

2014 中期報告



世紀城市國際控股有限公司

Century City
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：355)

目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 5 主席報告書
- 15 管理層之討論及分析
- 22 簡明綜合財務報表
 - 22 簡明綜合損益表
 - 23 簡明綜合全面收益表
 - 24 簡明綜合財務狀況表
 - 26 簡明綜合資本變動表
 - 28 簡明綜合現金流量表
 - 30 簡明綜合財務報表附註
- 48 其他資料
- 64 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)

羅寶文(副主席)

吳季楷(首席營運官)

范統

梁蘇寶

獨立非執行董事

莊澤德

伍兆燦

黃之強

審核委員會

伍兆燦(主席)

莊澤德

黃之強

薪酬委員會

黃之強(主席)

羅旭瑞

莊澤德

伍兆燦

提名委員會

羅旭瑞(主席)

莊澤德

伍兆燦

黃之強

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

恒生銀行

東亞銀行

渣打銀行(香港)

股份登記過戶處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

香港股份登記過戶分處

卓佳登捷時有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

註冊辦事處

The Belvedere Building, 69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08, Bermuda

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.centurycity.com.hk

董事簡介

羅旭瑞先生，69歲；主席兼行政總裁 — 自一九八九年本公司於百慕達註冊成立成為本集團之最終控股公司起，一直擔任主席兼董事總經理，並於二零零七年獲委任為行政總裁。羅先生分別自一九八五年及一九八六年起，擔任本集團前身上市公司之主席及董事總經理。彼亦為本公司之上市附屬公司Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)、Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)及Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)之執行董事、主席兼行政總裁，以及富豪資產管理有限公司(「富豪資產管理」，為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；副主席兼執行董事 — 於一九九九年獲委任加入董事會，並於二零一三年獲選為副主席。羅先生亦為百利保之執行董事、副主席兼董事總經理、富豪之執行董事、四海之執行董事、副主席兼董事總經理，以及富豪資產管理之非執行董事。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本集團位於中華人民共和國(「中國」)之物業項目，另外亦負責世紀城市集團之業務發展。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 — 於二零零七年獲委任加入董事會，並於二零一三年獲選為副主席。羅小姐亦為百利保之執行董事、富豪之執行董事、副主席兼董事總經理、四海之執行董事兼副主席，以及富豪資產管理之非執行董事兼副主席。彼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，以及亦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。

吳季楷先生，60歲；執行董事兼首席營運官 — 於一九八九年獲委任加入董事會，並於二零零七年獲委任為首席營運官。吳先生亦為百利保、富豪及四海之執行董事，及富豪資產管理之非執行董事。彼於一九八五年加入本集團，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。吳先生為一名特許秘書。

莊澤德先生，69歲；獨立非執行董事 — 於一九九三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。莊先生畢業於美國印第安納州 Notre Dame 大學，並擁有廣泛之商業經驗。

董事簡介 (續)

范統先生，57歲；執行董事 — 於二零零七年獲委任加入董事會。范先生為一名具專業資格之建築師，並自一九八七年一直在本集團工作。彼亦為百利保之執行董事兼首席營運官、富豪之執行董事及富豪資產管理之非執行董事。范先生主要負責本集團之物業發展、建築設計及項目策劃管理工作，以及監管本集團之建築工程工作。

梁蘇寶先生，42歲；執行董事 — 於二零一零年獲委任加入董事會。梁先生自一九九七年一直在本集團工作。彼亦為四海之執行董事兼首席財務官。梁先生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。彼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。梁先生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。

伍兆燦先生，84歲；獨立非執行董事 — 於一九九四年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。伍先生亦為百利保及富豪之獨立非執行董事。彼為載通國際控股有限公司之非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

黃之強先生，59歲；獨立非執行董事 — 於二零零四年獲邀加入董事會出任獨立非執行董事。黃先生亦為百利保及富豪之獨立非執行董事。彼持有澳洲阿得雷德大學頒發工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會及澳洲會計師公會之資深會員，以及英國特許秘書及行政人員公會及英國特許管理會計師公會之會員。黃先生亦為漢華資本有限公司於香港證券及期貨條例下之註冊負責人員，就資產管理、就證券提供意見及就機構融資提供意見。黃先生曾為於聯交所上市之公司越秀投資有限公司(現稱為「越秀地產股份有限公司」)之執行董事、副總經理、集團財務總監及公司秘書，為期逾十年。彼亦為滙漢控股有限公司、泛海國際集團有限公司、中國鎳資源控股有限公司、華鼎集團控股有限公司、安寧控股有限公司、金鷹商貿集團有限公司、冠捷科技有限公司、元亨燃氣控股有限公司(前稱毅力工業集團有限公司)及珠光控股集團有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該等公司均於聯交所上市。黃先生於財務、會計及管理方面擁有逾三十年經驗。

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一四年之中期報告。

財務業績

於截至二零一四年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔盈利港幣10,200,000元，而於二零一三年同期所達致之盈利為港幣10,100,000元。

於期間內，本集團之整體業務營運穩步發展，而從核心酒店業務所得之盈利貢獻亦有所增長。然而，由於本集團之酒店物業全部均由本集團自行經營，根據現時適用之會計準則，該等酒店物業於本集團之財務報表內按成本減累計折舊入賬。因此，於回顧半年期間內已就本集團之酒店物業作出折舊費用總額港幣228,600,000元之撥備，雖然該等折舊費用對現金流量並無即時影響，但已對總體呈報盈利表現造成不利影響。此外，雖然P&R Holdings Limited百富控股有限公司(本集團之附屬公司，於香港從事物業發展業務)分別於今年二月及七月完成出售其兩個位於香港之酒店發展項目予本集團之上市附屬公司富豪產業信託，總代價為港幣3,232,500,000元，但與該等出售事項關連之重大盈利因公司持股架構而須予以對銷，故並無於本集團業績內反映。

股息

董事會宣佈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每股普通股港幣0.63仙，較去年派發之中期股息每股普通股港幣0.60仙增加5.0%。此項中期股息之派息額將約為港幣20,200,000元(二零一三年：港幣19,300,000元)，並將派發予於二零一四年十月十日登記在普通股股東名冊內之普通股持有人。

業務回顧

Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司在二零一三年九月成為本集團之新成員後，世紀城市集團現包括五間上市公司，並以本公司作為整個企業集團之最終控股公司。於二零一四年六月三十日，本公司於Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(本公司之直接上市附屬公司)持有62.2%股權。百利保於Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司持有61.9%股權，富豪則於富豪產業信託持有已發行基金單位74.6%權益。而於四海之控制股權乃透過P&R Holdings持有(P&R Holdings為百利保及富豪各自持有50/50權益之合營公司，並實際為本集團之附屬公司)。

作為本集團之最終控股公司，本公司一直致力於開拓及發展與本集團不同成員公司所進行之業務相輔相成之新業務。就此，本公司已在中國設立基金管理業務，並於近期投資於飛機租賃業務。

本集團目前擁有一架波音 737-800 飛機之 84.9% 實益權益，該飛機現出租予一航空公司。此外，富豪擁有兩架 A321 型號空中巴士之飛機，亦已出租予兩家不同的航空公司。此三架飛機由同一資產管理人管理，並帶來相對可觀之回報。本集團正考慮設立新部門更積極直接參與飛機租賃業務之資產管理，尤其會在本集團倘擴大於此新業務之整體投資時。

與此同時，本集團亦正積極準備重新啟動財務服務業務，透過本集團擁有香港放債人牌照之全資附屬公司城利財務有限公司以及本集團之其他附屬成員進行。

本集團於 8D Matrix Limited (本集團之聯營公司，其全資擁有世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)) 實際擁有合共 48% 權益(包括由富豪集團持有之 36% 以及透過本公司之全資附屬公司擁有之 12%)。而 8D Matrix 餘下之 52% 權益則由本公司之主席兼控股股東羅旭瑞先生實益持有。世紀創意科技以香港及深圳作為基地，主要從事以「Bodhi and Friends 寶狄與好友」品牌製作多媒體娛樂及電子教育內容，以及一系列專為兒童和家長而設之跨平台社群遊戲。

透過精心設計方式將創新教學技術和揉合獨有之中西教學理念相結合，世紀創意科技為運用啟發性遊戲及動畫培養多元智能發展之互動多媒體內容供應商先驅。世紀創意科技已製作超過 1,500 分鐘 3D 動畫內容，並已在中國中央電視台(中國之國家電視網絡)、逾 70 個省級及地方電視頻道之黃金時段以及各大門戶網站播放，冀藉此將「Bodhi and Friends 寶狄與好友」之多個角色打造為深受兒童和家長愛戴之家傳戶曉品牌。「Bodhi and Friends 寶狄與好友」不僅在內地及國際比賽中屢獲殊榮，亦在家長和教育家心目中建立良好聲譽，作為一個啟發下一代建立正確價值觀、智慧和美德之專業、健康、具社會責任品牌。「Bodhi and Friends 寶狄與好友」吸引來自印刷、多媒體、互動玩具、服裝及日常用品行業之內地及國際授權合作夥伴尋求合作。

透過與頂尖學術機構和全球各地專家合作，世紀創意科技已開發出一系列創新寓教於樂內容，包括互動語言學習課件及教學應用程式(APPs)，旨在盡量提升學習樂趣和成效。為迎合家庭社區的需求，世紀創意科技亦創作一系列網上社群遊戲，設立獨有的獎勵制度，並提供以旅遊和體驗學習為主題在互聯網以外運作的功能。Bodhiworld.com 為中國家庭住戶提供一個適合兒童使用的安全平台，既可觀看「Bodhi and Friends 寶狄與好友」之多媒體內容，同時為接觸由全球各地專家所策展最佳寓教於樂應用程式(APPs)的可信賴媒介。

憑藉與其合作夥伴建立之策略夥伴關係，世紀創意科技擬透過「Bodhi and Friends 寶狄與好友」品牌和教學課程授權，推出互聯網以外項目，包括寶狄世界寓教於樂樂園(一個綜合性文化旅遊綜合中心)、Bodhi Discovery Centres 及寶狄幼兒園。

隨著多媒體娛樂及電子教育產品之推出，世紀創意科技預期其客戶群於二零一四年第四季將出現可觀增長。待從多個收入來源獲得預期之收益，世紀創意科技將考慮上市為進一步擴展業務提供資金。

本集團各上市成員公司於期間內之營運表現及業務回顧概述如下：

百利保控股有限公司

於截至二零一四年六月三十日止六個月，百利保錄得未經審核股東應佔綜合盈利港幣16,200,000元，而於二零一三年同期所達致之盈利為港幣27,500,000元。

業務回顧

物業

於相對停滯期後，隨著受抑制的需求被釋放，香港的住宅物業市場(特別是小型公寓單位)近期恢復動力。儘管香港政府仍在持續實施其賣地計劃以推動供應，對香港不同類型物業之相關需求強烈，本地房地產行業前景仍然樂觀。

百利保集團於香港之物業發展及投資業務主要透過P&R Holdings進行。P&R Holdings始於二零一一年由富豪與百利保成立為各自擁有50%權益之合營公司。由於富豪於二零一二年五月成為百利保之附屬公司，P&R Holdings已自此實際為百利保之附屬公司。

誠如二零一三年年報所述，P&R Holdings根據購股協議之條款於今年二月完成向富豪產業信託出售位於上環文咸東街132至140號之新酒店發展項目之總代價為港幣1,581,100,000元。

於二零一四年七月二十八日，於富豪產業信託正式行使期權之先決條件獲達成後，P&R Holdings根據與富豪產業信託於二零一三年六月訂立之期權協議之條款進一步完成向富豪產業信託出售位於北角麥連街14至20號之另一個新酒店發展項目，總代價為港幣1,651,400,000元，包括最終行使價港幣1,650,000,000元(按共同委任之獨立估值師於二零一四年四月三十日對酒店物業所評估之經更新估值而釐定)及流動資產調整港幣1,400,000元。

雖然該等交易已為P&R Holdings產生重大盈利及現金流量，但與該等出售事項關連之盈利因現時之公司持股架構而須予以對銷，故並無於百利保集團之財務報表內反映。

除已出售之兩個酒店發展項目外，P&R Holdings在香港正進行合共六個物業項目，包括住宅、商業、酒店及購物商場發展項目。P&R Holdings亦持有位於元朗唐人新村彩虹軒之十個複式住宅單位及14個泊車位，乃於二零一三年九月從四海收購，而出售該等住宅單位之銷售計劃將會推出。

有關由P&R Holdings擁有之現正進行之發展項目及物業之進一步詳情載於本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節。

建築及與樓宇相關業務

百利保集團全資擁有之經營建築業務之正宏工程有限公司為P&R Holdings位於麥連街之酒店發展項目之建築承建商，而該發展項目近期已於二零一四年五月竣工。正宏亦透過競標程序獲授P&R Holdings位於元朗之住宅項目之主要合約工程。由於所進行項目不斷增加，百利保集團提供建築、工程及室內設計等各方面之專業支援服務之發展顧問分部現主要支援百利保集團成員公司之需求。

其他投資

百利保集團持有包括上市證券及其他投資之龐大投資組合，當中包括部分以人民幣為單位之投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

富豪酒店國際控股有限公司

於截至二零一四年六月三十日止六個月，富豪達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣167,100,000元，較去年比較期間所達致之盈利港幣60,500,000元增加約1.8倍。

於期間內，富豪集團之核心酒店業務取得令人滿意之表現。五間初步富豪酒店及富薈灣仔酒店於首六個月之經營業務毛利為港幣476,000,000元，較二零一三年同期增加8.9%。然而，基於上文所述之同一原因，就其酒店物業於期間內須計提撥備之折舊費用已對富豪所呈報之盈利金額造成不利影響。

業務回顧

酒店

市場概覽

於期間內，全球經濟復甦步伐較預期緩慢，但預期可於二零一四年後半年好轉。在中國，中央政府當局已實施限制性及針對性政策措施，以支持下半年度之經濟活動，而預計其於二零一四年之國內生產總值增長約為7.4%。與此同時，香港經濟於二零一四年上半年適度擴張，現時預測其全年本地生產總值整體將增長2%至3%。然而，由於歐元區及拉丁美洲部分經濟體系之財政持續疲弱、長期利率上升及若干地區之地緣政治關係越趨緊張，經濟仍可能存在下行之風險。

於二零一四年上半年，訪港旅客總人數超過28,500,000人次，按年增加12.5%，其中中國內地旅客佔總人數76%以上。雖然內地旅客在零售市場之消費支出(尤其是高檔奢侈貨品)於此期間內有所收縮，惟香港之酒店市場繼續表現良好。根據香港旅遊發展局刊發之資料，截至六月三十日止半年度香港不同類別之所有受訪酒店之平均客房入住率已由二零一三年之87%上升至二零一四年之89%，而達致之平均房租亦較同一比較期間上升2.8%。

酒店擁有業務

富豪產業信託

於二零一四年六月三十日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位 74.6%，而富豪集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任產業信託管理人。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，富豪產業信託達致未經審核未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣 319,600,000 元，而於二零一三年同期則錄得盈利港幣 335,400,000 元。根據於二零一四年六月三十日之市場估值，富豪產業信託之投資物業組合之公平值增加港幣 74,000,000 元，並已於期間內之業績中反映，而於去年比較期間，就該等公平值變動所錄得之收益則為港幣 124,800,000 元。倘不計及公平值變動，於期間內未計及基金單位持有人分派前之核心盈利為港幣 245,600,000 元，較二零一三年同期所達致之港幣 210,600,000 元增加 16.6%。

五間初步富豪酒店乃出租予富豪之一間全資附屬公司。根據年度市場租金檢討，二零一四年之基本租金已釐定為港幣 743,000,000 元，並可平均分佔其總物業收入淨額超逾年度基本租金之部分。

除五間初步富豪酒店外，富豪產業信託在香港亦擁有三間其他酒店，全部均以「iclub by Regal(富薈酒店)」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發的新酒店業務線，特色定位為高級精選服務酒店，裝修時尚富現代感，並配備高科技設施。

以「富薈」品牌經營之首間酒店為位於灣仔之「富薈灣仔酒店」，該酒店前稱「富豪薈酒店」，由富豪產業信託自行經營。於二零一四年上半年，富薈灣仔酒店之經營表現理想，入住率幾乎維持於 100%，儘管競爭激烈，相較於去年同期之平均可出租客房收入(RevPAR)仍達致 2.5% 之增長。

誠如上文所述，富豪產業信託已於二零一四年二月完成收購位於上環文咸東街 132 至 140 號之新酒店，該新酒店已自上述完成日期起出租予富豪集團。該酒店樓高 34 層，擁有 248 間客房及套房，命名為「富薈上環酒店」並已於二零一四年六月開始經營業務。

在半年結算日之後，於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託進一步完成向 P&R Holdings 收購位於北角麥連街 14 至 20 號之另一間新酒店，該新酒店已同樣地自收購日期起出租予富豪集團。該酒店樓高 32 層，擁有 338 間客房，將命名為「富薈炮台山酒店」。預計將於今年九月開業，而此酒店將為富豪產業信託在香港之第三間「富薈」酒店。

除增強富豪產業信託之整體物業組合外，預期兩間新「富薈」酒店亦會為富豪產業信託之可供分派收入帶來增長(尤其在現時之低息環境下)。於富薈炮台山酒店開業後，富豪產業信託在香港擁有之酒店總數將增加至 8 間，而酒店客房量總數將有合共約 4,570 間客房及套房。

酒店經營業務

富豪集團之一間全資附屬公司自二零零七年起一直作為承租人經營五間初步富豪酒店。受惠於訪港遊客持續增加，該五間酒店於期間內達致之合併平均入住率為92.9%，較去年同期錄得之87.3%上升6.4%。同時，合併平均房租則上升2.9%，整體上令平均可出租客房收入(RevPAR)按年增加9.5%。於期間內之總物業收入淨額為港幣447,200,000元，較按比例計算之六個月基本租金港幣371,500,000元超出港幣75,700,000元，而超出部分之50%將作為市場租金方案下之浮動租金，由富豪產業信託分佔。由於每年之較後期間為香港酒店市場之傳統旺季，故預期二零一四年下半年該等酒店之經營業績將更令人滿意。

由獨立專業物業估值師為二零一五年初步富豪酒店所作之租金檢討經已完成，二零一五年之年度基本租金總額已釐定為港幣763,000,000元，較二零一四年之年度基本租金增加2.7%，而物業收入淨額總額超出基本租金總額之部分繼續由富豪產業信託(作為出租人)及富豪集團(作為承租人)平均分佔。與此同時，富豪產業信託正與富豪集團就初步富豪酒店現有租約之續約事宜進行磋商，該等租約根據彼等之現行條款將於二零一五年十二月三十一日屆滿。

向富豪產業信託租賃兩間新「富薈」酒店之租約之固定租期分別為於各自之收購日期起至二零一九年十二月三十一日止，並可按富豪產業信託之選擇權延期五年。根據各租約將固定首三年之租金，並每年進行市場租金檢討以釐定餘下年期之租金。作為整體安排之一部分，P&R Holdings將補償承租人於租約之首三年有關酒店經營收入淨額低於租金付款之差額(如有)。

酒店管理業務

富豪集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司為酒店管理人，為富豪產業信託在香港擁有之全部五間初步富豪酒店及三間「富薈」酒店提供酒店管理服務。

富豪集團現時在中國境內為五間經營中之酒店(其中四間位於上海，一間位於山東)提供酒店管理服務，而位於西安之新富豪機場酒店預計於本年底前開業。此外，亦已就其他多個計劃中或建設中酒店簽署管理合約，且富豪集團將繼續致力獲取新管理合約，務使於中國內地進一步擴張其酒店網絡。

物業

富豪集團於與百利保集團於二零一一年四月首度成立之合營公司P&R Holdings中擁有50%股本權益，而其物業發展業務目前主要透過P&R Holdings進行。

富豪集團仍保留赤柱富豪海灣19幢洋房，其中5幢正出租予第三方。並於待可以理想價格售出前，富豪集團或考慮出租更多洋房以賺取租金收入。

其他投資

富豪集團仍持有包括上市金融資產及其他投資之龐大投資組合，當中包括部分以人民幣為單位之投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。

最近於二零一四年八月，富豪集團訂立協議以認購HS Group Sponsor Fund Ltd.之股份，代價總額最高為15,000,000美元，須於基金投資經理發出認繳股本通知時以現金支付。基金已於近期成立以投資於對沖基金，主要由投資經理管理，以追求各種另類投資策略，並重點放在亞洲市場。

為使其收入來源更多元化，富豪集團已著手投資於飛機擁有及租賃業務。富豪集團目前擁有兩架A321型號空中巴士之飛機(一架為全資擁有，而另一架為實際擁有85%權益)，已出租予兩間獨立航空公司賺取相對可觀之回報。同時，富豪集團現正審閱多個潛在投資建議，並可能考慮擴大其於此行業的投資。

四海國際集團有限公司

四海於二零一三年九月成為百利保之上市附屬公司，並繼而成為本集團之上市附屬公司。

於截至二零一四年六月三十日止六個月，四海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比較期間之綜合虧損為港幣45,300,000元(經重列)。於回顧期間內所產生之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

自四海成為百利保之上市附屬公司起，四海集團之業務活動一直主要專注於在中國從事物業投資及發展、於金融資產之投資及其他投資。

為進一步增強其財務狀況，四海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。

根據公開發售，建議按認購價每股港幣0.1元發行合共約4,397,600,000股新合併普通股及/或可換股優先股，將為四海籌集新股本所得款項總額約港幣439,800,000元。可換股優先股附帶之權利與四海普通股所附帶者基本相同，惟於股東大會上投票之權利除外，並由四海設立以供其股東選擇替代認購公開發售項下之普通股，旨在確保維持其最低公眾持股量。

公開發售由P&R Holdings之全資附屬公司負責包銷，而P&R Holdings亦已承諾認購其保證配額約2,969,000,000股新合併普通股及/或可換股優先股。

根據保證配額及額外申請之申請總數，公開發售超額認購2.4倍，並已於二零一四年八月八日成為無條件。除接納其保證配額外，P&R Holdings之若干附屬公司亦已根據公開發售申請額外申請。因此，於二零一四年八月十八日公開發售截止時，P&R Holdings持有合共約2,731,300,000股四海合併普通股，佔其全部已發行合併普通股約64.3%，此外另持有合共約2,004,900,000股四海可換股優先股，佔其全部已發行可換股優先股約85.4%。

四海建議發行可換股債券乃根據其與P&R Holdings於二零一四年四月三十日訂立之認購協議而作出。根據認購協議，P&R Holdings將促使其全資附屬公司認購四海本金額為港幣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四海本金總額達港幣500,000,000元之選擇權可換股債券。於公開發售完成後，亦已於二零一四年八月十八日完成認購本金額為港幣500,000,000元之可換股債券。發行可換股債券所籌集之款項中港幣200,000,000元已用於償還百利保集團提供之備用融資之未償還金額，而其餘之港幣300,000,000元則已用於支付部分應付予P&R Holdings之代價金額。

該等建議之詳細條款載於本公司日期為二零一四年四月三十日之聯合公佈。

物業

四海集團目前進行之所有物業項目均位於中國內地，包括位於四川省成都及天津之兩項大型綜合發展項目(均由四海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(此為四海集團自二零零八年起一直進行)。此外，四海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，乃載於本中期報告標題為「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四海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。四海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

富豪集團

產業信託管理人之董事對香港之酒店業前景感到樂觀，並將致力維持富豪產業信託作為香港重大酒店擁有人之一之策略性地位，擁有全面性服務及精選服務之多元化組合酒店。富豪產業信託將繼續檢研可提升其在香港之市場定位之增值收購良機以及可輔助及促進其長遠業務增長之香港以外之其他合適良機。

證券及期貨事務監察委員會已於最近發表有關修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢總結，其方向為准許香港之房地產投資信託基金較大靈活性投資於物業發展及金融工具。該等修訂一旦生效，預期將提升香港房地產投資信託基金之競爭力以及房地產投資信託基金市場之整體吸引力。

香港之酒店物業仍為富豪集團資產組合之主要組成部分。隨著香港旅遊行業持續繁榮發展，預期富豪集團之核心酒店業務經營產生之收入及盈利貢獻將不斷攀升。富豪集團於去年進行大量物業投資(透過P&R Holdings進行)以及其他投資，均為加強其盈利基礎。富豪董事會有信心待該等新投資於未來數年間陸續成熟時，富豪集團之盈利能力及資本價值將進一步得到提升。

四海集團

中國經濟將會持續增長，儘管增速有所放緩，故四海集團對中國物業市場長遠而言能繼續蓬勃興盛，保持樂觀。位於成都之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。

百利保集團

百利保集團已建立一強大資產組合涵蓋物業、酒店及其他投資。由於大部分之該等發展項目僅於近年購入，故有關之發展項目現仍處於不同的發展階段，並計劃將於未來數年內完成。就此而言，有關P&R Holdings及四海現時進行之大部分發展項目之銷售計劃經已擬定，預期當該等項目逐步完成時，將為百利保集團帶來龐大現金流及盈利貢獻。

總括而言，百利保董事會對百利保集團之未來前景充滿信心，亦將繼續尋求合適之增長機會。

世紀城市集團

憑藉其成員公司之財務優勢、業務網絡及經驗，本集團已建立強大的資產組合及業務平台涉足不同業務範疇。作為本集團之最終控權股東，本公司將為本集團之總體發展及擴展繼續實行策略性計劃，並將協調其成員公司之不同業務，以期實現進一步大幅增長。

總體而言，董事會對本集團之未來前景保持樂觀。

主席

羅旭瑞

香港

二零一四年八月二十六日

管理層之討論及分析

業務回顧

本集團之重要投資及主要業務主要包括物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營與管理、資產管理及其他投資(包括金融資產投資以及飛機擁有及租賃業務)。

Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司(「百利保」)(本集團之上市中層附屬公司)之主要業務包括其於 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之投資、其物業發展及投資(包括於香港透過與富豪成立之合營公司 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司(「P&R Holdings」)進行，及於中華人民共和國(「中國」)透過自二零一三年九月十六日起成為 P&R Holdings 之上市附屬公司 Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司(「四海」)進行)、建築及與樓宇相關業務，以及其他投資業務。百利保於期間內之業務表現、百利保集團於當中經營之物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，已載於前部之主席報告書內。

富豪之重要投資及業務權益包括透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)(本公司及百利保透過經由富豪持有之上市附屬公司)經營之酒店擁有業務、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過合營公司 P&R Holdings 進行及於赤柱富豪海灣所保留洋房之權益)，以及其他投資業務。富豪之酒店、物業及其他投資業務連同富豪產業信託於期間內之業績表現，以及富豪集團於當中經營之酒店業及物業市場之現況與一般市場情況轉變及其對該等業務之業績表現及未來前景之潛在影響，亦已載於前部之主席報告書內。

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。

合營公司 – P&R HOLDINGS LIMITED 百富控股有限公司

P&R Holdings 乃為百利保與富豪共同成立並各自擁有 50:50 權益之合營公司，百利保及富豪根據其各自於 P&R Holdings 之股權按比例出資。P&R Holdings 之業務範圍為發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

以下為有關 P&R Holdings 集團現正進行之物業發展項目及所擁有物業之進一步資料：

香港

除了獲香港市區重建局授予位於九龍深水埗之順寧道發展項目外，下文所述所有發展項目及物業均為 P&R Holdings 集團全資擁有。

管理層之討論及分析 (續)

北角麥連街14至20號

此發展項目之地盤總面積約457平方米(4,915平方呎)，已發展為一間擁有約338間客房及總樓面面積約6,849平方米(73,721平方呎)與有蓋樓面面積約9,393平方米(101,105平方呎)之酒店。該酒店建築物之入伙紙已於二零一四年五月發出，並預計將於二零一四年九月取得有關酒店牌照。

誠如於前部之主席報告書標題為「業務回顧」一節內所載述，此物業已根據期權協議於二零一四年七月二十八日完成出售予富豪產業信託。

新界元朗丹桂村路分界區124號地段第4309號

此發展項目之地盤面積約11,192平方米(120,470平方呎)，計劃發展為一個擁有合共170個單位(包括36間豪華花園洋房及一座擁有134個單位之低密度公寓)並擁有總樓面面積約11,192平方米(120,470平方呎)之住宅發展項目。上蓋建築工程正穩步進行，此項目預計於二零一五年第一季完成。現正制訂此項目之出售計劃，並可能於未來六個月內推出。

上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號

此等物業之地盤總面積約345平方米(3,710平方呎)，計劃發展為一間擁有98間客房與套房及總樓面面積約5,236平方米(56,360平方呎)與有蓋樓面面積約6,420平方米(69,120平方呎)之酒店。地基工程經已完成，但由於出現牽涉毗鄰物業之若干技術性問題，建築工程進度受推延。

九龍土瓜灣下鄉道8、8A、10、10A、12及12A號

此等物業之地盤總面積約700平方米(7,535平方呎)，現正發展為一間擁有340間客房及總樓面面積約6,298平方米(67,790平方呎)與有蓋樓面面積約9,490平方米(102,160平方呎)之酒店。地基工程已接近完成，而上蓋建築工程預計將於短期內展開。此酒店發展項目預計於二零一六年完成。

新界沙田馬鞍山保泰街沙田市地段第482號

此發展地皮之地盤面積為5,090平方米(54,788平方呎)及最高可建總樓面面積為15,270平方米(164,364平方呎)。此地盤計劃發展為購物商場，總建築圖則已獲批准。地基工程預計將於本年底前展開，並預計此項發展將於二零一七年完成。此項目擬於完成後保留持作賺取租金收入。

新界沙田九肚第56A區沙田市地段第578號

此發展地皮之地盤面積為17,476平方米(188,100平方呎)。此項目計劃發展為擁有七幢中層住宅公寓(合共約138個單位)、21間獨立花園洋房及198個泊車位之豪華住宅發展項目，總樓面面積約32,474平方米(349,547平方呎)。此發展項目之總建築圖則已獲批准，預期地盤平整工程將於二零一四年第四季展開。此發展項目預計於二零一七年完成。

九龍深水埗順寧道69至83號

此乃於二零一四年三月透過競標過程獲得香港市區重建局授予之合營項目。該地皮之地盤面積為824.9平方米(8,879平方呎)，計劃發展為一總樓面面積為7,159平方米(77,059平方呎)之商業/住宅發展項目，可提供155個住宅單位、兩層商舖及一層地下停車場。總建築圖則及地基圖則已提交審批，此發展項目預計於二零一七年完成。

新界元朗唐人新村屏山里9號彩虹軒

此等現有物業乃於二零一三年九月從四海購入，包括一已完成住宅發展內之十個複式住宅單位(總面積約為1,832平方米(19,720平方呎))及14個泊車位。其中五個複式單位現已租賃予第三方以賺取租金收入，而出售該等住宅單位之銷售計劃將會推出。

中國內地

富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)

P&R Holdings集團亦於名為富豪(重慶)股權投資基金(有限合伙)之跨境人民幣基金中持有有限責任合夥企業權益約人民幣250,000,000元，成立該基金主要為支持P&R Holdings集團於中國進行之業務。本公司之一全資附屬公司擔任該基金之執行事務合夥人，並於合夥企業持有少量權益。

四海國際集團有限公司

四海為本集團透過P&R Holdings持有之上市附屬公司。以下為有關四海集團在中國內地進行之物業發展項目(全部均為全資擁有)之進一步資料：

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計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

四海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。四海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。倘四海集團成功取得發展土地，視乎許可土地用途，四海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。四海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

為擴大四海集團之物業組合及於中國之業務覆蓋範圍，四海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，四海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。四海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

四海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，預期四海集團於通州項目(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四海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。四海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

資產價值

於二零一四年六月三十日，本集團之母公司股份持有人應佔資產淨值為港幣8,167,200,000元，相當於每股普通股港幣2.55元。

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。

於香港之物業發展項目所需之資金，部分乃運用內部資金，其餘則透過銀行貸款提供。項目貸款通常以本地貨幣為單位，貸款數額包括部分地價及大部分以至全部建築費用，貸款利息乃參考銀行同業拆息而釐定，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。於中國之物業發展項目所需之資金目前乃運用內部資金提供，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。

本集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。本集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於美元與港幣掛鈎，本集團認為匯率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。

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 118,800,000 元(二零一三年：港幣 1,082,800,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 126,600,000 元(二零一三年：港幣 101,600,000 元)。

債項及資產負債比率

於二零一四年六月三十日，本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項為港幣 9,490,600,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 8,403,400,000 元)。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率為 26.1%(二零一三年十二月三十一日：23.7%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣 9,490,600,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 8,403,400,000 元)與本集團之總資產港幣 36,414,500,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 35,416,400,000 元)之相對比率。

本集團於二零一四年六月三十日之債項償還期限詳情載於簡明綜合財務報表附註十二及十三內。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣 17,154,600,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 14,529,300,000 元)，均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投資為數港幣 409,400,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 428,500,000 元)已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一四年六月三十日於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣 460,000,000 元(二零一三年十二月三十一日：港幣 460,000,000 元)，亦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

於期間內，本公司以代價總額港幣 1,094,600 元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回合共 1,816,000 股本公司普通股。所有該等購回普通股已於期末結算日後註銷。

有關本公司於期間內購回其普通股之進一步詳情，在本中期報告標題為「其他資料」一節下標題為「購回、出售或贖回本公司之上市證券」分節內披露。

於期末結算日後，本公司進一步以代價總額港幣 3,067,840 元於聯交所購回合共 4,728,000 股本公司普通股。所有該等購回普通股已於本報告日期前註銷。

暫停過戶登記

普通股股東名冊將由二零一四年十月八日(星期三)至二零一四年十月十日(星期五)(首尾兩天包括在內)，暫停辦理普通股過戶登記手續。為確保享有將派發之中期股息，所有普通股過戶文件連同有關股票，必須於二零一四年十月七日(星期二)下午四時三十分前遞交予本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司。有關之股息單預期將於二零一四年十月二十四日或前後寄予各股東。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於期間內，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僱用約 2,450 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經考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，包括有強制性公積金計劃及醫療與人壽保險。

作為長期鼓勵，本公司、百利保及富豪分別設立名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」、「百利保控股有限公司股份認購權計劃」及「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃，並據此曾授予獲選之合資格人士股份認購權。

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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
收入	二、三	1,073.9	986.9
銷售成本		(550.6)	(513.4)
毛利		523.3	473.5
其他收入及收益	三	31.1	53.7
投資物業之公平值收益(淨額)		1.2	8.0
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值收益/(虧損)(淨額)		16.3	(24.8)
行政費用		(185.6)	(136.0)
其他經營業務收入	四	-	0.1
減除折舊前所得之經營業務盈利		386.3	374.5
折舊		(248.2)	(228.5)
經營業務盈利	二、五	138.1	146.0
融資成本	六	(114.5)	(117.6)
應佔盈利及虧損：			
一合營公司		-	0.1
聯營公司		(11.5)	46.1
除稅前盈利		12.1	74.6
所得稅	七	45.9	(20.4)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利		58.0	54.2
應佔：			
母公司股份持有人		10.2	10.1
非控權權益		47.8	44.1
		58.0	54.2
母公司股份持有人應佔每股普通股盈利	九		
基本及攤薄		港幣0.32仙	港幣0.31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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內盈利	58.0	54.2
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)：		
可供出售投資：		
公平值變動	43.4	1.2
計入損益表之出售收益之重新分類調整	(1.3)	-
	<u>42.1</u>	<u>1.2</u>
現金流量對沖：		
現金流量對沖之公平值變動	(4.4)	4.8
自對沖儲備轉撥至損益表	3.1	2.9
	<u>(1.3)</u>	<u>7.7</u>
換算海外業務之滙兌差額	(70.2)	45.2
應佔一聯營公司之其他全面虧損	(0.4)	-
期內其他全面收益/(虧損)	<u>(29.8)</u>	<u>54.1</u>
期內全面收益總額	<u>28.2</u>	<u>108.3</u>
應佔：		
母公司股份持有人	10.8	29.3
非控權權益	17.4	79.0
	<u>28.2</u>	<u>108.3</u>

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	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動資產			
物業、廠房及設備		19,411.4	19,459.0
投資物業		1,845.4	1,715.4
發展中物業		1,304.7	1,308.6
於聯營公司之投資		35.4	32.8
可供出售投資		101.5	38.1
按公平值計入損益之金融資產		14.0	10.2
應收貸款		8.4	8.4
按金及預付款項		69.2	64.8
遞延稅項資產		62.0	-
商標		610.2	610.2
商譽		261.0	261.0
其他資產		0.2	0.2
非流動總資產		23,723.4	23,508.7
流動資產			
發展中物業		6,271.4	5,750.4
待售物業		1,393.7	1,513.3
存貨		64.2	56.5
應收賬項、按金及預付款項	十	302.5	438.3
應收貸款		6.6	6.7
持有至到期日投資		446.3	235.7
按公平值計入損益之金融資產		911.1	861.7
衍生金融工具		6.1	22.0
可收回稅項		-	2.2
受限制之現金		43.8	51.9
已抵押定期存款及銀行結存		408.5	433.2
定期存款		1,545.8	1,213.6
現金及銀行結存		1,291.1	1,322.2
流動總資產		12,691.1	11,907.7

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	港幣百萬元	港幣百萬元
流動負債			
應付賬項及費用	十一	(508.2)	(523.8)
已收按金		(22.8)	(27.0)
付息之銀行債項	十二	(3,025.1)	(1,624.0)
衍生金融工具		(6.6)	-
應付稅項		(125.7)	(108.7)
流動總負債		<u>(3,688.4)</u>	<u>(2,283.5)</u>
流動資產淨值		<u>9,002.7</u>	<u>9,624.2</u>
扣除流動負債後總資產		<u>32,726.1</u>	<u>33,132.9</u>
非流動負債			
應付賬項及已收按金		(61.9)	(45.0)
付息之銀行債項	十二	(5,550.7)	(5,599.8)
其他債項	十三	(4,204.0)	(4,200.5)
衍生金融工具		-	(4.1)
遞延稅項負債		(2,293.9)	(2,322.4)
非流動總負債		<u>(12,110.5)</u>	<u>(12,171.8)</u>
資產淨值		<u>20,615.6</u>	<u>20,961.1</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		320.8	321.0
儲備		7,826.2	7,539.2
股息		20.2	64.2
非控權權益		<u>8,167.2</u>	<u>7,924.4</u>
股本總值		<u>12,448.4</u>	<u>13,036.7</u>
股本總值		<u>20,615.6</u>	<u>20,961.1</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 (未經審核)	股本溢價賬 (未經審核)	股本 贖回儲備 (未經審核)	資本儲備 (未經審核)	可供 出售投資 重估儲備 (未經審核)	對沖儲備 (未經審核)	平衝儲備 (未經審核)	保留盈利 (未經審核)	股息 (未經審核)	總計 (未經審核)	非控股權益 (未經審核)	股本總值 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元	港幣百萬元
於二零一四年一月一日	321.0	1,563.0	3.7	821.7	(2.7)	(1.0)	41.9	5,112.6	64.2	7,924.4	13,036.7	20,961.1
期內盈利	-	-	-	-	-	-	-	10.2	-	10.2	47.8	58.0
期內其他全面收益：												
可供出售投資	-	-	-	-	27.3	-	-	-	-	27.3	14.8	42.1
現金流量對沖	-	-	-	-	-	(0.4)	-	-	-	(0.4)	(0.9)	(1.3)
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(26.1)	-	-	(26.1)	(44.1)	(70.2)
應佔一聯營公司之其他全面虧損	-	-	-	-	-	-	(0.2)	-	-	(0.2)	(0.2)	(0.4)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	27.3	(0.4)	(26.3)	10.2	-	10.8	17.4	28.2
購回及註銷普通股	(0.2)	(0.9)	0.2	-	-	-	-	(0.2)	-	(1.1)	-	(1.1)
收購/視作收購一上市附屬公司之 非控股權益	-	-	-	297.3	-	-	-	-	-	297.3	(455.7)	(158.4)
向非控股股東作出分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.2)	(3.2)
宣派二零一三年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	(64.2)	(64.2)	(146.8)	(211.0)
二零一四年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(20.2)	20.2	-	-	-
於二零一四年六月三十日	320.8	1,562.1	3.9	1,119.0	24.6	(1.4)	15.6	5,102.4	20.2	8,167.2	12,448.4	20,615.6

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		可供出售投資		兌遞		列為待售		非控股權益		股本總值		
	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元	(未經審核)	港幣百萬元
於二零一三年一月一日	321.3	1,564.2	3.4	321.9	(5.4)	29.1	4,994.4	61.0	-	-	7,289.5	13,615.8	20,905.3				
期內盈利	-	-	-	-	-	-	10.1	-	-	-	10.1	44.1	54.2				
期內其他全面收益：																	
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	1.0	-	-	-	-	-	-	1.0	0.2	1.2			
現金流重對沖	-	-	-	-	-	1.8	-	-	-	-	1.8	5.9	7.7				
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	16.4	-	-	-	16.4	28.8	45.2				
期內全面收益總額	-	-	-	-	1.0	1.8	10.1	-	-	-	29.3	79.0	108.3				
宣派二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(61.0)	-	-	(61.0)	(147.9)	(208.9)				
二零一三年中期股息	-	-	-	-	-	-	(19.3)	-	-	-	19.3	-	-				
轉撥於其他全面收益確認與列為待售之出售集團有關之金額	-	-	-	-	-	-	-	-	(13.5)	-	-	-	-				
於二零一三年六月三十日	321.3	1,564.2	3.4	321.9	(4.4)	1.4	4,985.2	19.3	13.5	13.5	7,257.8	13,546.9	20,804.7				

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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所用現金流量淨額	(118.8)	(1,082.8)
投資活動之現金流量		
購入可供出售投資	(27.9)	(1.0)
出售可供出售投資所得收益	7.9	-
購入持有至到期日投資	(570.3)	(219.8)
贖回持有至到期日投資所得收益	359.6	277.6
應收貸款減額	0.6	0.1
添置投資物業	(1.9)	-
購入物業、廠房及設備項目	(169.1)	(173.9)
出售物業、廠房及設備項目所得收益	-	0.2
收購物業	-	(444.3)
墊款予聯營公司	(14.4)	(5.6)
一合營公司還款	-	0.2
已收利息	28.6	23.1
已收上市及非上市投資股息	-	62.2
已抵押定期存款及銀行結存之減額	24.7	86.9
受限制現金之減額/(增額)	7.9	(8.8)
投資活動所用現金流量淨額	(354.3)	(403.1)
融資活動之現金流量		
購回及註銷普通股	(1.1)	-
上市附屬公司購回及註銷普通股	(75.0)	-
其他債項之增額	-	1,930.0
提取新銀行貸款	2,186.1	377.0
償還銀行貸款	(838.1)	(3.6)
已付利息	(164.8)	(124.7)
支付貸款及其他成本	(13.1)	(11.9)
已付股息	(64.2)	(61.0)
已付非控股股東股息	(146.3)	(147.4)
向非控股股東作出分派	(3.2)	-
收購上市附屬公司之非控股權益	(83.4)	-
受限制現金之減額/(增額)	0.3	(0.4)
融資活動所得現金流量淨額	797.2	1,958.0

簡明綜合現金流量表 (續)

	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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
現金及現金等值項目增額淨額	324.1	472.1
於期初之現金及現金等值項目	2,535.8	4,234.1
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(23.0)	2.6
於期末之現金及現金等值項目	<u>2,836.9</u>	<u>4,708.8</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	1,291.1	3,112.6
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款	1,545.8	1,572.2
列為待售之出售集團應佔之現金及銀行結存	—	24.0
	<u>2,836.9</u>	<u>4,708.8</u>

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。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年度之年度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 <i>金融工具</i> ： <i>呈列 – 金融資產與金融負債之抵銷</i> 之修訂
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第21號	<i>徵費</i>

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。

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六類：

- 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業、租賃物業，以及提供物業代理服務；
- 建築及與樓宇相關之業務分類指參與建築工程及與樓宇相關之業務，包括提供物業發展顧問及項目策劃管理服務、物業管理，以及保安系統及產品及其他軟件開發與分銷；
- 酒店經營與管理及酒店擁有分類指經營酒店及提供酒店管理服務，以及透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)用作租金收入之酒店物業擁有業務；
- 資產管理分類指提供資產管理服務予富豪產業信託；
- 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；及
- 其他分類主要包括飛機擁有及租賃業務、提供財務服務、旅遊代理服務，及多媒體娛樂及電子教育內容及跨平台社群遊戲之開發及分銷。

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

集團

	物業發展及投資		建築及裝修工程 相關之業務		酒店經營管理 及酒店擁有		資產管理		金融資產投資		其他		對銷		綜合	
	截至六月三十日 止六個月 二零一三年 (未經審核)	截至六月三十日 止六個月 二零一四年 (未經審核)														
分類收入：																
銷售予外埠客戶	5.2	3.7	12.6	1,019.1	942.7	-	-	6.8	(2.9)	39.1	29.4	-	-	1,073.9	986.9	
分類間之銷售	3.8	2.4	117.8	78.0	-	64.2	43.8	-	-	-	-	(185.8)	-	-	-	
合計	9.0	7.5	121.5	1,019.1	942.7	64.2	43.8	6.8	(2.9)	39.1	29.4	(185.8)	(124.2)	1,073.9	986.9	
減除折備計分類業績	(29.6)	16.0	(6.5)	446.9	422.0	(5.4)	(6.5)	27.0	(24.5)	30.2	11.3	-	-	462.6	420.3	
折備	(0.9)	(0.6)	(0.5)	(232.1)	(220.3)	-	-	-	-	(14.0)	(6.8)	-	-	(247.5)	(227.9)	
分類業績	(30.5)	15.4	(7.0)	214.8	201.7	(5.4)	(6.5)	27.0	(24.5)	16.2	4.5	-	-	215.1	192.4	
未能劃分之利息收入及 未能劃分之非業務及企業收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14.6	17.7
未能劃分之非業務及企業支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.7)	(0.9)	-	-	-	(91.6)	(64.1)
經營業務溢利	-	0.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	138.1	146.0
投資成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(114.5)	(117.6)
應佔溢利及虧損：																
一合營公司	0.2	47.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.1	46.1
聯營公司	-	-	-	-	(0.3)	-	-	-	-	(11.7)	(0.9)	-	-	-	(11.5)	46.1
除稅前溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12.1	74.6
所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.9	(20.4)
子母公司股份持有人及 非控股權益分佔本期溢利															58.0	54.2
應佔：																
母公司股份持有人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10.2	10.1
非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.8	44.1
															58.0	54.2

簡明綜合財務報表附註 (續)

三、收入、其他收入及收益

收入(亦為本集團之營業額)、其他收入及收益之分析列載如下：

	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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
<u>收入</u>		
租金收入：		
酒店物業	23.0	17.8
投資物業	7.5	7.2
待售物業	0.1	0.1
飛機	27.9	15.0
建築及與建築業務相關之收入	1.3	10.3
銷售物業所得收益	–	0.3
物業管理費用	2.4	2.2
物業發展顧問及項目管理費用	–	0.1
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	(3.4)	(11.1)
結算衍生金融工具之虧損	(5.4)	–
按公平值計入損益之金融資產之利息收入	11.5	–
上市投資之股息收入	4.1	8.2
酒店經營及管理服務	993.8	922.4
其他業務	11.1	14.4
	1,073.9	986.9
<u>其他收入及收益</u>		
銀行利息收入	13.0	13.0
其他利息收入	15.2	10.5
可供出售投資之公平值收益(出售時自資本轉撥)	1.3	–
重新分類一待售物業為一投資物業時之公平值收益	0.1	–
沒收按金	–	27.1
其他	1.5	3.1
	31.1	53.7

四、 其他經營業務收入

其他經營業務收入指下列項目：

	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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
收回壞賬	-	0.1

五、 出售本集團之投資及物業所得盈利/(虧損)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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售按公平值計入損益之金融資產之虧損	(3.4)	(11.1)
結算衍生金融工具之虧損	(5.4)	-
出售物業之盈利	-	0.2

六、 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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
須於五年內全數償還之銀行貸款之利息	73.0	64.7
須於五年內全數償還之其他債項之利息	90.6	65.1
衍生金融工具之公平值變動		
— 現金流量對沖(自對沖儲備轉撥)	3.1	2.9
債項成立成本攤銷	15.8	16.2
其他貸款成本	4.1	3.5
	186.6	152.4
減：納入成本賬項內之融資成本	(72.1)	(34.8)
	114.5	117.6

簡明綜合財務報表附註 (續)

七、 所得稅

	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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
集團：		
即期－香港		
期內之稅項支出	42.2	38.3
即期－海外		
期內之稅項支出	2.4	3.4
過往年度之撥備不足	—	0.1
遞延稅項	(90.5)	(21.4)
期內之稅項支出/(抵免)總額	<u>(45.9)</u>	<u>20.4</u>

香港利得稅之課稅準備乃根據期間內於香港賺取或源於香港之估計應課稅盈利，按適用之稅率 16.5% (二零一三年：16.5%) 計算。

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。

鑑於聯營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故未有就該等聯營公司之稅項作課稅準備。於去年同一期間內，應佔聯營公司之稅項支出港幣 9,300,000 元已計入列於簡明綜合收益表上之「應佔聯營公司之盈利及虧損」內。

八、 股息

董事會宣佈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每股普通股港幣 0.63 仙 (二零一三年：港幣 0.60 仙)，派息總額約為港幣 20,200,000 元 (二零一三年：港幣 19,300,000 元)。

九、 母公司股份持有人應佔每股普通股盈利

(a) 每股普通股基本盈利

每股普通股基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣10,200,000元(二零一三年：港幣10,100,000元)，及於期間內本公司已發行普通股之加權平均數3,210,100,000股(二零一三年：3,212,900,000股)計算。

(b) 每股普通股攤薄盈利

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及二零一三年六月三十日止兩個期間內並不存在引致攤薄的事件，因此並無對該等期間之每股普通股基本盈利作調整。

十、 應收賬項、按金及預付款項

計入此賬項結存之港幣121,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣132,100,000元)乃本集團之業務往來客戶應收賬項。該等於報告期末應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未收取賬項結存之賬齡：		
三個月內	101.5	113.4
四至六個月	6.2	9.4
七至十二個月	5.4	3.9
超過一年	12.5	9.3
	<u>125.6</u>	<u>136.0</u>
減值	(3.8)	(3.9)
	<u>121.8</u>	<u>132.1</u>

除賬期限

業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般由30至90日，並按其原發票金額扣除就認為無可能悉數收取除款而作之減值後確認及記賬。壞賬則於產生時予以註銷。

本集團採取嚴謹監控其尚未收款之應收賬項，而有關已到期之賬項結存則由高級管理層定期復審。鑑於上述安排及本集團之業務往來客戶分佈甚廣，故除賬風險並無過分集中。本集團並無就業務往來客戶應收賬項結存持有任何抵押品或其他信貸改善條件。業務往來客戶應收賬項乃不付息。

計入此賬項結存乃應收一關連公司款項港幣1,300,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,300,000元)，該款項為無抵押、不付息及應要求時償還。

十一、 應付賬項及費用

計入此賬項之結存港幣76,100,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣85,000,000元)乃本集團之業務往來債務人應付賬項。該等於報告期末應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
尚未繳付賬項結存之賬齡：		
三個月內	75.5	84.2
四至六個月	0.2	0.3
超過一年	0.4	0.5
	<u>76.1</u>	<u>85.0</u>

業務往來債務人應付賬項乃不付息及償還期一般為90日內。

計入結存之應付一聯營公司及一關連公司款項分別為港幣1,800,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣3,000,000元)及港幣4,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣4,600,000元)，該等款項為無抵押、免息，且無固定還款期。

十二、 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	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
即期				
銀行貸款 – 有抵押	二零一四年至 二零一五年	3,025.1	二零一四年	1,624.0
非即期				
銀行貸款 – 有抵押	二零一五年至 二零一八年	5,550.7	二零一五年至 二零一八年	5,599.8
		<u>8,575.8</u>		<u>7,223.8</u>

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之銀行貸款：		
於一年內	3,025.1	1,624.0
於第二年	289.6	755.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	5,261.1	4,844.1
	<u>8,575.8</u>	<u>7,223.8</u>

一項總額港幣4,800,000,000元之融資，包括富豪產業信託集團於二零一三年獲授最高達港幣4,500,000,000元之定期貸款融資(「該定期貸款融資」)及最高達港幣300,000,000元之循環融資(「該循環融資」)(統稱「二零一三年貸款融資」)，於二零一四年六月三十日，該定期貸款融資全數金額及該循環融資中港幣100,000,000元尚未償還。二零一三年貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)基準計息，並須於二零一八年七月悉數償還。該定期貸款融資已全數用作為本金額相同之前定期貸款融資進行提早再融資，而該循環融資用作富豪產業信託集團之一般企業資金需要。二零一三年貸款融資以五間初步酒店其中之三間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店及麗豪酒店)作出抵押。富豪產業信託集團亦已訂立了利率掉期安排，以對沖該定期貸款融資之利率風險，名義金額為港幣3,000,000,000元。

富豪產業信託集團亦有一筆為期三年的雙邊貸款融資港幣340,000,000元(「富薈融資」)，於二零一四年六月三十日，未償還金額為港幣323,800,000元。富薈融資亦按HIBOR基準計息。

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團已安排另一項為期五年最高達港幣 790,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 632,000,000 元之定期貸款融資及港幣 158,000,000 元之循環融資(「二零一四年上環融資」)，於二零一四年六月三十日，定期貸款融資全數金額及循環融資中港幣 100,000,000 元尚未償還。二零一四年上環融資亦按 HIBOR 基準計息。

二零一三年貸款融資、富薈融資及二零一四年上環融資項下之銀行債項由富豪產業信託及富豪產業信託集團旗下若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議項下並(如適用)涉及相關物業所產生之租金收入及所有其他所得款項及包括有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 富豪產業信託集團相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

本集團之其他銀行債項乃以本集團之若干資產作為抵押，有關進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十五內。

十三、 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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
非即期 須於第三至第五年(包括首尾兩年)內償還之無抵押其他債項	<u>4,204.0</u>	<u>4,200.5</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited(「中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)。

於二零一二年十月十九日，中期票據發行人根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為300,000,000美元而票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司R-REIT International Finance Limited(「富豪產業信託中期票據發行人」)設立一項1,000,000,000美元之中期票據計劃(「富豪產業信託中期票據計劃」)。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為港幣775,000,000元而票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，本金面值總額為150,000,000美元而票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。

簡明綜合財務報表附註 (續)

十四、關連人士交易

(a) 與關連人士之交易

於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
一聯營公司：		
廣告及推廣費用支出(包括成本補償)	<u>4.2</u>	<u>4.8</u>

上述關連人士交易之性質及條款，已於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表內披露。

(b) 與關連人士之往來賬項：

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
應收聯營公司款項	49.2	36.6
應收一關連公司款項	1.3	1.3
應付一關連公司款項	(4.4)	(4.6)
應付一聯營公司款項	<u>(1.8)</u>	<u>(3.0)</u>

(c) 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 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
短期僱員福利	22.4	16.1
僱員退休計劃供款	<u>1.3</u>	<u>1.2</u>
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>23.7</u>	<u>17.3</u>

十五、 資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、銀行存款及銀行結存合共港幣17,154,600,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣14,529,300,000元)，均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投資為數港幣409,400,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣428,500,000元)已為就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由本集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一四年六月三十日於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣460,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣460,000,000元)，亦已作抵押以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十六、 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其酒店物業之若干零售地方及面積以及飛機，經營租賃經商議達成之租期介乎1至6年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

本集團亦根據經營租賃安排出租其若干投資物業，經營租賃經商議達成之租期為1至3年。租賃條款一般亦規定承租人須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一四年六月三十日，根據與承租人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：

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
於一年內	108.9	102.2
於第二至第五年(包括首尾兩年)	220.4	238.1
於五年後	—	4.9
	<u>329.3</u>	<u>345.2</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

(b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租用若干辦公室及商舖單位以及辦公室設備。物業租賃經商議達成之租期介乎1至12年。本集團辦公室設備租賃經商議達成之租期為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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
土地及建築物：		
於一年內	31.7	33.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	90.5	92.5
於五年後	29.8	41.2
	<u>152.0</u>	<u>167.0</u>
其他設備：		
於一年內	0.3	0.3
於第二至第五年(包括首尾兩年)	0.5	0.2
	<u>0.8</u>	<u>0.5</u>
	<u>152.8</u>	<u>167.5</u>

十七、 承擔

除於上文附註十六(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團尚未清結之承擔如下：

	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)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已批准但尚未訂約：		
物業發展項目	2,630.4	2,353.7
酒店建築物	28.8	37.6
	<u>2,659.2</u>	<u>2,391.3</u>
已訂約但尚未撥備：		
物業發展項目	890.9	1,011.7
酒店建築物	0.1	-
	<u>891.0</u>	<u>1,011.7</u>
	<u>3,550.2</u>	<u>3,403.0</u>

十八、 股份認購權

世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃

本公司執行一項股份認購權計劃，名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」(「世紀股份認購權計劃」)。世紀股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲本公司股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據世紀股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期內，概無根據世紀股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於世紀股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

百利保控股有限公司股份認購權計劃

百利保執行一項股份認購權計劃，名為「百利保控股有限公司股份認購權計劃」(「百利保股份認購權計劃」)。百利保股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲百利保股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據百利保股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期內，概無根據百利保股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於百利保股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃

富豪執行一項股份認購權計劃，名為「富豪酒店國際控股有限公司股份認購權計劃」(「富豪股份認購權計劃」)。富豪股份認購權計劃於二零零五年六月十六日獲富豪股東採納並於二零零五年七月二十一日生效。根據富豪股份認購權計劃授出之股份認購權，並無賦予其持有人有關股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期內，概無根據富豪股份認購權計劃授出或行使股份認購權，於富豪股份認購權計劃項下亦無任何尚未行使之股份認購權。

十九、金融工具之公平值及公平值等級

於報告期末，本集團之金融資產及金融負債之賬面值與其公平值相若。

本集團之管理層負責釐定金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日，管理層會分析金融工具價值之變動並釐定估值所用之主要輸入值。獨立專業估值師亦會在適當時獲委聘參與估值。估值由管理層審閱及批准。估值過程及結果會每年兩次就中期及年度財務申報與審核委員會討論。

公平值等級

下表列示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

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	2.5	99.0	101.5
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	733.8	-	-	733.8
上市債務投資	-	189.4	-	189.4
結構性存款	-	1.9	-	1.9
衍生金融工具	-	6.1	-	6.1
	733.8	199.9	99.0	1,032.7

於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣百萬元	
可供出售投資：				
非上市股本投資	-	10.8	27.3	38.1
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	707.4	-	-	707.4
上市債務投資	-	138.3	-	138.3
結構性存款	-	26.2	-	26.2
衍生金融工具	-	22.0	-	22.0
	<u>707.4</u>	<u>197.3</u>	<u>27.3</u>	<u>932.0</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
可供出售投資—非上市：		
於一月一日	27.3	14.2
購入	27.9	13.1
在其他全面收益內確認之收益總額	43.8	-
於六月三十日/十二月三十一日	<u>99.0</u>	<u>27.3</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一四年六月三十日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (未經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (未經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (未經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (未經審核) 港幣百萬元	
衍生金融工具	-	6.6	-	6.6

於二零一三年十二月三十一日按公平值計量之負債

	使用以下各項進行之公平值計量			總計 (經審核) 港幣百萬元
	活躍 市場報價 (第一級) (經審核) 港幣百萬元	重大可 觀察輸入值 (第二級) (經審核) 港幣百萬元	重大不可 觀察輸入值 (第三級) (經審核) 港幣百萬元	
衍生金融工具	-	4.1	-	4.1

於期間內，金融資產及金融負債之公平值計量均無從第一級及第二級之間轉換，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)。

估值方法

上市股本投資之公平值按市場報價釐定。

非上市股本投資以金融機構或相關管理人提供之資產淨值計量。

衍生金融工具(包括利率掉期及外幣期權合約)之公平值乃根據折現現金流量模式或金融機構提供之市值而釐定。

上市債務投資及結構性存款之公平值乃根據金融機構提供之市值而釐定。

二十、 報告期後之事件

誠如於二零一四年四月三十日所公佈，本公司之上市附屬公司Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)建議(其中包括)(i)按每十股四海已發行及未發行股份將合併為一股四海合併股份為基準進行股份合併(「股份合併」)；(ii)按每持有一股四海合併股份之持有人將有權申請兩股四海股份/可換股優先股為基準進行公開發售(「公開發售」)；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本公司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聯合公佈及本公司日期為二零一四年六月二十五日之通函內。

於報告期末之後，上述建議交易已獲得本公司之上市附屬公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司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及四海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。

股份合併其後於二零一四年七月十五日生效。公開發售乃根據四海日期為二零一四年七月二十四日之章程向四海之合資格股東提出並獲得超額認購。於二零一四年八月十八日，四海之新普通股及可換股優先股已發行予該等應得之人士。可換股債券亦於二零一四年八月十八日由四海之一全資附屬公司發行予P&R Holdings Limited百富控股有限公司之一全資附屬公司。

廿一、 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二十六日由董事會批准及授權刊發。

其他資料

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 (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%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	3,521,973	3,521,973 (0.11%)
2. 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%)
	范統先生	普通股 (已發行)	556	-	-	556 (0.000%)

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	
2. 百利保	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	390,185	-	-	390,185 (0.03%)
	伍兆燦先生	普通股 (已發行)	-	-	80,474	80,474 (0.007%)
3. 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%)
4. Cosmopolitan International Holdings Limited 四海國際集團有限公司 (「四海」)	羅旭瑞先生	普通股 (i) (已發行)	-	14,845,167,190 (附註e)	-	14,845,167,190
		普通股 (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%)
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%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1,000 (附註h)	-	1,000 (100%)
7. 8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2,000,000 (附註i)	-	2,000,000 (100%)

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	
8. 八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	500,000 (附註j)	-	500,000 (100%)
9. 8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註k)	-	1 (100%)
10. Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註l)	-	1 (100%)
11. Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註m)	-	2 (100%)
12. Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	100 (附註n)	-	100 (100%)
13. Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註o)	-	3 (100%)
14. Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	49,968 (附註p)	-	49,968 (99.94%)
15. China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註q)	-	1 (100%)
16. Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註r)	-	10,000 (100%)
17. Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註s)	-	1 (100%)
18. Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	330 (附註t)	-	330 (100%)
19. Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註u)	-	10,000 (100%)
20. Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	97 (附註v)	-	97 (100%)

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	
21. Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	3 (附註w)	-	3 (100%)
22. Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註x)	-	1 (100%)
23. Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	50,000 (附註y)	-	50,000 (100%)
24. Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	1 (附註z)	-	1 (100%)
25. Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	10,000 (附註aa)	-	10,000 (100%)
26. 百寶通國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	-	2 (附註ab)	-	2 (100%)

附註：

(a) 於1,769,164,691股本公司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，乃透過本公司全資擁有之公司持有，於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有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

其他資料 (續)

- (c) 於421,400股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司全資擁有之公司持有，於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有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，本公司於百利保持有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(如前部之簡明綜合財務報表附註二十所披露)前於14,845,167,190股四海已發行普通股(「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」)(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)之全資附屬公司持有。於二零一四年六月三十日，百利保(由本公司於二零一四年六月三十日持有62.21%股份權益)於富豪持有61.77%股份權益。於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有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(如簡明綜合財務報表附註二十所披露)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/或四海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(如簡明綜合財務報表附註二十所披露) P&R Holdings就四海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)。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海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，乃透過本公司之全資附屬公司持有。於二零一四年六月三十日，四海由P&R Holdings持有67.51%股份權益，而P&R Holdings則分別由百利保及富豪透過其各自的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(由本公司於二零一四年六月三十日持有62.21%股份權益)於富豪持有61.77%股份權益。於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有58.24%股份權益。
- (h) 400股由本公司控制之公司持有，於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有58.24%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由本公司控制之公司持有，於二零一四年六月三十日，羅先生於本公司持有58.24%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(k) 於此8D International (China) Limited股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

其他資料 (續)

(l) 於此 Century Digital Communications (BVI) Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(m) 於此等 Century Digital Communications Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

(n) 於此等 Century Digital Enterprise Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(o) 於此等 Century Digital Holdings Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(p) 於此等 Century Digital Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

其他資料 (續)

(q) 於此 China Noble Investments Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(r) 於此等 Full Range Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(s) 於此 Giant Forward Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(t) 於此等 Grand Modern Investments Limited 股份權益，乃透過羅先生全資擁有之公司持有。

(u) 於此等 Important Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00

其他資料 (續)

(v) 於此等 Net Age Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

(w) 於此等 Net Community Limited 股份權益，乃透過羅先生一間全資擁有之公司持有。

(x) 於此 Pilot Pro Holdings Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等 Speedway Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

(z) 於此 Task Master Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00

(aa) 於此等 Top Technologies Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67

其他資料 (續)

(ab) 於此等百寶通國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.24
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

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登記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。

於期間內，下列人士未有根據本公司名為「世紀城市國際控股有限公司股份認購權計劃」之股份認購權計劃（「世紀股份認購權計劃」）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世紀股份認購權計劃持有認購權：

- (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) 任何根據世紀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) 世紀股份認購權計劃下之任何其他參與人。

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 普通股數目	所持 普通股總數 (已發行及相關)	佔於二零一四年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
Secure Way Technology Limited (「Secure Way」)(附註 i 及 ii)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Net Community Limited (「Net Community」)(附註 i、ii 及 iii)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Century Digital Holdings Limited (「Century Digital」)(附註 i、ii 及 iv)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 i、ii 及 v)	1,630,416,666	—	1,630,416,666	50.79%
Dalton Investments LLC	385,084,296	—	385,084,296	12.00%

附註：

- (i) 此等公司均為羅旭瑞先生全資擁有之公司，而該等公司於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有之本公司股份權益內。
- (ii) 於此等普通股之權益，乃由 Grand Modern 直接持有。
- (iii) Net Community 為 Secure Way 全資擁有之公司。
- (iv) Century Digital 為 Net Community 全資擁有之公司。
- (v) Grand Modern 為 Century Digital 全資擁有之公司。

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) 羅旭瑞先生為 Secure Way 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Net Community、Century Digital 及 Grand Modern 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財政年度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

獨立非執行董事：

黃之強先生

- 在聯交所上市公司弘茂科技控股有限公司於二零一四年六月三十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及不再擔任審核委員會主席。

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：

- (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細則條文規定，本公司全部董事(包括獨立非執行董事)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。

董事進行證券交易之操守準則

本公司已採納「世紀城市國際控股有限公司之董事進行證券交易的守則」(「世紀守則」)，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世紀守則。

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，本公司以代價總額港幣 1,094,600 元於聯交所購回合共 1,816,000 股本公司普通股。購回該等普通股之詳情列載如下：

購回之月份	購回之 普通股股數	每股普通股價格		購回代價總額 (港元)
		最高 (港元)	最低 (港元)	
二零一四年六月	1,816,000	0.630	0.600	1,094,600
總計	1,816,000			1,094,600
		購回股份之總費用支出		4,104
		總額		1,098,704

全部上述 1,816,000 股購回普通股已於期末結算日後註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回乃由董事根據股東之授權進行，旨在提升本公司之資產淨值以及每股盈利，符合股東之整體利益。

除上文所披露者外，本公司或其任何附屬公司於期間內均無購回、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：

伍兆燦先生(委員會主席)(獨立非執行董事)

莊澤德先生(獨立非執行董事)

黃之強先生(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 64 頁。

中期財務資料審閱報告



致 Century City International Holdings Limited 董事會
(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱列載於第22頁至第47頁之 Century City 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損益表、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。

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

二零一四年八月二十六日

