

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



CARNIVAL GROUP
INTERNATIONAL

Carnival Group International Holdings Limited

嘉年華國際控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00996)

截至二零一九年十二月三十一日止年度 年度業績公告

嘉年華國際控股有限公司（「本公司」）董事（「董事」）會（「董事會」）公佈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
收入	3	(475,701)	1,458,321
銷售成本		(405,451)	(1,578,157)
毛虧		(881,152)	(119,836)
其他收入	5	124,255	71,832
銷售及營銷開支		(63,229)	(105,980)
行政開支		(444,965)	(460,364)
按公平值計入損益之金融資產之公平值變動		(132,061)	(680,589)
投資物業之公平值變動		(314,875)	(242,629)
出售附屬公司之收益		296,393	-
出售投資物業之虧損		(34,982)	(200,140)
其他無形資產之減值虧損		-	(16,376)
物業、廠房及設備之減值虧損		(593,548)	(544,472)
按金及其他應收款項之減值虧損		-	(1,433,524)
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回		(555,591)	(29,466)
財務成本	6	(903,247)	(42,668)

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
除稅前虧損		(3,503,002)	(3,804,212)
所得稅抵免	7	<u>73,485</u>	<u>105,156</u>
年度虧損	8	<u>(3,429,517)</u>	<u>(3,699,056)</u>
其他全面支出			
不會重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益之 權益工具投資之公平值虧損		(25,000)	(3,000)
其後可重新分類至損益之項目：			
按公平值計入其他全面收益計量之 債務工具之公平值虧損		-	(5,859)
於出售按公平值計入其他全面收益計量之 債務工具後解除投資重估儲備		5,859	-
換算境外業務所產生之匯兌差異		<u>(252,561)</u>	<u>(429,544)</u>
年度其他全面支出，扣除所得稅		<u>(271,702)</u>	<u>(438,403)</u>
年度全面支出總額		<u>(3,701,219)</u>	<u>(4,137,459)</u>
下列人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(2,941,975)	(3,504,039)
非控股權益		<u>(487,542)</u>	<u>(195,017)</u>
		<u>(3,429,517)</u>	<u>(3,699,056)</u>
下列人士應佔全面支出總額：			
本公司擁有人		(3,189,869)	(3,848,708)
非控股權益		<u>(511,350)</u>	<u>(288,751)</u>
		<u>(3,701,219)</u>	<u>(4,137,459)</u>
每股虧損			
— 基本 (每股港元)	10	(0.12)	(0.15)
— 攤薄 (每股港元)		<u>(0.12)</u>	<u>(0.15)</u>

綜合財務狀況表

於二零一九年十二月三十一日

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		5,493,381	6,326,423
投資物業		5,118,256	5,613,333
其他無形資產		–	–
按公平值計入其他全面收益之金融資產		71,000	184,318
應收票據		82,792	89,039
		<u>10,765,429</u>	<u>12,213,113</u>
流動資產			
存貨		3,843,422	5,743,440
應收貿易賬款	11	12,876	11,357
預付款項、按金及其他應收款項		3,441,107	3,685,646
按公平值計入損益之金融資產		341,873	1,818,219
已抵押銀行存款		–	635,766
現金及現金等價物		74,628	148,538
		<u>7,713,906</u>	<u>12,042,966</u>
資產總值		<u>18,479,335</u>	<u>24,256,079</u>
流動負債			
應付貿易賬款	12	1,357,154	1,222,205
合約負債		244,133	412,509
客戶訂金		11,813	9,064
應計負債及其他應付款項		2,089,221	1,454,907
應付非控股權益款項		55,223	–
應付關連公司款項		161,584	8,469
融資租賃項下之責任		–	700
租賃負債		4,707	–
借款－流動部分	13	4,106,601	7,621,439
即期稅項負債		528,119	508,365
		<u>8,558,555</u>	<u>11,237,658</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(844,649)</u>	<u>805,308</u>
總資產減流動負債		<u>9,920,780</u>	<u>13,018,421</u>

	附註	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
資本及儲備			
股本	14	236,952	4,754,956
股份溢價及儲備		<u>3,156,984</u>	<u>1,838,834</u>
本公司擁有人應佔權益		3,393,936	6,593,790
非控股權益		<u>1,165,701</u>	<u>1,677,051</u>
權益總額		<u>4,559,637</u>	<u>8,270,841</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		1,044,463	1,182,762
借款	13	4,316,680	3,563,315
融資租賃項下之責任		<u>—</u>	<u>1,503</u>
		<u>5,361,143</u>	<u>4,747,580</u>
		<u>9,920,780</u>	<u>13,018,421</u>

綜合財務報表附註

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德輔道中61-65號華人銀行大廈11樓1106-08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，致力在中華人民共和國（「中國」）重點城市設計、開發及經營一體化大型旅遊綜合項目，包括主題公園、酒店、購物及休閒設施以及其他主題消費項目。

2. 應用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之新訂準則及修訂

於本年度強制生效之香港財務報告準則之新訂準則及修訂

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」）頒佈之香港財務報告準則之新訂準則及修訂：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
香港財務報告準則第9號之修訂	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第19號之修訂	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號之修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之 年度改進

除下文所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之新訂準則及修訂對本集團於本年度及過往年度之綜合財務狀況及表現及／或於此等綜合財務報表所載列之披露並無重大影響。

2.1 香港財務報告準則第16號租賃

本集團於本年度首次應用香港財務報告準則第16號租賃（「香港財務報告準則第16號」）。香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃（「香港會計準則第17號」）及相關詮釋。

租賃的定義

本集團已選擇簡易實務處理方法，對先前應用香港會計準則第17號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第4號釐定安排是否包含租賃識別為租賃的合約應用香港財務報告準則第16號，而並無對先前並未識別為包含租賃的合約應用該準則。因此，本集團並無重新評估於首次應用日期前已存在的合約。

就於二零一九年一月一日或之後訂立或修訂的合約而言，本集團於評估合約是否包含租賃時應用根據香港財務報告準則第16號所載規定的租賃的定義。

作為承租人

本集團已追溯應用香港財務報告準則第16號，並將累計影響於首次應用日期（即二零一九年一月一日）確認。

於二零一九年一月一日，本集團按賬面值確認額外租賃負債及計量使用權資產，猶如自開始日期起已應用香港財務報告準則第16號，惟應用香港財務報告準則第16號C8(b)(i)的過渡方案，使用相關集團實體於首次應用日期的增量借貸利率進行折現。於首次應用日期的任何差額於期初累計虧損中確認，而比較資料並無重列。

於過渡時應用香港財務報告準則第16號項下經修訂的追溯法過程中，本集團按逐項租賃基準就先前根據香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃（以與相關租賃合約有關的情況為限）應用下列簡易實務處理方法，並選擇不就租賃期於首次應用日期起12個月內到期的租賃確認使用權資產及租賃負債。

於確認先前分類為經營租賃的租賃的租賃負債時，本集團已應用於首次應用日期相關集團實體的增量借貸利率。

	於二零一九年 一月一日 千港元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承擔	<u>13,896</u>
以有關增量借貸利率折現之租賃負債	13,588
減：租期於首次應用日期起計12個月內結束之租賃	<u>(4,395)</u>
應用香港財務報告準則第16號後 確認的有關經營租賃之租賃負債	9,193
加：於二零一八年十二月三十一日確認的融資租賃項下之責任	<u>2,203</u>
於二零一九年一月一日之租賃負債	<u><u>11,396</u></u>
按以下類別進行分析	
流動	6,728
非流動	<u>4,668</u>
	<u><u>11,396</u></u>

於二零一九年一月一日之自用使用權資產之賬面值包括以下部分：

	使用權資產 千港元
於應用香港財務報告準則第16號後確認的	
有關經營租賃之使用權資產	8,937
分類於物業、廠房及設備項下	1,384,854
根據香港會計準則第17號計入物業、廠房及設備之金額	
– 先前於融資租賃下之資產	<u>2,933</u>
	<u><u>1,396,724</u></u>
按分類：	
土地及樓宇	1,393,791
車輛	<u>2,933</u>
	<u><u>1,396,724</u></u>

作為出租人

根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，本集團毋須就本集團為出租人的租賃作出任何過渡調整，但須自首次應用日期起根據香港財務報告準則第16號對該等租賃進行會計處理，且並無重列比較資料。

- (a) 於應用香港財務報告準則第16號後，與現有租賃項下相同相關資產有關之已訂立但於首次應用日期後開始的新租賃以猶如現有租賃於二零一九年一月一日獲修訂的方式入賬。該項應用對本集團於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表並無影響。然而，自二零一九年一月一日起，與修訂後經修訂租期有關的租賃付款按直線法於經延長租期內確認為收入。

- (b) 於應用香港財務報告準則第16號前，所收取的可退回租賃按金乃視為適用香港會計準則第17號的租賃下的權利及責任。根據香港財務報告準則第16號項下租賃付款的定義，該等按金並非與使用權資產相關的付款，並於過渡時作調整以反映折現影響。然而，由於所涉及金額並不重大，因此並無作出調整以調整已收取的可退回租賃按金及預付租賃付款。
- (c) 自二零一九年一月一日起，本集團已應用香港財務報告準則第15號客戶合約收入（「香港財務報告準則第15號」），將合約代價分配至各租賃及非租賃部分。分配基準的變動對本集團本年度綜合財務報表並無重大影響。

下表概述過渡至香港財務報告準則第16號對於二零一九年一月一日的累計虧損的影響：

	累計虧損 千港元
於二零一八年十二月三十一日	(5,236,409)
採納香港財務報告準則第16號的影響	<u>(256)</u>
於二零一九年一月一日	<u><u>(5,236,665)</u></u>

下列為對於二零一九年一月一日綜合財務狀況表確認之金額作出之調整。未受變動影響的項目並無納入。

	先前於 二零一八年 十二月 三十一日呈報 的賬面值 千港元	調整 千港元	於二零一九年 一月一日 香港財務報告 準則第16號 項下的賬面值 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	6,326,423	8,937	6,335,360
資本及儲備			
股份溢價及儲備	3,515,885	256	3,516,141
流動負債			
租賃負債	–	6,728	6,728
融資租賃承擔	700	(700)	–
非流動負債			
租賃負債	–	4,668	4,668
融資租賃承擔	1,503	(1,503)	–

附註：就截至二零一九年十二月三十一日止年度按間接方式報告經營活動的現金流量而言，營運資金變動乃根據上文所披露的於二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表計算。

2.2 應用香港財務報告準則之其他新訂準則及修訂的會計政策影響和變動

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號*所得稅處理之不確定性*

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第23號闡述了當所得稅處理存在不確定性時，如何確定會計稅務狀況。該詮釋要求本集團釐定不確定的稅務狀況是單獨評估還是作為一個整體評估，並評估稅務機關是否可能接受個別集團實體在其各自的所得稅申報中使用或擬使用的不確定稅務處理。如果可能，當期和遞延稅項與所得稅申報中的稅務處理一致。如果相關稅務機關不太可能接受不確定的稅務處理，則使用最可能的金額或預期值來反映每個不確定性的影響。

香港財務報告準則之修訂*香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期之年度改進*

該年度改進方案修訂下列四項準則。

香港會計準則第12號所得稅

該修訂澄清，實體應根據其最初確認產生可分派溢利之交易，於損益、其他全面收益或權益內確認股息之所得稅影響，而不論已分派溢利及未分派溢利是否應用不同稅率。

香港會計準則第23號借貸成本

該修訂澄清，倘在相關資產已可用作擬定用途或供出售後仍有特定借款尚未償還，則在計算一般借款的資本化比率時，將有關借款作為實體一般借款資金的一部分。

香港財務報告準則第3號業務合併

該修訂澄清，當實體取得對一個共同經營的業務的控制權時，該實體應用分階段實現業務合併之規定，包括以公平值重新計量其先前於共同經營中所持有的權益。須重新計量之先前所持有的權益包括與共同經營有關之任何未確認資產、負債及商譽。

香港財務報告準則第11號合營安排

該修訂澄清，當參與屬一項業務的共同經營但不具有共同控制權之一方獲得對該共同經營之共同控制權時，該實體不重新計量其先前於共同經營中所持有的權益。

已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之新訂準則及修訂

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則之新訂準則及修訂：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ¹
香港財務報告準則第3號之修訂	業務之定義 ²
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或投入 ³
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號之修訂	重要之定義 ⁴
香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革 ⁴

¹ 對二零二一年一月一日或其後開始的年度期間生效。

² 對收購日期為二零二零年一月一日或其後開始的首個年度期間期初或之後的業務合併及資產收購生效。

³ 對特定日期或其後開始的年度期間生效。

⁴ 對二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效。

除上述香港財務報告準則之新訂準則及修訂外，經修訂之財務報告概念框架已於二零一八年頒佈。其相應的修訂，即對香港財務報告準則中引用概念框架的內容的修訂將於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效。

除下述香港財務報告準則之新訂準則及修訂外，本公司董事預期應用所有其他香港財務報告準則之新訂準則及修訂於可見未來不會對綜合財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第3號之修訂業務之定義

該修訂：

- 新增可選擇進行的集中度測試，允許簡化對所收購的一組活動及資產是否構成業務的評估。可按逐項交易基準選擇是否應用可選擇進行的集中度測試；
- 澄清如果要構成業務，所收購的一組活動及資產必須至少包括一項投入及一項實質性過程，二者可以共同顯著促進創造產出的能力；及
- 縮小業務及產出的定義，重點關注於向客戶提供的貨品及服務，並刪除對節省成本能力的提述。

該修訂適用於收購日期為二零二零年一月一日或其後開始的首個年度報告期間或之後的所有業務合併及資產收購，允許提早應用。

可選擇進行的集中度測試及經修訂的業務定義預期不會對本集團造成重大影響。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂重要之定義

該等修訂加入對判斷是否重要的額外指引及解釋，細化對重要之定義。具體而言，有關修訂：

- 包含「掩蓋」重要資料的概念，其產生與遺漏或錯報資料類似的影響；
- 將對影響使用者的重要性門檻由「可能影響」替換為「可合理預計將影響」；及
- 使用「主要使用者」而不是簡單提及「使用者」，因為在決定於綜合財務報表披露哪些資料時「使用者」的解釋可能過於寬泛。

該等修訂亦統一所有香港財務報告準則中的定義，並將在本集團於二零二零年一月一日開始的年度期間強制生效。預期應用該等修訂不會對本集團的財務狀況及表現造成重大影響，惟可能影響於綜合財務報表中的列報及披露。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號之修訂利率基準改革

該等修訂處理影響以另一利率取代現有利率基準之前期間財務報告的問題，並應對香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*中需要作前瞻性分析的特定對沖會計規定的影響。該等修訂對特定對沖會計規定作修改，使實體在假設對沖現金流量及來自對沖工具的現金流量所依據的利率基準不會因利率基準改革而改變的情況下應用該等對沖會計規定。該等修訂亦要求就實體的對沖關係因該等修訂所受影響的程度作特定披露。香港財務報告準則第7號*金融工具：披露*亦就利率基準改革所產生的不確定性的相關額外披露作出修訂。

另已作出相應修訂，使若干香港財務報告準則內的引用內容更新至符合新框架，惟部分香港財務報告準則仍引用舊版本框架。該等修訂於二零二零年一月一日或其後開始的年度期間生效，並允許提早應用。除仍引用舊版本框架的特定準則外，本集團將於其生效日期依據新框架釐定會計政策（尤其是會計準則未有處理的交易、事件或情況）。

3. 收入

本集團截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度之收入分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銷售物業	152,091	1,492,146
來自出租投資物業之經營租賃收入	87,458	111,065
餐飲業務之餐廳經營	976	6,263
按公平值計入損益之金融資產之已變現及未變現虧損	(794,487)	(250,328)
來自上市投資之股息收入	60	24,520
來自入場門票之收入	16,719	13,803
酒店經營	53,920	52,623
其他	7,562	8,229
	<u>(475,701)</u>	<u>1,458,321</u>

分析為：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
於時間點確認：		
－發展及銷售物業	152,091	1,492,146
－酒店餐飲收入	27,871	25,613
－餐廳經營	976	6,263
	<u>180,938</u>	<u>1,524,022</u>
隨時間推移確認：		
－物業管理服務	7,562	5,852
－銷售入場門票	16,719	13,803
－酒店客房收入	26,049	27,010
	<u>50,330</u>	<u>46,665</u>
來自其他來源之收入：		
－來自出租投資物業之經營租賃收入	87,458	111,065
－按公平值計入損益之金融資產之已變現及 未變現虧損	(794,487)	(250,328)
－來自上市投資之股息收入	60	24,520
－其他	—	2,377
	<u>(706,969)</u>	<u>(112,366)</u>
	<u>(475,701)</u>	<u>1,458,321</u>

4. 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釐定經營分部。管理層評估下列經營分部的績效：

- (i) 物業發展及投資 — 於中國及香港發展作出售及租賃的住宅及商業物業；
- (ii) 貿易及投資業務 — 投資證券及金融工具；
- (iii) 酒店經營 — 酒店住宿、餐膳及宴會業務；及
- (iv) 其他 — 提供零售相關顧問、管理服務、營運兒童教育娛樂中心、移動嘉年華會及於香港營運餐廳。

於本年度內報告分部由三個改為四個後，比較分部資料已進行重新分類。

分部收入及業績

下列為按須予報告及經營分部劃分之本集團收入及業績分析。

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	貿易及 投資業務 分部 千港元	酒店經營 分部 千港元	其他分部 千港元	分部間對銷 千港元	總額 千港元
收入						
外部銷售	239,549	(794,427)	53,920	25,257	-	(475,701)
分部間之銷售	10,368	-	-	5,773	(16,141)	-
	<u>249,917</u>	<u>(794,427)</u>	<u>53,920</u>	<u>31,030</u>	<u>(16,141)</u>	<u>(475,701)</u>
業績						
分部業績	(1,289,947)	(800,781)	(14,699)	(50,662)	-	(2,156,089)
財務成本						(903,247)
未分配收入						37,473
未分配支出						(481,139)
除稅前虧損						<u>(3,503,002)</u>

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	物業發展及 投資分部 千港元	貿易及 投資業務 分部 千港元	酒店經營 分部 千港元	其他分部 千港元 (經重列)	分部間對銷 千港元	總額 千港元
收入						
外部銷售	1,603,211	(225,808)	52,623	28,295	-	1,458,321
分部間之銷售	<u>1,623</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,998</u>	<u>(6,621)</u>	<u>-</u>
	<u>1,604,834</u>	<u>(225,808)</u>	<u>52,623</u>	<u>33,293</u>	<u>(6,621)</u>	<u>1,458,321</u>
業績						
分部業績	(1,123,019)	(1,663,348)	(23,220)	(6,735)	-	(2,816,322)
財務成本						(42,668)
未分配收入						60,535
未分配支出						<u>(1,005,757)</u>
除稅前虧損						<u>(3,804,212)</u>

以上報告之分部收入為來自外部客戶之收入。於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，分部間之銷售按現行市場費率收費。

經營分部之會計政策與本集團之會計政策相同。分部業績指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。

分部資產及負債

下列為按須予報告及經營分部劃分之本集團資產及負債分析：

分部資產

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
物業發展及投資分部	16,233,477	19,971,833
貿易及投資業務分部	626,435	1,953,401
酒店經營分部	789,834	1,314,242
其他分部	21,739	73,267
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	17,671,485	23,312,743
未分配企業資產	807,850	943,336
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	18,479,335	24,256,079

附註：除若干銀行結餘及存款及其他未分配資產外，全部資產均分配至經營分部。

分部負債

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元 (經重列)
物業發展及投資分部	7,104,363	8,846,511
貿易及投資業務分部	60,438	540,570
酒店經營分部	35,942	31,036
其他分部	44,645	51,135
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	7,245,388	9,469,252
未分配企業負債	6,674,310	6,515,986
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	13,919,698	15,985,238

附註：除若干借款、遞延稅項負債、租賃負債及其他未分配負債外，全部負債均分配至經營分部。

地區資料

由於本集團之經營活動大部分於中國進行，故並無呈列地區資料。

主要客戶之資料

於截至二零一九年及二零一八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入佔本集團收入總額之10%或以上。

5. 其他收入

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他存款利息收入	497	43,928
年內取消可換股債券之收益	—	18,617
債券修訂之收益	86,688	—
匯兌收益淨額	29,382	—
其他	7,688	9,287
	<u>124,255</u>	<u>71,832</u>

6. 財務成本

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行及其他借款利息：		
— 須於五年內悉數償還	500,884	613,911
租賃負債／融資租賃項下責任之利息	520	124
實際利息開支		
— 優先債券	118,903	145,488
— 債券	301,895	207,331
— 可換股債券	—	109,298
	<u>922,202</u>	<u>1,076,152</u>
財務成本總額	922,202	1,076,152
減：資本化金額(附註)	(18,955)	(1,033,484)
	<u>903,247</u>	<u>42,668</u>

借入資金之加權平均資本化年率一般為8.5%（二零一八年：8.5%）。

附註：若干財務成本已於中國物業發展項目（計入發展中待售物業）資本化。

7. 所得稅抵免

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
即期稅項：		
中國土地增值稅（「土地增值稅」）	24,103	12,003
企業所得稅（「企業所得稅」）	17,897	170,759
遞延稅項	<u>(115,485)</u>	<u>(287,918)</u>
所得稅抵免	<u><u>(73,485)</u></u>	<u><u>(105,156)</u></u>

於二零一八年三月二十一日，香港立法會通過《2017年稅務（修訂）（第7號）條例草案》（「條例草案」），其引入兩級制利得稅率制度。條例草案已於二零一八年三月二十八日簽署成為法律並於翌日刊憲。根據兩級制利得稅率制度，合資格集團實體的首2,000,000港元溢利將按8.25%的稅率徵稅，而超過2,000,000港元的溢利將按16.5%的稅率徵稅。不符合兩級制利得稅率制度的集團實體的溢利繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

本集團董事認為，於實施兩級制利得稅率制度後涉及之金額就綜合財務報表而言並不重大。於兩個年度，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%計算。

於兩個年度，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，中國附屬公司之稅率為25%。

土地增值稅按土地價值之增值，即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），以累進稅率介乎30%至60%徵收。

8. 年度虧損

年度虧損已扣除／(計入)以下各項：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
匯兌差異淨額	<u>-</u>	<u>11,920</u>
核數師薪酬		
— 核數服務		
— 當期	2,700	2,700
— 往年低估	1,000	-
— 非核數服務	<u>700</u>	<u>300</u>
	<u>4,400</u>	<u>3,000</u>
來自投資物業之租金收入總額(附註(i))	(87,458)	(111,065)
減：		
年內產生租金收入之投資物業所產生 直接經營支出	4,140	12,083
年內並無產生租金收入之投資物業 所產生直接經營支出	<u>3,976</u>	<u>3,072</u>
	<u>(79,342)</u>	<u>(95,910)</u>
確認為開支之存貨成本	<u>164,039</u>	<u>1,516,368</u>
撇減存貨	<u>10,616</u>	<u>-</u>
持作出售物業撇減	<u>230,796</u>	<u>61,789</u>
經營租賃項下有關租賃物業之租賃開支	<u>2,270</u>	<u>11,309</u>

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
員工福利開支(包括董事酬金)		
– 薪金及其他福利	125,973	173,007
– 退休福利計劃供款	5,616	8,000
	<u>131,589</u>	<u>181,007</u>
減：資本化金額(附註(ii))	<u>(23,216)</u>	<u>(15,970)</u>
僱員福利開支總額	<u>108,373</u>	<u>165,037</u>
物業、廠房及設備折舊	130,869	42,985
減：資本化金額(附註(ii))	<u>(62,925)</u>	<u>(4)</u>
	<u>67,944</u>	<u>42,981</u>
出售物業、廠房及設備之虧損	<u>11,935</u>	<u>48</u>
物業、廠房及設備撇銷	<u>8,722</u>	<u>228</u>
物業、廠房及設備之減值虧損	<u>593,548</u>	<u>544,472</u>
投資物業之公平值虧損	<u>314,875</u>	<u>242,629</u>
出售投資物業之虧損	<u>34,982</u>	<u>200,140</u>
其他無形資產之減值虧損	<u>–</u>	<u>16,376</u>
預期信貸虧損模式項下之減值虧損，扣除撥回	<u>555,591</u>	<u>29,466</u>
按金及其他應收款項之減值虧損	<u>–</u>	<u>1,433,524</u>
提前贖回債券之虧損	<u>36,323</u>	<u>8,758</u>
按公平值計入損益之金融資產之公平值虧損	<u>132,061</u>	<u>680,589</u>

附註：

- (i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度計入或然租金約58,088,000港元(二零一八年：約99,060,000港元)。或然租金乃根據已產生銷售之百分比釐定。
- (ii) 若干僱員福利開支、退休福利計劃供款及物業、廠房及設備折舊已於中國物業發展項目資本化。

9. 股息

年內並無向本公司普通股股東支付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息(二零一八年：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(2,941,975)</u>	<u>(3,504,039)</u>
股份數目		
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數	<u>23,732,057,955</u>	<u>23,624,102,941</u>

就計算每股基本及攤薄虧損所使用之分母相同(如上文所詳列)。

每股攤薄虧損乃通過調整發行在外普通股之加權平均股數，假設轉換所有潛在攤薄普通股之方式計算。本公司於截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度並無潛在攤薄普通股。

11. 應收貿易賬款

因銷售物業所產生之應收貿易賬款根據有關買賣協議條款到期結算。入場門票之收入主要以現金及信用卡結算。應收租戶租金於開具發票後應付。

於報告期末，按協議條款及發票日期呈列之應收貿易賬款（扣除信貸虧損撥備）之賬齡分析如下：

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	<u>12,876</u>	<u>11,357</u>

12. 應付貿易賬款

應付貿易賬款包括有關建築成本、供應商及持續成本之尚未償還款項。

於報告期末，應付貿易賬款之賬齡分析如下。

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
0至30日	173,661	185,259
31至60日	-	-
61至90日	-	-
90日以上	<u>1,183,493</u>	<u>1,036,946</u>
	<u>1,357,154</u>	<u>1,222,205</u>

13. 借款

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元
銀行借款，有抵押	970,737	2,071,984
其他借款，有抵押	3,053,699	4,492,377
優先債券	1,590,266	1,615,148
債券	2,808,579	3,005,245
	<u>8,423,281</u>	<u>11,184,754</u>
須予償還之賬面值：		
按要求或一年內	4,106,601	7,621,439
一年以上但不超過兩年	4,316,680	1,735,062
兩年以上但不超過五年	-	1,612,334
五年以上	-	215,919
	<u>8,423,281</u>	<u>11,184,754</u>

14. 股本

	附註	每股面值 0.2港元之 普通股 千股	每股面值 0.01港元之 普通股 千股	金額 千港元
法定：				
於二零一八年一月一日、 二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		50,000,000	-	10,000,000
股份分拆	(iv)	<u>(50,000,000)</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>-</u>
於二零一九年十二月三十一日		<u>-</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>10,000,000</u>
已發行及繳足：				
於二零一八年一月一日		21,472,160,585	-	4,294,432
因轉換可換股債券發行股份	(i)	181,250,000	-	36,250
透過配售發行股份	(ii)	2,200,000,000	-	440,000
購回普通股及註銷	(iii)	<u>(78,630,000)</u>	<u>-</u>	<u>(15,726)</u>
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年一月一日		23,774,780,585	-	4,754,956
削減股本	(iv)	<u>(23,774,780,585)</u>	<u>23,774,780,585</u>	<u>(4,517,208)</u>
購回普通股及註銷	(iii)	<u>-</u>	<u>(79,560,000)</u>	<u>(796)</u>
於二零一九年十二月三十一日		<u><u>-</u></u>	<u><u>23,695,220,585</u></u>	<u><u>236,952</u></u>

附註：

(i) 因轉換可換股債券發行股份

於二零一八年一月二十五日，本公司因按每股0.40港元之價格轉換本金額為72,500,000港元之可換股債券，發行181,250,000股本公司股本中每股面值0.20港元之普通股。

(ii) 透過配售發行股份

於二零一八年二月二日，本公司透過配售，按每股0.355港元之配售價配發及發行2,200,000,000股本公司股本中每股面值0.20港元之普通股。本公司籌得約779,000,000港元（扣除費用）。

- (iii) 於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所購回本公司若干股份。

購回月份	普通股數目	每股價格		支付總代價 千港元
		最高 港元	最低 港元	
二零一八年九月	78,630,000	0.305	0.280	23,250
二零一九年一月*	54,820,000	0.137	0.111	6,781
二零一九年二月*	<u>24,740,000</u>	<u>0.125</u>	<u>0.117</u>	<u>2,948</u>

* 上述普通股購回後已於二零一九年六月註銷。

- (iv) 削減股本及股份分拆

根據於二零一九年二月二十七日舉行之股東特別大會通過之決議案，本公司宣佈(i)建議削減股本，透過註銷每股本公司已發行股份繳足股本0.19港元的方式，將每股本公司已發行股份的面值由0.20港元削減至0.01港元（「削減股本」）及(ii)將每股0.20港元的法定但未發行股份分拆為20股每股0.01港元的新股份（「分拆」）。削減股本及分拆於二零一九年二月二十八日生效，削減股本產生之進賬額約4,517,208,000港元已轉入本公司之繳入盈餘賬（定義見公司法）。

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，致力在中國及海外重點城市設計、開發及經營一體化大型旅遊綜合項目，包括主題公園、酒店、購物及休閒設施以及其他主題消費項目。

二零一九年回顧

截至二零一九年十二月三十一日止的財政年度，宏觀經濟穩定性及整體融資環境均面臨挑戰。中國在中美貿易戰、人口老齡化加快、內生消費動力不足等多重因素的作用下，經濟下行壓力加大。房地產市場在經歷過高速發展後增長勢頭減弱，同時，中國政府多次強調「房住不炒」並出台多項政策維持對房地產市場的嚴格調控，另一方面，地方政府層面堅持調控政策不動搖、力度不放鬆，「四限政策」（在中國限購、限價、限售及限貸）持續實施，宏觀環境及地方政策均間接導致本集團銷售週期壓力大增及對本集團的物業發展分部毛利率造成不利影響。

投資市場於二零一九年面對較嚴峻的考驗。中美貿易談判繼續為市場增添壓力，加上圍繞經濟增長放緩的憂慮及貨幣和財政政策收緊，對投資者信心因而造成影響，導致環球股票及債券市場受壓。受上述因素影響，本集團證券買賣投資分部亦因為環球資本市場劇烈波動，於報告期內不可避免地錄得重大虧損。

業務回顧

本集團之旗艦項目青島海上嘉年華（「青島海上嘉年華」）位於中國山東省青島市黃島區鳳凰島旅遊度假區，總佔地面積約350,000平方米（「平方米」），總建築面積（「建築面積」）約800,000平方米。隨著青島市西海岸新區的快速發展，本集團相信青島海上嘉年華長遠將可受惠於其地區優勢，並是中國第一批集商業、住宅及旅遊於一體的大型綜合項目之一。該項目集合室內外水底海洋探險主題樂園、一間高星級酒店「青島嘉年華萬麗酒店」及一間高檔服務式公寓「萬豪行政服務式公寓」、國際名牌購物商場、主題餐飲街、會展中心、可舉辦多種表演、音樂會、運動比賽及巡遊活動的表演廣場，以及設有中國最大的樂高教育體驗中心、中國最大最新的DMAX電影院（耀萊成龍國際影城）、室內滑冰場及大型海景摩天輪（琴島之眼）的世界級娛樂綜合體。本集團的目標是將青島海上嘉年華打造成為中國最佳旅遊勝地之一。

酒店及購物商場已開始運營，而其他設施將分階段逐步開業。作為經營模式的一部分，本集團亦在青島海上嘉年華的主題樂園、商場及酒店附近發展及銷售高端濱海住宅物業及豪華別墅。該等住宅物業總佔地面積約126,000平方米，總建築面積約350,000平方米。

於二零一八年底，本集團訂立買賣協議出售於豐盛投資控股有限公司（「豐盛」）的全部權益（「出售事項」），該公司持有香港南區一處物業（壽臣山道16A-16D號），佔地面積約50,000平方呎，合共代價為1,860,000,000港元（惟須扣減相關銀行貸款金額及作出買賣協議條款項下的其他調整）。於二零一九年一月九日，本公司已收到一組於有關書面批准日期共同擁有或控制本公司投票權約62.16%的股東就出售事項作出的書面批准。出售事項已於二零一九年一月十四日完成。出售事項之收益約為296,400,000港元，即為所得款項淨額減去於豐盛及其附屬公司（「出售集團」）的投資之賬面值及扣除與出售事項直接相關之開支。出售事項之收益已於截至二零一九年十二月三十一日止年度入賬。本集團已將所得款項淨額用於償還本集團結欠其債權人之若干債務及作為一般營運資金。於本公告日期，本公司已完全動用所得款項淨額。

於二零一九年十一月十三日，本公司擁有99.4%之非全資附屬公司北京空港富視國際房地產投資有限公司於北京市取得由北京市住房和城鄉建設委員會發出的商品房預售許可證，據此本公司可售賣位於北京順義中央別墅區天竺板塊的住宅（「楊林項目」）。楊林項目共計7層，其中1層用作商業用途、4層用作住宅用途及地下兩層為會所及車庫，共計111套住宅，面積合共21,984平方米，平均備案價為人民幣6.8萬每平方米，總價人民幣14.9億、可銷售車位215個及2套商業單位面積合共1,026平方米，平均備案價為人民幣13.8萬每平方米，總價人民幣1.42億元。順義中央別墅區為北京主要的國際生活區之一，由歐陸廣場、奧萊小鎮及中糧祥雲小鎮等，構成了具有特色的區域商圈。本公司正在為銷售楊林項目作準備，並預期在二零二零年六月正式開盤銷售。

年內，董事已檢討本集團的業務策略，並決定繼續將重點放在一體化大型旅遊綜合項目及物業發展業務。本集團將適時於該分部投入更多資源，以把握可能出現的重大機會。

物業開發及投資

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之物業開發及投資分部錄得收入約239,500,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度為1,603,200,000港元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，收入主要來自銷售中國青島及成都的剩餘已落成物業的住宅及商業單位。然而，銷售該等剩餘單位時向客戶提供折扣優惠導致毛利率有所下降。於報告期內，中國房地產市場面臨下行壓力，本集團的物業估值受到不可避免的影響，錄得重大減值虧損。

貿易及投資業務

本集團投資於香港上市證券及金融工具作短期及中期投資。

酒店經營

本集團於中國經營酒店業務。其包括酒店住宿、餐膳及宴會業務。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，由於環球市場嚴重波動，本集團之短期投資組合及中期金融工具處於大幅虧損狀態，錄得投資淨虧損約為794,500,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度為淨虧損約250,800,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之證券投資總值約為15,200,000港元，而於二零一八年十二月三十一日約為1,471,000,000港元，其中於兩個年度每項投資佔本集團資產總值比例均少於6%。

財務回顧

財務業績

	二零一九年 千港元	二零一八年 千港元	變動 百分比
收入	(475,701)	1,458,321	-133%
毛虧	(881,152)	(119,836)	635%
本公司擁有人應佔虧損	(2,941,975)	(3,504,039)	-16%
每股虧損			
— 基本 (每股港元)	(0.12)	(0.15)	-20%
— 攤薄 (每股港元)	(0.12)	(0.15)	-20%

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合淨虧損約3,429,500,000港元，而截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得淨虧損約3,699,100,000港元。有關虧損乃主要由於(i)物業之減值虧損約492,000,000港元；(ii)飛機之減值虧損約101,500,000港元；(iii)本集團投資物業公平值變動產生虧損約314,900,000港元；(iv)預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)模式下之減值虧損約555,600,000港元；(v)上市證券投資產生之虧損約794,500,000港元；(vi)按公平值計入損益之金融資產之公平值變動約132,100,000港元；及(vii)財務成本約903,200,000港元。

(i) 物業之減值虧損

本集團就青島海上嘉年華（位於中國山東省青島市黃島區江山路西側及濱海大道南側的住宅／商業發展項目）確認物業之減值虧損約492,042,000港元（二零一八年：544,472,000港元）。青島海上嘉年華包括一個主題公園、一個會展中心、一間酒店及配套設施。主題公園、會展中心及酒店配套設施的減值虧損約為46,496,000港元（二零一八年：399,625,000港元），而酒店的減值虧損約為445,546,000港元（二零一八年：144,847,000港元）。

青島海上嘉年華的可收回金額由獨立專業估值師（「估值師」）進行估值。青島海上嘉年華的酒店及配套設施、會展中心及主題公園估值乃按持續經營基準採用折現現金流量法得出，其中的輸入值預測包括當時管理層提供的收入、稅項、已售貨品成本、經營成本、利息開支、固定資產攤銷及管理費，並假設該等物業將按照發展計劃完成及已就有關計劃獲得相關批文。就在建物業而言，估值師已計及完成發展將耗費之成本。

(ii) 飛機之減值虧損

本集團錄得飛機之減值虧損約101,506,000港元（二零一八年：無）。

有關減值虧損乃根據飛機於二零一九年十二月三十一日之市價釐定。

(iii) 投資物業公平值變動

截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認投資物業之公平值虧損約314,875,000港元(二零一八年:242,629,000港元)。其中包括(i)青島購物商場之公平值虧損約340,084,000港元(二零一八年:無);(ii)成都商業物業之公平值收益約9,937,000港元(二零一八年:48,695,000港元);及(iii)成都在建商業物業之公平值收益約15,272,000港元(二零一八年:公平值虧損291,324,000港元)。

本集團於二零一九年及二零一八年十二月三十一日之投資物業的公平值乃根據估值師進行的估值而釐定。估值師具備合適資格,且擁有近日就有關位置之同類型物業進行估值之經驗。有關估值符合國際估值準則。

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以及收入法,並假設投資物業將按照發展計劃完成及已就有關計劃獲得相關批文而達致。就在建物業而言,估值師已計及完成發展將耗費之成本。

於往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。

(iv) 預期信貸虧損模式下之減值虧損

本集團錄得預期信貸虧損模式下之減值虧損約555,591,000港元(二零一八年:29,466,000港元)。

於本集團自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號後,除已產生的特定減值約1,433,504,000港元外,本集團之貸款及應收款項須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式,及本集團須根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。貸款及應收款項之預期信貸虧損之計算涉及於報告日期評估違約率及收回率以及合理及有理據的前瞻性資料。

(v) 上市證券投資之虧損

本集團錄得證券投資產生之虧損約794,487,000港元（二零一八年：250,328,000港元）。

上市證券於活躍市場進行交易及其已變現及未變現收益／（虧損）乃根據於二零一九年十二月三十一日之市場報價釐定。

(vi) 金融資產之公平值變動

本集團就按公平值計入損益之金融資產之公平值變動錄得減值虧損約132,061,000港元（二零一八年：680,589,000港元）。金融資產公平值變動乃與於MSQ Fund SPC之投資有關。

MSQ Fund SPC投資（其中包括）於加拿大不列顛哥倫比亞省溫哥華市佐治西街之豪華住宅綜合公寓群項目。有關減值虧損乃主要由加拿大物業市價下降所致。MSQ Fund SPC公平值乃經參考有關基金管理人的贖回價報價釐定。

(vii) 財務成本

本集團於本年度內錄得財務成本約903,247,000港元（二零一八年：42,668,000港元）。財務成本增加乃由於本年度內資本化的金額減少。

資本結構、流動性及財務資源

於二零一九年十二月三十一日，本公司之法定股本為10,000,000,000港元，分為1,000,000,000,000股每股面值為0.01港元之股份；本公司之已發行股本約為237,000,000港元，分為23,695,220,585股每股面值為0.01港元之股份。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為7,713,900,000港元（二零一八年：約為12,043,000,000港元）及約為8,558,600,000港元（二零一八年：約為11,237,700,000港元）。於二零一九年十二月三十一日，流動比率（按流動資產除以流動負債計算）約為0.90倍，而於二零一八年十二月三十一日約為1.07倍。流動比率下降乃主要由於持作出售物業撇減以及按金及其他應收款項預期信貸虧損模式下之減值虧損。本集團根據香港財務報告準則第9號—金融工具（「香港財務報告準則第9號」）就按金及其他應收款項確認預期信貸虧損撥備555,600,000港元。

於二零一九年十二月三十一日，本集團之資產總值及負債總額分別約為18,479,300,000港元（二零一八年：約為24,256,100,000港元）及約為13,919,700,000港元（二零一八年：約為15,985,200,000港元）。於二零一九年十二月三十一日，負債比率（按負債總額除以資產總值計算）約為0.75倍，而於二零一八年十二月三十一日約為0.66倍。

於二零一九年十二月三十一日，現金及銀行存款（包括已抵押銀行存款）約為74,600,000港元（二零一八年：約為784,300,000港元）。有關減少乃主要由於截至二零一九年十二月三十一日止年度內償還債務。

於二零一九年十二月三十一日，本集團淨負債對權益比率（按借款及長期債務（包括融資租賃項下之責任）扣除現金及銀行存款（包括已抵押銀行存款）除以權益總額之百分比計算）約為183.1%（二零一八年：約為125.8%）。淨負債對權益比率增加乃主要由於動用現金及銀行存款償還債務及一般營運資金。

於二零一八年十一月二十一日，本公司與國元融資（香港）有限公司（「可換股債券配售代理」）訂立配售協議（「可換股債券配售協議」），據此，本公司有條件同意發行，而可換股債券配售代理有條件同意按竭盡所能基準促使投資者認購本公司以一批或多批發行的將於二零二零年（有選擇權延長到二零二一年）到期的合共本金額最多達350,000,000美元的8厘息無抵押可換股債券（「可換股債券」）。其後，於二零一九年二月一日，本公司與可換股債券配售代理訂立補充協議，修訂及補充可換股債券配售協議的若干條款，其中包括但不限於(i)將可換股債券的描述更改為將於二零二一年（有選擇權延長到二零二二年）到期的8厘息無抵押可換股債券，(ii)將可換股債券的配售期修訂為由可換股債券配售協議日期起至本公司股東特別大會日期（即二零一九年二月二十七日）後第60個營業日止期間，及(iii)修訂設定可換股債券初步兌換價的定價機制。有關詳情，請參閱本公司日期為二零一八年十一月二十一日及二零一九年二月一日之公告。可換股債券配售協議及於可換股債券獲兌換時配發及發行兌換股份的特別授權已於二零一九年二月二十七日舉行的本公司股東特別大會上獲股東批准。於二零一九年五月二十九日（即可換股債券配售協議的最後截止日期），可換股債券配售協議已失效。概無可換股債券已經根據可換股債券配售協議獲發行。

於二零一九年一月十六日，本公司已根據信託契據以書面特別決議案方式尋求及獲得合共本金額最多達285,000,000美元8厘息有抵押債券（「該債券」）必要數目之持有人批准，進一步修訂該債券之若干條款及條件，其中該債券之到期日已由二零一九年一月十六日進一步延長至二零二一年一月十六日。

於二零一九年二月十三日，本公司已尋求並獲得合共本金額180,000,000美元優先債券之不少於75%之大多數債券持有人給予必要的同意，同意下列建議修訂(i)延長該等債券的預定到期日至二零二一年三月二十二日；(ii)於延長期間的年息率由8.0厘改為10.0厘；及(iii)更改本公司贖回債券的選擇權利以反映延長到期日已獲通過。於二零一九年二月二十八日，本公司之股本重組（包括將本公司每股已發行股份的面值由每股0.20港元削減至每股0.01港元及將本公司每股法定但未發行股份分拆為20股每股0.01港元之股份）已經生效。

於二零一九年九月二十三日，本公司與Haitong Global Investment SPC III（為及代表Haitong Dynamic Fund）（「投資者」）訂立一份具法律約束力的條款文件（「條款文件」），據此，(a)投資者有條件同意認購而本公司有條件同意配發及發行將由本公司向投資者配發及發行的合共4,739,044,117股新股份（「資本化股份」），認購價為每股資本化股份0.03港元；(b)投資者應付代價將以資本化可換股債券尚未償還本金總額及尚未支付投資者的相關應計利息不超過200,000,000港元的方式支付；及(c) Haitong Dynamic Investment Fund II S.P.將成為第二大股東，持有經資本化股份擴大後已發行股本約16.67%（「建議貸款資本化」）。訂約方將於二零一九年十月十五日或前後訂立規定建議貸款資本化最終條款的協議（「該協議」）。建議貸款資本化的完成取決於多項條件。於二零一九年十月十六日，本公司與投資者訂立補充條款文件（「補充條款文件」），據此，訂約方同意(i)將訂立該協議的日期由二零一九年十月十五日或前後延長至二零一九年十月三十一日或前後；及(ii)達成條款文件項下先決條件之最後截止日期由二零一九年十月三十一日延長至二零一九年十一月二十一日。於二零一九年十月三十一日，本公司與投資者訂立第二份補充條款文件（「第二補充條款文件」），據此，訂約方同意(i)將訂立該協議的日期由二零一九年十月三十一日或前後延長至二零一九年十一月三十日或前後；及(ii)達成條款文件項下先決條件之最後截止日期由二零一九年十一月二十一日延長至二零一九年十二月二十一日。隨後，由於與尋求其中一名債權人批准有關的先決條件並未在第二份補充條款文件所載的協定日期前達成或獲豁免，建議貸款資本化已於二零一九年十一月三十日失效並自動終止效力，而本公司並無根據一般授權配發及發行資本化股份。

於二零一九年九月二十三日，本公司與青島城投文化產業有限公司訂立諒解備忘錄，據此，雙方有意在全中國範圍內打造集康養、大健康及消費升級的文體旅遊城市綜合體。

於二零一九年十一月二十二日，本公司注意到Huang Wenhui（「呈請人」）提出清盤呈請（「該呈請」），以本公司無力償債及未能支付其債務為理由而請求香港特別行政區高等法院（「高等法院」）將本公司清盤。清盤呈請定於二零二零年一月二十二日上午九時三十分於高等法院聆訊。隨後，經本公司與呈請人聯合申請撤回該呈請，高等法院於二零一九年十二月十三日作出頒令（其中包括）呈請已被撤回。

本集團若干中國附屬公司與數家中國的銀行及金融機構訂立多份融資協議，包括擔保或抵押協議。該等貸款之原訂期限由12個月至36個月不等。

該等中國境內貸款的未償還本金額通常按固定利率計息，有關利率乃參考相關銀行提供有關貸款之基準利率計算。利息款項按月或按季支付，並必須於特定貸款協議中規定之各個付款日期支付。

外匯風險

本集團絕大部分銷售及經營成本以各個別集團實體之功能貨幣，即人民幣及港元計值。於二零一九年十二月三十一日，除本公司本金額為3,571,300,000港元的借貸以美元計值外，其他借貸或批股均以各個別集團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對沖貨幣風險。

或然負債

於二零一九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，本集團已向銀行及其他金融機構抵押約為13,640,600,000港元（二零一八年：約為18,551,400,000港元）的若干物業、廠房及設備、投資物業、存貨、銀行存款及於香港上市的股本證券，作為本集團獲授之若干貸款融資的抵押。

重大收購或出售

於二零一八年十二月三十日，本公司一間直接全資附屬公司（作為賣方）及本公司與一名獨立第三方（作為買方）訂立買賣協議，據此(a)賣方同意向買方出售出售集團（其持有香港南區一處物業）全部已發行股本（即銷售股份）；及(b)本公司同意向買方轉讓出售集團結欠本公司的貸款（即銷售貸款），合共代價為1,860,000,000港元（須扣減銀行貸款及作出其他調整），惟須受買賣協議的條款規限。有關詳情載於本公司日期為二零一八年十二月三十一日之公告。

出售事項已於二零一九年一月十四日完成。出售事項之收益約為296,400,000港元，即為所得款項淨額減去於出售集團的投資之賬面值及扣除與出售事項直接相關之開支。出售事項之收益已於截至二零一九年十二月三十一日止年度入賬。本集團已將所得款項淨額用於償還本集團結欠其債權人之若干債務及作為一般營運資金。

僱員資料

於二零一九年十二月三十一日，本集團有326名僱員（二零一八年：413名僱員）。本集團僱員之薪酬乃基於其工作經驗、表現及現行行業慣例而制定。管理層定期檢討本集團之薪酬政策及待遇。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本總額約為131,600,000港元（二零一八年：約為181,000,000港元），較二零一八年同期減少約27%。員工成本減少乃主要由於僱員人數減少。

股息

董事會議決不就截至二零一九年十二月三十一日止年度建議任何股息（二零一八年：無）。

報告期後事項

於二零二零年一月二十二日，一名呈請人就指稱結欠沈厚鋒先生有關本公司所發行私人移民債券的債務約10,600,000港元提出要求本公司清盤之呈請（「沈厚鋒先生之呈請」）。聆訊原定於二零二零年三月十八日進行，因2019冠狀病毒病爆發已延期至另行釐定的日期。若干聲稱是本公司債權人的個人已提交有意出席沈厚鋒先生之呈請聆訊的通知。於二零二零年三月十日，另一呈請人就指稱結欠張靜初女士有關本公司所發行私人優先移民債券之債務約30,200,000港元提出要求本公司清盤之呈請。聆訊定於二零二零年六月三日進行。

本公司已委聘華利安諾基（中國）有限公司作為財務顧問（「財務顧問」），以評估本公司的財務狀況並於切實可行範圍內盡快識別當前所有可用的方案以調整該狀況。本公司或會就沈厚鋒先生之呈請提出抗辯及／或尋求延後聆訊，同時本公司將與財務顧問探討有關實施財務重組的方案。

有關進一步詳情，請參閱本公司於二零二零年一月二十三日、二零二零年二月十四日、二零二零年三月六日及二零二零年三月十一日刊發之公告。

債務重組計劃狀況

本公司的地產業務主要位於中國，受過去幾年中國政府收緊房地產政策以及近期2019冠狀病毒病爆發的影響，導致本公司存在流動性緊張的狀況。本公司一直積極與其債權人洽商以穩定目前狀況及努力達成經一致同意的重組。自二零一九年四月以來，本公司與機構債權人召開了六次會議，向彼等提供有關其營運及財務狀況以及未來業務計劃的最新情況，並討論其債務重組計劃。本公司的主要債權人已充分了解本公司的財務狀況，亦表示願意與本公司攜手進行有建設性的工作。部分債權人就本公司目前的困難，正在考慮向本公司提供資金支持。

於二零一九年十二月五日，本公司已委任財務顧問，以協助本公司評估其財務狀況以及就制定和實施其美元債券的債務重組計劃提供意見。隨後，於二零二零年三月三日，本公司正式擴大財務顧問的授權至涵蓋由不同債權人組成之移民貸款有關之債券（「移民債券」）。

於二零二零年一月十四日，本公司連同財務顧問與機構債權人召開第六次會議，以提供(i)有關本公司所面臨的財務及營運狀況的最新情況，及(ii)有關本公司全部債務責任的初步重組框架。隨後，於二零二零年一月二十三日，根據於該會議上收到的反饋而修訂後的債務重組方案已傳予機構債權人。

此外，本公司直接及透過其財務顧問努力聯絡其移民債券持有人，向彼等告知本公司的目前狀況。本公司將考慮自債權人獲得的進一步反饋，並將致力與有關各方合力達成經一致同意的重組。

近期2019冠狀病毒病的爆發及未償還債務對本集團的財務狀況及營運帶來一定程度的影響，故此，本公司認為加快達成經一致同意的重組將能最大程度地保障債權人的利益，原因為重組將(1)建立長期可持續的資本架構；(2)為本公司管理層扭轉業務提供充分的空間；及(3)釋放境內建築項目的價值，有利於全體債權人。然而，任何強制執行行動或其他補救行動將會嚴重損害本公司的價值和不利於債權人收回債務。

因2019冠狀病毒病爆發的影響，重組工作受到延遲。本公司和其專業顧問將繼續努力推進重組進程，爭取早日就重組達成一致同意。

本公司最近已委聘了一所擁有豐富重組經驗的國際律師事務所處理移民債券持有人呈交的呈請及協助制定及實施重組計劃。

前景

在美利堅合眾國（「美國」）政府與中國政府於二零二零年一月簽署第一階段經濟和貿易協議後，市場暫時似乎更加穩定，儘管其未來的發展仍然充滿不確定性。

此外，中國武漢爆發的2019冠狀病毒病，及隨後世界多國報告的感染病例逐步增多，進一步造成了威脅和焦慮。儘管中國政府已持續實施各種大規模的應急措施以減輕2019冠狀病毒病的不利影響，但預計中國的商業環境在短期內將保持疲弱，直到有效阻止2019冠狀病毒病擴散為止。同時，全球各個國家對控制病毒擴散帶來新的挑戰。在2019冠狀病毒病全面控制前，病毒勢必對全球經濟帶來極大的負面影響。

房地產市場在經歷過高速發展後增長勢頭減弱，同時，中國政府多次強調「房住不炒」並出台多項政策維持對房地產市場的嚴格調控。但2019冠狀病毒病持續可能引發中國經濟整體滑坡，截至目前為止，中國大多數城市售樓處已關閉，部分城市更是直接關閉網簽系統。此外，建築工地已基本停工、土地拍賣暫緩及地產仲介也悉數停業。隨著疫情持續，預計第一季房地產開發、投資、銷售、開工和竣工都將受到不小影響。

隨着疫情的擴散，中國各行業都受到影響，全國性延長假期和返工時間、工廠停產及物流停運，房地產行業也不例外。目前，中國多個城市下發了房地產市場「暫停經營」的通知，禁止房地產中介和售樓處繼續營業。中國房地產協會發出號召，各地樓盤暫時停止銷售活動，待疫情過後再恢復。該等管制行為實際會影響住房交易市場，客觀上造成了交易停滯。基於當前中國疫情，很多城市為了避免人員聚集，關閉售樓處，肯定會對房地產市場正常運行造成干擾。

本公司將持續密切關注2019冠狀病毒病的發展情況，並評估和積極應對其對本集團財務狀況、經營成果等方面的影響。來年本集團將致力提升成本控制標準，以可持續發展為目標。

暫停辦理股份過戶登記

為確定有權出席本公司將於二零二零年六月二十三日（星期二）舉行之應屆股東週年大會並於會上表決之本公司股東身份，本公司將由二零二零年六月十七日（星期三）至二零二零年六月二十三日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記。所有股份過戶登記文件連同有關股票，必須不遲於二零二零年六月十六日（星期二）下午四時三十分送交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54樓，以辦理登記手續。

獨立核數師報告摘錄

以下為核數師就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表之報告摘錄：

不發表意見

我們不對 貴集團的綜合財務報表發表意見。由於本報告「不發表意見的基礎」一節所述事項的重要性，我們未能獲取充足、適當的審計憑證為就此等綜合財務報表發表審計意見提供基礎。

不發表意見的基礎

有關持續經營的多項不確定性

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度產生淨虧損約3,429,517,000港元及 貴集團於該日錄得淨流動負債約844,649,000港元。 貴公司董事正進行一項債務重組計劃（「債務重組計劃」），當中包括多項解決 貴集團流動性問題的計劃及措施。綜合財務報表乃以持續經營為基礎擬備，其有效性視乎債務重組計劃的結果而定，而有關結果受多項不確定性影響。所有該等情況表明存在多項重大不確定性，可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。倘 貴集團未能及時實現上述所有計劃及措施，其可能無法持續經營，而將須作出調整以撇減 貴集團資產的賬面值至其可收回金額、就可能出現的任何其他負債計提撥備及將非流動資產和非流動負債分別重新分類為流動資產和流動負債。綜合財務報表中並無包括任何該等調整。

期初結餘及比較資料

貴集團於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號（「香港財務報告準則第9號」）「金融工具」後，貴集團的貸款及應收款項須遵守香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式，因此貴集團須根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。於二零一八年十二月三十一日，貴集團有應收多名債務人的未償還應收款項（「該等應收款項」）。根據管理層的減值評估，於截至二零一八年十二月三十一日止年度已就該等應收款項確認減值撥備約1,433,524,000港元。由於並無就預期信貸虧損進行獨立專業估值，我們未能獲取充足、適當的審計憑證以評估或證實管理層對該等應收款項進行減值評估所採用假設的恰當性及合理性。因此，我們未能就該減值撥備金額是否符合適用會計框架作出結論。倘發現需就上述事宜作出任何調整，將會影響貴集團於二零一八年十二月三十一日的資產淨值、其截至二零一八年十二月三十一日止年度的業績、其因採納香港財務報告準則第9號而產生的於二零一八年一月一日的期初儲備以及截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表內的相關披露。於我們日期為二零一九年三月二十八日有關貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表的審計報告中，鑒於我們就該減值撥備的審計範圍存在限制，我們發表了保留意見。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團已將該等應收款項撇銷為不可收回。發現需作出任何調整預期不會對貴集團於二零一九年十二月三十一日的資產淨值及其截至該日止年度的業績產生重大影響。

購入、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司於聯交所以每股0.111港元至0.137港元的價格購回79,560,000股股份。購回詳情如下：

年／月	購回股份數目	每股購回價 最高 港元	最低 港元	購回代價總額 (不包括費用) 港元
二零一九年一月	54,820,000	0.137	0.111	6,781,210
二零一九年二月	<u>24,740,000</u>	0.125	0.117	<u>2,947,410</u>
	<u>79,560,000</u>			<u>9,728,620</u>

除上文所披露者外，於截至二零一九年十二月三十一日止年度內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。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則作為董事進行證券交易之行為守則。前任聯席主席、執行董事兼主要股東景百孚先生（「景先生」）為其本人及代表Better Joint Venture Limited（「Better Joint」，一間由景先生全資擁有之公司）、永德國際控股有限公司（「永德」，一間由景先生擁有99%股權之公司）及俊程投資有限公司（「俊程」，一間由景先生全資擁有之公司）告知本公司，於二零一九年三月由Better Joint、永德及俊程持有的本公司股份在聯交所被出售，此乃由於若干證券經紀強制執行部分與若干由Better Joint、永德及俊程持有之股份有關的股份抵押及／或保證金融資。我們注意到景先生未遵守標準守則第A.3(a)(i)條於截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度業績刊發日期之前60日內不得買賣證券的規定，及標準守則第B.8條於未書面通知董事會指定的一名董事及接獲註明日期的確認書之前不得買賣任何證券的規定。景先生於二零一九年三月無意不完全遵守相關必守標準。有關被迫出售本公司股份之詳情披露於本公司日期為二零一九年三月二十五日之公告內「股價不尋常波動」部分。

除上文所披露者外，本公司確認所有其他董事於截至二零一九年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則所載之必守標準。

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。

根據企業管治守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，並不應由一人同時兼任。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，景先生兼任該兩個職位直至二零一九年四月四日，故本公司部分遵守了該項條文。於本公司前任執行董事兼行政總裁李萬樂先生（於二零一九年四月四日獲委任並於二零一九年六月十八日辭任）獲委任後，主席及行政總裁的角色已有區分並由不同人士擔任。於二零一九年六月二十七日至二零一九年九月二十三日期間，景先生與張鵬先生（「張先生」，前任執行董事、主席兼行政總裁，於二零一九年六月二十七日獲委任並於二零二零年二月二十六日辭任）共同擔任本公司之聯席主席。景先生於二零一九年九月二十三日辭任後，該兩個職位由張先生一人擔任。然而，董事會認為，由一人同時兼任主席與行政總裁的角色有利於確保本集團的領導貫徹一致及使本集團的整體策略規劃更有效及高效。董事會認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度的安排下權力和授權的分佈均衡不會受損，且董事會乃由經驗豐富及具才幹之人士組成，且有足夠數目之獨立非執行董事，故亦足以確保權力和授權的分佈均衡。

根據企業管治守則條文第A.2.7條，主席應至少每年與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。於回顧年度，由於其他公務安排，景先生或張先生（均為前董事會主席）均無與獨立非執行董事舉行沒有其他董事出席的會議。

根據企業管治守則條文第C.1.2條，管理層應每月向董事會全體成員提供更新資料，當中載列詳盡內容，以公正及易於理解的角度評估本公司的表現、狀況及前景。於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司管理層已於本公司董事會定期會議上向董事會提供中期更新資料，並載列詳盡內容，以列示有關本公司表現、狀況及前景的綜合財務報表。此外，管理層已向董事會全體成員提供有關本公司表現、狀況及前景發生任何重大變動的更新資料及有關提呈董事會事宜的詳盡資料。

根據企業管治守則條文第D.1.4條，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任的主要條款及條件。本公司與本公司前任獨立非執行董事陳偉璋先生及李志榮先生（分別已於二零一九年四月九日及二零一九年五月一日辭任）並無正式的委任書。然而，彼等須根據本公司細則至少每三年輪值退任一次。此外，董事於履行彼等作為董事之職責及責任時，已遵守公司註冊處發出的「董事責任指引」以及香港董事學會出版的「董事指引」及「獨立非執行董事指南」所載的指引。此外，董事積極遵守法規及普通法項下之要求、上市規則、法律及其他法規之要求以及本公司之業務及管治政策。儘管如此，截至二零一九年十二月三十一日止年度，所有現任董事均已與本公司訂立服務合約及有正式的委任書。

根據企業管治守則條文第E.1.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會。前任董事會主席景先生因事前的公務安排，並無出席於二零一九年五月三十一日舉行之本公司股東週年大會（「二零一九年股東週年大會」）。然而，審核委員會、本公司提名委員會及薪酬委員會各自之主席均有出席二零一九年股東週年大會。董事會現任主席將在無意外或特殊事件妨礙之情況下竭盡所能出席本公司所有日後股東週年大會。

除上文所披露者外，董事認為，於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則所載的所有其他相關守則條文。

審核委員會審閱年度業績

本公司於一九九九年十一月九日成立審核委員會並制定書面職權範圍，隨後分別於二零一五年十二月二十九日及二零一九年三月二十八日進行修訂以符合企業管治守則。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即周偉興先生（主席）、馬恒幹先生及曹漢璽先生。審核委員會已審閱本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

刊發年報

載有上市規則規定的所有資料之本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報將於二零二零年五月十五日或之前寄發予股東並於聯交所及本公司網站登載。

承董事會命
嘉年華國際控股有限公司
主席
白雪飛

香港，二零二零年四月二十九日

於本公告日期，董事會由執行董事白雪飛先生（主席）及羅嘉奇先生，及獨立非執行董事周偉興先生、馬恒幹先生及曹漢璽先生組成。