ii)深圳聯天貸款之本金金額人民幣519,249,000元之總和(即合共人民幣674,539,000元)向買方作出彌償。就此，約人民幣22,537,000元已於截至2021年6月30日之簡明綜合財務報表內列賬為計入「其他應付款」之彌償撥備。
- (c) 於2020年12月31日，本集團就有關本集團物業買方訂立之按揭貸款而授出之按揭融資額度，向若干銀行提供擔保如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
本集團就買方獲授按揭融資額度向銀行提供擔保	-	623

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

26. 或然負債

(c) (續)

根據擔保合約之條款，倘按揭出現任何違約情況，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之法定業權及所有權。相關買方之房屋所有權證獲頒發及由銀行保管時，該等擔保應予解除。

有關擔保於開始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2020年12月31日確認撥備。

(d) 於2020年12月31日，銀行結餘約人民幣299,000元已抵押予銀行，作為銀行向本集團物業買方授出之按揭貸款融資之保證金。

誠如附註25所載列，於2021年6月30日，出售集團已由本公司出售。於出售事項完成後，本集團已不再就上文(c)及(d)擁有或然負債。

27. 資本承擔

本集團未於簡明綜合財務報表內就有關物業、經營權及設備撥備之重大承擔如下：

	於	
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已訂約但未撥備	3,439,362	4,008,835

28. 金融工具之公允值計量

(a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末以公允值計量。下表所載資料說明如何釐定該等金融資產及金融負債之公允值(尤其是所用估值方法及輸入數據)，以及按照公允值計量輸入數據之可觀察程度進行分類之公允值層級(第1至3級)。

- 第1級公允值計量指基於活躍市場就相同資產或負債之報價(未經調整)所進行之計量；
- 第2級公允值計量指除第1級報價以外之資產或負債之可觀察輸入數據，無論是直接(即價格)或間接(即按價格推算)所進行之計量；及
- 第3級公允值計量指透過運用並非基於可觀察市場數據之資產或負債輸入數據(不可觀察輸入數據)之估值技術所進行之計量。

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

28. 金融工具之公允值計量(續)

(a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

金融資產/金融負債	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	公允值 層級	估值技術及主要輸入數據	重大不可觀察輸入數據
分類為按公允值計入損益之衍生金融負債-可換股債券	248,412	704,920	第3級	二項式模型-於此方法中，管理層釐定之若干參數(附註22(a)及(b))輸入二項式模型以得出衍生金融工具之估值	估計股價波幅，參考本公司及凱升之平均歷史波幅釐定
				若干參數包括： - 股價 - 預期波幅 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 無風險利率	
分類為按公允值計入損益之衍生金融資產-認沽期權	2,890	2,701	第3級	二項式模型-於此方法中，管理層釐定之若干參數(附註22(c))輸入二項式模型以得出衍生金融工具之估值	估計股價波幅，參考SunTrust之平均歷史波幅釐定
				若干參數包括： - 股價 - 預期波幅 - 預期期權年期 - 預期股息收益率 - 無風險利率	

28. 金融工具之公允值計量(續)

(a) 按經常性基準以公允值計量之本集團金融資產及金融負債之公允值(續)

敏感度分析

倘本公司股價波幅上升/下跌5%而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年6月30日止六個月之除稅後溢利將減少/增加人民幣378,000元(截至2020年12月31日止年度：除稅後溢利將減少/增加約人民幣789,000元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘凱升股價波幅上升/下跌5%而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年6月30日止六個月之除稅後溢利將減少/增加人民幣65,000元(截至2020年12月31日止年度：除稅後溢利將減少/增加約人民幣84,000元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

倘SunTrust股價波幅上升/下跌5%而所有其他可變因素維持不變，本集團截至2021年6月30日止六個月之除稅後溢利將增加/減少約人民幣227,000元(截至2020年12月31日止年度：除稅後溢利將增加/減少約人民幣219,000元)(因衍生金融工具之公允值變動導致)。

	第1級	第2級	第3級	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於2021年6月30日之公允值				
層級				
金融資產				
衍生金融工具	-	-	2,890	2,890
金融負債				
衍生金融工具	-	-	248,412	248,412
於2020年12月31日之公允				
值層級				
金融資產				
衍生金融工具	-	-	2,701	2,701
金融負債				
衍生金融工具	-	-	704,920	704,920

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

28. 金融工具之公允值計量(續)

(b) 金融工具第3級公允值計量之對賬

	衍生金融工具 人民幣千元
於2020年1月1日(經審核)	2,143,596
期內損益內之收益總額	(588,159)
匯兌差額	37,921
於2020年6月30日(未經審核)	1,593,358
於2021年1月1日(經審核)	702,219
期內損益內之收益總額	(449,407)
匯兌差額	(7,290)
於 2021年6月30日 (未經審核)	245,522

損益內之收益／虧損總額計入簡明綜合損益及其他全面收益表內之「衍生金融工具之公允值變動」。

(c) 並非按經常性基準以公允值計量之金融資產及金融負債之公允值

本公司董事認為，於簡明綜合財務報表按攤銷成本列賬之其他金融資產及其他金融負債之賬面值與其公允值相若。

截至2021年6月30日止六個月及截至2020年12月31日止年度內，第1級、第2級與第3級之間並無轉移。

29. 主要非現金交易

截至2021年6月30日止六個月，本集團已訂立以下主要非現金交易：

- (a) 於2021年6月30日出售事項後，本集團豁免應收出售集團款項約人民幣799,987,000元。出售事項之詳情載列於簡明綜合財務報表附註25(a)。
- (b) 截至2021年6月30日止六個月，本集團使用權資產之若干折舊資本化約人民幣51,740,000元(截至2020年6月30日止六個月：無)作為部分添置在建工程已計入物業、經營權及設備。
- (c) 截至2021年6月30日止六個月，永久證券之建議分派約人民幣110,992,000元(截至2020年6月30日止六個月：無)於2021年6月30日仍未支付。

30. 關聯方披露

除於簡明綜合財務報表其他地方披露之該等關聯方交易及結餘外，本集團與關聯方截至2021年及2020年6月30日止六個月之重大交易如下：

(a) 主要管理人員薪酬

本集團之主要管理人員包括本公司所有董事，彼等之薪酬詳情披露如下：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
董事薪酬	9,756	12,296

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

30. 關聯方披露(續)

(b) 與關聯方之交易

關聯方名稱	附註	交易性質	截至6月30日止六個月	
			2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
名萃	(i)	2016年可換股債券之估算 利息開支	24,809	14,563
太陽城博彩中介一人有限公司	(ii)	採購酒店住宿產品	25,272	61,394
		銷售旅遊相關產品	-	55
		管理服務開支	1,215	1,327
星望	(ii)	2018年可換股債券之估算 利息開支	12,177	7,896
		2018年承兌票據之估算 利息開支	20,489	11,828
		2018年貸款之估算利息 開支	-	10,675
		2019年貸款1之估算利息 開支	-	31,794
		2019年貸款2之估算利息 開支	-	15,865
		2020年貸款1之估算利息 開支	-	2,218
		2020年貸款2之估算利息 開支	-	8,878
		2021年貸款之估算利息 開支	8,002	-
		2018年承兌票據之利息 開支	2,504	2,733
		貸款利息開支	1,903	36,511
		永久證券之建議分派	110,992	-

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

30. 關聯方披露(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

關聯方名稱	附註	交易性質	截至6月30日止六個月	
			2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
金曜企業有限公司	(iii)	向一間合營公司貸款之利息收入	15,297	1,186
		向一間合營公司貸款之估算利息收入	20,846	5,721
Hoi An South Development Ltd	(iv)	酒店及綜合度假村之一般顧問服務收入	1,309	5,705
Better Linkage	(vii)	2018年可換股債券之估算利息開支	8,255	5,353
周先生及陳慧玲女士	(vi)	銷售旅遊相關產品	62	46
		旅遊代理服務收入	128	217
盧衍溢先生	(v)	銷售旅遊相關產品	2	59
		旅遊代理服務收入	18	-
東雋非控股股東		東雋可轉換貸款之估算利息開支	3,340	-
Westside及/或Travellers	(viii)	租賃負債利息	15,290	-

簡明綜合財務報表附註

截至2021年6月30日止六個月

30. 關聯方披露(續)

(b) 與關聯方之交易(續)

附註：

- (i) 名萃為本公司之直接控股公司。
- (ii) 太陽城博彩中介一人有限公司及星望由本公司主要股東、執行董事兼主席周先生全資擁有。
- (iii) 金曜企業有限公司為本公司之合營公司。本公司間接擁有金曜企業有限公司之50%股權。
- (iv) Hoi An South Development Ltd為金曜企業有限公司之間接非全資附屬公司，該公司為本公司之合營公司。本公司間接擁有Hoi An South Development Ltd約34%股權。
- (v) 本公司執行董事盧衍溢先生。
- (vi) 陳慧玲女士為周先生之配偶。
- (vii) Better Linkage為盧衍溢先生全資擁有。
- (viii) Westside及Travellers為SunTrust的非控股股東之同系附屬公司。

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份或債券中之權益及淡倉

於2021年6月30日，董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部之涵義)之股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊所記錄或根據證券及期貨條例第XV部或上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)而另行知會本公司及聯交所之權益如下：

(i) 於本公司股份及／或相關股份之好倉

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

其他資料

附註：

1. 此指由周先生透過名萃有限公司(持有4,991,643,335股股份)持有的權益。周先生擁有名萃有限公司的50%權益，因此被視為於4,991,643,335股股份中擁有權益。
 2. 於1,742,820,512股相關股份中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃有限公司及星望有限公司持有。

由名萃有限公司持有的1,546,153,846股相關股份指於本公司向名萃有限公司發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行的最多1,546,153,846股轉換股份。周先生持有名萃有限公司的50%權益，因此被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。

由星望有限公司持有的196,666,666股相關股份指於本公司另行向星望有限公司發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行的最多196,666,666股轉換股份。周先生擁有星望有限公司的100%權益，因此被視為於196,666,666股相關股份中擁有權益。
 3. 此指盧先生透過Better Linkage Limited及Ever Smart Capital Limited(均為盧先生全資及實益擁有的公司)持有的權益。
 4. 此指於本公司另行向Better Linkage Limited發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行的最多133,333,333股轉換股份。盧先生擁有Better Linkage Limited的100%權益，因此被視為於133,333,333股相關股份中擁有權益。
 5. 盧先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
 6. 歐先生於40,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.90港元認購股份。
 7. 施文龍先生於3,000,000份購股權中擁有權益，可按行使價每股0.455港元認購股份。
- * 百分比已根據本公司於2021年6月30日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)計算。

(ii) 於本公司相聯法團股份及／或相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	身份／權益性質	持有股份數目	佔已發行股份
				數目之概約 百分比*
凱升	周先生	受控制法團之 權益 ¹	3,141,561,811 ¹	69.66%

附註：

- 該等3,141,561,811股股份指本公司實益擁有之123,255,000股凱升股份及勝天控股有限公司(「勝天」)實益持有之3,018,306,811股凱升股份。於2021年6月30日，(a)勝天由本公司全資擁有；及(b)本公司由名萃有限公司擁有74.85%，而名萃有限公司由周先生及鄭丁港先生分別擁有50%。根據證券及期貨條例，周先生被視為於本公司擁有權益之凱升股份(包括勝天擁有權益之股份)中擁有權益。

* 該百分比乃根據凱升於2021年6月30日已發行股份總數(即4,509,444,590股)計算。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司董事或最高行政人員概無在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有根據證券及期貨條例第352條的規定，須記錄在本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部或標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

董事購買股份及債券的權利

除簡明綜合財務報表附註22「可換股債券／衍生金融工具」所披露者及下文所述之購股權計劃外，期內本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事可透過購買本公司或任何其他法團之股份或債券而獲益。

其他資料

於本公司股份及相關股份之主要權益及淡倉

於2021年6月30日，於本公司股份及相關股份擁有根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之主要股東權益如下：

於本公司股份及／或相關股份之好倉

名稱	身份／權益性質	持有股份數目	按股本衍生 工具持有相關 股份之數目	總計	總權益股份佔 已發行股份 總數之百分比*
名萃有限公司	實益擁有人	4,991,643,335 ¹	1,546,153,846 ²	6,537,797,181	98.04%
鄭丁港先生(「鄭先生」)	受控制法團之權益	4,991,643,335 ¹	1,546,153,846 ²	6,537,797,181	98.04%
周先生	受控制法團之權益	4,991,643,335 ¹	1,742,820,512 ³	6,734,463,847	100.99%

附註：

1. 名萃有限公司由周先生及鄭先生分別擁有50%。因此，周先生及鄭先生被視為於名萃有限公司持有的4,991,643,335股股份中擁有權益。
2. 此指於本公司早前向名萃有限公司發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時發行的1,546,153,846股轉換股份。名萃有限公司由周先生及鄭先生分別擁有50%及50%。因此，鄭先生被視為於1,546,153,846股相關股份中擁有權益。
3. 於1,742,820,512股相關股份中，1,546,153,846股相關股份及196,666,666股相關股份分別由名萃有限公司及星望有限公司持有。

由名萃有限公司持有的1,546,153,846股相關股份指於本公司之前向名萃有限公司發行的可換股債券按初步轉換價0.26港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行的最多1,546,153,846股轉換股份。周先生及鄭先生各擁有名萃有限公司的50%權益。由星望有限公司持有的196,666,666股相關股份指於本公司另行向星望有限公司發行的可換股債券按初步轉換價0.90港元(可予調整)獲悉數轉換時將予發行的最多196,666,666股轉換股份。周先生擁星望有限公司的100%權益。因此，周先生被視為於合共1,742,820,512股相關股份中擁有權益。

* 百分比已根據本公司於2021年6月30日已發行之股份總數(即6,667,972,746股)作出調整。

除上文所披露者外，於2021年6月30日，本公司並無獲任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)知會於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄之任何權益及淡倉。

購股權

(1) 本公司

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

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

於2021年6月30日，合共355,200,187份購股權未獲行使，包括根據購股權計劃及新購股權計劃分別授出之92,400,187份購股權及262,800,000份購股權。

以下乃購股權計劃及新購股權計劃主要條款之概要。

(A) 購股權計劃

目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

參與者

合資格參與者包括：

- (a) 本集團、本集團持有權益之公司或該公司附屬公司之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴或諮詢人或承建商(「聯屬人」)；

其他資料

- (b) 任何信託受託人之受益人或任何全權信託之全權對象，包括本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承建商；或
- (c) 本集團或聯屬人之任何董事、僱員、顧問、專業人員、客戶、供應商、代理、夥伴、諮詢人或承建商所實益擁有之公司。

行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

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

可發行股份總數及於本中期報告日期佔已發行股本之百分比

不會再根據該計劃授出購股權，因為該計劃已於2016年6月2日被終止。

行使購股權計劃下尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為92,400,187股，佔本公司已發行股份約1.38%。

每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間已發行本公司股份之1%。

根據購股權認購證券之期限

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

購股權行使前必須持有之最短期限

由董事會酌情釐定。

接納時應付金額

於接納時應付10港元。

付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

該計劃之餘下年期

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

(B) 新購股權計劃

目的

表彰及感謝承授人過往或可能對本集團所作出之貢獻。

參與者

合資格參與者包括：

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

行使價

由董事會釐定，且不得低於以下之較高者：

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

其他資料

行使新購股權計劃下尚未行使之本公司購股權後可供發行之股份總數及其佔截至本中期報告日期已發行股本之百分比

行使新購股權計劃下尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為262,800,000股，佔本公司已發行股份約3.94%。

行使購股權計劃及新購股權計劃下所有尚未行使之購股權後可供發行之本公司股份總數為355,200,187股，佔截至本中期報告日期本公司已發行股份約5.32%。

每名參與者之最高配額

不超過於任何十二個月期間已發行股份之1%。

根據購股權認購證券之期限

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

購股權行使前必須持有之最短期限

由董事會酌情釐定。

接納時應付金額

於接納時應付1港元。

付款金額／貸款須作出／償還之期限

不適用。

該計劃之餘下年期

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

(C) 購股權計劃之變動

截至2021年6月30日止期間，根據購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

類別	授出日期	於1.1.2021	期內				於30.6.2021	經調整 行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期
			授出	已行使	已註銷	已失效				
持續合約 僱員	12.12.2013	462,559	-	-	-	-	462,559	0.344 ¹	0.355 ³	13.12.2013- 12.12.2023
小計：		462,559	-	-	-	-	462,559			
顧問	12.12.2013	91,937,628	-	-	-	-	91,937,628	0.344 ¹	0.355 ³	13.12.2013- 12.12.2023
小計：		91,937,628	-	-	-	-	91,937,628			
總計：		92,400,187	-	-	-	-	92,400,187			

附註：

- 於2013年12月12日授出之購股權之原行使價為0.398港元，其後調整至0.344港元。購股權之行使價將因應供股或發行紅股或本公司股本之其他類似變動而作出調整。
- 當購股權已失效或被註銷，早前於購股權儲備確認之數額將轉撥至累計虧損。
- 本公司股份於緊接授出日期2013年12月11日前之原收市價為0.410港元，其後因供股或紅股發行或本公司股本之其他類似變動而調整至0.355港元。

其他資料

(D) 新購股權計劃之變動

截至2021年6月30日止期間，根據新購股權計劃授出之購股權變動按上市規則第17.07條列示如下：

類別	授出日期	於1.1.2021	期內				於30.6.2021	行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期
			授出	已行使	已註銷	已失效				
顧問	11.01.2017	120,000,000	-	-	-	-	120,000,000	0.202	0.199	11.01.2017- 10.01.2027
	19.04.2017	16,500,000	-	-	-	-	16,500,000	0.700	0.600	19.04.2017- 18.04.2027
	19.04.2017	3,600,000	-	-	-	(200,000)	3,400,000	0.700	0.600	19.04.2017- 18.04.2027
	19.04.2017	5,400,000	-	-	-	(300,000)	5,100,000	0.700	0.600	19.04.2018- 18.04.2027
	19.04.2017	9,000,000	-	-	-	(500,000)	8,500,000	0.700	0.600	19.04.2019- 18.04.2027
	04.09.2017	1,400,000	-	-	-	(200,000)	1,200,000	0.455	0.460	04.09.2017- 03.09.2027
	04.09.2017	2,100,000	-	-	-	(300,000)	1,800,000	0.455	0.460	04.09.2018- 03.09.2027
	04.09.2017	3,500,000	-	-	-	(500,000)	3,000,000	0.455	0.460	04.09.2019- 03.09.2027
	22.09.2020	2,880,000	-	-	-	(1,440,000)	1,440,000	0.900	0.760	22.09.2020- 21.09.2030
	22.09.2020	2,880,000	-	-	-	(1,440,000)	1,440,000	0.900	0.760	22.09.2021- 21.09.2030
	22.09.2020	3,840,000	-	-	-	(1,920,000)	1,920,000	0.900	0.760	22.09.2022- 21.09.2030
小計：		171,100,000	-	-	-	(6,800,000)	164,300,000			

其他資料

類別	授出日期	於1.1.2021	期內				於30.6.2021	行使價 港元	緊接 授出日期 前收市價 港元	行使期
			授出	已行使	已註銷	已失效				
董事										
盧先生	04.09.2017	8,000,000	-	-	-	-	8,000,000	0.455	0.460	04.09.2017- 03.09.2027
	04.09.2017	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.455	0.460	04.09.2018- 03.09.2027
	04.09.2017	20,000,000	-	-	-	-	20,000,000	0.455	0.460	04.09.2019- 03.09.2027
施文龍	04.09.2017	600,000	-	-	-	-	600,000	0.455	0.460	04.09.2017- 03.09.2027
	04.09.2017	900,000	-	-	-	-	900,000	0.455	0.460	04.09.2018- 03.09.2027
	04.09.2017	1,500,000	-	-	-	-	1,500,000	0.455	0.460	04.09.2019- 03.09.2027
歐先生	22.09.2020	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.900	0.760	22.09.2020- 21.09.2030
	22.09.2020	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	0.900	0.760	22.09.2021- 21.09.2030
	22.09.2020	16,000,000	-	-	-	-	16,000,000	0.900	0.760	22.09.2022- 21.09.2030
小計：		83,000,000	-	-	-	-	83,000,000			
持續合約 僱員										
	04.09.2017	2,100,000	-	(200,000) ⁴	-	-	1,900,000	0.455	0.460	04.09.2017- 03.09.2027
	04.09.2017	3,150,000	-	(300,000) ⁴	-	-	2,850,000	0.455	0.460	04.09.2018- 03.09.2027
	04.09.2017	5,250,000	-	(500,000) ⁴	-	-	4,750,000	0.455	0.460	04.09.2019- 03.09.2027
	22.09.2020	2,340,000	-	-	-	(540,000) ³	1,800,000	0.900	0.760	22.09.2020- 21.09.2030
	22.09.2020	2,340,000	-	-	-	(540,000) ³	1,800,000	0.900	0.760	22.09.2021- 21.09.2030
	22.09.2020	3,120,000	-	-	-	(720,000) ³	2,400,000	0.900	0.760	22.09.2022- 21.09.2030
小計：		18,300,000	-	(1,000,000)	-	(1,800,000)	15,500,000			
總計：		272,400,000	-	(1,000,000)	-	(8,600,000)	262,800,000			

其他資料

附註：

1. 購股權的行使價須在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動時進行調整。
2. 當購股權失效或註銷時，早前於購股權儲備確認的金額將轉入累計虧損。
3. 截至2021年6月30日止六個月，8,600,000份根據新購股權計劃授出的購股權已於本公司僱員及顧問辭任後失效。
4. 於2020年12月，本公司接獲行使1,000,000份購股權之通知，本公司已於有關購股權獲行使後在2021年1月發行1,000,000股新股份。

(2) 凱升

凱升購股權計劃(「凱升計劃」)

根據凱升計劃授出之購股權於2021年1月1日至2021年6月30日止期間之變動載列如下：

參與者類別	授出日期	購股權數目				於2021年 6月30日	行使價 (港元)	行使期
		於2021年 1月1日	已授出	已失效	已註銷			
凱升之獨立 非執行董事								
劉幼祥先生	13.12.2018	937,500	-	-	-	937,500	1.05	3
李澤雄先生	13.12.2018	937,500	-	-	-	937,500	1.05	3
僱員								
	01.09.2016	1,211,250	-	-	-	1,211,250	2.12	2
	13.12.2018	10,621,875	-	-	-	10,621,875	1.05	3
	02.11.2020	1,000,000	-	-	-	1,000,000	0.912	4
顧問								
	01.09.2016	5,448,750	-	-	-	5,448,750	2.12	2
總計		20,156,875	-	-	-	20,156,875		

附註：

1. 每份購股權賦予持有人認購凱升一股份之權利，而購股權之歸屬期由授出日期起直至行使期開始時。
2. 於2016年9月1日授出之購股權分為兩批，其中50%自2016年9月1日起至2021年8月31日可予行使，而餘下50%則自2017年9月1日起至2021年8月31日可予行使。
3. 於2018年12月13日授出之購股權之行使期為2018年12月13日至2023年12月12日。
4. 於2020年11月2日授出之購股權分為三批，其中30%自2020年11月2日起至2025年11月1日可予行使，30%自2021年11月2日起至2025年11月1日可予行使，而餘下40%則自2022年11月2日起至2025年11月1日可予行使。凱升股份於緊接授出日期前在聯交所的收市價為0.89港元。
5. 截至2021年6月30日止六個月，概無凱升計劃項下之購股權予以行使或註銷。

根據上市規則第13.51B(1)條有關董事資料之變更

根據上市規則第13.51B(1)條，董事資料變動如下：

盧先生獲委任為Suntrust Home Developers, Inc. (本公司之間接非全資附屬公司，其股份於菲律賓證券交易所上市)董事，自2021年5月4日起生效。

除上文所披露者外，經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至2020年12月31日止年度之年報日期起至本報告日期，有任何其他須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露之資料。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至2021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。

根據上市規則第13.22條作出之披露

於2021年6月30日，星將(本公司間接全資附屬公司)墊款予本集團擁有50%權益之合營公司金曜企業有限公司(「金曜」)，總額約為64,955,799美元(相當於約人民幣444,309,000元)(「墊款A」)。本集團已向金曜提供墊款A，以支持該項目之發展。墊款A乃參考本集團於金曜之持股百分比按比例提供。墊款A以星將股東貸款之方式提供，為免息、無抵押及無固定還款期。

此外，星將(作為貸款人)分別於2020年1月7日及2020年3月6日與金曜訂立兩份貸款協議，據此，星將向金曜墊付本金總額為34,045,000美元(於提取當日相當於約人民幣239,719,000元)之貸款(「墊款B」)。該等貸款按年利率1.5%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計5年後償還。

其他資料

於2020年7月6日，星將(作為貸款人)與金曜訂立貸款協議，據此，星將已向金曜墊付本金總額為30,000,000美元(於提取日期相當於約人民幣212,385,000元)的貸款(「**墊款C**」)。貸款按年利率14%計息、無抵押及須於融資首次提取日期起計12個月後償還，而到期日可延長至2022年2月28日。

給予金曜之墊款A、墊款B及墊款C合共超過上市規則第14.07(1)條所界定之資產比率8%。根據上市規則第13.22條，由本集團提供財務資助之本公司聯屬公司(定義見上市規則)於2021年6月30日之財務狀況表及本集團應佔聯屬公司權益呈列如下：

	財務狀況表 人民幣千元	本集團應佔權益 人民幣千元
非流動資產	7,159,111	2,567,642
流動資產	740,336	252,047
流動負債	(3,518,864)	(1,412,396)
非流動負債	(4,610,898)	(1,527,202)
非控股權益	(9,503)	-
負債淨額	(239,818)	(119,909)

企業管治

本公司致力於維持高水平之企業管治準則及程序，以保護所有股東之利益及加強問責及透明度。截至2021年6月30日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載之企業管治守則(「**企管守則**」)，惟以下偏離除外：

根據企管守則之守則條文第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。

根據企管守則之守則條文第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，由於需要處理其他公務，董事會主席周先生未能出席於2021年6月8日舉行之股東週年大會。

根據企管守則之守則條文第D.1.4條，本公司應有正式之董事委任書，訂明有關委任之主要條款及條件。本公司並無有關委任本公司執行董事周先生、盧先生、歐先生及施文龍先生之正式委任書。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席退任一次。

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2021年6月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

薪酬委員會

本公司已成立薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。薪酬委員會由三名獨立非執行董事組成。

提名委員會

本公司已成立提名委員會(「**提名委員會**」)，並已制訂其書面職權範圍，以界定其權限與職責。提名委員會由三名本公司獨立非執行董事組成。

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之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2021年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定準則。

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

審核委員會已審閱本中期報告內之未經審核簡明綜合財務報表，且董事會已於2021年8月31日批准及授權刊發本中期報告。

代表董事會

周焯華
主席