

2013 年報



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)

目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 7 主席報告書
- 15 管理層之討論及分析
- 22 董事會報告書
- 34 企業管治報告書
- 42 財務報表
 - 42 綜合損益表
 - 44 綜合全面收益表
 - 45 綜合財務狀況表
 - 47 綜合資本變動表
 - 49 綜合現金流量表
 - 51 財務狀況表
 - 52 財務報表附註
- 123 獨立核數師報告書
- 125 主要物業表
- 127 已公佈五年財務摘要

公司資料

董事

執行董事

羅旭瑞(主席兼行政總裁)
羅俊圖(副主席兼董事總經理)
羅寶文(副主席)
黃寶文(首席營運官)
梁蘇寶(首席財務官)
龐述賢
鄭瑞生
吳季楷

非執行董事

龐述英, OBE, JP

獨立非執行董事

陳晴
簡麗娟
李才生
李家暉
石禮謙, GBS, JP

審核委員會

李家暉(主席)
陳晴
簡麗娟
李才生
石禮謙, GBS, JP

薪酬委員會

簡麗娟(主席)
羅旭瑞
龐述賢
李才生
李家暉

提名委員會

羅旭瑞(主席)
龐述賢
簡麗娟
李才生
李家暉
石禮謙, GBS, JP

秘書

林秀芬

核數師

安永會計師事務所

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司香港分行
中國工商銀行(亞洲)有限公司
德意志銀行
渣打銀行(香港)有限公司
東亞銀行有限公司
澳新銀行集團有限公司

香港股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

註冊辦事處

P.O. Box 309, George Town
Grand Cayman, Cayman Islands
British West Indies

總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
怡和街68號
8樓801-802室
電話: 2834 2833
圖文傳真: 2893 1312
網址: www.cosmoholdings.com

董事簡介

羅旭瑞先生，69歲；主席兼行政總裁 — 於二零一三年十二月十八日獲委任加入董事會擔任執行董事。羅先生亦自二零一三年十二月十八日起擔任本公司主席兼行政總裁。羅先生自80年代起，一直於Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)(本公司之最終上市公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市公司)及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)(世紀城市及百利保之上市附屬公司而本公司為其上市聯營公司)各自之前身上市公司擔任董事總經理及主席。彼亦為世紀城市、百利保及富豪之執行董事、主席兼行政總裁，並為富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，富豪之上市附屬公司富豪產業信託之經理)之非執行董事兼主席。羅先生為一名具專業資格建築師。作為集團之行政總裁，羅先生統籌本集團之整體政策及決策事宜。羅先生為羅俊圖先生及羅寶文小姐之父親。

羅俊圖先生，40歲；副主席兼董事總經理 — 於二零一三年十二月十八日獲委任加入董事會擔任執行董事。羅俊圖先生亦自二零一三年十二月十八日起擔任本公司副主席兼董事總經理。羅先生亦為世紀城市之執行董事兼副主席，百利保之執行董事、副主席兼董事總經理，富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。羅先生畢業於美國紐約康奈爾大學，獲建築學學位。彼於一九九八年加入世紀城市集團。羅先生主要參與監督百利保集團於中華人民共和國(「中國」)之物業項目(現由本集團擁有)，此外，亦負責世紀城市集團業務發展之工作。彼為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，34歲；副主席兼執行董事 — 於二零一三年十二月十八日獲委任加入董事會。羅小姐亦自二零一三年十二月十八日起擔任本公司副主席。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。彼亦擔任世紀城市之執行董事兼副主席、百利保之執行董事、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。羅小姐於二零零零年加入富豪集團，乃於銷售與市場推廣及企業管理方面富經驗之行政管理人員。彼統籌富豪集團之銷售與業務推廣工作，並負責世紀城市集團之業務發展工作。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

黃寶文先生，48歲；執行董事兼首席營運官 — 於二零一零年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月十八日調任為執行董事兼首席營運官。黃先生為一名具專業資格建築師。彼畢業於香港大學，獲文學士(建築)及建築學學位，彼亦獲香港大學頒授之理科碩士(房地產)學位。黃先生於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾20年經驗。黃先生亦為百利保之執行董事，並擔任一間根據香港建築物條例註冊之工程公司之技術董事。

董事簡介 (續)

梁蘇寶先生，41歲；執行董事兼首席財務官 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月十八日調任為執行董事兼首席財務官。梁先生持有香港中文大學頒授之工商管理學士學位及中國商業法法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。彼於會計及企業融資方面擁有逾十八年經驗。梁先生亦為世紀城市之執行董事。梁先生已效力世紀城市集團逾十六年，並負責世紀城市集團之企業財務職能以及中國業務部之工作。

龐述賢先生，74歲；執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐述賢先生亦自二零零六年起擔任本公司主席，直至本公司於二零一三年十二月十八日董事會重組時辭任該職。彼為一名具專業資格建築師，於香港及海外之地產及酒店業擁有豐富經驗。龐先生曾擔任香港數家公眾上市公司之管理層逾十年，包括世紀城市及百利保。龐先生曾出任富豪之副主席兼執行董事至一九九九年，其後彼因處理個人事務及投資而辭任。彼為龐述英先生之胞兄。

鄭瑞生先生，70歲；執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。彼於銀行及金融領域擁有豐富經驗及於多間海外公司及香港上市公司擔任高級管理層職位。鄭先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。彼亦為香港會計師公會會員。緊接加入本公司前，鄭先生曾參與私人顧問工作，擔任多名中國及香港客戶之顧問。鄭先生現時亦為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會主席。

吳季楷先生，59歲；執行董事 — 於二零零八年獲委任加入董事會擔任非執行董事，直至二零一三年十二月十八日調任為執行董事。吳先生為一名特許秘書，現負責世紀城市集團之企業財務、公司秘書及行政工作事宜。吳先生亦為世紀城市之執行董事兼首席營運官、百利保及富豪之執行董事，以及富豪資產管理之非執行董事。

龐述英先生，**OBE**，**JP**，72歲；非執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐述英先生曾任紐約證券交易所上市公司AECOM Technology Corporation之董事職務，直至彼於最近退任為止。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，現為香港大學工程教育顧問委員會主席。彼為香港工程師學會前會長、香港工程科學院前院長，以及為英國土木工程師學會及結構工程師學會之資深會員。龐先生亦為於聯交所主板上市公司招商局國際有限公司之獨立非執行董事。彼為龐述賢先生之胞弟。

陳晴女士，42歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月十八日獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。陳女士為聯合國兒童基金香港委員會(「聯合國兒童基金香港委員會」)主席及香港海洋公園保育基金(「香港海洋公園保育基金」)主席。彼在中國及美國接受高等教育—北京航空航天大學、美國蒙特羅大學及哈佛大學商學院。彼亦獲聯合國副秘書長委任加入聯合國發展合作論壇，出任常任成員。在加入聯合國兒童基金香港委員會及香港海洋公園保育基金前，陳女士曾在多間跨國公司擔任高級管理層職位。除擔任聯合國兒童基金香港委員會及香港海洋公園保育基金主席外，陳女士亦積極投身於中國大陸及香港之社會公益事務。

簡麗娟女士，59歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月十八日獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。簡女士為從事提供企業顧問及投資管理服務之亞洲資產管理有限公司，以及從事有關以香港及中國為根據地之公司之研究工作之亞洲投資研究有限公司之股東及董事總經理。彼為根據香港證券及期貨條例所指之持牌投資顧問，以及亞洲資產管理有限公司、亞洲投資研究有限公司及蓮花資產管理有限公司之負責人員。簡女士於企業融資方面擁有逾二十年之經驗，以及於股票及債券市場方面擁有豐富經驗。彼曾於國際及本地之銀行與財務機構擔任要職。簡女士為英國特許公認會計師公會之資深會員、澳洲會計師公會之資深會員及香港會計師公會之會員。彼亦為香港董事學會之資深會員。簡女士亦為中國航天萬源國際(集團)有限公司、富豪、世茂房地產控股有限公司及首長國際企業有限公司之獨立非執行董事(全部均為聯交所上市公司)，以及為中航國際船舶控股有限公司(新加坡證券交易所上市公司)之獨立董事。

李才生先生，77歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生投身建築業逾40年。彼取得香港大學建築學學士學位。李先生為英國皇家建築師學會、澳洲皇家建築師學會及香港建築師學會會員。彼亦為香港之註冊建築師。彼為香港房屋協會委員。李先生目前為銀能(顧問)有限公司及德能國際中國熱力控股有限公司之董事，負責在不同地區(包括香港及中國)提供多個與能源供應及管理服務有關之項目。

董事簡介 (續)

李家暉先生，59歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人、執業會計師。彼亦分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及英國特許秘書行政人員公會資深會員，以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會會員。彼為金利來集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員；中港照相器材集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席；招商局國際有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員，以及中國航空工業國際控股(香港)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會成員，以及上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

石禮謙先生，GBS，JP，68歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月十八日獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港科技大學顧問委員會成員、香港大學校董會及校務委員會成員、香港按揭證券有限公司董事及獨立監察警方處理投訴委員會之副主席。石先生為莊士中國投資有限公司之主席兼獨立非執行董事，德祥地產集團有限公司之副主席、獨立非執行董事及審核委員會成員，華潤水泥控股有限公司、莊士機構國際有限公司、碧桂園控股有限公司、帝盛酒店集團有限公司、德祥企業集團有限公司、利福國際集團有限公司、勤達集團國際有限公司、新創建集團有限公司、百利保及SJM澳門博彩控股有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，並為合興集團控股有限公司、新昌營造集團有限公司、麗豐控股有限公司及香港鐵路有限公司之獨立非執行董事，該等公司均為聯交所上市公司。彼亦為於聯交所上市之冠君產業信託之管理人鷹君資產管理(冠君)有限公司及富豪資產管理之獨立非執行董事兼審核委員會成員。



致列位股東

本人作為本公司董事會新任主席，欣然提呈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。

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。

主席報告書 (續)

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年報內之財務報表附註，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)。

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)。

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，已刊載於本年報內「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。

董事及員工

本人謹藉此機會，對賈潔女士於二零一三年十二月十八日辭任前多年來出任獨立非執行董事，以及龐述賢先生於同日退任董事會主席前過去數年一直領導本集團發展，致以衷心謝意。

於二零一三年十二月十八日，在本人獲委任為執行董事之同時，若干其他新成員亦獲委任加入董事會，包括羅俊圖先生及羅寶文小姐獲委任為執行董事，以及陳晴女士、簡麗娟女士及石禮謙先生獲委任為獨立非執行董事。同時，羅俊圖先生及羅寶文小姐各獲選為副主席，而本人則獲選為本公司董事會新任主席。

董事會多項任命或調任亦已於二零一三年十二月十八日生效，包括任命本人為行政總裁，委任羅俊圖先生為董事總經理，以及調任黃寶文先生為執行董事兼首席營運官、梁蘇寶先生為執行董事兼首席財務官及吳季楷先生為執行董事，以為不斷增加之業務活動作好準備。

本人謹代表各位股東熱烈歡迎董事會所有新成員，本人有信心新一屆董事會全體成員將會繼續為本集團之持續發展作出寶貴貢獻。

主席
羅旭瑞

香港
二零一四年三月三十一日

綜合發展項目

成都 • 中國



■ 四川省成都市新都區五星級酒店富豪新都酒店及綜合發展項目商務樓構思圖



■ 富豪新都酒店之酒店大堂構思圖



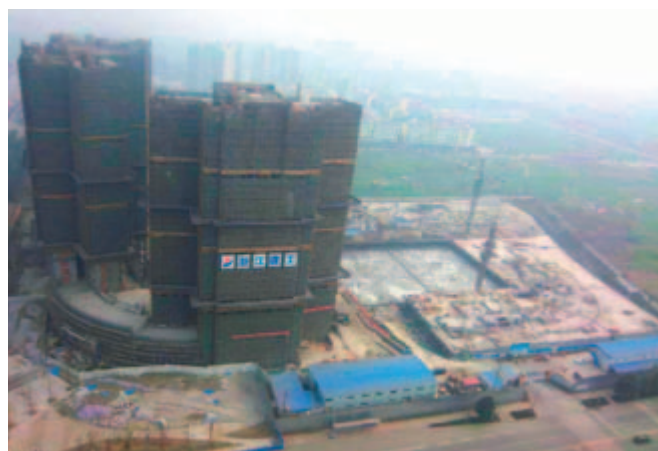
■ 綜合發展項目第一期酒店之結構建造工程已竣工



■ 成都綜合發展項目住宅樓構思圖



■ 成都綜合發展項目住宅部分會所設施構思圖



■ 綜合發展項目第一期三幢住宅樓之結構建造工程已竣工

天津 • 中國



■ 天津市黃金地段一個綜合商業/辦公/酒店/住宅發展項目



■ 天津市綜合發展項目構思圖



■ 於天津市之發展項目工地

管理層討論及分析

業務回顧

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 Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)及Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)收購彼等各自持有位於中華人民共和國(「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Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)及Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「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，均載於前部之主席報告書及本節。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節及於本節內所披露者外，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底前分階段落成。

管理層討論及分析 (續)

新疆項目

此項目為本集團自二零零八年展開，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約937畝(相等於約624,270平方米)之一幅地塊。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第一級土地開發項目。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第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財務報表附註廿三內。

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。

上述本集團之資產抵押詳情亦載於財務報表附註卅三內。

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附註卅五內。

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。

股本

於回顧期間內，於二零一三年九月十六日，本公司全資附屬公司業上有限公司發行之於二零一零年到期(到期日為二零一零年五月十六日，其後進一步延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣141,450,000元之尚未轉換可換股債券(「二零一零年可換股債券」)附帶之換股權獲行使，按每股港幣0.04元(經調整)之換股價轉換為合共3,536,250,000股本公司新普通股。

期內，於二零一三年七月二日，添濠有限公司(「添濠」，亦為本公司之全資附屬公司)向可換股債券持有人授出於二零一三年到期(到期日為二零一三年二月十四日，其後延長至二零一三年九月三十日)本金總額為港幣200,000,000元之選擇權獲行使，以認購由添濠發行本金總額為港幣200,000,000元之額外二零一三年可換股債券(「二零一三年選擇權可換股債券」)。於二零一三年九月十六日，二零一三年可換股債券及二零一三年選擇權可換股債券附帶之換股權獲行使，以按照每股港幣0.06元(經調整)之換股價各自轉換為3,333,333,332股本公司新普通股。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

鑒於收購機遇處處及預期中國經濟持續增長，本公司於回顧期間就出售本集團若干持有香港物業之附屬公司予P&R Holdings及收購P&R Holdings及富豪若干持有中國物業發展項目之附屬公司訂立多項協議。

自P&R Holdings收購於中國成都一物業發展項目之權益

於二零一三年六月二十七日，本公司一全資附屬公司Ample State Investments Limited豐域投資有限公司(「Ample State」)(作為買方)與P&R Holdings(作為賣方)就以轉讓P&R Holdings於兩間相關公司(「成都附屬公司」，連同彼等各自之全資附屬公司，統稱「成都集團」)當時持有之所有權益(佔現有全部已發行股本之70%)及成都集團欠負P&R Holdings之貸款之方式，轉讓位於中國四川省成都市新都區之綜合發展項目(「成都項目」)(「成都物業」)之70%實益權益予Ample State訂立有條件買賣協議(「成都協議」)(「成都交易」)。

成都交易之初步代價淨額(於抵銷更新負債後(如下文所述))(「成都代價」)約為港幣642,300,000元(可予調整)。成都代價乃主要根據P&R Holdings及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之70%，並經對評估價值採用5%之折讓及減去更新負債約港幣648,100,000元後釐定。成都代價(連同應計利息)已於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。

另外，於二零一三年六月二十七日，富豪及本公司各自擁有50%權益之合營公司Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司(「Faith Crown」)(作為賣方)與Ample State(作為買方)就以轉讓Faith Crown當時於成都附屬公司之所有權益(佔現有全部已發行股本之30%)及成都集團欠負Faith Crown之貸款予Ample State之方式，轉讓於成都物業之其餘30%實益權益予本公司訂立有條件買賣協議(「其他成都協議」)(「其他成都交易」連同成都交易，統稱「該等成都交易」)。

其他成都交易之初步代價(「其他成都代價」)約為港幣553,000,000元(可予調整)。其他成都代價乃根據Faith Crown及Ample State共同委聘之合資格獨立專業估值師就成都物業於二零一三年五月三十一日之估值人民幣1,540,000,000元(相當於約港幣1,940,400,000元)之30%，並經對評估價值採用5%之折讓後釐定。其他成都代價(連同應計利息)將於其他成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數支付。

於二零一一年六月，Faith Crown訂立一份協議以向P&R Holdings出售於成都集團之70%權益，最終經調整代價為港幣1,024,700,000元，須以現金分期支付(「二零一一年成都交易」)。二零一一年成都交易完成後，Joyous Unity Investments Limited 喜匯投資有限公司(成都集團之成員公司)獲授以購買成都項目已落成之酒店及購物商場之選擇權(「認沽選擇權」)。於二零一三年六月二十七日，P&R Holdings、Ample State及Faith Crown訂立更新及變更契據(「更新協議」)，據此，Ample State將會承擔P&R Holdings應付予Faith Crown之未支付代價約港幣648,100,000元(「更新負債」)，用以抵銷Ample State就成都交易應付P&R Holdings之代價之相同數額(「更新」)。更新協議將於該等成都交易完成之時同時完成。更新負債(連同應計利息)須於成都交易完成後三年內由Ample State酌情透過任何期數分期支付。於該等成都交易完成後，認沽選擇權將告終止及不再有效。

根據成都協議(包括更新)擬進行之交易已獲世紀城市及百利保各自之股東以書面批准形式批准。根據成都協議(包括更新)及其他成都協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。於成都協議及其他成都協議成為無條件後，成都交易(包括更新)已於二零一三年九月十三日完成。

於代價獲悉數償付前，成都交易下之賣方將會享有按其於成都項目之股權比例作出質押及保障性限制性契諾之權益。經計及完成調整後，成都交易(經抵銷更新負債後)及其他成都交易之總代價分別為港幣618,300,000元及港幣542,700,000元。

百利保為本公司之主要股東而富豪為百利保之附屬公司。P&R Holdings分別由百利保(透過一間全資附屬公司)及由富豪(透過一間全資附屬公司)各自擁有50%權益，而Faith Crown為富豪擁有50%權益之合營公司。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)，P&R Holdings及Faith Crown為本公司之關連人士，而該等成都交易(包括更新)構成本公司之關連交易。該等成都交易(包括更新)及天津交易(如下文所述)根據上市規則亦構成本公司之非常重大收購。因此該等成都交易(包括更新)須根據上市規則遵守申報、公佈及股東批准之規定，方能作實。根據成都協議、其他成都協議及更新協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈及本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

自富豪收購位於中國天津一幅地塊之權益

於二零一三年六月二十七日，本公司之全資附屬公司Fortune City International Investments Limited富城國際投資有限公司(「Fortune City」)(作為買方)與富豪之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal BVI」)(作為賣方)就以轉讓於Regal BVI當時之全資附屬公司Grand Praise Investments Limited宏嘉投資有限公司(「Grand Praise」)之所有權益及Grand Praise之一全資附屬公司達豐投資有限公司所欠負之股東貸款予Fortune City之方式，轉讓位於中國天津市一幅地塊(「天津地塊」)之全部實益權益予Fortune City訂立有條件買賣協議(「天津協議」)(「天津交易」)。

天津交易之初步代價(「天津代價」)為港幣1,417,500,000元(可予調整)。天津代價乃主要根據Regal BVI及Fortune City共同委聘之合資格獨立專業估值師就天津地塊於二零一三年五月三十一日之初步估值人民幣1,250,000,000元(相當於約港幣1,575,000,000元)，並經對評估價值採用10%之折讓後釐定。天津代價將於天津交易完成後三年內由Fortune City酌情透過任何期數支付。

根據天津協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。於天津協議成為無條件後，天津交易已於二零一三年九月十三日完成。於代價及應計利息獲悉數償付前，Fortune City已以Regal BVI為受益人質押其於持有天津地塊之公司之全部股權，並已承諾遵守若干限制性契諾以保障Regal BVI之權益。經計及完成調整後，天津交易之總代價為港幣1,460,700,000元。

根據上市規則，富豪為本公司之關連人士，天津交易構成本公司之關連交易。如上文所披露，該等成都交易(包括更新)及天津交易亦構成本公司根據上市規則之非常重大收購。因此天津交易須遵守上市規則申報、公佈及股東批准之規定，方能作實。根據天津協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之聯合公佈及本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

向P&R Holdings出售位於香港元朗之物業之權益

於二零一三年六月二十七日，本公司(作為賣方)與P&R Holdings(作為買方)就轉讓於Kola Glory Limited(「Kola Glory」)(本公司當時之一全資附屬公司)之全部權益及文隆發展有限公司(「文隆」)(Kola Glory之一全資附屬公司)所欠負之股東貸款訂立有條件買賣協議(「彩虹軒協議」)(「彩虹軒交易」)。Kola Glory透過文隆持有由位於香港新界元朗唐人新村屏山里9號之彩虹軒之10個複式住宅單位及14個泊車位組成之物業(「彩虹軒物業」)。

彩虹軒交易之初步代價(「彩虹軒代價」)為港幣88,000,000元(可予調整)。彩虹軒代價乃主要根據本公司與P&R Holdings共同委聘之合資格獨立專業估值師就彩虹軒物業於二零一三年五月三十一日之估值港幣88,000,000元釐定。彩虹軒代價已於彩虹軒協議完成後由P&R Holdings向本公司結清。

根據彩虹軒協議擬進行之交易已於在二零一三年九月十三日舉行之股東特別大會上獲本公司之獨立股東批准。在彩虹軒交易成為無條件後，彩虹軒交易已於二零一三年九月十三日完成。經計及完成調整後，彩虹軒交易之總代價為港幣88,000,000元。

根據上市規則，P&R Holdings為本公司之關連人士，故彩虹軒交易構成本公司之關連交易。彩虹軒交易根據上市規則亦構成本公司之須予披露交易。因此彩虹軒交易須遵守上市規則申報、公佈及股東批准之規定，方能作實。根據彩虹軒協議進行之交易之相關詳情已在本公司日期為二零一三年六月二十七日之公佈及本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函內披露。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用107名僱員。本集團管理層認為，就本集團營運而僱用之整體員工人數及所產生之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別僱員貢獻制定。薪金一般按工作表現及其他有關因素考慮後按年檢討。此外，本集團所提供之僱員福利計劃，包括強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

董事會報告書

董事會謹向股東提呈截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之報告書以及本公司及本集團之經審核財務報表，以供省覽。

主要業務

本公司之主要業務為作為控股公司，而其附屬公司之主要業務為物業投資發展及投資、金融資產以及其他投資。該等業務於期間內並無重大變動。

各項主要業務之營業額及對經營業績之貢獻載於財務報表附註4。

財務業績

本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之業績以及本公司及本集團於該日之業務狀況載於財務報表第42至第122頁。

股息

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間並無派付中期股息予普通股持有人。

董事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)。

股東週年大會

本公司之二零一四年股東週年大會將予召開並於二零一四年六月三日(星期二)舉行。相關大會通告載於將連同二零一三年年報寄發予股東之本公司有關重選董事及發行與購回普通股之一般性授權之通函(「通函」)內。

暫停過戶登記

本公司之股東名冊將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。

董事

本公司之董事如下：

羅旭瑞先生
羅俊圖先生
羅寶文小姐
黃寶文先生
梁蘇寶先生
龐述賢先生
鄭瑞生先生
吳季楷先生
龐述英先生
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

報告期內，賈潔女士辭任本公司獨立非執行董事於二零一三年十二月十八日起生效。羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐獲委任為本公司之執行董事，而陳晴女士、簡麗娟女士及石禮謙先生，GBS，JP則獲委任為本公司獨立非執行董事，全部由二零一三年十二月十八日起生效。先前為非執行董事之梁蘇寶先生、吳季楷先生及黃寶文先生均調任為本公司之執行董事，由二零一三年十二月十八日起生效。

根據本公司之公司細則第116條，龐述賢先生及鄭瑞生先生(均為執行董事)與龐述英先生(獨立非執行董事)將於二零一四年股東週年大會上輪值告退。

根據本公司之公司細則第99條，本公司之執行董事羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐，以及本公司獨立非執行董事陳晴女士、簡麗娟女士及石禮謙先生，GBS，JP均於二零一三年八月二十九日舉行之本公司上屆股東週年大會後獲委任，所有職位均有效至二零一四年股東週年大會。

除鄭瑞生先生外，全部上述退任之董事均符合資格並願意於二零一四年股東週年大會上應選連任。鄭瑞生先生因處理其他事務，將不會於二零一四年股東週年大會上重選連任。須根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)第13.51(2)條及13.74條之規定須披露之擬重選連任之退任董事詳情將載於通函內。

本公司已接獲五名現任獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所規定之各自確認彼等獨立性之年度確認書。本公司認為該等獨立非執行董事均為獨立人士。

董事於合約上的利益

除於本報告內已披露者外，於報告期末或期內之任何時間，概無董事於本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司所訂立之任何重要合約內，擁有直接或間接之實際權益。

於期內，各董事並無與本公司或其任何附屬公司訂立任何僱主倘不作出賠償(法定賠償除外)，則不能於一年內終止之服務合約。

除本公司名為「四海國際集團有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃(「股份認購權計劃」)外，本公司或其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司於報告期內，並無參與任何旨在致令本公司董事藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益之安排。

於期內概無根據股份認購權計劃授出或行使任何認購權。根據股份認購權計劃之條款，股份認購權計劃由二零零三年八月二十日採納當日起計十年期間(「計劃有效期」)內有效及生效，其後不得根據股份認購權計劃進一步授出認購權。於計劃有效期內並無授出認購權。

董事於股本中之權益

於二零一三年十二月三十一日，本公司之董事及最高行政人員於本公司或本公司任何聯營公司(定義見《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有以下權益及淡倉。該等權益及淡倉須(a)根據證券及期貨條例第352條規定記錄於規定存置之名冊內；或(b)按上市規則附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易之標準守則》(「標準守則」)，以其他方式知會本公司及聯交所：

		持有股份數目					總數(佔於 二零一三年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	14,845,167,190 (附註e)	-	14,845,167,190 (67.51%)	
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	7,500,000	-	-	7,500,000 (0.03%)	
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	4,600,000	-	-	4,600,000 (0.02%)	

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一三年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
2. 世紀城市	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	100,587,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,870,132,770 (58.25%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	112,298	-	-	112,298 (0.003%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
3. 百利保	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,354,803 (附註b)	15,000	830,447,817 (74.48%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,274,600	-	-	2,274,600 (0.20%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,116,000	-	-	1,116,000 (0.10%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	390,185	-	-	390,185 (0.03%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)

董事會報告書 (續)

本公司/ 聯營公司名稱	董事姓名	股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零一三年 十二月三十一日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
4. 富豪	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	557,023,261 (附註c)	260,700	557,308,161 (58.24%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
5. 富豪產業信託	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註f)	-	2,443,033,102 (75.00%)

附註：

(a) 於1,769,164,691股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅旭瑞先生(「羅先生」)全資擁有之公司及一間由羅先生擁有99.9%股份權益之公司置邦有限公司持有。

(b) 於693,618,547股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.24%股份權益。

於16,271,685股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00

於30,464,571股百利保已發行普通股之權益，乃透過下列由羅先生所控制之公司持有：

公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Wealth Master International Limited	羅先生	90.00
Select Wise Holdings Limited	Wealth Master International Limited	100.00
Splendid All Holdings Limited	Select Wise Holdings Limited	100.00

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.24%股份權益，而於另外556,601,861股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有62.21%股份權益。
- (d) 於269,169股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於14,845,167,190股本公司已發行普通股之權益，乃透過P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(百利保及富豪各自擁有50%)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有約62.21%股份權益)於富豪持有約58.16%股份權益。羅先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (f) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過本公司之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。本公司由P&R Holdings持有約67.51%股份權益，而P&R Holdings則由百利保及富豪各自擁有50%。百利保(由世紀城市持有約62.21%股份權益)於富豪持有約58.16%股份權益。羅先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一三年十二月三十一日，本公司各董事及最高行政人員概無於本公司或本公司任何聯營公司(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中擁有(a)為須根據證券及期貨條例第352條規定列入該條例規定存置之名冊之權益及淡倉；或(b)為根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉。

期內，下列人士未有根據股份認購權計劃獲授予權利或行使權利以認購本公司之股份或債券，且該等人士並無根據股份認購權計劃獲授及持有認購權：

- (i) 本公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之聯繫人；
- (ii) 任何根據股份認購權計劃獲授超逾個人限額認購權之參與人；
- (iii) 任何按《僱傭條例》所指之「連續性合約」工作之僱員；
- (iv) 任何貨品或服務供應商；及
- (v) 根據股份認購權計劃之任何其他參與人。

董事會報告書 (續)

主要股東於股本之權益

於二零一三年十二月三十一日，就本公司董事及最高行政人員所知，下列主要股東(並非本公司董事或最高行政人員)擁有以下本公司之股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司：

主要股東名稱	所持已發行 普通股數目	所持相關 普通股數目	佔於二零一三年 十二月三十一日	
			所持普通股 總數 (已發行及相關)	已發行普通股 之概約百分比
世紀城市(附註i) Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	14,845,167,190	—	14,845,167,190	67.51%
百利保(附註iii) Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註iv)	14,845,167,190	—	14,845,167,190	67.51%
Capital Merit Investments Limited(附註iv) 富豪(附註v) Regal International (BVI) Holdings Limited(附註vi)	14,845,167,190	—	14,845,167,190	67.51%
Regal Hotels Investments Limited(附註vi) P&R Holdings(附註vii) Valuegood International Limited(附註viii)	14,845,167,190	—	14,845,167,190	67.51%
Lendas Investments Limited Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司(附註viii)	2,941,076,090	—	2,941,076,090	13.38%
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(附註viii) Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司(附註viii)	1,666,666,666	—	1,666,666,666	7.58%
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(附註viii) 域都投資有限公司(附註ix) 弘華集團有限公司(附註ix) 文化地標投資有限公司(附註x) 新亞洲媒體發展有限公司(附註x)	1,666,666,666	—	1,666,666,666	7.58%
	2,112,500,000	—	2,112,500,000	9.61%
	2,112,500,000	—	2,112,500,000	9.61%
	1,446,064,745	—	1,446,064,745	6.58%
	1,446,064,745	—	1,446,064,745	6.58%

附註：

- (i) 於此等世紀城市所持有本公司普通股之權益已包括在上文標題為「董事於股本中之權益」一節所披露羅旭瑞先生經由公司權益所持之本公司普通股權益內。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iii) 百利保為世紀城市(其持有百利保62.21%之股份權益)之一間上市附屬公司，百利保所持本公司之普通股權益已包括在世紀城市所持之權益內。
- (iv) 此等公司為百利保之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (v) 富豪為百利保(其持有富豪58.16%之股份權益)之一間上市附屬公司，富豪所持本公司之普通股權益已包括在百利保所持之權益內。
- (vi) 此等公司為富豪之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在富豪所持之權益內。
- (vii) P&R Holdings由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司分別擁有50%權益，P&R Holdings所持本公司之普通股權益已包括在百利保及富豪所持之權益內。
- (viii) 此等公司為P&R Holdings之全資附屬公司，彼等所持本公司之普通股權益已包括在P&R Holdings所持之權益內。
- (ix) 弘華集團有限公司為域都投資有限公司之全資附屬公司，而域都投資有限公司由本公司執行董事龐述賢先生擁有28%權益。
- (x) 新亞洲媒體發展有限公司為在聯交所上市之文化地標投資有限公司之全資附屬公司。

除於本報告所披露者外，本公司董事及最高行政人員概不知悉有任何人士(並非本公司董事或最高行政人員)於二零一三年十二月三十一日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益或淡倉須根據證券及期貨條例第336條規定記錄於規定存置之名冊內或須根據證券及期貨條例知會本公司。

本公司董事於該等在本公司之股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文而作出披露之權益之公司所擔任之董事職務詳情如下：

- (1) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、梁蘇寶先生及吳季楷先生為世紀城市及CCBVI之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、黃寶文先生及吳季楷先生為百利保、百利保全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)、P&R Holdings及P&R Holdings全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐、簡麗娟女士及吳季楷先生為富豪之董事。
- (4) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文小姐及吳季楷先生為富豪全資附屬公司(其為上述所指之主要股東)之董事。

董事資料變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，須予披露自本公司截至二零一三年九月三十日止六個月之中期報告刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名

變動詳情

執行董事：

- | | |
|--------------|--|
| 羅旭瑞先生(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 68,800 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii)及(iv))。 |
| 羅俊圖先生(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 36,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii))。 |
| 羅寶文小姐(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 27,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii))。 |
| 黃寶文先生(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 30,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii))。 |
| 梁蘇寶先生(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 27,000 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii))。 |
| 龐述賢先生 | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 191,300 元之薪金(按其為本集團提供之服務所得)(附註(ii)及(iv))。 |
| 鄭瑞生先生 | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 73,500 元之薪金(按其為本集團提供之服務所得)(附註(ii))。 |
| | • 獲委任為聯交所上市公司新昌營造集團有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會主席，由二零一四年一月一日起生效。 |
| 吳季楷先生(附註(i)) | • 自二零一四年一月起，獲得每月港幣 31,700 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註(ii))。 |

非執行董事：

- | | |
|-------|---|
| 龐述英先生 | • 自二零一三年十二月十八日起，獲得每年港幣 100,000 元之一般董事袍金(附註(iii))。 |
| | • 於二零一四年三月六日退任紐約證券交易所上市公司 AECOM Technology Corporation 之董事職務。 |

獨立非執行董事：

- 李才生先生
 - 自二零一三年十二月十八日起，獲得每年港幣 100,000 元之一般董事袍金(附註(iii)及(iv))。
- 李家暉先生
 - 自二零一三年十二月十八日起，獲得每年港幣 100,000 元之一般董事袍金(附註(iii)及(iv))。
- 石禮謙先生，GBS，JP(附註(i))
 - 不再擔任聯交所上市公司泰山石化集團有限公司(已委任臨時清盤人)之獨立非執行董事兼審核委員會成員，由二零一四年二月二十七日起生效。

附註：

- (i) 該等董事之資料於本公司根據上市規則第 13.51(2) 條就(其中包括)本公司董事及高級職員於二零一三年十二月十八日發生之變動而於二零一三年十二月十八日刊發公佈後變更。
- (ii) 各執行董事亦有權以其於本集團之行政職務而獲得按表現釐定之酌情花紅及其他相關僱員福利及津貼，以及自二零一三年十二月十八日起擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 100,000 元。執行董事於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- (iii) 獨立非執行董事(彼等亦擔任審核委員會之主席或成員)有權自二零一三年十二月十八日起獲得擔任審核委員會主席之一般酬金每年港幣 100,000 元或擔任成員之一般酬金每年港幣 50,000 元。所有獨立非執行董事於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。
- (iv) 羅旭瑞先生、龐述賢先生及獨立非執行董事(彼等亦擔任本公司提名委員會及/或薪酬委員會之主席或成員)有權自二零一三年十二月十八日起獲得擔任各該等董事委員會之主席或成員之一般酬金每年港幣 30,000 元。所有董事於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之酬金之詳情於財務報表附註八內披露。

除上文所披露者外，概無其他資料須根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定而予以披露。本公司董事之更新履歷詳情載於前文「董事簡介」一節。

董事會報告書 (續)

關連交易

根據上市規則構成本公司之關連交易之成都交易、其他成都交易及更新之相關詳情，於前部「管理層討論及分析」標題為「重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜」一節內披露。

購買、出售或贖回本公司上市證券

報告期內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

足夠公眾持股量

根據本公司可取得之公開資料及就董事所知悉，於本報告之日期，本公司已按上市規則之規定維持足夠公眾持股量。

優先購股權

開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)不存在優先購股權，且本公司組織章程細則並無有關優先購股權之條文。

主要客戶及供應商

本集團於回顧期間之營業額大致來自金融資產買賣，絕大部分買賣交易乃通過金融資產經紀在聯交所完成，因此，披露客戶及供應商資料並無意義。

物業及設備

本集團之物業及設備於報告期內之變動情況載於財務報表附註十四。

股本及股本溢價賬

本公司之股本及股本溢價賬於報告期內之變動情況(連同有關原因)載於財務報表附註廿六。

股份認購權

股份認購權計劃詳情載於財務報表附註廿七。

於股份認購權計劃在二零一三年八月十九日有效期屆滿時及二零一三年十二月三十一日，本公司並未有就其股份已授出但未行使之股份認購權。

附屬公司

本公司之主要附屬公司資料載於財務報表附註卅一內。

合營公司

本集團於合營公司之投資之資料載於綜合財務報表附註十七內。

儲備

本公司及本集團之儲備於報告期內之變動情況分別載於財務報表附註二十八(b)及綜合資本變動表內。

可供分派儲備

於二零一三年十二月三十一日，本公司根據開曼群島法例計算之可供分配儲備達港幣1,107,348,000元。

報告期後事項

本集團於報告期後之重大事項詳情載於財務報表附註卅九內。

核數師

安永會計師事務所即將任滿告退，惟願意膺聘連任。

承董事會命

主席

羅旭瑞

香港

二零一四年三月三十一日

企業管治報告書

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之企業管治報告書。

本公司致力維持良好之企業管治常規及程序，並一直對本集團之管理及企業事宜有關之現行政策及常規進行檢討。為提昇現有標準以遵照新規定，已修訂現行政策及常規，並引入合適之新措施。此外，本公司亦會定期檢討集團內部系統及監控程序，以遵守奉行良好企業管治之現行標準及規定。

(I) 企業管治常規

本公司於期內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「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」)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，惟根據本公司之公司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。

(II) 董事會

董事會於二零一三年十二月十八日重組後，董事會現由下列成員組成：

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

本公司之獨立非執行董事賈潔女士於二零一三年十二月十八日辭任。

現任董事之個人資料及履歷詳情，包括彼等之間之關係，已於本年報前部標題為「董事簡介」之內披露。

期內，本公司一直全面遵守上市規則第3.10及3.10A條就獨立非執行董事之人數及要求獨立非執行董事中最少一名董事須具備合適之專業資格之規定。

獨立非執行董事各自根據上市規則第3.13條作出年度獨立性確認。本公司認為，所有獨立非執行董事已符合上市規則第3.13條之獨立指引之規定。

董事會舉行定期會議以討論及決定重大企業、策略、業務及營運事宜。董事會成員在適當時候獲提供適當及充足資料以使其履行職責。

所有重大政策及決定維持於董事會整體之權力範圍內。董事會僅會在不嚴重影響或削弱董事會整體履行其適當職責之功能下將權力轉授予管理層。董事會及該等轉授予本公司管理層之職能已妥為區分及釐清。本公司將定期檢討已確立之安排，以確保有關安排仍然符合本公司之需要。董事會亦負責制訂、審閱及/或監察本公司之企業管治政策及常規以及法律及監管規定之合規事宜。

期內，本公司個別董事會成員之出席率如下：

董事姓名	出席率	
	董事會會議	股東大會
執行董事		
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)*	1/1	0/0
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)*	1/1	0/0
羅寶文小姐(副主席)*	1/1	0/0
黃寶文先生(首席營運官)**	10/10	2/2
梁蘇寶先生(首席財務官)**	10/10	2/2
龐述賢先生	9/10	2/2
鄭瑞生先生	10/10	2/2
吳季楷先生**	10/10	2/2
非執行董事		
龐述英先生	7/10	2/2
獨立非執行董事		
陳晴女士*	1/1	0/0
簡麗娟女士*	1/1	0/0
李才生先生	9/10	2/2
李家暉先生	10/10	2/2
石禮謙先生，GBS，JP*	1/1	0/0
賈潔女士#	6/10	2/2

* (於二零一三年十二月十八日獲委任)

** (於二零一三年十二月十八日獲調任)

(於二零一三年十二月十八日辭任)

主席或獲委派之執行董事負責於每名新委任董事於其首次接受委任時為其提供就任須知，以確保彼妥為了解本集團之營運及業務。合規事宜方面，公司秘書負責向任何新任董事提供有關其根據適用法律及監管規定之職責之資訊及資料。有關該等規定之最新變動及發展之其後更新將由公司秘書送呈董事。此外，董事已參與持續專業發展以發展及更新其知識及技能以確保其仍然對董事會作出具見識及相關之貢獻。期內，本公司已安排董事出席研討會，內容有關香港新公司條例(第622章)之更新事宜及上市規則之各項更新事宜。董事於期內接受之培訓概述如下：

董事姓名	培訓類別
執行董事	
羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)	A、B
羅俊圖先生(副主席兼董事總經理)	A、B
羅寶文小姐(副主席)	A、B
黃寶文先生(首席營運官)	A、B
梁蘇寶先生(首席財務官)	A、B
龐述賢先生	B
鄭瑞生先生	A、B
吳季楷先生	A、B
非執行董事	
龐述英先生	A、B
獨立非執行董事	
陳晴女士	B
簡麗娟女士	A、B
李才生先生	A、B
李家暉先生	A、B
石禮謙議員，GBS，JP	A、B

A – 出席簡報會/研討會/會議/論壇

B – 閱讀/研究培訓或其他材料

(III) 董事會委員會

董事會共設立三個董事會委員會，分別為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以履行董事會授權之若干職能。

(a) 審核委員會

審核委員會乃參照香港會計師公會頒佈之《審核委員會成立指引》而設立。審核委員會之職權範圍可於本公司及聯交所之網站查閱。

審核委員會之組成於二零一三年十二月十八日變更連同董事會一併重組前，審核委員會當時由下列成員組成：

獨立非執行董事

李家暉先生(委員會主席)

李才生先生(成員)

賈潔女士(成員)

於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十七日期間內，當時之審核委員會已與管理層審閱本集團採納之會計準則及常規討論審計、內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一三年三月三十一日止年度末期財務報表及截至二零一三年九月三十日止六個月中期財務報表。

於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十七日期間內，當時之審核委員會已舉行了兩次會議，而本公司外聘核數師亦有出席有關會議。本公司之個別審核委員會成員之出席率如下：

審核委員會成員姓名	出席率
李家暉先生(委員會主席)	2/2
李才生先生	2/2
賈潔女士(其後於二零一三年十二月十八日辭任)	0/2

審核委員會於二零一三年十二月十八日變更組合後，審核委員會現由以下成員組成，全部均為本公司獨立非執行董事：

李家暉先生(委員會主席)

陳晴女士(新成員)

簡麗娟女士(新成員)

李才生先生(成員)

石禮謙議員，GBS，JP(新成員)

審核委員會(含新組成成員)於二零一三年十二月十八日至二零一三年十二月三十一日期間內並無舉行任何會議。

由於現屆董事會及審核委員會均建議續聘現任外聘核數師安永會計師事務所(其於二零一四年一月二十一日獲委任以填補信永中和(香港)會計師事務所有限公司於前述同一日期辭任後之空缺，直至本公司下屆股東週年大會結束為止)，故沒有出現審核委員會須解釋董事會就甄選、委任、辭任或罷免外聘核數師時與審核委員會持有不同意見之理由之情況。

(b) 薪酬委員會

本公司已設立薪酬委員會，並就其權限及職責制訂特定書面職權範圍。薪酬委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。薪酬委員會之主要責任為審閱個別董事及高級管理層之薪酬，並就決定董事及高級管理層之薪酬政策及架構，以及就發展本公司該等事宜之政策建立正規及具透明度之程序向董事會作出建議。

薪酬委員會之組成於二零一三年十二月十八日變更連同董事會一併重組前，薪酬委員會當時由下列成員組成：

獨立非執行董事

李才生先生(委員會主席)

李家暉先生(成員)

執行董事

龐述賢先生(成員)

於二零一三年四月一日至二零一三年十二月十七日期間內，當時之薪酬委員會並無舉行會議。

薪酬委員會於二零一三年十二月十八日變更組合後，薪酬委員會目前由下列成員組成：

執行董事

羅旭瑞先生(新成員)

獨立非執行董事

簡麗娟女士(委員會新主席)

龐述賢先生(成員)

李才生先生(成員)

李家暉先生(成員)

本公司執行董事吳季楷先生擔任委員會秘書。

薪酬委員會(含新組成成員)於二零一三年十二月十八日至二零一三年十二月三十一日期間內並無舉行任何會議。

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間本公司高級管理層(由執行董事組成)的薪酬(按組別)載列如下：

薪酬組別	人數
港幣 500,001 元至 1,000,000 元	1
港幣 1,500,001 元至 2,000,000 元	1

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之執行董事薪酬之進一步詳情於本年報所載之財務報表附註八內披露。

(c) 提名委員會

董事會已設立提名委員會並以書面訂明特定職權範圍，以就提名及委任董事事宜向董事會提供推薦建議，旨在確保提名及甄選程序公平透明。提名委員會之職權範圍可於本公司及聯交所網站瀏覽。

提名委員會之組成於二零一三年十二月十八日變更連同董事會一併重組前，提名委員會當時由下列成員組成：

執行董事

龐述賢先生(委員會主席)

獨立非執行董事

李家暉先生(成員)

李才生先生(成員)

本公司認為多元化之董事會對達致本集團策略及業務目標以及確保其持續發展乃屬至關重要。本公司已採納董事會多元化政策，當中載列設計董事會成員組合之政策，而董事會乃由擁有均衡技術及專業知識之董事會成員組成。董事會成員之多元性乃按多個角度評估，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業知識、行業經驗、技術及其他個別質素。提名委員會將每年討論及審閱董事會架構、規模及成員組合，並同意可達致董事會多元化之可計量目標以及向董事會作出有關推薦以供採納。

於二零一三年十二月十八日，當時之提名委員會舉行了一次會議並商議及考慮委任羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為新任執行董事，以及陳晴女士、簡麗娟女士及石禮謙先生，GBS，JP為新任獨立非執行董事，並建議調任梁蘇寶先生、吳季楷先生及黃寶文先生(當時均為非執行董事)為執行董事，以及為若干建議新任/調任執行董事授以新職位。審閱及評估董事會成員組合時，提名委員會已考慮董事會多元化性政策所載之多個範

嘯。提名委員會經考慮董事會成員多元化的好處後，向董事會作出有關委任、任命/調任董事會成員之相關推薦建議。提名委員會個別成員之出席率如下：

提名委員會成員姓名	出席率
龐述賢先生(委員會主席)	0/1
李家暉先生	1/1
李才生先生	1/1

提名委員會於二零一三年十二月十八日變更組成後，提名委員會現由下列成員組成：

執行董事

羅旭瑞先生(委員會新主席)

獨立非執行董事

龐述賢先生(成員)
簡麗娟女士(新成員)
李才生先生(成員)
李家暉先生(成員)
石禮謙先生，GBS，JP(新成員)

提名委員會(含新組成成員)於二零一三年十二月十八日至二零一三年十二月三十一日期間內並無舉行任何會議。

(IV) 董事之財務申報責任

本公司董事確認其有責任編製本集團財務報表以真實及公平地反映本集團之財務狀況、確保已選用及貫徹應用合適之會計政策，以及財務報表乃根據有關法律要求及適用之會計準則而編製。董事亦將確保財務報表於適當時候按時刊發。作為本集團之人力資源政策(須由董事及高級管理層定期檢討)，已分配足夠資源予會計及財務申報職能，而受僱之員工均擁有合適之資歷及經驗以履行相關職能。相關員工會出席由專業會計機構定期籌辦之研討會及工作坊，並已撥出合理預算款項作持續專業發展用途。

外聘核數師安永會計師事務所就有關其匯報責任所作之聲明已載於本年報之獨立核數師報告書內。

財務報表乃按持續經營基準編製。董事確認，就彼等所知，彼等並未知悉有關事件或情況之不明朗因素會對本公司持續經營能力存在重大之疑慮。

(V) 董事進行之證券交易

本公司採納上市規則附錄十載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。

本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等已於截至二零一三年十二月三十一日止九個月內一直遵守標準守則。

(VI) 內部監控

於報告期內，董事會已對本集團內部監控系統之有效性進行檢討，包括財務、營運及合規監控及風險管理職能，以保障股東之投資及本公司之資產。

董事會確認其負責本公司之內部監控系統及檢討其成效。因此，在與獲授權力之執行董事及高級管理層人員進行定期委員會會議時，會向本公司管理層提供任何有關內部監控系統之重大事宜之清晰指引，尤其是倘發生任何嚴重監控關失或不足，而對或可能對本集團業務造成重大影響，須及時向董事會及本公司審核委員會報告。

(VII) 核數師酬金

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，本集團就前外聘核數師信永中和(香港)會計師事務所有限公司所提供非審計服務支付之費用約為港幣 539,000 元。非審計服務包括中期審閱、稅項及其他服務。於期內，並無提供審計服務。

本集團就現任外聘核數師安永會計師事務所提供之審計及非審計服務所付/應付之費用分別約為港幣 1,000,000 元及港幣 1,043,000 元。非審計服務包括合規及其他服務。

(VIII) 股東權利

股東特別大會可於接獲兩名本公司股東遞交之書面要求後召開。有關書面要求必須列明召開大會之目的，並由發出要求者簽署及送呈本公司之總辦事處(地址為香港銅鑼灣怡和街68號8樓801-802室)，抬頭請註明公司秘書收。如董事未能自送達書面請求日期起於二十一日內正式召開大會，請求人可自行以盡量近似董事召開大會之相同方式召開股東大會，而本公司須向請求人發還請求人因董事未能召開大會而產生之一切合理開支。

股東亦可向本公司發出書面查詢向本公司董事會提出任何查詢或建議，有關查詢應送達上述地址，抬頭請註明公司秘書收。

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，本公司並無對其公司組織章程細則條文作出任何改變。本公司之組織章程大綱及公司細則條文之合訂版本可於本公司網站瀏覽。

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

	附註	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	五	12,487	24,091
銷售成本		(80)	(197)
毛利		12,407	23,894
其他收入	五	3,778	4,053
投資物業之公平值收益		-	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)		(19,384)	104,815
融資成本	七	(86,616)	(75,684)
應佔一合營公司盈利		17,338	23,640
除稅前盈利/(虧損)	六	(88,662)	52,771
所得稅	十	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

	附註	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
應佔：			
母公司股份持有人	十一	(88,211)	52,813
非控權權益		-	(42)
		(88,211)	52,771
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)	十三		(經重列)
基本		港幣(0.56)仙	港幣0.45仙
攤薄		港幣(0.56)仙	港幣0.09仙

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

	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)	<u>(88,211)</u>	<u>52,771</u>
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)：		
換算海外業務之匯兌差額	17,122	41
應佔一合營公司其他全面收益/(虧損)	<u>(2,232)</u>	<u>908</u>
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	<u>-</u>	<u>(42)</u>
	<u>(73,321)</u>	<u>53,720</u>

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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	十四	3,555	1,171	355
投資物業	十五	-	88,000	80,000
發展中物業	十六	1,308,632	-	-
於一合營公司之投資	十七	575,591	559,348	628,531
商譽	十八	228,310	-	-
預付款項	十九	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	十六	2,204,292	-	-
應收賬項、按金及預付款項	十九	11,366	1,927	1,567
持有至到期日投資	二十	40,925	37,140	49,360
按公平值計入損益之金融資產	廿一	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	廿二	(93,764)	(8,848)	(4,785)
已收按金		(6,756)	(156)	(39)
附息之銀行債項	廿三	(12,212)	(12,212)	(36,993)
衍生金融工具	廿四	-	(21,160)	(128,972)
可換股債券	廿四	-	(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)
扣除流動負債後總資產		4,836,765	615,056	561,336

綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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)
非流動負債				
其他應付款項	廿二	(3,229,411)	-	-
遞延稅項負債	廿五	(362,536)	-	-
非流動總負債		(3,591,947)	-	-
資產淨值		1,244,818	615,056	561,336
股本				
母公司股份持有人應佔股本				
已發行股本	廿六	4,398	2,357	2,357
儲備	廿八	1,240,394	612,673	559,367
		1,244,792	615,030	561,724
非控權權益		26	26	(388)
股本總值		1,244,818	615,056	561,336

梁蘇寶
董事

羅俊圖
董事

綜合資本變動表

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

母公司股份持有人應佔

附註	已發行股本 港幣千元	股本溢價 港幣千元	股本 港幣千元	資本儲備 港幣千元	平衝儲備 港幣千元	兌匯 港幣千元	總入盈餘 [#] 港幣千元	可換股 債券之 股本部分 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股 權益 港幣千元	股本總值 港幣千元
於二零一二年四月一日	2,357	202,769	209	1,018	1,257	26,801	24,739	(620)	314,549	573,079	(388)	572,691	
如過往呈報	-	71,048	-	-	-	(24,739)	-	(57,664)	-	(11,355)	-	(11,355)	
上年度調整	2,357	273,817*	209*	1,018*	1,257*	26,801*	-	(620)*	256,885*	561,724	(388)	561,336	
經重列	-	-	-	-	-	-	-	-	52,813	52,813	(42)	52,771	
年內盈利(經重列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	41
年內其他全面收益：	-	-	-	-	41	-	-	-	-	-	41	-	41
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	908	-	908
應佔一合營公司其他全面收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
年內全面收益總額	-	-	-	-	949	-	-	-	52,813	53,762	(42)	53,720	
視作收購一附屬公司額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	(456)	-	(456)	456	-
於二零一三年三月三十一日	2,357	273,817*	209*	1,018*	2,206*	26,801*	-	(1,076)*	309,698*	615,030	26	615,056	

綜合資本變動表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

附註	母公司股份持有人應佔											
	已發行股本	股本溢價	股本	資本儲備	平衝儲備	兌匯	可換股價券之股本部分	其他儲備	保留盈利	總計	非控股權益	股本總值
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一三年四月一日	2,357	202,769	209	1,018	2,206	26,801	24,739	(1,076)	343,670	602,693	26	602,719
如過往呈報	-	71,048	-	-	-	-	(24,739)	-	(33,972)	12,337	-	12,337
上年度調整	2,357	273,817	209	1,018	2,206	26,801	-	(1,076)	309,698	615,030	26	615,056
經重列	-	-	-	-	-	-	-	-	(88,211)	(88,211)	-	(88,211)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內其他全面收益/(虧損)：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	17,122	-	-	-	-	17,122	-	17,122
應佔一合營公司其他全面虧損	-	-	-	-	(2,232)	-	-	-	-	(2,232)	-	(2,232)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	14,890	-	-	-	(88,211)	(73,321)	-	(73,321)
轉換可換股價券	2,041	701,042	-	-	-	-	-	-	-	703,083	-	703,083
於二零一三年十二月三十一日	4,398	974,859*	209*	1,018*	17,096*	26,801*	-	(1,076)*	221,487*	1,244,792	26	1,244,818

* 綜合財務狀況表內之有關儲備賬包括綜合儲備港幣1,240,394,000元(二零一三年三月三十一日：港幣612,673,000元(經重列)；二零一二年四月一日：港幣559,367,000元(經重列))。

本集團之繳入盈餘乃指所收購附屬公司之股份面值較於本集團於一九九一年重組時轉換之本公司已發行股份面值之超出部分，扣除後續相關分派。根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特定情況下分派。

綜合現金流量表

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

	附註	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)
經營活動所得現金流量			
除稅前盈利/(虧損)		(88,662)	52,771
調整於：			
融資成本	七	86,616	75,684
應佔一合營公司盈利		(17,338)	(23,640)
利息收入		(5,392)	(4,759)
出售物業、廠房及設備項目之虧損	六	37	-
折舊	六	407	128
按公平值計入損益之金融資產所得公平值虧損		2,559	18,958
衍生金融工具之公平值虧損/(收益)		3,795	(107,812)
投資物業之公平值變動		-	(8,000)
		(17,978)	3,330
發展中物業增額		(28,618)	-
應收賬項、按金及預付款項增額		(19,636)	(41,960)
按公平值計入損益之金融資產減額/(增額)		(10,658)	106,465
應付賬項及費用增額		525	4,049
已收按金額		4,290	117
經營業務所得/(所用)之現金		(72,075)	72,001
已退還香港利得稅		-	1,501
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		(72,075)	73,502
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	廿九(a)、(b)	35,129	-
購入持有至到期日投資		(52,067)	(49,480)
贖回持有至到期日投資所得款項		48,282	61,700
一合營公司還款/(墊款予一合營公司)		(1,137)	93,731
已收利息		4,702	3,605
購入物業、廠房及設備項目		(1,444)	(940)
出售附屬公司	三十	(118)	-
已抵押定期存款及銀行結存減額/(增額)		11,246	(12,967)
投資活動所得現金流量淨額		44,593	95,649

綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間

	附註	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)
融資活動所得現金流量			
發行可換股債券所得款項		200,000	-
新銀行貸款		-	12,212
償還銀行貸款		-	(36,993)
已付利息		(121)	(557)
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		<u>199,879</u>	<u>(25,338)</u>
現金及現金等值項目增額淨額		172,397	143,813
期始/年始之現金及現金等值項目		223,837	80,042
外匯兌換率變動之影響(淨額)		3,340	(18)
期終/年終之現金及現金等值項目		<u>399,574</u>	<u>223,837</u>
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		258,007	133,894
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		141,567	89,943
於綜合現金流量表所列之現金及現金等值項目		<u>399,574</u>	<u>223,837</u>

於報告期末，本集團之現金及銀行結存為數港幣 100,422,000 元(二零一三年三月三十一日：港幣 2,166,000 元)乃由若干於中國內地營運之附屬公司持有，而外匯管制適用於該地區。

財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	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			
於附屬公司之權益	卅一	1,109,614	690,619
流動資產			
可收回稅項		2,208	2,208
銀行結存		124	172
流動總資產		2,332	2,380
流動負債			
應計費用		(200)	(491)
應付附屬公司款項	卅一	—	(270,136)
流動總負債		(200)	(270,627)
流動資產淨值/(負債淨額)		2,132	(268,247)
資產淨值		1,111,746	422,372
股本			
已發行股本	廿六	4,398	2,357
儲備	廿八(b)	1,107,348	420,015
股本總值		1,111,746	422,372

梁蘇寶
董事

羅俊圖
董事

財務報表附註

二零一三年三月三十一日

一、 公司資料

Cosmopolitan International Holdings Limited(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港銅鑼灣怡和街68號8樓801至802室。

期內，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事物業投資及發展、金融資產以及其他投資。主要附屬公司之主要業務載於附註卅一。

於P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」，Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」，於百慕達註冊成立及於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市)擁有79.1%權益之附屬公司)於二零一三年九月十六日進行收購後，百利保成為本集團之直接上市母公司。董事認為，本集團之最終控股公司為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)，其於百慕達註冊成立及於聯交所上市。

二、 編製之基準

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。

財政年度結算日變動

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。

綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之財務報表。附屬公司之財務報表與本公司之同一報告期使用一致會計政策編製。附屬公司之業績由本集團取得控制之日起綜合入賬，並將繼續綜合直至該控制終止之日。

損益及其他全面收益各組成部分會分配到本集團母公司擁有人及非控權權益，即使此將導致非控權權益出現赤字。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、本集團成員公司間交易相關之費用及現金流量於綜合賬目時全數對銷。

倘有事實及情況表明下文附屬公司會計政策所述之三項控制要素中，有一項或多項發生改變，本集團會重新評估其是否可控制投資者。於附屬公司之擁有權權益變動而無失去控制權乃入賬列作股份交易。

倘本集團失去附屬公司之控制權，則會撤銷確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控權權益之賬面值及(iii)於股份記錄之累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值及(iii)在損益產生之任何盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認之本集團應佔部分，乃重新分類至損益或保留盈利(如適用)，乃按猶如本集團已直接出售相關資產或負債之情況下所規定之同一基準。

二、會計政策及披露事項之變動

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	於其他實體之權益之披露
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(訂本)	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	地表礦藏生產階段之剝採成本
二零零九年至二零一一年週期之年度改進	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)、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，採納新訂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。

採納該等新訂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 *綜合入賬－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。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，該等規定以往包含在香港會計準則第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。有關附屬公司及合營公司之披露詳情分別載於財務報表附註卅一及十七內。
- (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，免除應用該等準則之完全追溯，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卅七內。
- (f) 香港會計準則第1號(修訂)改變在其他全面收益(「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(或於損益中重新使用)之項目(例如換算海外業務之匯兌差額、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。當實體自願提供除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應用香港會計準則第12號之規定。

二、三、已頒佈但尚未生效之香港財務報告準則

本集團並未於本財務報表內採納以下已頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號	<i>金融工具</i> ³
香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及 香港會計準則第39號修訂本	<i>對沖會計及香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第7號及香港會計準則第39號之修訂</i> ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (二零一一年)修訂本	香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號(二零一一年) – <i>投資實體</i> 之修訂 ¹
香港財務報告準則第14號	<i>監管遞延賬戶</i> ⁴
香港會計準則第19號修訂本	香港會計準則第19號 <i>僱員福利 – 界定福利計劃：僱員供款</i> 之修訂 ²
香港會計準則第32號修訂本	香港會計準則第32號 <i>金融工具：呈列 – 抵銷金融資產及 金融負債</i> 之修訂 ¹
香港會計準則第39號修訂本	香港會計準則第39號 <i>金融工具： 確認及計量 – 衍生工具之更替及對沖會計之延續</i> 之修訂 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	<i>徵稅</i> ¹
二零一零年至二零一二年週期之年度改進	對於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²
二零一一年至二零一三年週期之年度改進	對於二零一四年一月頒佈之多項香港財務報告準則之修訂 ²

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，但可予採納

⁴ 於二零一六年一月一日或之後開始之首份年度香港財務報告準則財務報表生效，但不適用於本集團

除上述者外，香港會計師公會亦已頒佈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及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，當中載列因應國際會計準則委員會之年度改進過程而對香港財務報告準則作出之多項修訂。除香港財務報告準則第1號之修訂並無指定生效日期，故此於二零一四年一月頒佈後生效外，該等修訂於二零一三年七月一日或之後開始之年度期間生效，惟各項準則均備有獨立過渡性條文。

有關該等預期將適用於本集團之香港財務報告準則之其他詳情如下：

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為完全取代香港會計準則第39號*金融工具：確認及計量*之全面計劃之第一階段之第一部分。該階段重點為金融資產之分類及計量。金融資產不再分為四類，而應根據實體管理金融資產之業務模式及金融資產合約現金流量特性，於後續期間按攤銷成本或公平值計量。與香港會計準則第39號之規定相比，此舉旨在改進及簡化金融資產分類及計量之方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)，並將香港會計準則第39號之現行金融工具取消確認原則併入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號無異，而僅更改透過運用公平值選擇權(「公平值選擇權」)指定按公平值計入損益之金融負債之計量。就該等公平值選擇權負債而言，由信貸風險變動產生之負債公平值變動金額，必須於其他全面收益中呈列。除非信貸風險之公平值變動於其他全面收益負債中之呈列在損益中產生或擴大會計差異，否則公平值變動之餘額將於損益中呈列。然而，公平值選擇權下指定之貸款承擔及財務擔保合約乃屬新增規定範圍之外。

於二零一三年十二月，香港會計師公會將對沖會計相關規定加入香港財務報告準則第9號，並對香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號作出若干相關改動，包括就應用對沖會計作出風險管理活動之相關披露。香港財務報告準則第9號之修訂放寬了評估對沖成效之要求，此舉使合資格作對沖會計處理的風險管理策略增加。該等修訂亦使對沖項目更為靈活，並放寬了使用已購買期權及非衍生金融工具作為對沖工具之規則。此外，香港財務報告準則第9號之修訂准許實體僅就二零一零年引入之公平值選擇權負債所產生之自有信貸風險相關公平值收益及虧損應用經改進會計處理，而毋須同時應用香港財務報告準則第9號之其他規定。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號有關金融資產之減值之指引繼續應用。香港會計師公會已於二零一三年十二月剔除香港財務報告準則第9號以往強制生效日期，而強制生效日期將於全面取代香港會計準則第39號事宜完成後予以釐定。然而，該準則可於現時應用。於涵蓋所有階段之最終標準頒佈時，本集團將連同其他階段量化其影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並提供豁免符合投資實體定義之實體綜合入賬之規定。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益為附屬公司入賬，而非予以綜合。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(二零一一年)已作出後續修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。由於本公司並非香港財務報告準則第10號所界定之投資實體，故本集團預期該等修訂將不會對本集團造成任何影響。

香港會計準則第32號修訂本為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可行使執行抵銷權利」之釋義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號之抵銷標準可應用於結算系統(例如中央結算所系統)，而該系統乃採用非同步之總額結算機制。本集團將於二零一四年一月一日採納該等修訂，預期該等修訂將不會對本集團之財務狀況或表現構成任何影響。

二、四、 主要會計政策摘要

(a) 附屬公司

附屬公司指受本公司直接或間接控制之實體(包括結構性實體)。倘本集團透過參與投資對象業務而享有或有權取得投資對象之可變回報，且有能力透過行使在投資對象之權力而影響有關回報，則本集團擁有該實體之控制權(即現時賦予本集團指導投資對象相關活動之能力)。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數投票或類似權利的權利，則本集團於評估本公司對投資對象是否擁有權力時，會考慮一切相關事實及情況，包括：

- (i) 與該投資對象其他投票權擁有人之合約安排；
- (ii) 根據其他合約安排所享有之權利；及
- (iii) 本集團之投票權及潛在投票權。

附屬公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於附屬公司之投資乃按成本減任何減值虧損入賬。

於出售於附屬公司之投資時，所產生任何盈利或虧損，包括變現應佔儲備之數額，乃列入損益表內。

(b) 於一合營公司之投資

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權之訂約方據此對合營公司之資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有之控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權之訂約方作出一致同意之決定時存在。

本集團於一合營公司之投資乃按權益會計法計算得出的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損，於綜合財務狀況表入賬。可能存在之任何不一致會計政策會作出調整使之一致。

本集團應佔合營公司於收購後之業績及其他全面收益分別於綜合損益表及其他全面收益表入賬。此外，倘變動於合營公司之權益直接確認，則本集團會於綜合資本變動表確認其應佔任何變動(如適用)。本集團與其合營公司進行交易產生之未變現收益及虧損乃以本集團於合營公司之投資為限予以對銷，惟未變現虧損證明已轉讓資產已減值則除外。收購合營公司產生之商譽計入本集團於合營公司投資之一部分。

倘於合營公司之投資變為於聯營公司之投資或出現相反情況，則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，於失去對合營公司之重大影響力或共同控制權時，本集團按其公平值計量及確認任何剩餘投資。合營公司於失去共同控制權時之賬面值與剩餘投資及出售所得款項之公平值之間之任何差額於損益確認。

合營公司之業績按已收及應收股息計入本公司損益表。本公司於一合營公司之投資視為非流動資產，並按成本減任何減值虧損入賬。

倘於一合營公司之投資分類為持作買賣用途，則根據香港財務報告準則第5號持作買賣用途之非流動資產及已終止業務入賬。

(c) 業務合併及商譽

業務合併乃使用收購法入賬。所轉讓代價按收購日期公平值計量，而收購日期公平值即本集團所轉讓資產之收購日期公平值、本集團所承擔之被收購方前擁有人之負債及本集團所發行為交換被收購方控制權之股本權益之總和。對每項業務合併，本集團選擇是否按公平值或按比例應佔被收購方之可識別資產淨值計量於被收購方之非控股權益(為現時之擁有權益，並於清盤時讓其持有人有權收取按比例應佔之資產淨值)。非控股權益之所有其他部分乃按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

本集團於收購業務時，會按照合約條款、於收購日期之經濟環境及相關情況評估所承擔之金融資產及負債以作出適當分類及指定。此包括分離被收購方主合約之嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段達致，先前所持有之股本權益按其收購日期公平值重新計量，所產生之任何盈利或虧損則在損益確認。

任何將由收購方轉讓之或然代價乃於收購日期按公平值確認。分類為屬金融工具並屬於香港會計準則第39號範圍內之資產或負債之或然代價按公平值計量，公平值變動則在損益確認或確認為其他全面收益之變動。倘或然代價不屬於香港會計準則第39號範圍內，其會按照適用之香港財務報告準則計量。分類為權益之或然代價不會重新計量，其後結算於權益內入賬。

商譽初始按成本計量，即所轉讓代價、就非控股權益確認之金額及本集團先前於被收購方所持股本權益之任何公平值之總和超出所收購可識別淨資產及所承擔可識別淨負債之部分。倘該代價及其他項目之合計金額低於所收購淨資產之公平值，則經重新評估後之差額於損益中確認為以折讓價併購之收益。

於初始確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽乃每年進行減值測試，或如出現事件或情況轉變顯示賬面值可能減值，則會更頻密地測試。本集團於十二月三十一日進行商譽之年度減值測試。就減值測試而言，業務合併產生之商譽自收購當日起分配至本集團之各個現金產生單位或各組現金產生單位(預期會產生合併協同效益)，而不論本集團其他資產或負債有否指定撥往該等單位或單位組別。

減值數額通過評估商譽所屬之現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)之可收回金額低於賬面值，則確認減值虧損。就商譽所確認之減值虧損不會於其後期間撥回。

倘商譽已分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)並出售該單位內業務之一部分，則於釐定出售之收益或虧損時，有關所出售業務之商譽將計入業務之賬面值。在此等情況下出售之商譽根據所出售業務之相關價值及所保留之現金產生單位部分計算。

(d) 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及持作買賣用途之股本及債務投資。公平值指於計量日期之市場參與者之間之有序交易中，就出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債之主要市場，或在未有主要市場之情況下，則於資產或負債之最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達之地方。資產或負債之公平值乃使用市場參與者為資產或負債定價所用之假設計量(假設市場參與者依照彼等之最佳經濟利益行事)。

非金融資產之公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產之最高及最佳用途，或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途之另一名市場參與者而產生經濟利益之能力。

本集團使用適用於不同情況之估值技術，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入值及盡量減少使用不可觀察輸入值。

於財務報表計量或披露公平值之所有資產及負債，均根據對公平值計量整體而言屬重要之最低級輸入值在下述公平值等級架構內進行分類：

第一級 – 按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)

第二級 – 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為可直接或間接觀察之估值技術

第三級 – 按對公平值計量屬重要之最低級輸入值為不可觀察之估值技術

就按經常性基準於財務報表確認之資產及負債而言，本集團於各報告日期末通過重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層輸入值)以決定等級架構內各層之間是否有轉移。

(e) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值，或需要就資產(投資物業、金融資產及商譽除外)進行年度減值測試，則會估計資產之可收回數額。資產之可收回數額乃資產或現金產生單位之使用價值及其公平值(以較高者為準)減出售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並無產生很大程度上獨立於其他資產或資產組別所產生之現金流入，在此情況下，可收回數額則就資產所屬之現金產生單位而釐定。

倘資產之賬面值超逾其可收回數額，減值虧損方予確認。於評估使用價值時，估計日後現金流量乃按可反映現時市場評估貨幣之時間價值及資產特定風險之除稅前折現率折現至其現值。減值虧損乃於產生期間於損益表中與減值資產功能一致之支出項目中扣除。

於各報告期末，會就有否跡象顯示先前已確認之減值虧損可能不再存在或可能減少而作出評估。倘出現該跡象，則估計可收回數額。就資產先前已確認之減值虧損僅於釐定該資產之可收回數額所使用之估計出現變動時方予撥回，惟在假設於過往年度並無就該資產確認減值虧損，高出於此情況下所釐定之賬面值之數額(扣除任何折舊)則不予撥回。減值虧損之撥回乃於產生期間計入損益表。

(f) 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值之較低者入賬，包括土地成本、直接建築成本、適用借款成本、專業費用及於發展期內產生該等物業直接應佔之其他成本。

發展中物業分類為流動資產，除非預期相關物業發展項目之建築期在一般營運週期後完成。物業於完成時轉撥至待售物業。

(g) 物業、廠房及設備以及折舊

物業、廠房及設備，除正在進行之工程外，乃按其成本減累計折舊及任何減值虧損後入賬。一項物業、廠房及設備之成本包括其收購價，以及令該資產(在建工程除外)達至其生產狀況及位置以作其擬定用途時任何直接有關之應佔成本。物業、廠房及設備項目運作後產生之開支，例如維修及保養支出等，一般將於其產生期間內在損益表中扣除。在確認條件獲達成之情況下，主要檢查之支出乃計入資產賬面值之成本賬項或作為替代。倘物業、廠房及設備之主要部分須不時更換，則本集團確認該等部分為具有特定可使用年期之獨立資產，並作出相應折舊。

折舊乃按各項物業、廠房及設備之預計可使用年期以直線法攤銷其成本至其剩餘價值。其主要之折舊年率如下：

租賃裝修	按5年或剩餘租賃年期之較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%
汽車	20%

當一項物業、廠房及設備之部分有不同之可使用年期，該項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而每一部分乃分開折舊。

剩餘價值、可使用年期及折舊法最少於各財政年度結束時檢討，並於適用時作出調整。

一項物業、廠房及設備包括已初始確認之任何主要部分乃於出售或當預期其使用或出售再無未來經濟利益時終止確認。於資產終止確認之年度於損益表內確認之出售或廢棄所得任何之盈利或虧損為有關資產之出售所得淨額與賬面值間之差額。

在建工程指興建中之物業、廠房及設備項目，乃按成本減任何減值虧損入賬且不計算折舊。成本包括於建築期之直接建築成本。在建工程於竣工及備用時重新分類為適當類別之物業、廠房及設備。

(h) 投資物業

投資物業乃土地及建築物之權益(包括符合投資物業定義之物業經營租賃項下之租賃權益)，而該等土地及建築物乃持有作賺取租金及/或資本增值，而非作生產或供應貨品或服務之用或作為行政用途，或非於日常業務過程中出售之用。該等物業於初始按成本(包括交易成本)計算。於初始確認後，投資物業乃按反映報告期末市況之公平值入賬。

因投資物業之公平值變動而產生之損益，乃於產生之年度計入損益表。

因一項投資物業報廢或出售而產生之任何損益，乃於報廢或出售之年度於損益表確認。

(i) 投資及其他金融資產*初始確認及計量*

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收賬項以及持有至到期日投資(如適用)。金融資產初始確認時，以公平值加收購該金融資產時產生之交易成本計量，惟按公平值計入損益之金融資產除外。

所有常規金融資產購買及出售乃於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。常規購買或銷售乃指須按照市場一般規定或慣例於一定期間內交付資產之金融資產購買或銷售。

其後計量

金融資產之其後計量視乎其以下之分類而定：

按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣用途之金融資產及於初始確認時指定為按公平值計入損益之金融資產。倘金融資產乃收購作為短期內銷售目的，將分類為持作買賣用途類別。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦被分類作持作買賣用途，惟獲指定為香港會計準則第39號所界定之有效對沖工具則除外。

按公平值計入損益之金融資產於財務狀況表以公平值列值，而於損益表將公平值變動淨額確認為獨立分項項目。該等公平值變動淨額並不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息，該等股息或利息乃根據下文「收入確認」所載之政策確認。

於初始確認時指定按公平值計入損益之金融資產乃於初始確認日期及僅於符合香港會計準則第39號之準則時作出指定。

倘主合約之嵌入式衍生工具之經濟特性及風險並非與主合約之經濟特性及風險有密切關係時，而主合約並非持作買賣用途或指定為按公平值計入損益，則主合約之嵌入式衍生工具乃按公平值作為獨立衍生工具入賬及記錄。該等嵌入式衍生工具按公平值計量，而公平值變動於損益表確認。倘合約條款出現變動導致所需之現金流量大幅變動，或倘對按公平值計入損益類別之金融資產重新確認，方會進行重新評估。

貸款及應收賬項

貸款及應收賬項為並非於活躍市場上報價而附有固定或可釐定款項之非衍生金融資產。於初始計量後，該等資產其後乃使用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之其他收入及收益。減值產生之虧損於損益表內之貸款融資成本及應收款項之其他經營業務支出內確認。

持有至到期日投資

具有固定或可釐定付款及固定到期日之非衍生金融資產，在本集團有意願及能力將其持有至到期日時將會獲分類為持有至到期日投資。持有至到期日投資其後會採用實際利率法按攤銷成本減任何減值準備計量。攤銷成本經計及收購任何之折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部份之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之其他收入及收益。減值產生之虧損於損益表內之其他經營業務支出內確認。

(j) 金融資產之減值

本集團於各報告期末評估是否有客觀跡象表明一項金融資產或一組金融資產出現減值。倘於初始確認該資產後出現一項或多項事件，對一項金融資產或一組金融資產之估計日後現金流量構成影響而該等影響能可靠估計時，則出現減值。減值之跡象可能包括一名債務人或一組債務人出現重大財政困難、違約或拖欠利息或本金，彼等將申請破產或其他財務重組之可能性，可觀察數據顯示估計日後現金流量出現重大跌幅，例如欠款或與違約有關聯之經濟情況出現變動。

按攤銷成本列賬之金融資產

就按攤銷成本列賬之金融資產而言，本集團首先個別評估屬單一重大之金融資產是否出現減值，或共同評估非屬單一重大之金融資產是否出現減值。倘本集團認為經個別評估金融資產(不論屬重大與否)並無出現減值客觀跡象，該金融資產包括於一組具相若信貸風險之金融資產中之資產內，並共同評估是否出現減值。經個別減值評估之資產及其減值虧損獲得或持續獲確認者，將不包括在共同減值評估內。

任何已識別減值虧損之數額乃按資產之賬面值與估計日後現金流量(不包括尚未產生之日後信貸損失)之現值間之差額計算。估計日後現金流量之現值以金融資產之原本實際利率(即初始確認時計算之實際利率)折現計算。

資產之賬面值乃透過使用備抵賬目減少，有關虧損乃於損益表確認。利息收入於賬面值減少後持續產生，且採用計量減值虧損時用以折現日後現金流量之利率累計。當貸款及應收賬項並無實際可能於未來收回，而所有抵押品已變現或已轉讓予本集團，貸款及應收賬項連同任何相關準備乃予以撇銷。

於往後期間，倘估計減值虧損之數額增加或減少，乃由於減值確認後發生之事件所致，則先前確認之減值虧損乃透過調整備抵賬目予以增加或減少。倘撇銷數額其後收回，收回之數額則計入損益表。

(k) 終止確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況將終止確認(即從本集團綜合財務狀況表中剔除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(i)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(ii)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項通過安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團將以本集團持續參與該項資產為限繼續確認該項已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

(I) 金融負債

初始確認及計量

金融負債於初始確認時分類為按公平值計入損益之金融負債、衍生工具或貸款及債項(如適用)。

所有金融負債乃按公平值於初始確認，如為貸款及借款，則扣除直接應佔交易成本於初始確認。

其後計量

金融負債之其後計量視乎其以下之分類而定：

按公平值計入損益之金融負債

按公平值計入損益之金融負債包括持作買賣用途之金融負債及於初始確認後指定為按公平值計入損益之金融負債。

金融負債倘以短期購回目的而購買，則分類為持作買賣之負債。此分類包括由本集團訂立之衍生金融工具，但並非指定為香港會計準則第39號所界定對沖關係中之對沖工具。獨立附帶在內衍生工具亦歸類為持作買賣，除非被指定用作有效對沖工具則另作別論。持作買賣之負債之損益在損益表中確認。於損益表中確認之淨公平值收益或虧損不包括該等金融負債所支付之任何利息。

於初始確認後劃分為按公平值計入損益之金融負債在初始確認當日及僅在符合香港會計準則第39號之標準下方獲劃分。

貸款及借款

初始確認後，付息貸款及借款其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若貼現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債終止確認時及透過實際利率攤銷過程在損益表內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中之融資成本內。

可換股債券

可換股債券中顯示負債特徵之部分，於扣除交易成本後在財務狀況表中確認為負債。

倘可換股債券之換股期權顯示嵌入式衍生工具之特徵，則與其負債部分分開入賬。於首次確認時，可換股債券之衍生工具部分按公平值計量，並列為衍生金融工具部分。若所得款項超出首次確認為衍生工具部分之金額，則超出金額確認為負債部分。交易成本根據所得款項於工具首次確認時在負債與衍生工具部分之間之分配，分別列為可換股債券負債部分之交易成本及衍生工具部分之交易成本。有關負債部分之交易成本部分於首次確認時確認為負債部分。有關衍生工具部分則即時在損益表內確認。

(m) 終止確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時終止確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之終止確認及一項新負債之確認，而有關賬面值之間之差額乃於損益表內確認。

(n) 抵銷金融工具

倘目前存在可執行之法律權力抵銷已確認金額，且計劃以淨額結算或同時變現資產及償付負債，方會抵銷金融資產及金融負債並在財務狀況表內呈報有關淨額。

(o) 衍生金融工具

初始確認及其後計量

本集團持有外幣期權合約等若干衍生金融工具作買賣用途。該等衍生金融工具乃根據衍生合約訂立當日之公平值初始確認，並隨後按公平值重新計量。衍生工具於公平值為正數時列賬為資產，於公平值為負數時則列賬為負債。

衍生工具公平值變動所產生之任何收益或虧損乃直接計入損益表。

(p) 收入確認

在經濟利益可能流入本集團以及收入能可靠計量時，收入將按下列基準確認：

- (i) 租金收入，乃以時間比例按租賃年期確認
- (ii) 利息收入，乃以應計方式按金融工具之估計年期(或較短期間，倘適用)使用實際利息法將日後估計之現金收入折扣計算金融資產之賬面淨值；
- (iii) 股息收入，乃於確定股東之股息享有權時確認；及
- (iv) 出售按公平值計入損益之投資之收益或虧損淨額，乃於交換有關合約票據成交當日確認。收益或虧損淨額指銷售所得款項與投資之賬面值之間的差額，而任何先前確認之公平值變動另外於損益表內呈列。

(q) 外幣

本財務報表乃以本公司之功能及呈報貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益表內確認。根據外幣歷史成本計算之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。

若干海外附屬公司及合營公司之功能貨幣為港幣以外之貨幣。於報告期末，該等實體之資產及負債均按報告期末之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣，而該等公司之損益表按年度內之加權平均匯率換算為港幣。產生之匯兌差額乃於其他全面收益確認及於匯兌平衡儲備累計。於出售海外業務時，有關該特定海外業務之其他全面收益部分將於損益表內確認。

就綜合現金流量表而言，海外附屬公司之現金流量乃以出現現金流量當日適用之匯率換算為港幣。海外附屬公司於年內經常出現之現金流量項目則以年內之加權平均匯率換算為港幣。

(r) 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

本期及過往期間之即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)，並經考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其於財務申報中之賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司及合營公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見將來可能不會撥回。

所有可扣減之暫時性差額及未動用之稅項抵免與任何未動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以可能產生足夠應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司及合營公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見將來可撥回及有可動用應課稅盈利抵扣所動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部分遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產變現或負債清償時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率及稅務法例計算。

倘存在能以即期稅項資產抵銷即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項與同一應課稅實體及稅務機關有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

(s) 租賃

凡有關資產之擁有權所附之絕大部分回報及風險保留於出租人之租賃均列為經營租賃。倘若本集團為出租人，本集團將按照租約年期以直線法，分別將經營租賃之資產納入非流動資產及將於經營租賃之應收租金納入損益表內記賬。倘若本集團為承租人，該等經營租賃之應付租金乃按租約年期以直線法於損益表中扣除。

(t) 僱員福利

股份形式之付款

本公司執行股份認購權計劃，旨在向為本集團經營之成功作出貢獻之合資格參與人提供鼓勵及獎勵。本集團之僱員(包括董事)以股份形式之付款方式獲取報酬，而僱員提供之服務則作為股本工具之代價(「股份結算交易」)。

於二零零二年十一月七日後授出予僱員之股份結算交易之成本，乃參考授予該股份日期之公平值計算。該公平值由外聘估值師以畢蘇期權定價模式釐定。

就股份結算交易之成本，連同相應之股本增加，乃按業績表現及/或服務之條件獲履行之期間於僱員福利開支內確認。就股份結算交易於各報告期末確認直至生效日期為止之累計支出，反映生效期之屆滿及本集團就最終將予生效之股本工具數目作出之最佳估計予以確認。在某一期間之損益表扣除或計入之數額，為該期間之期初及期末確認之累計開支之變動。

最終並無生效之獎勵不會確認開支，惟須視乎市場或非生效條件而生效之股份結算交易除外，此情況下將視作將予生效，不論是否已符合市場或非生效條件，惟須其他按業績表現及/或服務條件均已符合方可。

倘股份結算獎勵之條款經修訂，所確認之開支須最少達到猶如條款未經修訂之水平(如已達到獎勵之原本條款)。此外，倘按修訂日期計算，任何修訂將使股份形式之付款之公平值總額增加，或對僱員帶來其他利益，則應就修訂確認開支。

倘股份結算獎勵被註銷，應被視為已於註銷日期生效，並即時確認獎勵之任何尚未確認開支。此包括於本集團或僱員控制範圍內非生效條件未獲達成之任何獎勵。然而，倘一新獎勵替代已註銷之獎勵，且於授予日期指定為替代獎勵，則如前段所述，已註銷及新獎勵均應被視為原獎勵之修訂。

已授出但未行使之股份認購權之攤薄影響，於計算每股普通股盈利時反映為額外股份攤薄。

僱員退休計劃

本集團根據強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予合資格參與強積金計劃之僱員。供款乃按參與計劃之僱員獲得之基本薪金之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益表中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款(不包括本集團之僱主自願性供款)於供款時悉數歸予僱員，而若僱員於可悉數享有本集團為其作出之僱主自願性供款前離職，僱主自願性供款則根據強積金計劃之規則退還予本集團。

本集團於中國內地之附屬公司之僱員需要參與由當地市政府所提供之中央退休金計劃。該等附屬公司需要以其工資成本之某一百分率作為相關中央退休金計劃之供款。當供款根據中央退休金計劃之規則應予以支付時，便會於損益表中扣除。

(u) 關連人士

任何一方如屬以下情況，即視為本集團之關連人士：

(a) 該方為以下人士或為該人士之近親且該人士

- (i) 擁有本集團之控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團具有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司之主要管理人員其中一名成員；

或

(b) 該方為一實體，且以下任何一種情況適用：

- (i) 實體及本集團為同一集團之成員公司；
- (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體之母公司、附屬公司或同系附屬公司)之聯營公司或合營公司；
- (iii) 實體及本集團為同一第三方之合營公司；
- (iv) 一間實體為第三方實體之合營公司，而另一間實體為該第三方實體之聯營公司；
- (v) 實體為終止僱用後福利計劃，乃為本集團或與本集團有關連之實體之僱員福利而設；
- (vi) 實體受(a)所識別之人士控制或共同控制；及
- (vii) (a)(i)所識別之人士對實體具有重大影響力或為實體(或實體母公司)之主要管理人員其中一名成員。

(v) 現金及現金等價物

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額、須承受價值改變之非重大風險及於購入起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理組成之一部分。

(w) 撥備

倘因過往事件產生現有責任(法定或推定)及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益表內融資成本中。

(x) 借款成本

與收購及建造合資格資產(即需要長時間才可以達到擬定可使用或可出售狀態之資產)直接相關之借款成本會作為該等資產之部分成本資本化。當資產大致可達到擬定可使用或可出售狀態時，該等借款成本資本化將會終止。所有其他借款成本於產生期間列為開支。借款成本包括實體就借用資金所產生之利息及其他成本。

三、 重大會計判斷及估計

編製本集團之財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債之申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

(a) 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

經營租賃承擔—本集團作為出租人

本集團已就其物業組合訂立商業物業租賃。本集團已根據對各安排之條款及條件之評估，決定其保留根據經營租賃出租之該等物業擁有權所附之所有重大風險及回報。

投資物業與業主自用物業之分類

本集團決定物業是否符合投資物業之資格，並已制訂作出判斷之準則。投資物業乃持作為賺取租金或資本增值或兩者之物業。因此，本集團會考慮一項物業產生之現金流量是否大致上獨立於本集團所持之其他資產。某些物業之部分乃持作為賺取租金或資本增值，而另一部分則持作為用於生產或供應貨品或服務或作行政用途。倘該等部分可以分開出售或根據融資租賃分開出租，本集團將有關部分獨立入賬。倘該等部分無法分開出售，則只會在於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有之部分並不重大時，有關物業才會列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，以決定附屬服務是否重要以致物業並不符合投資物業之資格。

(b) 估計之不明朗因素

下文載述於報告期末有關日後及估計之不明朗因素之其他主要來源之主要假設，而具有重大風險導致須對下一個財政年度內資產及負債之賬面值作出重大調整。

商譽減值

本集團最少每年釐定商譽是否減值。這需要估計獲劃撥商譽之現金產生單位之使用價值。估計使用價值須由本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。於二零一三年十二月三十一日，商譽賬面值為港幣228,310,000元(二零一三年三月三十一日：無)。進一步詳情載於附註十八。

非金融資產(商譽除外)減值

本集團於各報告期結束時評估所有非金融資產是否出現減值跡象。倘有跡象顯示可能不可收回其他非金融資產賬面值，則對該等資產進行減值測試。如資產或現金產生單位之賬面值超過其可收回金額(為其公平值減出售項目之銷售成本與其使用價值兩者之較高者)，即存在減值。公平值減出售項目之銷售成本乃根據來自類似資產之公平原則交易中具約束力銷售交易之可得數據或可觀察市價減出售資產所增加成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計來自該項資產或現金產生單位之預期未來現金流量，並選取適當折現率以計算該等現金流量之現值。

對其他應付款項之攤銷成本之估計

本集團之長期其他應付款項乃非衍生金融負債，並以攤銷成本列賬。攤銷成本乃按償還應付款項時估計之未來現金流出計算之折現現金流量模式計算。本集團須就釐定於報告日之價值對預期未來現金流量作出假設及估計，包括適當之折現率，以計算該等現金流量淨值之現值。

可換股債券之計量

於發行可換股債券時，負債部分之公平值乃使用同等非可換股債券之市值釐定；而該數額乃按攤銷成本基準列為負債，直至換股或贖回被註銷為止。釐定負債部分須對市場利率作出估計。

就可換股債券之附帶在內衍生工具而言，本集團運用判斷選擇適當之估值方法並主要根據發行日期及報告期末存續之市況作出假設。估值模型須輸入主觀假設，包括股份價格、預期波幅及無風險利率。主觀輸入值假設之變動可嚴重影響公平值估計。截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，可換股債券衍生工具部分公平值變動所得之公平值虧損約為港幣 3,795,000 元(截至二零一三年三月三十一日止年度：公平值收益為港幣 107,812,000 元(經重列))。

四、 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或虧損(即計量經調整除稅前盈利或虧損)評估。經調整除稅前盈利或虧損乃與本集團之除稅前盈利或虧損貫徹計量，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。

財務報表附註 (續)

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)
附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號經營分類呈列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%。

五、收入及其他收入

收入(亦為本集團之營業額)及其他收入之分析列載如下：

	集團	
	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
	12,487	24,091
<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
	3,778	4,053

財務報表附註 (續)

六、 除稅前盈利/(虧損)

除稅前盈利/(虧損)乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	集團	
	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)
折舊	431	128
減：計入發展中物業之折舊	(24)	—
	<u>407</u>	<u>128</u>
僱員福利支出(包括附註八所披露之董事酬金)：		
薪金、工資及福利	14,258	9,367
僱員退休計劃供款	1,122	264
	<u>15,380</u>	<u>9,631</u>
減：納入物業開發項目成本內之僱員成本：		
薪金、工資及福利	(6,249)	(2,174)
僱員退休計劃供款	(408)	—
	<u>8,723</u>	<u>7,457</u>
核數師酬金	1,000	605
出售物業、廠房及設備項目虧損	37	—
根據經營租賃最低租賃支出之土地及建築物	1,684	1,200
租金收入總額	(424)	(756)
減：支出	80	197
租金收入淨額	<u>(344)</u>	<u>(559)</u>
外匯兌換差額(淨額)	<u>3,138</u>	<u>(214)</u>

七、 融資成本

	集團	
	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	59,481	75,127
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	121	557
須於五年內全數償還之其他應付賬項之利息	47,511	-
	107,113	75,684
減：納入成本賬項內之融資成本	(20,497)	-
	86,616	75,684

八、 董事酬金

根據上市規則及香港公司條例第 161 條披露之期內/年內董事酬金如下：

	集團	
	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
袍金	715	1,002
其他酬金：		
薪金及其他津貼	2,384	3,614
僱員退休計劃供款	22	30
	3,121	4,646

財務報表附註 (續)

(a) 非執行董事及獨立非執行董事

於期內/年內支付予非執行董事及獨立非執行董事之袍金如下：

	集團	
	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
非執行董事：		
龐述英先生	77	108
吳季楷先生*	77	108
梁蘇寶先生*	77	108
黃寶文先生*	77	108
獨立非執行董事：		
李家暉先生	99	138
李才生先生	77	108
賈潔女士**	77	108
	561	786
	561	786

* 吳季楷先生、梁蘇寶先生及黃寶文先生於二零一三年十二月十八日已調任為本公司執行董事。

** 賈潔女士辭任本公司之獨立非執行董事，由二零一三年十二月十八日起生效。

於期內並無其他應付予非執行董事及獨立非執行董事之酬金(截至二零一三年三月三十一日止年度：無)。

(b) 執行董事

	袍金 港幣千元	薪金及 其他津貼 港幣千元	僱員退休 計劃供款 港幣千元	酬金總計 港幣千元
截至二零一三年十二月三十一日 止九個月期間				
龐述賢先生	77	1,722	11	1,810
鄭瑞生先生	77	662	11	750
	<u>154</u>	<u>2,384</u>	<u>22</u>	<u>2,560</u>
截至二零一三年三月三十一日止年度				
龐述賢先生	108	2,623	15	2,746
鄭瑞生先生	108	991	15	1,114
	<u>216</u>	<u>3,614</u>	<u>30</u>	<u>3,860</u>

於期內/年內並無與上述董事訂立任何放棄或同意放棄任何薪金之安排。

若干其他董事，包括作為本公司執行董事之羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐，以及作為本公司獨立非執行董事之陳晴女士、簡麗娟女士及石禮謙先生，GBS, JP，已於二零一三年十二月十八日獲委任。董事袍金及擔任本公司董事會委員會(包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會)主席或成員之酬金已由二零一三年十二月十八日起修訂，詳情如下：

- (i) 擔任董事之袍金每年港幣 100,000 元；
- (ii) 擔任審核委員會主席之酬金每年港幣 100,000 元；
- (iii) 擔任審核委員會成員之酬金每年港幣 50,000 元；
- (iv) 擔任提名委員會主席或成員之酬金每年港幣 30,000 元；及
- (v) 擔任薪酬委員會主席或成員之酬金每年港幣 30,000 元。

財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間，上述董事有權享有董事袍金總額港幣794,000元(截至二零一三年三月三十一日止年度：港幣1,002,000元)，包括由二零一三年十二月十八日起擔任本公司董事之袍金(截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間為港幣54,000元)、擔任審核委員會成員之酬金(作為其主席於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間為港幣4,000元及作為成員於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間為港幣8,000元)、擔任提名委員會成員之酬金(截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間為港幣7,000元)及擔任薪酬委員會成員之酬金(截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間為港幣6,000元)(如適用)。

九、高級行政人員酬金

期內五名最高薪酬人士中包括兩名(截至二零一三年三月三十一日止年度：兩名)董事，其薪酬詳情已於財務報表附註八內披露。期內其餘三名(截至二零一三年三月三十一日止年度：三名)非董事人士之薪酬詳情如下：

	集團	
	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
薪金及其他酬金	987	1,043
僱員退休計劃供款	23	42
	<u>1,010</u>	<u>1,085</u>

其餘三名(截至二零一三年三月三十一日止年度：三名)人士之酬金範圍為低於港幣1,000,000元(截至二零一三年三月三十一日止年度：低於港幣1,000,000元)。

十、所得稅

	集團	
	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		
過往年度超額撥備	451	—
期內/年內之稅項抵免總額	<u>451</u>	<u>—</u>

由於本集團有承傳自過往年度之可動用稅項虧損以抵銷期內及上年度產生之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備。

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。

適用於按本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算除稅前盈利/(虧損)之稅項金額與按實際稅率計算之稅項抵免之對賬如下：

	集團	
	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)
除稅前盈利/(虧損)	<u>(88,662)</u>	<u>52,771</u>
按香港法定稅率 16.5% (截至二零一三年三月三十一日止年度：16.5%)		
計算之稅項	(14,629)	8,707
就過往年度作出即期稅項之調整	(451)	—
應佔一合營公司之虧損	(2,861)	(3,901)
其他司法權區之較高稅率	(1,260)	(471)
毋須課稅之收入	(3,725)	(13,445)
不可用作扣稅之支出	22,086	11,874
動用過往年度之稅項虧損	(101)	(2,809)
未確認之稅項虧損	498	45
其他	(8)	—
按本集團實際稅率 0.5% (截至二零一三年三月三十一日止年度：無)		
計算之稅項抵免	<u>(451)</u>	<u>—</u>

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。

十一、 母公司股份持有人應佔虧損

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之母公司股份持有人應佔綜合虧損包括虧損港幣 13,709,000 元(於截至二零一三年三月三十一日止年度：港幣 605,000 元)，已於本公司之財務報表內處理入賬(附註廿八(b))。

十二、 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)。

十三、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利/(虧損)

(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份數目計算，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>	
母公司普通股股份持有人應佔盈利，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>

財務報表附註 (續)

十四、物業、廠房及設備 集團

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年十二月三十一日					
於二零一三年三月三十一日及 二零一三年四月一日：					
成本：	51	731	1,044	-	1,826
累積折舊	(37)	(459)	(159)	-	(655)
賬面淨額	<u>14</u>	<u>272</u>	<u>885</u>	<u>-</u>	<u>1,171</u>
於二零一三年四月一日，					
扣除累積折舊後	14	272	885	-	1,171
收購附屬公司(附註廿九)	126	518	527	177	1,348
添置	338	593	446	67	1,444
期內折舊撥備	(122)	(142)	(167)	-	(431)
出售	-	(10)	(27)	-	(37)
滙兌調整	4	17	36	3	60
於二零一三年十二月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>360</u>	<u>1,248</u>	<u>1,700</u>	<u>247</u>	<u>3,555</u>
於二零一三年十二月三十一日：					
成本	523	1,772	1,785	247	4,327
累積折舊	(163)	(524)	(85)	-	(772)
賬面淨值	<u>360</u>	<u>1,248</u>	<u>1,700</u>	<u>247</u>	<u>3,555</u>

	租賃物業 裝修 港幣千元	傢私、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年三月三十一日					
於二零一二年四月一日：					
成本	51	632	246	-	929
累積折舊	(27)	(412)	(135)	-	(574)
賬面淨額	<u>24</u>	<u>220</u>	<u>111</u>	<u>-</u>	<u>355</u>
於二零一二年四月一日，					
扣除累積折舊後	24	220	111	-	355
添置	-	143	797	-	940
年內折舊撥備	(10)	(94)	(24)	-	(128)
滙兌調整	-	3	1	-	4
於二零一三年三月三十一日，					
扣除累積折舊後	<u>14</u>	<u>272</u>	<u>885</u>	<u>-</u>	<u>1,171</u>
於二零一三年三月三十一日：					
成本	51	731	1,044	-	1,826
累積折舊	(37)	(459)	(159)	-	(655)
賬面淨值	<u>14</u>	<u>272</u>	<u>885</u>	<u>-</u>	<u>1,171</u>

十五、 投資物業

	集團 港幣千元
於二零一二年四月一日之賬面值	80,000
公平值調整之收益	<u>8,000</u>
於二零一三年三月三十一日及二零一三年四月一日之賬面值	88,000
出售附屬公司(附註三十)	<u>(88,000)</u>
於二零一三年十二月三十一日之賬面值	<u>-</u>

本集團之投資物業乃位於香港，並按中期租約持有。

根據獨立專業合資格估值師行領域測量師行有限公司進行之估值，本集團之投資物業於二零一三年三月三十一日被重估為港幣88,000,000元。本集團管理層每年會選定將予委任之外聘估值師，以為本集團物業進行外部估值。甄選標準包括市場知識、聲譽、獨立性及是否維持專業水準。本集團管理層亦於就中期及年度財務申報進行估值時，亦每年兩次與估值師就估值假設及估值結果進行討論。若干投資物業於上一年度根據經營租約出租予第三方，進一步概要詳情載於財務報表附註四內。

財務報表附註 (續)

十六、發展中物業

	集團 港幣千元
收購附屬公司(附註廿九)	3,393,828
添置	105,890
匯兌調整	13,206
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日之結存	3,512,924
計入流動資產之部分	(2,204,292)
	<hr/>
非流動部分	1,308,632
	<hr/> <hr/>

本集團之發展中物業乃位於中國內地。

十七、於一合營公司之投資

	集團	
	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
應佔資產淨值	561,713	546,607
予一合營公司貸款	13,878	12,741
	<hr/>	<hr/>
	575,591	559,348
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

予合營公司貸款為無抵押、免息及無固定還款期。董事認為，該貸款被視為於合營公司之類似股本投資。

於報告期末，本集團之合營公司之詳情如下：

名稱	註冊成立/ 營業地點	所持已發行 股份之詳情	集團應佔股本權益百分率		主要業務
			二零一三年 十二月三十一日	二零一三年 三月三十一日	
Faith Crown Holdings Limited 信冠控股有限公司 (「Faith Crown」)	英屬維爾京群島	普通股每股 面值1美元	50	50	投資控股

該合營公司由本公司間接持有。

Faith Crown 被視為本集團之重要合營公司，並採用權益法入賬。

下表說明 Faith Crown 之財務資料概要，已就會計政策之任何差異作出調整，並與財務報表中之賬面值進行對賬：

	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	1,191,914	920,417
流動資產	-	200,000
流動負債	(40,732)	-
非流動負債	(27,755)	(27,202)
母公司股份持有人應佔資產淨值	<u>1,123,427</u>	<u>1,093,215</u>
與本集團於合營公司之權益對賬：		
本集團擁有權百分率部分	50%	50%
本集團分佔此合營公司之資產淨值	<u>561,713</u>	<u>546,607</u>
	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
利息收入	76,869	50,418
其他收入	128	-
行政費用	(1,689)	(3,138)
所得稅	(40,632)	-
期內/年內盈利	<u>34,676</u>	<u>47,280</u>
其他全面收益/(虧損)	<u>(4,464)</u>	<u>1,816</u>

十八、商譽

集團
港幣千元

收購附屬公司：

於二零一三年十二月三十一日之成本及賬面淨值(附註廿九(a))

228,310

於二零一三年十二月三十一日，並無就商譽作出任何減值。

商譽之減值測試

透過企業合併所得之商譽已分配至物業發展現金產生單位。物業發展現金產生單位於二零一三年十二月三十一日之可收回金額乃根據使用高級管理層批准之五年期財務預算預測之現金流量計算之使用價值釐定。已編製預測現金流量以反映物業項目(包括住宅、商業及酒店建築物)之發展計劃。現金流量預測所應用之折現率為22.8%。

計算二零一三年十二月三十一日之物業發展現金產生單位之使用價值時已運用假設。以下載述管理層進行商譽之減值測試時根據其預測現金流量之各項主要假設：

折現率—所用折現率乃於稅前，指物業發展現金產生單位特定風險之現行市場評估，當中考慮到貨幣之時間價值及並無納入現金流量估計之相關資產之個別風險。折現率乃根據本集團及其業務分類之特定情況計算，並自其資本加權平均成本(「資本加權平均成本」)計算得出。資本加權平均成本計及債務及權益。權益成本自本集團投資者之預期投資回報計算得出。債務成本乃根據本集團有責任償還之付息債項計算。分類特定風險乃透過應用個別因子納入。因子會根據公開可得市場數據每年進行評估。

建築材料價格通脹—釐定建築材料價格通脹所用之基準為原材料採購地中國內地於預算年度之預測價格指數。

物業發展、折現率及建築材料價格通脹之主要假設所獲賦予之價值與外部資料來源一致。

十九、 應收賬項、按金及預付款項

		集團	
		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
		附註	
非流動資產			
預付款項	(a)	<u>58,115</u>	<u>42,823</u>
流動資產			
預付款項		443	70
按金		2,078	554
其他應收賬項		<u>8,845</u>	<u>1,303</u>
		<u>11,366</u>	<u>1,927</u>

上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產與按金及近期並無拖欠記錄之其他應收賬項有關。

附註：

- (a) 所產生成本相關金額與在中華人民共和國(「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，並已獲取相關確認，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。

二十、 持有至到期日投資

該數額指設有固定到期日之非上市存款證。所有非上市存款證均以人民幣計值，固定年利率介乎2.75%至3.20%(二零一三年三月三十一日：年利率2.75%至3.10%)。本集團之持有至到期日投資約港幣19,184,000元(二零一三年三月三十一日：港幣18,570,000元)已抵押予銀行作為本集團所獲銀行融資之擔保(附註廿三)。

廿一、 按公平值計入損益之金融資產

	集團	
	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
香港上市股本投資，按市值	67,269	66,875
香港上市債務投資，按市值	22,537	22,824
海外上市債務投資，按市值	18,428	18,247
外幣期權合約，按公平值	7,811	-
	116,045	107,946

於報告日期之上述上市股本投資、上市債務投資及外幣期權合約均分類為持作買賣。

本集團按公平值計入損益之金融資產約港幣16,635,000元(二零一三年三月三十一日：港幣17,228,000元)已抵押予銀行作為本集團所獲銀行融資之擔保(附註廿三)。

廿二、應付賬項及費用以及其他應付款項

	集團	
	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
流動負債		
應付賬項	56,845	8,077
應計費用	4,780	771
應付同系附屬公司款項	32,139	-
	<u>93,764</u>	<u>8,848</u>
非流動負債：		
其他應付款項		
應付中層控股公司款項	627,551	-
應付一同系附屬公司款項	1,393,207	-
應付一合營公司款項	1,208,653	-
	<u>3,229,411</u>	<u>-</u>

非流動負債項下之其他應付款項乃以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，並由報告期末起三年內攤還。

計入流動負債之應付同系附屬公司之結存為無抵押、免息及無固定還款期。

廿三、 附息銀行債項

集團	二零一三年十二月三十一日			二零一三年三月三十一日		
	合約年利率 (%)	到期日	港幣千元	合約年利率 (%)	到期日	港幣千元
即期						
銀行貸款－有抵押	1.31	二零一四年	<u>12,212</u>	1.31	二零一三年	<u>12,212</u>
分析為：						
須於一年內或按要求償還之銀行貸款			<u>12,212</u>			<u>12,212</u>

本集團港幣73,400,000元(二零一三年三月三十一日：港幣73,400,000元)之融資(其中港幣12,212,000元(二零一三年三月三十一日：港幣12,212,000元)已於報告期末動用)乃以抵押本集團港幣37,540,000元(二零一三年三月三十一日：港幣48,765,000元)之若干定期存款、銀行結存、按公平值計入損益之金融資產以及持有至到期日投資作擔保。

廿四、 衍生金融工具/可換股債券

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無(二零一三年三月三十一日：兩類)未贖回可換股債券(「可換股債券」)。

可換股債券及期內/年內變動之詳情如下：

(a) 二零一零年可換股債券

於二零零七年五月十七日，本公司之全資附屬公司業上有限公司發行本金額港幣205,000,000元可換股債券(「二零一零年可換股債券」)，到期日為二零一零年五月十六日。

換股權可於二零零七年七月十六日至二零一零年五月二日期間任何時間內行使。

二零一零年可換股債券乃不付息且無抵押。

因二零一零年可換股債券之到期日由二零一一年五月十六日進一步延長至二零一三年二月十四日(詳情見下文)，債務部分之實際利率已由11.4%改變至5.3%。

二零一零年可換股債券之持有人有權按每股港幣0.205元之初步換股價(可予調整)將二零一零年可換股債券轉換為本公司之普通股。由於二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價調整為每股港幣0.20元(可予調整)。

倘任何二零一零年可換股債券未被轉換，其將於原到期日二零一零年五月六日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之115.97%被贖回。

於二零零七年十月三十日，本金總額為港幣61,500,000元之二零一零年可換股債券按每股港幣0.205元之換股價被轉換為300,000,000股普通股。

(a) 二零一零年可換股債券(續)

於二零一零年四月二十六日，本集團與二零一零年可換股債券持有人訂立修訂契約，將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年可換股債券之到期日由二零一零年五月十六日延長至二零一一年五月十六日。換股價維持於每股港幣 0.20 元 (可予調整)，倘任何二零一零年可換股債券於其後未被轉換，其須於經延長之到期日二零一一年五月十六日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 121.84% 被贖回。詳情載於本公司於二零一零年四月二十六日刊發之公佈。此二零一零年可換股債券之到期日之延期已於二零一零年六月七日獲本公司獨立股東批准。

於二零一零年四月二十七日，本金總額為港幣 2,050,000 元之二零一零年可換股債券按每股港幣 0.20 元之換股價被轉換為 10,250,000 股普通股。

根據於二零一零年八月三十日生效之股份拆細(「股份拆細」)，二零一零年可換股債券之換股價由每股港幣 0.20 元進一步調整為每股港幣 0.04 元。

於二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日，本集團訂立另一份修訂契約，進一步將本金額港幣 141,450,000 元之二零一零年可換股債券之到期日分別由二零一一年五月十六日延長至二零一三年二月十四日；及由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。本集團可於二零一三年二月十四日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 132.84% 及於二零一三年九月三十日按二零一零年可換股債券未贖回本金額之 137.03% 贖回所有餘下之二零一零年可換股債券。詳情分別載於本公司於二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此等二零一零年可換股債券之延期已分別於二零一一年六月九日及於二零一三年一月十一日獲本公司獨立股東批准。

董事認為，由本集團分別於二零一零年四月二十六日、二零一一年四月二十七日及二零一二年十一月十六日訂立之修訂契約導致二零一零年可換股債券條款出現變動，惟無重大修訂。

於本期間內，於二零一三年九月十六日，本金總額為港幣 141,450,000 元之二零一零年可換股債券按換股價每股港幣 0.04 元被悉數轉換為 3,536,250,000 股新普通股。於二零一三年十二月三十一日，二零一零年可換股債券並無未贖回本金額。

(b) 二零一三年可換股債券

於二零零八年二月十五日，本公司之全資附屬公司添濠有限公司發行本金額為港幣 200,000,000 元之可換股債券（「二零一三年可換股債券」），到期日為二零一三年二月十四日。

二零一三年可換股債券乃不付息且無抵押。

負債部分之實際利率為 12.19%。

換股權可於二零零八年二月二十九日至二零一三年一月三十一日期間任何時間內行使。

二零一三年可換股債券之持有人有權按每股港幣 0.60 元之初步換股價（可予調整）將二零一三年可換股債券轉換為本公司之普通股，由於在二零零九年二月二十五日發行新可換股債券，故換股價調整為每股港幣 0.30 元（可予調整）。

倘任何二零一三年可換股債券未被轉換，其將於到期日按二零一三年可換股債券未贖回本金額之 128.01% 被贖回。

選擇權乃由本集團授出，可額外認購本金額最高達港幣 200,000,000 元之另一批可換股債券（「選擇權債券」），期滿日為二零一二年十一月十六日。

二零一三年可換股債券包括三個部分：債務部分、衍生工具及就選擇權債券之認購選擇權之內置衍生金融負債。

根據於二零一零年八月三十日生效之股份拆細，二零一三年可換股債券之換股價由每股港幣 0.30 元進一步調整為每股港幣 0.06 元。

於二零一二年十一月十六日，本集團訂立修訂契約，將本金總額港幣 200,000,000 元之二零一三年可換股債券之到期日由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。本集團可於二零一三年九月三十日按二零一三年可換股債券未贖回本金額之 132.05% 贖回所有餘下之二零一三年可換股債券。詳情載於本公司於二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此二零一三年可換股債券之到期日之延期已於二零一三年一月十一日獲本公司獨立股東批准。

於二零一二年十一月十六日，本集團亦訂立延期協議，將選擇權之到期日由二零一二年十一月十六日延長至二零一三年七月二日，而選擇權債券之到期日則由二零一三年二月十四日延長至二零一三年九月三十日。詳情載於本公司於二零一二年十一月十六日刊發之公佈。此等選擇權之到期日及選擇權債券之到期日之延期已於二零一三年一月十一日獲本公司之獨立股東批准。

董事認為本集團於二零一二年十一月十六日訂立之修訂契約及延期協議導致二零一三年可換股債券及選擇權債券之條款出現變動，惟並無重大修訂。

於本期間內，於二零一三年七月二日，本金額港幣 200,000,000 元之選擇權債券已獲二零一三年可換股債券之持有人認購。於二零一三年九月十六日，本金總額分別為港幣 200,000,000 元及港幣 200,000,000 元之二零一三年可換股債券及選擇權債券被轉換為 3,333,333,332 及 3,333,333,332 股新普通股，換股價均為每股港幣 0.06 元。於二零一三年十二月三十一日，二零一三年可換股債券及選擇權債券並無未贖回本金額。

可換股債券內含之換股權乃確認為衍生金融負債並於初始確認時按公平值計量及於各其後報告日期重新計量。所得款項分別超出初始確認為可換股債券衍生工具部分之數額確認為負債部分，並於其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

二零一三年可換股債券內含之認購權亦獲確認為衍生金融負債，並於初始確認時按公平值計量及於各其後報告日期重新計量。

可換股債券之負債部分及衍生金融工具之變動如下：

	負債 部分 港幣千元	衍生 金融工具 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年四月一日			
如早前呈報	411,243	49,894	461,137
過往年度調整(附註四十)	(67,723)	79,078	11,355
經重列	343,520	128,972	472,492
公平值變動(經重列)	—	(107,812)	(107,812)
估算利息(經重列)	75,127	—	75,127
於二零一三年三月三十一日	<u>418,647</u>	<u>21,160</u>	<u>439,807</u>
於二零一三年四月一日			
如早前呈報	444,266	7,878	452,144
過往年度調整(附註四十)	(25,619)	13,282	(12,337)
經重列	418,647	21,160	439,807
發行選擇權債券	175,228	24,772	200,000
期內換股	(653,356)	(49,727)	(703,083)
公平值變動	—	3,795	3,795
估算利息	59,481	—	59,481
於二零一三年十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

廿五、遞延稅項負債

期內遞延稅項負債之變動如下：

	集團
	收購附屬公司
	產生之
	公平值
	調整
	港幣千元
收購附屬公司及於二零一三年十二月三十一日(附註廿九(a))	<u>362,536</u>

於報告期末，本集團於香港產生之稅項虧損為港幣 74,157,000 元(二零一三年三月三十一日：港幣 97,111,000 元)。於香港產生之稅項虧損可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於該等虧損已在錄得虧損之附屬公司產生一段時間，且不認為將可能存在可動用稅項虧損之應課稅盈利，故並無就該等虧損確認為港幣 12,236,000 元之遞延稅項資產(二零一三年三月三十一日：港幣 16,023,000 元)。

根據中國企業所得稅法，在中國內地成立之外商投資企業向外國投資者宣派之股息按 10% 徵收預扣稅。該規定於二零零八年一月一日起生效，並適用於二零零七年十二月三十一日後賺取之盈利。倘中國內地與外國投資者所在司法權區之間訂有稅務條約，則可採用較低之預扣稅稅率。本集團之適用稅率為 5% 或 10%。因此，本集團須就於中國內地成立之附屬公司由二零零八年一月一日起所產生盈利宣派之股息繳納預扣稅。

概無就本集團在中國內地成立之附屬公司須繳納預扣稅之非匯出盈利應付之預扣稅確認遞延稅項，原因為該等附屬公司於二零一三年十二月三十一日錄得累計虧損。

廿六、股本及股本溢價

	公司		
	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	二零一二年 四月一日 港幣千元 (經重列)
股份			
法定：			
1,250,000,000,000股(二零一三年三月三十一日： 1,250,000,000,000股)每股面值港幣0.0002元之普通股	<u>250,000</u>	<u>250,000</u>	
已發行並繳足：			
21,988,047,615股(二零一三年三月三十一日：11,785,130,951 股)每股面值港幣0.0002元之普通股	<u>4,398</u>	<u>2,357</u>	
股本溢價			
普通股	<u>974,859</u>	<u>273,817</u>	<u>273,817</u>

於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一三年三月三十一日止年度，本公司之股本及股本溢價賬之變動概況如下：

	附註	已發行 股份數目	已發行股本 港幣千元	股本溢價賬 港幣千元 (經重列)	總計 港幣千元 (經重列)
於二零一二年四月一日、 二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日		11,785,130,951	2,357	273,817	276,174
轉換可換股債券	(a)	<u>10,202,916,664</u>	<u>2,041</u>	<u>701,042</u>	<u>703,083</u>
於二零一三年十二月三十一日		<u>21,988,047,615</u>	<u>4,398</u>	<u>974,859</u>	<u>979,257</u>

附註：

- (a) 本金總額分別為港幣141,450,000元及港幣400,000,000元之二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券已分別被轉換為3,536,250,000股及6,666,666,664股本公司新普通股，換股價分別為每股港幣0.04元及港幣0.06元。

廿七、 股份認購權計劃

於二零零三年八月二十日股東週年大會上，本公司採納股份認購權計劃(「該計劃」)，據此董事會可酌情邀請本集團內任何公司之任何全職及兼職僱員、董事、供應商、客戶、諮詢人、顧問或股東由採納該計劃日期起計十年內任何時間接納本公司可認購普通股之認購權。

根據該計劃及本集團其他股份認購權計劃，於行使將予授出所有認購權而可能發行之股份總數，合共不得超過批准該計劃日期已發行股份之10%(「10%上限」)。本公司可取得本公司股東批准更新10%上限，惟在已更新上限下根據該計劃及本集團其他計劃行使將予授出之所有認購權而可能發行之股份總數，不得超過批准更新授權日期已發行股份數目之10%。

因行使根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之所有認購權而可能發行之股份最高數目，將不得超過相當於本公司不時已發行股本之30%股份。

於截至建議授出認購權日期止(包括該日)前12個月內根據該計劃及本公司任何其他股份認購權計劃授予各合資格人士認購權獲行使時已發行及可能發行之股份總數(包括已行使、註銷及尚未行使認購權)，未經本公司股東事先批准，不得超過本公司當時已發行股份數目之1%。

根據該計劃授出之認購權必須於授出日期起計6個月內獲接納，惟無論如何不得遲於自採納該計劃日期起計十年期間屆滿之最後一日。於接納時，承授人須向本公司支付港幣10.00元作為授出之代價。

該計劃項下之股份之認購價將由董事會釐定及通知合資格參與者，並至少以下列較高者為準：(i)股份面值；(ii)於授出日期(必須為營業日)聯交所公佈每日報價表所示股份之收市價；及(iii)於緊接授出日期前五個營業日聯交所公佈每日報價表所示股份之平均收市價。

自該計劃生效之日起及直至該計劃於二零一三年八月十九日之有效期屆滿日，概無授出任何股份認購權。

廿八、 儲備

(a) 集團

本集團儲備之數額及於本期間及上年度之有關變動載於第 47 及第 48 頁之財務報表之綜合資本變動表內。

(b) 公司

	附註	股本溢價賬 港幣千元	股本 贖回儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年四月一日		273,817	209	26,801	119,793	420,620
年內虧損		-	-	-	(605)	(605)
於二零一三年三月三十一日 及二零一三年四月一日		273,817	209	26,801	119,188	420,015
期內虧損		-	-	-	(13,709)	(13,709)
轉換可換股債券	廿六(a)	701,042	-	-	-	701,042
於二零一三年 十二月三十一日		<u>974,859</u>	<u>209</u>	<u>26,801</u>	<u>105,479</u>	<u>1,107,348</u>

繳入盈餘乃指因一九九一年進行之集團重組產生之儲備，原指本公司根據重組計劃已發行之股份面值與於收購日期已收購附屬公司當時股份之差額(扣除其後之相關分派)。

根據開曼群島公司法，繳入盈餘可於若干特殊情況下作出分派。

廿九、收購附屬公司

(a) 業務合併—收購Excel Crown集團及Joyous Unity集團

於二零一三年六月二十七日，本集團與Faith Crown及P&R Holdings訂立買賣協議，內容有關收購Excel Crown International Limited佳冠投資有限公司(「Excel Crown」)及其附屬公司(「Excel Crown集團」)以及Joyous Unity Investments Limited喜匯投資有限公司(「Joyous Unity」)及其附屬公司(「Joyous Unity集團」)之全部股本權益，以及將應付前股東之貸款轉讓予本集團。Excel Crown集團及Joyous Unity集團主要在中國成都從事物業發展。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函。本公司獨立股東批准該等交易並載於本公司日期為二零一三年九月十三日之公佈，於該日，Excel Crown集團及Joyous Unity集團之控制權已轉讓予本集團。董事認為，上述收購完成後，本集團之物業組合會大幅增強，並使本集團可專注於中國之物業發展及投資。

於本集團收購Excel Crown及Joyous Unity全部股權前，Excel Crown及Joyous Unity之股東為P&R Holdings及Faith Crown，彼等於Excel Crown及Joyous Unity所持股權分別為70%及30%。

於收購事項日期，Excel Crown集團及Joyous Unity集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	附註	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	十四	844
發展中物業	十六	1,976,832
現金及銀行結存		23,957
應收賬項、按金及預付款項		2,024
應付賬項及費用		(60,241)
應付前股東款項		(493,542)
遞延稅項負債	廿五	(362,536)
資產淨值		1,087,338
加：轉讓予本集團之應付前股東款項		493,542
按公平值計算之可識別資產淨值總額		1,580,880
因收購產生之商譽	十八	228,310
應付現金代價		1,809,190

於收購事項日期，其他應收賬項之公平值及合約總額為港幣1,671,000元。主要從確認Excel Crown集團及Joyous Unity集團有關發展中物業公平值調整之遞延稅項負債而產生之商譽為港幣228,310,000元。預期並無任何商譽就稅項目的進行扣減。

收購Excel Crown集團及Joyous Unity集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價*	-
已收購現金及銀行結存	23,957
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入	<u>23,957</u>

* 根據與賣方訂立之買賣協議，收購Excel Crown集團及Joyous Unity集團之購買代價連同按年利率5%計算之有關應計利息將由本集團於收購事項完成後3年內償付。直至報告期末並無支付任何現金代價，故於完成日期並無有關該收購附屬公司之現金流出。

自收購事項發生以來，Excel Crown集團及Joyous Unity集團並無對本集團貢獻任何收益，原因是其自註冊成立起並無產生任何收益。Excel Crown集團及Joyous Unity集團之虧損總額港幣2,582,000元已計入截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間之本集團綜合損益表內。

倘合併於期初發生，本集團於期內之綜合虧損將為港幣93,077,000元。

(b) 收購物業權益

於二零一三年六月二十七日，本集團亦與Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(於二零一三年九月十六日成為本集團同系附屬公司之上市公司)之全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited (「Regal BVI」)訂立一份買賣協議，內容關於收購Grand Praise Investments Limited(「Grand Praise」)及其附屬公司(「天津集團」)之全部股權。上述交易之詳情載於本公司日期為二零一三年八月二十八日之通函。本公司獨立股東批准該交易並載於本公司日期為二零一三年九月十三日之公佈，於該日，天津集團之控制權已轉讓予本集團。

天津集團主要從事於中國天津之物業發展業務。

由於天津集團之主要資產僅包括位於中國天津市的一幅地塊及現金及銀行結存，董事認為，收購天津集團不會被視為香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併所指之業務收購。故收購天津集團乃作為收購資產及負債入賬。

財務報表附註 (續)

於收購事項日期，天津集團之可識別資產及負債之公平值如下：

	附註	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	十四	504
發展中物業	十六	1,416,996
按金及其他應收款項		38,436
現金及銀行結存		11,172
應計費用及其他應付款項		(6,397)
應付前股東款項		<u>(1,306,689)</u>
資產淨值		154,022
加：轉讓予本集團之應付前股東款項		<u>1,306,689</u>
已收購資產及已承擔負債以及應付代價		<u><u>1,460,711</u></u>

有關收購天津集團之現金流量分析如下：

	港幣千元
現金代價*	-
已收購現金及銀行結存	<u>11,172</u>
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流入	<u><u>11,172</u></u>

- * 根據與賣方訂立之買賣協議，收購天津集團之購買代價連同按年利率5%計算之有關應計利息將由本集團於收購事項完成後3年內償付。直至報告期末並無支付任何現金代價，故於完成日期並無有關該收購資產及負債之現金流出。

三十、 出售附屬公司

於二零一三年六月二十七日，本集團與P&R Holdings就出售Kola Glory Limited及其附屬公司之全部股權及承擔Kola Glory Limited應付本集團款項訂立買賣協議，代價為港幣87,965,000元。出售事項已於二零一三年九月十三日完成。

	附註	港幣千元
所出售淨資產之賬面值：		
投資物業	十五	88,000
應收賬項、按金及預付款項		237
現金及銀行結存		118
應付賬項及費用		(390)
應付本集團款項		(95,147)
		<u>(7,182)</u>
加：轉讓予買方之應付本集團款項		<u>95,147</u>
應收代價*		<u><u>87,965</u></u>

* 根據與P&R Holdings訂立之買賣協議，應收代價將以收購天津集團之應付Regal BVI代價抵銷。因此，於完成日期並無有關該出售附屬公司之現金流入。

有關出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出淨額之分析如下：

	港幣千元
出售之現金及銀行結存以及有關出售附屬公司所產生之現金及現金等值項目流出	<u><u>(118)</u></u>

卅一、 於附屬公司之權益

	公司	
	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
非上市股份，按成本值	—	—
應收附屬公司款項	<u>1,109,614</u>	<u>690,619</u>
	<u><u>1,109,614</u></u>	<u><u>690,619</u></u>

財務報表附註 (續)

應收附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定償還期。董事認為，該等款項被視為類似股本貸款。

於二零一三年三月三十一日，分類為流動負債之應付附屬公司款項為無抵押、免息且並無固定償還期。

主要附屬公司資料如下：

名稱	註冊 成立/註冊 及營運地點	已發行普通股本 之面值/ 註冊資本	本公司應佔 股本權益百分率		主要業務
			二零一三年		
			十二月 三十一日	二零一三年 三月三十一日	
添濠有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務
四海國際財務有限公司*	香港	港幣1元	100	100	金融資產投資
四海國際管理服務有限公司*	香港	港幣1元	100	100	提供管理服務
Evercharm Investments Limited 恒創投資有限公司	英屬維爾京群島	1美元	100	100	金融資產投資
業上有限公司	香港	港幣1元	100	100	財務
新疆麗寶生態開發 有限公司**(「新疆麗寶」)	中國/中國內地	6,800,000美元	100	100 (附註)	物業發展
成都富博房地產開發 有限公司**	中國/中國內地	港幣175,000,000元	100	15	物業發展
天津市富都房地產開發有限公司**	中國/中國內地	人民幣 1,100,000,000元	100	—	物業發展
置富投資開發(成都) 有限公司**	中國/中國內地	港幣336,000,960元	100	15	物業發展

* 本公司之直接附屬公司

** 該等附屬公司根據中國法律註冊為外商獨資企業。

依董事會之意見，上表所列本公司之附屬公司為主要影響本集團於期內之業績或組成本集團資產淨值主要部分之附屬公司。董事會認為若同時詳列其他附屬公司之資料，則會令資料過於冗長。

附註：截至二零一三年三月三十一日止年度，新疆麗寶之直接控股公司由Advanced Industry Limited(本公司非全資附屬公司)變更為立傑有限公司(本公司全資附屬公司)，因此，新疆麗寶成為本集團全資附屬公司。此交易(其構成視作收購)，乃列作股份交易，並因此須轉撥非控權益港幣456,000元至其他儲備。

卅二、 關連交易及關連人士交易

(a) 除於其他財務報表附註內所載之交易及結存外，於期內/年內，本集團之重大關連交易及關連人士交易如下：

	附註	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
百利保之附屬公司*：			
樓宇管理費	(i)	235	493
租金收入	(ii)	270	360
上市債務投資之利息收入	(iii)	743	450
利息支出	(iv)	47,511	-

* 上年度，由於本公司兩名董事亦為該等關連公司之董事及主要管理層人員，故有關各方被視為關連公司。如財務報表附註一所披露，於P&R Holdings收購本集團後，該等關連公司成為本集團之同系附屬公司。

附註：

- (i) 本集團就接受樓宇管理服務向擔任本集團投資物業之樓宇管理人百利保物業管理有限公司支付樓宇管理費。該費用乃按照相關大廈公契之條款支付。
- (ii) 本集團從Regal Hotels International Limited就使用本集團辦公室物業收取租金收入。該費用乃由本集團與該同系附屬公司/關連公司之間互相協定。
- (iii) 有關利息收入按票面年利率4.25%收取。
- (iv) 有關利息支出乃就收購Excel Crown集團、Joyous Unity集團及天津集團應付代價按年息5%計息向P&R Holdings、Faith Crown及Regal (BVI)支付的利息支出。

財務報表附註 (續)

(b) 本集團主要管理層人員之補償：

本集團主要管理層人員為本公司董事。董事之酬金於財務報表附註八披露。

主要管理人員之酬金由薪酬委員會參考個人表現及市價而釐定。

按上市規則第十四A章之定義，上文附註卅二(a)(i)及(ii)所載之關連人士交易亦構成本公司之持續關連交易，惟可獲豁免相關披露事項及其他規定，其中包括根據上市規則第14A.33(3)(a)條之獨立股東批准(「相關規定」)。

按上市規則第十四A章之定義，上文附註卅二(a)(iii)所載關連人士交易並不構成本公司之關連交易或持續關連交易。

上文附註卅二(a)(iv)所載關連人士交易為各項相關交易擬進行之交易(「該等交易」)，其構成本公司根據相關規定之關連交易。本公司已遵守該等交易之相關規定。

卅三、 資產抵押

本集團之銀行債項由以下資產進行抵押：

	集團	
	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
已抵押定期存款	1,721	587
已抵押銀行結存	-	12,380
按公平值計入損益之金融資產	16,635	17,228
持有至到期日投資	19,184	18,570
	<u>37,540</u>	<u>48,765</u>

卅四、 經營租賃安排

(a) 作為出租人

於過往年度，本集團根據經營租賃安排出租其若干投資物業(見附註十五)，經營租賃經商議達成之租期介乎1至2年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一三年三月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	集團
	二零一三年 三月三十一日 港幣千元
於一年內	<u>458</u>

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室物業。租賃經商議達成之租期介乎1至2年。

於二零一三年十二月三十一日，根據於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	集團	
	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
於一年內	1,695	742
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<u>456</u>	<u>16</u>
	<u>2,151</u>	<u>758</u>

於報告期末，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

卅五、 承擔

除於上文財務報表附註卅四(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團尚未履行之承擔如下：

	集團	
	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
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	638,262	357
於一合營公司之投資	<u>-</u>	<u>237,259</u>
	<u>638,262</u>	<u>237,616</u>

財務報表附註 (續)

卅六、按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

二零一三年十二月三十一日

集團

金融資產

	按公平值計入 損益之金融資產 — 持作買賣用途 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	持有至 到期日投資 港幣千元	總計 港幣千元
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	-	10,923	-	10,923
持有至到期日投資(附註二十)	-	-	40,925	40,925
按公平值計入損益之金融資產 (附註廿一)	116,045	-	-	116,045
已抵押定期存款及銀行結存	-	1,721	-	1,721
定期存款	-	141,567	-	141,567
現金及銀行結存	-	258,007	-	258,007
	116,045	412,218	40,925	569,188

金融負債

	按攤銷 成本計算 之金融負債 港幣千元
計入應付賬項及費用之其他金融負債	93,764
其他應付款項(附註廿二)	3,229,411
附息之銀行債項(附註廿三)	12,212
	3,335,387

二零一三年三月三十一日

集團

金融資產

	按公平值計入 損益之金融資產 — 持作買賣用途 港幣千元	貸款及 應收款項 港幣千元	持有至 到期日投資 港幣千元	總計 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產 (附註廿一)	107,946	—	—	107,946
計入應收賬項、按金及預付款項 之其他金融資產	—	1,857	—	1,857
持有至到期日投資(附註二十)	—	—	37,140	37,140
已抵押定期存款及銀行結存	—	12,967	—	12,967
定期存款	—	89,943	—	89,943
現金及銀行結存	—	133,894	—	133,894
	<u>107,946</u>	<u>238,661</u>	<u>37,140</u>	<u>383,747</u>

金融負債

	按公平值 計入損益之 金融資產— 於初始確認時 作出有關指定 港幣千元 (經重列)	按攤銷 成本計算 之金融負債 港幣千元 (經重列)	總計 港幣千元 (經重列)
計入應付賬項及費用之其他金融負債	—	8,848	8,848
附息之銀行債項(附註廿三)	—	12,212	12,212
衍生金融工具(附註廿四)	21,160	—	21,160
可換股債券(附註廿四)	—	418,647	418,647
	<u>21,160</u>	<u>439,707</u>	<u>460,867</u>

金融資產

	公司	
	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
銀行結存貸款及應收款項	<u>124</u>	<u>172</u>

金融負債

	公司	
	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
按攤銷成本計算之金融負債：		
應計費用	200	491
應付附屬公司款項	-	270,136
	<u>200</u>	<u>270,627</u>

卅七 金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團及本公司之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

管理層已評估計入應收賬項、按金及預付款項、現金及銀行結存以及定期存款之其他金融資產、計入應付賬項及費用之其他金融負債之公平值，與其賬面值大致相若，主要由於該等工具之到期日較短。

本集團管理層負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。於各報告日期，管理層分析金融工具之價值變動並釐定估值所用主要輸入值。管理層已就估值(如適用)聘用獨立專業估值師。估值由管理層審閱及批准。管理層會就中期及年度財務報告與審核委員會每年兩次討論估值過程及結果。

金融資產及負債之公平值以自願交易方(強迫或清盤出售除外)當前交易中該工具之可交易金額入賬。下列方法及假設用於估計公平值：

計入其他應付款項之非流動金融負債之公平值按現時適用於擁有類似條款、信貸風險及餘下年期之工具之比率貼現預期未來現金流計算。本集團本身的其他應付款項的不履約風險被評估為不重大。

上市股本及債務投資之公平值乃基於其所報市價。

本集團與一間金融機構訂立外匯期權合約。外匯期權合約乃以與遠期定價及掉期模式類似之估值方法及現時價值計算而計量。該等模式包括若干市場可觀察數據，包括金融機構之信貸質素、外匯即期匯率及利率曲線。外匯期權合約之賬面值與其公平值相同。

可換股債券內含衍生工具之公平值乃以估值技術根據發行日期及報告期結束時按現行市況所作之假設釐定。估值模型須輸入主觀假設，包括股價、預期波幅及無風險收益率。

公平值等級

本集團使用以下等級釐定及披露金融工具之公平值：

第一級：公平值按相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計量

第二級：公平值按對記錄公平值具有重大影響之所有輸入值為可直接或間接觀察之估值技術計量

第三級：公平值按對記錄公平值具有重大影響之任何輸入值並非基於可觀察市場數據(不可觀察輸入值)之估值技術計量

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之資產：

集團

	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	67,269	-	-	67,269
上市債務投資	-	40,965	-	40,965
外幣期權合約	-	7,811	-	7,811
	67,269	48,776	-	116,045

財務報表附註 (續)

於二零一三年三月三十一日按公平值計量之資產：

集團	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	66,875	-	-	66,875
上市債務投資	-	41,071	-	41,071
	<u>66,875</u>	<u>41,071</u>	<u>-</u>	<u>107,946</u>

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於二零一三年三月三十一日按公平值計量之負債：

集團	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元 (經重列)
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元 (經重列)	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
衍生金融負債	-	21,160	-	21,160

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年三月三十一日，本集團並無任何按公平值計量之金融資產或金融負債。

期內，金融資產及金融負債之公平值計量於第一級及第二級之間並無轉換，亦無從第三級中轉入或轉出(截至二零一三年三月三十一日止年度：無)。

於二零一三年十二月三十一日之負債公平值：

集團	按以下各項計量之公平值			總計 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) 港幣千元	
其他應付款項	-	3,229,411	-	3,229,411

卅八、 財務風險管理之目的及政策

本集團之主要金融工具(衍生金融工具除外)包括附息之銀行債項、其他長期應付款項、現金及銀行結存連同定期存款。該等金融工具之主要目的在於為本集團之業務籌集資金。本集團有直接自其業務產生之多項其他金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、計入應收賬項、按金及預付款項之其他金融資產以及計入應付賬項及費用之其他金融負債。

自本集團之金融工具產生之主要風險為利率風險、外幣風險、信貸風險、流動資金風險及股本價格風險。董事定期會面，以分析及制訂管理本集團面對該等風險之措施。整體而言，本集團就其風險管理採取審慎策略。董事審閱並協定管理各項風險之政策，有關政策概述於下文。

利率風險

本集團面對之市場利率變動之風險主要與本集團浮息銀行債項有關。

就港幣債項而言，假設於報告期末尚未償還之銀行債項於全年度仍未償還，利率增加100個基點將使本期間之本集團除稅前虧損增加港幣121,000元(截至二零一三年三月三十一日止年度：使本集團除稅前盈利減少港幣121,000元)。

外幣風險

本集團之業務主要位於香港及中國大陸。本集團旗下之實體須承擔來自未來商業交易以及以並非實體功能貨幣之貨幣為單位之貨幣資產及負債之外匯風險。

本集團現時並無外幣對沖政策。其透過密切監管外幣匯率變動及訂立外幣期權合約的方式管理其外幣風險，以減低需要出現時的風險。

信貸風險

本集團面對之信貸風險主要因持有至到期日投資及債務投資而產生，最高風險相等於綜合財務狀況表所列之賬面值。本集團僅於進行信貸風險評估後方會投資於持有至到期日投資及債務投資。

流動資產風險

本集團旨在透過利用銀行融資，維持資金延續性與靈活性兩者間之平衡。於管理流動資金風險方面，本集團監察及維持現金及現金等值項目於管理層認為充足之水平，以為本集團經營業務提供資金及緩解現金流量波幅之影響。本集團將於有需要時透過金融市場或變現其資產等不同來源籌集資金。

本集團之金融負債於報告期末根據合約無折扣付款之償還期限如下：

計入應付賬項及費用以及其他應付款項之其他金融負債
 付息之銀行債項

集團		
二零一三年十二月三十一日		
一年內或 應要求時 港幣千元	一至五年 港幣千元	總計 港幣千元
93,764	3,390,882	3,484,646
12,373	-	12,373
106,137	3,390,882	3,497,019

計入應付賬項及費用之其他金融負債
 付息之銀行債項
 衍生金融工具
 可換股債券

集團
二零一三年 三月三十一日 一年內或 應要求時 港幣千元 (經重列)
8,848
12,373
21,160
418,647
461,028

	公司	
	須於三個月內償還或無固定還款期	
	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
應計費用	200	491
應付附屬公司款項	-	270,136
	200	270,627

股本價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。於二零一三年十二月三十一日，本集團所面對之股本價格風險乃來自列為按公平值計入損益之金融資產(附註廿一)之個別上市股本投資。本集團之上市投資乃於聯交所上市，並按報告期末所報之市值估值。

下表根據於報告期末之賬面值，顯示股本投資之公平值出現5%變動(而所有其他變數保持不變且未計及稅項之任何影響前)之敏感度。

	股本投資 之賬面值 港幣千元	除稅前盈利/ (虧損)之變動 港幣千元
二零一三年十二月三十一日		
香港上市投資	67,269	3,363
二零一三年三月三十一日		
香港上市投資	66,875	3,341

除對保留盈利有所影響外，對本集團之股本並無影響。

資本管理

本集團資本管理之主要目的為保障本集團持續經營之能力及維持穩健之資本比率，以支持其業務及提升股東價值。

財務報表附註 (續)

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產風險特性管理其資本架構及對資本架構作出調整。資本指母公司股份持有人應佔股本。為維持或調整資本架構，本集團可調整向股東之股息派發、歸還資本予股東或發行新股。本集團並無任何外在施加之資本需求。於截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間及截至二零一三年三月三十一日止年度內，本集團並無對管理資本之目的、政策或程序作出變動。

本集團利用債務對總資產比率(即債務淨額除以總資產)監察資本。淨債務包括付息之銀行債項及可換股債券，經減除現金及銀行結存連同定期存款。於報告期末之債務對總資產比率如下：

	集團	
	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)
付息之銀行債項及可換股債券	12,212	430,859
減：現金及銀行結存連同定期存款	(401,295)	(236,804)
淨債務/(現金)	(389,083)	194,055
總資產	4,950,334	1,077,367
債務對總資產比率	不適用	18.0%

卅九、 報告期後之事件

於二零一四年二月二十六日，本集團與一獨立第三方就投資於一間投資公司(涉及中國北京通州安置房項目)訂立合作協議(「通州項目」)。

根據上述通州項目合作協議，投資公司將由本集團擁有82.5%，餘下17.5%由該第三方擁有，而本集團之總資本承擔將為人民幣297,000,000元(約港幣374,695,000元)。本集團出資與否將視乎合作協議之若干指定條件能否達成而定。截至財務報表日期，該投資公司尚未註冊成立。

四十、 以往年度調整

於本期間內，經重新評估二零一零年可換股債券及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)
可換股債券負債部分減少	<u>25,619</u>	<u>67,723</u>
流動負債淨額減少/(增加)及扣除流動負債後之總資產增加/(減少)	<u>12,337</u>	<u>(11,355)</u>
股份溢價增加	71,048	71,048
可換股債券股本部分減少	(24,739)	(24,739)
保留盈利減少	<u>(33,972)</u>	<u>(57,664)</u>
儲備及股本總值增加/(減少)	<u>12,337</u>	<u>(11,355)</u>

四十一、 比較金額

如財務報表附註四十所闡述，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報表。

此外，於財務報表附註一所闡述之股權變動後，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：

財務報表附註 (續)

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	(115,458)

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	(50,859)

四十二、 財務報表之批准

本財務報表於二零一四年三月三十一日由董事會批准及授權刊發。



致 Cosmopolitan International Holdings Limited 股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已審核 Cosmopolitan International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第42頁至第122頁之綜合財務報表，該等綜合財務報表包括於二零一三年十二月三十一日之綜合及公司財務狀況表，以及自二零一三年四月一日至二零一三年十二月三十一日止期間之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合資本變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料。

董事編製綜合財務報表之責任

貴公司董事負責按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製並真實公平地反映該等綜合財務報表，並就負責董事釐定之內部監控而言，需使綜合財務報表之編製免於重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)。

核數師之責任

本核數師之責任為根據本核數師之審核對該等綜合財務報表發表意見。本報告書乃僅向閣下(作為一個個體)作出報告，而不作其他用途。本核數師概不就本報告書之內容對任何其他人士負責或承擔任何責任。

本核數師乃按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核工作。該等準則要求本核數師遵守道德規定並策劃及進行審核工作，以就綜合財務報表是否存有重大錯誤陳述取得合理保證。

審核範圍包括進程序以取得與綜合財務報表所載數額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序依賴核數師之判斷，包括評估綜合財務報表存有重大錯誤陳述(不論其由欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師將考慮與實體編製反映真實公平意見之綜合財務報表有關之內部監控，以為不同情況設計適當之審核程序，但並非旨在就實體內部監控之有效性發表意見。審核範圍亦包括評估所採用會計政策之恰當性及董事所作出會計估算之合理性，並評估綜合財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師所取得之審核憑證就提出審核意見而言屬充分恰當。

獨立核數師報告書 (續)

意見

本核數師認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日之財務狀況及 貴集團自二零一三年四月一日至二零一三年十二月三十一日止期間之虧損及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

安永會計師事務所
執業會計師

香港中環
添美道1號
中信大廈22樓

二零一四年三月三十一日

主要物業表

二零一三年十二月三十一日

發展物業

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(1) 於中國四川省 成都市新都區 新都鎮板橋村 新都大道以南及 興樂路兩旁之發展地盤	酒店及商業 綜合大樓/ 住宅	整項發展之地盤面積一 約111,869平方米 (1,204,148平方呎) 總樓面面積合共一 約497,000平方米 (5,349,700平方呎) 第一階段 <ul style="list-style-type: none">• 擁有306間客房之酒店• 擁有340個公寓單位並 附設泊車位及商業配套 單位之3幢住宅大樓 (總樓面面積合共 約45,500平方米 (490,000平方呎)) 第二階段 <ul style="list-style-type: none">• 住宅發展擁有 總樓面面積合共 約176,516平方米 (1,900,000平方呎) 第三階段 <ul style="list-style-type: none">• 商業及寫字樓設施擁有 總樓面面積合共 約139,355平方米 (1,500,000平方呎)	第一階段 <ul style="list-style-type: none">• 預期將於二零一五年 完成 • 預計將於二零一四年 第四季推出住宅單位 預售	100

主要物業表 (續)

二零一三年十二月三十一日

簡述	用途	大概面積	完成階段 (發展項目完成日期)	本公司應佔 權益百分率
(2) 於中國天津 河東區 衛國道與 新開路 交口之發展地盤	商業/寫字樓/ 酒店/住宅	整項發展之地盤面積一 約31,700平方米 (341,216平方呎) 總樓面面積合共一 約145,000平方米 (1,560,780平方呎)	地盤平整及地基工程 已展開 (預期將分階段 於二零一六年底前完成)	100

已公佈五年財務概要

本集團於過去五個財政年度之業績、資產、負債及非控權權益概要(乃摘錄自己公佈經審核財務報表並於適當時重列)載列如下。

業績

	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 二零一二年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)	截至 二零一一年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)	截至 二零一零年 三月三十一日 止年度 港幣千元 (經重列)
收入	12,487	24,091	9,908	9,901	66,066
減除折舊前經營業務盈利/(虧損)	(18,977)	104,943	361,994	1,209,242	(1,353,537)
折舊	(407)	(128)	(87)	(84)	(337)
融資成本	(86,616)	(75,684)	(72,732)	(51,157)	(41,081)
應佔一合營公司盈利	17,338	23,640	527,678	(1,794)	(949)
除稅前盈利/(虧損)	(88,662)	52,771	816,853	1,156,207	(1,395,904)
所得稅抵免/(開支)	451	—	21,048	(385)	(5,804)
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	837,901	1,155,822	(1,401,708)
應佔：					
母公司股份持有人	(88,211)	52,813	837,952	1,156,163	(1,401,708)
非控權權益	—	(42)	(51)	(341)	—
	(88,211)	52,771	837,901	1,155,822	(1,401,708)

已公佈五年財務概要 (續)

資產、負債及非控權權益

	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 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一一年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)	二零一零年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)
物業、廠房及設備	3,555	1,171	355	277	259
投資物業	—	88,000	80,000	80,000	75,000
發展中物業	1,308,632	—	—	—	—
於一合營公司之投資	575,591	559,348	628,531	181,151	176,147
商譽	228,310	—	—	—	—
預付款項	58,115	42,823	—	—	—
流動資產	<u>2,776,131</u>	<u>386,025</u>	<u>368,047</u>	<u>400,384</u>	<u>398,238</u>
總資產	<u>4,950,334</u>	<u>1,077,367</u>	<u>1,076,933</u>	<u>661,812</u>	<u>649,644</u>
流動負債	(113,569)	(462,311)	(515,597)	(834,241)	(2,052,449)
其他應付款項	(3,229,411)	—	—	—	—
可換股債券	—	—	—	(99,808)	(60,463)
遞延稅項負債	(362,536)	—	—	—	—
總負債	<u>(3,705,516)</u>	<u>(462,311)</u>	<u>(515,597)</u>	<u>(934,049)</u>	<u>(2,112,912)</u>
非控權權益	<u>26</u>	<u>26</u>	<u>388</u>	<u>337</u>	<u>—</u>

