

2014 中期報告



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
- 10 管理層之討論及分析
- 14 簡明綜合財務報表
 - 14 簡明綜合損益表
 - 15 簡明綜合全面收益表
 - 16 簡明綜合財務狀況表
 - 18 簡明綜合資本變動表
 - 20 簡明綜合現金流量表
 - 21 簡明綜合財務報表附註
- 43 其他資料
- 51 中期財務資料審閱報告

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
吳季楷

非執行董事

龐述英, OBE, JP

獨立非執行董事

陳晴, JP
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, JP
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

香港上海滙豐銀行有限公司
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11樓
電話: 2894-7888
圖文傳真: 2890-1697
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管理人)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起擔任本公司副主席兼董事總經理。彼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，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獲委任加入董事會擔任執行董事。羅小姐亦自二零一三年十二月起擔任本公司副主席。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。羅小姐畢業於美國北卡羅萊納州杜克大學，獲心理學學士學位。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，42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。彼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，75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，直至二零一三年十二月本公司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。龐先生曾於香港數家公眾上市公司擔任管理層，包括世紀城市、百利保及富豪以及彼等各自之前身上市公司。龐先生亦曾出任富豪之副主席直至一九九九年退任其行政職務，以處理其個人事務及投資。彼為龐述英先生之胞兄。

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調任為執行董事。吳先生為一名特許秘書。彼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。龐述英先生曾任美國註冊成立及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，JP，43歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月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獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。彼亦為富豪之獨立非執行董事。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。彼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、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，該等公司均為聯交所上市公司，以及為中航國際船舶控股有限公司之獨立董事，該公司為新加坡證券交易所上市公司。

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。李才生先生投身建築業逾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。李家暉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，該等公司均於聯交所主板上市。

石禮謙先生，GBS，JP，69歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年十二月獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。彼亦為百利保及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生擁有文學學士學位。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之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，及為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及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、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，該等公司均於聯交所上市。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)有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。

致列位股東

本人欣然提呈本公司截至二零一四年六月三十日止半年度之中期報告。

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。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，乃載於本中期報告之「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。

主席
羅旭瑞

香港
二零一四年八月四日

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，均載於前部之主席報告書。

除於前部之主席報告書標題為「業務回顧」及「展望」兩節以及本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。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個住宅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該等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末前分階段落成。

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」的最終程序可於切實可行情況下盡快完成。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。截至本報告日期，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投資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。

管理層之討論及分析 (續)

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)。而於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簡明綜合財務報表附註十內。

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。

上述本集團之資產抵押詳情亦載於簡明綜合財務報表附註十五內。

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簡明綜合財務報表附註十七內。

或然負債

本集團於二零一四年六月三十日並無或然負債。

股本

於回顧期間內，本公司股本概無變動。

於報告期後，根據本公司股東在其於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會(「股東特別大會」)上通過之普通決議案，本公司股本中每十(10)股每股面值港幣0.0002元之已發行及未發行普通股合併為本公司股本中一(1)股面值港幣0.002元之普通股(「合併股份」)，由二零一四年七月十五日起生效(「股份合併」)。

根據本公司股東在股東特別大會上通過之特別決議案，待相關權利及條款藉有關特別決議案納入本公司之組織章程細則後，4,397,609,522股未發行合併股份已被重新指定為4,397,609,522股每股面值港幣0.002元之未發行不附帶投票權及不可贖回可換股優先股(「可換股優先股」)，由二零一四年七月十五日起生效。

因此，本公司之法定股本已自此更改為港幣250,000,000元，分為120,602,390,478股合併股份及4,397,609,522股可換股優先股。

前部之主席報告書所報告之股份合併、增設可換股優先股，以及公開發售新合併股份及可換股優先股及發行可換股債券及選擇權可換股債券等建議之詳情，已載於本公司日期分別為二零一四年六月二十日及/或二零一四年七月二十四日之通函及/或章程內。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧期內，並無重大收購或出售本公司之附屬公司或聯營公司事宜。

員工及薪酬制度

本集團在香港及中國共僱用約120名員工。本集團之管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及所涉及之薪酬成本，均與市場一般情況相符。

僱員薪酬待遇一般乃依據市場條件及個別貢獻制定。薪金乃按個別工作表現及其他有關因素考慮後，按年檢討。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。

簡明綜合損益表

		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)
	附註	港幣千元	港幣千元
收入	二、三	(529)	3,383
銷售成本		-	(80)
毛利/(損)		(529)	3,303
其他收入	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	二	(42,618)	(8,552)
融資成本	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	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)	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
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)
應佔一合營公司其他全面虧損	-	(2,232)
期內其他全面虧損	(54,280)	(3,635)
期內全面虧損總額	(132,332)	(48,971)
應佔：		
母公司股份持有人	(132,332)	(48,971)
非控權權益	-	-
	(132,332)	(48,971)

簡明綜合財務狀況表

		二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
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	八	63,545	58,115
非流動總資產		<u>2,201,104</u>	<u>2,174,203</u>
流動資產			
發展中物業		2,284,157	2,204,292
應收賬項、按金及預付款項	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
流動總資產		<u>2,918,735</u>	<u>2,776,131</u>
流動負債			
應付賬項及費用	九	(116,926)	(93,764)
已收按金		(2,536)	(6,756)
附息之銀行債項	十	(16,212)	(12,212)
其他債項	十一	(200,000)	-
應付稅項		(837)	(837)
流動總負債		<u>(336,511)</u>	<u>(113,569)</u>
流動資產淨值		<u>2,582,224</u>	<u>2,662,562</u>
扣除流動負債後總資產		<u>4,783,328</u>	<u>4,836,765</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動負債			
其他應付款項	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		<u>1,108,062</u>	<u>1,240,394</u>
		1,112,460	1,244,792
非控權權益		<u>26</u>	<u>26</u>
股本總值		<u>1,112,486</u>	<u>1,244,818</u>

簡明綜合資本變動表

截至二零一四年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔

	已發行股本		股本溢價賬		股本		資本儲備		兌匯		繳入盈餘*		其他儲備		保留盈利		總計		非控股權益		股本總值			
	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	(未經審核) 港幣千元	
於二零一四年一月一日	4,398	974,859	209	1,018	17,096	26,801	(1,076)	221,487	1,244,792	26	1,244,818													
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(78,052)	(78,052)	-	(78,052)													
期內其他全面虧損：																								
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	(54,280)	-	-	-	(54,280)	-	(54,280)													
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(54,280)	-	-	(78,052)	(132,332)	-	(132,332)													
於二零一四年六月三十日	4,398	974,859*	209*	1,018*	(37,184)*	26,801*	(1,076)*	143,435*	1,112,460	26	1,112,486													

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一四年六月三十日止六個月

母公司股份持有人應佔

	已發行股本		股本溢價賬		股本		資本儲備		兌匯		可換股債券之		非控股權益		股本總值	
	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元	(未經審核及經重列) 港幣千元
附註																
於二零一三年四月一日																
如過往呈報	2,357	202,769	209	1,018	2,206	26,801	24,739	(1,076)	343,670	602,693	26	602,719				
上年度調整	-	71,048	-	-	-	-	(24,739)	-	(33,972)	12,337	-	12,337				
經重列	2,357	273,817	209	1,018	2,206	26,801	-	(1,076)	309,698	615,030	26	615,056				
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(45,336)	(45,336)	-	(45,336)				
期內其他全面虧損：																
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	(1,403)	-	-	-	-	(1,403)	-	(1,403)				
應佔一合營公司	-	-	-	-	(2,232)	-	-	-	-	(2,232)	-	(2,232)				
其他全面虧損	-	-	-	-	(3,635)	-	-	-	(45,336)	(48,971)	-	(48,971)				
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(3,635)	-	-	-	(45,336)	(48,971)	-	(48,971)				
轉換可換股債券	2,041	694,029	-	-	-	-	-	-	-	696,070	-	696,070				
於二零一三年九月三十日	4,398	967,846*	209*	1,018*	(1,429)*	26,801*	-	(1,076)*	264,362*	1,262,129	26	1,262,155				

* 此等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣1,108,062,000元(二零一三年九月三十日：港幣1,257,731,000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。

附註：

(a) 於二零一三年九月十六日，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」)，各本金額總額港幣141,450,000元及港幣400,000,000元分別以換股價每股港幣0.04元及港幣0.06元轉換為3,536,250,000股及6,666,666,664股本公司新普通股，分別產生額外已發行股本港幣2,041,000元及股本溢價港幣694,029,000元。

簡明綜合現金流量表

		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)
	附註	港幣千元	港幣千元
經營業務所用現金流量淨額		(118,062)	(31,041)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司	十二	(8,271)	35,129
購入持有至到期日投資		-	(16,094)
贖回持有至到期日投資所得款項		19,717	10,353
墊款予一合營公司		-	(1,137)
已收利息及股息		6,606	3,122
購入物業、廠房及設備項目		(2,442)	(319)
出售附屬公司	十三	-	(118)
已抵押定期存款及銀行結存減額		(5,386)	(1,177)
投資活動所得現金流量淨額		10,224	29,759
融資活動所得現金流量			
發行可換股債券所得款項		-	200,000
提取新銀行貸款		4,000	-
提取其他債項		200,000	-
已付利息		(2,997)	(80)
融資活動所得現金流量淨額		201,003	199,920
現金及現金等值項目增額淨額		93,165	198,638
於期初之現金及現金等值項目		399,574	223,837
外滙兌換率變動之影響(淨額)		(5,913)	(1,244)
於期末之現金及現金等值項目		486,826	421,231
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		486,826	266,550
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		-	154,681
		486,826	421,231

簡明綜合財務報表附註

一、會計政策

簡明綜合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期間，或不可與本期間所示數額可資比較。

編製簡明綜合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)
香港會計準則第32號(修訂本)

香港會計準則第39號(修訂本)

香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號

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 *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 *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

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)

簡明綜合財務報表附註 (續)

三、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：

	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、 融資成本

	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
可換股債券之估算利息開支	-	59,481
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	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
	84,231	66,974
減：納入成本賬項內之融資成本	(34,036)	-
	50,195	66,974

五、 所得稅

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、 母公司股份持有人應佔每股普通股虧損

(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

	附註	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
		港幣千元	港幣千元
非流動資產			
預付款項	(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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

九、應付賬項及費用以及其他應付款項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
流動負債		
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>
非流動負債		
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%，由二零一三年九月十三日起三年內攤還。

十、 附息之銀行債項

	二零一四年六月三十日 (未經審核)		二零一三年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣千元	到期日	港幣千元
即期				
銀行貸款 - 有抵押	二零一四年	<u>16,212</u>	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>16,212</u>		<u>12,212</u>

本集團港幣 73,256,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 73,400,000 元)之融資(其中港幣 16,212,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 12,212,000 元)已於報告期末動用)乃以抵押合共港幣 28,238,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 37,540,000 元)之本集團若干之定期存款、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。

十一、 其他債項

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
即期		
須於一年內償還之無抵押其他債項	<u>200,000</u>	<u>-</u>

本集團之其他債項乃指對一同系附屬公司之欠款，按年息率 7% 或港元最優惠借貸利率加年息率 2% (以較高者為準) 計息。

十二、收購附屬公司

(a) 業務合併 — 收購 Best Accolade 集團

於二零一四年六月十六日，本集團與 Paliburg Development BVI Holdings Limited 訂立買賣協議，內容有關收購 Best Accolade Limited 及其附屬公司（「Best Accolade 集團」）之全部股本權益，以及將應付一前股東之貸款轉讓予本集團。Best Accolade 集團主要在中國從事提供物業發展顧問服務。

於收購事項日期，Best Accolade 集團之可識別資產及負債之公平值總額如下：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	2,668
現金及銀行結存	1,722
應收賬項、按金及預付款項	391
應付賬項及費用	(1,000)
應付一前股東款項	(11,994)
負債淨額	(8,213)
加：轉讓予本集團之應付一前股東款項	11,994
按公平值計算之可識別資產淨值總額	3,781
因收購產生之商譽	6,212
現金代價	9,993

確認之商譽港幣 6,212,000 元主要來自將 Best Accolade 集團之資產及活動與本集團之資產及活動合併所產生之預期協同效應。商譽不可作扣減所得稅之用。

收購 Best Accolade 集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價	(9,993)
已收購現金及銀行結存	1,722
計入投資活動現金流量之現金及現金等值項目流出	(8,271)

收購 Best Accolade 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。Best Accolade 集團之虧損總額港幣 1,086,000 元已計入截至二零一四年六月三十日止期間之本集團簡明綜合損益表內。

倘合併於期初發生，本集團於期內之綜合虧損將為港幣 83,031,000 元。

(b) 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 Holdings Limited信冠控股有限公司(「Faith Crown」)及P&R Holdings Limited百富控股有限公司(「P&R Holdings」)訂立買賣協議，內容有關收購Excel Crown Investments 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集團主要從事在中國成都之物業發展業務。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，本集團之物業組合已大幅增強，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：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	844
發展中物業	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	(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	228,310
應付現金代價	1,809,190

簡明綜合財務報表附註 (續)

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	23,957

* 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。直至二零一三年九月三十日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。

收購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300,000元已計入截至二零一三年九月三十日止六個月之本集團簡明綜合損益表內。

倘合併於截至二零一三年九月三十日止期間之初發生，本集團於該期內之綜合虧損將為港幣50,202,000元。

(c) 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 宏嘉投資有限公司(「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。

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：

	收購時 確認之公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	504
發展中物業	1,416,996
按金及其他應收款項	38,436
現金及銀行結存	11,172
應付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。直至二零一三年九月三十日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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十三、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。

	港幣千元
所出售資產淨值之賬面值：	
投資物業	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，於完成日期及直至二零一三年九月三十日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>

十四、關連交易及關連人士交易

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

		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)
	附註	港幣千元	港幣千元
上市最終控股公司之一全資附屬公司：			
管理費	(i)	3,778	-
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)之附屬公司*：			
樓宇管理費	(ii)	-	235
租金收入	(iii)	166	180
上市債務投資之利息收入	(iv)	482	47
其他應付款項之利息支出	(v)	78,895	7,413
其他債項之利息支出	(vi)	5,082	-

* 該等公司之前被認為屬關連公司，因為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，而該等公司於二零一三年九月十六日百利保之一非全資附屬公司P&R Holdings收購本集團後始成為本公司之同系附屬公司。

附註：

- (i) 管理費包括Century City International Holdings Limited世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)分配之租金及其他費用，乃按特定分配基準，或經參考世紀城市、百利保、Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司及本公司之管理層根據職責分配及四個集團各自之有關員工之估計投放時間所釐定之預定比率計算。
- (ii) 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。
- (iii) 本集團從富豪酒店國際有限公司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。
- (iv) 有關利息收入按票面年利率4.25%收取。
- (v) 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。
- (vi) 有關利息支出乃就其他債項下根據授予本集團之港幣200,000,000元融資向百利保金融財務有限公司支付的利息支出，其他債項之條款於簡明綜合財務報表附註十一內披露。

簡明綜合財務報表附註 (續)

(b) 本集團主要管理層人員之補償：

	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)
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	4,023	1,697
僱員退休計劃供款	155	15
支付予主要管理層人員之補償總額	4,178	1,712

按上市規則第十四A章之定義，上文附註十四(a)(i)所載之關連人士交易亦構成本公司之一項持續關連交易，惟根據上市規則第14A.33(2)條/第14A.98條可獲豁免相關披露事項及其他規定，其中包括獨立股東批准(「相關規定」)。

上文附註十四(a)(ii)至(v)所載之關連人士交易之性質及條款於本集團截至二零一三年十二月三十一日止九個月之經審核綜合財務報表內披露。

上文附註十四(a)(vi)所載關連人士交易為相關交易擬進行之交易(「該交易」)，其構成本公司須遵守相關規定之關連交易。本公司已遵守該交易之相關規定。

十五、資產抵押

本集團之銀行債項由以下資產進行抵押：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
已抵押定期存款	6,270	1,721
已抵押銀行結存	837	-
按公平值計入損益之金融資產	8,656	16,635
持有至到期日投資	12,475	19,184
	28,238	37,540

十六、經營租賃安排

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5年。

於二零一四年六月三十日，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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
於一年內	2,880	1,695
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2,962	456
	<u>5,842</u>	<u>2,151</u>

於報告期末，本公司概無尚未履行之經營租賃承擔。

十七、承擔

除於上文簡明綜合財務報表附註十六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：

	二零一四年 六月三十日 (未經審核)	二零一三年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	<u>583,073</u>	<u>638,262</u>

十八、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、附息之銀行債項以及其他債項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、外匯即時及遠期匯率及利率曲線。外匯期權合約之賬面值與其公平值相同。

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：

於二零一四年六月三十日按公平值計量之資產：

	按以下各項計量之公平值			總計 (未經審核) 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣千元	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	65,301	-	-	65,301
上市債務投資	-	31,295	-	31,295
外幣期權合約	-	6,069	-	6,069
	65,301	37,364	-	102,665

於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之資產

	按以下各項計量之公平值			總計 (經審核) 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (經審核) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 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

於二零一四年六月三十日，本集團並無任何按公平值計量之金融負債。

於期內，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(二零一三年十二月三十一日：無)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一四年六月三十日負債之公平值：

	按以下各項計量之公平值			總計 (未經審核) 港幣千元
	活躍市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣千元	重大 可觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣千元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣千元	
其他應付款項	-	3,308,306	-	3,308,306

於二零一三年十二月三十一日負債之公平值：

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

十九、報告期後之事件

誠如於二零一四年四月三十日所公佈，本公司建議，其中包括(i)按每十股本公司已發行及未發行股份將合併為一股本公司合併股份為基準進行股份合併(「股份合併」)；(ii)按每持有一股本公司合併股份之持有人將有權申請兩股本公司股份/可換股優先股為基準進行公开发售；及(iii)發行可換股債券或選擇權可換股債券。上述建議交易之詳情載於日期為二零一四年四月三十日及二零一四年六月十九日之本公司聯合公佈、日期為二零一四年六月二十日之本公司通函及/或日期為二零一四年七月二十四日之本公司章程內。

於報告期末之後，上述建議交易已獲本公司股東或獨立股東在其於二零一四年七月十四日舉行之股東特別大會上批准。

二十、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>

二十一、比較金額

誠如上文附註二十所闡釋，由於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>

簡明綜合財務報表附註 (續)

二十二·未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零一四年八月四日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零一四年六月三十日，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」)附錄十所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)，須以其他方式知會本公司及聯交所：

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 二零一四年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 本公司	羅旭瑞先生	普通股 (i)(已發行)	-	14,845,167,190 (附註e)	-	14,845,167,190
		(ii)(未發行)	-	70,761,809,500 (附註f)	-	70,761,809,500
					總計：	85,606,976,690 (389.33%)
	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%)
2. Century City International Holdings Limited 世紀城市國際 控股有限公司 (「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%)

其他資料 (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 二零一四年 六月三十日 已發行股份 概約百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
3. Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司 (「百利保」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	90,078,014	740,376,803 (附註b)	15,000	830,469,817 (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%)
4. Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司 (「富豪」)	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	24,200	575,449,261 (附註c)	260,700	575,734,161 (61.85%)
	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 (「富豪產業信託」)	羅旭瑞先生	基金單位 (已發行)	-	2,443,033,102 (附註g)	-	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693,640,547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，於二零一四年六月三十日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，於二零一四年六月三十日羅先生於世紀城市持有58.24%股份權益，而於另外575,027,861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，於二零一四年六月三十日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) 股份合併(如前部之主席報告書以及管理層之討論及分析所報告)前於14,845,167,190股本公司已發行普通股(「四海股份」)之權益，乃透過P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)(百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司各自擁有50%權益)之全資附屬公司持有。於二零一四年六月三十日，百利保(由世紀城市於二零一四年六月三十日持有約62.21%股份權益)於富豪持有約61.77%股份權益。於二零一四年六月三十日羅先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。
- (f) (i) 於股份合併生效後之四海合併股份(「四海合併股份」)之衍生權益(上文所披露有關43,976,095,220股四海股份之資料乃基於股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃於二零一四年四月三十日透過有關公開發售(如前部之主席報告書所報告)由P&R Holdings(代表其若干全資附屬公司)所提供之不可撤回承諾認購新四海合併股份及/或本公司之可換股優先股以及由P&R Strategic Limited(P&R Holdings之全資附屬公司)作為包銷商訂立之包銷協議而持有。
- (ii) 於四海合併股份之衍生權益(上文所披露有關26,785,714,280股四海股份之資料乃基於股份合併生效前10股四海股份等於1股四海合併股份計算)乃於二零一四年四月三十日透過(如前部之主席報告書所報告)P&R Holdings就本公司一全資附屬公司發行可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)(「可換股債券」)及選擇權可換股債券(本金金額為港幣500,000,000元)(「選擇權可換股債券」)訂立之認購協議而持有。可換股債券可轉換為新四海合併股份(「換股股份」)，換股價為每股換股股份港幣0.35元(可予調整)。選擇權可換股債券可轉換為新四海合併股份(「選擇權換股股份」)，換股價為每股選擇權換股股份港幣0.40元(可予調整)。

其他資料 (續)

- (g) 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。於二零一四年六月三十日，本公司由P&R Holdings持有約67.51%股份權益，而P&R Holdings則由百利保及富豪透過彼等各自之全資附屬公司各自擁有50%權益。於二零一四年六月三十日，百利保(由世紀城市於二零一四年六月三十日持有約62.21%股份權益)於富豪持有約61.77%股份權益。於二零一四年六月三十日，羅先生於世紀城市持有約58.24%股份權益。

除於本報告所披露者外，於二零一四年六月三十日，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、相關股份及債券中擁有(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任何權益及淡倉；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。

主要股東於股本中之權益

於二零一四年六月三十日，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 (未發行) 普通股數目	所持 普通股總數 (已發行及 相關(未發行))	佔於 二零一四年 六月三十日 已發行 普通股之 概約百分比
世紀城市(附註i)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註ii)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
百利保(附註iii)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
Paliburg Development BVI Holdings Limited(附註iv)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
Capital Merit Investments Limited(附註iv)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
富豪(附註v)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
Regal International (BVI) Holdings Limited(附註vi)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
Regal Hotels Investments Limited(附註vi)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
P&R Holdings(附註vii)	14,845,167,190	70,761,809,500	85,606,976,690	389.33%
P&R Strategic Limited(附註viii)	507,770	14,286,776,440	14,287,284,210	64.98%
Valuegood International Limited(附註viii)	3,536,250,000	7,072,500,000	10,608,750,000	48.25%
Lendas Investments Limited	2,941,076,090	5,882,152,180	8,823,228,270	40.13%
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司(附註viii)	1,666,666,666	3,333,333,320	4,999,999,986	22.74%
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(附註viii)	1,666,666,666	3,333,333,320	4,999,999,986	22.74%
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司(附註viii)	1,666,666,666	3,333,333,320	4,999,999,986	22.74%
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(附註viii)	1,666,666,666	3,333,333,320	4,999,999,986	22.74%
Winart Investments Limited(附註viii)	900,000,000	1,800,000,000	2,700,000,000	12.28%
Space Capital Investments Limited 域都投資有限公司(附註ix)	2,112,500,000	-	2,112,500,000	9.61%
Giant Sino Group Limited 弘華集團有限公司(附註ix)	2,112,500,000	-	2,112,500,000	9.61%
Culture Landmark Investment Limited 文化地標投資有限公司(附註x)	1,446,064,745	-	1,446,064,745	6.58%
New Asia Media Development Limited 新亞洲媒體發展有限公司(附註x)	1,446,064,745	-	1,446,064,745	6.58%
Great Select Holdings Limited(附註viii)	466,666,666	933,333,320	1,399,999,986	6.37%

其他資料 (續)

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(其於二零一四年六月三十日持有百利保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(其於二零一四年六月三十日持有富豪61.77%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) Giant Sino Group Limited 弘華集團有限公司為Space Capital Investments Limited 域都投資有限公司之全資附屬公司，而Space Capital Investments Limited 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) New Asia Media Development Limited 新亞洲媒體發展有限公司為在聯交所上市之Culture Landmark Investment Limited 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)於二零一四年六月三十日，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及第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、吳季楷先生及石禮謙先生，GBS，JP為百利保之董事。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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十二月三十一日止九個月之年報刊發以來本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名

變更詳情

執行董事：

黃寶文先生

- 自二零一四年七月起，獲得每月港幣 31,600 元之薪金(按其為本集團之服務而分配)(附註)。

獨立非執行董事：

陳晴女士，JP

- 於二零一四年七月一日獲委任為太平紳士。

石禮謙先生，GBS，JP

- 於聯交所上市公司新昌營造集團有限公司於二零一四年五月十二日舉行之股東週年大會上，退任該公司之獨立非執行董事職務。

附註：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，以及擔任本公司之董事之一般董事袍金每年港幣 100,000 元。

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。本公司董事之經更新履歷詳情載於前部標題為「董事簡介」之內。

企業管治

企業管治守則

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：

- 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。
- 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應選連任。

董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「四海國際集團有限公司之董事進行證券交易的守則」(「四海守則」)，其標準不低於標準守則所訂之標準需求，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，彼等於截至二零一四年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及四海守則。

其他資料 (續)

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期間，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

本公司之審核委員會現由以下成員組成：

李家暉先生(委員會主席)(獨立非執行董事)

陳晴女士，JP(獨立非執行董事)

簡麗娟女士(獨立非執行董事)

李才生先生(獨立非執行董事)

石禮謙先生，GBS，JP(獨立非執行董事)

審核委員會已與本公司之管理層連同外聘核數師審閱及討論本集團採用之會計準則及慣例、審計、內部監控及財務報告事宜，其中包括審閱截至二零一四年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。外聘核數師之審閱報告載於本報告第51頁。

中期財務資料審閱報告



致 **Cosmopolitan International Holdings Limited** 董事會
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱列載於第 14 頁至第 42 頁之 Cosmopolitan International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 中期財務資料，中期財務資料包括於二零一四年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合收益表、全面收益表、資本變動表及現金流量表與說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合上市規則之相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第 34 號 *中期財務報告* (「香港會計準則第 34 號」)。

貴公司董事須負責根據香港會計準則第 34 號編製及呈列本中期財務資料。本核數師須負責根據吾等之審閱對本中期財務資料發表結論。吾等之報告乃根據協定之委聘條款，僅向閣下作為一個實體作出，而非為其他目的。本核數師不會就本報告之內容而對任何其他人士承擔或負上任何責任。

審閱範圍

本核數師乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第 2410 號 *實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱* 進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，因此不能保證本核數師會知悉在審核中可能會發現之所有重大事宜。因此，本核數師不發表審核意見。

中期財務資料審閱報告 (續)

結論

根據本核數師之審閱工作，本核數師並無發現任何事宜，使本核數師相信中期財務資料在所有重大方面並無根據香港會計準則第34號之規定編製。

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

二零一四年八月四日

