



CARNIVAL GROUP  
INTERNATIONAL

嘉年華國際控股  
有限公司

股份代號：00996

二零一五年  
年報



# 目 錄

公司資料	2
主席報告	3
董事及高級管理人員簡歷	5
管理層討論及分析	7
企業管治報告	15
董事會報告	26
獨立核數師報告	35
綜合損益及其他全面收益表	37
綜合財務狀況表	39
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	141
財務概要	142



## 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

### 聯席公司秘書

陳婉榮  
李靜

### 授權代表

景百孚  
陳婉榮  
李靜 (替任)

### 法律顧問

貝克·麥堅時律師事務所  
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

中國民生銀行股份有限公司  
平安銀行股份有限公司  
興業銀行股份有限公司  
東亞銀行有限公司

### 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」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一五年十二月三十一日止年度之全年業績。

### 財務回顧

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得綜合純利約為103,900,000港元，截至二零一四年十二月三十一日止年度純利約為117,800,000港元。業績變動主要由於(i)毛利上升約為341,700,000港元；(ii)其他收入上升約為63,400,000港元；及(iii)財務成本減少約為27,100,000港元，被(i)銷售及營銷開支上升約為219,200,000港元；(ii)行政開支上升約為86,100,000港元；及(iii)投資物業之公平值變動減少約為141,600,000港元所抵銷。

### 展望

董事相信本公司是中國唯一從事主題休閒及消費業務之上市公司，其廣泛之業務範疇包括主題樂園、酒店、國際名牌折扣購物商場、餐飲、會展中心、休閒、娛樂、娛樂教育及康樂設施。本集團透過向客戶提供集合多個與別不同的主題的一站式體驗，銳意推廣主題休閒及旅遊體驗，以把握中華人民共和國（「中國」）日益富裕之中產階層消費能力不斷上升，以及中國及海外旅遊市場快速增長所帶來機遇。同時，本集團積極開拓娛樂教育及營運餐廳業務等新業務範疇，相信可補足現有業務，進一步擴大客戶群及未來收入來源。

我們的業務模式為透過我們項目綜合體內不同主題的體驗式消費吸引及挽留顧客。這些消費項目包括高端零售購物商場、附有多種設施及休閒活動的國際名牌豪華酒店、世界級會議中心、體育場、劇院、創新主題公園、多種類高級餐廳，以及運動及娛樂活動。我們預期，本集團設計、開發及管理的項目不僅將為居民及遊客帶來嶄新的生活方式概念，亦將因其優越的地理位置及優秀的零售、住宿、餐飲、休閒及娛樂設施而成為其所在城市的新地標。

本集團將繼續積極物色中國及海外目標市場中與生活方式及消費有關的資產，且對我們的目標消費群（有消費需要及購買能力的中國人口）有高旅遊業增長潛力的開發及收購機會。我們樂於接納各種類型的目標，例如需要投入大量資金的在建資產（綠地及棕地）、營運中資產，以及產生強大資金流量及短回報期的輕資產。



## 主席報告

展望未來，本集團的核心業務，即一體化旅遊及休閒項目，將繼續受益於旅遊業市場增長、中產階層擴大，以及中國及海外趨向由消費帶動的經濟模式。本人相信，本集團可充分運用其業務模式的獨特性質，在業界獲得先手優勢並把握商機。我們將繼續在中國及選定的海外目的地探索優質旅遊業及休閒項目，努力成為具領導地位的中國及海外一體化旅遊業、酒店業及零售服務項目開發商，並藉此為我們的股東締造穩定而豐碩的長遠投資回報。

最後，本人對各位股東及業務夥伴給予本集團鼎力支持由衷致謝。本人亦感謝各位董事、高級管理人員及員工在過去數年的誠摯服務及寶貴貢獻。

主席  
景百孚

香港，二零一六年三月三十一日



## 董事及高級管理人員簡歷

### 執行董事

景百孚先生，現年45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（一家於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司，股份代號：1808）之執行董事，直至二零一四年一月二十四日。

梁永昌先生，55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，並擔任本公司行政總裁職務，負責本公司業務發展及一般營運及執行由董事會不時制定之策略方針。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（股份代號：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，31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。

### 獨立非執行董事

陳偉璋先生，42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、薪酬委員會及提名委員會之主席。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廣泛經驗。陳偉璋先生現時為家夢控股有限公司（股份代號：8101）之獨立非執行董事，以及中國有色金屬有限公司（股份代號：8306）之非執行董事，而兩間公司均於聯交所創業板上市。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38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。

## 董事及高級管理人員簡歷

胡競英女士，現年57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，美國貝爾大學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美國執業會計師公會之會員。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，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，以及於二零一二年十二月至二零一五年六月期間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。彼在會計及財務方面積逾21年經驗。

## 高級管理人員

李小明先生，於二零一六年三月七日獲委任為本公司之首席戰略官及首席財務官。彼於投資銀行及資產管理方面擁有約19年經驗。加入本公司前，李先生為中銀國際亞洲有限公司之董事總經理及香港業務之主管。李先生持有美國威斯康辛大學麥迪遜分校之工商管理學碩士及學士學位。另外，彼持有特許財經分析師學會之特許金融分析師資格。



## 管理層討論及分析

### 公司概覽

本集團主要從事主題休閒及消費業務，集中於中國之主要城市及境外城市設計、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，以及餐飲、娛樂教育及移動主題樂園等其他主題消費項目。

### 業務回顧

本集團之旗艦項目青島海上嘉年華位於中國山東省青島市鳳凰島旅遊度假區，總佔地面積約為350,000平方米，總建築面積約為800,000平方米。本集團相信青島海上嘉年華是中國同類項目中第一個集商業、住宅及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及奢華酒店、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，以及世界級娛樂不夜城。該娛樂城設有中國最大的樂高教育經驗中心、中國最新及最大之DMAX電影院（成龍電影院）、室內溜冰中心及大型海景摩天輪。本集團的目標是令青島海上嘉年華成為中國最佳旅遊勝地之一。

該項目於二零一五年五月開始營運，預計於二零一六年分階段開業。作為經營模式的一部分，本集團亦開發及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、購物商場及酒店毗鄰。該等住宅物業總佔地面積約為126,000平方米，總建築面積約為350,000平方米。

年內，本集團收益主要來自以下分部：

### 物業開發及投資

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發及投資之收益約為643,400,000港元，而截至二零一四年十二月三十一日止年度則約為1,412,700,000港元。截至二零一五年十二月三十一日止年度，收益主要來自中國青島及成都已落成物業住宅單位之銷售。收益下跌主要由於本集團改變青島之銷售策略，延遲銷售住宅物業直至其他休閒及娛樂設施全面營業為止。

### 貿易及投資業務

本集團投資於香港上市證券及金融資產作短期及中期投資。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之投資錄得已變現收益淨額及未變現收益淨額約為198,800,000港元（二零一四年：無），並收取上市投資之股息收入約為51,400,000港元（二零一四年：無）。



## 管理層討論及分析

### 餐飲業務

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之餐飲業務之收益約為248,200,000港元(二零一四年：無)。有關收益來自於年內收購之金錢豹餐廳之營運，餐廳提供自助餐、宴會、高級餐飲及相關服務。

本集團於年內擴展至下列主題消費業務：

### 成立好開始控股有限公司

本集團於年內透過旗下其中一間全資附屬公司，Bravo Year Limited與Kids Edutainment Limited(「Kids Edutainment」)就成立一間公司，好開始控股有限公司(「好開始」)簽訂協議。本集團擁有好開始之68%股權，Kids Edutainment擁有29%股權，而3%股權則由一間獨立公司擁有。Kids Edutainment及其管理團隊在品牌代理、品牌營銷及娛樂教育課程規劃及發展方面擁有豐富經驗。Kids Edutainment的創辦人陳華俊先生亦為Promotional Partner Worldwide的創辦人，該公司被公認為綜合推廣服務供應商翹楚之一，並為環球品牌於大中國的頂尖特許代理商。好開始從事娛樂教育業，包括(a)透過使用知名環球品牌的授權，發展及經營為兒童而設的娛樂教育項目及／或課程；及(b)管理及營運設有實體處所的中心，中心初期設於中國，採用、實施及推廣上述的娛樂教育項目及／或課程。好開始擬與各品牌合作，發展兒童娛樂教育項目及／或課程，並於好開始中心為0至12歲的兒童提供全年不同的學習主題經驗。好開始與探索電視頻道合作興建兒童探索中心，該中心設於深圳海上世界，於二零一五年七月營運多個星期，試用正在發展的部分新課程材料。好開始首間旗艦娛樂教育中心於二零一六年三月開始試營業，該中心設於上海，並擬於二零一六年年中正式開業。

### 成立環球星際控股有限公司

本集團於年內通過其全資附屬公司，駿才國際集團有限公司與歐洲之星文娛發展有限公司(「歐洲之星」)就成立一間公司，環球星際控股有限公司(「環球星際」)簽訂協議。環球星際由本集團擁有78%之股權，由歐洲之星擁有19%之股權，而3%股權則由一間獨立公司擁有。歐洲之星及其管理團隊在舉辦大型娛樂項目及嘉年華方面擁有豐富經驗。環球星際從事籌辦及經營移動嘉年華及其他有關業務，而移動嘉年華一般設有機動設施、攤位遊戲、文化娛樂表演、美食及購物攤位。環球星際舉辦首個移動嘉年華「東華慈善嘉年華」完滿結束，活動於二零一五年十二月二十三日至二零一六年三月二十八日期間於香港舉行，與娛樂聯盟有限公司(一間於香港的綜合娛樂公司)攜手舉辦。部份收益將捐贈予東華三院以贊助其145週年慶祝活動。

### 收購Nice Race Management Limited

Nice Race Management Limited(「Nice Race」)擁有及主要從事經營「金錢豹」品牌的多元化、全方位服務的現代連鎖餐廳。自本集團於二零一五年年中之收購以來，Nice Race正就金錢豹餐廳的營運進行改革及改進工作。此舉或於短期內對本集團的財務業績造成負面影響。

## 管理層討論及分析

金錢豹於二零零三年開業，於二零一五年服務的顧客人數超過200萬及超過6萬張餐桌。於二零一五年十二月三十一日，Nice Race於中國15個省份的18個一線及二線城市經營26間餐廳，其中6間設於北京及4間設於上海。於二零一五年十二月三十一日，其僱員人數超過2,600人。憑著金錢豹品牌於中國的信譽、其於中國的廣大網絡及其富有經驗的管理團隊，本集團相信餐飲業存在增長潛力，而收購金錢豹連鎖餐廳補足本集團的策略，提高本集團在中國的品牌及網絡覆蓋，並增加本集團各項業務間的交叉銷售機會。

## 財務回顧

### 財務業績

截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，本集團錄得綜合純利約為103,900,000港元，截至二零一四年十二月三十一日止年度純利約為117,800,000港元。業績變動主要由於(i)毛利上升約為341,700,000港元；(ii)其他收入上升約為63,400,000港元；及(iii)財務成本減少約為27,100,000港元，被(i)銷售及營銷開支上升約為219,200,000港元；(ii)行政開支上升約為86,100,000港元；及(iii)投資物業之公平值變動減少約為141,600,000港元所抵銷。

### 資本結構、流動性及財務資源

於二零一五年十二月三十一日，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；已發行股本約為2,976,500,000港元，分為14,882,378,468股每股面值為0.2港元之股份。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為11,438,400,000港元（二零一四年：約為9,120,500,000港元）及約為8,234,300,000港元（二零一四年：約為4,844,200,000港元）。於二零一五年十二月三十一日，以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為1.39倍，而於二零一四年十二月三十一日則約為1.88倍。流動比率下降乃主要由於收購Nice Race所致。

於二零一五年十二月三十一日，本集團資產總值及負債總額分別約為23,020,400,000港元（二零一四年：約為17,536,900,000港元）及約為15,934,100,000港元（二零一四年：約為10,923,200,000港元）。於二零一五年十二月三十一日，以負債總額除以資產總值計算得出之負債比率約為0.69倍，而二零一四年十二月三十一日則約為0.62倍。



## 管理層討論及分析

於二零一五年十二月三十一日，現金及銀行存款（包括已抵押銀行存款）約為3,089,300,000港元（二零一四年：約為1,418,000,000港元）。現金及銀行存款（包括已抵押銀行存款）上升主要因為截至二零一五年十二月三十一日止年度配售股權及新增借款。

於二零一五年十二月三十一日，本集團以借款及長期債務（包括融資租賃項下之責任及可換股債券）扣除現金及銀行存款（包括已抵押銀行存款）除以權益總額，淨負債對權益比率約為100.6%（二零一四年：約為78.9%）。淨負債對權益比率上升主要為由於截至二零一五年十二月三十一日止年度內發行可換股債券及新增借款所致。

於二零一四年十二月十九日，本公司簽訂配售協議。據此，本公司於二零一五年一月五日及二零一五年一月二十九日，分兩批發行本金額分別達130,000,000港元及70,000,000港元6厘高級債券（「二零一五年高級債券一」）。兩批二零一五年高級債券一將分別於二零一七年一月五日及二零一七年一月二十九日到期。二零一五年高級債券之年利率為6厘，每年於期後支付。二零一五年高級債券一無抵押，且對本集團施加若干契諾，包括須維持若干財務比例及有形資產淨值。

於二零一五年一月三十日，本公司簽訂配售協議。據此，本公司於二零一五年二月六日及二零一五年三月六日，分兩批發行本金額分別達131,000,000港元及69,000,000港元之6厘高級債券（「二零一五年高級債券二」）。兩批二零一五年高級債券二將分別於二零一七年二月六日及二零一七年三月六日到期。二零一五年高級債券二之年利率為6厘，每年於期後支付。二零一五年高級債券二無抵押，且對本集團施加若干契諾，包括須維持財務比例及有形資產淨值。

於二零一五年三月十六日，根據於二零一三年五月三十一日採納之購股權計劃授予若干合資格參與者（全部為本集團僱員）合計40,000,000份購股權。行使價為每股1.37港元，於二零一五年三月十六日的每股收市價為1.37港元。

於二零一五年六月四日，本公司與Better Joint Venture Limited（「Better Joint」）及華富嘉洛證券有限公司及海通國際證券有限公司作為聯席配售代理，簽訂配售協議。據此，聯席配售代理同意促成承配人以每股1.46港元，向Better Joint購買最多360,000,000股普通股。承配人不得少於六名獨立之專業或其他投資者，惟不得為本公司之關連人士或Better Joint之聯繫人士。於同日，本公司與Better Joint訂立認購協議，據此，Better Joint同意以每股1.46港元之價格認購聯席配售代理實際配售的股數之普通股。於二零一五年六月四日的收市價為每股1.61港元。本公司根據認購協議，於二零一五年六月十二日發行360,000,000股普通股予Better Joint。此次配售在擴大大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。該等股權融資活動所得收益已全數用作銀行及其他借款之已抵押銀行存款。

## 管理層討論及分析

於二零一五年六月六日，本集團與Grace Investment Limited (「Grace Investment」)、BFT Acquisition Guernsey L.P. (「BFT」) 及Nice Race訂立購股及認購協議。據此，(i) BFT及Grace Investment同意以253,410,000港元之代價，向本集團轉讓約99.9999%之Nice Race已發行股本，其以現金12,670,000港元支付代價予Grace Investment，及本公司以BFT為受益人發行本金總額為240,740,000港元之可交換及可換股債券(「二零一五年可換股債券一」)之方式支付；及(ii)本集團同意以代價33,997,000美元認購Nice Race之15,612,350,020股新普通股。本集團於二零一五年十月收購Nice Race其餘股本，現時擁有Nice Race之100%股本。Nice Race擁有及主要從事經營「金錢豹」品牌的多元化、全方位服務的現代連鎖餐廳。二零一五年可換股債券一於二零一五年六月十七日發行，初步兌換價為每股股份1.55港元(已調整為每股1.26港元)。於二零一五年可換股債券一所附兌換權按經調整兌換價1.26港元獲全面行使後，配發及發行新股數目最多為191,063,492股。有關二零一五年可換股債券一之條款詳情，載於本公司日期為二零一五年六月二十九日及二零一五年十一月四日之通函。

於二零一五年六月八日，本公司根據於二零一三年五月三十一日採納之購股權計劃授予行政總裁兼執行董事梁永昌先生137,788,840份購股權。行使價為每股1.596港元，於二零一五年六月八日的每股收市價為1.450港元。

於二零一五年六月十五日，本公司簽訂配售協議。據此，本公司於二零一五年七月及二零一五年八月發行本金總額分別達4,000,000港元及10,000,000港元6厘高級債券(「二零一五年債券」)。本金額為4,000,000港元之二零一五年債券將於二零一九年八月到期。本金額為10,000,000港元之二零一五年債券將分別於二零二三年一月及二月到期。二零一五年債券年利率為6厘，於每年五月三十一日及到期日支付。二零一五年債券無抵押及非從屬，至少與全部其他無抵押及非從屬責任具有同等地位。

於二零一五年七月三日，本公司(作為發行人)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意發行予投資者本金額達200,000,000美元(或如若行使選擇權，可增加至300,000,000美元)的可換股債券，初步兌換價為每股股份1.39港元，已調整至每股股份1.26港元(「二零一五年可換股債券二」)。本公司已完成發行二零一五年可換股債券二，本金總額為285,000,000美元。二零一五年可換股債券二年利率為8厘，每半年於期後支付。根據二零一五年可換股債券二之兌換價為每股股份1.26港元，二零一五年可換股債券二全數兌換後，配發及發行新股數目為1,754,107,141股。二零一五年可換股債券二由本集團若干附屬公司作擔保，且對本集團施加若干契諾，包括須維持若干財務比例及有形資產淨值。本集團的意向是把資金淨額用於企業一般用途，而來自該等籌集資金活動之款項實際用途為(i)銀行及其他借款之已抵押銀行存款約為153,100,000美元；(ii)投資於證券及項目投資約為70,700,000美元；(iii)支付借貸利息約為6,000,000美元；及(iv)企業營運開支約為3,800,000美元。

於二零一五年十一月二十六日，本公司訂立信貸融資協議。據此，海通國際證券有限公司向我們授予不超過100,000,000港元之信貸融資。該項融資之年利率為香港滙豐銀行最優惠利率加5%，由本集團持有之若干上市證券作抵押，並由主席兼執行董事景百孚先生作擔保。

## 管理層討論及分析

於二零一五年十二月二日，本金額為1,500,000,000港元之二零一六年十二月到期可換股債券（「二零一一年可換股債券」）獲兌換時，按兌換價每股0.269港元發行金額為100,000,000港元之371,747,211股普通股。

於二零一五年十二月八日，已於二零一一年可換股債券獲兌換時，按兌換價每股0.269港元發行金額為100,000,000港元之371,747,211股普通股。

於本年度，本集團若干附屬公司與數家中國內地銀行及財務機構簽訂融資協議，包括擔保及抵押協議，原訂期限由十二個月至三十六個月不等，並由本集團之已抵押銀行存款作抵押。此外，於二零一五年十二月三十一日，本集團之其中一間中國附屬公司已將人民幣31億元之現有借款的到期日延長18個月，延至二零一七年十二月到期。

## 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。於二零一五年十二月三十一日，本公司人民幣500,000,000元的借貸為人民幣計值，而本公司285,000,000美元的借貸為美元計值，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沖貨幣風險。

## 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

## 本集團資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，本集團已向銀行及其他財物機構抵押約為17,064,000,000港元的土地使用權、物業、銀行存款及香港上市股本證券（二零一四年：約為13,371,600,000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

於二零一五年十二月三十一日，本集團有僱員3,013名（於二零一四年十二月三十一日：284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。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本約為233,600,000港元（二零一四年：約為115,600,000港元），較二零一四年同期增長約為118,000,000港元。僱員成本之增加主要是由於本年度新收購業務所致。

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金和其他福利	179,335	84,330
以權益結算股份支付之款項	38,526	27,487
退休福利計劃供款	15,768	3,765
員工福利開支總額	233,629	115,582

### 股息

董事會議決不建議派付截至二零一五年十二月三十一日止年度之任何股息（二零一四年：無）。

### 報告期間後事項

於二零一六年三月十五日，本公司與（其中包括）尚乘資產管理有限公司、海通國際證券有限公司、華富嘉洛證券有限公司及建銀國際金融有限公司作為聯席全球協調人兼聯席賬簿管理人就發行180,000,000美元於二零一九年到期的上市8厘高級債券（「高級債券」）訂立認購協議。發行高級債券已於二零一六年三月二十二日完成。

高級債券獲准於二零一六年三月二十三日上市及買賣。

有關發行高級債券之詳情載於本公司日期為二零一六年三月三日、二零一六年三月十六日及二零一六年三月二十三日之公告。

### 展望

董事相信本公司是中國唯一從事主題休閒及消費業務之上市公司，其廣泛之業務範疇包括主題樂園、酒店、國際名牌折扣購物商場、餐飲、會展中心、休閒、娛樂、娛樂教育及康樂設施。本集團透過向客戶提供集合多個與別不同的主題的一站式體驗，銳意推廣主題休閒及旅遊體驗，以把握中國日益富裕之中產階層消費能力不斷上升，以及中國及海外旅遊市場快速增長所帶來機遇。同時，本集團積極開拓娛樂教育及營運餐廳業務等新業務範疇，相信可補足現有業務，進一步擴大客戶群及未來收入來源。

## 管理層討論及分析

旅遊及休閒消費已成為促使中國經濟結構轉型的兩項支柱產業，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3,600,000,000人次，從二零一零年到二零一四年複合年增長率(CAGR)為14.5%。國內旅遊總收入增長更快，於二零一四年突破人民幣3,000,000,000,000元，從二零一零年到二零一四年的複合年增長率為24.6%。本集團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。

本集團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。董事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、樂高學校及室內溜冰場為特色。本集團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年初開始開發，並於二零一五年五月開始營運，將於二零一六年分階段開幕。作為經營模式的一部分，本集團亦開發及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、購物商場及酒店毗鄰。本集團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、酒店及零售投資以及開發於一體的有潛力的新項目及開發中的項目，無論是獨家開發商，亦或是有戰略夥伴的聯合開發商。

本集團通過二零一五年一月發行200,000,000港元債券、於二零一五年二月及二零一五年三月發行另一批200,000,000港元債券，以及於二零一五年七月至二零一五年九月發行285,000,000美元可換股債券及於二零一六年三月發行180,000,000美元高級債券，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。董事計劃於二零一六年繼續通過用較低利息的債券及／或銀行貸款來降低及／或再融資利率較高的銀行貸款，以降低融資成本。

本集團有一支來自中國、香港、臺灣、馬來西亞及英國的不同領域的專業人事組成的經驗豐富管理和營運團隊，彼等在相關及跨行業領域有豐富的經驗，如項目開發和管理、營運、融資、銀行及零售。董事相信本集團可以運用管理團隊的經驗進一步更有效地發展及拓展本集團的業務。總括而言，董事相信本集團已經做好準備，在國內(如青島)和海外精選旅遊勝地(如臺灣)把握日益增長的旅遊市場和消費趨勢，原因為本集團擁有經驗豐富的管理及營運團隊，並獲合作夥伴的支持及雄厚的資金實力以實施本集團的體驗式消費、生活時尚、旅遊業務模式及戰略發展計劃。

## 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

本公司已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「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。

董事認為，於截至二零一五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相關守則條文。

### 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，全體董事於截至二零一五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。

### 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「董事及高級管理人員簡歷」一節。



## 企業管治報告

### 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二零一五年十二月三十一日止財政年度接受培訓之記錄。

截至二零一五年十二月三十一日止年度內各董事接受之個人培訓記錄概述如下：

董事姓名	出席或參加董事 責任相關之 研討會/ 閱讀相關材料
<b>執行董事</b>	
景百孚先生(主席)	✓
梁永昌先生(行政總裁)	✓
宮曉程先生	✓
<b>獨立非執行董事</b>	
陳偉璋先生	✓
李志榮先生	✓
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。

該兩個職務由兩名個別人士擔任，以確保兩人各自之獨立性、問責性及責任。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每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之措舉。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。提名委員會將不時討論及評估是否有需要訂定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。

提名委員會將不時審議董事會成員多元化政策以確保其行之有效。

### 董事會會議

董事會每年大約按季度舉行四次定期董事會會議，亦會於需要時另外舉行會議。本公司會預先計劃有關四次定期會議。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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，董事會曾舉行十一次會議。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
<b>執行董事</b>	
景百孚先生(主席)	3/11
梁永昌先生(行政總裁)	11/11
宮曉程先生	9/11
<b>獨立非執行董事</b>	
陳偉璋先生	10/11
李志榮先生(附註1)	8/9
胡競英女士	9/11
潘維剛女士(附註2)	2/2

附註：

1. 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，自彼獲委任後曾舉行九次董事會會議。
2. 潘維剛女士於二零一五年二月五日辭任，彼辭任前曾舉行兩次董事會會議。

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。

## 股東大會

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司舉行兩次股東大會，即二零一五年四月二十八日舉行之二零一五年股東週年大會及二零一五年十一月二十日舉行之股東特別大會。

董事姓名	出席會議次數
<b>執行董事</b>	
景百孚先生(主席)	0/2
梁永昌先生(行政總裁)	2/2
宮曉程先生	0/2
<b>獨立非執行董事</b>	
陳偉璋先生	2/2
李志榮先生(附註1)	1/2
胡競英女士	2/2
潘維剛女士(附註2)	不適用

## 企業管治報告

附註：

1. 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，彼獲委任後曾舉行兩次股東大會。
2. 潘維剛女士於二零一五年二月五日辭任，彼辭任前並無舉行股東大會。

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。

## 提名委員會

於考慮提名新董事時，董事會將計及候選人之資歷、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。

於截至二零一五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)	1/1
胡競英女士	1/1
宮曉程先生	1/1

除舉行上述會議外，提名委員會通過書面決議案建議董事會委任董事。

## 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。

薪酬委員會之主要職能為(i)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；及(ii)釐定執行董事及高級管理層的薪酬組合。

截至二零一五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)	1/1
李志榮先生(附註1)	1/1
胡競英女士	1/1
潘維剛女士(附註2)	不適用

附註：

1. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任為成員，彼獲委任後曾舉行一次會議。
2. 潘維剛女士於二零一五年二月五日離任，彼離任前並無舉行會議。

除舉行上述會議外，薪酬委員會亦通過書面決議案向董事會提出新董事之建議薪酬，並根據有關董事表現就調整執行董事薪酬提出調整建議。

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及12。

## 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（於二零一五年十二月二十九日經修訂以符合企業管治守則），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。

截至二零一五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)	2/2
李志榮先生(附註1)	2/2
胡競英女士	2/2
潘維剛女士(附註2)	不適用

附註：

1. 李志榮先生於二零一五年二月五日獲委任為成員，彼獲委任後曾舉行兩次會議。
2. 潘維剛女士於二零一五年二月五日離任，彼離任前並無舉行會議。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會已審閱（其中包括）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，並知悉有關係統將每年進行檢討。

## 企業管治報告

截至二零一五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（「二零一六年股東大會」）結束時屆滿。審核委員會已向董事會作出推薦，建議於本公司二零一六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

董事會履行企業管制職能。

企業管制職能旨在發展及檢討公司管治政策及常規，以遵守企業管制守則和其他法律或規管要求，監督本公司為新董事提供的入職介紹方案，檢討及監控董事及高級管理人員之培訓及持續職業發展，發展、檢討及監控適用於員工及董事的行為守則及合規手冊（如有），並檢討本公司企業管治報告之披露事宜。

截至二零一五年十二月三十一日財政年度，董事會曾舉行一次會議以檢討董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展、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事宜。

## 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	2,180
非核數服務*	200
	總計： 2,380

\* 非核數服務包括中期審閱服務。

## 企業管治報告

### 聯席公司秘書

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其中一名聯席公司秘書。

本公司執行董事兼行政總裁梁永昌先生為陳女士於本公司之主要聯絡人。

根據上市規則第3.29條，截至二零一五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。

於二零一六年三月一日，本公司資本市場部總經理李靜女士獲委任為本公司聯席公司秘書。

### 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。





## 企業管治報告

### 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。

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，本公司二零一六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之財務狀況，以及該年度之財務業績與現金流量狀況之本集團綜合財務報表之責任。於編製截至二零一五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。

於截至二零一五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。董事會持續進行有關檢討。

### 章程文件

於截至二零一五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二零一五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1。

## 業務回顧

本集團截至二零一五年十二月三十一日年度之業務回顧載於本年報第7頁至第14頁之「管理討論與分析」一節。

## 主要風險及不明朗因素

### －中國經濟、政治和社會狀況及政府政策

中國經濟跟大多數發達國家的經濟在許多方面不同，其中包括政府參與度、發展水平、增長速度、對外匯成份予以法律管制實施及執行上的一致性，以及對資本投資和資源分配的控制。

中國經濟正處於從中央計劃過渡至市場導向的過程。約三十年來，中國政府實行經濟改革措施，利用市場力量於中國的經濟發展。此外，中國政府繼續透過政策措施，於調控各行業及經濟上擔當重要角色。中國經濟、政治或社會狀況及於法律、法規及政策上的改變，均或影響本集團目前或未來業務、現金流、財務狀況及經營業績。

### －季節性

旅遊及酒店業本身為季節性行業，銷售和收入往往於假期期間上升，於非繁忙期間下跌。本集團業務或會面對遊客人數和收入的季節性波動。此外，本集團的物業銷售收入或視乎物業銷售時間等因素而於不同期間出現明顯變化。

## 環境政策和績效

本集團致力建立一個關注保護自然資源的環境友善企業，努力通過節約用電及鼓勵辦公用品及其他物料的回收，盡量減少對環境造成的影響。



## 董事會報告

### 遵守相關法律及法規的情況

於回顧年度內，據董事會及管理層所知，本集團並無嚴重違反適用法例及規例或有關不合規情況，且對本集團業務及營運造成重大影響。

### 與員工、客戶及供應商的重要關係

本集團確認員工為本集團的重要資產之一，並以繼續建立關愛的環境為目標，重視員工的個人發展。

本集團與客戶及供應商保持良好關係，並繼續以向客戶提供優質服務及與供應商訂立合作策略為目標。

### 業績及分派

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於第37至38頁之綜合損益及其他全面收益表中。

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何末期股息(二零一四年：無)。

### 慈善捐款

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，本集團作出慈善捐款50,000港元(二零一四年：無)。

### 暫停股份過戶登記

為釐定有權出席本公司將於二零一六年六月二日(星期四)舉行之二零一六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二零一六年六月一日(星期三)至二零一六年六月二日(星期四)(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二零一六年五月三十一日(星期二)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、廠房及設備於截至二零一五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16。



## 董事會報告

## 投資物業

本集團投資物業於截至二零一五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。

## 可分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為9,404,000港元（二零一四年：約為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。

## 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）法例並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向本公司現有股東提呈發售新股。

## 購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一五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。

## 獲准許彌償條文

本公司已就董事及高級管理人員因公司業務而可能會面對的法律行動，為董事及高級人員作出合適的投保安排。基於董事利益的獲准許彌償條文根據公司條例（香港法例第622章）第470條的規定於董事編製之本董事會報告按照公司條例（香港法例第622章）第391(1)(a)條獲通過時生效。

## 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142頁。

## 董事會報告

### 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

#### 獨立非執行董事

陳偉璋先生  
李志榮先生 (二零一五年二月五日獲委任)  
胡競英女士  
潘維剛女士 (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)

根據章程細則第111條，胡競英女士須於二零一六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。

### 董事之服務合約

景百孚先生於二零一二年九月十日與本公司訂立服務合約，自二零一二年九月十日起為期三年。彼於二零一五年十一月四日與本公司訂立新服務合約，有關服務合約具追溯效力，自二零一五年八月一日起生效，當中並無訂明指定任期，除非任何一方向另一方發出三個月事先通知予以終止。

宮曉程先生於二零一二年三月七日與本公司訂立服務合約，當中並無訂明指定任期。

梁永昌先生於二零一四年五月二十六日與本公司訂立服務合約，自二零一四年五月二十六日起為期三年。

陳偉璋先生於二零一四年十二月十日簽署由本公司發出的委任函，初步任期自二零一四年十二月十日起為期一年，有關期限屆滿後會自動重續一年。

李志榮先生於二零一五年二月五日簽署由本公司發出的委任函，初步任期自二零一五年二月五日起為期一年，有關期限屆滿後會自動重續一年。

胡競英女士於二零一三年十二月十六日簽署由本公司發出的委任函，初步任期自二零一三年十二月十六日起為期一年，有關期限屆滿後會自動重續一年，並於二零一五年十二月十六日屆滿。胡競英女士另於二零一五年十二月十六日簽署由本公司發出的委任函，初步任期自二零一五年十二月十六日起為期一年，有關期限屆滿後會自動重續一年。

擬於二零一六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。

## 董事會報告

### 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

除根據購股權計劃授出購股權外，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

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而對本集團業務構成重大影響之合約。

### 董事於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，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	10,630,478,614	-	10,630,478,614	71.43	1
	受控法團權益	淡倉	-	150,000,000	150,000,000	1.01	2
梁永昌先生（「梁先生」）	實益擁有人	好倉	-	266,927,680	266,927,680	1.79	3

附註：

- 6,188,026,998股普通股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；
  - 1,295,038,846股普通股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%；
  - 2,031,482,970股普通股乃透過於英屬處女群島註冊成立之有限公司俊程投資有限公司（「俊程」）持有，而該公司則由景先生全資實益擁有；
  - 1,115,929,800股股份乃透過Sino Wealthy Limited（「Sino Wealthy」）持有，而該公司由Bremwood Holdings Limited（「Bremwood Holdings」）全資擁有，Bremwood Holdings由Gauteng Focus Limited（「Gauteng Focus」）全資擁有，Gauteng Focus由仁天科技控股有限公司（「仁天科技」）全資擁有，仁天科技由Mystery Idea Limited（「Mystery Idea」）持有62.89%權益，而Mystery Idea則由景先生全資擁有。
- 該等150,000,000股衍生股份乃透過Sino Wealthy持有。
- 該等266,927,680股衍生股份乃來自本公司授予梁先生可予行使以轉換為本公司266,927,680股普通股之266,927,680份購股權之權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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

於二零一五年十二月三十一日，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	6,188,026,998	-	6,188,026,998	41.58	1
永德	實益擁有人	好倉	1,295,038,846	-	1,295,038,846	8.70	2
俊程	實益擁有人	好倉	2,031,482,970	-	2,031,482,970	13.65	3
Sino Wealthy	實益擁有人	好倉	1,115,929,800	-	1,115,929,800	7.50	4
	實益擁有人	淡倉	-	150,000,000	150,000,000	1.01	4

附註：

1. Better Joint為6,188,026,998股普通股之法定及實益擁有人。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1,295,038,846股普通股之法定及實益擁有人。永德由景先生實益擁有99%。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. 俊程為本公司2,031,482,970股普通股之法定及實益擁有人。俊程由景先生全資實益擁有。根據證券及期貨條例，景先生被視為於俊程持有之股份中擁有權益。
4. Sino Wealthy為本公司1,115,929,800股普通股及150,000,000股衍生股份之法定及實益擁有人。Sino Wealthy由Bremwood Holdings全資擁有，Bremwood Holdings由Gauteng Focus全資擁有，Gauteng Focus由仁天科技全資擁有，仁天科技由Mystery Idea持有62.89%權益，而Mystery Idea則由景先生全資擁有。根據證券及期貨條例，景先生被視為於Sino Wealthy所持有之該等股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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二零一五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。

### 購股權計劃

本公司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採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。根據購股權計劃，董事會可酌情向任何合資格參與者，包括但不限於本集團或任何投資實體之僱員、執行董事或非執行董事（包括獨立非執行董事），及本集團任何成員公司或投資實體之任何業務範疇或業務發展之供應商、顧問或諮詢人提呈購股權。

於本年報日期，根據購股權計劃可供發行的股份總數（經考慮根據購股權計劃已授予的購股權）為892,960,724股，佔於本年報日期已發行股份約6.00%。

本公司購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註38。

### 與股本掛鈎協議

除於本董事會報告內「購股權計劃」一節及管理層討論及分析內「資本結構、流動性及財務資源」一節所披露者外，本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度並無簽訂其他與股本掛鈎協議。

### 附屬公司

本公司於二零一五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45。



## 董事會報告

### 借款

於二零一五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30。

### 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二零一五年十二月三十一日止年度之採購總值34.6%，而與本集團最大供應商所訂合約之價值佔截至二零一五年十二月三十一日止年度之採購總值14.5%。與本集團五大客戶所訂合約之價值合共佔本集團截至二零一五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38。本集團退休福利計劃之詳情載於綜合財務報表附註39。

### 董事薪酬

二零一五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。



## 董事會報告

### 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，並訂立書面職權範圍，其已於二零一五年十二月二十九日經修訂以符合企業管治守則之規定。審核委員會之主要職責為檢討及監督本集團之財務申報系統及內部控制程序。審核委員會由三名本公司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二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

### 核數師

截至二零一三年、二零一四年及二零一五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，其任期將於二零一六年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二零一六年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，二零一六年三月三十一日



## 獨立核數師報告



國衛會計師事務所有限公司  
Hodgson Impey Cheng Limited

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37頁至140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,當中包括於二零一五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,僅向全體股東作出報告,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。

審核涉及執行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 貴集團於二零一五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財務表現及現金流量，並已遵守香港《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，二零一六年三月三十一日



## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
收益	5	1,146,888	1,412,857
銷售成本		(555,786)	(1,163,504)
毛利		591,102	249,353
其他收入	7	81,748	18,367
銷售及營銷開支		(256,128)	(36,968)
行政開支		(251,521)	(165,442)
按公平值計入損益之金融負債之公平值變動	32	(17,160)	–
投資物業之公平值變動	17	19,452	161,082
出售可供出售投資之虧損		(7,061)	–
議價收購之收益	34	–	4,407
應佔一間聯營公司之虧損	15	(5,826)	(5,843)
財務成本	8	(58,878)	(85,970)
除稅前溢利		95,728	138,986
所得稅抵免／(支出)	9	8,162	(21,163)
本年度溢利	10	103,890	117,823
除所得稅後其他全面支出			
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	15	(5,193)	(721)
換算境外業務所產生之匯兌差額		(394,005)	(42,070)
除所得稅後年度其他全面支出		(399,198)	(42,791)
年度全面(支出)／收入總額		(295,308)	75,032

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>下列人士應佔年度溢利／(虧損)：</b>			
本公司擁有人		120,453	43,018
非控股權益		(16,563)	74,805
		<b>103,890</b>	<b>117,823</b>
<b>下列人士應佔全面(支出)／收入：</b>			
本公司擁有人		(167,172)	7,698
非控股權益		(128,136)	67,334
		<b>(295,308)</b>	<b>75,032</b>
<b>每股盈利</b>			
— 基本及攤薄 (每股港仙)	14	<b>0.86</b>	0.33



## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	16	5,976,349	4,115,332
投資物業	17	4,420,271	4,203,210
於一間聯營公司之權益	15	86,824	97,843
長期租賃按金	23	21,045	–
其他無形資產	18	206,931	–
商譽	19	870,169	–
遞延稅項資產	31	444	–
		<b>11,582,033</b>	<b>8,416,385</b>
<b>流動資產</b>			
存貨	21	4,294,048	4,953,942
應收貿易賬款	22	85,296	48,973
預付款項、按金及其他應收款項	23	3,230,480	2,699,627
按公平值計入損益之金融資產	20	739,238	–
抵押銀行存款	24	2,371,305	107,418
現金及現金等價物	24	717,989	1,310,561
		<b>11,438,356</b>	<b>9,120,521</b>
<b>資產總值</b>		<b>23,020,389</b>	<b>17,536,906</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	25	1,756,995	1,437,145
客戶訂金	26	1,489,697	207,067
應計負債及其他應付款項	26	563,858	510,800
應付非控股權益款項	27	60,076	429,990
應付關連公司款項	27	16,890	66,852
融資租賃項下之責任	29	323	311
即期稅項負債		39,868	3,215
借款—即期部分	30	4,217,140	2,188,803
撥備	33	89,433	–
		<b>8,234,280</b>	<b>4,844,183</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>3,204,076</b>	<b>4,276,338</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,786,109</b>	<b>12,692,723</b>



## 綜合財務狀況表

於二零一五年十二月三十一日

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>資本及儲備</b>			
股本	28	2,976,476	2,755,777
股份溢價及儲備		2,215,652	1,835,622
本公司擁有人應佔權益		5,192,128	4,591,399
非控股權益		1,894,168	2,022,304
<b>權益總額</b>		<b>7,086,296</b>	6,613,703
<b>非流動負債</b>			
遞延收入	26	80,786	–
長期應付款項	26	89,533	–
借款	30	3,507,061	4,296,671
融資租賃項下之責任	29	681	1,003
遞延稅項負債	31	1,529,191	1,633,847
可換股債券	32	2,492,561	147,499
		7,699,813	6,079,020
		<b>14,786,109</b>	12,692,723

綜合財務報表已於二零一六年三月三十一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

## 綜合權益變動表

截至二零一五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)	可換股債券			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						
於二零一五年一月一日	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	
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	120,453	120,453	(16,563)	103,890	
換算境外業務所產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	(287,625)	-	(287,625)	(111,573)	(399,198)	
年度全面收入總額	-	-	-	-	-	(287,625)	120,453	(167,172)	(128,136)	(295,308)	
兌換可換股債券時解除遞延稅項負債	-	-	-	4,866	-	-	-	4,866	-	4,866	
兌換可換股債券	148,699	116,797	-	(94,982)	-	-	-	170,514	-	170,514	
確認以權益結算股份支付之款項	-	-	-	-	49,359	-	-	49,359	-	49,359	
年內失效之購股權	-	-	-	-	(10,833)	-	-	(10,833)	-	(10,833)	
確認可轉股債券之權益部分	-	-	-	43,078	-	-	-	43,078	-	43,078	
確認可轉股債券權益部分 之遞延稅項負債	-	-	-	(7,108)	-	-	-	(7,108)	-	(7,108)	
透過配售發行股份	72,000	453,600	-	-	-	-	-	525,600	-	525,600	
發行股份應佔交易成本	-	(7,575)	-	-	-	-	-	(7,575)	-	(7,575)	
於二零一五年十二月三十一日	2,976,476	4,573,491	9,404	35,970	66,013	(162,111)	(2,307,115)	5,192,128	1,894,168	7,086,296	

## 綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	歸屬於本公司擁有人									
	股本	股份溢價	繳入盈餘	可換股債券		匯兌儲備	累計虧損	總計	非控股權益	權益總額
				權益儲備	購股權儲備					
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	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
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	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35)	-	-	-	-	-	-	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

截至二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>經營業務</b>		
本年度溢利	103,890	117,823
經調整：		
物業、廠房及設備之折舊	14,861	3,426
投資物業之公平值變動	(19,452)	(161,082)
以公平值計入損益之金融負債之公平值變動	17,160	-
出售可供出售投資之虧損	7,061	-
財務成本	58,878	85,970
以權益結算股份支付之款項	38,526	27,487
議價收購收益	-	(4,407)
所得稅(抵免)/開支	(8,162)	21,163
銀行及其他存款利息收入	(24,842)	(15,511)
上市投資之股息收入	(51,386)	-
出售物業、廠房及設備之收益	(703)	(1,607)
確認為銷售成本之非現金項目	(30,616)	147,604
應佔一間聯營公司的虧損	5,826	5,843
<b>營運資金變動前之營運現金流量</b>	<b>111,041</b>	<b>226,709</b>
營運資金變動：		
存貨	447,674	1,147,719
應收貿易賬款	(23,259)	(37,897)
預付款項、按金及其他應收款項	(599,845)	(1,471,128)
以公平值計入損益之金融資產	(690,133)	-
應付貿易賬款	222,103	(60,317)
客戶按金	810,765	(1,044,881)
應計負債及其他應付款項	(25,157)	(15,171)
遞延收入	(3,367)	-
<b>經營業務產生/(所用)之現金</b>	<b>249,822</b>	<b>(1,254,966)</b>
已付稅項	(3,332)	-
<b>經營業務產生/(所用)之現金淨額</b>	<b>246,490</b>	<b>(1,254,966)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>投資業務</b>			
已收取利息		6,181	15,511
收取上市投資之股息		2,281	–
購買可供銷售投資		(7,756)	–
出售可供銷售投資		695	–
添置物業、廠房及設備		(1,256,498)	(195,420)
添置投資物業		(272,800)	(666,822)
收購附屬公司(扣除所收購之現金及現金等價物)	34	13,668	(100,000)
收購一間附屬公司之非控股權益		–	(140,000)
置存已抵押銀行存款		(2,359,831)	(107,418)
出售物業、廠房及設備之所得款項		961	2,210
投資業務所用生之現金淨額		(3,873,099)	(1,191,939)
<b>融資業務</b>			
向關連公司償還款項		(48,159)	–
已繳付利息		(784,730)	(662,208)
新增銀行及其他借款		3,006,151	6,476,825
(向)非控股權益償還/來自非控股權益之款項		(360,317)	261,602
償還承兌票據		–	(163,575)
償還銀行及其他借款		(1,826,717)	(4,238,369)
償還融資租賃項下之責任		(353)	(152)
發行普通股所得款項		525,600	990,350
發行高級債券所得款項		414,000	642,875
發行可換股債券所得款項		2,223,261	–
發行股份支出		(7,575)	(15,937)
發行高級債券支出		(22,182)	(5,657)
發行可換股債券支出		(46,193)	–
融資業務所產生之現金淨額		3,072,786	3,285,754
現金及現金等價物之(減少)/增加淨額		(553,823)	838,849
年初之現金及現金等價物		1,310,561	494,542
匯率轉變影響		(38,749)	(22,830)
年終之現金及現金等價物	24	717,989	1,310,561

# 綜合財務報表附註

截至二零一五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、購物及休閒設施以及餐飲、娛樂教育及移動主題樂園等其他主題消費項目。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

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：

香港會計準則第19號之修訂

香港財務報告準則之修訂

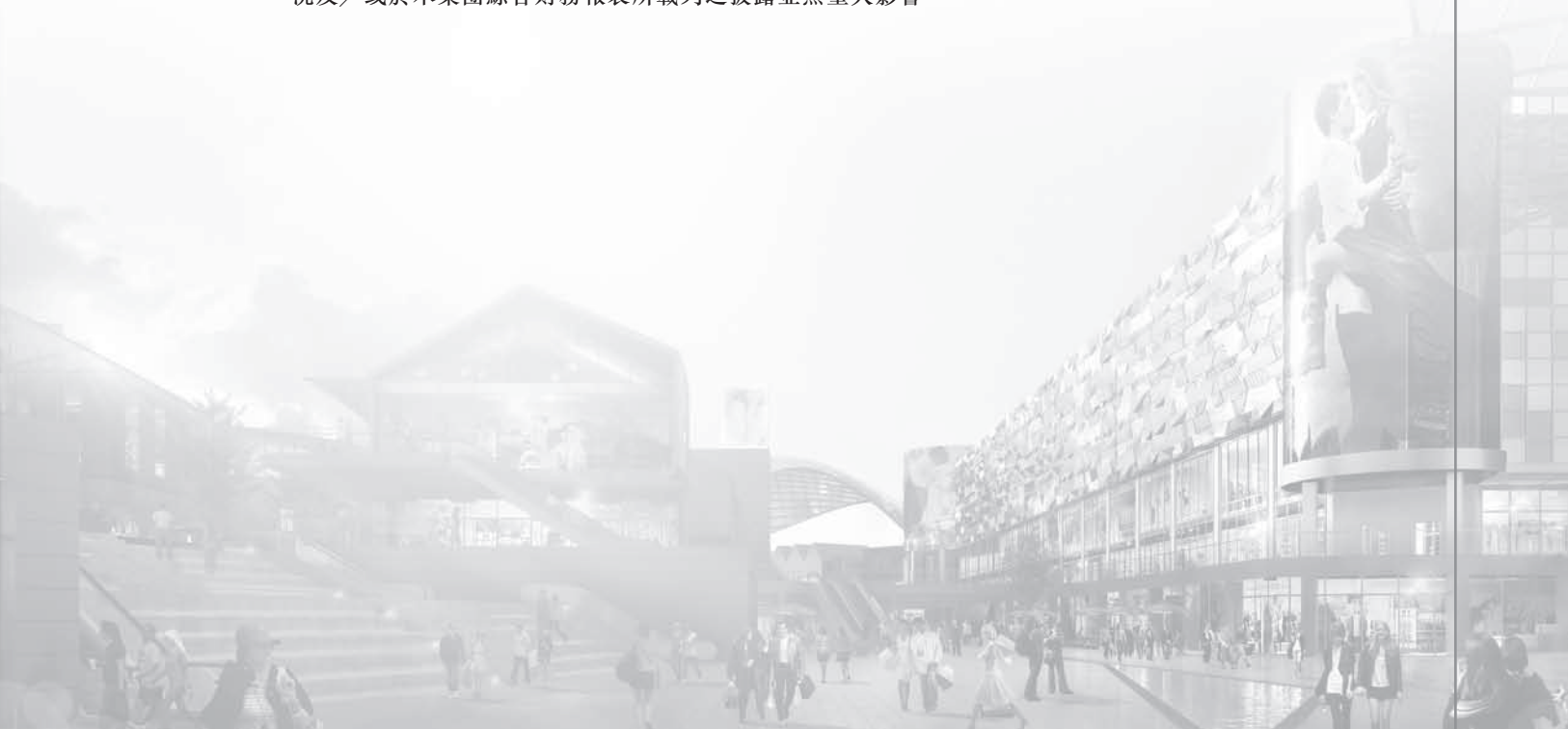
香港財務報告準則之修訂

界定福利計劃：僱員供款

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

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

除上文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或於本集團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

截至二零一五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 (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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號之修訂	披露動議 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 待確定生效日期。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五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(續)

#### 香港財務報告準則第9號「金融工具」

於二零一三年修訂之香港財務報告準則第9號，包括一般對沖會計處理法的新規定。於二零一四年頒佈香港財務報告準則第9號的經修訂版本主要加入(a)財務資產的減值規定及(b)藉為若干簡單債務工具引入透過「按公平值計入其他全面收益」計量類別，對分類及計量規定作出有限修訂。

香港財務報告準則第9號的主要規定：

- 一個商業模式內所持有的若干財務資產目的為同時收集合約現金流量及出售財務資產的，應按公平值計入其他全面收益表內(除非指定以公平值計入損益「以公平值計入損益」以消除或減少顯著的計量不匹配)。這適用於資產通過合約現金流量特徵評估(相等用於確定金融資產是否以按攤銷成本計量的測試)。利息收入、匯兌收益和虧損及減值損益應確認損益與其他所有收益或虧損(即那些項目和公平值變動總額之間的差額)確認被計入其他全面收益表。任何計入其他全面收益表內累計的收益或損失將於終止確認時重新分類至損益，或可能因為商業模式的改變，更早重新分類該資產。利息收入及減值損益將以同樣的方式以攤銷成本確認及計量，以使得在其他全面收益的金額代表著攤銷成本價值與公平值之間的差額。這猶如該資產按攤銷成本計量，相同資料亦於損益中確認；而綜合財務狀況表將反映工具的公平值。
- 就財務資產的減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式需要實體於每結算日將預期信貸虧損及該等信貸虧損的預期變動入賬，以反映自開始確認以來信貸風險的變動。換言之，毋須再待發生信貸事件前即可確認信貸虧損。
- 一般對沖的新會計法規定保留現時於香港會計準則第39號項下可使用的三類對沖會計機制。在香港財務報告準則第9號下，對沖會計法的交易類型引入更大的靈活性，特別是擴闊符合對沖工具的工具類型及符合對沖會計法的非財務項目的風險組成部分的類型。此外，追溯性量化效益測試已經剔除，並已引入有關實體風險管理活動的優化披露規定。

本公司董事正在評估採納二零一四年修訂香港財務報告準則第9號的潛在影響。然而，於本集團完成詳細審閱前無法合理估算二零一四年修訂香港財務報告準則第9號的影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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 (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該等貨品或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。

本公司董事正評估應用香港財務報告準則第15號之潛在影響，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造成重大影響。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策

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（「公司條例」）之適用披露規定。

新香港公司條例（第622章）有關編製賬目及董事報告及審核之條文已對本公司截至二零一五年十二月三十一日止財政年度生效。此外，上市規則所載有關年度賬目之披露規定已參考新公司條例而修訂並藉此與香港財務報告準則精簡一致。因此，截至二零一五年十二月三十一日止財政年度綜合財務報表內之資料呈列及披露已予更改以遵守此等新規定。有關截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之比較資料已根據新規定於綜合財務報表內呈列或披露。根據前公司條例或上市規則在以往須予披露但根據新公司條例或經修訂上市規則毋須披露之資料，在本綜合財務報表中已再無披露。

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及／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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

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，則本集團會重估是否仍然控制被投資方。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

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：

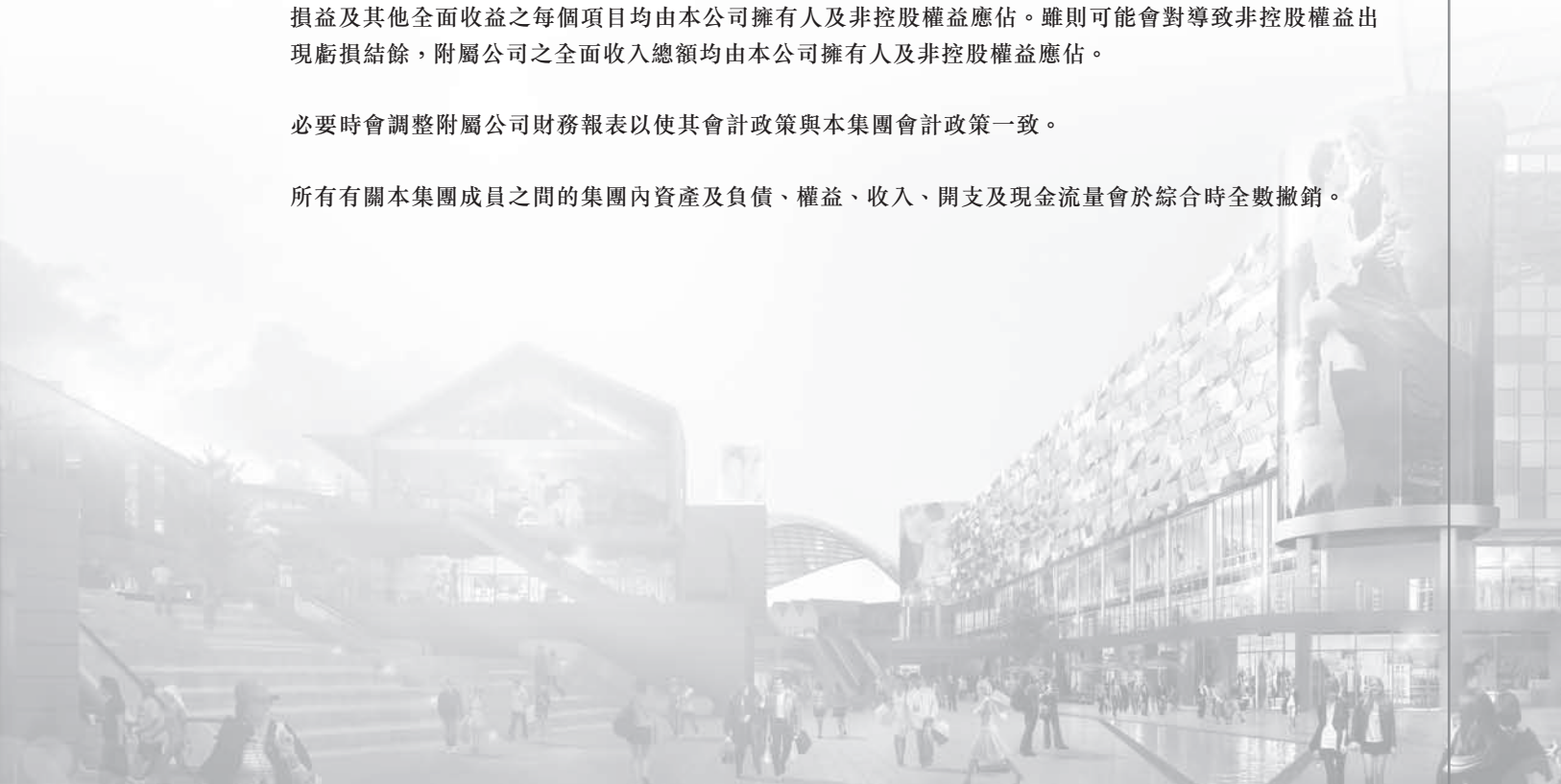
- 本集團持有投票權之規模相對於其他投票權持有人持有投票權之規模及分散性；
- 本集團、其他投票權持有人或其他方持有的潛在投票權；
- 自其他合約協議產生的權利；及
- 於需要作出決定(包括先前股東大會上之投票模式)時表明本集團當前擁有或並無擁有指導相關活動之能力之任何額外事實及情況。

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。

損益及其他全面收益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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 綜合基準(續)

##### 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賬面值之差額計算，並計入損益。所有有關該附屬公司之前確認為其他全面收益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。

##### 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。除有關投資或其中部分被分類為持作出售，此情況將按照香港財務報告準則第5號「持作出售之非流動資產及已終止經營業務」入賬。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該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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

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。該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該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益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。因此，倘該聯營公司先前已於其他全面收益確認之收益或虧損，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益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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

倘集團實體與本集團之聯營公司進行交易，僅在該聯營公司之權益與本集團無關之情況下，與該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號分類為持有出售的資產(或出售組別)應根據該準則計量。

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。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 業務合併(續)

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益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)。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 收益確認 (續)

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。

來自餐廳業務的收益於向顧客提供餐飲服務時確認。

來自食物銷售的收益擁有權之大部份風險及利益已轉至買家而本集團不保留一般與擁有權有關之某程度管理權亦不再實際控制已出售之食物時確認。

來自售出入場門票的收入於顧客接納並交出門票時確認。來自售出未來日子使用的門票之收入遞延至門票交出或屆滿時。

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。

投資之股息收入於股東收取付款之權利確立時予以確認，前提為有關經濟利益將流入本集團，且收入金額能可靠計量。

本集團就確認經營租賃收益之會計政策於下文所述有關租賃之會計政策內詳述。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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貨品或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。

用作生產、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。

折舊乃按資產(在建物業除外)於估計可使用年期內以直線法確認以撇銷其成本減去其剩餘價值。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。

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。

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)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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。

#### 無形資產

##### 單獨收購之無形資產

單獨收購而具有有限可使用年期之無形資產，按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損／重估金額(以重估當日之公平值減其後減累計攤銷及任何累計減值虧損列賬。具有有限可使用年期之無形資產攤銷於估計可使用年期內以直線法確認。於各報告期末檢討估計可使用年期及攤銷方法，估計任何變動之影響按未來適用基準入賬。單獨收購而具無限可使用年期之無形資產，按成本減任何其後累計減值虧損列賬(見如下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 無形資產(續)

##### 業務合併中收購的無形資產

業務合併中收購的無形資產與商譽分開來確認，以及初步按其於收購日期的公平值確認(被視作其成本)。

於初步確認後，於業務合併中收購具有有限可使用年期之無形資產按與單獨收購的無形資產相同的基準呈報，以成本減累計攤銷及累計減值虧損／重估金額(以重估當日之公平值減其後減累計攤銷及任何累計減值虧損呈報。此外，業務合併中收購具有有限可使用年期之無形資產，按成本減任何其後累計減值虧損列賬(見如下有關有形及無形資產減值虧損之會計政策)。

無形資產於出售時或當預期使用或出售無形資產不會產生將來經濟利益時終止確認。終止確認無形資產所產生的損益按出售收益淨額及該資產賬面值的差額計量，並於終止確認該資產期間於損益賬內確認。

於報告期末，本集團審閱其具有有限可使用年期之有形及無形資產之賬面值，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。

具有有限可使用年期之無形資產及未可供使用之無形資產，須至少每年或當可能出現減值之跡象時進行減值測試。

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，除非有關資產根據另一標準重估之金額列賬；在此情況下，有關減值虧損被視作根據該標準之重估減少。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 無形資產 (續)

##### 業務合併中收購的無形資產 (續)

倘其後減值虧損撥回，則該資產(或現金產生單位)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，除非有關資產根據另一標準重估之金額列賬；在此情況下，有關減值虧損被視作根據該標準之重估減少。

#### 存貨

存貨按成本值與可變現淨值兩者中之較低者列值。存貨成本以加權平均法確定。可變現淨值為存貨之估計銷售價減完成銷售之所有估計成本及作出有關銷售之所需成本。

#### 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。

#### 本集團作為出租人

根據融資租賃應收承租人款項按本集團於租賃項下之投資淨額確認為應收款項金額。融資租賃收入分配至各會計期間，以反映本集團就有關租賃之未收回投資淨額之固定定期回報率。

融資租賃之租金收入於有關租約期內以直線法在損益確認。就磋商及安排經營租賃產生之初步直接成本乃計入租賃資產之賬面值，並於租賃期內以直線法確認為開支。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 租賃(續)

##### 本集團為承租人(續)

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。

#### 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。

貨幣項目的匯兌差額於其產生期間在損益中確認，惟以下情況除外：

- 有關在建資產乃將來作生產用途的外幣借貸匯兌差額，包括當該等資產被視為該等外幣借貸利息成本的調整時，該等資產的成本；
- 已訂立交易中的匯兌差額，以對沖若干外幣風險(見下文會計政策)；及
- 海外業務應收或應付貨幣項目的匯兌差額，其中結算既無預先計劃，亦不太可能發生(因此在海外業務形成部分淨投資)，在其他全面收益獲首先確認，並就償還貨幣項目由股權分類至損益。

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)乃於其他全面收益確認，並於權益中以匯兌儲備累計(按適用情況計入非控股權益)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 外幣(續)

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,或一家包含海外經營業務(其保留溢利已成為金融資產)之聯營公司之控制權)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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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。

#### 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。此外，倘臨時差額自初步確認商譽產生，則不會確認遞延稅項負債。

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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策 (續)

#### 稅項 (續)

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。

即期及遞延稅項於損益確認，除非其有關項目與在其他全面收益或直接於股權確認之項目有關，在此情況下，即期及遞延稅項亦分別於其他全面收益或直接於股權確認。倘即期稅項或遞延稅項自業務合併之初始會計賬目產生，有關稅項影響亦計入業務合併之會計賬目中。

#### 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

金融資產分為以下特定類別：按公平值計入損益之金融資產、可供銷售金融資產及貸款及應收款項。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。

利息收入乃以債務工具之實際利率基準確認。除被歸類為利息計入損益淨額之按公平值計入損益之金融資產外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 按公平值計入損益之金融資產

倘金融資產為(i)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併的一部份)；(ii)持有作買賣；或(iii)其獲指定為按公平值計入損益時，金融資產被歸類為按公平值計入損益之金融資產。

倘出現下列情況，金融資產被歸類為持作買賣：

- 購入金融資產主要是為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

金融資產(持作買賣之金融資產除外)可於下列情況下於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融資產構成一組金融資產或金融負債或金融資產及金融負債組合之一部份，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產乃以公平值為基礎進行管理及評估績效，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約之一部份，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融資產按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損將在損益內確認。於損益確認之收益或虧損淨額包括／不包括金融資產所賺取的任何股息或利息，並計入「其他收入」項目內。公平值按附註20及41(c)所述方法確定。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定屬於可供出售或並無歸類為(a)貸款及應收款項、(b)持至到期投資或(c)透過損益以公平值列賬之金融資產之非衍生工具。

本集團所持有之被分類為可供出售金融資產及於活躍市場上交易之權益及債務證券於各報告期末按公平價值計量。與採用實際利率法計算之利息收入有關之可供出售貨幣金融資產之賬面值之變動及可供出售權益投資之股息均於損益中確認。可供出售金融資產賬面值之其他變動乃於其他全面收益中確認，並累計於投資重估儲備項下。當金融資產被出售或被釐定出現減值時，先前累計於投資重估儲備中之累計收益或虧損乃重新分類至損益(見如下有關金融資產減值虧損之會計政策)。

可供銷售金融資產權益工具之股息於訂定本集團收取該股息之權利時計入損益。

可供出售權益投資於活躍市場缺乏市場報價而且難以可靠計算公平價值，及掛鈎之衍生工具並須通過交付無市場報價的權益投資作結算，其計量於報告期末以成本扣除任何已確認減值虧損列賬(見如下有關金融資產減值虧損之會計政策)。

##### 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、已抵押銀行存款現金及現金等價物)均按採用實際利率法計算之已攤銷成本減任何減值虧損列賬。

利息收入按實際利率確認，惟就短期應收款項確認之利息並不重大則除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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。

就可供出售股本投資而言，有關抵押品之公平值大幅或長期跌至低於其成本，則被視為出現減值之客觀證據。

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、存款及其他應收款項)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

截至二零一五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)

倘可供出售金融資產被視為已減值時，則之前於其他全面收益確認的累計損益會於期內重新分類至損益。

就按攤銷成本計量的金融資產而言，倘於其後期間，減值虧損金額減少且能客觀地證明與確認減值後發生的事件有關，則先前確認的減值虧損會透過損益撥回，惟減值撥回當日的投資賬面值不得超過如無確認減值的攤銷成本。

就可出售權益投資而言，先前於損益確認的減值虧損不會透過損益撥回。於減值虧損後，任何公平值的增加於其他全面收益確認，並在投資重估儲備項下累計。就可供出售債務投資而言，倘投資之公平值增加可客觀地證明與確認有關減值虧損後發生的事件有關，則有關減值虧損其後會透過損益撥回。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 按公平值計入損益之金融負債

倘金融負債為(i)收購方可能支付之或然代價(作為香港財務報告準則第3號適用之業務合併的一部份)，(ii)持有作買賣，或(iii)其獲指定為按公平值計入損益時，金融負債被歸類為按公平值計入損益之金融負債。

倘出現下列情況，金融負債被歸類為持作買賣：

- 購入金融負債主要是為於短期內出售；或
- 於初步確認時，其構成本集團合併管理之金融工具之確定組合之一部份及具有最近實際短期獲利模式；或
- 其為未被指定及可有效作為對沖工具之衍生工具。

金融負債(持作買賣或為收購方可能支付之或然代價之金融負債除外)可於下列情況於初步確認時指定為按公平值計入損益：

- 該指定消除或大幅減少可能會出現的計量或確認方面的一致性；或
- 該金融負債構成一組金融資產或金融負債或兩者組合之一部分，而根據本集團制定的風險管理或投資策略，該項資產乃以公平值為基礎進行管理及評估績效，且有關分組之資料乃按此基準向內部提供；或
- 其構成包含一項或多項嵌入衍生工具的合約之一部分，而香港會計準則第39號允許將整個組合合約(資產或負債)指定為按公平值計入損益。

按公平值計入損益之金融負債按公平值計量，而重新計量產生之任何收益或虧損將在損益內確認。於損益確認之收益或虧損淨額不包括金融負債所賺取的任何利息，並計入「按公平值計入損益之金融負債之公平值變動」項目內。公平值按附註32及41(c)所述方法釐定。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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

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。

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(分類為按公平值計入損益之金融負債除外),其中之利息開支計入損益淨額。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 可換股債券(包括負債及權益部分)

##### (i) 包含權益部分的可換股債券

可換股債券可按持有人選擇轉換為指定數目之本公司本身之股本工具，在轉換時將發行的股份數目及將收取的對價價值不會改變，並列作包含負債部分及權益部分的複合金融工具入賬。

於初始確認時，可換股債券的負債部分按以並無換股權的同類負債初始確認時適用的市場利率貼現的未來利息及本金額現值計量。任何超出初始確認為負債部分的數額的所得款項會確認為權益部分。有關發行複合金融工具的交易成本按所得款項的比例分配至負債及權益部分。

負債部分其後按攤銷成本列賬。就負債部分在損益確認的利息支出以實際利率法計算。權益部分會於資本儲備中確認，直至有關票據獲轉換或贖回為止。當票據獲轉換時，資本儲備以及於轉換時負債部分的賬面價值，會當作所發行股份的對價轉撥至股本及股份溢價。當票據獲贖回時，資本儲備會直接撥回至保留溢利中。

與發行可換股債券相關之交易成本乃按所得款項總額之分配比例分配至負債及股本部分。與股本部分相關之交易成本乃直接於權益扣除。與負債部分相關之交易成本乃計入負債部分之賬面值，並按可換股債券之期限採用實際利率法攤銷。

##### (ii) 其他可換股債券

除可按持有人選擇轉換為指定數目之本公司本身之股本工具外之可換股債券(轉換時將予發行之股份數目與當時將收取之代價價值不變)作為按公平值計入損益之金融負債入賬。

於初步及其後確認時，可換股債券乃按公平值計量，而重新計量之任何收益或虧損乃於損益內確認。於損益內確認之淨收益或虧損不包括就金融負債已付的任何利息，並計入「金融負債之公平值變動」項下。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

##### 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及融資租賃項下之責任)其後採用實際利率法按攤銷成本計算。

#### 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

截至二零一五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(已於其他全面收益及累計權益確認)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。

##### 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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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

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。

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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 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38。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 3. 主要會計政策(續)

#### 關連人士

下列人士將被視為本集團之關連人士：

(a) 該人士為下列人士或其家庭密切成員，而該人士：

- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 本集團或本集團的母公司的主要管理層成員；

或

(b) 該人士為符合下列任何一項條件的實體：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司；
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或另一實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)；
- (iii) 該實體與本集團屬同一第三方之合資公司；
- (iv) 一實體為一名第三方之合營公司，而另一實體為該第三實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體之僱員離職後福利計劃；
- (vi) 該實體受一名(a)識別之人士的控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)識別之一名對該實體有重大影響力或為該實體(或該實體之母公司)的主要管理層成員；  
及
- (viii) 該實體(或其所屬集團之任何成員)向本集團或本集團之母公司提供主要管理層服務。

一名人士之家庭密切成員指，於其與該實體的交易上預期可影響或受該人士影響的家庭成員。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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。

##### 其他無形資產及攤銷

本集團就本集團其他無形資產釐定估計可使用年期及相關攤銷。其他無形資產之可使用年期按市場需求變動或資產服務輸出之預期用途及技術陳舊程度基準評估為有限或無限。具有有限可使用年期之其他無形資產隨預期可使用經濟年限攤銷，並於無形資產有跡象顯示會出現減值時作出減值評估。具有有限可使用年期之無形資產之攤銷期及攤銷法由管理層至少於各報告期間結算日作出檢討。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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17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。

##### 可用年期不確定之無形資產的估計減值

確定無形資產是否減值須估計分配予無形資產之現金產生單位的使用價值。使用價值計算法須本集團估計因現金產生單位及適當貼現率預計產生之未來現金流量，以計算有關現值。倘實際未來現金量少於預期，或產生重大減值虧損。

##### 估計商譽減值

釐定商譽是否減值須估計獲分配商譽之現金產生單位使用價值。計算使用價值時，本集團須估計預期可自現金產生單位產生之未來現金流量及適當貼現率，從而計算現值。若實際未來現金流量低於預期，則可能產生重大減值虧損。於二零一五年十二月三十一日，商譽賬面值為870,169,000港元(二零一四年：無)。

##### 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

截至二零一五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

截至二零一五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)

##### 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17中披露。

### 5. 收益

本集團之年度收益分析如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銷售物業	637,269	1,412,692
來自投資物業之租金收入	6,132	—
餐飲業務之餐廳業務	248,200	—
按公平值計入損益之金融資產之已變現及未變現收益	198,802	—
來自上市投資之股息收入	51,386	—
其他	5,099	165
	<b>1,146,888</b>	<b>1,412,857</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)就評估表現及分配資源所審閱之報告書釐定營運分部。管理層評估下列可報告分部的績效：

- |               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| (i) 物業發展及投資   | — 於中國發展作出售及租賃的住宅及商業物業；             |
| (ii) 餐飲業務     | — 於中國各省營運餐廳；                       |
| (iii) 貿易及投資業務 | — 於證券及金融工具的投資；及                    |
| (iv) 其他       | — 提供零售有關顧問及管理服務，以及營運兒童教育娛樂中心及嘉年華會。 |

繼可報告分部於年內由二項轉為四項後，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。

#### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	餐廳業務分部 千港元	貿易及 投資業務分部 千港元	其他分部 千港元	總額 千港元
<b>收益</b>					
外部銷售	643,401	248,200	250,188	5,099	1,146,888
<b>業績</b>					
分部業績	87,675	(51,706)	246,109	(19,695)	262,383
財務成本					(58,878)
未經分配收入					68,889
未經分配支出					(176,666)
除稅前溢利					95,728

## 綜合財務報表附註

截至二零一五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)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	其他分部 千港元 (重列)	總額 千港元
<b>收益</b>			
外部銷售	1,412,692	165	1,412,857
<b>業績</b>			
分部業績	307,656	(2,545)	305,111
財務成本			(85,970)
未經分配收入			3,432
未經分配支出			(83,587)
除稅前溢利			138,986

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(二零一四年：無)。

經營分部之會計政策與所述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

截至二零一五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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
物業發展及投資分部	17,896,098	16,571,615
餐飲業務分部	1,547,913	–
貿易及投資業務分部	739,273	–
其他分部	208,052	8,421
<b>分部資產總額</b>	<b>20,391,336</b>	<b>16,580,036</b>
未經分配企業資產	2,629,053	956,870
<b>綜合資產</b>	<b>23,020,389</b>	<b>17,536,906</b>

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元 (重列)
物業發展及投資分部	8,941,817	4,377,606
餐飲業務分部	1,324,303	–
貿易及投資業務分部	102,134	–
其他分部	27,721	2,713
<b>分部負債總額</b>	<b>10,395,975</b>	<b>4,380,319</b>
未經分配企業負債	5,538,118	6,542,884
<b>綜合負債</b>	<b>15,934,093</b>	<b>10,923,203</b>

附註：全部負債均被分配至營運分部，惟若干借款、遞延稅項負債、融資租賃項下之責任、可換股債券及其他未經分配負債除外。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 其他分部資料

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	餐飲 業務分部 千港元	貿易及 投資業務分部 千港元	其他分部 千港元	未經分配 千港元	總額 千港元
<b>納入分部溢利或虧損</b>						
或分部資產之計量之金額：						
資本開支(附註)	2,164,562	223,221	–	86,292	47,534	2,521,609
物業、廠房及設備之折舊	2,005	6,107	–	251	6,944	15,307
匯兌差異淨額	(827)	(9,260)	(335)	69	(37,192)	(47,545)
出售物業、廠房及設備之收益	652	51	–	–	–	703
投資物業之公平值變動	19,452	–	–	–	–	19,452
按公平值計入損益之						
金融負債之公平值變動	–	(17,160)	–	–	–	(17,160)
應佔一間聯營公司之虧損	5,826	–	–	–	–	5,826
出售可供出售投資之虧損	–	–	–	–	7,061	7,061
<b>定期提供予主要營運決策者</b>						
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收入	1,321	–	4	11	23,506	24,842
所得稅支出／(抵免)	(2,564)	–	–	34	(5,632)	(8,162)

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 其他分部資料(續)

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	其他分部 千港元 (重列)	未經分配 千港元	總額 千港元
<b>納入分部溢利或虧損</b>				
<b>或分部資產之計量之金額：</b>				
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
應佔一間聯營公司之虧損	5,843	–	–	5,843
<b>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：</b>				
銀行及其他存款利息收入	12,109	10	3,392	15,511
所得稅支出／(抵免)	24,658	–	(3,495)	21,163

附註：資本開支由添置物業、廠房及設備及投資物業組成。

#### 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 6. 分部資料(續)

#### 主要客戶之資料

截至二零一五年及二零一四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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及其他存款利息收入	24,842	15,511
出售物業、廠房及設備之收益	703	1,607
匯兌差額淨額	47,545	–
其他	8,658	1,249
	<b>81,748</b>	<b>18,367</b>

### 8. 財務成本

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行及其他借款利息：		
– 須於五年內悉數償還	710,780	652,515
融資租賃項下責任之利息	43	25
實際利息開支		
– 高級債券	104,760	5,560
– 債券	424	–
– 可換股債券	119,754	21,183
– 承兌票據	–	19,508
財務成本總額	<b>935,761</b>	<b>698,791</b>
減：資本化金額(附註)	<b>(876,883)</b>	<b>(612,821)</b>
	<b>58,878</b>	<b>85,970</b>

已借資金之加權平均資本化年率大致為11.15%(二零一四年：12.14%)。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅(抵免)／支出

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>即期稅項：</b>		
中國土地增值稅	3,269	49,933
企業所得稅法	5,850	–
遞延稅項：(附註31)	(17,281)	(28,770)
<b>所得稅(抵免)／支出</b>	<b>(8,162)</b>	<b>21,163</b>

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%。

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)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 9. 所得稅(抵免)／支出(續)

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
除稅前溢利	95,728	138,986
按中國企業所得稅稅率25%計算之稅項(附註)	23,932	34,746
於一間聯營公司應佔虧損之稅務影響	1,457	1,461
毋須課稅收入之稅務影響	(71,277)	(19,910)
不可扣稅開支之稅務影響	23,691	59,562
未經確認之臨時差額之稅務影響	(39,027)	240
土地增值稅	3,269	49,933
土地增值稅之稅務影響	(817)	(10,787)
使用先前未經確認之稅務虧損	-	(107,004)
未確認稅項虧損	40,288	-
於中國以外司法權區經營之集團實體不同稅率之影響	10,322	12,922
年度所得稅(抵免)／支出	(8,162)	21,163

附註：本集團大部份應課稅利潤來自中國的附屬公司，這等附屬公司按適用企業所得稅稅率25%課稅。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 10. 本年度溢利

年度溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
匯兌差額淨額	(47,545)	5,722
核數師薪酬		
— 核數服務	2,180	1,300
— 非核數服務	200	350
	2,380	1,650
來自投資物業之租金收入	(6,132)	—
減：		
年內產生租金收入之投資物業所產生直接經營支出	4,590	—
年內並無產生租金收入之投資物業所產生直接經營支出	242	—
	(1,300)	—
作為開支計入銷售成本之銷售物業成本：		
— 現金開支項目	487,692	1,015,900
— 非現金項目	(30,616)	147,604
	457,076	1,163,504
確認為開支之存貨成本	98,710	—
總銷售成本	555,786	1,163,504
經營租賃項下有關租賃物業之租賃開支	82,030	5,650
員工福利開支(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	179,335	84,330
— 退休福利計劃供款	15,768	3,765
— 以權益結算股份支付之款項	38,526	27,487
	233,629	115,582
減：資本化金額(附註)	(25,051)	(28,892)
僱員福利開支總額	208,578	86,690
物業、廠房及設備折舊	15,307	3,903
減：資本化金額(附註)	(446)	(477)
	14,861	3,426

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及主要行政人員之酬金

已支付或應支付予本公司董事及主要行政人員之酬金如下：

	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
截至二零一五年十二月三十一日止年度					
<b>執行董事</b>					
景百孚先生	-	7,933	18	-	7,951
梁永昌先生 (附註(a))	-	6,189	18	22,521	28,728
宮曉程先生	-	1,500	18	-	1,518
<b>獨立非執行董事</b>					
胡競英女士	240	-	-	-	240
陳偉璋先生 (附註(b))	240	-	-	-	240
李志榮先生 (附註(h))	217	-	-	-	217
	697	15,622	54	22,521	38,894

截至二零一四年十二月三十一日止年度

<b>執行董事</b>					
景百孚先生	-	600	17	-	617
王雄先生 (附註(f))	-	300	13	-	313
韓銘生先生 (附註(g))	-	-	-	-	-
梁永昌 (附註(a))	-	3,200	10	15,567	18,777
宮曉程先生	-	1,500	17	-	1,517
<b>獨立非執行董事</b>					
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	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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 11. 董事及高級管理層之酬金(續)

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為14,000港元之酬金。

於截止二零一五年十二月三十一日止年度，行政總裁及概無任何董事放棄任何酬金。

於兩個年度，本集團概無向任何董事或主要行政人員支付任何酬金，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。

附註：

- (a) 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。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 王雄先生於二零一四年十月二十四日辭任執行董事。
- (g) 韓銘生先生於二零一四年一月十六日辭任執行董事。
- (h) 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。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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三位(二零一四年：兩位)為本公司之董事及行政總裁，彼等之酬金詳情已於上文中披露。餘下兩位(二零一四年：三位)人士之酬金詳情如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
薪金及其他福利	3,738	2,890
退休福利計劃供款	18	114
	<b>3,756</b>	<b>3,004</b>

彼等之酬金介乎以下範圍：

	二零一五年 僱員數目	二零一四年 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	1	–
2,000,001港元至2,500,000港元	1	–



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 13. 股息

截至二零一五年十二月三十一日止年度並無支付或建議派付任何股息(二零一四年：無)，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

### 14. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>盈利</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之盈利		
本公司擁有人應佔年度溢利	120,453	43,018
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數	14,034,101,442	12,976,226,512

所用分母跟上文詳述用於計算每股基本盈利及攤薄盈利的分母相同。

#### 每股盈利

每股攤薄盈利乃根據調整發行在外普通股加權平均股數計算，以假設轉換所有潛在攤薄普通股。本公司有兩類潛在攤薄普通股：可換股債券及購股權。本公司的可換股債券並非攤薄，因該可換股債券的行使價超過普通股於截至二零一五年十二月三十一日止年度內的平均市價(二零一四年：本公司的可換股債券並非攤薄，因該可換股債券將增加本公司擁有人應佔每股盈利)。本公司的購股權並非攤薄，因於二零一五年及二零一四年十二月三十一日概無可予發行之股份可被發行。





## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 15. 於一間聯營公司之權益

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
非上市投資成本	100,000	100,000
議價收購	4,407	4,407
應佔收購後業績及其他全面收益，減已收股息	(17,583)	(6,564)
	<b>86,824</b>	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。

各自非重大影響之聯營公司之合併資料：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
本集團應佔虧損	(5,826)	(5,843)
本集團應佔其他全面開支	(5,193)	(721)
本集團應佔全面開支總額	(11,019)	(6,564)
本集團於此聯營公司之權益之賬面值總額	<b>86,824</b>	97,843

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 16. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	機器 千港元	交通工具 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
<b>成本</b>						
於二零一四年一月一日	–	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 及二零一五年一月一日	–	7,047	–	9,085	4,170,036	4,186,168
添置	4,842	6,935	81,541	47,537	1,713,461	1,854,316
收購一間附屬公司時所收購	145,013	73,144	–	1,136	427	219,720
出售	–	(115)	–	(913)	–	(1,028)
匯兌調整	(5,999)	(3,629)	–	(483)	(190,918)	(201,029)
於二零一五年十二月三十一日	<b>143,856</b>	<b>83,382</b>	<b>81,541</b>	<b>56,362</b>	<b>5,693,006</b>	<b>6,058,147</b>
<b>折舊及減值</b>						
於二零一四年一月一日	–	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 及二零一五年一月一日	–	3,746	–	4,044	63,046	70,836
年內撥備	1,946	5,700	179	7,482	–	15,307
出售時對銷	–	–	–	(770)	–	(770)
匯兌調整	72	(174)	–	(351)	(3,122)	(3,575)
於二零一五年十二月三十一日	<b>2,018</b>	<b>9,272</b>	<b>179</b>	<b>10,405</b>	<b>59,924</b>	<b>81,798</b>
<b>賬面值</b>						
於二零一五年十二月三十一日	<b>141,838</b>	<b>74,110</b>	<b>81,362</b>	<b>45,957</b>	<b>5,633,082</b>	<b>5,976,349</b>
於二零一四年十二月三十一日	–	3,301	–	5,041	4,106,990	4,115,332

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 16. 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%
機器	10%
交通工具	20%至33.33%
在建工程	無

於二零一五年十二月三十一日，約為1,150,000港元之交通工具乃按融資租賃持有(二零一四年：約為1,478,000港元)。

本集團之在建工程位於中國。

於二零一五年十二月三十一日，本集團已抵押賬面值約為5,632,673,000港元(二零一四年：約為4,106,990,000港元)之在建工程，作為取得本集團之借款(附註30)之擔保。

### 17. 投資物業

	在建投資物業 千港元
<b>公平值</b>	
於二零一四年一月一日	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及二零一五年一月一日	4,203,210
添置	447,573
於損益中確認之公平值增加淨額	19,452
匯兌調整	(249,964)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<b>4,420,271</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

本集團於二零一五及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」)於該日進行之估值為基準而釐定。亞太具備合適資格，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。

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。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團投資物業之資料及公平值等級資料如下：

	第三級 千港元	於二零一五年 十二月三十一日 之公平值 千港元
位於中國之投資物業	4,420,271	4,420,271
	第三級 千港元	於二零一四年 十二月三十一日 之公平值 千港元
位於中國之投資物業	4,203,210	4,203,210

於本年度內，概無轉至或轉出第三級之變動。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 17. 投資物業(續)

截至二零一五年十二月三十一日止，本集團已抵押賬面值約為4,420,271,000港元(二零一四年：約為4,203,210,000港元)之在建投資物業，作為取得本集團之借款(附註30)之擔保。

上文所示之投資物業賬面值包括：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
香港境外	4,420,271	4,203,210

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
-----------	-------	-----------	----------	---------------	-----

於二零一五年十二月三十一日

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，約為41.37億元人民幣(二零一四年：約為37.27億元人民幣)，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%(二零一四年：2%)。	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/減少約為3,700萬元人民幣(二零一四年：約為3,300萬元人民幣)。  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為3,700萬元人民幣(二零一四年：約為3,200萬元人民幣)/增加約為3,700萬元人民幣(二零一四年：約為3,300萬元人民幣)。
----------	-----	---	--	--------------------------------------	--

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 18. 其他無形資產

	商標 千港元
<b>成本及賬面值</b>	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-
收購一間附屬公司之收購(附註34)	206,931
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<b>206,931</b>

上述無形資產為商標，有不定的使用經濟年限。

根據對全部相關因素進行的分析，在資產預期為本集團帶來現金流量淨額的期間並無可預見限制的情況下，於年內通過收購Nice Race Management Limited (「Nice Race」) 所得賬面值約為206,931,000港元之商標評定為無有限使用年限。無論是否出現減值跡象，具有無限使用年限的商標之可收回金額乃逐年估計。

### 19. 商譽

	千港元
<b>成本及賬面值</b>	
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-
因收購一間附屬公司產生(附註34)	870,169
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<b>870,169</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 19. 商譽(續)

#### 商譽減值測試

就減值測試而言，商譽已分配予一個個別賺取現金產生單位(「現金產生單位」)。現金產生單位之可收回金額計算基礎及其主要相關假設概述如下：

於二零一五年六月六日，本集團與一名第三方訂立購股及認購協議，收購其於Nice Race之全部股本權益，因此為「金錢豹」品牌高檔連鎖餐廳業務帶來約為870,169,000港元之商譽。

此現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該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，五年期後之現金流量乃按假設3%增長率及18.8%之貼現年率進行推測。此增長率低於零售業過往十年之平均增長率。本集團高級管理層認為，就此減值測試使用較低之增長率較為保守及可靠。所用之貼現率為稅前貼現率，反映管理層對賺取現金單位之獨有風險作出的評估。於確定該單位之合適貼現率時，已考慮到本年度行內適用的借款息率。

餐飲業務之現金產生單位之使用價值計算法使用了假設，用於確定未來盈利潛力之基礎為歷來平均銷售及中國餐飲市場的預期增長率。用於確定分配給預算毛利率價值的基礎為緊接預算年度之前一年達到的平均毛利率(並按預期效率增長予以調高)及預期市場發展。用於確定所分配價值的基本因素為員工成本、租金開支及其他開支。分配給主要假設的價值反映了過往經驗及管理層對維持本公司營運開支於可接受水平的承諾。

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。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團管理層確定概無商譽減值。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 20. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>金融資產</b>		
於香港上市之股本證券 (附註(i))	409,238	–
股本掛鈎票據 (附註(ii))	330,000	–
	<b>739,238</b>	–

附註：

1. 股本證券的公平值根據於報告期末之市場報價釐定。
2. 股本掛鈎票據之公平值參照相關香港上市股本證券之報價。

截至二零一五年十二月三十一日止，本集團已抵押賬面值約為364,778,000港元(二零一四年：無)之香港上市股本證券，作為取得本集團借款(附註30)之擔保。

### 21. 存貨

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
發展中銷售物業	674,065	584,509
已落成銷售物業	3,600,924	4,369,433
	<b>4,274,989</b>	4,953,942
餐飲以及餐飲及相關服務業務的其他經營項目	16,181	–
製成品	2,878	–
	<b>4,294,048</b>	4,953,942

截至二零一五年十二月三十一日止，本集團已抵押賬面值約為4,274,989,000港元(二零一四年：約為4,953,942,000港元)之出售物業，作為取得本集團借款(附註30)之擔保。

銷售物業全部位於中國。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 22. 應收貿易賬款

因物業銷售所產生之應收貿易賬款根據有關買賣協議條款已到期結算。

餐飲業務產生之應收貿易賬款主要為應收信用咭公司及企業客戶款項，款項通常於隨後數月結算。鑑於上述情況，不存在信貸風險集中的問題。

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	24,686	27,199
31至60日	1,211	—
61至90日	5,163	3,836
91至180日	5,854	3,595
180日以上	48,382	14,343
	<b>85,296</b>	<b>48,973</b>

截至於二零一五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為48,382,000港元(二零一四年：約為21,774,000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若干結餘持有抵押品。應收貿易賬款並不計息。

逾期未付但未出現減值之應收貿易賬款之賬齡

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
61至90日	—	3,836
91至180日	—	3,595
180日以上	48,382	14,343
	<b>48,382</b>	<b>21,774</b>

應收賬款既不逾期亦未減值，主要涉及多個企業客戶最近並無拖欠記錄。因此，截止二零一五年十二月三十一日，無須就應收貿易賬款減值作出撥備(二零一四年：無)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 23. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
長期租賃按金	21,045	—
<b>流動資產</b>		
預付款項：		
— 建設合同	2,019,414	2,011,443
— 預售相關稅項	5,275	36,164
— 其他	76,324	16,499
按金	972,007	579,714
其他應收款項	157,460	55,807
	<b>3,230,480</b>	<b>2,699,627</b>
	<b>3,251,525</b>	<b>2,699,627</b>

上述資產既無逾期或減值。計入上述結餘之金融資產最近並無涉及拖欠記錄的應收賬款。

### 24. 抵押銀行存款／現金及現金等價物

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
抵押銀行存款	2,371,305	107,418
現金及現金等價物	717,989	1,310,561
現金及銀行結餘	<b>3,089,294</b>	<b>1,417,979</b>

本集團之現金及銀行結餘包括所持之銀行結餘、現金以及抵押銀行存款按市場利率計息且原始期限為一年至三年之銀行存款。本集團銀行存款之年利率介乎無至4.2% (二零一四年：無至3.8%)。

截至於二零一五年十二月三十一日止，本集團之現金及銀行結餘以港元計算約為1% (二零一四年：約為34%)，以美元計算約為14% (二零一四年：無)，及以人民幣計算約為85% (二零一四年：約為66%)。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 24. 抵押銀行存款／現金及現金等價物(續)

截至二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘約為67,352,000港元(二零一四年：約為197,965,000港元)專用於位於中國之若干指定物業發展項目。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團之抵押銀行存款賬面值約為2,371,305,000(二零一四年：約為107,418,000港元)，作為取得本集團於中國境內借款(附註30)之擔保。

### 25. 應付貿易賬款

應付貿易賬款包括就建築成本及供應商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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
0至30日	62,355	99,288
31至60日	18,789	—
61至90日	20,297	309,208
90日以上	1,655,554	1,028,649
	<b>1,756,995</b>	<b>1,437,145</b>

### 26. 客戶訂金、應計負債及其他應付款項

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
客戶訂金：		
出售物業已收取訂金	982,496	207,067
餐飲業預收款項	507,201	—
	<b>1,489,697</b>	<b>207,067</b>

## 綜合財務報表附註

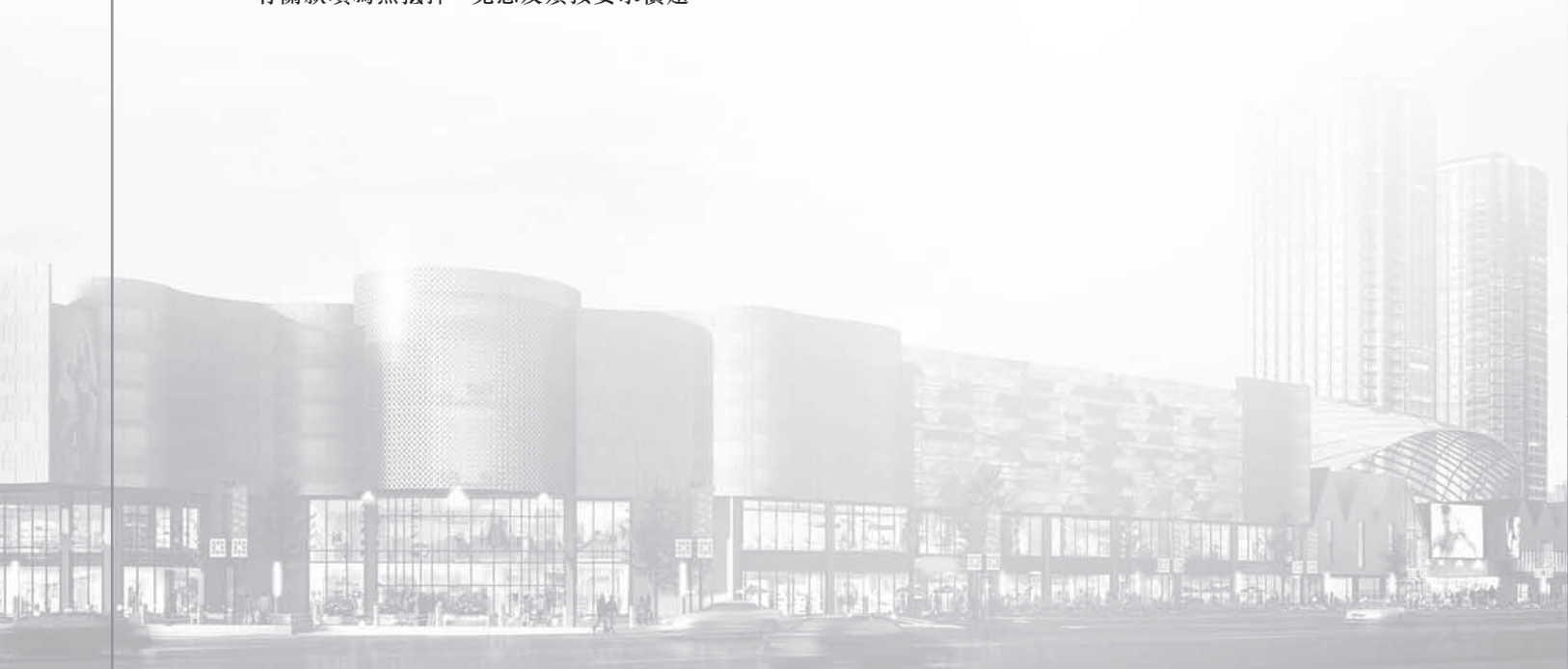
截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 26. 客戶訂金、應計負債及其他應付款項(續)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>應計負債及其他應付款項：</b>		
<b>非流動負債</b>		
遞延收入	80,786	—
長期應付款項	89,533	—
	<b>170,319</b>	—
<b>流動負債</b>		
應付工程費用	102,658	108,682
其他應付款項	345,010	373,708
應計費用	116,190	28,410
	<b>563,858</b>	510,800
	<b>734,177</b>	510,800

### 27. 應付非控股權益／關連公司款項

有關款項為無抵押、免息及須按要求償還。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 28. 股本

	附註	每股面值 0.2港元之 普通股	金額 千港元
<b>法定：</b>			
於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
<b>於二零一四年十二月三十一日、二零一五年一月一日及 二零一五年十二月三十一日</b>			
		<b>25,000,000,000</b>	<b>5,000,000</b>
<b>已發行及繳足：</b>			
於二零一四年一月一日		12,913,884,046	2,582,777
透過配售發行股份	(b)	865,000,000	173,000
<b>於二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日</b>			
		<b>13,778,884,046</b>	<b>2,755,777</b>
兌換可換股債券	(c)	743,494,422	148,699
透過配售發行股份	(d)	360,000,000	72,000
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>			
		<b>14,882,378,468</b>	<b>2,976,476</b>



## 綜合財務報表附註

截至二零一五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。本公司籌得約為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。本公司籌得約為726,760,000港元(扣除費用)。

(c) 兌換可換股債券

於二零一五年十二月二日及二零一五年十二月八日，未償還本金額100,000,000港元之可換股債券已按每股0.269港元之換股價轉換，本公司因此分別發行371,747,211股每股面值0.2港元之普通股。

(d) 透過配售發行股份

於二零一五年六月十二日，本公司透過配售，按配售價每股股份1.46港元配發及發行360,000,000股本公司股本中每股面值0.2港元的普通股。本公司籌得約為518,025,000港元(扣除費用)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 29. 融資租賃項下之責任

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
就報告作出的分析：		
流動負債	323	311
非流動負債	681	1,003
	<b>1,004</b>	<b>1,314</b>

本集團根據融資租賃出租其若干交通工具。租賃期為五年(二零一四年：五年)。融資租賃項下之責任的年利率於各合約日固定於3.57%(二零一四年：3.57%)。

	最低租賃付款		最低租賃 付款現值	
	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
融資租賃應付款項：				
一年內	353	353	323	346
一年以上但不超過兩年	353	353	334	334
兩年以上但不超過五年	353	706	347	634
	<b>1,059</b>	<b>1,412</b>	<b>1,004</b>	<b>1,314</b>
減：未來融資費用	(55)	(98)	不適用	不適用
租賃責任之現值	<b>1,004</b>	<b>1,314</b>		
減：12個月內到期結算款項 (列於流動負債項下)			(323)	(311)
12個月後到期結算款項			<b>681</b>	<b>1,003</b>

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
銀行借款，有抵押(附註(i))	2,304,497	103,627
其他借款，有抵押(附註(i))	4,397,320	5,750,031
高級債券(附註(ii))	1,010,090	631,816
債券(附註(ii))	12,294	–
	<b>7,724,201</b>	<b>6,485,474</b>
須予償還之賬面值：		
按要求或一年內	4,217,140	2,188,803
一年以上但不超過兩年	3,083,984	4,296,671
兩年以上但不超過五年	414,438	–
五年以上	8,639	–
	<b>7,724,201</b>	<b>6,485,474</b>

附註：

(i) 銀行借款及其他借款

於二零一五年十二月三十一日，銀行借款及其他借款約為6,601,817,000港元(二零一四年：約為5,853,658,000港元)以人民幣計算，並分別以固定年利率1.62%至13%(二零一四年：3.39%至13%)計息。100,000,000港元之其他借款(二零一四年：無)以港元計價，並以匯豐銀行最優惠利率加年息5厘的浮動利率計息。

本集團銀行借款及其他借款獲以下擔保：

(a)

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
物業、廠房及設備(附註16)	5,632,673	4,106,990
投資物業(附註17)	4,420,271	4,203,210
銷售物業(附註21)	4,274,989	4,953,942
於香港上市之股本證券(附註20)	364,778	–
抵押銀行存款(附註24)	2,371,305	107,418
	<b>17,064,016</b>	<b>13,371,560</b>

(b) 本公司一名主要股東已就本集團若干借款作出一項個人擔保。

(c) 若干已抵押股份已由本集團借款之非控股權益抵押。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款(續)

附註：(續)

(ii) 應付債券

- (a) 於二零一四年十二月五日，本公司發行本金總額為人民幣500,000,000元之高級債券(「二零一四年高級債券」)，其到期日為二零一六年十二月四日(除非根據贖回條款提前贖回)。二零一四年高級債券由二零一四年十二月四日起(包括當日)以年利率11.5厘計息，由二零一五年六月四日開始，於每年六月四日及十二月四日每半年於期後支付。二零一四年高級債券經扣除發行開支的所得款項淨額約為626,938,000港元。二零一四年高級債券以人民幣計價。
- (b) 於二零一五年一月五日及二零一五年一月二十九日，本公司發行兩批本金總額分別為200,000,000港元之高級債券(「二零一五年高級債券一」)，其到期日為緊隨首批發行日期兩年後(除非根據贖回條款提前贖回)。二零一五年高級債券一以年利率6厘計息，以365日逐日計息並每年於期後支付。二零一五年高級債券一經扣除發行開支的所得款項淨額約為189,974,000港元。
- (c) 於二零一五年二月六日及二零一五年三月六日，本公司發行兩批本金總額分別為200,000,000港元之高級債券(「二零一五年高級債券二」)，其到期日為緊隨首批發行日期兩年後(除非根據贖回條款提前贖回)。二零一五年高級債券二以年利率6厘計息，以365日逐日計息並每年於期後支付。二零一五年高級債券二經扣除發行開支的所得款項淨額約為189,974,000港元。
- (d) 於二零一五年七月二十四日、二零一五年七月十九日、二零一五年八月十日、二零一五年八月二十七日及二零一五年八月二十七日，本公司發行五批本金總額分別為14,000,000港元之高級債券(「二零一五年債券」)，其到期日為緊隨二零一五年債券發行日期48或90個月後(除非根據贖回條款提前贖回)。二零一五年高級債券以年利率6厘計息，於該債券發行後每年五月三十一日支付。二零一五年債券經扣除發行開支的所得款項淨額約為11,870,000港元。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 30. 借款(續)

附註：(續)

(ii) 應付債券(續)

本集團應付債券於截至二零一五年及二零一四年十二月三十一日止年度之變動如下：

	二零一四年 高級債券 附註(a) 千港元	二零一五年 高級債券一 附註(b) 千港元	二零一五年 高級債券二 附註(c) 千港元	二零一五年 債券 附註(d) 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日之賬面值	-	-	-	-	-
於發行日的所得款項淨額	626,938	-	-	-	626,938
匯兌調整	(682)	-	-	-	(682)
計入損益表之實際利率(附註8)	5,560	-	-	-	5,560
於二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日之賬面值	631,816	-	-	-	631,816
於發行日的所得款項淨額	-	189,974	189,974	11,870	391,818
匯兌調整	(35,487)	-	-	-	(35,487)
已付利息	(70,947)	-	-	-	(70,947)
計入損益表之實際利率(附註8)	73,925	16,183	14,652	424	105,184
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	<b>599,307</b>	<b>206,157</b>	<b>204,626</b>	<b>12,294</b>	<b>1,022,384</b>

上述應付債券的實際年利率為8.84厘至12.02厘(二零一四年：12.02厘)。

### 31. 遞延稅項

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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
遞延稅項資產	(444)	(10,800)
遞延稅項負債	1,529,191	1,644,647
	<b>1,528,747</b>	<b>1,633,847</b>

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 31. 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：	可換股債券 千港元	重估物業 千港元	土地增值稅撥備	稅項虧損 千港元	總計 千港元
			產生之可扣減 稅臨時差額 千港元		
於二零一四年一月一日	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 及二零一五年一月一日	8,663	1,635,984	(10,800)	-	1,633,847
收購一間附屬公司(附註34)	-	-	-	(463)	(463)
於損益內計入	(5,632)	(10,832)	(817)	-	(17,281)
兌換可換股債券時解除	(4,866)	-	-	-	(4,866)
確認可換股債券的權益部分	7,108	-	-	-	7,108
匯兌調整	-	(90,248)	631	19	(89,598)
於二零一五年十二月三十一日	<b>5,273</b>	<b>1,534,904</b>	<b>(10,986)</b>	<b>(444)</b>	<b>1,528,747</b>

#### 遞延稅項資產：

於報告期末，除上述之撥備外，本集團有未動用之稅項虧損約為487,118,000港元(二零一四年：約為298,855,000港元)可供抵銷未來溢利。其中若干數量可於香港無限期結轉，於其他司法權區別為五年之內。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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券

#### 按攤薄成本計算的可換股債券：

按攤薄成本計算的可換股債券之負債部分變動如下：

	二零一一年 可換股債券 (附註(a)) 千港元	二零一五年 可換股債券 (附註(b)) 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日之賬面值	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及 二零一五年一月一日之賬面值	147,499	–	147,499
初始確認負債部分	–	2,138,123	2,138,123
利息支出(附註8)	23,015	96,739	119,754
匯兌調整	–	(201)	(201)
兌換可換股債券	(170,514)	–	(170,514)
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	–	2,234,661	2,234,661

附註：

- (a) 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債券(「二零一一年可換股債券」)，作為收購Easy Linkage Development Limited (「Easy Linkage」) 全部股本權益之部分代價。二零一一年可換股債券為無抵押、免息及年期為五年。

二零一一年可換股債券持有人可選擇於到期日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)將該債券兌換為本公司普通股。本公司其後以兌換價0.30港元發行本金額400,000,000港元之未上市可換股債券，該債券於截至二零一三年十二月三十一日止年度全數兌換。二零一一年可換股債券的第一批兌換價由每股0.346港元調整為每股0.30港元(「第二批兌換價」)(可作反攤薄調整)。繼透過公開發售完成發行股份後，第二批兌換價由每股0.30港元調整至每股0.269港元(可作進一步調整)。

本公司有權於到期前以贖回款額提前贖回二零一一年可換股債券。倘持有人尚未行使兌換權，未經兌換之二零一一年可換股債券將於到期時按其全部本金額贖回。於二零一五年十二月二日及二零一五年十二月八日，100,000,000元之二零一一年可換股債券各兌換為371,747,211股普通股。

總計743,494,422股普通股發行後，呈列於「可換股債券權益儲備」項下之其中權益部分轉移至「股份溢價」(附註47)。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券(續)

#### 按攤薄成本計算的可換股債券：(續)

附註：(續)

- (b) 於二零一五年七月三日，本公司(作為發行人)與中國民生銀行股份有限公司香港分行(「中國民生」)(作為牽頭經辦人)訂立配售協議，據此，本公司有條件同意發行，及中國民生有條件同意竭盡所能促使其他投資者認購本金額達200,000,000美元(或如若行使選擇權，可增加至300,000,000美元)的可換股債券(「二零一五年可換股債券二」)，初步兌換價為每股股份1.39港元。二零一五年可換股債券二為有抵押、年利率為8厘及年期為三年。

二零一五年可換股債券二附帶換股權行使後發行的股份數目將由兌換二零一五年可換股債券二的本金額為港元(議定的兌換率為1美元兌7.755港元)並除以兌換價而釐定。

於二零一五年八月十四日，本公司與中國民生訂立補充信函修訂及補充配售協議之條款，據此，其同意(其中包括)根據二零一五年可換股債券二之條款及條件之初步兌換價將根據其條款及條件由每股1.39港元調整為每股1.26港元。

於二零一五年十二月三十一日，本公司完成發行總額為285,000,000美元之二零一五年可換股債券二，分四次向香港及中國多個投資者及金融機構發行，有關日期分別為二零一五年七月十六日(「系列1」)、二零一五年八月二十一日(「系列2」)、二零一五年九月二日(「系列3」)及二零一五年九月九日(「系列4」)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券(續)

#### 按攤薄成本計算的可換股債券：(續)

二零一一年可換股債券及二零一五年可換股債券二包括兩部分，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「可換股債券權益儲備」項下之權益內呈列。二零一一年可換股債券及二零一五年可換股債券二(包括系列1至4)之負債部分於初次確認日期之實際年利率分別為16.59厘及8.85厘至9.32厘。

可換股債券權益部分的變動如下：

	二零一一年 可換股債券 千港元	二零一五年 可換股債券二 千港元	總計 千港元
於二零一四年一月一日、 二零一四年十二月三十一日及 二零一五年一月一日之賬面值	90,116	—	90,116
兌換可換股債券時解除遞延稅項負債	4,866	—	4,866
兌換可換股債券	(94,982)	—	(94,982)
最初確認權益部分	—	43,078	43,078
確認可換股債券權益部分 之遞延稅項負債	—	(7,108)	(7,108)
於二零一五年十二月三十一日之賬面值	—	35,970	35,970

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 32. 可換股債券(續)

#### 指定以公平值計入損益之可換股債券：

	二零一五年 可換股債券一 千港元
<b>公平值</b>	
於二零一四年十二月一日、二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日	-
最初確認負債部分(附註34)	240,740
年度公平值變動	17,160
	<hr/>
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>	<b>257,900</b>

#### 附註：

於二零一五年六月十七日，本公司以BFT Acquisition Guernsey L.P. (「BFT」) 為受益人發行一批本金額為240,740,000港元之可交換可換股債券(「二零一五年可換股債券一」)，作為收購Nice Race及其附屬公司99.99%股權之代價。二零一五年可換股債券一為無抵押、免息及年期為三年。

BFT有權(i)由發行日起第30個月至到期日或二零一五年可換股債券一期內於基礎企業交易完成後以兌換價每股1.55港元把全部或部分二零一五年可換股債券一兌換為本公司普通股或(ii)由發行日起第30個月至到期日或第三批可換股債券期內於基礎企業交易完成後以把全部或部分二零一五年可換股債券一交換為Nice Race普通股最多14,250,095,000股。倘二零一五年可換股債券一持有人並無行使所享兌換權，未兌換之該債券將由本公司於到期日以本金額贖回。

於二零一五年七月三日，於訂立二零一八年到期之可換股債券配售協議後，初始兌換價每股1.55港元已調整為1.39港元(誠如二零一五年可換股債券二所述)。於二零一五年八月十四日，於訂立二零一八年到期之可換股債券配售協議補充函後，有關兌換價再調整為每股1.26港元(誠如於二零一五年可換股債券二所述)。

二零一五年可換股債券一僅包含負債部分(連同內含衍生工具以供兌換為Nice Race普通股，與主債務並無密切關連)。本集團已不可撤回地指定二零一五年可換股債券一之負債部分為按公平值計入損益之金融負債。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 33. 撥備

	訴訟 千港元
於二零一四年一月一日、二零一四年十二月三十一日 及二零一五年一月一日	-
來自收購一家附屬公司(附註34)	92,092
年內額外撥備	1,186
匯兌調整	(3,845)
	<hr/>
於二零一五年十二月三十一日	<b>89,433</b>

本集團附屬公司於其日常業務過程中面對各種訴訟及索償。於二零一五年十二月三十一日，本集團附屬公司面對多宗索償指控其違反合約條款及未償付現有責任。管理層已審視有關情況，估計有關索償可能導致的現金流出不超過約為89,433,000港元(二零一四年：無)。於各報告日期，管理層已評估為訴訟及索償作出之撥備，並斷定有關撥備及披露充足。

### 34. 收購一間附屬公司

#### (a) 收購Nice Race及其附屬公司(「Nice Race Group」)

於二零一五年八月四日，本集團完成收購Nice Race之99.99%股本權益。因該項收購產生之商譽約為870,169,000港元。Nice Race Group主要從事營運「金錢豹」品牌之高檔連鎖餐廳。

#### 已轉讓代價

	千港元
已付現金	12,670
可換股債券(附註32)	240,740
	<hr/>
總計	<b>253,410</b>

收購相關成本約為4,493,000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」項目中確認為年內開支。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 收購一間附屬公司 (續)

#### (a) 收購Nice Race Group (續)

於收購日確認為已收購資產及負債如下：

	公平值 千港元
物業、廠房及設備 (附註16)	219,720
長期租賃按金	21,974
其他無形資產 (附註18)	206,931
遞延稅項資產 (附註31)	463
存貨	15,741
應付貿易賬款	16,844
預付款項、按金及其他應收款項	64,724
現金及銀行結餘	26,338
應收貿易賬款	(198,763)
應計負債及其他應付款項	(652,004)
銀行借款	(37,392)
應付稅項	(27,114)
遞延收入	(88,012)
撥備 (附註33)	(92,092)
長期應付款項	(94,117)
	<hr/>
負債淨額	(616,759)
	<hr/>
因收購產生之商譽：	
轉讓代價	253,410
減：已收購負債淨額	(616,759)
	<hr/>
因收購產生之商譽 (附註19)	870,169
	<hr/>

因就合併所支付代價實際上包括涉及因預期協同效應、未來市場發展及Nice Race Group工作團隊而受惠之金額，收購Nice Race Group產生商譽。由於該等利益不符合可識別無形資產之確認標準，故並未與商譽分開確認。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 收購一間附屬公司 (續)

#### (a) 收購Nice Race Group (續)

預期收購所產生商譽不可扣稅。

	千港元
<b>收購Nice Race Group之現金流入淨額：</b>	
已付現金代價	12,670
減：已收購現金及銀行結餘	(26,338)
	<u>13,668</u>

由收購日期起至二零一五年十二月三十一日止年度，Nice Race Group分別為本集團帶來收入及虧損約為248,200,000港元及約為53,143,000港元。

倘收購事項已於二零一五年一月一日完成，則本集團之年內收益總額將約為1,572,970,000港元，而年內虧損將約為170,360,000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二零一五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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 34. 收購一間附屬公司 (續)

#### (b) 收購Netspac Investments Limited (「Netspac」)

於二零一四年一月三十日，本集團已完成收購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
<b>收購時之議價收購收益：</b>	
已轉讓代價	100,000
減：已收購資產淨值	(104,407)
	(4,407)
<b>已轉讓代價：</b>	
現金	100,000

收購相關成本約為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為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為1,412,857,000港元，而年內溢利將約為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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 35. 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(「收購事項」)。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 36. 經營租賃

#### 本集團為出租人

於報告期末，本集團並未就未來可收取之最少物業租金收入作出任何承擔，因租賃承諾基於二零一五年十二月三十一日履行投資物業的若干使用量而生效(二零一四年：無)。

#### 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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
一年內	142,731	9,256
第二年至第五年(包括首尾兩年)	541,882	23,998
超過五年	568,116	42,462
	<b>1,252,729</b>	<b>75,716</b>

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，年期為三年至二十年(二零一四年：三年至二十年)。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 37. 資本承擔

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
資本開支		
– 已訂約但未撥備	2,342,523	4,898,158
– 注資於中國附屬公司	345,948	54,530
	<b>2,688,471</b>	<b>4,952,688</b>

上述承擔主要包括：

- (i) 發展本集團物業、廠房及設備、投資物業及中國銷售物業的相關建築開支；
- (ii) 購買本集團於香港的物業、廠房及設備之代價。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 38. 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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃(續)

下表披露於截至二零一五年及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：

於二零一五年十二月三十一日：

承授人	授出日期	經調整行使價	行使期間	於二零一五年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零一五年 年內失效/ 十二月三十一日 註銷	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使
<b>購股權計劃：</b>								
<b>執行董事及行政總裁</b>								
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
	二零一五年六月八日	1.596	二零一五年六月八日 至二零二三年五月三十日	-	137,788,840	-	-	137,788,840
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	158,500,000	-	-	(60,000,000) <sup>^</sup>	98,500,000
	二零一五年 三月十六日	1.37	二零一七年三月十七日 至二零二零年三月十六日	-	40,000,000	-	-	40,000,000
總計				287,638,840	177,788,840	-	(60,000,000)	405,427,680

截至二零一四年十二月三十一日：

承授人	授出日期	經調整行使價	行使期間	於二零一四年 一月一日 尚未行使	年內授出	年內行使	於二零一四年 年內失效/ 十二月三十一日 註銷	於二零一四年 十二月三十一日 尚未行使
<b>購股權計劃：</b>								
<b>執行董事及行政總裁</b>								
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) <sup>^</sup>	158,500,000
總計				-	288,138,840	-	(500,000)	287,638,840

<sup>^</sup> 根據購股權計劃授予的60,000,000股(二零一四年：500,000)股購股權將於本集團僱員離職後失效。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 38. 購股權計劃 (續)

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%，預期股息收益率為無，購股權有效年期為九年，年度無風險利率為1.9%。

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%，預期股息收益率為無，購股權有效年期為五年，年度無風險利率為1.51%。

於二零一五年三月十六日授予的購股權的公平值(「第三次購股權」)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1.37港元，行使價為1.37港元，預期波動率為71%，預期股息收益率為無，購股權有效年期為五年，年度無風險利率為1.2%。

於二零一五年六月八日授予的購股權的公平值(「第四次購股權」)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1.45港元，行使價為1.596港元，預期波動率為75%，預期股息收益率為無，購股權有效年期為八年，年度無風險利率為1.7%。

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。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度，僱員之股份付款為約為38,526,000港元(二零一四年：約為27,487,000港元)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。

### 39. 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為15,231,000港元(二零一四年：約為3,371,000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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 40. 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、融資租賃項下之責任及可換股債券，扣除現金及現金等價物及本公司擁有人應佔權益，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：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
負債(附註(i))	10,217,766	6,634,287
現金及銀行結餘(附註24)	(3,089,294)	(1,417,979)
負債淨額	7,128,472	5,216,308
權益(附註(ii))	7,086,296	6,613,703
負債淨額權益比率	101%	79%

附註：

- (i) 負債指分別於附註29、30及32詳述之融資租賃項下之責任、借款及可換股債券。
- (ii) 權益包括本集團所有資本及儲備。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 金融工具

#### (a) 金融工具類別

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)	4,325,102	2,051,313
按公平值計入損益	739,238	–
<b>金融負債</b>		
攤銷成本	12,357,685	9,079,074
按公平值計入損益	257,900	–

#### (b) 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括銀行結餘及存款、應收貿易賬款、存款及其他應收款項、按公平值計入損益之金融工具、應付貿易賬款、應計負債及其他應付款項、應付非控股權益及關連公司款項、借款、融資租賃項下之責任、可換股債券及長期應付款項。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。

於年內，本集團面臨之市場風險或處理及計量風險之態度並無重大轉變。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 金融工具(續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策(續)

##### 市場風險(續)

###### 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。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。

###### 股價風險

本集團面對以公平值計入損益之金融資產等上市債券產生的股價風險，並已根據股價風險釐定敏感度分析。

於報告期末，倘股價報價上升或下跌10%，而所有其他變數保持不變，本集團的溢利淨額將因投資的公平值變動而上升或下跌約為73,924,000港元(二零一四年：無)。

###### 利率風險

本集團之公平值利率風險主要與定息借款、融資租賃項下之責任及應付債券有關。

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

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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。

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 金融工具 (續)

#### (b) 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 信貸風險 (續)

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。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，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信譽良好的公司，故本公司董事認為信貸風險有限。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 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	未折現現金 流量總額 千港元	賬面值 千港元
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
應付貿易賬款	-	1,756,995	-	-	1,756,995	1,756,995
應計負債及其他應付款項	-	563,858	-	-	563,858	563,858
<b>借款：</b>						
— 銀行及其他借款	1.62-13	4,158,569	3,360,333	-	7,518,902	6,701,817
— 債券	8.84-12.02	690,171	431,156	11,626	1,132,953	1,022,384
融資租賃項下之責任	3.57	353	706	-	1,059	1,004
應付非控股權益款項	-	60,076	-	-	60,076	60,076
應付關連公司款項	-	16,890	-	-	16,890	16,890
可換股債券	8.85-9.32	176,709	2,802,982	-	2,979,691	2,492,561
<b>於二零一四年十二月三十一日</b>						
<b>非衍生金融負債</b>						
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
<b>借款：</b>						
— 銀行及其他借款	3.39-13	2,857,204	3,840,285	-	6,697,489	5,853,658
— 債券	12.02	72,665	704,537	-	777,202	631,816
融資租賃項下之責任	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
可換股債券	16.59	-	200,000	-	200,000	147,499

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 41. 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。

本集團董事認為，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。

於二零一五年十二月三十一日：	賬面值 千港元	公平值 千港元
<b>金融負債：</b>		
可換股債券	2,234,661	2,379,990
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
<b>金融負債：</b>		
可換股債券	147,499	162,289

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 42. 重大有關連人士交易

#### (a) 交易

於年內，本集團已與以下訂約方訂立重大交易如下：

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
與關聯方的交易性質：		
購買電腦設備	2,361	—

附註：該關聯公司由控股股東所控制。

#### (b) 本集團主要管理人員薪酬

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
短期僱員福利	16,319	6,054
離職後福利	54	57
以權益結算股份支付之款項	22,521	15,567
	38,894	21,678

### 43. 或然負債

除附註33所披露有關各種訴訟及索償可能流出的撥備外，本集團並無其他已識別之重大或然負債。

### 44. 報告期間後事項

於二零一六年三月十五日，本公司與(其中包括)尚乘資產管理有限公司、海通國際證券有限公司、華富嘉洛證券有限公司及建銀國際金融有限公司作為聯席全球協調人兼聯席賬簿管理人就發行180,000,000美元於二零一九年到期的已上市8厘高級債券(「高級債券」)訂立認購協議。高級債券之發行於二零一六年三月二十二日完成。

高級債券獲准於二零一六年三月二十三日上市及買賣。

有關高級債券發行的詳情，已載述於本公司日期為二零一六年三月三日、二零一六年三月十六日及二零一六年三月二十三日的公告。



## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 45. 於二零一五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
Nice Race Management Limited	英屬處女群島	普通股30,612,451美元	100% (直接)	投資控股
Goldern Jaguar International Co., Ltd.	薩摩亞	普通股10,000,000美元	100% (間接)	投資控股
Huang-Jun International Co., Ltd.	開曼群島	普通股50,000美元	100% (間接)	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
金錢豹宴會餐飲管理(集團)有限公司	香港	普通股1港元	100% (間接)	投資控股
皇郡國際(香港)有限公司	香港	普通股10,000港元	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
青島海灣豪庭物業管理 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

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 45. 於二零一五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
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	100%(間接)	在中國經營發展物業 業務
上海金錢豹國際美食有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 1,200,000美元	100%(間接)	餐飲業務
上海金錢豹宴會餐飲管理有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 12,500,000美元	100%(間接)	餐飲業務
北京金錢豹國際美食有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 1,000,000美元	100%(間接)	餐飲業務
北京金錢豹餐飲有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 2,000,000美元	100%(間接)	餐飲業務
北京金錢豹餐飲管理有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 1,500,000美元	100%(間接)	餐飲業務
瀋陽金錢豹麵包烘焙坊有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 200,000美元	100%(間接)	烘焙服務
南京金錢豹餐飲管理有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 5,000,000美元	100%(間接)	餐飲業務
皇郡國際餐飲(深圳)有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 1,000,000美元	100%(間接)	餐飲業務
皇郡金錢豹餐飲管理(無錫) 有限公司	中國(附註(iii))	註冊資本 54,175,967美元	100%(間接)	餐飲業務

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 46. 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 之虧損		累積非控股權益	
		二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
				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%	36%	(107,848)	63,102	1,918,359	2,026,207

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

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
流動資產	5,007,069	6,248,096
非流動資產	9,122,788	7,646,749
流動負債	(4,743,637)	(3,770,391)
非流動負債	(4,057,445)	(4,496,101)
本公司擁有人應佔權益	3,410,416	3,602,146
非控股權益	1,918,359	2,026,207
收益	172,382	969,473
年內溢利	12,884	180,477
年內全面(開支)/收入總額	(299,578)	161,476
非控股權益應佔年內溢利	4,638	70,703
非控股權益應佔年內全面(開支)/收入總額	(107,848)	63,102
來自經營活動產生之淨現金流入/(流出)	2,949,281	(590,565)
來自投資活動產生之淨現金流出	(1,391,010)	(790,685)
來自融資活動產生之淨現金(流出)/流入	(1,885,031)	1,698,154
淨現金流出	(326,760)	(316,904)

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 47. 本公司財務狀況及儲備表

	二零一五年 千港元	二零一四年 千港元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司之投資	3,360,891	2,843,952
<b>流動資產</b>		
按公平值計入損益之金融資產	170,835	—
預付款項及其他應收款項	19,342	15,607
應收附屬公司款項	4,115,176	1,607,446
銀行結餘及存款	246,158	51,928
	4,551,511	1,674,981
<b>資產總值</b>	7,912,402	4,518,933
<b>流動負債</b>		
應計負債及其他應付款項	4,535	3,479
應付關連公司款項	46,562	46,282
借款	699,306	—
	750,403	49,761
<b>流動資產淨值</b>	3,801,108	1,625,220
<b>總資產減流動負債</b>	7,161,999	4,469,172
<b>資本及儲備</b>		
股本	2,976,476	2,755,777
股份溢價及儲備	1,264,611	925,417
<b>權益總額</b>	4,241,087	3,681,194
<b>非流動負債</b>		
借款	423,078	631,816
遞延稅項負債	5,273	8,663
可換股債券	2,492,561	147,499
	2,920,912	787,978
	7,161,999	4,469,172

## 綜合財務報表附註

截至二零一五年十二月三十一日止年度

### 47. 本公司財務狀況及儲備表(續)

#### 本公司之儲備變動

	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元	可換股債券		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		
於二零一四年一月一日	3,209,256	9,404	90,116	–	(3,083,921)	224,855
本年度虧損	–	–	–	–	(128,338)	(128,338)
確認以權益結算股份支付之款項	–	–	–	27,524	–	27,524
年內失效之購股權	–	–	–	(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 及二零一五年一月一日	4,010,669	9,404	90,116	27,487	(3,212,259)	925,417
本年度虧損	–	–	–	–	(208,008)	(208,008)
兌換可換股債券時解除 遞延稅項負債	–	–	4,866	–	–	4,866
兌換可換股債券	116,797	–	(94,982)	–	–	21,815
確認以權益結算股份支付之款項	–	–	–	49,359	–	49,359
年內失效之購股權	–	–	–	(10,833)	–	(10,833)
確認可換股債券權益部分	–	–	43,078	–	–	43,078
確認可換股債券權益部分之 遞延稅項負債	–	–	(7,108)	–	–	(7,108)
透過配售發行股份	453,600	–	–	–	–	453,600
發行股份應佔交易成本	(7,575)	–	–	–	–	(7,575)
於二零一五年十二月三十一日	4,573,491	9,404	35,970	66,013	(3,420,267)	1,264,611

### 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

本集團於二零一五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 地盤面積 平方米	概約樓面面積 平方米	所佔 本集團權益
(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	二零一五年 千港元	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
<b>持續經營業務</b>					
收益					
來自持續經營業務	<b>1,146,888</b>	1,412,857	545,287	(17,808)	(12,605)
來自已終止經營業務	–	–	–	–	14,344
	<b>1,146,888</b>	1,412,857	545,287	(17,808)	1,739
除稅前溢利／(虧損)	<b>95,728</b>	138,986	(2,134,690)	(384,404)	(61,101)
所得稅抵免／(開支)	<b>8,162</b>	(21,163)	323,121	22,992	(217)
	<b>103,890</b>	117,823	(1,811,569)	(361,412)	(61,318)
<b>已終止經營業務</b>					
來自已終止經營業務 之年度溢利／(虧損)	–	–	–	9,470	(16,136)
年度溢利／(虧損)	<b>103,890</b>	117,823	(1,811,569)	(351,942)	(77,454)
<b>應佔年度溢利／(虧損)：</b>					
本公司擁有人	<b>120,453</b>	43,018	(1,485,874)	(307,965)	(69,547)
非控股權益	<b>(16,563)</b>	74,805	(325,695)	(43,977)	(7,907)
	<b>103,890</b>	117,823	(1,811,569)	(351,942)	(77,454)
<b>資產及負債</b>					
於十二月三十一日	二零一五年 千港元	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
資產	<b>23,020,389</b>	17,536,906	14,763,907	13,195,776	12,829,541
負債	<b>(15,934,093)</b>	(10,923,203)	(9,087,136)	(7,509,529)	(6,982,428)
資產淨值	<b>7,086,296</b>	6,613,703	5,676,771	5,686,247	5,847,113
<b>應佔權益：</b>					
本公司擁有人	<b>5,192,128</b>	4,591,399	3,491,809	3,250,655	3,385,282
非控股權益	<b>1,894,168</b>	2,022,304	2,184,962	2,435,592	2,461,831
	<b>7,086,296</b>	6,613,703	5,676,771	5,686,247	5,847,113