



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

嘉年華國際控股
有限公司

股份代號：00996

二零一四年
年報



目 錄

公司資料	2
主席報告	3
董事簡歷	5
管理層討論及分析	7
企業管制報告	13
董事會報告	26
獨立核數師報告	34
綜合損益及其他全面收益表	36
綜合財務狀況表	38
財務狀況表	40
綜合權益變動表	41
綜合現金流量表	44
綜合財務報表附註	46
所持主要物業詳情	131
財務概要	132



公司資料

董事會

執行董事

景百孚(主席)
梁永昌(行政總裁)
宮曉程

獨立非執行董事

陳偉璋
李志榮
胡競英

審核委員會

陳偉璋(主席)
李志榮
胡競英

薪酬委員會

陳偉璋(主席)
李志榮
胡競英

提名委員會

陳偉璋(主席)
胡競英
宮曉程

公司秘書

陳婉嫻

授權代表

景百孚
陳婉嫻

法律顧問

澳大利亞銘德律師事務所
盛德律師事務所

核數師

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

註冊辦事處

Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

總辦事處及香港主要營業地點

香港中環
干諾道中1號
友邦金融中心
20樓2003及2005室

股份登記及過戶總處

Codan Services Limited
Clarendon House, 2 Church Street
Hamilton HM 11, Bermuda

於香港之股份登記及過戶分處

卓佳標準有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心22樓

主要往來銀行

東亞銀行有限公司
中國民生銀行
平安銀行

股份代號

996

網站

www.0996.com.hk

主席報告

本人謹代表嘉年華國際控股有限公司（「本公司」）的董事（「董事」，每位稱「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績。

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合淨溢利約為117,800,000港元，去年同期虧損約為1,811,600,000港元。約為117,800,000港元的溢利主要來自於：(i)約為249,400,000港元的毛利（二零一三年：毛虧約1,050,800,000港元）及(ii)投資物業的公平值變動約為161,100,000港元。業績的增長主要來自於(i)收益增長約為867,600,000港元；(ii)出售物業的非現金項目調整之減少約為962,200,000港元；(iii)商譽減值虧損的減少約為543,700,000港元；(iv)投資物業公平值變動的增加約229,500,000港元；及(v)財務成本的減少約109,300,000港元。

展望

本集團致力於從房地產開發商轉型為中華人民共和國（「中國」）及海外領先的集旅遊、酒店和零售服務於一體的綜合項目開發商。與電子商務、單一的購物商場、酒店或主題公園等相對狹隘的消費渠道相比，本集團緊握隨着中國人民之財富及消費力不斷提高所帶來的機遇，開始探尋並逐漸傾向於推廣體驗式消費這種新的時尚生活理念。

我們新的商業模式是通過項目綜合體中體驗式消費的不同的主題來吸引和維繫顧客，其中包括高端購物廣場、娛樂設施齊全的國際知名奢華度假酒店、世界級會展中心、體育館、電影院、主題公園、各式各樣優質的餐廳、運動和娛樂場所。我們期待本集團設計、開發及管理的項目不僅給住戶和遊客帶來新的生活理念，並且能成為其所在城市的新地標，這離不開其優越的地理位置和卓越的零售、酒店、餐飲、休閒和娛樂設施。

我們的旗艦項目青島海上嘉年華預計於二零一五年中開始營運，這將成為上述體驗式消費主題的完美典範。

二零一四年下半年，本集團分別與臺灣義聯集團和馬來西亞成功集團簽訂了不具法律約束力的合作意向書和諒解備忘錄，雙方將以參股、合資和合作等方式在臺灣和中國共同開發和投資集主題公園、酒店和購物商場於一體的綜合業務。我們預計與此兩個集團的盡職調查和商洽可以在二零一五年完成。



主席報告

本集團將繼續鎖定中國和海外旅遊市場中與生活理念和消費相關的發展和併購商機，對於我們的目標客戶羣（即有消費需求和購買力的中國人）來說，這些旅遊市場增長潛力巨大。我們願意接受不同類型的目標資產，比如需要大量投資的開發中資產（未開發地區和擴建地區），已投入運營資產和有強勁的現金流量及較短資金回報期之輕資產。

此外，我們非常高興在二零一四年吸納了中國信託人壽保險有限公司和中國平安人壽保險公司成為我們的戰略股東。我們將視此兩個戰略股東為在體驗式消費、時尚生活和旅遊業務擴張上重要的合作夥伴，藉此本集團可以利用他們在臺灣、中國和其他地區廣泛的網絡和客戶羣、雄厚的資金實力和投資專業知識推進我們極具增長潛力的戰略發展計劃。

二零一四年是本集團發展成績卓著的一年，除了成功實現扭虧為盈外，憑藉著我們獨特的核心業務模式及樂觀的行業前景，本集團已於二零一四年五月十四日獲納入摩根士丹利全球小型股指數(MSCI)，於二零一五年三月九日起被正式納入恒生綜合中型股指數及滬港通之股通成分股，成為本集團發展史上的一個重要里程碑。

展望未來，本集團的核心業務，綜合旅遊及休閒項目將持續受益於不斷增長的旅遊市場，不斷擴大的中產階級和中國及海外已趨向於消費驅動型經濟。我們相信本集團可以充分利用我們的獨特的業務模式，以先行者的優勢，緊抓行業機遇。我們會繼續在中國及精選海外地區開發高水準的旅遊及休閒項目，致力於成為中國及海外領先的集旅遊、酒店和零售服務於一體的綜合項目開發商，從而為我們的股東創造穩定、長期且豐碩的投資回報。

最後，本人僅向所有的股東和商業夥伴表達我最誠摯的感謝，你們對集團的支持彌足珍貴。本人亦感謝所有的董事、高級管理層及員工的誠摯服務及貢獻。

主席
景百孚

香港，二零一五年三月十三日



董事簡歷

執行董事

景百孚先生，現年44歲，於二零一二年九月十日獲委任為執行董事，並於二零一二年十月二十二日獲委任為董事會主席。彼於物業開發及企業管理方面擁有豐富經驗。景先生現時為福建實達集團股份有限公司（一家於上海證券交易所上市之公司，股份代號：600734）之主席及董事。景先生曾為企展控股有限公司（一家於聯交所主板上市之公司，股份代號：1808）之執行董事，直至二零一四年一月二十四日。

梁永昌先生，54歲，於二零一四年五月二十六日獲委任為執行董事及於二零一四年七月一日獲委任為本公司行政總裁，而擔任本公司行政總裁職務負責本公司業務發展及一般性營運及執行由董事會不時制定之策略性方針。在獲委任為本公司行政總裁前，梁先生為中國燃氣控股有限公司（「中國燃氣」）（一間於聯交所上市之公司（股票代號：384））的副董事總經理、執行董事及首席財務官，直至二零一四年六月三十日。梁先生於投資銀行的13年職業生涯後於二零零五年初加入中國燃氣。梁先生曾任職的投資銀行包括雷曼兄弟、巴克萊資本及培基證券。在加入中國燃氣之前，梁先生為日本日聯證券的董事總經理及企業融資部主管。梁先生具備法律專業背景及香港、英國及威爾斯及澳洲之執業律師資格，並持有香港大學及倫敦大學學士學位，以及香港中文大學碩士學位。

宮曉程先生，30歲，於二零一二年三月七日獲委任為執行董事。彼亦為本公司提名委員會之成員。彼持有英國諾定咸大學之財務、會計及管理學士學位及倫敦政治經濟學院之房地產經濟及財務碩士學位。



董事簡歷

獨立非執行董事

陳偉璋先生，41歲，於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會之主席及薪酬委員會及提名委員會各自之委員。彼持有香港城市大學會計學文學士(榮譽)學位。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於會計及審計方面累積逾15年經驗。陳偉璋先生現時為家夢控股有限公司(股份代號：8101；一間在聯交所創業板上市之公司)之獨立非執行董事。彼於二零一二年三月獲委任為能源國際投資控股有限公司(股份代號：353；一間在聯交所主板上市之公司)的獨立非執行董事，並於二零一三年十一月調任為執行董事。

李志榮先生，現年37歲，於二零一五年二月五日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及薪酬委員會各自之成員。彼持有香港科技大學工商管理學士學位(一級榮譽)。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。彼亦為特許財務分析師。李先生曾任職多間大型國際會計師事務所，在審計及企業諮詢服務方面饒富經驗。彼現為聯交所主板上市公司中國水務集團有限公司之公司秘書。

胡競英女士，現年56歲，於二零一三年十二月十六日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。胡女士持有美利堅合眾國(「美國」)佛羅里達州立國際大學工商管理碩士學位，美國Barry University科學碩士學位及臺灣大學文學士學位(主修外語)。胡女士為香港會計師公會之會員及美國American Institute of Certified Public Accountants之會員。胡女士現時任職宏碁股份有限公司(一間於臺灣證券交易所上市的公司)全球財務長。胡女士自二零零五年一月起擔任香港匯俊會計師事務所有限公司之董事。彼自二零一一年三月起擔任企展控股有限公司(HK.1808)之獨立非執行董事，自二零一二年十二月起擔任台灣證券交易所上市公司久裕企業股份有限公司(TW.4173)之獨立董事，自二零一三年十一月起擔任聯太工業有限公司(HK.176)之獨立非執行董事，及自二零一四年五月起擔任綠景(中國)地產投資有限公司(前稱新澤控股有限公司)(HK.95)之獨立非執行董事。彼於二零零三年七月至二零一三年十月期間擔任Gigamedia Limited(其股份於美國納斯達克交易，股票代碼為GIGM)之董事，於二零一一年四月至二零一三年五月期間擔任台灣證券交易所前上市公司怡德股份有限公司之獨立董事，及於二零一三年八月二十七日至二零一四年十月三十一日期間擔任星美文化集團控股有限公司(前稱勤+綠媒體服務有限公司)(HK.2366)之非執行董事。彼在會計及財務方面積逾二十年經驗。



管理層討論及分析

公司概覽

本集團之主要業務為中華人民共和國（「中國」）及精選海外旅遊勝地之生活時尚、休閒、娛樂、零售、酒店和旅遊業務。

業務回顧

於二零一四年上半年，中華人民共和國政府（「中國政府」）對物業的調控措施使得物業市場依然充滿挑戰。然而，從下半年開始，中國政府開始放寬此政策。鑒於中國強大的經濟基礎、快速城市化進程，巨大的消費潛力和蓬勃發展的旅遊業，董事們相信長遠來看，一級城市和旅遊城市的物業市場非常樂觀。

董事們相信與之前定位的房地產開發商不同，本集團及時地轉型為在中國及精選海外旅遊勝地集旅遊、酒店和零售項目於一體的大型綜合旅遊項目開發商，推廣體驗式消費主題，包括：主題公園、國際名品折扣商場、酒店、餐飲、休閒和娛樂設施，這一舉措會在未來數年中取得豐碩的成果。

物業發展及物業投資

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的物業發展及物業投資業務收益大約為1,412,700,000港元，與二零一三年同期相比，收益增加約877,200,000港元或增長約為164%。該等1,412,700,000港元的收入全部來源於青島和成都銷售物業住宅單位之交付。

財務回顧

財務業績

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合淨溢利約為117,800,000港元，去年同期虧損約為1,811,600,000港元。約為117,800,000港元的溢利主要來自於：(i)約249,400,000港元的毛利（二零一三年：毛虧約為1,050,800,000港元）及(ii)投資物業的公平值變動約161,100,000港元。業績的增長主要來自於(i)收益增長約為867,600,000港元；(ii)出售物業的非現金項目調整之減少約962,200,000港元；(iii)商譽減值虧損的減少約為543,700,000港元；(iv)投資物業公平值變動的增加約229,500,000港元；及(v)財務成本的減少約109,300,000港元。



管理層討論及分析

資本結構、流動性及財務資源

截至二零一四年十二月三十一日，本公司之法定股本為5,000,000,000港元，分為25,000,000,000股每股面值為0.2港元之股份；已發行股本約2,775,800,000港元，分為13,778,884,046股每股面值為0.2港元之股份。

截至二零一四年十二月三十一日，本公司之流動資產及流動負債分別約為9,120,500,000港元（二零一三年：約7,778,800,000港元）及約4,844,200,000港元（二零一三年：約為4,231,300,000港元）。截至二零一四年十二月三十一日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為1.88倍，而於二零一三年十二月三十一日則為1.84倍。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團資產總值和負債總額分別約為17,536,900,000港元（二零一三年：約14,763,900,000港元）和約為10,923,200,000港元（二零一三年：約9,087,100,000港元）。截至二零一四年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算得出之負債比率約為0.62倍，而二零一三年十二月三十一日則為0.62倍。

截至二零一四年十二月三十一日，現金及現金等價物約1,418,000,000港元（二零一三年：約494,500,000港元）。現金及現金等價物的上升主要原因由於是截至二零一四年十二月三十一日止年度因新借款和資本籌集之增加。

截至二零一四年十二月三十一日，本集團以借款及長期債務（包括融資租賃項下之責任、可轉股票據和承兌票據）除以權益總額列示資產負債比率約100.3%（二零一三年：68.4%）。資產負債比率上升主要是由於集團借款的增加所致。

於二零一三年十一月，本集團公開募得資金淨額約432,100,000港元。截至二零一四年十二月三十一日，資金淨額已全數用於以下用途(i) 368,600,000港元用於未來發展及擴張及(ii) 63,500,000港元用於企業一般營運資金。

於二零一四年一月，本集團與海通國際財務有限公司安排的融資機構簽訂了600,000,000港元的定期貸款融資協議（「二零一四年定期貸款融資」）。按貸款協議，貸款融資的到期日為首次提款日後的二十四個月，此日期可在原協議到期日基礎上順延十二個月。該貸款亦是由若干附屬公司作為擔保人。此外，該融資協議對景百孚先生（「景先生」），本集團之控股股東及董事會主席，有一個強制履行義務且景先生以個人名義擔保此融資協議。於二零一四年期間，本集團已提款約287,300,000港元。於二零一四年十二月四日，此貸款已全數償還，該融資已終止並取消。因此，所有擔保人和抵押物的責任亦獲解除。

於二零一四年十二月，海通國際證券有限公司（海通國際財務有限公司之附屬公司），作為本集團獨家全球協調人及獨家賬簿管理人，在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市並發行本金總額為500,000,000人民幣的兩年期高級無抵押債券。發行此高級債券實收款項的一部分已用於全額償付二零一四年定期貸款融資中的未償還款項。此高級債券年利息為11.5%，每半年支付。此高級債券由若干附屬公司作擔保，且對本集團，包括財務比例和淨有形資產價值的維持，施加若干契諾。

管理層討論及分析

於二零一四年期間，本集團若干附屬公司亦與數家中國內地銀行及財務機構簽訂了融資協議包括擔保及抵押協議，這些貸款同時也對集團施加了若干契諾及此些附屬公司擔任其貸款。這些貸款期限從十二個月至三十六個月不等。自二零一四年十二月三十一日，本集團國內附屬公司所有的有效外部借款總額約5,853,700,000港元，其中5,750,000,000港元已由土地使用權、物業及景先生個人擔保。

貸款中未償還金額的利率通常是按照相關銀行提供此類貸款基準利率計算。利率可以按月支付，亦可以按季支付，支付時間必須按特定借款協議規定的日期。自二零一四年十二月三十一日起，集團貸款中未償還款項總額的加權平均利率為每年12.37%。

於二零一四年十一月二十六日，本公司通過配售股份的形式配售及發行了220,000,000股每股0.2港元的及每股配售價為1.13港元的股份於中國信託人壽保險有限公司(中國信託人壽)。此次配售在擴大本公司股東基礎及資金基礎的同時為公司提供籌集資金的機會。配售所得總收益及淨收益分別約248,600,000港元和247,700,000港元(扣除費用)。每股淨價約1.126港元。截至二零一四年十二月三十一日止，(i)約156,000,000港元已用於未來發展和擴展業務；(ii)約53,000,000港元已用作營運資金；及(iii)剩餘款項已作為銀行存款。

於二零一四年十二月九日，本公司通過配售股份的形式配售及發行了645,000,000股每股0.2港元的及配售價為1.15港元的股份於平安人壽保險有限公司(平安人壽)。本次配售在擴大本公司股東基礎及資金基礎的同時為公司提供籌集資金的機會。配售所得總收益及淨收益分別約741,800,000港元和726,800,000港元(扣除費用)。每股淨價約為1.127港元。截至二零一四年十二月三十一日止，款項已作為銀行存款。

外匯風險

本集團絕大部分銷售及經營成本均以進行銷售或產生成本之本集團每單一實體之功能貨幣計值，如：人民幣或港元。截至二零一四年十二月三十一日，本公司500,000,000人民幣的貸款為人民幣計值，除此之外，集團其他借貸或批股均以每單一實體之功能貨幣計值。故此，董事認為貨幣風險為低至中等。本集團目前並無有關貨幣風險之正式貨幣對衝政策。董事持續監控本集團所面對之風險，並將於有需要時考慮對衝貨幣風險。

或然負債

截至二零一四年十二月三十一日，本集團概無任何重大或或然負債。

本集團資產抵押

截至二零一四年十二月三十一日，本集團已向銀行及其他財物機構抵押約13,371,600,000港元的土地使用權和物業和銀行存款(二零一三年：約12,971,500,000港元)，以為本集團獲授之若干貸款提供抵押。

管理層討論及分析

僱員資料

截至二零一四年十二月三十一日，本集團擁有之僱員284名（於二零一三年十二月三十一日：268名員工）。本集團員工之薪酬乃基於其工作經驗及表現而制訂，且其薪金及福利符合市場水平。截至二零一四年十二月三十一日，本集團之員工成本約86,700,000港元（二零一三年：約52,400,000港元），較二零一三年同期增長約65.3%。僱員成本之增加主要是由於二零一四年授予之股份認購權。

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金和其他福利	55,832	50,285
以股份支付員之員工補償	27,487	—
退休福利計劃供款	3,371	2,146
員工福利開支總額	86,690	52,431

股息

董事會議決不建議派付截至二零一四年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一三年十二月三十一日：無）。

展望

本集團董事相信我們是中國唯一公開上市的集旅遊、酒店和零售項目於一體的大型綜合項目開發商，其中包括主題公園、酒店、國際名品折扣購物商場、餐飲、會展中心、休閒、娛樂和康樂設施。本集團致力於推廣主題體驗式休閒及旅遊概念，為顧客提供涵蓋不同獨特主題的一站式體驗，以把握中國人民日益富裕及消費力不斷增強，以及中國及海外旅遊市場快速增長所帶來的極具吸引力之發展良機。

旅遊及休閒消費已成為促使中國經濟結構轉型的支柱產業，在政策和基礎設施建設方面得到中國政府的大力支持。近年來，中國旅遊產業增長迅猛，顯示了巨大的發展潛力。中國國家統計局數據顯示，二零一四年國內遊客總數突破3,610,000,000人次，從二零零九年到二零一四年複合年增長率(CAGR)為13.7%。國內旅遊總收入增長更快，於二零一四年突破3,031,000,000,000元人民幣，從二零零九年到二零一四年的複合年增長率24.4%。我們把目光鎖定在中國迅速發展且可支配收入不斷增加中產階級，他們更願意在休閒活動中投入時間和金錢，無論是中國國內的旅遊市場，亦或是海外精選旅遊勝地。

管理層討論及分析

我們的旗艦項目青島海上嘉年華，目前正在開發中且即將開幕，此項目位於山東省青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區，總佔地面積約為348,900平方米，總建築面積約800,000平方米。我們相信青島海上嘉年華是中國同類項目中第一個集商業、住宅和旅遊於一體的大型綜合項目。其中包括室內外水下海洋探險主題遊樂園、以家庭為主設計的高檔酒店和奢侈酒店、國際名品折扣購物廣場、河畔主題餐廳街、會展中心、可舉辦多種藝術表演的表演廣場、娛樂不夜城—以多廳式影城、KTV、電玩城、醫學美容、樂高學校、兒童職業體驗館和室內溜冰場為特色。我們旨在將青島海上嘉年華打造成為中國最佳旅遊勝地。該項目於二零一零年開始開發，目前預計將於二零一五年中期開始營運。作為經營模式的一部分，我們也開發和銷售高端濱海住宅物業，該物業與青島海上嘉年華的主題樂園、購物商場和酒店毗鄰。我們繼續尋求機會來進一步發展眼下項目，同時在中國及海外精選旅遊勝地中尋找集旅遊、酒店和零售投資及開發於一體的有潛力的新項目和開發中的項目，無論是獨家開發商，亦或是有戰略夥伴的聯合開發商。

本集團於二零一四年十二月與青島鑫創海商貿有限公司簽訂合約，根據合約本集團將收購一幅位於中國山東省青島嶗山區之土地75%的股本權益，總用地面積約44,000平方米。對價總額為450,000,000元人民幣，本公司已支付訂金約420,000,000元人民幣。該地塊計劃發展成為商業綜合項目，包括(但不限於)商場、豪華酒店及高端住宅。

二零一四年七月，本集團與義聯集團簽訂了不具法律約束力的意向合作意向書，擬以參股、合資和合作等多種形式在中國及臺灣的綜合遊樂、酒店及商場業務上進行共同開發投資。若根據二零一五年一月修訂的合作意向書預期交易獲達成，我們將會收購(i)義大開發股份有限公司81%的股本權益，該公司目前擁有義大遊樂世界和義大世界購物廣場的所有權利和經營權利，(ii)義大天悅國際酒店有限公司40%的股本權益包括其經營權，該公司擁有義大天悅飯店一期的所有權利和經營權利及義大天悅酒店二期的開發權，及(iii)義大皇家酒店有限公司19%的股本權益，該公司目前擁有義大皇家酒店所有權利和經營權利，該酒店位於台灣高雄的義大世界——一個受本地人和遊客歡迎的觀光勝地。據義聯集團所示，二零一三年至二零一四年義大世界吸引了一千萬遊客前來觀光旅遊。我們相信此項目有巨大潛力吸引日益增加且消費力極強的國內遊客到臺灣旅遊。

二零一四年九月，我們與馬來西亞的Berjaya Leisure和Berjaya Times Square簽訂諒解備忘錄，提議收購成功(中國)大廣場有限公司70%股本權益，該項目位於河北省三河市燕郊國家高新技術產業開發區，主要開發大型多用途商用發展專案，離北京市中心只有30公里。該項目總佔地面積約為306,000平方米，總建築面積約1,200,000平方米(約530,000平方米的建築面積等待審批)。由於該廣場地理位置優越，鄰近人口眾多的北京、天津及河北其餘主要城市，如果收購獲達成，將為集團把握北京市郊龐大的旅遊及消費商機提供一個平臺。

於二零一四年十一月十七日，中國信託金融控股有限公司(「中信金控」)的主要附屬公司之一中國信託人壽保險有限公司(「中國信託人壽」)持有公司已發行股份約1.68%，成為我們的策略股東，對本公司投資約249,000,000港元。

管理層討論及分析

中信金控為亞洲領先金融機構集團，據點遍及全球，業務甚是多元化，包括銀行、保險、證券、資產管理及投資。作為經驗豐富及目光遠大的環球投資者，中信金控透過中信人壽入股本集團，預示了(1)對集團抓對時機，從房地產開發商轉型為中國及亞洲其他地區的集大型綜合旅遊、酒店及零售專案開發商，以提供體驗式消費主題如主題樂園、國際名品折扣中心、酒店、餐廳、休閒娛樂及演藝設施充滿信心；及(2)在評估本集團的業務模式、策略發展計劃及現有項目之後，認同面對中國人口日益富裕、購買力增強以及海內外旅遊市場的快速發展，與集團結為夥伴是把握其中龐大商機的最佳途徑。

董事將中信金控視為體驗式消費和旅遊業務擴張上重要的合作夥伴，本集團可以利用其在臺灣、中國內地和其他地區的全球性影響、金融資源和投資專業知識，推進我們極具增長潛力的策略發展計劃。

於二零一四年十一月，中國平安保險集團有限公司(「平安集團」)領導下的平安人壽保險有限公司(「平安人壽」)持有本公司已發行股份約4.68%成為本集團的第二大股東，對本公司投資約742,000,000港元。董事將平安人壽視為市場擴張和發展戰略上另一重要的合作夥伴，且相信本集團可以利用平安廣泛的網絡和客戶羣、金融資源和投資專業知識支持我們在體驗式消費和時尚生活的業務模式。

董事們很高興通過這兩次股份配售擴大我們的股東基礎，其中涵蓋了對中國及海外地區體驗式消費，時尚生活及旅遊業會持續增長真正充滿信心的長期和機構投資者們。由向戰略股東中國信託人壽和平安人壽配售股份所帶來之實收款項會進一步增強本集團的財務實力以開展體驗式消費和旅遊之業務模式及實施戰略發展計劃，預計將會長期地為我們的股東創造巨大價值。

此外，本集團通過二零一四年十二月發行的500,000,000元人民幣點心債券，二零一五年一月發行200,000,000港元債券及另一個於二零一五年二月及三月發行的200,000,000港元債券，我們成功利用資本市場，擴大了不僅限於銀行貸款的資金來源。董事們計劃於二零一五年繼續通過用較低的債券利息及／或不僅限於銀行貸款來降低及／或再融資更高的銀行貸款利率以降低融資成本。

我們有一支來自中國、香港、臺灣、馬來西亞、美國、英國和澳大利亞的不同領域的專業人事組成的經驗豐富管理和營運團隊，他們在相關及跨行業領域有豐富的經驗，如：項目開發和管理、運營、融資、銀行及零售。董事相信我們可以運用管理團隊的經驗進一步更有效得發展和擴張我們的業務。

總之，董事相信我們已經做好準備，在國內(如青島)和海外精選旅遊勝地(如臺灣)，利用日益增長的旅遊市場和消費趨勢，因為我們擁有經驗豐富的管理及營運團隊，合作夥伴的支持和雄厚的資金實力來實施我們的體驗式消費、生活時尚、旅遊業務模式和戰略發展計劃。

企業管治報告

本公司一直致力維持良好之企業管治標準及程序，以確保披露資料之完整性、透明度及質素，從而提高股東價值。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)中所載之守則條文作為其本身之企業管治守則。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文，惟有所偏離守則條文第A.4.1條、第A.6.7條、第D.1.4條及第E.1.2條，解釋如下。

根據企業管治守則之守則條文第A.4.1條，非執行董事之委任應有指定任期並須接受重選。於二零一四年十二月十日辭任的前獨立非執行董事陳偉業先生(「陳偉業先生」)及梁寶瑩女士(「梁女士」)的委任並無指定任期，惟彼等須根據本公司章程細則(「章程細則」)輪值退任及重選。

根據企業管治守則之守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。獨立非執行董事胡競英女士及梁女士由於各自之公務而未能出席於二零一四年五月二十日舉行之本公司股東週年大會(「二零一四年股東週年大會」)。

根據企業管治守則之守則條文第D.1.4條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關委任的主要條款及條件。本公司並無向陳偉業先生及梁女士發出正式委任書。惟董事須根據章程細則輪席退任。此外，董事於履行彼等作為董事之職責及責任時，已遵守公司註冊處所頒佈之「董事責任指引」以及香港董事學會出版之「董事指引」及「獨立非執行董事指南」(如適用)之指引條文。此外，董事積極遵守根據法規及普通法之要求、上市規則、法律及其他法規之要求及本公司之業務及管治政策。

企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事會主席應出席股東週年大會。董事會主席景百孚先生由於其事先另有事務處理而未能出席二零一四年股東週年大會。

除上文所述者外，董事認為，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度已遵守企業管治守則所載之守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所載有關董事進行證券交易的操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度一直遵守標準守則所載規定標準。

企業管治報告

董事會

董事會負責領導及控制本公司，並負責制定本集團之整體策略，檢討營運及財務表現。本集團整體策略、主要收購及出售、年度預算、年度及中期業績、建議委任或重新委任董事、主要資本交易之批准及其他重大的經營及財務事項，須留待董事會決定或考慮。管理層獲董事會授權負責本集團之日常管理。此外，董事會亦已授權各董事委員會履行各項職責。各董事委員會之進一步詳情已載於本報告。

董事會現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事：

執行董事

景百孚(主席)
梁永昌(行政總裁)
宮曉程

獨立非執行董事

陳偉璋
李志榮
胡競英

董事會成員間概無財務、業務、家族或其他重大／相關關係。董事會之上述均衡組合，以確保董事會之高度獨立性。董事會之組成反映其技能與經驗相平衡，可作出有效領導。董事之履歷詳情載於第5至6頁「董事簡歷」一節。

董事之培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條規定，所有董事應參加持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保彼等向董事會作出知情及恰當之貢獻。

全體董事均已參加持續專業發展，並已向本公司提供彼等於截至二零一四年十二月三十一日止財政年度接受培訓之記錄。

企業管治報告

截至二零一四年十二月三十一日以前各董事接受之個人培訓記錄概述如下：

董事姓名	參加董事 責任相關之 研討會/ 閱讀相關材料
執行董事	
景百孚先生(主席)	✓
梁永昌先生(行政總裁) (於二零一四年五月二十六日委任為 執行董事及二零一四年七月一日 委任為行政總裁)	✓
宮曉程先生	✓
獨立非執行董事	
陳偉璋先生 (二零一四年十二月十日委任)	✓
李志榮先生 (二零一五年二月五日委任)	不適用
胡競英女士	✓

主席及行政總裁

企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁之角色應有區分。

這兩個職務由兩人擔任以確保兩者各自獨立性及其各自職責和義務。景百孚先生為董事會主席，梁永昌先生為本公司行政總裁。景先生負責董事會管理及本集團戰略性計劃。梁先生負責集團業務之日常事務管理。本公司認為主席和行政總裁的職責已明確劃分。



企業管治報告

非執行董事

獨立非執行董事之委任有指定任期，彼等亦須根據章程細則三年至少一次輪值退任。

三名獨立非執行董事均為卓越人才，持有會計及金融方面之學術及專業資格。憑藉彼等於各行各業累積之經驗，可為有效履行董事會之職務及職責提供強大支援。各獨立非執行董事已就其獨立身份向本公司發出年度確認書，而本公司認為彼等均屬上市規則第3.13條項下之獨立人士。

董事會成員多元化政策

董事會於二零一三年八月二十三日採納董事會成員多元化政策，旨在列載本公司董事會為達致董事成員多元化。本公司明白董事會成員多元化有助於實現本公司戰略目標和可持續發展。本公司通過考慮性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及工作年限等因素尋求實現董事會成員多元化。公司在制定董事會成員的最佳組合時會時不時考慮業務模式和具體需求。

根據董事會成員多元化政策董事會向提名委員會下達若干職權。提名委員會將時不時討論及評估推行董事會多元化之可計量目標以確保實現這些目標之適當性和進度。

提名委員會將時不時審議該政策以確保其行之有效。

董事會會議

董事會每年大約按四個季度舉行四次預定董事會會議，亦會於需要時另外舉行會議。本公司會預先計劃有關四次預定會議。董事會將於定期董事會會議上檢討營運及財務表現，以及審閱及批准年度及中期業績。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行十二次會議。全體董事均有機會將任何事宜納入董事會定期會議議程，且於董事會會議舉行前，均享有充份時間事先審閱與將予討論事宜相關之文件及資料。



企業管治報告

董事姓名	出席會議次數
執行董事	
景百孚先生(主席)	9/12
王雄先生(前副主席) ^(附註一)	7/7
梁永昌先生(行政總裁) ^(附註二)	8/8
宮曉程先生	10/12
韓銘生先生 ^(附註三)	1/1
獨立非執行董事	
陳偉璋先生 ^(附註四)	1/1
李志榮先生 ^(附註五)	不適用
胡競英女士	8/12
潘維剛女士 ^(附註六)	1/1
陳偉業先生 ^(附註七)	10/11
梁寶瑩女士 ^(附註七)	10/11

附註：

1. 王雄先生於二零一四年十月二十四日辭任副主席，彼辭任前舉行了七次董事會會議。
2. 梁永昌先生於二零一四年五月二十六日獲委任為執行董事，彼獲委任後舉行了八次董事會會議。
3. 韓銘生先生於二零一四年一月十六日辭任執行董事，彼辭任前舉行了一次董事會會議。
4. 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，彼獲委任後舉行了一次董事會會議。
5. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任為獨立非執行董事。
6. 潘維剛女士於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事並於二零一五年二月五日辭任，彼任職期間舉行了一次董事會會議。
7. 陳偉業先生和梁寶瑩女士於二零一四年十二月十日辭任獨立非執行董事，彼等辭任前舉行了十一次董事會會議。

董事會會議記錄由公司秘書保存，並可供董事查閱。每名董事會成員均有權查閱董事會文件及相關資料，亦可在不受限制下取得公司秘書之意見及享用其服務，並可於需要時尋求外界專業意見。

本公司已就針對其董事作出之相關法律行動，安排適當之保險保障。

企業管治報告

股東大會

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司舉行一次股東大會，即二零一四年五月二十日舉行之二零一四年股東週年大會。

董事姓名	出席會議次數
執行董事	
景百孚先生(主席)	0/1
王雄先生(前副主席) ^(附註一)	1/1
梁永昌先生(行政總裁) ^(附註二)	不適用
宮曉程先生	1/1
韓銘生先生 ^(附註三)	不適用
獨立非執行董事	
陳偉璋先生 ^(附註四)	不適用
李志榮先生 ^(附註五)	不適用
胡競英女士	0/1
潘維剛女士 ^(附註六)	不適用
陳偉業先生 ^(附註七)	1/1
梁寶瑩女士 ^(附註七)	0/1

附註：

1. 王雄先生於二零一四年十月二十四日辭任執行董事及本公司副主席，彼辭任前舉行了一次股東大會。
2. 梁永昌先生於二零一四年五月二十六日獲委任為執行董事，彼獲委任後並無舉行股東大會。
3. 韓銘生先生於二零一四年一月十六日辭任執行董事，彼辭任前並無舉行股東大會。
4. 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，彼獲委任後並無舉行股東大會。
5. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任獨立非執行董事。
6. 潘維剛女士於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事並於二零一五年二月五日辭任，彼任職期間並無舉行股東大會。
7. 陳偉業先生和梁寶瑩女士於二零一四年十二月十日辭任獨立非執行董事，彼等辭任前舉行了一次股東大會。

董事會負責與股東持續保持對話，尤其是藉股東週年大會或其他股東大會與股東溝通，並鼓勵股東參加大會。

企業管治報告

提名委員會

於考慮提名新董事時，董事會將計及候選人士之資歷、才能、工作經驗、領導能力及專業操守。

本公司已於二零一二年三月二十八日成立提名委員會，並訂定書面職權範圍，目前由兩名獨立非執行董事陳偉璋先生(主席)及胡競英女士以及一名執行董事宮曉程先生組成。提名委員會之職權範圍現可於聯交所及本公司網站瀏覽。

提名委員會所採納之職權範圍與企業管治守則所載守則條文一致。

提名委員會之職能為檢討及監督董事會之架構、規模及成員多元化；就完善本集團策略之任何建議變動向董事會提供推薦建議；物色合資格人選出任董事會成員；評估獨立非執行董事之獨立性；檢討董事會成員多元化政策及檢討董事會為董事會成員多元化政策而制定的可計量目標和達標進度；以及就委任或重新委任董事及董事(特別是主席及行政總裁)繼任計劃向董事會提供推薦建議。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，以評估獨立非執行董事之獨立性；考慮董事之重選；以及檢討董事會之架構、規模及成員多元化。

成員姓名	出席會議次數
陳偉璋先生(主席) ^(附註一)	不適用
陳偉業先生(前主席) ^(附註二)	1/1
韓銘生先生 ^(附註三)	不適用
胡競英女士	1/1
宮曉程先生 ^(附註四)	1/1

附註：

1. 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為主席，彼獲委任後並無舉行會議。
2. 陳偉業先生於二零一四年十月二十四日停任主席，彼停任前舉行了一次會議。
3. 韓銘生先生於二零一四年一月十六日停任成員，彼停任前並無舉行會議。
4. 宮曉程先生於二零一四年一月十六日獲委任為成員，彼獲委任後舉行了一次會議。

除舉行上述會議外，提名委員會通過書面決議建議董事會委任董事和行政總裁。

企業管治報告

薪酬委員會

本公司成立薪酬委員會，並訂立書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳偉璋先生（主席）、李志榮先生和胡競英女士組成。薪酬委員會之職權範圍現可於聯交所網站及本公司網站瀏覽。

薪酬委員會所採納之職權範圍與企業管治守則所載守則條文一致。

薪酬委員會之職能為就全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構，及就制訂薪酬政策設立正規而具透明度的程序，向董事會提供推薦建議。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，以檢討董事之薪酬待遇。

成員姓名	出席會議次數
陳偉璋先生(主席) ^(附註一)	不適用
陳偉業先生(前主席) ^(附註二)	1/1
梁寶瑩女士 ^(附註三)	1/1
潘維剛女士 ^(附註四)	不適用
李志榮先生 ^(附註五)	不適用
胡競英女士	1/1

附註：

1. 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為主席，彼獲委任後並無舉行會議。
2. 陳偉業先生於二零一四年十二月十日停任主席，彼停任前舉行了一次會議。
3. 梁寶瑩女士於二零一四年十二月十日停任主席，彼停任前舉行了一次會議。
4. 潘維剛女士於二零一四年十二月十日獲委任為成員並於二零一五年二月五日停任，彼任職期間並無舉行會議。
5. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任為成員。

除舉行上述會議外，薪酬委員會亦通過書面決議向董事會提出新董事之建議薪酬及建議授予股份認購權。

應付董事及高級管理層之酬金乃根據彼等各自僱傭協議所訂明之合約條款(如有)，以及由董事會參考本公司薪酬委員會之推薦建議、本集團之表現及當時市場狀況釐定。有關董事及高級管理層之薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

企業管治報告

審核委員會

本公司已於一九九九年十一月九日成立審核委員會，並訂定書面職權範圍，現時由三名獨立非執行董事陳偉璋先生(主席)、李志榮先生及胡競英女士組成。審核委員會之職權範圍現可於聯交所及本公司網站瀏覽。

審核委員會所採納之職權範圍與企業管治守則所載守則條文一致。

審核委員會主要負責就委任、續聘及罷免外聘核數師及批准外聘核數師之酬金及委聘條款，以及有關核數師辭任或罷免之任何問題向董事會提供推薦建議；審閱本集團之中期及年度報告及財務報表；及監察本公司之財務申報制度(包括資源之充足性，本公司負責財務申報員工之資格及經驗及彼等之培訓安排及預算)以及內部監控程序。

審核委員會定期與外聘核數師會面，以討論審核過程中任何需關注事宜。審核委員會向董事會呈交中期及年度報告前先進進行審閱。審核委員會不僅著重會計政策及慣例變動之影響，亦著重於審閱本公司中期及年度報告時遵守會計準則、上市規則及其他法例規定。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。

成員姓名	出席會議次數
陳偉璋先生(主席) ^(附註一)	不適用
陳偉業先生(前主席) ^(附註二)	2/2
梁寶瑩女士 ^(附註三)	2/2
潘維剛女士 ^(附註四)	不適用
李志榮先生 ^(附註五)	不適用
胡競英女士	2/2

附註：

1. 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為主席，彼獲委任後並無舉行會議。
2. 陳偉業先生於二零一四年十二月十日停任主席，彼停任前舉行了兩次會議
3. 梁寶瑩女士於二零一四年十二月十日停任成員，彼停任前舉行了兩次會議。
4. 潘維剛女士於二零一四年十二月十日獲委任為成員並於二零一五年二月五日停任，彼任職期間並無舉行會議。
5. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任為成員。

企業管治報告

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱本集團之年度及中期業績，並認為有關業績之編製已遵守適用會計準則及上市規則。

審核委員會已留意本集團之現有內部監控系統，並知悉有關系統將每年進行檢討。

截至二零一四年十二月三十一日止年度之賬目乃由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於本公司應屆股東週年大會（「二零一五年股東大會」）結束時屆滿。審核委員會已向董事會作出推薦，建議於本公司二零一五年股東週年大會上續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

企業管制職能

由董事會行使企業管制職能。

企業管制職能旨在發展和檢討公司管制政策和規範，遵守企業管制守則和其他法律或規管要求向董事會提建議，監督新董事給公司項目的定位，檢討和監控董事及高管人員之培訓及持續職業發展，發展、檢討和監控行為準則和適用於員工及董事的實施手冊（如有的話）和檢討本公司企業管制報告之披露。

截至二零一四年十二月三十一日之財政年度，董事會舉行過一次會議以檢討董事和高管之培訓和持續專業發展、檢討本公司遵守企業管治守則的情況，及檢討本公司企業管治報告之披露。

核數師酬金

年內已付／應付本公司核數師之酬金載列如下：

已提供服務	已付費用／應付費用 千港元
核數服務	1,300
非核數服務*	350
	<hr/>
總計：	1,650
	<hr/>

* 非核數服務包括發行高級債券及中期審閱。

企業管治報告

公司秘書

本公司已委任統一企業服務有限公司(「統一」)(一間提供公司秘書服務之外部專業公司)為本集團提供各項合規公司秘書服務,以協助本集團應付規管環境之變動及配合不同商業需要。

統一之代表陳婉繁女士(「陳女士」)已獲委任擔任本公司之署名公司秘書。

本公司執行董事兼行政總裁宮曉程先生為公司秘書於本公司之主要聯絡人。

根據上市規則第3.29條,截至二零一四年十二月三十一日止財政年度,陳女士已接受不少於十五小時之相關專業培訓。

股東權利

本公司之股東大會為股東及董事會提供溝通之機會。本公司股東週年大會須每年舉行一次,地點或會由董事會釐定。股東週年大會以外之各股東大會均稱為股東特別大會。

股東召開股東特別大會

股東可根據章程細則所載條文及百慕達公司法召開本公司股東特別大會。股東可用以召開股東特別大會之程序載於「股東提名人士選任為本公司董事之程序」之文件內,該文件現時可於本公司網站瀏覽。

股東向董事會提出查詢

股東可將書面查詢送交本公司之香港主要營業地點,註明收件人為公司秘書。

股東於股東大會上提呈建議之程序

於股東大會上請求提呈建議所需股東人數應為:

- (a) 代表不少於請求提呈建議當日總投票權二十分之一之股東人數;或
- (b) 不少於一百名股東。

企業管治報告

由所有請求人簽署之一份或多份請求書副本須於下列時間呈遞本公司之香港主要營業地點，並應繳足本公司發出有關擬提呈決議案之通告或分發任何必要聲明所需之款項：

- (a) 倘屬要求發出決議案通告之請求書，則須於有關會議舉行前不少於六個星期；及
- (b) 倘屬任何其他請求書，則須於有關會議舉行前不少於一個星期。

本公司將核證有關請求書，一旦確認請求適合及妥當，董事會將着手進行必要程序。

投票表決

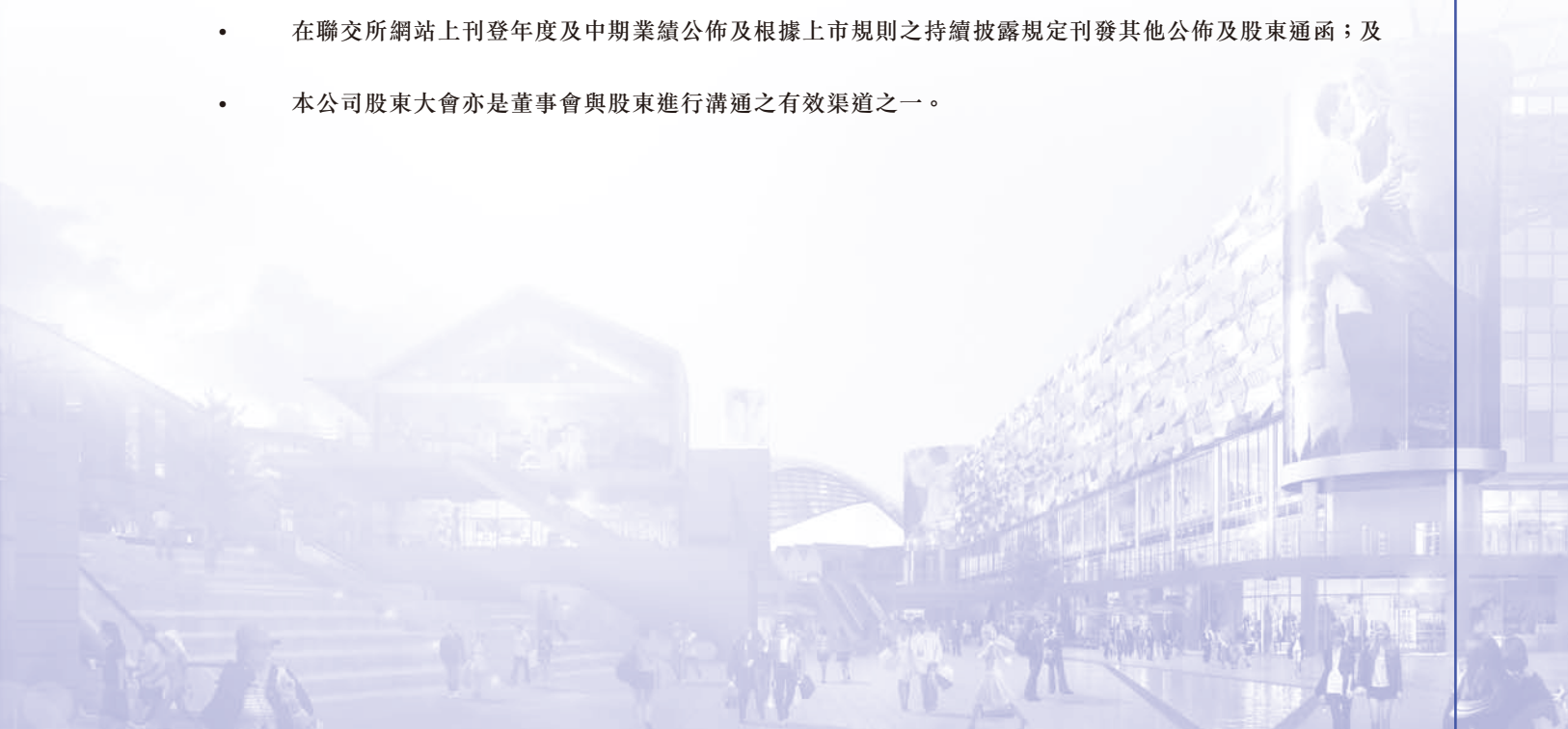
根據上市規則第13.39(4)條之規定，股東於股東大會上之任何表決均須以投票方式進行，惟主席基於誠信原則決定，允許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者除外。因此，本公司二零一五年股東週年大會通告所載之全部決議案將以投票方式表決。

與投資者關係

本公司堅持採取開誠的態度，定期與股東溝通，並向彼等作出合理之資料披露。

本公司之資料以下列方式向股東傳達：

- 向全體股東送呈年度及中期業績與報告；
- 在聯交所網站上刊登年度及中期業績公佈及根據上市規則之持續披露規定刊發其他公佈及股東通函；及
- 本公司股東大會亦是董事會與股東進行溝通之有效渠道之一。



企業管治報告

董事對綜合財務報表之責任

董事會明瞭其就各財政年度編製真實公平地反映本集團及本公司各項事務，以及該年度之業績與現金流量狀況之本公司綜合財務報表之責任。於編製截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，董事會已選用並貫徹應用合適之會計政策；作出審慎、公平及合理之判斷與估計以及按持續經營基準編製賬目。

董事負責採取所有合理及必要步驟，保障本集團資產以及防止及辨識任何欺詐及其他違規行為。

董事經作出適當查詢後認為，本集團具備充裕資源於可預見將來持續經營，因此，按持續經營基準編製綜合財務報表乃屬恰當。

內部監控

管理層已實施內部監控制度以合理確保本集團之資產受到保護、會計記錄妥為保存、適用法律及法規獲得遵守、已向管理層提供及公開可靠之財務資料，以及已辨識及管理對本集團構成影響之投資及業務風險。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度期間，董事會已檢討內部監控制度以確保其屬有效及足夠。董事會須每年最少進行一次有關檢討。

章程文件

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司之章程文件並無發生變更。



董事會報告

董事會欣然提呈年報及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其主要附屬公司之主要業務及其他詳情均載於綜合財務報表附註46。

財務報表

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績以及本公司及本集團於該日之財務狀況載於第36至40頁之綜合財務報表中。

股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一三年：無)。

暫停股份過戶登記

為著釐定有權出席本公司將於二零一五年四月二十八日(星期二)舉行之二零一五年股東週年大會並於會上投票之本公司股東之身份，本公司之股份過戶登記將自二零一五年四月二十七日(星期一)至二零一五年四月二十八日(星期二)(包括首尾兩日)期間暫停，於該期間，將不會進行股份過戶。所有轉讓文件連同有關股票須於二零一五年四月二十四日(星期五)下午四時三十分前交往本公司之香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

投資物業

本集團投資物業於截至二零一四年十二月三十一日止年度之變動詳情載於綜合財務報表附註18。

可分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約9,404,000港元(二零一三年：約9,404,000港元)。

股本

股本於年內之變動詳情載於綜合財務報表附註28。

董事會報告

優先購買權

本公司之章程細則或百慕達(即本公司註冊成立之司法權區)法例並無條文規定本公司須就發售新股按比例給予本公司現有股東優先購買權。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司或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。

本集團財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債之概要載於本報告第132頁。

董事

本公司於本年度及直至本年報日期之董事名單載列如下：

執行董事

景百孚先生(主席)

梁永昌先生

(行政總裁)

宮曉程先生

王雄先生(前副主席)

韓銘生先生

(二零一四年五月二十六日獲委任為執行董事及

二零一四年七月一日獲委任為行政總裁)

(二零一四年十月二十四日辭任)

(二零一四年一月十六日辭任)

獨立非執行董事

陳偉璋先生

李志榮先生

胡競英女士

陳偉業先生

梁寶瑩女士

潘維剛女士

(二零一四年十二月十日獲委任)

(二零一五年二月五日獲委任)

(二零一四年十二月十日辭任)

(二零一四年十二月十日辭任)

(二零一四年十二月十日獲委任及二零一五年二月五日辭任)

董事會報告

根據章程細則第111條，景百孚先生及宮曉程先生須於二零一五年股東週年大會上輪值退任董事，惟符合資格並願膺選連任。

梁永昌先生、陳偉璋先生及李志榮先生於本公司二零一四年股東週年大會後獲委任為董事，根據章程細則第115條，彼等須於股東週年大會上接受重選，彼等符合資格並願膺選連任。

董事之服務合約

擬於二零一五年股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司在一年內不可在不予賠償(法定賠償除外)之情況下終止之服務合約。

獨立性之確認

本公司已接獲每位獨立非執行董事根據上市規則第3.13條就其獨立性發出之年度確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均為獨立。

董事購買股份或債權證之權利

於本年度任何時間，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何安排，致使董事可於任何其他法人團體中獲得有關權利。

董事於合約之權益

除下文「關連交易」一節所披露者外，本公司或其任何附屬公司並無訂立任何於本年度末或年內任何時間仍有效，且本公司董事直接或間接於當中擁有重大權益面對本集團業務構成重大影響之其他合約。



董事會報告

董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被認為或視作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨

條例第352條記錄在該條文所述登記冊內，或須根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉載列如下：

董事姓名	身份	好倉／淡倉	普通股 (股份數目)	衍生股份 (股份數目)	所持有 股份總數	佔本公司已發行 股本概的百分比	附註
景百孚先生(「景先生」)	受控法團權益	好倉	9,643,751,603	743,494,423	10,387,246,026	75.38	1
梁永昌先生(「梁先生」)	實益擁有人	好倉	-	129,138,840	129,138,840	0.94	2

附註：

- (i) 6,125,279,787股普通股及743,494,423股衍生股份乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司Better Joint Venture Limited (「Better Joint」) 持有，而Better Joint則由景先生全資實益擁有；(ii) 1,486,988,846股衍生股份乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司永德國際控股有限公司(「永德」) 持有，而該公司則由景先生實益擁有99%；及(iii) 2,031,482,970股衍生股份乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司Elite Mile Investments Limited (「Elite Mile」) 持有，而該公司則由景先生全資實質擁有。
- 該等129,138,840股股份乃衍生自由本公司向梁先生授出的129,138,840份購股權，該等購股權可行使為129,138,840股本公司之普通股。

除上文所披露者外，概無董事及本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有須記錄在根據證券及期貨條例第352條所存置之登記冊內，或須根據標準守則之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



董事會報告

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之主要股東登記冊所載，除董事及本公司主要行政人員之權益外，下列股東已知會本公司有關彼等於本公司股份及相關股份之有關權益或淡倉如下：

股東名稱	身份	好倉/淡倉	普通股 (股份數目)	衍生股 (股份數目)	所持有 股份總數	佔本公司已發行 股本概的百分比	附註
Better Joint	實益擁有人	好倉	6,125,279,787	743,494,423	6,868,774,210	49.85	1
永德	實益擁有人	好倉	1,486,988,846	-	1,486,988,846	10.79	2
Elite Mile	實益擁有人	好倉	2,031,482,970	-	2,031,482,970	14.74	3

附註：

1. Better Joint為6,125,279,787股普通股份之法定及實益擁有人，以及本公司所發行本金額為200,000,000港元於二零一六年到期之可換股票據（「可換股票據」）之持有人。倘根據可換股票據之條款及條件全數兌換，可按初始兌換價每股兌換股份0.346港元（可作出反攤薄調整）兌換為最多578,034,682股股份。於二零一二年九月十日，每股兌換股份之兌換價調整至0.30港元，而於二零一三年十一月四日，每股兌換股份之兌換價進一步調整至0.269港元，Better Joint因而擁有743,494,423股衍生股份。Better Joint由景先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，景先生被視為於Better Joint持有之股份中擁有權益。
2. 永德為本公司1,486,988,846股普通股份之法定及實質擁有人。永德由景先生實益擁有99%，故根據證券及期貨條例，景先生被視為於永德持有之股份中擁有權益。
3. Elite Mile為本公司2,031,482,970股普通股份之法定及實質擁有人。Elite Mile由景先生全資實質擁有。根據證券及期貨條例，景先生被視為於Elite Mile持有之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無其他人士因於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉，而名列本公司根據證券及期貨條例第336條所存置之登記冊。

董事會報告

董事進行證券交易之標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。本公司經向所有董事作出具體查詢後，已確認所有董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之標準。

關連交易

根據上市規則第十四A章，綜合財務報表中附註43披露之若干關聯方交易亦構成本公司關聯交易，列載如下：

- (1) 二零一四年一月十四日，本公司間接全資附屬公司致德投資有限公司（「致德」）、北京中興鴻基科技有限公司（「中興」）及力輝亞太投資有限公司訂立股權轉讓協議，據此，致德同意收購及中興同意出售海上嘉年華（青島）置業有限公司（分別由致德、本公司主席及控股股東景先生及其聯繫人士以及中興分別擁有60%、32%及8%權益）之4%股權，代價為140,000,000港元，該收購已於二零一四年十一月三日完成。

該收購須遵守申報及公告之規定，但獲豁免上市規則第十四A章之獨立股東批准之規定。

- (2) 二零一四年一月二十七日，本公司直接全資附屬公司利通控股集團有限公司（「利通」）、景先生、景先生實益擁有之公司Beijing BSD Real Estate Company Limited（「Beijing BSD」）及Netspac Investments Limited（「目標公司」）訂立股份認購協議（「股份認購協議」），據此：(a)利通同意認購目標公司每股1美元（相當於7.8港元）之10股普通股股份（「認購事項」）；(b)Beijing BSD同意將目標公司50,000股現有普通股兌換為50,000股無表決權遞延股份（「遞延股份兌換」）；及(c)Beijing BSD同意授讓本金額為16,000,000港元之無抵押免息貸款（「貸款授讓」）並以利通為受益人。

代價總額為100,000,000港元，包括(a)認購事項之78港元；及(b)遞延股份兌換及貸款授讓之99,999,922港元。

根據股份認購協議進行之交易（「該項交易」）已於二零一四年一月三十日完成。在完成後，本公司透過利通持有目標公司之全部已發行普通股股份。

該項交易須遵守申報及公告之規定，但獲豁免上市規則第十四A章之獨立股東批准之規定。

除上文所述外，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團並無進行任何其他關連交易（定義見上市規則）。

董事會報告

附屬公司

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註46。

借款

於二零一四年十二月三十一日之本集團貸款詳情載於綜合財務報表附註31。

主要客戶及供應商

與本集團五大供應商所訂合約之價值合共佔截至二零一四年十二月三十一日止年度之採購總值34.8%，而與本集團最大供應商所訂合約之價值佔截至二零一四年十二月三十一日止年度之採購總值21.3%。與本集團五大客戶所訂合約之價值合共佔本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之銷售額少於30%。

概無董事、彼等各自之聯繫人士或任何其他股東(就董事所知，擁有本公司股本超過5%者)於上述主要供應商或客戶中擁有權益。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃按僱員之貢獻、資歷及能力釐定。董事之薪酬乃由薪酬委員會經考慮本集團之經營業績、個人表現及可資比較市場統計數據後釐定。本公司購股權計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註40。

董事薪酬

二零一四年之董事薪酬詳情載於綜合財務報表附註11。

公眾持股量

於本年度及直至本報告日期，基於本公司可得之公開資料及據董事所知，本公司一直維持上市規則所規定之充足公眾持股量。

審核委員會

本公司已於一九九九年十一月九日成立審核委員會，並遵照企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會之主要職責為檢討及監察本集團之財務申報程序及內部控制系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳偉璋先生(主席)、李志榮先生及胡競英女士。審核委員會已審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

董事會報告

核數師

截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度之賬目已由國衛會計師事務所有限公司審核，其任期將於股東週年大會結束時屆滿，而有關續聘國衛會計師事務所有限公司為本公司隨後年度核數師之決議案將於應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
嘉年華國際控股有限公司
主席
景百孚

香港，二零一五年三月十三日



獨立核數師報告



香港
中環畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31樓

致嘉年華國際控股有限公司股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

我們已審核列載於第36頁至130頁嘉年華國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表,當中包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司之董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製真實而公平的綜合財務報表,以及作出董事認為屬必要的內部控制,以使編製綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表表達意見,並根據百慕達公司法第90條,僅向全體股東報告我們的意見,除此之外,本報告不可作其他用途。我們概不就本報告內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製真實而公平的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當審核程序,但並非對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評估董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性,以及評估綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年十二月三十一日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

許振強
執業證書編號：P05447

香港，二零一五年三月十三日



綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
收益	5	1,412,857	545,287
銷售成本		(1,163,504)	(1,596,088)
毛利／(毛虧)		249,353	(1,050,801)
其他收入	7	18,367	5,930
銷售及營銷開支		(36,968)	(35,299)
行政開支		(165,442)	(186,518)
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	17	–	(55,908)
投資物業之公平值變動	18	161,082	(68,436)
就商譽確認之減值虧損	19	–	(543,704)
提早贖回承兌票據之虧損	34	–	(4,660)
議價收購之收益	35	4,407	–
應佔一間聯營公司之虧損	16	(5,843)	–
財務成本	8	(85,970)	(195,294)
除稅前溢利／(虧損)		138,986	(2,134,690)
所得稅(支出)／抵免	9	(21,163)	323,121
本年度溢利／(虧損)		117,823	(1,811,569)
除所得稅後其他全面(支出)／收入			
其後可重新分類至損益之項目：			
應佔一間聯營公司的匯兌差額	16	(721)	–
換算境外業務所產生之匯兌差額		(42,070)	219,257
除所得稅後年度其他全面(支出)／收入		(42,791)	219,257
年度全面收入／(支出)總額		75,032	(1,592,312)

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
下列人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		43,018	(1,485,874)
非控股權益		74,805	(325,695)
		117,823	(1,811,569)
下列人士應佔全面收入／(支出)：			
本公司擁有人		7,698	(1,341,682)
非控股權益		67,334	(250,630)
		75,032	(1,592,312)
每股盈利／(虧損)			
— 基本(每股港仙)	14	0.33	(32.28)
— 攤薄(每股港仙)	14	0.33	(32.28)



綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	4,115,332	3,766,341
投資物業	18	4,203,210	3,218,770
於聯營公司之權益	16	97,843	–
商譽	19	–	–
		8,416,385	6,985,111
流動資產			
銷售物業	21	4,953,942	5,994,666
應收貿易賬款	22	48,973	11,072
預付款項、按金及其他應收款項	23	2,699,627	1,278,516
已抵押銀行存款	24	107,418	–
銀行結餘及存款	24	1,310,561	494,542
		9,120,521	7,778,796
資產總值		17,536,906	14,763,907
流動負債			
應付貿易賬款	25	1,437,145	1,502,849
銷售物業訂金		207,067	1,257,586
應計負債及其他應付款項	26	510,800	537,577
應付非控股權益款項	27	429,990	168,688
應付一間關連公司款項	27	66,852	67,089
融資租賃項下之責任	30	311	–
即期稅項負債		3,215	–
借款－即期部分	31	2,188,803	697,527
		4,844,183	4,231,316
流動資產淨值		4,276,338	3,547,480
總資產減流動負債		12,692,723	10,532,591

綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本及儲備			
股本	28	2,755,777	2,582,777
股份溢價及儲備		1,835,622	909,032
本公司擁有人應佔權益		4,591,399	3,491,809
非控股權益		2,022,304	2,184,962
權益總額		6,613,703	5,676,771
非流動負債			
借款	31	4,296,671	2,916,931
融資租賃項下之責任	30	1,003	–
遞延稅項負債	32	1,633,847	1,668,506
可換股票據	33	147,499	126,316
承兌票據	34	–	144,067
		6,079,020	4,855,820
		12,692,723	10,532,591

綜合財務報表已於二零一五年三月十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

景百孚
董事

梁永昌
董事

財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非流動資產			
於附屬公司之投資	15	2,843,952	2,843,952
流動資產			
預付款項及其他應收款項	23	15,607	2,003
應收附屬公司款項	15	1,607,446	52,224
銀行結餘及存款	24	51,928	239,084
		1,674,981	293,311
資產總值		4,518,933	3,137,263
流動負債			
應計負債及其他應付款項	26	3,479	2,019
應付附屬公司款項	15	46,282	45,073
		49,761	47,092
流動資產淨值		1,625,220	246,219
總資產減流動負債		4,469,172	3,090,171
資本及儲備			
股本	28	2,755,777	2,582,777
股份溢價及儲備	29	925,417	224,855
權益總額		3,681,194	2,807,632
非流動負債			
借款	31	631,816	–
遞延稅項負債	32	8,663	12,156
可換股票據	33	147,499	126,316
承兌票據	34	–	144,067
		787,978	282,539
		4,469,172	3,090,171

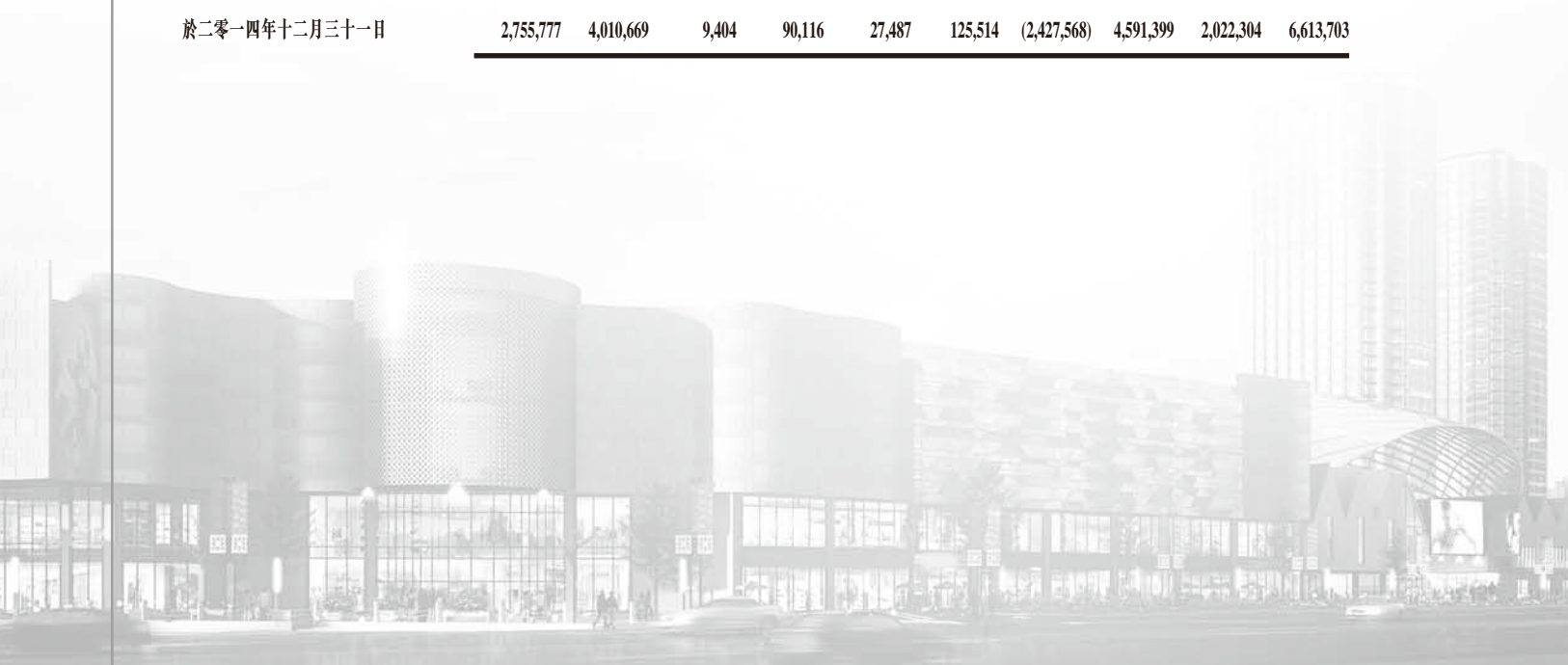
景百孚
董事

梁永昌
董事

綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人										
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(a)	撥入盈餘 千港元 附註(b)(c)	可換股票據			匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
				權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元						
於二零一四年一月一日	2,582,777	3,209,256	9,404	90,116	-	160,834	(2,560,578)	3,491,809	2,184,962	5,676,771	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	43,018	43,018	74,805	117,823	
換算境外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(35,320)	-	(35,320)	(7,471)	(42,791)	
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(35,320)	43,018	7,698	67,334	75,032	
收購非控股權益(附註36)	-	-	-	-	-	-	89,992	89,992	(229,992)	(140,000)	
確認以權益結算股份支付之款項	-	-	-	-	27,524	-	-	27,524	-	27,524	
年內失效之購股權	-	-	-	-	(37)	-	-	(37)	-	(37)	
透過配售發行股份	173,000	817,350	-	-	-	-	-	990,350	-	990,350	
發行股份應佔交易成本	-	(15,937)	-	-	-	-	-	(15,937)	-	(15,937)	
於二零一四年十二月三十一日	2,755,777	4,010,669	9,404	90,116	27,487	125,514	(2,427,568)	4,591,399	2,022,304	6,613,703	



綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人								
	股本 千港元	股份溢價 千港元 附註(a)	繳入盈餘 千港元 附註(b)(c)	可換股票據 權益儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一三年一月一日	879,224	2,556,627	9,404	863,462	16,642	(1,074,704)	3,250,655	2,435,592	5,686,247
年度虧損	-	-	-	-	-	(1,485,874)	(1,485,874)	(325,695)	(1,811,569)
換算境外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	144,192	-	144,192	75,065	219,257
年度全面支出總額	-	-	-	-	144,192	(1,485,874)	(1,341,682)	(250,630)	(1,592,312)
透過公開發售發行股份	439,612	-	-	-	-	-	439,612	-	439,612
發行股份應佔交易及成本	-	(7,550)	-	-	-	-	(7,550)	-	(7,550)
撥回兌換可換股票據時之遞延稅項 負債(附註32)	-	-	-	108,530	-	-	108,530	-	108,530
兌換可換股票據	1,263,941	660,179	-	(881,876)	-	-	1,042,244	-	1,042,244
於二零一三年十二月三十一日	2,582,777	3,209,256	9,404	90,116	160,834	(2,560,578)	3,491,809	2,184,962	5,676,771



綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註：

- (a) 根據百慕達公司法，本公司之股份溢價可作繳付將發行予本公司股東作為已繳足紅股之本公司尚未發行股份。
- (b) 本集團之繳入盈餘指來自削減股份溢價賬、削減股本及轉撥以抵銷過往年度累計虧損之款項之淨額。
- (c) 根據百慕達公司法，一間公司之繳入盈餘亦可分派予股東。然而，於下列情況下，一間公司不可以繳入盈餘宣派或派發股息或作出分派：
 - (i) 此公司在派付後無法或將無法支付到期之債項；或
 - (ii) 此公司之可變現資產值低於其負債及已發行股本及股份溢價賬之總額。



綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
經營業務		
年度溢利／(虧損)	117,823	(1,811,569)
經調整：		
物業、廠房及設備之折舊	3,426	4,024
投資物業之公平值變動	(161,082)	68,436
財務成本	85,970	195,294
以權益結算股份支付之款項	27,487	-
議價收購收益	(4,407)	-
所得稅	21,163	(323,121)
利息收入	(15,511)	(4,900)
就商譽確認之減值虧損	-	543,704
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	-	55,908
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(1,607)	361
提早贖回承兌票據之虧損	-	4,660
確認為銷售成本之非現金項目	147,604	253,709
應估一間聯營公司的虧損	5,843	-
銷售物業撇減	-	856,104
營運資金變動前之營運現金流量	226,709	(157,390)
營運資金變動：		
持作交易投資	-	54,788
銷售物業	1,147,719	(1,282,371)
應收貿易賬款	(37,897)	(11,072)
預付款項、按金及其他應收款項	(1,471,128)	(474,540)
應付貿易賬款	(60,317)	1,346,361
銷售物業按金	(1,044,881)	(307,683)
應計負債及其他應付款項	(15,171)	(28,039)
營運所用現金	(1,254,966)	(859,946)
已繳付稅項	-	(959)
經營業務所用之現金淨額	(1,254,966)	(860,905)

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
投資業務			
已收取利息		15,511	4,900
添置物業、廠房及設備		(195,420)	(416,148)
添置投資物業		(666,822)	(336,024)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	35	(100,000)	–
收購一間附屬公司之非控股權益	36	(140,000)	–
已抵押銀行存款		(107,418)	–
出售物業、廠房及設備之所得款項		2,210	–
投資業務所用生之現金淨額		(1,191,939)	(747,272)
融資業務			
來自一間關連公司之預付款項		–	67,089
已繳付利息		(662,208)	(365,889)
新增銀行及其他借款		7,119,700	2,851,560
非控股權益償還/(償還非控股權益)之款項		261,602	(11,414)
償還承兌票據		(163,575)	(56,911)
償還銀行及其他借款		(4,238,369)	(1,259,234)
償還融資租賃項下之責任		(152)	–
發行普通股所得款項		990,350	439,612
發行股份支出		(15,937)	(7,550)
發行高級債券支出		(5,657)	–
融資業務所產生之現金淨額		3,285,754	1,657,263
現金及現金等價物之增加淨額		838,849	49,086
年初之現金及現金等價物		494,542	352,900
匯率轉變影響		(22,830)	92,556
年終之現金及現金等價物		1,310,561	494,542

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

嘉年華國際控股有限公司（「本公司」）於百慕達註冊成立為獲豁免的有限責任公司，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設於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda。本公司之香港主要營業地點設於香港中環干諾道中1號友邦金融中心20樓2003及2005室。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要從事主題休閒及消費業務，集中於中華人民共和國（「中國」）之主要城市及境外城市為設計、開發及經營一體化大型旅遊綜合項目，當中包括有主題公園、酒店、購物及休閒設施。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號之修訂	投資實體
香港會計準則第32號之修訂	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號之修訂	非金融資產可收回金額之披露
香港會計準則第39號之修訂	衍生工具更替及對沖會計法之 延續
香港（國際財務報告準則詮釋委員會）— 詮釋第21號	徵費



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂投資實體

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號「投資實體」之修訂。香港財務報告準則第10號之修訂對投資實體作出界定，並要求符合投資實體定義的報告實體不要綜合計入其附屬公司，惟須於其綜合及獨立財務報表內以按公平值計入損益之方式計量其附屬公司。

如要符合資格成為投資實體，報告實體需要：

- 就向一名或多名投資者提供投資管理服務自彼等處取得資金；
- 向投資者承諾其業務目的乃僅為獲得資本增值回報、投資收入或同時獲得兩者而投資資金；及
- 按公平值基準計量及評估其絕大部分投資表現。

香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號已作出相應修訂，以引入有關投資實體之新披露規定。

由於本公司並非投資實體（於二零一四年一月一日根據香港財務報告準則第10號所載之準則作出評估），故應用有關修訂對本集團綜合財務報表內所作披露或已確認之金額並無影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港會計準則第36號非金融資產可收回金額之披露之修訂

本集團已於本年度首次應用香港會計準則第36號「非金融資產可收回金額之披露」之修訂。在獲分配商譽或其他無固定可使用年期無形資產的現金產生單位(「現金產生單位」)並無減值或減值撥回之情況下，香港會計準則第36號之修訂取消須披露相關現金生產單位可收回金額之規定。此外，倘一項資產或現金產生單位之可收回金額乃按其公平值減出售成本釐定，該等修訂引入適用於有關情況之額外披露規定。該等新披露包括公平值層級、主要假設及所使用之估值技術，與香港財務報告準則第13號「公平值計量」所規定作出之披露一致。

除以上所述者外，於本年度應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於該等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ³
香港財務報告準則第11號之修訂	收購合營業務權益之會計處理方法 ⁵
香港會計準則第1號之修訂	披露動議 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	對可接受之折舊及攤銷方法之釐清 ⁵
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物 ⁵
香港會計準則第19號之修訂	界定福利計劃：僱員供款 ⁴
香港會計準則第27號之修訂	獨立財務報表之權益法 ⁵
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者及其聯營公司或合營企業間之資產出售或注入 ⁵
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第28號之修訂	投資實體：應用合併豁免 ⁵
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 ⁶
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 ⁴
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進 ⁵

¹ 於二零一八年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 適用於二零一六年一月一日或之後開始之首份香港財務報告準則年度財務報表，允許提早應用。

³ 於二零一七年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁴ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁵ 於二零一六年一月一日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

⁶ 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效，少數例外情況除外。允許提早應用。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第15號客戶合約收益

所頒佈的香港財務報告準則第15號制定單一全面模式，供實體用作將自客戶合約所產生的收益入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋現時所載的收益確認指引。香港財務報告準則第15號的核心原則為實體就反映向客戶轉讓承諾貨品或服務所確認的收益金額，應為能反映該實體預期就交換貨品及服務有權獲得的代價。

具體而言，該準則引入確認收益的五個步驟：

- 第一步：識別與一名客戶訂立之合約
- 第二步：識別合約中之履約責任
- 第三步：釐定交易價
- 第四步：將交易價分配至合約中之履約責任
- 第五步：於(或當)實體完成履約責任時確認收益

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收益，即於特定履約責任相關之商品或服務的「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確之指引。此外，香港財務報告準則第15號要求更詳盡之披露。

本公司董事預期，於未來應用香港財務報告準則第15號可能會對已呈報金額及相關披露造成影響。然而，於完成詳盡審閱前難以就香港財務報告準則第15號之影響作合理估計。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則(「上市規則」)及香港公司條例之適用披露規定。

誠如下列會計政策所述，綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具按於每個報告期末之公平值計算者除外。

歷史成本一般按交換貨物及服務所訂代價之公平值計算。公平值是於計量日在市場參與者間的有序交易中出售資產之應收價值或轉移負債之應付代價，不論該價值是否直接可觀察，抑或以其他估值方法估計。在估計資產或負債的公平值時，市場參與者於計量日會考慮以對資產或負債定價的特徵，本集團都會考慮。綜合財務報表的公平值之計量和／或披露均以該基準確定，惟香港財務報告準則第2號中的股份付款交易、香港會計準則第17號中的租賃交易和與公平值相似但並非公平值的計量(例如香港會計準則第2號中的可變現淨值或香港會計準則第36號中的使用價值)除外。

此外，就財務報告而言，公平值的計量按用以計量公平值的參數的可觀察性和該參數對整個公平值的計算的重要性，分為一、二或三級。描述如下：

- 第一級參數乃於計量日活躍市場對完全相同的資產或負債所報之(未調整)價格；
- 第二級參數乃第一級之報價外，可根據直接或間接觀察資產或負債所得出之參數；及
- 第三級參數乃並非可根據觀察資產或負債所得出之參數。

主要會計政策載列如下。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準

綜合財務報表包括本公司及本公司所控制之實體及本公司附屬公司之財務報表。屬控制的情況即當本公司：

- 對被投資方施展權力；
- 因參與被投資方之業務而獲得或有權獲得可變回報；及
- 有能力行使其權力以影響該等回報。

倘事實及情況反映上文所列三項控制因素其中一項或多項改變，則本公司會重估是否仍然控制被投資方。

倘本集團於被投資方之投票權未能佔大多數，但只要投票權足以賦予本集團實際能力可單方面掌控被投資方之相關業務時，本集團即對被投資方擁有權力。在評估本集團於被投資方之投票權是否足以賦予其權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- 本集團持有投票權之規模相對於其他投票權持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方持有的潛在投票權；
- 自其他合約安排產生的權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

本集團獲得附屬公司控制權時便開始將附屬公司綜合入賬，於喪失控制權時則終止入賬。具體而言，年內所收購或出售附屬公司之收入及開支於本集團獲得控制權日期綜計入綜合損益及其他全面收益表，直至本集團不再控制該附屬公司為止。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

綜合基準(續)

損益及其他全面收入之每個項目均由本公司擁有人及非控股權益應佔。雖則可能會對導致非控股權益出現虧損結餘，附屬公司之全面收入總額均由本公司擁有人及非控股權益應佔。

必要時會調整附屬公司財務報表以使其會計政策與本集團會計政策一致。

所有有關本集團成員之間的集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量會於綜合時全數撇銷。

本集團於現有附屬公司的擁有權變動

倘本集團於現有附屬公司的擁有權變動並不導致集團對其喪失控制權，則列賬為股權交易。本集團持有的權益與非控股權益的賬面值應予調整以反映附屬公司中相關權益的變動。調整的非控股權益的金額與支付或收取的代價的公平值之間差額直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

當本集團喪失對附屬公司的控制權時，收益或虧損以(i)已收代價的公平值及任何保留權益之總和；與(ii)附屬公司之前的資產(包括商譽)、負債和任何非控股權益的淨值之差額計算，並計入損益。所有有關該附屬公司之前確認為其他全面收入中的金額會以猶如本集團直接出售附屬公司的有關資產或負債的情況入賬(即按適用的香港財務報告準則所指定／允許，重新分類至損益或轉移到另一類權益)。在喪失控制權日仍保留於前附屬公司之任何投資的公平值，會被視為初始確認時的公平值，如適用，即於聯營公司或合資企業投資的初始確認之成本，並後續根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」入賬。

於附屬公司之投資

於附屬公司之投資按成本減任何可識別減值虧損計入本公司之財務狀況表。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資

聯營公司指本集團擁有重大影響力之實體。重大影響力乃有權參與投資對象之財務及營運決策而非控制或共同控制該等政策。

聯營公司的業績及資產與負債乃按權益會計法併入該等綜合財務報表。根據權益法，於聯營公司的投資初步按成本於綜合財務狀況表確認，並於其後調整以確認本集團應佔聯營公司的損益及其他全面收益。當本集團應佔聯營公司的虧損超過本集團所持該聯營公司的權益(包括實質上屬於本集團於聯營公司投資淨額一部分的任何長期權益)時，本集團不再確認額外應佔虧損。僅於本集團有法定或推定責任或須代該聯營公司支付款項時確認額外虧損。

於聯營公司之投資乃自投資對象成為聯營公司當日起按權益法入賬。收購於聯營公司之投資時，投資成本超出本集團應佔投資對象之可識別資產及負債之公平值淨額之任何部分確認為商譽，並計入該項投資之賬面值。本集團應佔的可識別資產及負債的公平值淨額超出投資成本的任何部分，經重新評估後，即時於收購該項投資期間於損益確認。

香港會計準則第39號的規定適用於釐定有否必要確認本集團於一間聯營公司投資之減值虧損，如有必要，則將投資的全部賬面值(包括商譽)作為單一資產根據香港會計準則第36號資產減值透過比較其可收回金額(使用價值與公平值減出售成本之較高者)與賬面值測試有否減值。任何確認之減值虧損屬投資賬面值的一部分。倘其後投資可收回金額大幅增加，則根據香港會計準則第36號確認減值虧損撥回。

本集團自投資不再為聯營公司當日起或投資(或其中一部分)被分類為持作出售時終止採用權益法。倘本集團保留於聯營公司之權益且該保留權益為金融資產，則本集團會於該日按公平值計量保留權益，而該公平值被視為根據香港會計準則第39號於初步確認時之公平值。聯營公司於終止採用權益法當日之賬面值與任何保留權益及出售聯營公司之任何所得款項公平值間之差額，會於釐定出售該聯營公司之收益或虧損時入賬。此外，本集團會將先前在其他全面收入就該聯營公司確認之所有金額入賬，基準與該聯營公司直接出售相關資產或負債所需基準相同。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

於聯營公司之投資(續)

因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收入確認之收益或虧損，會於出售相關資產或負債時重新分類至損益。本集團會於終止採用權益法時將收益或虧損由權益重新分類至損益(作為重新分類調整)。

於聯營公司的投資成為於合營企業的投資或於合營企業的投資成為於聯營公司的投資時，本集團繼續採用權益法。於所有權權益有變時，概不會重新計量公平值。

倘本集團削減其於聯營公司的所有權權益而本集團繼續採用權益法，若有關盈利或虧損會於出售相關資產或負債時重新分類至損益，則本集團會將先前已於其他全面收入確認與削減所有權權益有關的盈利或虧損部分重新分類至損益。

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，僅在聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與聯營公司進行交易所產生之溢利及虧損，方會於本集團之綜合財務報表中確認。

業務合併

業務收購採用購買法進行會計處理。業務合併之轉讓代價按公平值計量，公平值乃按本集團於收購日期為換取被收購方的控制權而獲轉讓的資產、本集團結欠被收購方前擁有人的負債，以及本集團發行的股本權益的公平值之總和計算得出。與收購有關的成本一般於其產生時在損益確認。

於收購日期，已收購可識別資產及已承擔負債應按其公平值確認，但以下各項除外：

- 遞延稅項資產或負債及僱員福利安排的相關負債或資產應分別根據香港會計準則第12號「所得稅」及香港會計準則第19號「僱員福利」確認和計量；
- 與被收購方之以股份付款之安排或本集團訂立以替換被收購方以股份付款之安排之以股份付款之安排相關的負債或權益工具應根據香港財務報告準則第2號「以股份付款」於收購日期計量(請參閱下文會計政策)；及
- 按照香港財務報告準則第5號「持有作出售之非流動資產及已終止經營業務」分類為持有出售的資產(或出售組別)應根據該準則計量。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

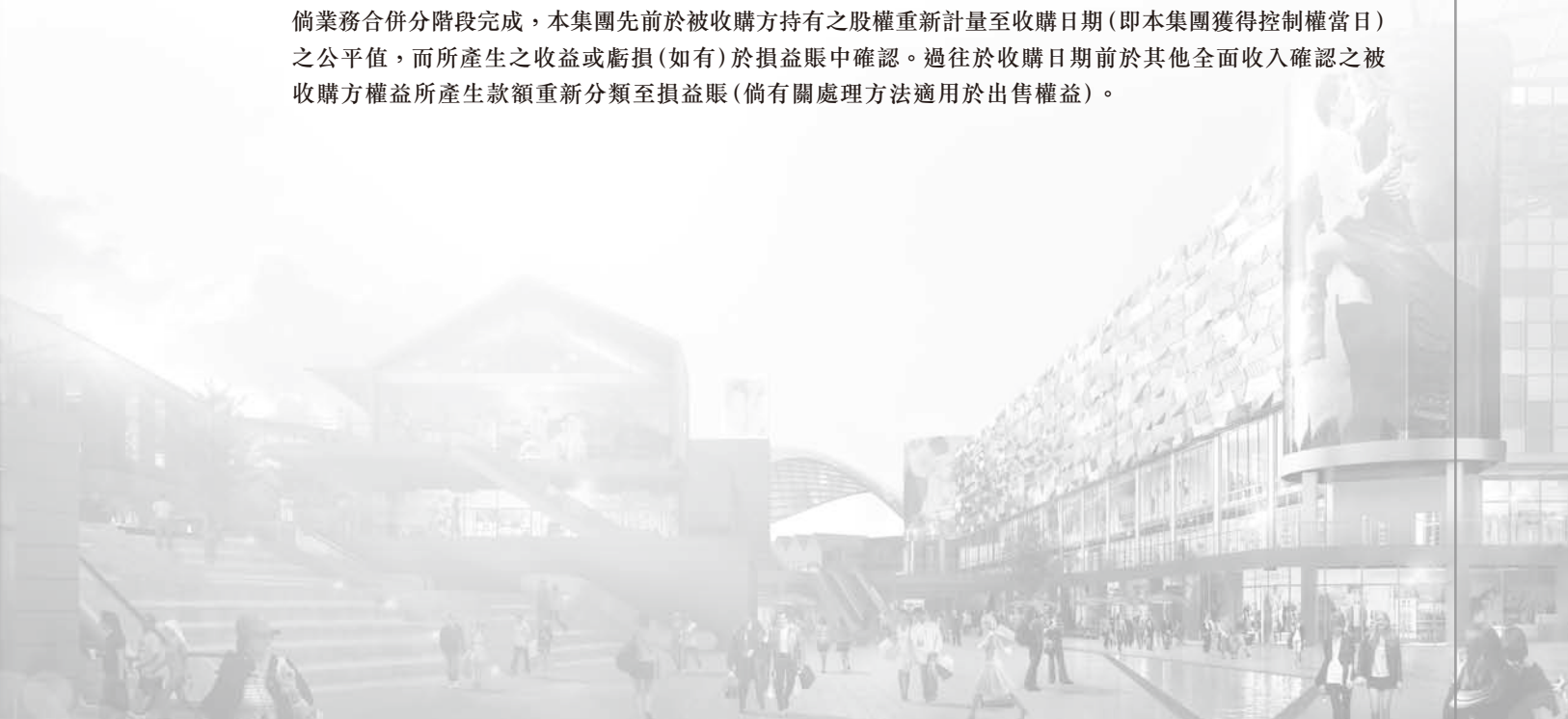
商譽按轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方股本權益(如有)之公平值之總和與於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額之差額計量。倘於重新評估後，於收購日期已收購可識別資產及已承擔負債淨額高於轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及收購人過往持有之被收購方權益(如有)之公平值之總和，差額即時於損益確認為議價收購收益。

屬於現時擁有權益且於清盤時讓持有人按比例分佔實體資產淨值之非控股權益，可以公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值之已確認金額比例計量。計量基準視乎每項交易而作出選擇。其他類型非控股權益以其公平值(如適用)於其他香港財務報告基準之特定準則計量。

倘若本集團在業務合併中轉讓代價包括或然代價安排所產生的資產或負債，則或然代價按其在收購日期的公平值計量，並入賬列為業務合併中轉讓的部分代價。符合計量期間調整的條件的或然代價公平值變動會追溯調整，並相應調整商譽。計量期間調整是指在「計量期間」(自收購日期起計不得超過一年)所獲取的關於收購日期存在的事實和環境的新資料而引致的調整。

倘若或然代價公平值的後續變動不符合計量期間調整的條件，則其後續會計處理須視乎或然代價如何分類而定。分類為權益的或然代價在後續報告日期不會重新計量，而其後續結算會在權益中入賬。分類為資產或負債的或然代價在後續報告日期均按照香港會計準則第39號或香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」(如適用)重新計量，相關收益或虧損於損益確認。

倘業務合併分階段完成，本集團先前於被收購方持有之股權重新計量至收購日期(即本集團獲得控制權當日)之公平值，而所產生之收益或虧損(如有)於損益賬中確認。過往於收購日期前於其他全面收入確認之被收購方權益所產生款額重新分類至損益賬(倘有關處理方法適用於出售權益)。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

業務合併(續)

倘業務合併之初步會計處理於合併發生之報告期末尚未完成，則本集團報告未完成會計處理之項目之臨時數額。該等臨時數額會於計量期間(請參閱上文)予以調整，或確認額外資產或負債，以反映於收購日期已存在而據所知可能影響該日已確認款額之事實與情況所取得之新資料。

商譽

收購業務產生之商譽乃按於收購業務日期訂立之成本減累計減值虧損(如有)列賬。

就減值測試而言，商譽乃分配予各個現金產生單位(或現金產生單位組別)，預期彼等從合併之協同效應中受益。

已獲配商譽之現金產生單位須每年或當單位可能出現減值之跡象時更頻密地進行減值測試。倘現金產生單位之可收回金額低於其賬面值，則減值虧損會被劃撥，以削減首先分配到該單位，及其後根據單位各資產之賬面值按比例分配到該單位之其他資產之任何商譽之賬面值。商譽之任何減值虧損乃直接於損益確認。已確認商譽之減值虧損於其後期間不予撥回。

如出售相關現金產生單位，商譽之應佔金額會於出售時計入釐定損益。

本集團就收購聯營公司產生之商譽的政策已載列於上文。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

收益確認

收益乃按已收代價或應收代價之公平值計算，指於扣除折扣及銷售相關稅項後於一般業務過程中銷售貨品及提供服務應收之金額。

當出售物業符合以下準則時確認為收益：

- 物業所有權之重大風險及回報轉讓予買家；
- 不再有如業主的方式持續參與管理亦不再保留對物業之實際控制；
- 收益金額能可靠地計量；
- 交易相關之經濟利益會流入本集團；及
- 交易相關已產生或將產生成本能可靠計量時確認。

在收益確認符合上述條件前自買方收取之訂金乃計入綜合財務狀況報表之流動負債。

物業管理之服務收入乃於提供服務時於該時期內確認。

其他物業相關之服務收入乃於提供服務時確認。

金融資產之利息收入乃於經濟利益將很可能流入本集團及收入金額能夠可靠地計量時確認。利息收入乃按時間比例就未償還本金額根據適用實際利率計算，而該利率乃按金融資產之預期可使用年期將確實估計未來現金收入貼現至該資產於初步確認時之賬面淨值之利率。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括持作於生產或供應服務使用或作行政用途之租賃土地及樓宇(下述在建物業除外)乃按成本減其後累計折舊及累計減值虧損(如有)於綜合財務狀況表列賬。

折舊乃按物業、廠房及設備項目(在建物業除外)之估計可使用年期及經計及其估計剩餘價值後,以直線法確認以撇銷其成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊方法於各報告期末作出檢討,任何估計變動之影響按預提基準入賬。

作生產、供應或行政用途之在建物業以成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括專業費,就合資格資產而言亦包括根據本集團會計政策資本化之借款成本。該等物業於落成及可作擬定用途時分類為物業、廠房及設備之適當類別。此等資產乃於資產可作擬定用途時開始按與其他物業資產相同之基準計提折舊。

物業、廠房及設備項目於出售或當預期持續使用該資產不再帶來未來經濟利益時取消確認。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生之任何盈虧按出售所得款項與資產賬面值之差額計算,並於損益確認。

倘發展中樓宇作生產或作行政用途,興建期間就預付租賃款項之攤銷列作在建樓宇成本一部分。在建樓宇按成本值減任何已識別減值虧損列賬。樓宇於可供使用時開始折舊(即於樓宇達致按管理層擬定方式運作所需地點及狀況時)。

以融資租賃方式持有之資產,按與自有資產相同之基準以其預計可使用年期折舊。然而,倘無法合理擁有權將於租賃期結束時取得,則資產會按租賃期及可使用年期之較短者折舊。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

投資物業

投資物業指持作賺取租金及／或待資產增值之物業(包括就有關目的在建中之物業)。投資物業包括持作未釐定日後用途之土地，乃視為持作資本增值用途。

投資物業初次按成本計算，包括任何直接應佔開支。初次確認以後，投資物業以其公平值計值。投資物業之公平值變動所產生之收益或虧損計入其產生期間內之損益。

在建投資物業所產生之建設成本乃資本化為在建投資物業賬面值之一部分。

投資物業於出售或當投資物業被永久棄置及預期未來出售該投資物業不會帶來經濟利益時被取消確認。取消確認物業所產生之任何盈虧(按出售所得款項淨額與資產之賬面值之差額計算)於取消確認期間內計入損益。

銷售物業

銷售物業乃按成本及可變現淨值之較低者列賬。成本包括租賃土地成本、發展成本、借款成本及該等物業應佔之其他直接成本，直至有關物業可供出售為止。

可變現淨值乃參考管理層根據當時市況所估計之售價減所有估計完工成本及將產生之市場推廣及銷售成本後釐定。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

租賃

當租賃條款將擁有權所附帶之絕大部分風險及回報轉移予承租人時，此租賃會被分類為融資租賃。所有其他租賃則被分類為經營租賃。

本集團為承租人

以融資租賃持有之資產乃按租賃開始時之公平值或(倘為較低者)按最低租賃付款之現值確認為本集團資產。出租人之相應負債乃於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款按比例於財務費用與租賃承擔減少之間作出分配，從而使該等負債餘額之息率固定。財務費用直接於損益中確認，除非該費用直接為合資格資產應佔，於此情況下，則該費用根據本集團之借貸成本的一般政策予以資本化(會計政策見下文)。或然租金於其產生期間確認為費用。

經營租賃付款於有關租期以直線法確認為支出，惟倘有另一系統基準更能代表從租賃資產獲得經濟利益之時間模式則另當別論。經營租賃所產生之或然租金於產生期間確認為開支。

倘訂立經營租賃時收取租賃優惠，則有關優惠確認為負債。優惠總利益以直線法確認為租金開支減少，如另有系統性基準較時間性模式更具代表性，租賃資產之經濟效益據此被消耗除外。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

外幣

在編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣(外幣)為單位之交易按於交易日期之適用匯率確認。於報告期末，以外幣列值之貨幣項目以當日之適用匯率重新換算。公平值以外幣定值之非貨幣項目應按於釐定公平值當日之適用匯率重新換算。以外幣過往成本計量之非貨幣項目毋須重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目時產生之匯兌差額於產生之期間在收益表中確認。

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外經營業務之資產及負債乃採用於各報告期末之適用匯率換算為本集團之列賬貨幣(即港元)。收入及支出項目乃按該年度之平均匯率進行換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，在此情況下，則採用於交易當日之匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃於其他全面收入確認，並於權益中以匯兌儲備累計。

於出售海外經營業務(即出售本集團於該海外經營業務之全部權益，或因出售導致失去一家包含海外經營業務之附屬公司之控制權)時，就本公司擁有人應佔之業務於權益累計之所有匯兌差額重新分類為損益。

因收購海外經營業務而產生之可識別資產及負債之商譽及公平值調整乃視作該海外經營業務之資產及負債，並按各報告期末之適用匯率換算。所產生之匯兌差額於權益之匯兌儲備確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

借款成本

收購、建造或生產合資格資產(即需一段較長時間始能達至其擬定用途或予以銷售之資產)直接應計之借款成本計入該等資產之成本,直至資產大體上已可用作擬定用途或予以銷售為止。當指定借款尚未支付合資格資產開支而用作臨時投資時,所賺取之投資收入會從合資格資本化之借款成本中扣除。

所有其他借款成本乃於產生之期間於損益確認。

退休福利成本

支付定額退休福利計劃(包括國家管理之退休福利計劃)及強制性公積金計劃之供款乃於僱員提供服務而符合領取供款資格時確認為開支。

短期及其他長期僱員福利

與工資及薪金、年假及病假有關之僱員應計福利乃於其提供服務期間並預期將支付以作為換取該服務之為貼現金額確認為負債。

短期僱員福利所確認之負債乃按預期將予支付作為換取相關服務之未貼現金額計量。

就其他長期僱員福利所確認之負債乃按本集團將就僱員截至報告日期提供服務所支付之估計未來現金流出現值計量。

稅項

所得稅開支指現時應付稅項及遞延稅項總和。

即期稅項

現時應付稅項按本年度應課稅溢利計算。應課稅溢利與綜合損益及其他全面收益表中所報「除稅前溢利」不同,由於其他年度應課稅或可扣稅收入或開支之項目及其他不能課稅或扣稅之項目。本集團之即期稅項負債乃按報告期末已制訂或大致上已制訂之稅率計算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

稅項 (續)

遞延稅項

遞延稅項就綜合財務報表資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基間之臨時差額而確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅臨時差額確認。遞延稅項資產則通常就所有可扣稅之臨時差額於可能出現應課稅溢利以抵銷可扣稅之臨時差額時確認。若於一項交易中，因商譽或因業務合併以外原因初次確認其他資產及負債而產生之臨時差額既不會影響應課稅溢利亦不會影響會計溢利，則不會確認有關資產及負債。

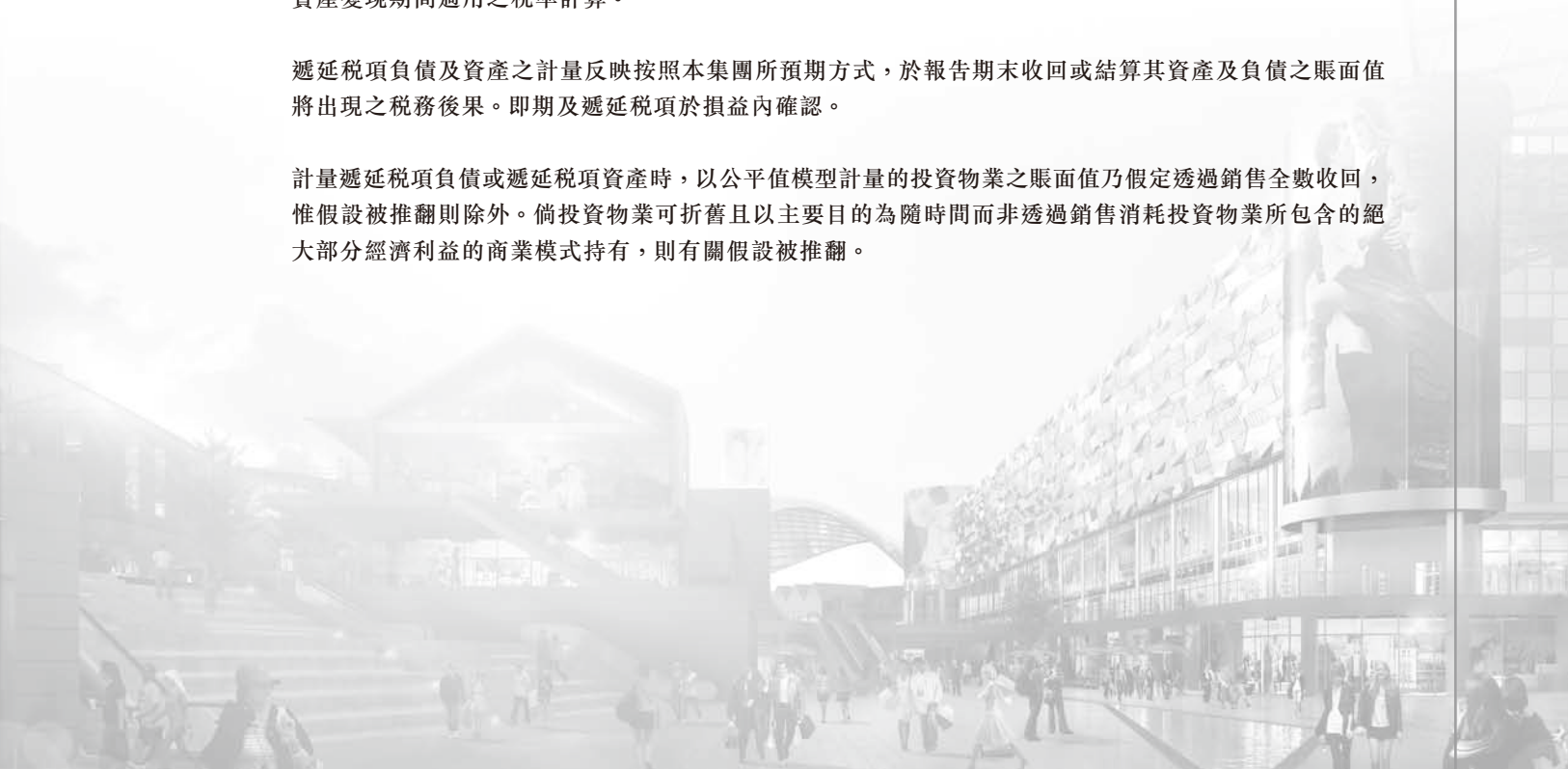
遞延稅項負債乃就與附屬公司有關之投資而引致之應課稅臨時差額而確認，惟若本集團可控制臨時差額撥回及臨時差額未必於可見將來撥回之情況則除外。因與有關投資及權益有關之可扣稅臨時差額而產生之遞延稅項資產，僅於可能產生足夠應課稅溢利從而動用臨時差額之利益並且預期可於可見將來撥回時確認。

遞延稅項資產之賬面值於報告期末作檢討，並在沒可能有足夠應課稅溢利收回全部或部分資產價值時作調減。

遞延稅項負債及資產乃根據於報告期末前已制訂或大致上已制訂之稅率(及稅法)，按預期於負債清償或資產變現期間適用之稅率計算。

遞延稅項負債及資產之計量反映按照本集團所預期方式，於報告期末收回或結算其資產及負債之賬面值將出現之稅務後果。即期及遞延稅項於損益內確認。

計量遞延稅項負債或遞延稅項資產時，以公平值模型計量的投資物業之賬面值乃假定透過銷售全數收回，惟假設被推翻則除外。倘投資物業可折舊且以主要目的為隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的商業模式持有，則有關假設被推翻。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具

金融資產及金融負債乃當某集團實體成為票據合同條文之訂約方時於綜合財務狀況表內確認。

金融資產及金融負債按公平值初步計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本(按公平值計入損益之金融資產或金融負債除外)乃於初次確認時加入金融資產或金融負債之公平值或在金融資產或金融負債之公平值內扣除(如適用)。收購按公平值計入損益之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益確認。

金融資產

本集團之金融資產為貸款及應收款項。分類視乎金融資產之性質及目的而定，並於初次確認時釐定。所有以常規方式買賣之金融資產按交易日基準確認及取消確認。常規方式買賣指須於根據市場規定或慣例釐定之時限內將資產交付之金融資產買賣。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算負債工具之攤銷成本及分配利息收入之方法。實際利率是於初始確認時在負債工具之預期壽命或者較短期間內(倘適用)能夠精確地將估計未來現金收入(包括所有構成整體實際利率一部分之已付或已收費用及分數、交易成本及其他溢價或折讓)折現為賬面淨值之利率。

收入乃以債務工具之實際利率基準確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項乃非於活躍市場所報之固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款項(包括應收貿易賬款、按金及其他應收款項、已抵押銀行存款及銀行結餘以及存款)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何減值列賬。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

金融資產之減值

於各個報告期末金融資產(按公平值計入損益的金融資產除外)均進行減值跡象評估。當有客觀證據顯示初始確認金融資產後發生之一項或多項事件導致金融資產之估計未來現金流量受到影響,則金融資產被視為已減值。

就所有其他金融資產而言,減值之客觀證據包括:

- 發行人或對手方出現重大財務困難;或
- 違反合約,如逾期交付或拖欠利息及本金;或
- 借款人很可能破產或進行財務重組;或
- 因財困導致金融資產之活躍市場消失。

就評定為不會單獨作出減值之若干類別之金融資產(如應收貿易賬款)而言,資產會另外彙集一併評估減值。應收款項組合出現減值之客觀證據包括本集團過往收款記錄、組合內超出平均信貸期之延遲付款數量有所增加以及國家或地區經濟狀況出現與應收款項延遲付款有關之明顯變動。

對於按攤銷成本計值之金融資產,確認減值虧損金額按該金融資產之賬面值與按原先實際利率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。

對於按成本計值之金融資產,減值虧損額乃按資產賬面值與按類似金融資產當前市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計算。該等減值虧損不會於其後期間轉回。

所有金融資產之減值虧損會直接於金融資產之賬面值中作出扣減,惟應收貿易賬款除外,應收貿易賬款之賬面值會透過撥備賬目作出扣減。撥備賬目之賬面值變動會於損益中確認。當應收貿易賬款被視為不可收回時,其於撥備賬內撇銷。之前已撇銷之款項於其後收回,將計入損益。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融資產(續)

金融資產之減值(續)

對於按攤銷成本計值之金融資產，倘減值虧損額於隨後期間有所減少，而有關減少在客觀上與確認減值虧損後發生之事件有關，則先前已確認之減值虧損將透過損益予以撥回，惟該資產於減值被撥回當日之賬面值不得超過未確認減值時之已攤銷成本。

金融負債及權益工具

集團實體發行之債務及權益工具乃根據合同安排之性質及金融負債與權益工具之釋義分類為金融負債或權益。

權益工具

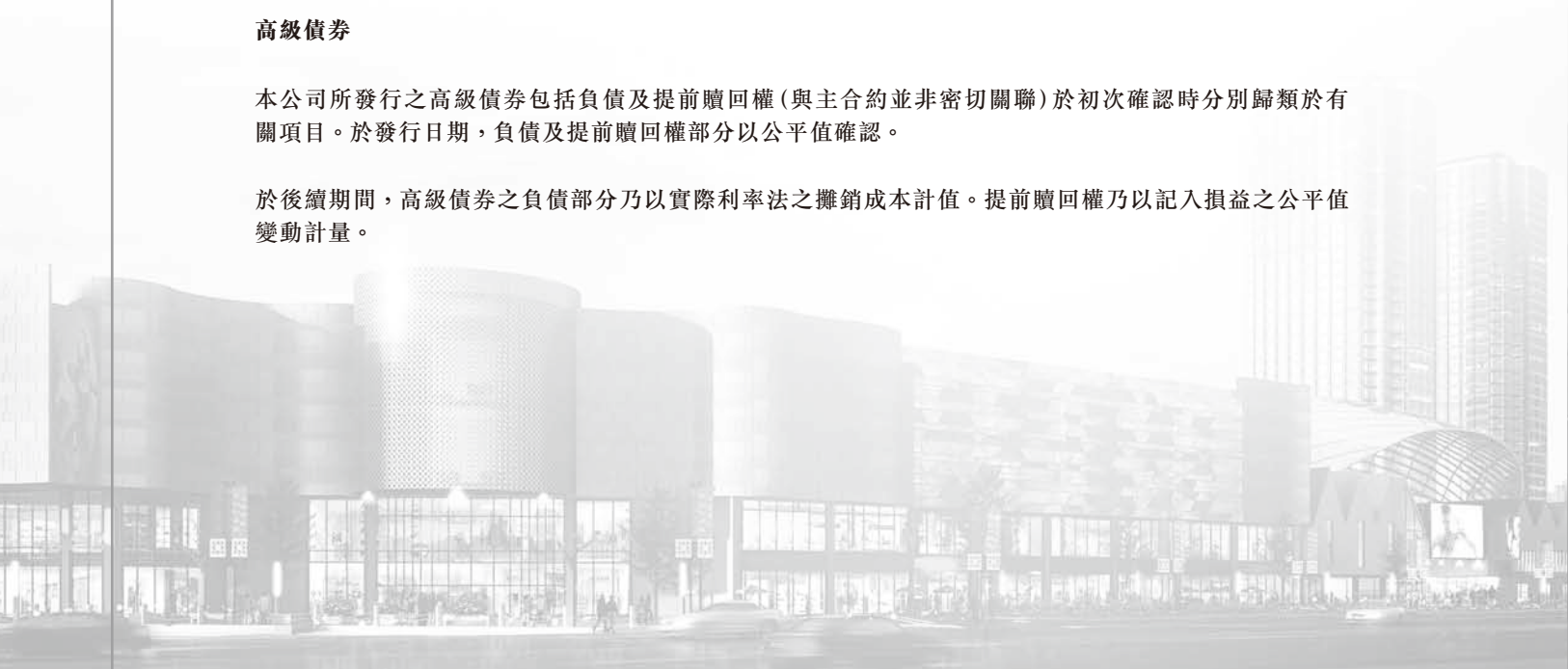
權益工具乃證明本集團於扣減所有負債之資產中擁有剩餘權益之任何合同。本集團發行之權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

本公司購回本身之股本工具於權益直接確認及扣除。購買、出售、發行或註銷本公司本身之股本工具概不會於損益確認收益或虧損。

高級債券

本公司所發行之高級債券包括負債及提前贖回權(與主合約並非密切關聯)於初次確認時分別歸類於有關項目。於發行日期，負債及提前贖回權部分以公平值確認。

於後續期間，高級債券之負債部分乃以實際利率法之攤銷成本計值。提前贖回權乃以記入損益之公平值變動計量。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

高級債券 (續)

與發行高級債券有關之交易成本已按其各自公平值之比例分配予負債及提前贖回權部分。與提前贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的賬面值，並使用實際利率法在高級債券據期內攤銷。

實際利率法

實際利率法是一種在相關期間內用於計算金融負債之攤銷成本及分配利息支出之方法。實際利率是於初次確認時在金融負債之預期壽命或者較短期間內 (倘適用) 能夠精確地將估計未來現金付款 (包括所有構成整體實際利率一部分之已付或已收費用及點數、交易成本及其他溢價或折讓) 折現為賬面淨值之利率。

利息開支乃以實際利率基準確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

可換股票據

本集團所發行之可換股票據包括負債及可換股期權部分，於初次確認時按合約安排性質以及金融負債及權益工具之定義分別歸類為其各自之項目部分。倘可換股期權將透過以固定金額之現金或其他金融資產換取固定數目之本公司之權益工具而結算，則分類為權益工具。

於初次確認時，負債部分之公平值乃按類似不可轉換債務之現行市場利息釐定。發行可換股票據之總所得款項與轉往負債部分之公平值之差額，即持有人可將票據兌換為股權之可換股期權，應列入權益(可換股票據權益儲備)。

於往後期間，可換股票據之負債部分乃採用實際利率法按攤銷成本列賬。權益部分，即可將負債部分兌換為本公司普通股之期權，將保留於可換股票據權益儲備，直至嵌入式期權獲行使為止，在此情況下，可換股票據權益儲備之結餘將轉移至股份溢價。倘期權於到期日尚未獲行使，則可換股票據權益儲備之結餘將撥至保留溢利/(累計虧損)。期權兌換或到期時將不會於損益中確認任何收益或虧損。

與發行可換股票據相關之交易成本乃按總所得款項之劃分比例分配至負債及權益部分。與權益部分相關之交易成本乃直接於權益內扣除。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股票據之期限採用實際利率法攤銷。

其他金融負債

其他金融負債(包括銀行及其他借款、應付貿易賬款、應計負債及其他應付賬款、應付非控股權益款項、應付一間關連公司款項、融資租賃項下之責任及承兌票據)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

衍生金融工具

衍生工具以衍生工具合約簽訂日之公平值作初次確認及以其後報告期末之公平值重新計量。所產生之收益或虧損將即時於損益內確認，除非該衍生工具是指定而有效之對沖工具，在此情況下，於損益內確認之時間取決於對沖關係之性質。

嵌入式衍生工具

倘非衍生主合約之嵌入式衍生工具符合衍生工具之定義，其風險與特性與主合約之風險及特性並無密切關係，且主合約並非按公平值計入損益之方式計量，則會視為獨立衍生工具處理。

金融擔保合約

金融擔保合約為一項要求發行人作出特定付款，以付還持有人因特定欠債人未能根據一項債務工具之原訂或經修訂條款於債務到期時還款所蒙受之損失之合約。

本集團發出而並無指定為按公平值計列入損益賬之金融擔保合約初步按公平值減發出金融擔保合約直接應佔之交易成本確認。於首次確認後，本集團按以下較高者計量金融擔保合約：(i)根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之承擔金額；及(ii)初步確認金額扣除(在適用情況)根據收益確認政策確認之累計攤銷。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

取消確認

本集團僅於自資產獲取現金流量之合約權利到期時，或本集團將金融資產及資產所有權之絕大部分風險及回報轉讓予另一方時取消確認金融資產。倘本集團未轉讓亦無保留資產所有權之絕大部分風險及回報，而是繼續控制已轉讓資產，則本集團繼續以其持續參與為限確認該資產並確認相關負債。倘本集團保留已轉讓財務資產所有權之絕大部分風險及回報，則本集團繼續確認該財務資產，亦會就已收取之所得款項確認擔保借貸。

全面取消確認金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價以及累計收益或虧損(已於其他全面收入及累計權益確認)總和間之差額，於損益確認。

本集團只有在責任獲免除、取消或終止時，方會取消確認金融負債。獲取消確認之金融負債之賬面值與已付及應付代價間差額會於損益確認。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

撥備

倘本集團因過往事件而現時須承擔責任(法律或推定責任)，而本集團可能須抵償該責任時確認撥備，並以有關責任之金額作出可靠之估計。

經考慮責任所附帶之風險及不確定因素後，確認為撥備之金額乃根據報告期末為抵償該當前責任而須承擔之代價之最佳估計。倘撥備使用抵償該當前責任之估計現金流量計量，其賬面值為該等現金流量之現值(當金錢之時間值存在重大影響)。

業務合併所收購之或然負債

於業務合併中收購之或然負債初次按於收購日期之公平值計量。於之後的報告期末，有關或然負債乃按根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定之金額與初次確認之金額減根據香港會計準則第18號「收益」確認之累計攤銷額(如適用)兩者間較高者計量。

有形資產減值虧損

於各報告期末，本集團審閱其有形資產之賬面值以決定是否有任何跡象顯示該等資產已出現減值虧損。倘若存在任何該等跡象，則資產之可收回金額予以評估以釐定減值虧損之程度(如有)。倘若不大可能估計個別資產之可收回金額，則本集團估計資產屬於之現金產生單位之可收回金額。如分配的合理及一致基準可識別，則公司資產亦被分配至個別現金產生單位，或於其他情況下彼等被分配至現金產生單位之最小組合，而該現金產生單位之合理及一致分配基準可識別。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。在評估使用價值時，估計未來現金流量使用稅前折現率折現至其現值，該折現率反映貨幣時間價值之當前市場估計及未來現金流量預期未經調整之資產有關風險。

倘估計資產之可收回金額(或現金產生單位)較其賬面值為低，則該資產(或現金產生單位)之賬面值須減至其可收回金額。減值虧損即時於損益確認。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

3. 主要會計政策(續)

有形資產減值虧損(續)

倘其後減值虧損撥回，則該資產之賬面值將增至重新估計之可收回款額，但已增加之賬面值不得超過資產(或現金產生單位)於過去數年並無確認減值虧損所釐定之賬面值。減值虧損之撥回即時被確認為損益。

以股份為支付基礎的本公司交易

向僱員及提供類似服務之其他人士作出以權益結算股份支付之款項乃按授出日期股本工具之公平值計算。有關以權益結算股份支付之交易的公平值釐定載於附註39。

於授出日期釐定以權益結算股份支付之款項公平值，根據集團估計最終將會歸屬之股本工具連同相應股本增加於歸屬期內以直線法支銷。

於各報告期末，本集團會修訂其預期歸屬之股本工具數。修訂原先估計之影響(如有)乃按剩餘歸屬期間於損益中確認，並於購股權儲備作出相應調整。

就於授出日期即時歸屬之購股權而言，所授出購股權之公平值即時於損益支銷。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權於歸屬日期後遭沒收或於屆滿日期仍未行使，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性因素之主要來源

採用附註3所述本集團之會計政策時，本公司董事須就難以自其他來源確定之資產及負債之賬面值作判斷、估計及假設。該等估計及有關假設乃根據過往經驗及其他視為相關之因素而作出。實際結果與該等估計或有差異。

各項估計及相關假設會持續檢討。倘會計估計之修訂僅影響修訂該估計之期間，有關修訂則會在該期間確認；倘修訂對當前及未來期間均有影響，則在作出修訂期間及未來期間確認。

關鍵會計判斷

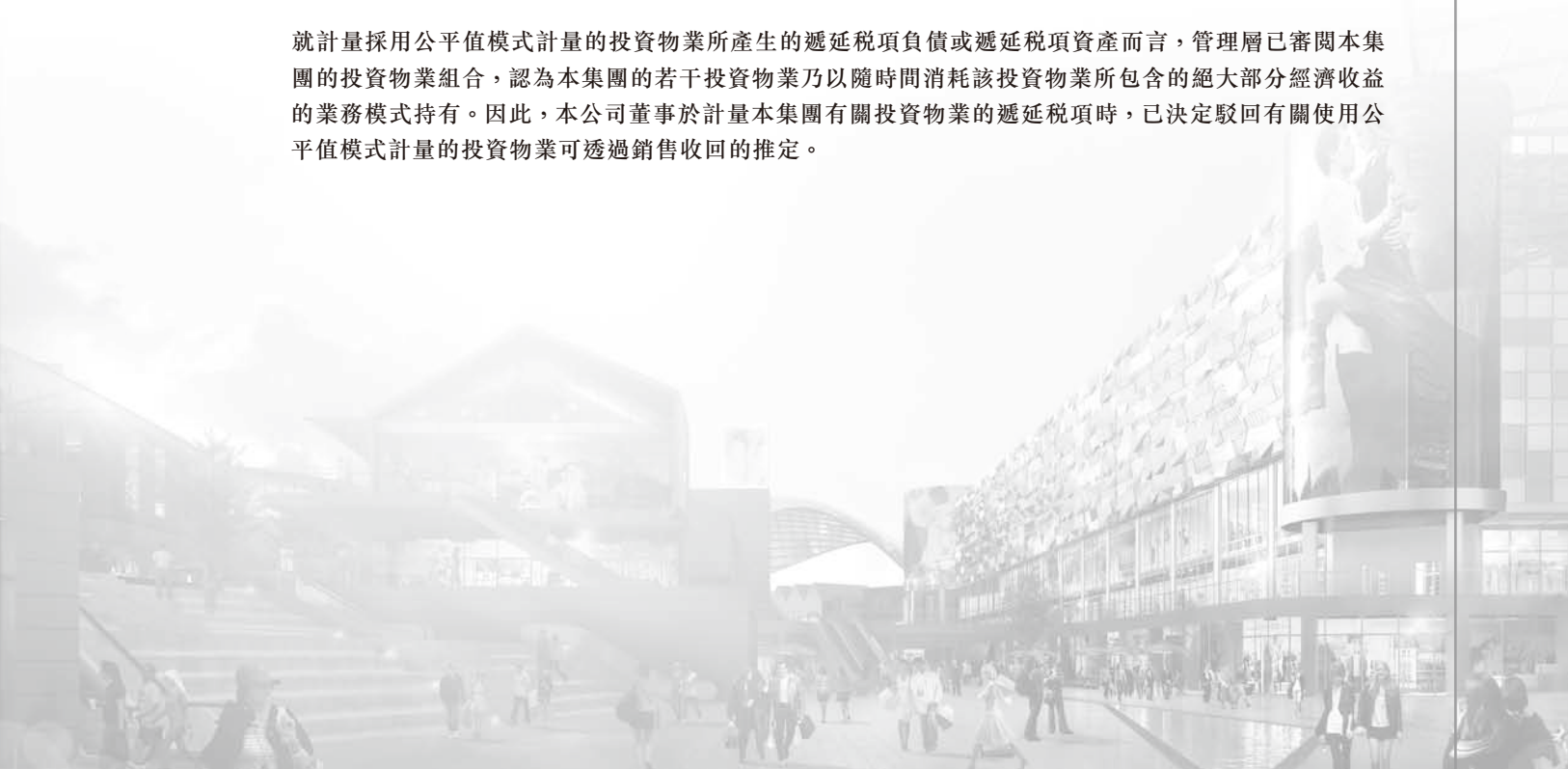
除關於估計的判斷外(見下文)，以下是本公司董事於應用對綜合財務報表確認金額有最重大影響之本集團會計政策之關鍵性判斷。

物業、廠房及設備估計可使用年期

管理層負責釐定物業、廠房及設備之估計可使用年期以及相關折舊開支。該估計乃根據性質及功能相近之物業、廠房及設備實際使用年期之過往經驗而作出。倘可使用年期較之前之估計為短，則管理層會提高折舊開支，或將已報廢或出售之過時資產撤銷或撤減。

投資物業遞延稅項

就計量採用公平值模式計量的投資物業所產生的遞延稅項負債或遞延稅項資產而言，管理層已審閱本集團的投資物業組合，認為本集團的若干投資物業乃以隨時間消耗該投資物業所包含的絕大部分經濟收益的業務模式持有。因此，本公司董事於計量本集團有關投資物業的遞延稅項時，已決定駁回有關使用公平值模式計量的投資物業可透過銷售收回的推定。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源

於報告期間結算日，以下討論因將來之假設及其他估計帶來之主要不穩定因素，可能對資產及負債之賬面值於下一財政年度內帶來重大調整之風險。

在建投資物業之估值

如附註18所述，在建投資物業乃按獨立專業估值師之估值以公平值列賬。

在建投資物業乃按該物業估計公平值估值，當中假設該物業根據有關發展計劃完成，並扣除完成建設之估計成本及合理利潤率。

土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。然而，中國各個城市的不同徵稅區的稅項徵收及支付有所差異，而本集團的若干項目尚未與中國的地方稅務部門最終確定土地增值稅之計算及支付。因此，於釐定土地增值金額及其相關所得稅撥備時須作出重大估計。本集團基於管理層之最佳估計確認土地增值稅。最終的稅項結果或會不同於初始列賬之金額，而該等差異將影響與地方稅務部門確定該等稅項之期間內之所得稅開支及有關所得稅撥備。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性因素之主要來源(續)

估計不明朗因素之主要來源(續)

應收貿易賬款及其他應收款項之減值虧損

本集團對應收呆壞賬之政策乃根據應收貿易賬款及其他應收款項可收回情況之持續評估、賬齡分析及管理層之判斷而制訂。在估計該等應收款項之最終可變現數額時需要作出大量判斷，包括各債務人現時之信貸狀況及過往付款記錄，並以實際利率折算估計未來現金流量之現值。倘本集團債務人之財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能需要作出額外之應收貿易賬款及其他應收款項減值虧損。

估計建築成本作收益確認

本集團若干項目根據開發及交付計劃分為多個階段。本集團於交付物業時確認銷售。銷售成本(包括各期之建築成本)及可劃撥至各期之共同成本乃根據管理層對整個項目之總開發成本及物業交付時分攤至各期之費用所作之最佳估計而計算。

所得稅

與本集團日常業務有關之交易及計算未能確定最終稅項，且釐定所得稅撥備須作出判斷。倘該等事宜之最終稅項結果與初次記錄數額不同，則有關差額將會在其釐定之年度影響所得稅及遞延稅項撥備。

在建中可供出售物業撇減

管理層定期檢討在建中可供出售物業的賬面值。基於管理層之檢討，在建中銷售物業之存貨將於估計可變現淨值跌至低於賬面值時撇減。

該等估計要求參考毗鄰地段近期之銷售交易、新物業銷售比率、市場推廣成本(包括促進銷售之價格折扣)及完成物業之估計成本、法律及法規框以及一般市況對預計售價作出判斷。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

4. 關鍵會計判斷及估計不確定性因素之主要來源(續)

公平值計量及估值過程

本集團部分資產及負債乃就財務報告之目的按公平值計量。

本集團利用可取得之市場可觀察數據評估投資物業的公平值。當無法取得第一級數據時，本集團會委聘獨立合資格專業估值師評估本集團之投資物業。

於每個報告期末，本集團管理層與獨立合資格專業估值師緊密合作，共同訂立及決定合適之估價技術及第二級及第三級公平值計量之數據。本集團會首先考慮及採用第二級數據，此等數據為來自活躍市場可觀察之報價。當無法取得第二級數據時，本集團將會採用包括在第三級數據中之評估價技術。當資產之公平值有重大轉變時，變動之原因會匯報本公司董事會。有關釐定本集團投資物業公平值時採用之估價技術及數據資料，於附註18中披露。

5. 收益

本集團之年度收益分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銷售物業	1,412,692	535,477
來自提供零售顧問及管理服務之收入	165	-
持作交易投資之公平值收益	-	9,697
來自上市投資之股息收入	-	113
	1,412,857	545,287

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料

管理層已根據本公司董事(即主要營運決策者(「主要營運決策者」))就評估表現及分配資源所審閱之報告書釐定營運分部。本集團現時有兩個可報告分部，分別為(i)物業發展及投資(包括娛樂相關物業)；以及(ii)零售顧問及管理服務。於可報告分部在本年度由三項轉為兩項後，比較分部資料經已重列。

分部收益及業績

下列為按可報告及營運分部劃分本集團收益及業績之分析。

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	零售顧問 及管理 服務分部 千港元	總額 千港元
收益			
外部銷售	1,412,692	165	1,412,857
業績			
分部業績	307,656	(2,545)	305,111
財務成本			(85,970)
未經分配收入			3,432
未經分配企業支出			(83,587)
除稅前溢利			138,986

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)**分部收益及業績(續)**

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	零售顧問 及管理 服務分部 千港元	總額 千港元
收益			
外部銷售	535,477	–	535,477
業績			
分部業績	(1,906,145)	(2,338)	(1,908,483)
財務成本			(195,294)
未經分配收入			11,010
未經分配企業支出			(41,923)
除稅前虧損			(2,134,690)

以上報告之分部收益為來自外部客戶之收益。本年度並無分部間之銷售(二零一三年：無)。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指當中並未分配中央管理成本(包括董事酬金及財務成本)之各分部賺取之溢利／(產生之虧損)。此乃向主要營運決策者呈報以評估表現及分配資源之計量方法。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

分部資產及負債

下列為按可報告及營運分部劃分之本集團資產及負債分析：

分部資產

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業發展及投資分部	16,571,615	14,359,867
零售顧問及管理服務分部	8,421	682
分部資產總額	16,580,036	14,360,549
未經分配總辦事處及企業資產	956,870	403,358
綜合資產	17,536,906	14,763,907

附註：全部資產均被分配至營運分部，惟若干銀行結餘及存款及其他未經分配資產除外。

分部負債

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業發展及投資分部	4,377,606	3,531,300
零售顧問及管理服務分部	2,713	370
分部負債總額	4,380,319	3,531,670
未經分配總辦事處及企業負債	6,542,884	5,555,466
綜合負債	10,923,203	9,087,136

附註：全部負債均被分配至營運分部，惟借款、遞延稅項負債、融資租賃項下之責任、可換股票據、承兌票據及其他未經分配負債除外。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	零售顧問 及管理 服務分部 千港元	未經分配 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損				
或分部資產之計量之金額：				
資本開支(附註)	1,195,597	25	4,413	1,200,035
物業、廠房及設備之折舊	3,475	2	426	3,903
匯兌差異淨額	(77)	(29)	5,828	5,722
出售物業、廠房及設備之收益	1,607	–	–	1,607
投資物業之公平值變動	161,082	–	–	161,082
定期提供予主要營運決策者				
但並不納入分部溢利或虧損				
或分部資產之計量之金額：				
銀行及其他存款利息	12,109	10	3,392	15,511
所得稅支出／(抵免)	24,658	–	(3,495)	21,163

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	零售顧問 及管理 服務分部 千港元	未經分配 千港元	總額 千港元
納入分部溢利或虧損				
或分部資產之計量之金額：				
資本開支(附註)	952,328	–	60	952,388
物業、廠房及設備之折舊	3,949	–	317	4,266
匯兌差異淨額	294	–	–	294
出售物業、廠房及設備之虧損	–	–	361	361
提早贖回承兌票據之虧損	–	–	4,660	4,660
投資物業之公平值變動	68,436	–	–	68,436
就商譽確認之減值虧損	543,704	–	–	543,704
銷售物業撇減	856,104	–	–	856,104
就物業、廠房及設備確認之減值虧損	55,908	–	–	55,908
定期提供予主要營運決策者				
但並不納入分部溢利或虧損				
或分部資產之計量之金額：				
銀行存款利息	(4,730)	–	(170)	(4,900)
所得稅抵免	(294,863)	–	(28,258)	(323,121)

附註：資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

6. 分部資料(續)

地區資料

由於本集團之經營活動主要於中國進行，故並無呈列地區資料。

主要客戶之資料

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度，概無來自與單一外部客戶進行交易之收益佔本集團收益總額之10%或以上。

7. 其他收入

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及其他存款利息收入	15,511	4,900
出售物業、廠房及設備之收益	1,607	–
其他	1,249	1,030
	18,367	5,930

8. 財務成本

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行及其他借款利息：		
– 須於五年內悉數償還	652,515	365,889
– 高級債券	5,560	–
融資租賃項下責任之利息	25	–
可換股票據實際利息開支	21,183	171,250
承兌票據實際利息開支	19,508	23,235
財務成本總額	698,791	560,374
減：資本化金額(附註)	(612,821)	(365,080)
	85,970	195,294

已借資金之加權平均資本化年率大致為12.14%(二零一三年：11.02%)。

附註：若干財務成本已撥作中國物業發展項目之資金，並已計入在建物業、廠房及設備、投資物業及發展中銷售物業。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

9. 所得稅支出／(抵免)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
即期稅項：		
土地增值稅	49,933	—
遞延稅項：	(28,770)	(323,121)
	21,163	(323,121)

香港利得稅於兩個年度就於香港產生或來自香港之估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。由於本公司及其附屬公司於兩個年度均並無於香港產生之應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。由於可評估溢利由承前稅務虧損抵扣，本年度於中國並無已付／應付之企業所得稅。

土地增值稅按土地價值之增值部份之30%至60%之累進稅率徵收，土地價值之增值部份為銷售物業所得款項減可扣減開支(包括土地使用權成本及所有物業發展開支)。

年度所得稅收入支出／(抵免)與綜合損益及其他全面收益表之除稅前溢利／(虧損)對賬如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
除稅前溢利／(虧損)	138,986	(2,134,690)
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項	34,746	(533,673)
中國附屬公司未分派溢利預扣稅之稅務影響	—	(43,450)
於一間聯營公司應佔虧損之稅務影響	1,461	—
毋須課稅收入之稅務影響	(19,910)	(40,132)
不可扣稅開支之稅務影響	59,562	97,966
未經確認之臨時差額之稅務影響	240	—
土地增值稅	49,933	—
土地增值稅之稅務影響	(10,787)	—
使用先前未經確認之稅務虧損	(107,004)	—
於中國以外司法權區經營之集團實體不同稅率之影響	12,922	196,168
年度所得稅支出／(抵免)	21,163	(323,121)

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

10. 年度溢利／(虧損)

年度溢利／(虧損)已扣除／(計入)以下各項：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
匯兌差額淨額	5,722	294
核數師薪酬	1,300	1,300
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(1,607)	361
作為開支計入銷售成本之銷售物業成本：		
－現金開支項目	1,015,900	486,275
－非現金開支項目	147,604	253,709
銷售物業撇減	–	856,104
總銷售成本	1,163,504	1,596,088
經營租賃項下有關租賃物業之租賃支出	5,650	6,296
員工福利開支(包括董事酬金)		
－薪金及其他福利	84,330	88,770
－退休福利計劃供款	3,765	2,795
－以權益結算股份支付之款項	27,487	–
減：資本化金額(附註)	115,582 (28,892)	91,565 (39,134)
僱員福利開支總額	86,690	52,431
物業、廠房及設備折舊	3,903	4,266
減：資本化金額(附註)	(477)	(242)
	3,426	4,024

附註：若干僱員福利開支、退休福利計劃供款及物業、廠房及設備之折舊已於中國物業發展項目資本化。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層之酬金

已支付或應支付予本公司董事及高級管理層之酬金如下：

截至二零一四年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以權益結算	總計 千港元
				股份支付 之款項 千港元	
執行董事					
景百孚先生	-	600	17	-	617
王雄先生(附註(j))	-	300	13	-	313
宮曉程先生	-	1,500	17	-	1,517
韓銘生先生(附註(k))	-	-	-	-	-
梁永昌先生(附註(a))	-	3,200	10	15,567	18,777
獨立非執行董事					
陳偉業先生(附註(d))	100	-	-	-	100
梁寶瑩女士(附註(e))	100	-	-	-	100
胡競英女士(附註(m))	240	-	-	-	240
陳偉璋先生(附註(b))	14	-	-	-	14
潘維剛女士(附註(c))	-	-	-	-	-
	454	5,600	57	15,567	21,678

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

11. 董事及高級管理層之酬金(續)

截至二零一三年 十二月三十一日止年度	袍金 千港元	薪金、津貼 及實物利益 千港元	退休福利 計劃供款 千港元	以權益結算 股份支付 之款項 千港元	總計 千港元
執行董事					
景百孚先生	-	600	15	-	615
王雄先生(附註(j))	-	300	13	-	313
周承榮先生(附註(f))	-	144	3	-	147
宮曉程先生	-	1,500	-	-	1,500
武宏光先生(附註(g))	-	96	3	-	99
戴鵬先生(附註(h))	-	150	-	-	150
劉健先生(附註(i))	-	1,477	13	-	1,490
韓銘生先生(附註(k))	-	960	15	-	975
獨立非執行董事					
陳偉業先生(附註(d))	100	-	-	-	100
伍家聰先生(附註(l))	99	-	-	-	99
梁寶瑩女士(附註(c))	100	-	-	-	100
胡競英女士(附註(m))	-	-	-	-	-
	299	5,227	62	-	5,588

梁永昌先生亦為本公司之行政總裁，其酬金(包括其作為主要行政人員所提供之服務)見上文披露。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本公司概無向本公司行政總裁已支付或應支付任何酬金。

附註：

- 梁永昌先生分別於二零一四年五月二十六日及二零一四年七月一日獲委任為執行董事及行政總裁。
- 陳偉璋先生於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事。
- 潘維剛女士於二零一四年十二月十日獲委任為獨立非執行董事，並於二零一五年二月五日辭任。
- 陳偉業先生於二零一四年十二月十日辭任獨立非執行董事。
- 梁寶瑩女士於二零一四年十二月十日辭任獨立非執行董事。
- 周承榮先生於二零一三年三月二十八日辭任執行董事。
- 武宏光先生於二零一三年三月二十八日辭任執行董事。
- 戴鵬先生於二零一三年三月二十八日辭任執行董事。
- 劉健先生於二零一三年三月七日獲委任為執行董事，並於二零一三年十二月十六日辭任。
- 王雄先生於二零一三年三月一日獲委任為執行董事，並於二零一四年十月二十四日辭任。
- 韓銘生先生於二零一四年一月十六日辭任執行董事。
- 伍家聰先生於二零一三年十二月十六日辭任獨立非執行董事。
- 胡競英女士於二零一三年十二月十六日獲委任為獨立非執行董事。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，由於任期較短，潘維剛女士，一位獨立非執行董事放棄約14,000港元之酬金。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無本公司之主要行政人員或任何董事放棄任何酬金。

於兩個年度，本集團概無向董事或高級管理層支付任何酬金，作為招攬加入本集團或於加入本集團時之獎勵或離職補償。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

12. 僱員酬金

本集團首五位最高酬金人士其中兩位(二零一三年：兩位)為本公司之董事及行政人員，彼等之酬金詳情已於上文附註11披露。餘下三位(二零一三年：三位)人士之酬金詳情如下：

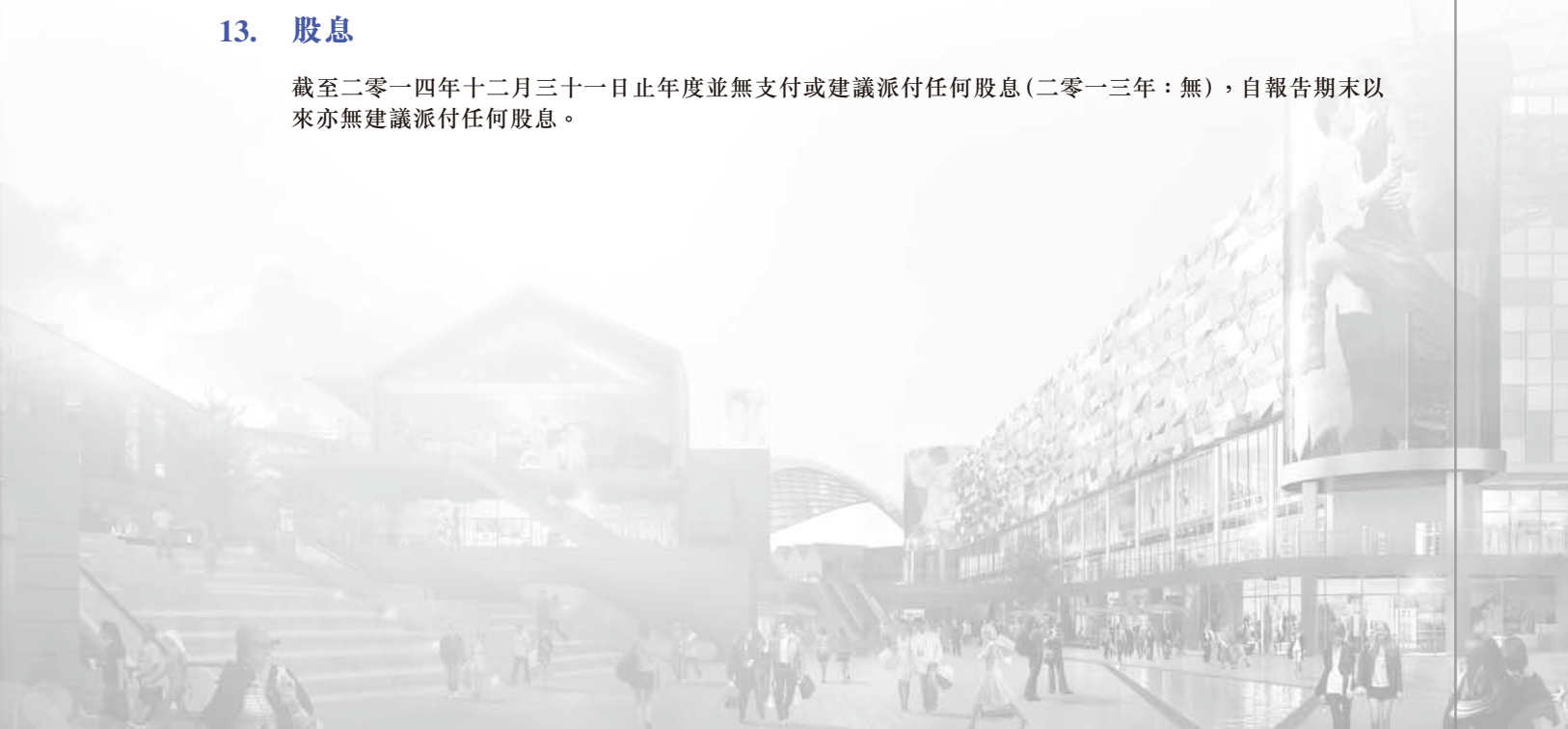
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
薪金及其他福利	2,890	5,619
退休福利計劃供款	114	28
	3,004	5,647

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一四年 僱員數目	二零一三年 僱員數目
零港元至1,000,000港元	2	—
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	—	2
2,000,001港元至2,500,000港元	—	1

13. 股息

截至二零一四年十二月三十一日止年度並無支付或建議派付任何股息(二零一三年：無)，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

14. 每股盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
盈利／(虧損)		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之盈利／(虧損)		
本公司擁有人應佔年度溢利／(虧損)	43,018	(1,485,874)
股份數目		
用以計算每股基本盈利／(虧損)之普通股加權平均數	12,976,226,512	4,603,045,074
潛在攤薄普通股之影響：		
本公司發行之購股權	13,787,321	–
用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數	12,990,013,833	4,603,045,074

計算每股攤薄盈利／(虧損)時並無假設本公司尚未獲行使之可換股票據會獲兌換，原因為行使有關票據將導致兩個年度之每股盈利／(虧損)有所增加／減少。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

15. 於附屬公司之投資

本公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市股份，按成本值	4,178,423	4,178,423
減：已確認減值虧損	(1,334,471)	(1,334,471)
	2,843,952	2,843,952
應收附屬公司款項	2,353,626	798,404
減：已確認減值虧損	(746,180)	(746,180)
	1,607,446	52,224

本公司主要附屬公司於二零一四年十二月三十一日之詳情載於附註46。本公司董事已於該兩個年度審閱於附屬公司之投資之賬面值。該等投資之可收回金額乃參照董事於報告期末對折現未來現金流量及該等投資之資產淨值之估計而釐定。

應收／(應付)附屬公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。撥備乃參照附屬公司持有之相關資產之估計公平值，根據可向附屬公司收回之款項而釐定。

應收附屬公司款項之減值撥備變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日	746,180	—
年內撥備	—	746,180
於十二月三十一日	746,180	746,180

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

16. 於聯營公司之權益

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
非上市投資成本	100,000	—
議價收購	4,407	—
應佔收購後業績及其他全面收益，減已收股息	(6,564)	—
	97,843	—

聯營公司名稱	成立/ 營運地點	所持股份類別	本集團所持 之所有 權所佔比例	本集團所持 投票權 所佔比例	主要業務
北京百順達房地產開發 有限公司 (「北京百順達」)	中國	普通	26%(間接)	26%	在中國經營物業 發展業務

本公司董事認為，並無單一聯營公司對本集團有重大影響。

各自並重大影響之聯營公司之合併資料：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
本集團應佔虧損	(5,843)	—
本集團應佔其他全面開支	(721)	—
本集團應佔全面開支總額	(6,564)	—
本集團於此聯營公司之權益之賬面值總額	97,843	—

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	車輛 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
成本					
於二零一三年一月一日	240	3,439	8,966	3,208,314	3,220,959
添置	–	2,583	1,019	553,732	557,334
出售	(240)	(125)	(827)	–	(1,192)
匯兌調整	–	182	377	52,600	53,159
於二零一三年十二月三十一日	–	6,079	9,535	3,814,646	3,830,260
添置	–	989	3,664	509,480	514,133
轉至銷售物業	–	–	–	(147,714)	(147,714)
出售	–	–	(4,076)	–	(4,076)
匯兌調整	–	(21)	(38)	(6,376)	(6,435)
於二零一四年十二月三十一日	–	7,047	9,085	4,170,036	4,186,168
折舊及減值					
於二零一三年一月一日	76	942	2,526	–	3,544
年內撥備	22	1,260	2,984	–	4,266
出售時對銷	(98)	(68)	(665)	–	(831)
於損益確認之減值虧損(附註)	–	55	67	55,786	55,908
匯兌調整	–	85	197	750	1,032
於二零一三年十二月三十一日	–	2,274	5,109	56,536	63,919
年內撥備	–	1,478	2,425	–	3,903
出售時對銷	–	–	(3,473)	–	(3,473)
匯兌調整	–	(6)	(17)	6,510	6,487
於二零一四年十二月三十一日	–	3,746	4,044	63,046	70,836
賬面值					
於二零一四年十二月三十一日	–	3,301	5,041	4,106,990	4,115,332
於二零一三年十二月三十一日	–	3,805	4,426	3,758,110	3,766,341

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

17. 物業、廠房及設備(續)

以上物業、廠房及設備(在建工程除外)之項目按以下年率以直線法計算折舊：

租賃物業裝修	租約期或10%之較短者
傢俬、裝置及設備	6.66%至33.33%
車輛	20%至33.33%
在建工程	無

於二零一四年十二月三十一日，約1,478,000港元之車輛乃按融資租賃持有(二零一三年：無)。

本集團之在建工程位於中國，並以中期租賃持有。

於二零一四年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約4,106,990,000港元(二零一三年：約3,758,110,000港元)之在建工程，作為取得本集團之借款(附註31)之擔保。

附註：於截至二零一四年十二月三十一日止年度，並無(二零一三年：約55,908,000港元)減值虧損已確認於損益內，並依比例分配至物業發展及投資業務分類之傢俬、裝置及設備、車輛及在建工程內計算。減值評估之詳情載於附註20。

18. 投資物業

	在建投資物業 千港元
公平值	
於二零一三年一月一日	2,794,208
添置	395,054
於損益中確認之公平值減少淨額	(68,436)
匯兌調整	97,944
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	3,218,770
添置	833,616
於損益中確認之公平值增加淨額	161,082
匯兌調整	(10,258)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	4,203,210

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
包括於損益之投資物業重估未兌現收益／(虧損)	161,082	(68,436)

本集團於二零一四年十二月三十一日之投資物業之公平值，乃按與本集團概無任何關連之獨立合資格專業估值師公司亞太資產評估及顧問有限公司(「亞太」)(二零一三年：威格斯資產評估顧問有限公司(「威格斯」))於該日進行之估值為基準而釐定。亞太(二零一三年：威格斯)具備合適資格，且擁有近日就有關位置之同類型物業進行估值之經驗。是次估值符合香港測量師學會物業估值準則。

在建投資物業之估值乃採用直接比較法參照區內之可比較交易，並假設投資物業將根據發展計劃完成及已就計劃獲得相關批文而達致。

於往年及本年所用之估值方法並無變動。於估計物業之公平值時，物業之最高及最佳用途為其現時用途。

本集團根據經營租賃持有以賺取租金或為資產增值而持有之全部物業權益，均利用公平值模式計量，並已分類為及列作投資物業入賬。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團投資物業之資料及公平值等級資料如下：

	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值	
	第三級 千港元	千港元
位於中國之投資物業	4,203,210	4,203,210
	於二零一三年 十二月三十一日 之公平值	
	第三級 千港元	千港元
位於中國之投資物業	3,218,770	3,218,770

於兩個年度，概無轉至或轉出第三級之變動。

截至二零一四年十二月三十一日止，本集團已抵押賬面值約4,203,210,000港元(二零一三年：約3,218,770,000港元)之在建投資物業，作為取得本集團之借款(附註31)之擔保。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

18. 投資物業(續)

上文所示之投資物業賬面值包括：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
香港以外之土地： 中期租賃	4,203,210	3,218,770

綜合財務狀況表內

本集團所持投資 物業	公平值 等級	估值方法及 主要參數	重大不可 觀察參數	不可觀察參數與 公平值的關係	敏感度
---------------	-----------	---------------	--------------	-------------------	-----

於二零一四年十二月
三十一日

青島在建 投資物業	第三級	直接比較法 主要參數為： i. 總發展價值；及 ii. 發展商盈利。	總發展價值以完成之基準計算，約37.27億元人民幣(二零一三年：約33.19億元人民幣)，並已考慮到時間、位置及個別因素，例如與可比較物業在景觀及規模方面之比較。 發展商盈利，考慮到物業進度之2%(二零一三年：12%)。	總發展價值越高，公平值越高。 發展商盈利越高，公平值越低。	倘估值模式之總發展價值上升/下降1%，而所有其他變量保持不變，物業公平值將增加/減少約3,300萬元人民幣(二零一三年：約2,500萬元人民幣)。 倘估值模式之發展商盈利上升/下降1%，而所有其他變量保持不變，物業公平值將減少約3,200萬元人民幣(二零一三年：約2,200萬元人民幣)/增加約3,300萬元人民幣(二零一三年：約2,200萬元人民幣)。
--------------	-----	---	---	--------------------------------------	--

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

19. 商譽

本集團

	物業發展及 投資業務 千港元
成本	
於二零一三年一月一日	526,090
匯兌調整	17,614
	<u>543,704</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日	<u>543,704</u>
減值	
於二零一三年一月一日	-
年內已確認減值虧損	543,704
	<u>543,704</u>
於二零一三年十二月三十一日及二零一四年十二月三十一日	<u>543,704</u>
賬面值	
於二零一四年十二月三十一日	-
於二零一三年十二月三十一日	-

有關商譽減值測試之詳情於附註20內披露。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

20. 商譽及物業、廠房及設備減值測試

就減值測試而言，商譽以及有關物業發展及投資業務(A單位)的物業、廠房及設備已分配予一個個別賺取現金產生單位(「現金產生單位」)。

由於現金產生單位之可收回金額為少於各自的現金產生單位的賬面值，減值虧損已於現金產生單位確認。已就減值虧損作出轉撥以減少各個現金產生單位之資產賬面值。

可收回金額乃公平值減出售成本與使用價值之較高者。A單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。其可收回金額乃根據若干主要假設計算所得。所有使用價值計算法乃按管理層所批准之五年期財政預算作出現金流量預測，並且就A單位採用16.44%之貼現率。五年期後之現金流量乃按假設3%增長率進行推測。使用價值計算法之主要假設為與預算期內貼現率、預算銷售額及預期毛利以及預算期內相同建材價格上漲有關之假設，乃根據過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。管理層會對能反映貨幣時間價值之當前市場估計以及賺取現金單位之獨有風險之貼現率作出評估。本公司董事於進行減值測試時，亦已參考獨立專業估值師之評估。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，由於青島黃島區附近之地下油管於二零一三年十一月份爆炸，本集團預測訪客前往主題公園及其酒店之市場需求將低於原先預期。事故引發公眾對被地下油管覆蓋之黃島區安全之擔憂，有關的疑慮可能持續一段時間。因此，未來現金流量已根據管理層對市場發展之預期作出調整。於截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團已分別就商譽及物業、廠房及設備確認約543,704,000港元及約55,908,000港元之減值虧損。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

21. 銷售物業

本集團

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
發展中銷售物業	584,509	1,076,476
已落成銷售物業	4,369,433	4,918,190
	4,953,942	5,994,666

本集團於二零一四年十二月三十一日賬面值約4,953,942,000港元(二零一三年：約5,994,666,000港元)之銷售物業已作抵押，作為本集團借款之擔保(附註31)。

銷售物業位於中國。

22. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包括根據有關買賣協議條款已到期結算之物業銷售所產生之應收款項。

於報告期末，應收貿易賬款(扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0—30日	27,199	2,727
31—60日	—	—
61—90日	3,836	8,345
91—180日	3,595	—
181—365日	14,343	—
	48,973	11,072

截至於二零一四年十二月三十一日止，本集團之應收貿易賬款中包括賬面總值約21,774,000港元(二零一三年：約8,345,000港元)之已逾期應收款項，而由於信貸質素並無重大變動且有關金額仍被視作可收回，故本集團並無提撥減值虧損。本集團就銷售物業之結餘持有抵押品。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

22. 應收貿易賬款(續)

逾期未付但未出現減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
61 — 90日	3,836	8,345
91 — 180日	3,595	—
181 — 365日	14,343	—
	21,774	8,345

23. 預付款項、按金及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
預付款項：				
— 建設合同	2,011,443	1,048,513	—	—
— 預售相關稅項	36,164	133,254	—	—
— 其他	16,499	2,394	15,607	1,849
按金	579,714	51,959	—	—
其他應收款項	55,807	42,396	—	154
	2,699,627	1,278,516	15,607	2,003

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

24. 已抵押銀行存款／銀行結餘及存款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行存款	309,617	230,000	–	230,000
銀行結餘及現金	1,108,362	264,542	51,928	9,084
	1,417,979	494,542	51,928	239,084

本集團及本公司之銀行結餘及存款包括所持之銀行結餘及現金以及按市場利率計息且原始期限為三個月或以內之短期銀行存款。本集團銀行存款之年利率介乎零至3.8% (二零一三年：零至1.26%)。

截至於二零一四年十二月三十一日止，本集團之銀行結餘及存款約34% (二零一三年：69%) 以港元計算及66% (二零一三年：31%) 以人民幣(「人民幣」)計算。人民幣為非自由兌換貨幣，且將資金匯出中國須受中國政府實施之外匯限制所規限。

截至於二零一四年十二月三十一日止，本集團之銀行結餘及存款約197,965,000港元 (二零一三年：約10,942,000港元) 專用於位於中國之若干指定物業發展項目。

25. 應付貿易賬款

應付貿易賬款包括就建築成本而言尚未償還款項及持續出現之成本。

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
0—30日	99,288	1,479,592
31—60日	–	3,889
61—90日	309,208	–
90日以上	1,028,649	19,368
	1,437,145	1,502,849

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

26. 應計負債及其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
應付工程費用	108,682	395,396	–	–
已收按金	1,896	1,728	–	–
其他應付款項	371,812	124,044	899	899
應計費用	28,410	16,409	2,580	1,120
	510,800	537,577	3,479	2,019

27. 應付非控股權益／一間關連公司款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。

28. 股本

	附註	每股面值 0.2港元之 普通股	金額 千港元
法定：			
於二零一三年一月一日、二零一三年 十二月三十一日及二零一四年一月一日		15,000,000,000	3,000,000
於二零一四年五月二十日增加	(a)	10,000,000,000	2,000,000
於二零一四年十二月三十一日		25,000,000,000	5,000,000
已發行及繳足：			
於二零一三年一月一日		4,396,120,965	879,224
透過公開發售發行股份	(b)	2,198,060,482	439,612
兌換可換股票據	(c)	6,319,702,599	1,263,941
於二零一三年十二月三十一日及 二零一四年一月一日		12,913,884,046	2,582,777
透過配售發行股份	(d)	865,000,000	173,000
於二零一四年十二月三十一日		13,778,884,046	2,755,777

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

28. 股本(續)

附註：

(a) 法定股本增加

根據本公司股東於二零一四年五月二十日舉行之股東週年大會上通過之一項普通決議案，本公司之法定股本藉增設10,000,000,000股每股面值0.2港元的股份由3,000,000,000港元增加至5,000,000,000港元。

(b) 透過公開發售發行股份

於二零一三年十二月十一日，本公司按每持有兩股現有普通股可認購一股發售股份之基準，按認購價每股發售股份0.2港元分別向景百孚先生(「景先生」)及28名作出有效接納之人士配發及發行2,031,482,970股發售股份及166,577,512股發售股份(合共2,198,060,482股發售股份)。本公司籌得約432,062,000港元(扣除費用)。

(c) 兌換可換股票據

- i. 於二零一三年十二月二十日，原先未償還本金額400,000,000港元之可換股票據中，其中300,000,000港元已按每股0.269港元之換股價轉換，本公司因此發行1,115,241,635股每股面值0.2港元之普通股。
- ii. 於二零一三年十二月二十日，原先未償還本金額1,500,000,000港元之可換股票據中，其中200,000,000港元已按每股0.269港元之換股價轉換，本公司因此發行743,494,423股每股面值0.2港元之普通股。
- iii. 於二零一三年十二月二十四日，原先未償還本金額400,000,000港元之可換股票據中，其中100,000,000港元已按每股0.269港元之換股價轉換，本公司因此發行371,747,211股每股面值0.2港元之普通股。
- iv. 於二零一三年十二月三十一日，原先未償還本金額1,500,000,000港元之可換股票據中，其中1,100,000,000港元已按每股0.269港元之換股價轉換，本公司因此發行4,089,219,330股每股面值0.2港元之普通股。

(d) 透過配售發行股份

- i. 於二零一四年十一月二十六日，本公司透過配售，按配售價每股股份1.13港元配發及發行220,000,000股本公司股本中每股面值0.2港元的普通股。本公司籌得約247,653,000港元(扣除費用)。
- ii. 於二零一四年十二月九日，本公司透過配售，按配售價每股股份1.15港元配發及發行645,000,000股本公司股本中每股面值0.2港元的普通股。本公司籌得約726,760,000港元(扣除費用)。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

29. 股份溢價及儲備

本公司

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股票據		累計虧損 千港元	總計 千港元
			權益儲備 千港元	購股權儲備 千港元		
於二零一三年一月一日	2,556,627	9,404	863,462	–	(849,287)	2,580,206
年度虧損	–	–	–	–	(2,234,634)	(2,234,634)
發行股份應佔交易成本	(7,550)	–	–	–	–	(7,550)
撥回兌換可換股票據時 之遞延稅項負債(附註32)	–	–	108,530	–	–	108,530
兌換可換股票據	660,179	–	(881,876)	–	–	(221,697)
於二零一三年十二月三十一日	3,209,256	9,404	90,116	–	(3,083,921)	224,855
年度虧損	–	–	–	–	(128,338)	(128,338)
確認以權益結算股份支付之款項	–	–	–	27,524	–	27,524
年內失效的購股權	–	–	–	(37)	–	(37)
透過配售發行股份	817,350	–	–	–	–	817,350
發行股份應佔交易成本	(15,937)	–	–	–	–	(15,937)
於二零一四年十二月三十一日	4,010,669	9,404	90,116	27,487	(3,212,259)	925,417

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

30. 融資租賃項下之責任

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
就報告作出的分析：		
流動負債	311	—
非流動負債	1,003	—
	1,314	—

本集團根據融資租賃出租其若干車輛。租賃期為五年(二零一三年：零)。融資租賃項下之責任的年利率於各合約日固定於3.57%(二零一三年：零)。

	最低租賃付款 二零一四年 千港元	最低租賃 付款現值 二零一四年 千港元
融資租賃應付款項：		
一年內	353	346
一年以上但不超過兩年	353	334
兩年以上但不超過五年	706	634
	1,412	1,314
減：未來融資費用	(98)	不適用
租賃責任之現值	1,314	
減：12個月內到期結算款項(列於流動負債項下)		(311)
12個月後到期結算款項		1,003

本集團於融資租賃項下之責任由出租人對租賃資產擁有權作擔保。

融資租賃責任以港元計算。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 借款

	本集團		本公司	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借款，有抵押(附註(i))	103,627	342,422	–	–
其他借款，有抵押(附註(i))	5,750,031	3,272,036	–	–
高級債券(附註(ii))	631,816	–	631,816	–
	6,485,474	3,614,458	631,816	–
須予償還之賬面值：				
按要求或一年內	2,188,803	697,527	–	–
一年以上但不超過兩年	4,296,671	2,916,931	631,816	–
	6,485,474	3,614,458	631,816	–

附註：

- (i) 於二零一四年十二月三十一日，銀行借款及其他借款以人民幣計算，並分別以固定年利率3.89%至13%（二零一三年：11%至13%）計息。

本集團銀行及其他借款獲以下擔保：

- (a) 下列為本集團之物業，廠房及設備、投資物業及銷售物業：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
物業、廠房及設備(附註17)	4,106,990	3,758,110
投資物業(附註18)	4,203,210	3,218,770
銷售物業(附註21)	4,953,942	5,994,666
	13,264,142	12,971,546

- (b) 本公司一名主要股東已就若干借款作出個人擔保。
- (c) 若干已抵押股份由本集團非控股權益擁有人提供。
- (d) 本集團之已抵押銀行存款約107,418,000港元。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

附註：(續)

- (ii) 於二零一四年十二月五日，以本金總額500,000,000人民幣發行於二零一六年到期的500,000,000人民幣的11.5%高級債券(「高級債券」)，除非根據其條款提早贖回，否則債券將於二零一六年十二月四日到期。債券發行價為高級債券本金之100%。高級債券於聯交所上市。

高級債券年利率為11.5%，每年於六月四日及十二月四日隔半年支付，並於二零一五年六月四日開始。

本公司若干非中國附屬公司就高級債券提供擔保(「附屬公司擔保人」)。每一附屬公司擔保人將共同及各自為到期或準時支付高級債券的本金、溢價(如有)、利息及所有其他應付款項作擔保。

本公司可能按其選擇在原本發行日之一年後當日或其後，以相等於高級債券本金的105%加上截至贖回日之應計未付利息的贖回價格，在任何時間不時全數或部分贖回高級債券。

高級債券帶有負債成分及上述提早贖回選擇權。負債成分即合約釐定在比較信貸地位的工具的適當時間，以當前市場利率折現之未來現金流量之現值，並以相同條款，提供差不多相同的現金流量，惟沒有嵌入式衍生工具。

計入損益的利息透過自發行高級債券起在負債成分應用實際年利率約12.02%計算。

提早贖回選擇權被視為與主合約不緊密相關的嵌入式衍生工具。本公司的董事認為上述提早贖回選擇權之公平值於二零一四年十二月三十一日對初步確認無關重要。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

31. 借款(續)

附註：(續)

(ii) 高級債券於截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之變動如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
於一月一日之賬面值	-	-
發行日所得款項淨額	626,938	-
匯兌調整	(682)	-
利息支出	5,560	-
於十二月三十一日之賬面值	631,816	-

32. 遞延稅項

本集團

為作於綜合財務狀況表呈列用途，若干遞延稅項資產及負債已獲抵銷。下列是作財務報告用途之遞延稅項結餘分析：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
遞延稅項資產	(10,800)	-
遞延稅項負債	1,644,647	1,668,506
	1,633,847	1,668,506

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

下列為已確認之主要遞延稅項結餘及於本年度及過往年度之變動：

遞延稅項(資產)/負債：	可換股票據 千港元	附屬公司之 未分派溢利 千港元	土地增值稅撥備 產生之可扣減		總計 千港元
			重估物業 千港元	稅臨時差額 千港元	
於二零一三年一月一日	148,944	43,450	1,849,228	-	2,041,622
於損益內計入	(28,258)	(43,450)	(251,413)	-	(323,121)
於權益內計入(附註30)	(108,530)	-	-	-	(108,530)
匯兌調整	-	-	58,535	-	58,535
於二零一三年十二月三十一日	12,156	-	1,656,350	-	1,668,506
於損益內計入	(3,493)	-	(14,490)	(10,787)	(28,770)
匯兌調整	-	-	(5,876)	(13)	(5,889)
於二零一四年十二月三十一日	8,663	-	1,635,984	(10,800)	1,633,847

於二零一四年十二月三十一日，本集團有未動用之稅項虧損約298,855,000港元(二零一三年：約341,160,000港元)。由於無法預期未來溢利，故未有就稅項虧損確認遞延稅項資產。根據中國相關法律及規例，報告期末未經確認的稅務虧損將於以下年度期：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
二零一四年	-	5,555
二零一五年	-	51,589
二零一六年	18,274	70,999
二零一七年	73,198	73,458
二零一八年	122,552	125,882
二零一九年	71,154	-
無期限	13,677	13,677
	298,855	341,160

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

32. 遞延稅項(續)

本公司

下列為已確認之主要遞延稅項結餘及於本年度及過往年度之變動：

遞延稅項負債：	可換股票據 千港元
於二零一三年一月一日	148,944
於損益計入	(28,258)
於權益內計入(附註29)	(108,530)
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	12,156
於損益計入	(3,493)
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日	8,663



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 可換股票據

本集團及本公司

於二零一一年十二月二十一日，本公司向Better Joint Venture Limited (「Better Joint」) 發行本金額1,500,000,000港元之非上市可換股票據(「第一批可換股票據」)，作為收購Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」) 全部股本權益之部分代價。第一批可換股票據為無抵押、免息及年期為五年。持有人可選擇於到期時或之前以兌換價每股0.346港元(「第一批兌換價」)(可作反攤薄調整)將第一批可換股票據兌換為本公司普通股。本公司有權於到期前以贖回款額提前贖回第一批可換股票據。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之第一批可換股票據將於到期時按其全部本金額贖回。

於二零一二年九月十日，本公司向景先生實益擁有之公司永德國際控股有限公司(「永德」)發行本金額400,000,000港元之非上市可換股票據(「第二批可換股票據」)，作為認購盛世資本投資有限公司99.01%已發行股本、兌換無投票權遞延股份及相關股東貸款之代價部分。第二批可換股票據為無抵押、免息及年期為五年。持有人可選擇於到期時或之前以兌換價每股0.30港元(可作反攤薄調整)將第二批可換股票據兌換為本公司普通股。本公司有權於到期前以贖回款額提前贖回第二批可換股票據。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之第二批可換股票據將於到期時按其全部本金額贖回。

待第二批可換股票據完成及發行後，第一批可換股票據之第一批兌換價已由每股0.346港元調整為每股0.30港元。隨進一步透過公開發售發行股份完成，第一批兌換價及第二批兌換價已由每股0.30港元調整至每股0.269港元(可作進一步調整)。

可換股票據包括兩部分，負債(連同本公司可選擇提前贖回與主債務密切相關之內置衍生工具)及權益部分。權益部分於「可換股票據權益儲備」項下之權益內呈列。第一批及第二批可換股票據之負債部分於初次確認日期之實際年利率分別為16.591%及13.892%。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

33. 可換股票據(續)

可換股票據之負債部分變動如下：

	第一批 可換股票據 千港元	第二批 可換股票據 千港元	總計 千港元
於二零一三年一月一日之賬面值	810,947	186,363	997,310
利息支出(附註8)	135,482	35,768	171,250
兌換可換股票據	(820,113)	(222,131)	(1,042,244)
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	126,316	–	126,316
利息支出(附註8)	21,183	–	21,183
於二零一四年十二月三十一日之賬面值	147,499	–	147,499



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

34. 承兌票據

本集團及本公司

於二零一一年十二月二十一日，本公司向Better Joint發行本金額1,100,000,000港元之承兌票據，作為收購Easy Linkage全部股本權益之部分代價。

承兌票據無抵押、年息為3.5%，自發行日期起計為期三年。承兌票據於初次確認時按實際利率13.781%進行公平估值。

承兌票據之利息支出乃採用實際利率法就負債按13.781%之實際利率計算。

承兌票據已於年內到期並已全數償還。

	千港元
於二零一三年一月一日之賬面值	173,083
於年內還款	(56,911)
提早贖回之虧損	4,660
利息支出(附註8)	23,235
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	144,067
於年內還款	(163,575)
利息支出(附註8)	19,508
	<hr/>
於二零一四年十二月三十一日之賬面值	<hr/> -

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

35. 收購一間附屬公司

於二零一四年一月三十日，本集團已完成收購Netspac Investments Limited (「Netspac」) 之100%股權，並間接持有北京百順達之26%股權，總代價為100,000,000港元。根據上市規則，有關交易構成本公司之關連交易。北京百順達之資產主要為持有一幅位於中國北京市順義區總面積約221,414.90平方米之土地。

收購當日確認之資產及負債：

	公平值 千港元
於聯營公司之權益	104,407
收購時之議價收購收益：	
已轉讓代價	100,000
減：已收購資產淨值	(104,407)
	(4,407)
已轉讓代價：	
現金	100,000

收購相關成本約367,000港元並無計入轉讓代價，並已於綜合損益及其他全面收益表「行政開支」項目中確認為截至二零一四年十二月三十一日止年度之開支。

由收購日期起至二零一四年十二月三十一日止年度，Netspac分別為本集團帶來零港元收益及產生約5,843,000港元虧損。

倘收購事項已於二零一四年一月一日完成，則本集團之年內收益總額將約1,412,857,000港元，而年內溢利將約117,823,000港元。

備考資料僅供說明用途，未必反映本集團於假設收購事項已於二零一四年一月一日完成之情況下所實際錄得之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

36. 收購一間附屬公司之非控股權益

於二零一一年十二月二十一日，本集團取得海上嘉年華(青島)置業有限公司(「海上嘉年華」)60%的股本權益，海上嘉年華連同其附屬公司，成為本集團附屬公司。

於二零一四年一月十四日，(本公司間接全資附屬公司)致德投資有限公司(「買方」)及北京中興鴻基科技有限公司(「中興」)與力輝亞太投資有限公司(「賣方集團」)訂立股權轉讓協議，據此，買方同意收購及中興同意出售海上嘉年華之4%股權，代價為140,000,000港元(「該項收購」)。

該項收購已於二零一四年十一月三日完成，並令海上嘉年華之股本權益由60%增加至64%，對本集團於一間附屬公司的擁有權權益構成變動，但並無控股變動。根據香港財務報告準則第10號，該項收購列賬為股權交易。任何調整的非控股權益的金額與支付的代價的公平值之間差額直接於權益確認並歸屬於本公司擁有人。

海上嘉年華擁有權權益變動之影響概述如下：

	千港元
現金代價	140,000
收購非控股權益的賬面值	229,992
超出代價支付的賬面值差額	89,992



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

37. 經營租賃

本集團為承租人

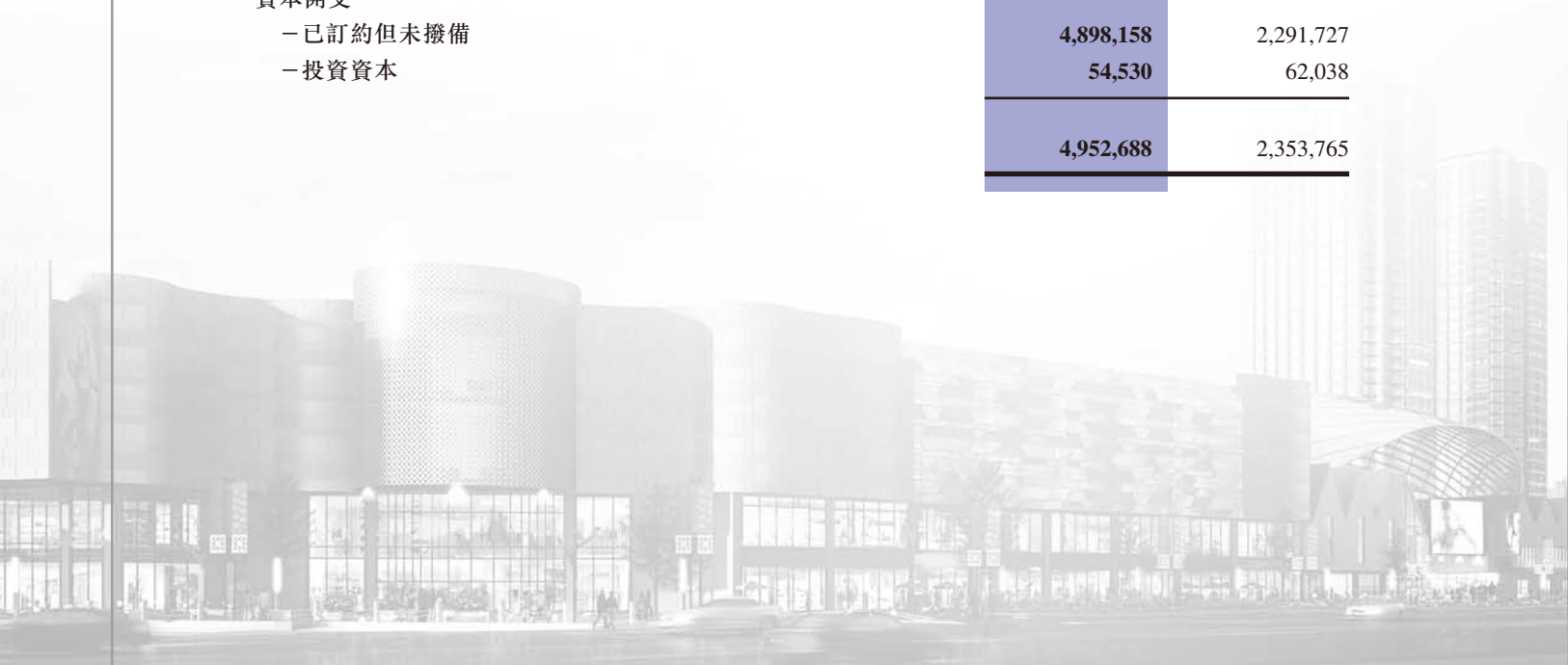
於報告期末，本集團根據不可撤銷經營租賃須承擔之未來最低租賃款項按到期日如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
一年內	9,256	5,377
第二年至第五年(包括首尾兩年)	23,998	14,204
超過五年	42,462	46,164
	75,716	65,745

經營租賃付款指本集團租賃若干辦公室物業及零售商店的應付租金。租賃乃以固定租金釐定，平均年期為三年至二十年。

38. 資本承擔

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
資本開支		
— 已訂約但未撥備	4,898,158	2,291,727
— 投資資本	54,530	62,038
	4,952,688	2,353,765



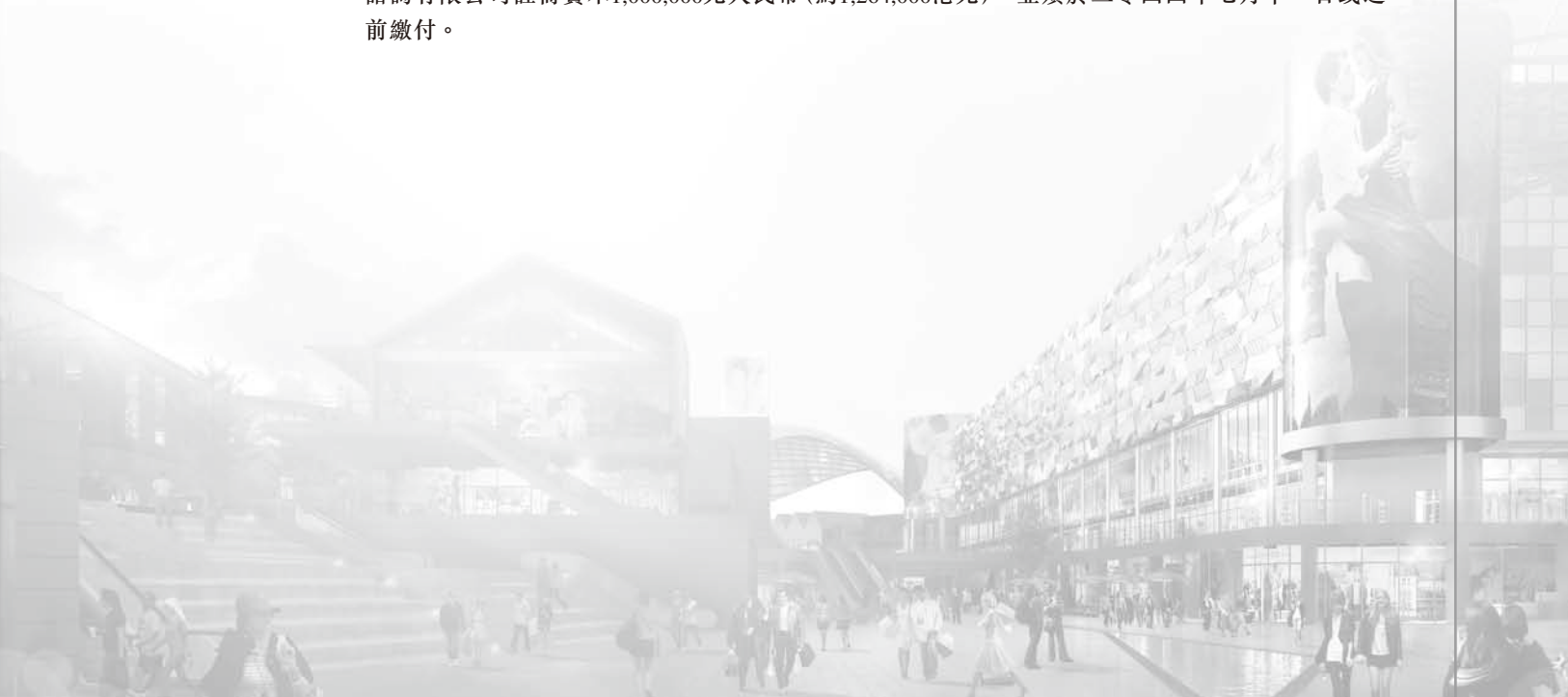
綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

38. 資本承擔(續)

上述承擔主要包括：

- (i) 發展本集團於中國之物業、廠房及設備、投資物業以及銷售物業之建造相關成本；
- (ii) 本公司之間接全資附屬公司嘉信泰(青島)商業管理有限公司為一家於中國成立之全外資企業。於二零一四年十二月三十一日，思睿投資有限公司承諾注資嘉信泰(青島)商業管理有限公司註冊資本6,000,000美元(約46,504,000港元)(二零一三年：6,000,000美元(約46,528,000港元))，並須於二零一六年二月十四日或之前繳付；
- (iii) 本公司之間接全資附屬公司嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司為一家於中國成立之全外資企業。於二零一四年十二月三十一日，Million Famous International Limited承諾注資嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司註冊資本4,334,511元人民幣(約5,498,000港元)，並須於二零一六年二月二十六日或之前繳付；
- (iv) 本公司之間接全資附屬公司深圳市宏盛通源投資諮詢有限公司為一家於中國成立之有限責任實體。於二零一四年十二月三十一日，嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司承諾注資深圳市宏盛通源投資諮詢有限公司註冊資本1,000,000元人民幣(約1,264,000港元)，並須於二零一四年七月四日或之前繳付；及
- (v) 本公司之間接全資附屬公司深圳市金泰世通投資諮詢有限公司為一家於中國成立之有限責任實體。於二零一四年十二月三十一日，嘉寶年華投資諮詢(深圳)有限公司承諾注資深圳市金泰世通投資諮詢有限公司註冊資本1,000,000元人民幣(約1,264,000港元)，並須於二零一四年七月十一日或之前繳付。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃

根據於二零一三年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會上通過之一項普通決議案，本公司採納購股權計劃（「購股權計劃」）作獲賞或回報。購股權計劃之主要條款概述如下：

- (a) 目的乃提供獎賞以便為本集團作出貢獻之合資格參與者作獎賞或回報。
- (b) 參與者包括本集團、附屬公司或任何投資實體之任何成員公司之任何僱員（不論為全職或兼職）、本公司董事、顧問、諮詢人或代理人。
- (c) 根據新購股權計劃可能授出之購股權涉及之最高股份數目不得超出本公司於批准新購股權計劃當日之已發行股本之10%，而該限額可於股東大會上由股東更新。然而，根據購股權計劃及任何其他股權計劃已授出而尚未行使及有待行使之所有購股權於行使時可發行之股份最高總數，不得超過不時已發行股份之30%。
- (d) 當與根據新購股權計劃或任何其他購股權計劃授予同一參與者之任何購股權項下之已發行及可予發行之股份數目（包括已行使及尚未行使及已註銷之購股權）彙集計算時，於任何十二個月內每名參與者可能獲授之購股權所涉及之最高股份數目不得超過不時已發行股份之1%。
- (e) 除董事會決定及於授出購股權時規定外，購股權計劃並無規定承授人須於行使購股權前已持有購股權一段期間。
- (f) 行使期間須為董事會於授出購股權時指定之任何期間，惟於任何情況下，購股權期間不得超過由授出要約日期起計十年時間。
- (g) 承授人倘若接納購股權，必須於授出日期起計二十一日內向本公司繳交1港元，此款項將不獲退還。
- (h) 購股權之行使價須為下列最高者：
 - (i) 於授出日期（必須為交易日）股份之收市價；
 - (ii) 於緊接授出日期前五個交易日股份之平均收市價；及
 - (iii) 股份面值。
- (i) 購股權計劃由採納日期起計十年內有效，直至二零二三年五月三十日。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

下表披露於截至二零一四年十二月三十一日止年度根據購股權計劃授予的購股權的變動：

承授人	授出日期	經調整行使價	行使期間	於二零一四年		於二零一四年		
				一月一日 尚未行使	年內授出	年內失效/ 註銷	十二月三十一日 尚未行使	
購股權計劃：								
執行董事及行政總裁								
梁永昌先生	二零一四年 五月二十六日	0.63	二零一六年五月二十六日 至二零二三年五月三十日	-	129,138,840	-	-	129,138,840
僱員	二零一四年 九月二十九日	1.264	二零一六年十月一日 至二零一九年九月三十日	-	159,000,000	-	(500,000) [^]	158,500,000
總計				-	288,138,840	-	(500,000)	287,638,840

[^] 根據購股權計劃授予的500,000股購股權將於本集團僱員離職後失效。

於二零一三年十二月三十一日並無尚未行使之購股權。截至二零一三年十二月三十一日止年度，並無購股權獲授出、行使或失效／註銷。

有關任何購股權的行使價將在本公司資本架構出現變更的情況下須作調整，惟任何仍可行使的購股權或本計劃維持有效。行使任何購股權須經股東於股東週年大會上批准本公司法定股本的任何必要增加。

於二零一四年五月二十六日授予的購股權的公平值(「第一次購股權」)於授出日期透過使用二項購股權定價模型釐定，並無需要於其後在年末作重新估值。模型的重大輸入資料為於授出日期的股份收市價0.63港元，行使價0.63港元，預期波動率為80%，預期股息收益率為零，購股權有效年期為九年，年度無風險利率為1.9%。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

39. 購股權計劃 (續)

於二零一四年九月二十九日授予的購股權的公平值(「第二次購股權」)於授出日期透過使用二項購股權定價模型釐定，並無需要於其後在年末作重新估值。模型的重大輸入資料為於授出日期的股份收市價1.16港元，行使價為1.264港元，預期波動率為70%，預期股息收益率為零，購股權有效年期為五年，年度無風險利率為1.51%。

兩項購股權的歸屬期為自授出日期起24個月。行使購股權須於本集團達成若干規定表現目標後於行使期間任何時間全數或部分行使。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，僱員之股份付款為約27,487,000港元(二零一三年：零)已納入綜合損益及其他全面收益表，並同樣計入購股權儲備。

40. 退休福利計劃

定額供款計劃

本集團為所有香港合資格僱員提供一項強制性公積金計劃。該計劃之資產與本集團之資產分開持有，並由信託人管理。

本集團在中國之附屬公司之僱員為中國政府所設立之國家管理退休福利計劃之成員。該等附屬公司須按僱員工資的特定百分比作出退休福利計劃供款。本集團對該等退休福利計劃之唯一責任為作出特定供款。

於綜合損益及其他全面收益表確認之總開支約3,371,000港元(二零一三年：約2,146,000港元)代表本集團按計劃規則訂明之比率就該等計劃已付或應付之供款。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

41. 資本管理

本集團管理其資本，以確保本集團旗下實體將能繼續持續經營，並透過債務及權益結餘之最佳平衡，為權益持有人帶來最大回報。本集團之整體策略跟過往年度維持不變。

本集團之資本架構包括借款、融資租賃負債、可換股票據及承兌票據，扣除現金及現金等價物及權益總額，其中包括已發行股本、儲備及累計虧損。

負債淨額權益比率

本集團之管理層持續審閱資本架構。作為審閱之一環，管理層會考慮資本成本及與各類別資本有關之風險。

於報告期末之資本負債比率如下：

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
負債(i)	6,634,287	3,884,841
現金及現金等價物(附註24)	(1,310,561)	(494,542)
負債淨額	5,323,726	3,390,299
權益(ii)	6,613,703	5,676,771
負債淨額權益比率	80%	60%

(i) 負債指分別於附註30、31、33及34詳述之融資租賃負債、借款、可換股票據及承兌票據。

(ii) 權益包括本集團所有資本及儲備。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 金融工具

(a) 金融工具類別

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等價物)	2,051,313	548,768
金融負債		
攤銷成本	9,079,074	6,161,044

(b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括已抵押銀行存款、銀行結餘及存款、應收貿易賬款、存款及其他應收款項、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付非控股權益及一間關連公司款項、借款、融資租賃負債、可換股票據及承兌票據。該等金融工具之詳情於相關附註中披露。與該等金融工具相關之風險，以及減輕該等風險之政策於下文載列。管理層對該等風險進行管理及監察，確保以及時及有效之方式推行適當措施。

本集團就金融工具承擔之風險或其管理及計量風險之方式並無重大變動。

市場風險

本集團之活動令其面對貨幣風險、價格風險及利率風險變動之市場風險。

本集團有關金融工具或處理及計量風險之態度並無重大轉變。

貨幣風險

本集團絕大部分銷售及經營成本均以進行銷售或產生成本之集團實體之功能貨幣計算，故本公司董事認為貨幣風險並不重大。

本集團目前並無有關貨幣風險之正式貨幣對沖政策。本公司董事持續監控本集團所面對之風險，並將於有需要時考慮採取貨幣風險對沖政策。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

價格風險

由於本集團沒有重大投資，本集團並無面對重大價格風險。

利率風險

本集團之公平值利率風險主要與定息借款、融資租賃負債及高級債券有關。

本集團目前概無任何有關現金流量利率風險之正式利率對沖政策。本公司董事按持續基準監察本集團之風險，並將於有需要時考慮對沖利率風險。

信貸風險

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，因對手方未能履行責任而令本集團蒙受財務損失之最高信貸風險乃因綜合財務狀況表所載列之相關已確認金融資產之賬面值而產生。

為將信貸風險減至最低，本集團之管理層已委派一支團隊，負責監督程序，確保跟進收回逾期債項之情況。此外，本集團會於報告期末檢討各個別貿易債務及應收貸款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此，本公司董事認為本集團之信貸風險已大大減低。

由於信貸風險分散於多名對手方及客戶，故本集團的應收貿易賬款並無過份集中之信貸風險。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團就收購一項物業項目及附屬公司向在中國經營物業發展業務之對手方支付訂金而擁有集中信貸風險，而由於該等對手方為國營實體或信譽良好的公司，故本公司董事認為信貸風險有限。

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(b) 財務風險管理目標及政策(續)

信貸風險(續)

由於交易對手均為於中國及香港成立信譽良好之銀行，故有關流動資金之信貸風險有限。

就預售協議下的發展中物業，本集團一般通常為客戶的按揭借貸向銀行提供擔保，以為其購買物業融資達物業購買價總額最多70%。倘買方於擔保期內逾期支付按揭款項，持有按揭的銀行可要求本集團償還貸款尚未支付的金額及任何應計利息。在該等情況下，本集團可保留客戶的購買訂金並出售有關物業以收回本集團向銀行支付的任何金額。本公司董事認為此舉大幅減少其信貸風險。

流動資金風險

為管理流動資金風險，本集團監控及維持管理層認為充足之現金及現金等價物水平，以為本集團營運提供資金及減低現金流量變動之影響。管理層監控借款之用途，並確保已遵守借貸契諾。

流動資金表

下表詳述根據協定還款期，本集團之非衍生金融負債之餘下合約到期情況。下表反映按本集團須償付之最早日期為基準之金融負債之未折現現金流量。非衍生金融負債的到期日乃以協定還款日期為基準。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 金融工具 (續)

(b) 財務風險管理目標及政策 (續)

流動資金風險 (續)

流動資金表 (續)

	加權 平均利率 %	少於一年 千港元	一年至五年 千港元	超過五年 千港元	未折現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
二零一四年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	-	1,437,145	-	-	1,437,145	1,437,145
應計負債及其他應付款項	-	510,800	-	-	510,800	510,800
銀行及其他借款						
- 固定利率	3.39-13	2,857,204	3,840,285	-	6,697,489	5,853,658
- 高級債券	12.02	72,665	704,537	-	777,202	631,816
融資租賃負債	3.57	353	1,059	-	1,412	1,314
應付非控股權益款項	-	429,990	-	-	429,990	429,990
應付一間關連公司款項	-	66,852	-	-	66,852	66,852
可換股票據	16.59	-	200,000	-	200,000	147,499
二零一三年十二月三十一日						
非衍生金融負債						
應付貿易賬款	-	1,502,849	-	-	1,502,849	1,502,849
應計負債及其他應付款項	-	537,577	-	-	537,577	537,577
銀行及其他借款						
- 固定利率	11.16	689,278	3,263,059	-	3,952,337	3,272,036
- 可變利率	8.00	352,156	-	-	352,156	342,422
應付非控股權益款項	-	168,688	-	-	168,688	168,688
應付一間關連公司款項	-	67,089	-	-	67,089	67,089
可換股票據	16.59	-	200,000	-	200,000	126,316
承兌票據	13.78	155,000	-	-	155,000	144,067

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

42. 金融工具(續)

(c) 公平值

金融資產及金融負債之公平值乃按以下釐定：

- 具有標準條款及條件及於活躍流動市場買賣的金融資產及金融負債，乃參考所報市場買盤價及賣盤價釐定公平值；及
- 其他金融資產及金融負債之公平值乃根據使用折現現金流量分析之普遍採納定價模式釐定。

本公司董事認為，按攤銷成本於綜合財務狀況表入賬之金融資產及金融負債之賬面值與彼等之公平值相若。

於二零一四年十二月三十一日：	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債：		
可換股票據	147,499	162,289
於二零一三年十二月三十一日：	賬面值 千港元	公平值 千港元
金融負債：		
可換股票據	126,316	148,320
承兌票據	144,067	150,883

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

43. 重大有關連人士交易

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
有關公開發售向Elite Mile Investments Limited支付之包銷佣金(附註)	-	4,655

附註：

根據包銷協議，有關就包銷股份數目向一家於英屬處女群島註冊成立及景先生全資實質擁有之有限公司Elite Mile Investments Limited支付之包銷佣金乃以總認購價之1.5%計算。

本集團主要管理人員薪酬

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
短期僱員福利	6,054	5,526
離職後福利	57	62
以權益結算股份支付之款項	15,567	-
	21,678	5,588

44. 重大非現金交易

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團就出售約50,639,000港元的物業，與一名承包商簽訂協議以交換承包商提供相等於約50,639,000港元的承建服務。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

45. 報告期末之事項

第一次高級債券

於二零一四年十二月十九日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理同意盡最大努力擔當配售代理，以為分多批發行本金總額達200,000,000港元，於二零一七年到期的200,000,000港元6%高級債券（「第一次高級債券」）安排承配人。第一次高級債券可以500,000港元（或可代表本金總額的較低金額）的倍數全數轉移。

於二零一五年一月五日及二零一五年一月二十九日，本金總額為130,000,000港元及70,000,000港元的第一次高級債券已分別完成。

第二次高級債券

於二零一五年一月三十日，本公司與配售代理訂立配售協議。據此，配售代理同意盡最大努力擔當配售代理，以為分多批發行本金總額達200,000,000港元，於二零一七年到期的200,000,000港元6%高級債券（「第二次高級債券」）安排承配人。第二次高級債券可以500,000港元（或可代表本金總額的較低金額）的倍數全數轉移。

於二零一五年二月六日及二零一五年三月六日，本金總額為131,000,000港元及69,000,000港元的第二次高級債券已分別完成。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 於二零一四年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立/營運地點	已發行股本/ 繳足股本	本公司持有 擁有權權益 之比例	主要業務
Easy Linkage Development Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100% (直接)	投資控股
致德投資有限公司	香港	普通股10港元	100% (間接)	投資控股
思睿投資有限公司	香港	普通股1港元	100% (間接)	投資控股
嘉年華(香港)控股有限公司	香港	普通股1港元	100% (間接)	在香港提供管理服務
盛世資本投資有限公司	英屬處女群島	普通股100美元	99.01% (間接)	投資控股
恒領集團有限公司	香港	普通股1港元	99.01% (間接)	投資控股
Heroic Empire Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100% (間接)	投資控股
海上嘉年華(青島)置業有限公司	中國(附註(i))	註冊資本 人民幣900,000,000元	64% (間接)	在中國經營發展 物業業務
青島海灣家庭物業管理有限公司	中國(附註(ii))	註冊資本 人民幣1,000,000元	64% (間接)	在中國經營物業 管理業務
青島海上嘉年華遊樂管理有限公司	中國(附註(ii))	註冊資本 人民幣100,000元	64% (間接)	於中國提供企業管理 顧問服務

綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

46. 於二零一四年十二月三十一日本公司主要附屬公司之詳情(續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 設立/營運地點	已發行股本/ 繳足股本	本公司持有 擁有權益 之比例	主要業務
青島海上嘉年華酒店管理 有限公司	中國(附註(ii))	註冊資本 人民幣100,000元	64%(間接)	於中國提供酒店及 餐飲管理服務
青島海上嘉年華商業管理 有限公司	中國(附註(ii))	註冊資本 人民幣100,000元	64%(間接)	於中國提供企業管理 顧問服務
成都市嘉錦置業有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 人民幣70,600,000元	99.01%(間接)	在中國經營發展物業 業務

附註：

- (i) 公司為在中國成立之中外合資企業。
- (ii) 公司為在中國成立之有限責任公司。
- (iii) 公司為在中國成立之全外資企業。



綜合財務報表附註

截至二零一四年十二月三十一日止年度

47. 本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司資料

下列圖表載列本集團擁有重大非控股權益之非全資附屬公司資料：

附屬公司名稱	註冊成立及 主要經營地點	非控股權益持有 擁有權權益及 投票權之比例		分配至非控股權益 之溢利／(虧損)		累積非控股權益	
		二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
				千港元	千港元	千港元	千港元
海上嘉年華(青島) 置業有限公司	中國	36%	40%	63,102	(249,671)	2,026,207	2,186,751

本集團擁有重大非控股權益之附屬公司財務資料概要載列如下。下列財務資料概要呈列集團之間對銷前之金額。

海上嘉年華(青島)置業有限公司

	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
流動資產	6,248,096	6,735,122
非流動資產	7,646,749	6,236,900
流動負債	(3,770,391)	(5,948,835)
非流動負債	(4,496,101)	(1,556,310)
本公司擁有人應佔權益	3,602,146	3,280,126
非控股權益	2,026,207	2,186,751
收益	969,473	535,477
年內溢利／(虧損)	180,477	(811,899)
年內全面收入／(開支)總額	161,476	(624,179)
非控股權益應佔年內溢利／(虧損)	70,703	(324,760)
非控股權益應佔年內全面收入／(開支)總額	63,102	(249,671)
來自經營活動產生之淨現金流出	(590,565)	(844,594)
來自投資活動產生之淨現金流出	(790,685)	(670,259)
來自融資活動產生之淨現金流入	1,698,154	1,322,437
淨現金流入／(流出)	316,904	(192,416)

48. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合即期年度之呈列方式。

所持主要物業詳情

本集團於二零一四年十二月三十一日之持作出售、投資或自用並發展中之主要物業詳情如下：

物業名稱及地點	擬定用途	完成階段	預計完工年度	概約		所佔 本集團權益
				地盤面積 平方米	概約樓面面積 平方米	
(a) 中國 山東省 青島市 黃島區 青島海上嘉年華	-住宅 -商業	-部分完成 -在建工程	二零一五年至 二零一六年 分階段完成	348,900	765,800	64%
(b) 中國 四川省 成都市 成都高新區 嘉年華國際社區	-住宅 -商業	-部分完成 -在建工程	二零一五年至 二零一六年 分階段完成	72,500	481,000	100%



財務概要

以下為本集團於最近五個財政年度之綜合業績及資產與負債之概要，有關資料乃摘錄自經審核財務報表並已重列(如適用)：

業績

截至十二月三十一日止年度	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
持續經營業務					
收益					
來自持續經營業務	1,412,857	545,287	(17,808)	(12,605)	311,702
來自已終止經營業務	–	–	–	14,344	–
	1,412,857	545,287	(17,808)	1,739	311,702
除稅前溢利／(虧損)	138,986	(2,134,690)	(384,404)	(61,101)	(9,051)
所得稅(開支)／抵免	(21,163)	323,121	22,992	(217)	7,110
	117,823	(1,811,569)	(361,412)	(61,318)	(1,941)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務 之年度溢利／(虧損)	–	–	9,470	(16,136)	–
年度虧損	–	–	(351,942)	(77,454)	(1,941)
應佔年度溢利／(虧損)：					
本公司擁有人	43,018	(1,485,874)	(307,965)	(69,547)	(1,941)
非控股權益	74,805	(325,695)	(43,977)	(7,907)	–
	117,823	(1,811,569)	(351,942)	(77,454)	(1,941)
資產及負債					
於十二月三十一日	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
資產	17,536,906	14,763,907	13,195,776	12,829,541	1,807,583
負債	(10,923,203)	(9,087,136)	(7,509,529)	(6,982,428)	(369,714)
資產淨值	6,613,703	5,676,771	5,686,247	5,847,113	1,437,869
應佔權益：					
本公司擁有人	4,591,399	3,491,809	3,250,655	3,385,282	1,437,869
非控股權益	2,022,304	2,184,962	2,435,592	2,461,831	–
	6,613,703	5,676,771	5,686,247	5,847,113	1,437,869