

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



COSMOPOLITAN
INTERNATIONAL HOLDINGS LTD
四海國際集團有限公司*

COSMOPOLITAN INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：120)

**截至二零一三年十二月三十一日止
九個月期間之集團業績公佈**

財務及業務摘要

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)	%轉變
收入	12,487	24,091	-48.2%
毛利	12,407	23,894	-48.1%
減除折舊及融資成本前 所得之經營業務 盈利/(虧損)	(18,977)	104,943	不適用
母公司股份持有人應佔 期內/年內盈利/(虧損)	(88,211)	52,813	不適用
母公司股份持有人應佔 每股普通股基本 盈利/(虧損)	港幣(0.56)仙	港幣0.45仙	不適用
	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核)	於二零一三年 三月三十一日 (未經審核)	
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值	港幣5.66仙	港幣5.22仙	+8.4%

* 僅供識別

- **Century City International Holdings Limited**世紀城市國際控股有限公司於二零一三年九月成為本公司之最終控股公司，自此，本公司之財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日。
- 透過於二零一三年九月完成之一連串交易，本集團已進行若干非常具策略性之重要交易，有關收購位於成都及天津（彼此均為中國之主要城市）之兩項大型發展項目，並已出售香港位於彩虹軒之投資物業。
- 於該等策略性收購完成後，本集團日後擬主要以中國之物業發展及投資為業務重心部份。
- 成都項目現時由本集團全資擁有，此項目為一綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分，正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。
- 天津項目為位於天津市黃金地段之發展地盤，現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分。該項目之地盤平整及地基工程經已展開，預期整項發展目將於二零一六年年底前分階段落成。
- 於本金總額共港幣541,500,000元之當時所有尚未轉換之可換股債券於二零一三年九月獲全數轉換為本公司新普通股後，本公司之資本基礎已大幅擴大及增強。
- 成都項目及天津項目目前均無任何外借債項，預期於未來兩年可自預售及/或銷售該等項目中部分物業而獲龐大所得款項收益，而大部份之收益或會用作付清就收購此兩項目之未付應付代價。
- 然而，由於本集團計劃繼續擴大資產組合，故將會考慮於適當時候能夠進一步擴大資本基礎之可行途徑。
- 董事預期，待本集團目前進行之所有項目逐步發展及完成，將會於未來數年為本集團帶來可觀的收益及盈利。

財務業績

Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司於二零一三年九月成為本公司之最終控股公司，自此，本公司之財政年度結算日由三月三十一日改為十二月三十一日，與世紀城市之財政年度結算日一致。因此，本公佈所呈列之本公司二零一三年度之業績乃為截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之業績。

股東亦應已得悉，誠如本公司於二零一四年一月二十一日所公佈，信永中和（香港）會計師事務所有限公司已於二零一四年一月二十一日辭任本公司核數師，而安永會計師事務所亦於同日獲委任為本公司新任核數師，以填補因上述辭任而出現的空缺。

於委任安永會計師事務所為本公司新任核數師後，本公司重新評估本集團分別於二零零七年及二零零八年發行之可換股債券之條款，並認為該等可換股債券之附帶換股權於本集團之綜合財務報表內列為衍生金融工具入賬較為合適，而非如先前於本集團過往年度之財務報表內確認為股本工具。由於可換股債券之會計處理有所改變，附帶換股權之經評估公平值不時浮動可能會對本集團之綜合損益表及綜合財務狀況表構成影響，因而對本集團二零一三年回顧年度之財務業績造成不利影響。然而，由於所有該等可換股債券於二零一三年九月到期前已被持有人悉數轉換為本公司之新普通股，對本集團綜合財務報表所作出之該等調整純粹屬於技術性及會計性質的調整，並無對本集團之現金流量、財務狀況或業務營運造成任何影響。股東可參閱本公司日期為二零一四年一月二十七日之公佈以及本公佈內之財務報表附註，所載述有關可換股債券之會計處理變動導致之過往年度調整之進一步詳情。

鑑於上述情況，於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，本集團錄得綜合虧損港幣88,200,000元，而於截至二零一三年三月三十一日止財政年度則錄得盈利港幣52,800,000元（經重列）。

業務回顧

於回顧期間內，本集團已進行若干非常具策略性之重要交易，有關收購位於成都及天津（彼等均為中國之主要城市）之兩項大型發展項目，並已出售香港位於彩虹軒之投資物業。

本集團過去一直主要在香港及中國從事物業投資及發展，以及金融資產及其他投資。於該兩項策略性收購完成後，本集團日後擬主要以中國之物業發展及投資業務為業務重心部份。

誠如本公司日期為二零一三年九月三十日之聯合公佈所披露，P&R Holdings Limited百富控股有限公司（其為由Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司各自擁有50%權益之合營公司）於二零一三年九月十四日按每股港幣0.07元之價格向本公司當時單一最大股東Giant Sino Group Limited弘華集團有限公司收購本公司之普通股，佔本公司當時已發行股本約19.4%。P&R Holdings於二零一三年九月十六日進一步將其當時所持有本集團所發行之尚未轉換可換股債券悉數轉換為本公司新普通股。因此，P&R Holdings連同其一致行動人士擁有本公司全部已發行股本合共約67.6%。根據公司收購及合併守則，P&R Holdings按要約價每股港幣0.07元向本公司全體獨立股東提出無條件強制全面現金要約，有關詳情載於寄發予股東日期為二零一三年十一月十一日之綜合要約文件內，該要約已於二零一三年十二月二日正式結束。

為與母公司之管理架構一致及為本集團在擴展之業務作準備，自二零一三年十二月十八日起，董事會之組成及主要管理層人員之職務已經過多項變動，本人亦獲推選出任本公司之新任董事會主席。

物業

本集團物業開發重心位於中國。過去數年，中國中央政府已實施多項措施以冷卻中國內地過熱之房地產市場，該等措施已初見成效，中國物業市場進入逐步調整階段。

同時本集團把握時機對上述位於成都及天津之兩個大型發展項目進行收購，此兩個項目現正分期發展。此外，本集團自二零零八年起參與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市重新造林及土地出讓計劃，並於回顧期間取得顯著進展。

為進一步擴大本集團物業投資組合及其在中國之業務覆蓋，本集團於二零一三年十月訂立一份招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於江蘇省無錫市之一幅土地；而更近期於二零一四年二月，訂立一份合作協議，內容有關投資於一項涉及北京市通州區安置房開發項目之投資公司。

關於此等項目之進一步資料，已刊載於本公佈內「管理層之討論及分析」一節內。

金融資產及其他投資

由於本集團現主要專注於在中國從事物業投資及發展，故回顧期間內金融資產投資業務比重相對減少。然而，金融資產及其他投資業務仍然為本集團之其中一項主要業務，冀藉此不時提高本集團流動資金之收益率。

展望

於本金總額共港幣541,500,000元之當時所有尚未轉換之可換股債券於二零一三年九月獲全數轉換為本公司新普通股後，本公司之資本基礎已大幅擴大及增強。

本集團認為中國房地產市場之逐步整固有利其健康穩健發展。經考慮到中國內地日益富裕及人口持續增加，本集團對其物業市場長遠能保持蓬勃發展抱樂觀態度，並將會繼續積極尋求任何可能獲得之合理價格投資良機。

成都項目及天津項目目前均無任何外借債項，預期於未來兩年可自預售及/或銷售該等項目中部分物業而獲龐大所得款項收益，而大部份之收益或會用作付清就收購此兩項目之未付應付代價。然而，由於本集團計劃繼續擴大資產組合，將會考慮於適當時候能夠進一步擴大資本基礎之可行途徑。

董事預期，待本集團目前進行之所有項目逐步發展及完成，將會於未來數年為本集團帶來可觀收益及盈利。

管理層之討論及分析

業務回顧

誠如上文標題為「業務回顧」一節所報告，本集團過去一直主要在香港及中國從事物業投資及發展，以及金融資產及其他投資。於回顧九個月期間內，於二零一三年九月，本集團分別向P&R Holdings及富豪收購彼等各自持有位於中國成都及天津之兩項大型發展項目之權益，並出售其位於香港元朗彩虹軒之投資物業予P&R Holdings。於二零一三年九月十六日，本公司已成為P&R Holdings之上市附屬公司，並繼而成為百利保及世紀城市之上市附屬公司。自此，本集團之主要經營業務包括物業發展及投資（現時專注於在中國進行），以及金融資產及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於期間內之業績表現，物業市場之現況與一般市場情況轉變以及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內及本分節下文。

除於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本分節下文內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正進行之物業項目。

物業發展

成都項目

成都項目之前由P&R Holdings擁有70%權益及餘下30%權益由富豪及本集團各自擁有50%權益之合營公司擁有。根據於二零一三年九月完成之交易，本公司一間全資附屬公司向P&R Holdings及該合營公司收購彼等各自於此項目所持有權益，此等各項收購所涉及之代價乃根據成都項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,540,000,000元，並按該估值價折讓5%，且就其他有形資產淨值作調整而釐定。成都項目現時由本集團全資擁有。

此項目為位於四川省成都市新都區之一綜合用途發展項目，包括酒店、商業、寫字樓、服務式公寓及住宅部分。整體總樓面面積約為497,000平方米。此項目正進行分期發展，直至二零一七年全面落成。第一期發展包括一間擁有306間客房並配備全面設施之酒店及擁有約340個公寓單位之三幢住宅大樓，連同停車場及商業配套單位，預期將於二零一五年完成。第一期發展所包括之三幢住宅大樓之住宅單位預期將於本年第四季度推出預售。

天津項目

天津項目乃向富豪集團收購，並為該等同於二零一三年九月完成之交易之其中一部份，有關代價乃根據天津項目於二零一三年五月三十一日之獨立專業估值人民幣1,250,000,000元，並按該估值價折讓10%，且須就其他有形資產淨值作調整而釐定。

此項目為位於天津市黃金地段之發展土地，地盤總面積約為31,700平方米。此發展項目現計劃包括商業、寫字樓、酒店及住宅部分，總樓面面積約為145,000平方米。此項目之地盤平整及地基工程經已展開，預計整項發展將於二零一六年年年底分階段落成。

新疆項目

此項目為本集團自二零零八年起展開，乃位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之造林以交換發展土地項目，地盤總面積約7,600畝。本集團至今已在項目地盤內總面積約4,300畝的土地上重新造林，根據烏魯木齊市之相關政府政策，待進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅位於項目地盤內面積約1,843畝（相等於約1,228,700平方米）之發展土地將可用於商業發展。有關地方政府部門就重新造林之面積所作檢查及計量正在進行中，期望發展土地之「招、拍、掛」的最終程序可於二零一四年內完成。

倘本集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，本集團初步計劃在該土地上分階段發展一項大型綜合用途發展項目，包括住宅、酒店、娛樂及商用物業。

無錫項目

誠如本公司二零一三年中期報告所披露，本集團於二零一三年十月與無錫市惠山區人民政府及無錫地鐵西漳站區管理委員會訂立招商引資合作協議書，內容有關可能收購及開發位於中國江蘇省無錫市惠山區之一幅地塊，面積約937畝（相等於約624,270平方米）。就無錫項目訂立之合作協議須受訂約方將於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限，訂約方現仍在磋商相關條款。股東將會獲知會有關磋商之最新情況。

物業投資

北京通州項目

於二零一四年二月二十六日，本集團與一獨立第三方訂立合作協議，有關投資於一間涉及投資中國北京通州區安置房開發項目之投資公司。根據就通州項目訂立之合作協議，投資公司將由本集團持有82.5%，餘下17.5%將由該第三方持有，本集團之出資總額將為人民幣297,000,000元。本集團之出資受限於合作協議項下若干已訂明條件獲得達成，方能落實。

投資公司為於中國註冊成立之有限責任公司，投資於中國政府確定並通過北京土地儲備中心委託給投資公司進行之一級土地開發項目。通州項目之主要目標為建設安置房以解決中國政府政策項下之房屋安置問題。此項目將予開發之地盤總面積約181,000平方米，計劃地面上可建總樓面面積約412,000平方米。

由於獲得中國政府支持，預期本集團於通州項目之投資將會帶來理想之回報。此外，預期承接此項目亦將會增強本集團於管理一級土地開發項目方面之經驗，並加強其與中國政府機關之關係，促進其於中國之未來策略性業務發展。

有關通州項目之進一步詳情，載於本公司日期為二零一四年二月二十六日之聯合公佈內。

財務回顧

資本資源及資金

資金及財務政策

本集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

收購兩項於中國之發展項目乃透過賣方根據有關買賣協議之條款，以遞延付款方式延遲三年支付代價的方法融資。物業發展項目的建築及有關費用現時乃運用內部資金。若條款合適，或會安排項目貸款，一般將以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

現金流量

於期間內，經營業務所用之現金流量淨額為港幣72,100,000元（截至二零一三年三月三十一日止年度：經營業務所得之現金流量淨額為港幣73,500,000元）。而於九個月期間內之利息支出約為港幣121,000元（截至二零一三年三月三十一日止年度：港幣557,000元）。

債項及資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團扣除銀行債項後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣389,100,000元（二零一三年三月三十一日：扣除現金及銀行結存連同定期存款後之銀行債項及可換股債券為港幣194,100,000元（經重列））。

於二零一三年十二月三十一日，除收購物業項目應付予賣方之代價外，本集團擁有現金結存淨額港幣389,100,000元，故並無任何負債（二零一三年三月三十一日：負債比率為18.0%，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之銀行債項及可換股債券港幣194,100,000元（經重列）與本集團之總資產港幣1,077,400,000元之相對比率。）

本集團於二零一三年十二月三十一日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一四年四月三十日或之前寄發予股東之本公司截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之年報（「二零一三年年報」）中之綜合財務報表（「財務報表」）內。

資產抵押

於二零一三年十二月三十一日，本集團部分銀行存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產及持有至到期日之投資為數港幣37,500,000元（二零一三年三月三十一日：港幣48,800,000元）已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

資本承擔

本集團於二零一三年十二月三十一日之資本承擔之詳情載於財務報表內。

或然負債

本集團於二零一三年十二月三十一日並無或然負債。

股息

為保留現金作本集團業務發展之用，董事會議決不建議派發截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之末期股息（截至二零一三年三月三十一日止年度：無）。並無派發截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之中期股息（截至二零一三年三月三十一日止年度：無）。

股東週年大會

本公司謹定於二零一四年六月三日（星期二）召開股東週年大會。股東週年大會通告將會刊登於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及本公司之網站，並將連同本公司二零一三年年報一併寄發予股東。

暫停過戶登記

本公司之股東名冊將於由二零一四年五月二十九日（星期四）至二零一四年六月三日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東可於二零一四年股東週年大會上出席及投票之資格。為確保於二零一四年股東週年大會上出席及投票之資格，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年五月二十八日（星期三）下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶處香港中央證券登記有限公司。

年度業績

綜合損益表

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
收入 (附註二及三)	12,487	24,091
銷售成本	(80)	(197)
毛利	12,407	23,894
其他收入 (附註三)	3,778	4,053
投資物業所得公平值收益	—	8,000
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(2,559)	(18,958)
衍生金融工具之公平值收益/(虧損)	(3,795)	107,812
行政費用	(28,808)	(19,858)
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(18,977)	104,943
折舊	(407)	(128)
經營業務盈利/(虧損) (附註二)	(19,384)	104,815
融資成本 (附註四)	(86,616)	(75,684)
應佔一合營公司盈利	17,338	23,640
除稅前盈利/(虧損)	(88,662)	52,771
所得稅 (附註五)	451	—
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內/ 年內盈利/(虧損)	(88,211)	52,771

綜合損益表(續)

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
應佔：		
母公司股份持有人	(88,211)	52,813
非控權權益	—	(42)
	<u>(88,211)</u>	<u>52,771</u>
		(經重列)
母公司股份持有人應佔 每股普通股盈利/(虧損) (附註七)		
基本	<u>港幣(0.56)仙</u>	<u>港幣0.45仙</u>
攤薄	<u>港幣(0.56)仙</u>	<u>港幣0.09仙</u>

綜合全面收益表

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前期內/ 年內盈利/(虧損)	(88,211)	52,771
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之 其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	17,122	41
應佔一合營公司其他全面 收益/(虧損)	(2,232)	908
期內/年內其他全面收益	<u>14,890</u>	<u>949</u>
期內/年內全面收益/(虧損)總額	<u>(73,321)</u>	<u>53,720</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(73,321)	53,762
非控權權益	—	(42)
	<u>(73,321)</u>	<u>53,720</u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、廠房及設備	3,555	1,171	355
投資物業	—	88,000	80,000
發展中物業	1,308,632	—	—
於一合營公司之投資	575,591	559,348	628,531
商譽	228,310	—	—
預付款項(附註八)	58,115	42,823	—
非流動總資產	2,174,203	691,342	708,886
流動資產			
發展中物業	2,204,292	—	—
應收賬項、按金及 預付款項(附註八)	11,366	1,927	1,567
持有至到期日投資	40,925	37,140	49,360
按公平值計入損益之 金融資產	116,045	107,946	233,369
可收回稅項	2,208	2,208	3,709
已抵押定期存款及 銀行結存	1,721	12,967	—
定期存款	141,567	89,943	45,219
現金及銀行結存	258,007	133,894	34,823
流動總資產	2,776,131	386,025	368,047
流動負債			
應付賬項及費用 (附註九)	(93,764)	(8,848)	(4,785)
已收按金	(6,756)	(156)	(39)
付息之銀行債項	(12,212)	(12,212)	(36,993)
衍生金融工具	—	(21,160)	(128,972)
可換股債券	—	(418,647)	(343,520)
應付稅項	(837)	(1,288)	(1,288)
流動總負債	(113,569)	(462,311)	(515,597)
流動資產淨值/ (負債淨額)	2,662,562	(76,286)	(147,550)

綜合財務狀況表(續)

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
扣除流動負債後 總資產	<u>4,836,765</u>	<u>615,056</u>	<u>561,336</u>
非流動負債			
其他應付賬項(附註九)	(3,229,411)	—	—
遞延稅項負債	<u>(362,536)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
非流動總負債	<u>(3,591,947)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
資產淨值	<u>1,244,818</u>	<u>615,056</u>	<u>561,336</u>
股本			
母公司股份持有人			
應佔股本			
已發行股本	4,398	2,357	2,357
儲備	<u>1,240,394</u>	<u>612,673</u>	<u>559,367</u>
	<u>1,244,792</u>	<u>615,030</u>	<u>561,724</u>
非控權權益	26	26	(388)
股本總值	<u>1,244,818</u>	<u>615,056</u>	<u>561,336</u>

附註：

一、 編製之基準與會計政策

本集團之財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（包括所有香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋）、一般香港接受之會計原則及香港公司條例之披露規定而適當編製。財務報表乃採用原值成本慣例編製，惟投資物業、按公平值計入損益之金融資產及衍生金融工具均按公平值計算則除外。財務報表乃以港元幣值（「港幣」）呈列，除非另有說明，所有數值調整至最接近之千位為單位。

根據二零一四年一月二十一日通過之董事會決議案，為與母公司之財政年度結算日一致，本公司財政年度結算日已由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本財政期間涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年十二月三十一日止九個月期間。比較數字涵蓋自二零一二年四月一日起至二零一三年三月三十一日止十二個月期間，或不可與本期間所示數額可資比較。

本集團於本期間之財務報表內首次採納以下新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第1號（修訂）	香港財務報告準則第1號 首次採納香港 財務報告準則—政府貸款之修訂
香港財務報告準則第7號（修訂）	香港財務報告準則第7號 金融工具：披露 —抵銷金融資產及金融負債之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號（修訂）	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準 則第11號及香港財務報告準則第12號 —過渡指引之修訂
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號（修訂）	香港會計準則第1號 財務報表之呈列 —其他全面收入項目之呈列之修訂
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年）	於聯營公司及合營公司之投資

香港會計準則第36號 (修訂)	香港會計準則第36號 資產減值 — 非金融資產之可收回金額披露 之修訂 (提早採納)
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號 二零零九年 至 二零一一年 週期之 年度改進	地表礦藏生產階段之剝採成本 對於二零一二年六月頒佈之多項 香港財務報告準則之修訂

除下文進一步闡釋之有關香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港財務報告準則第13號、香港會計準則第19號 (二零一一年)、對香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第1號及香港會計準則第36號之修訂，以及二零零九年 至 二零一一年 週期之年度改進所包括之若干修訂之影響外，採納新增及經修訂香港財務報告準則對本財務報表並無重大財務影響。

採納該等新增及經修訂香港財務報告準則之主要影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表指引 綜合財務報表之入賬之部分，並就香港 (常務詮釋委員會) — 詮釋第12號 綜合 — 特殊目的實體之事宜作出指引。其確立了用作釐定須綜合入賬實體之單一控制模式。為符合香港財務報告準則第10號關於控制之定義，投資者必須(a)可對投資對象行使權力，(b)因參與投資對象之業務而可以或有權分享其非固定回報，及(c)有能力行使對投資對象之權力而影響其投資回報金額。就香港財務報告準則第10號引入之變動，本集團管理層須作重要判斷以釐定受控制之實體。

由於應用香港財務報告準則第10號，本集團已改變有關釐定受本集團控制之投資對象之會計政策。

應用香港財務報告準則第10號並無改變本集團於二零一三年四月一日有關其參與投資對象業務之任何綜合入賬決定。

- (b) 香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號 於合營公司之權益及香港（常務詮釋委員會）－詮釋第13號 共同控制實體－合營方作出之非貨幣出資。此說明共同控制之合營安排之入賬。該準則指明僅兩種形式之合營安排，即共同經營及合營公司，並取消採用按比例綜合之合營公司入賬之選擇。香港財務報告準則第11號之合營安排分類乃視乎就安排所產生之各方權利及責任而定。共同經營乃共同經營者對安排之資產擁有權利及對安排之負債承擔責任之合營安排，且以共同經營者於共同經營中之權利及責任為限逐項入賬。合營公司乃合營方對安排之資產淨值擁有權利並須根據香港會計準則第28號（二零一一年）使用權益法入賬之合營安排。

應用香港財務報告準則第11號並無對本集團之經營業務業績或財務狀況構成影響。

- (c) 香港財務報告準則第12號載列附屬公司、合營安排、聯營公司及結構性實體之披露規定，該等規定以往包括在香港會計準則第27號 綜合及獨立財務報表、香港會計準則第31號 於合營公司之權益及香港會計準則第28號 於聯營公司之投資之內。該準則亦引入該等實體之多項新披露規定。
- (d) 香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂）以釐清香港財務報告準則第10號之過渡指引，並提供進一步寬免，免除該等準則之完全追溯應用，限定僅就上個比較期間提供經調整比較資料。該等修訂釐清，倘於香港財務報告準則第10號首次獲應用之年度期間開始時，香港財務報告準則第10號及香港會計準則第27號或香港（常務詮釋委員會）－詮釋第12號有關本集團所控制實體之綜合結論有所不同，方須進行追溯調整。
- (e) 香港財務報告準則第13號提供了公平值之精確定義及公平值計量之單一來源，以及在香港財務報告準則範圍內使用之披露規定。該準則並無改變本集團須使用公平值之情況，但為在其他香港財務報告準則已規定或允許使用公平值之情況下應如何應用公平值提供了指引。香港財務報告準則第13號已如期應用，而採納該準則對本集團之公平值計量並無重大影響。基於香港財務報告準則第13號之指引，計量公平值之政策已作修訂。香港財務報告準則第13號就金融工具之公平值計量之額外披露要求載於財務報表附註內。
- (f) 香港會計準則第1號（修訂）改變在其他全面收益呈列之項目分組。在未來某個時間可重新分類至損益（或於損益重新使用）之項目（例如換算海外業務之滙兌差額、現金流量對沖之變動淨額及可供出售金融資產之淨虧損或收益）乃與不得重新分類之項目（例如重估土地及樓宇）分開呈列。該等修訂僅影響呈列，並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。此外，本集團已選擇在本財務報表內使用該等修訂引入之「損益表」新標題。

- (g) 香港會計準則第19號（二零一一年）包括介乎基本改變以至簡單闡明及重新措辭等多項修訂。經修訂之準則就界定退休福利計劃之入賬引入重大變動，包括取消遞延確認精算收益及虧損之選擇。其他變動包括離職福利確認時間之修改、短期僱員福利之分類及界定福利計劃之披露。由於本集團並無任何界定福利計劃或僱員離職計劃，且本集團並無任何重大僱員福利預期將於報告期後超過十二個月結算，故採納該項經修訂準則並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。
- (h) 香港會計準則第36號（修訂）移除香港財務報告準則第13號對不會減值之現金產生單位之可收回金額作出之非計劃披露規定。此外，該等修訂規定須就於報告期內已確認或撥回減值虧損之資產或現金產生單位之可收回金額作出披露，並擴大該等資產或單位（倘其可收回金額按公平值減出售成本計算）之公平值計量之披露規定。該等修訂於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間追溯生效，並可提早應用，惟亦須同時應用香港財務報告準則第13號。本集團已在本財務報表提早採納該等修訂。該等修訂並無對本集團之財務狀況或表現構成影響。
- (i) 於二零一二年六月頒佈之二零零九年至二零一一年週期之年度改進載列對多項準則之修訂。各項準則均設有過渡性條文。雖然採納部分修訂可能導致會計政策變動，但該等修訂概無對本集團構成重大財務影響。適用於本集團之主要修訂詳情如下：
- 香港會計準則第1號 *財務報表之呈列*：釐清自願性額外比較資料與最低規定比較資料之間之差異。一般而言，最低規定比較期間為上個期間。當實體自願提供上個期間以外之比較資料時，其須於財務報表之相關附註中載入比較資料。額外比較資料毋須包含完整財務報表。
- 此外，該修訂釐清，當實體改變其會計政策、作出追溯重列或進行重新分類，而有關變動對財務狀況表構成重大影響，則須呈列上個期間開始時之期初財務狀況表。然而，上個期間開始時之期初財務狀況表之相關附註則毋須呈列。
- 香港會計準則第32號 *金融工具：呈列*：釐清向股份持有人作出分派所產生之所得稅須按香港會計準則第12號 *所得稅*入賬。該修訂移除香港會計準則第32號之現有所得稅規定，並要求實體就向股份持有人作出分派所產生之任何所得稅須應用香港會計準則第12號之規定。

二、 業務分類資料

就業務管理而言，本集團之業務單位之組成乃根據各業務單位之產品及服務作分類，據此所須呈列之營運業務分類有以下兩類：

- (a) 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- (b) 金融資產投資分類指買賣按公平值計入損益之金融資產，以及其他金融資產投資。

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前盈利/(虧損)貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、融資成本以及企業收益及支出。

分類資產不包括定期存款、現金及銀行結存、可收回之稅款以及其他未能劃分之總辦事處及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分類負債不包括付息之銀行債項、衍生金融工具、應付稅項、遞延稅項負債，以及其他未能劃分之總辦事處及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

以下表列本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間及二零一三年三月三十一日止年度按業務分類之收入、盈利/(虧損)及若干資產、負債及支出之資料。

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
分類收入：						
銷售予外界客戶	424	756	12,063	23,335	12,487	24,091
減除折舊前分類業績	(15,062)	2,728	6,668	114,008	(8,394)	116,736
折舊	(376)	(92)	—	—	(376)	(92)
分類業績	(15,438)	2,636	6,668	114,008	(8,770)	116,644
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益					2,769	2,160
未能劃分之非業務及企業支出					(13,383)	(13,989)
經營業務盈利/(虧損)					(19,384)	104,815
融資成本	(27,014)	—	—	—	(27,014)	—
未能劃分之融資成本					(59,602)	(75,684)
應佔一合營公司盈利	17,338	23,640	—	—	17,338	23,640
除稅前盈利/(虧損)					(88,662)	52,771
所得稅					451	—
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內/年內盈利/(虧損)					(88,211)	52,771
應佔：						
母公司股份持有人					(88,211)	52,813
非控權權益					—	(42)
					(88,211)	52,771

集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
分類資產	3,805,117	132,282	165,194	146,125	3,970,311	278,407
於一合營公司之投資	575,591	559,348	—	—	575,591	559,348
現金及未能劃分之資產					404,432	239,612
總資產					<u>4,950,334</u>	<u>1,077,367</u>
分類負債	(3,328,789)	(5,367)	—	(2,915)	(3,328,789)	(8,282)
付息之銀行債項及未能劃分之負債					(376,727)	(454,029)
總負債					<u>(3,705,516)</u>	<u>(462,311)</u>
其他分類資料：						
資本支出	102,126	43,718	—	—		
按公平值計入損益之金融資產						
所得公平值虧損(淨額)	—	—	2,559	18,958		
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)	—	—	3,795	(107,812)		
投資物業之公平值收益	—	(8,000)	—	—		
利息收入	—	—	(1,009)	(1,893)		

地域資料

(a) 由於本集團之收入主要來自其於香港按公平值計入損益之金融資產，故並無根據香港財務報告準則第8號 經營分類界定有關來自外界客戶之收入之地域資料。

(b) 非流動資產

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
香港	45	88,072
中國內地	2,174,158	603,270
	<u>2,174,203</u>	<u>691,342</u>

上述非流動資產資料乃按照資產之分佈位置而分類呈列。

有關一主要客戶之資料

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間及二零一三年三月三十一日止年度內，並無單一客戶佔本集團之收入超逾10%。

三、 收入（亦為本集團之營業額）及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
<u>收入</u>		
投資物業之租金收入	424	756
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益(淨額)	6,932	16,962
上市投資之股息收入	3,247	5,307
企業債券之利息收入	1,884	1,066
	<u>12,487</u>	<u>24,091</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存	2,499	1,800
持有至到期日投資	1,009	1,893
其他	270	360
	<u>3,778</u>	<u>4,053</u>

四、 本集團之融資成本列載如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
可換股債券之估算利息開支 須於五年內全數償還之	59,481	75,127
銀行貸款之利息 須於五年內全數償還之	121	557
其他應付賬項之利息	47,511	—
	<u>107,113</u>	<u>75,684</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	(20,497)	—
	<u>86,616</u>	<u>75,684</u>

五、 截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之所得稅抵免列載如下：

	截至二零一三年 十二月三十一日止 九個月期間 港幣千元	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元
集團：		
即期 — 香港		
過往年度之超額撥備	<u>451</u>	—
期內/年內之稅項抵免總額	<u>451</u>	—

由於本集團於期內並無產生任何源於香港之估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備（於截至二零一三年三月三十一日止年度：無）。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

應佔一合營公司之稅項支出約為港幣20,316,000元（於截至二零一三年三月三十一日止年度：無）已計入列於綜合損益表之「應佔一合營公司之盈利」內。

六、 股息：

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間內，並無派付或宣派股息，而自報告期間完結後亦無宣派任何股息（於截至二零一三年三月三十一日止年度：無）。

七、 (a) 每股普通股之基本盈利/(虧損)

每股普通股之基本盈利/(虧損)乃根據母公司股份持有人應佔截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間內之虧損港幣88,211,000元（截至二零一三年三月三十一日止年度：盈利港幣52,813,000元（經重列）），及截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間內本公司已發行普通股之加權平均數15,754,993,000股（截至二零一三年三月三十一日止年度：11,785,131,000股）計算。

(b) 每股普通股之攤薄盈利

由於可換股債券對呈列期內之每股虧損金額具反攤薄影響，故並無就有關於期內獲悉數轉換之可換股債券對所呈列每股虧損金額作出調整。

去年之每股普通股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股份持有人應佔盈利計算，調整至可換股債券衍生部份之反公平值收益及可換股債券之估算利息，然而計算所用之普通股加權平均數為用於計算每股普通股基本盈利之該年度內已發行普通股股數數目計算，而普通股之加權平均數，乃假設所有尚未轉換之可換股債券被視作獲轉換為普通股，毋須代價而予以發行。

截至二零一三年三月三十一日止年度之每股普通股攤薄盈利乃根據下列數據計算：

	截至二零一三年 三月三十一日止 年度 港幣千元 (經重列)
<u>盈利</u>	
母公司普通股權份持有人應佔盈利，	
用於計算每股普通股基本盈利：	52,813
可換股債券之估算利息	75,127
減：可換股債券衍生部分之公平值收益	(107,812)
	<u>20,128</u>
	股份數目 二零一三年 三月三十一日 千位
<u>股份</u>	
用於計算每股普通股基本盈利之	
於年度內已發行普通股加權平均數	11,785,131
攤薄影響－普通股之加權平均數：	
－ 可換股債券	6,869,583
－ 認購可換股債券之選擇權	3,333,333
	<u>21,988,047</u>

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	<u>58,115</u>	<u>42,823</u>
流動資產		
預付款項	443	70
存款	2,078	554
其他應收款項	<u>8,845</u>	<u>1,303</u>
	<u>11,366</u>	<u>1,927</u>

附註

- (a) 所產生成本相關金額與在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目有關。於過往年度，本集團與相關中國政府機關訂立合約，於有關該土地之造林工程協定完成（並已經相關國家機關核證）以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，根據相關規章及法規，本集團應有權獲得該土地整體項目面積30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之所有成本。

於去年，本集團已完成相關中國政府機關規定之里程碑，並獲地方政府機關承諾，確認履行相關規章及法規之協定條件。因此，根據所獲得法律意見，本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用規章及法規可於日後悉數收回。

九、 應付賬項及費用乃不付息及償還期一般為90日。

非流動負債項下其他應付賬項乃指對一中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司之欠款，由本集團發展中物業之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5厘，由報告期末起三年內攤還。

十、 以往年度調整

於本期間內，經重新評估有關本金額為港幣205,000,000元之可換股債券（「二零一零年可換股債券」）及本金額為港幣200,000,000元之可換股債券（「二零一三年可換股債券」）之協議條款後，本集團認為二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券所附帶換股權更適宜確認為衍生金融工具，而非於往年之綜合財務報表內所確認為股本工具。

因此，已作出若干以往年度調整，而於二零一三年三月三十一日及二零一二年四月一日以及截至二零一三年三月三十一日止年度之若干比較金額已重列，以反映全面確認二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券所附帶之換股權為衍生金融工具，故呈列於二零一二年四月一日之第三份綜合財務狀況報表。

該等以往年度調整之影響概述如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表及其他全面收益：

	港幣千元
融資成本增加	(42,104)
衍生金融工具之公平值收益增加	65,796
稅前盈利、年內盈利、年內全面收益總額、 母公司股份持有人應佔年內盈利及 母公司股份持有人應佔年內全面收益總額增加	<u>23,692</u>
每股基本盈利增加	港幣0.20仙
每股攤薄盈利減少	<u>港幣0.16仙</u>

綜合財務狀況表

	二零一三年 三月三十一日 港幣千元	二零一二年 四月一日 港幣千元
衍生金融工具增加	(13,282)	(79,078)
可換股債券負債部份減少	25,619	67,723
流動負債淨額減額/(增額)及 扣除流動負債後之總資產增加/(減少)	12,337	(11,355)
股份溢價增加	71,048	71,048
可換股債券股本部份減少	(24,739)	(24,739)
保留盈利減少	(33,972)	(57,664)
儲備及股本總值增加/(減少)	12,337	(11,355)

十一、 比較金額

誠如上文附註十所闡述，由於就二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券之附帶換股權作出以往年度調整，故已重列若干比較金額及呈列於二零一二年四月一日之第三份財務狀況表。

誠如「財務業績」一節所闡述，由於世紀城市已成為本公司之最終控股公司，故已重新分類若干比較金額以與世紀城市之會計政策一致。該等重新分類調整之影響概述如下：

截至二零一三年三月三十一日止年度之綜合損益表

	港幣千元
收入增加及按公平值計入損益之	
金融資產所得公平值虧損減少(淨額)	16,962
收入減少及其他收入增加	1
銷售成本增加	(197)
行政費用減少	325
呈列於綜合損益表上之折舊增加	(128)

於二零一三年三月三十一日之綜合財務狀況表

	港幣千元
非流動資產	
預付款項增加	42,823
流動資產	
應收賬項、按金及預付款項減少	(42,823)
持有至到期日投資增加	37,140
已抵押定期存款及銀行結存減少	(11,625)
定期存款增加	89,943
現金及銀行結存減少	<u>(115,458)</u>

於二零一二年四月一日之綜合財務狀況表

	港幣千元
應收賬項、按金及預付款項增加	556
持有至到期日投資增加	49,360
已抵押定期存款及銀行結存減少	(43,196)
存置於證券經紀之按金減少	(1,086)
定期存款增加	45,219
現金及銀行結存減少	<u>(50,859)</u>

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間內，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

業績審閱

審核委員會已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之綜合財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

企業管治

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間內一直遵守聯交所證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- (1) 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。
- (2) 本公司之非執行董事及獨立非執行董事之委任並無特定任期，惟根據本公司之組織章程細則條文規定，本公司全部董事（包括非執行董事及獨立非執行董事）須受限於最少每三年輪值告退一次，而退任董事符合資格可重選連任。

董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

執行董事：

羅旭瑞先生（主席兼行政總裁）
羅俊圖先生（副主席兼董事總經理）
羅寶文小姐（副主席）
黃寶文先生（首席營運官）
梁蘇寶先生（首席財務官）
龐述賢先生
鄭瑞生先生
吳季楷先生

非執行董事：

龐述英先生

獨立非執行董事：

陳晴女士
簡麗娟女士
李才生先生
李家暉先生
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港，二零一四年三月三十一日