

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



## 二零一四年中期業績公佈

### 財務摘要

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
收入	(529)	3,383
毛利/(損)	(529)	3,303
母公司股份持有人 應佔期內虧損	(78,052)	(45,336)
母公司股份持有人 應佔每股普通股 基本虧損	港幣(3.55)仙*	港幣(3.59)仙*
	於二零一四年 六月三十日 (未經審核)	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核及經重列)
母公司股份持有人應佔 每股普通股資產淨值	港幣0.51元*	港幣0.57元*

\*已就於二零一四年七月十五日生效之10股併為1股之股份合併作調整。

## 財務業績

由於本公司自截至二零一三年十二月三十一日止九個月期間起將其財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日，故本公佈所呈列之本公司財務報表為截至二零一四年六月三十日止六個月之財務報表，與按截至二零一三年九月三十日止六個月之財務報表比較數字（經重列）。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核綜合虧損港幣78,100,000元，而於截至二零一三年九月三十日止六個月同期之綜合虧損為港幣45,300,000元（經重列）。回顧期間內產生虧損主要由於就二零一三年九月收購位於成都之發展項目應付之代價產生之非資本化利息所致。

## 業務回顧

自本公司於二零一三年九月成為Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司並繼而成為Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司之上市附屬公司起，本集團之業務活動一直主要專注於在中華人民共和國從事物業投資及發展、於金融資產之投資及其他投資。

為進一步增強本集團之財務狀況，本公司於二零一四年四月建議就按每十股當時現有普通股合併為一股合併普通股之基準進行股份合併，並同時建議公開發售新合併普通股及/或可換股優先股，以及建議發行可換股債券及選擇權可換股債券。該等建議之詳情載於本公司日期為二零一四年四月三十日之聯合公佈及日期為二零一四年六月二十日向本公司股東寄發之通函內。於本公司在二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上，股份合併之建議已獲股東批准，而公開發售及發行可換股債券及選擇權可換股債券等建議則已獲本公司獨立股東批准。股份合併亦已自二零一四年七月十五日起生效。

建議公開發售乃以本公司股東（不包括除外海外股東）按於記錄日期二零一四年七月二十一日每持有一股合併普通股獲發兩股新合併普通股或可換股優先股之保證配額之基準進行，每股新合併普通股或可換股優先股之認購價為港幣0.1元。根據公開發售，將發行合共約4,397,600,000股新合併普通股及/或可換股優先股，為本公司籌集新股本所得款項總額約港幣439,800,000元，擬用於認購本集團兩間於中國註冊成立之附屬公司之額外資本及作一般營運資金用途。可換股優先股附帶之權利與本公司普通股所附帶者基本相同，惟可換股優先股不會賦予其持有人於本公司股東大會上投票之權利，而設立可換股優先股為提供予股東可選擇以替代認購公開發售項下之普通股，旨在確保

維持本公司之公眾持股量充足。

公開發售由本公司直接控股股東及百利保之附屬公司P&R Holdings Limited百富控股有限公司之全資附屬公司負責包銷。P&R Holdings亦已向本公司及包銷商承諾，其將認購其保證配額約2,969,000,000股新合併普通股及/或可換股優先股之。根據現行時間表，公開發售下接納保證配額及呈交額外申請以及繳付相關款項之最後時間為二零一四年八月七日下午四時正。有關公開發售之全部資料載於本公司日期為二零一四年七月二十四日之章程文件內，其已連同相關申請表格寄發予本公司所有合資格股東。

於二零一四年四月三十日，本公司亦與P&R Holdings訂立認購協議，據此P&R Holdings將促使其全資附屬公司認購本公司本金額為港幣500,000,000元之可換股債券，且P&R Holdings亦將有權獲得選擇權以認購本公司本金總額達港幣500,000,000元之選擇權可換股債券。該認購協議現僅須待公開發售完成之同時繼而完成。發行可換股債券（其乃按每年2.5%之利率計算票息）所籌集之款項中港幣200,000,000元將用於償還百利保提供之備用融資之未償還金額（其現時按每年約7%之利率計息），而其餘之港幣300,000,000元則將用於支付部分應付予P&R Holdings之代價金額（其按每年5%之利率計息）。有關可換股債券及選擇權可換股債券之其他條款及條件之詳細資料載於本公司日期為二零一四年六月二十日之通函內。

## 物業

本集團目前進行之所有物業項目均位於中國內地，包括位於成都及天津之兩項大型綜合發展項目（均由本集團於二零一三年九月收購，並現正分期發展）及位於新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之一項造林以獲批予發展土地項目（此為本集團自二零零八年起一直進行）。此外，如早前所公佈，本集團正在繼續就無錫及通州之兩項建議項目與有關訂約方進行磋商。關於此等項目之進一步詳情，乃載於本公佈之「管理層之討論及分析」一節內。

## 金融資產及其他投資

於金融資產之投資及其他投資將繼續構成本集團主要業務之一部分，但此業務領域之活動水平及資金規模相對有所縮減。本集團將不時審閱能夠補充及擴展收入基礎之適當投資良機。

## 展望

中國經濟將會持續增長，儘管增速有所放緩，故本集團對中國物業市場長遠而言能繼續蓬勃興盛，保持樂觀。成都項目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，而成都項目之其他部分及天津項目亦計劃於二零一五年及其後推出預售及/或銷售。董事預期，待本集團目前進行之項目完成及售出，將會於未來數年為本集團帶來可觀收益及盈利。

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從事物業投資及發展、於金融資產之投資及其他投資。

本集團之物業及其他投資業務於回顧期間內之業績表現、其經營表現及未來前景，均載於上文標題為「業務回顧」及「展望」兩節內及本分節下文。

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

下文簡要載述本集團現正進行之物業項目。

### 物業發展

#### 成都項目

此物業開發項目位於中國四川省成都市，由本集團全資擁有。此項目為一項綜合用途發展項目，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二零一四年第四季推出預售。

### 天津項目

此物業開發項目位於中國天津，包括地盤總面積約為31,700平方米之發展土地，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。此項目之打樁工程經已完成，預計整項發展將於二零一七年年年底分階段落成。

### 新疆項目

本集團根據中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市相關法律及政策於地盤總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地項目。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。本公司最近已申請將從事新疆項目之全資附屬公司之註冊資本增加10,000,000美元，並已獲取相關政府部門之必要批准。

### 無錫項目

為擴大本集團之物業組合及於中國之業務覆蓋範圍，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，內容有關位於中國江蘇省無錫市惠山區之一幅地塊，面積約937畝（相等於約624,700平方米）。就無錫項目訂立之合作協議須受訂約方將於訂立合作協議之六個月內議定之若干條款規限。截至本公佈日期，本集團尚未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就若干條款達成協議。本集團現正繼續就合作協議書尚未確定之條款與有關訂約方進行磋商。

## 物業投資

### 北京通州項目

本公司於中國北京成立之一間全資附屬公司於二零一四年二月已訂立一份協議，以認購一間涉及位於中國北京通州區一級土地開發項目之公司之82.5%股權。此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（如落實）之投資將會帶來理想之回報。此外，預期承接此項目亦將會增強本集

團於管理一級土地開發項目方面之經驗，並加強其與中國政府機關之關係，促進其於中國之未來策略性業務發展。本集團最近已申請將北京附屬公司之註冊資本增加約人民幣200,000,000元，以加強北京附屬公司之資本基礎，為中國其他物業開發及投資項目之潛在投資作準備。同時，北京附屬公司正在與有關訂約方磋商一份補充協議，以進一步協定北京附屬公司完成認購於上述公司股權之時間及條件。

## 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。

收購兩項於中國之現正發展中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原則上乃運用內部資金撥付。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118,100,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣31,000,000元）。期內之利息支出約為港幣3,000,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣100,000元）。

#### 債項及資產負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團扣除銀行及其他債項後之現金及銀行結存連同定期存款為港幣277,700,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣389,100,000元）。

於二零一四年六月三十日，除卻收購物業項目應付予賣方之代價，本集團擁有現金結存淨額港幣277,700,000元，故並無任何負債（二零一三年十二月三十一日：無負債）。

本集團於二零一四年六月三十日之債項償還期限之詳情，載於將於二零一四年九月三十日或之前刊發之本公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所載之簡明綜合中期財務報表（「中期財務報表」）內。

### **資產抵押**

於二零一四年六月三十日，本集團部分定期存款、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28,200,000元（二零一三年十二月三十一日：港幣37,500,000元）已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其發展中物業之相關控股公司之股份權益作抵押，以擔保非流動負債下有關去年收購物業發展項目之其他應付款項。

### **資本承擔**

本集團於二零一四年六月三十日之資本承擔之詳情載於中期財務報表內。

### **或然負債**

本集團於二零一四年六月三十日並無或然負債。

### **股息**

為保留現金作本集團業務發展之用，董事會議決不建議派發截至二零一四年十二月三十一日止財政年度之中期股息（截至二零一三年九月三十日止六個月：無）。

半年業績  
簡明綜合收益表

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
收入(附註二及三)	(529)	3,383
銷售成本	-	(80)
毛利/(損)	(529)	3,303
其他收入(附註三)	1,460	1,583
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	(5,725)	(2,770)
衍生金融工具之公平值收益	-	3,218
行政費用	(37,313)	(13,723)
減除折舊前經營業務虧損	(42,107)	(8,389)
折舊	(511)	(163)
經營業務虧損(附註二)	(42,618)	(8,552)
融資成本(附註四)	(50,195)	(66,974)
應佔一合營公司盈利	14,761	30,190
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(78,052)	(45,336)
應佔：		
母公司股份持有人	(78,052)	(45,336)
非控權權益	-	-
	(78,052)	(45,336)
	(未經審核)	(未經審核及經重列)
母公司股份持有人應佔 每股普通股虧損(附註七)		
基本及攤薄	港幣(3.55)仙	港幣(3.59)仙



## 簡明綜合全面收益表

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止六個月 (未經審核及經重列) 港幣千元
予母公司股份持有人及 非控權權益分佔前 期內虧損	(78,052)	(45,336)
其他全面虧損		
將於往後期間重新分類至損益 之其他全面虧損：		
換算海外業務之滙兌差額	(54,280)	(1,403)
應佔一合營公司之 其他全面虧損	-	(2,232)
期內其他全面虧損	<u>(54,280)</u>	<u>(3,635)</u>
期內全面虧損總額	<u>(132,332)</u>	<u>(48,971)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	(132,332)	(48,971)
非控權權益	-	-
	<u>(132,332)</u>	<u>(48,971)</u>

## 簡明綜合財務狀況表

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	7,986	3,555
發展中物業	1,304,699	1,308,632
於一合營公司之投資	590,352	575,591
商譽	234,522	228,310
預付款項(附註八)	63,545	58,115
<b>非流動總資產</b>	<b>2,201,104</b>	<b>2,174,203</b>
<b>流動資產</b>		
發展中物業	2,284,157	2,204,292
應收賬項、按金及預付款項 (附註八)	16,772	11,366
持有至到期日投資	21,208	40,925
按公平值計入損益之金融資產	102,665	116,045
可收回稅項	-	2,208
已抵押定期存款及銀行結存	7,107	1,721
定期存款	-	141,567
現金及銀行結存	486,826	258,007
<b>流動總資產</b>	<b>2,918,735</b>	<b>2,776,131</b>
<b>流動負債</b>		
應付賬項及費用(附註九)	(116,926)	(93,764)
已收按金	(2,536)	(6,756)
附息之銀行債項	(16,212)	(12,212)
其他債項	(200,000)	-
應付稅項	(837)	(837)
<b>流動總負債</b>	<b>(336,511)</b>	<b>(113,569)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>2,582,224</b>	<b>2,662,562</b>
<b>扣除流動資產後總資產</b>	<b>4,783,328</b>	<b>4,836,765</b>

## 簡明綜合財務狀況表(續)

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債		
其他應付款項(附註九)	(3,308,306)	(3,229,411)
遞延稅項負債	(362,536)	(362,536)
非流動總負債	<u>(3,670,842)</u>	<u>(3,591,947)</u>
資產淨值	<u>1,112,486</u>	<u>1,244,818</u>
股本		
母公司股份持有人應佔股本		
已發行股本	4,398	4,398
儲備	1,108,062	1,240,394
非控股權益	1,112,460	1,244,792
	<u>26</u>	<u>26</u>
股本總值	<u>1,112,486</u>	<u>1,244,818</u>

附註：

## 一、 會計政策

簡明綜合中期財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告而編製。

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，本財政期間涵蓋截至二零一四年六月三十日止六個月。比較數字涵蓋自二零一三年四月一日起至二零一三年九月三十日止六個月，或不可與本期間所示數額可資比較。

編製簡明綜合中期財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表所採用者相同，惟採納下列自本集團於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間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」）除外。

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）—投資實體之修訂

香港會計準則第32號（修訂本）

香港會計準則第32號 金融工具：  
呈列—金融資產與金融負債之抵銷之  
修訂

香港會計準則第39號（修訂本）

香港會計準則第39號 金融工具：  
確認及計量—衍生工具之更替及  
對沖會計之延續之修訂

香港（國際財務報告詮釋委員會）  
—詮釋第21號

徵費

除下文所述外，採納該等新增及經修訂香港財務報告準則對本集團之經營業績及財務狀況並無重大財務影響：

- (a) 香港財務報告準則第10號之修訂包括投資實體之定義，並為符合投資實體定義之實體提供綜合入賬規定豁免。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將附屬公司入賬，而非將附屬公司綜合入賬。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，故採納該等修訂並無對本集團產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第32號修訂為抵銷金融資產及金融負債釐清「目前具有合法可執行抵銷權利」的涵義。該等修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統（例如中央結算所系統）之應用，而該系統乃採用非同步的總額結算機制。採納該等修訂並無對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

## 二、 業務分類資料

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

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

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/虧損（即計量經調整除稅前盈利/虧損）評估。經調整除稅前盈利/虧損乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，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。

分類間之銷售及轉讓乃按照當時市場價格銷售予第三方之銷售價而進行交易。

以下為本集團按業務分類之收入及虧損之資料：

## 集團

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合	
	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核 及經重列) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核 及經重列) 港幣千元	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核 及經重列) 港幣千元
分類收入：						
銷售予外界客戶	-	424	(529)	2,959	(529)	3,383
減除折舊前分類業績	(19,411)	(6,477)	(5,841)	3,447	(25,252)	(3,030)
折舊	(495)	(142)	-	-	(495)	(142)
分類業績	(19,906)	(6,619)	(5,841)	3,447	(25,747)	(3,172)
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益					1,039	1,497
未能劃分之非業務及企業支出					(17,910)	(6,877)
經營業務虧損					(42,618)	(8,552)
融資成本	(44,859)	(7,413)	-	-	(44,859)	(7,413)
未能劃分之融資成本					(5,336)	(59,561)
應佔一合營公司之盈利	14,761	30,190	-	-	14,761	30,190
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損					(78,052)	(45,336)
應佔：						
母公司股份持有人					(78,052)	(45,336)
非控權權益					-	-
					(78,052)	(45,336)

三、 收入(亦為本集團之營業額)及其他收入之分析列載如下：

	截至二零一四年 六月三十日止六個月 (未經審核)	截至二零一三年 九月三十日止六個月 (未經審核 及經重列)
	港幣千元	港幣千元
<u>收入</u>		
投資物業之租金收入	-	424
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得虧損(淨額)	(4,970)	-
上市投資之股息收入	1,266	2,393
企業債券之利息收入	3,175	566
	<u>(529)</u>	<u>3,383</u>
<u>其他收入</u>		
利息收入：		
銀行結存	866	1,317
持有至到期日投資	421	86
其他	173	180
	<u>1,460</u>	<u>1,583</u>

四、 本集團之融資成本如下：

	截至二零一四年 六月三十日止 六個月 (未經審核)  港幣千元	截至二零一三年 九月三十日止 六個月 (未經審核 及經重列)  港幣千元
可換股債券之估算利息開支 須於五年內全數償還之	-	59,481
銀行貸款之利息	254	80
須於五年內全數償還之		
其他債項之利息	5,082	-
須於五年內全數償還之		
其他應付賬項之利息	78,895	7,413
	<u>84,231</u>	<u>66,974</u>
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(34,036)</u>	<u>-</u>
	<u>50,195</u>	<u>66,974</u>

- 五、 由於本集團於截至二零一四年六月三十日止六個月並無產生任何源於香港之估計應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出準備（截至二零一三年九月三十日止六個月：無）。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之有關稅率計算。

鑑於合營公司於截至二零一四年六月三十日止六個月及截至二零一三年九月三十日止六個月並無賺取應課稅盈利，故未有就該合營公司之稅項作課稅準備。



六、 股息：

於截至二零一四年六月三十日止六個月，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息（截至二零一三年九月三十日止六個月：無）。

七、 (a) 每股普通股之基本虧損

每股普通股之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期內虧損港幣78,100,000元（截至二零一三年九月三十日止六個月：港幣45,300,000元（經重列）），及截至二零一四年六月三十日止六個月內本公司已發行普通股之加權平均數2,198,805,000股（截至二零一三年九月三十日止六個月：1,262,144,000股（經重列））計算，並經已作調整以反映報告期末後進行之股份合併。截至二零一三年九月三十日止六個月之每股基本虧損金額亦已作調整以反映報告期末後進行之股份合併。

(b) 每股普通股之攤薄虧損

由於本公司概無已發行並潛在構成攤薄影響之普通股，故在截至二零一四年六月三十日止六個月並不存在引致攤薄之事件，因此並無對該期間之每股虧損金額作調整。

由於可換股債券對所呈列每股虧損金額之反攤薄影響，故並無就於截至二零一三年九月三十日止六個月內獲悉數轉換之可換股債券對所呈列該期間之每股虧損金額作出調整。

八、 應收賬項、按金及預付款項分析列載如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動資產		
預付款項(附註(a))	<u>63,545</u>	<u>58,115</u>
流動資產		
預付款項	1,910	443
按金	3,185	2,078
其他應收賬項	<u>11,677</u>	<u>8,845</u>
	<u>16,772</u>	<u>11,366</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，並已獲確認經已完成履行符合相關規章及法規之條件。因此，根據所獲得法律意見，本公司董事認為造林工程產生之成本根據適用規章及法規可於日後悉數收回。

九、 應付賬項及費用、及其他應付款項分析列載如下：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>流動負債</b>		
應付賬項	74,662	56,845
應付費用	5,246	4,780
應付同系附屬公司款項	37,018	32,139
	<u>116,926</u>	<u>93,764</u>
<b>非流動負債</b>		
其他應付款項:		
應付一中層控股公司款項	642,882	627,551
應付一同系附屬公司款項	1,427,243	1,393,207
應付一合營公司款項	1,238,181	1,208,653
	<u>3,308,306</u>	<u>3,229,411</u>

計入流動負債之應付同系附屬公司款項之結存為無抵押、免息及無固定還款期。

非流動負債項下其他應付款項乃指對一中層控股公司、一同系附屬公司及一合營公司之欠款，由本集團發展中物業之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年息率5厘，由二零一三年九月十三日起三年內攤還。

## 十、 以往期間調整

誠如於本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表所報告，經重新評估有關本金額為港幣205,000,000元之可換股債券（「二零一零年可換股債券」）及本金額為港幣200,000,000元之可換股債券（「二零一三年可換股債券」）之協議條款後，本集團認為二零一零年可換股債券及二零一三年可換股債券所附帶換股權更適宜確認為衍生金融工具，而非於往年之綜合財務報表內所確認為股本工具。

因此，已作出若干以往期間調整及重列截至二零一三年九月三十日止六個月之若干比較金額，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。

該等以往期間調整之影響概述如下：

### 截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表

	港幣千元
融資成本增加	(44,281)
衍生金融工具公平值收益減少	(4,660)
稅前虧損、期內虧損、期內全面虧損總額、 母公司股份持有人應佔期內虧損及 母公司股份持有人應佔期內全面虧損總額增加	<u>(48,941)</u>
每股基本及攤薄盈利減少 (經調整以反映報告期末後 進行之股份合併)	<u>港幣3.88仙</u>

## 十一、 比較金額

誠如上文附註十所闡釋，由於就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所作之過往期間調整，若干比較金額經已重列。

此外，由於世紀城市已成為本公司之最終控股公司，若干比較金額已重新分類，以與世紀城市之會計政策保持一致。重新分類調整之影響概述如下：

### 截至二零一三年九月三十日止六個月之簡明綜合損益表

	港幣千元
銷售成本增加	(80)
行政費用減少	243
呈列於簡明綜合損益表上之折舊增加	<u>(163)</u>

## 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司均無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 業績審閱

本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表乃未經審核，惟已經由本公司之外聘核數師安永會計師事務所審閱，而核數師之審閱報告乃載於本公司將寄予各股東之截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告內。

審核委員會並已與本公司之外聘核數師審閱本集團截至二零一四年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務報表，包括本集團所採納之會計準則及慣例。

## 企業管治

本公司於截至二零一四年六月三十日止六個月內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

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

## 董事會

於本公佈刊發日期，董事會包括下列成員：

### 執行董事：

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

### 非執行董事：

龐述英先生

### 獨立非執行董事：

陳晴女士  
簡麗娟女士  
李才生先生  
李家暉先生  
石禮謙先生，GBS，JP

承董事會命

主席

**羅旭瑞**

香港，二零一四年八月四日