

# 2017 中期報告







# 目錄

- 2 公司資料
- 3 董事簡介
- 6 主席報告書
- 8 管理層之討論及分析
- 12 簡明綜合財務報表
  - 12 簡明綜合損益表
  - 14 簡明綜合全面收益表
  - 15 簡明綜合財務狀況表
  - 17 簡明綜合資本變動表
  - 19 簡明綜合現金流量表
  - 20 簡明綜合財務報表附註
- 40 其他資料
- 48 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)  
吳季楷

### 非執行董事

龐述英, OBE, JP

### 獨立非執行董事

簡麗娟  
李才生  
李家暉  
石禮謙, GBS, JP

## 審計委員會

李家暉(主席)  
簡麗娟  
李才生  
石禮謙, GBS, JP

## 薪酬委員會

簡麗娟(主席)  
羅旭瑞  
李才生  
李家暉

## 提名委員會

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

## 開曼群島股份登記處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
P.O. Box 1093, Boundary Hall  
Cricket Square  
Grand Cayman, KY1-1102  
Cayman Islands

## 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

PO Box 309, Ugland House  
Grand Cayman, KY1-1104  
Cayman Islands

## 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  
傳真: 2890 1697  
網址: [www.cosmoholdings.com](http://www.cosmoholdings.com)

# 董事簡介

**羅旭瑞先生**，72歲；主席兼行政總裁 — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅先生亦自二零一三年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」)(本公司之最終上市控股公司)、Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司(「百利保」)(本公司之直接上市控股公司)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及本公司之上市同系附屬公司)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**，43歲；副主席兼董事總經理 — 於二零一三年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本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**，37歲；副主席兼執行董事 — 於二零一三年獲委任加入董事會擔任執行董事。羅小姐亦自二零一三年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。羅小姐亦為美圖公司之獨立非執行董事，該公司為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市公司。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**，51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，並於二零一三年調任為執行董事兼首席營運官。黃先生亦為百利保之執行董事。彼為一名具專業資格建築師。黃先生畢業於香港大學，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二十六年經驗。彼亦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**，45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，並於二零一三年調任為執行董事兼首席財務官。梁先生亦為世紀城市之執行董事。彼自一九九七年起已效力世紀城市集團，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。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二十一年經驗。

**吳季楷先生**，62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，並於二零一三年調任為執行董事。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。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。吳先生為一名特許秘書。

**龐述英先生**，OBE，JP，75歲；非執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會。龐先生曾任於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。龐先生持有香港大學工程學理學士學位，並為香港大學工程教育顧問委員會前主席。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。龐先生亦為招商局港口控股有限公司之獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市。

**簡麗娟女士**，62歲；獨立非執行董事 — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。簡女士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之負責人員。彼於企業融資方面擁有逾二十年經驗，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、茂宸集團控股有限公司、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凱利板上市公司。

**李才生先生，80歲；獨立非執行董事** — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生投身建築業逾四十年。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。

**李家暉先生，62歲；獨立非執行董事** — 於二零零六年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。李先生現為李湯陳會計師事務所副執行合夥人、執業會計師。彼亦分別為香港會計師公會、英國特許公認會計師公會、英國特許秘書行政人員公會以及英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員。彼為中港照相器材集團有限公司及金利來集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員；招商局港口控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員、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計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及位元堂藥業控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

**石禮謙先生，GBS，JP，72歲；獨立非執行董事** — 於二零一三年獲邀加入董事會擔任獨立非執行董事。石先生亦為百利保及富豪資產管理之獨立非執行董事。石先生持有文學學士學位。彼現為香港特別行政區立法會議員。彼亦為香港廉政公署貪污問題諮詢委員會委員、香港科技大學顧問委員會委員、香港大學校董會及校務委員會成員及強制性公積金計劃管理局之非執行董事。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計委員會成員，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、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計委員會成員，並為高銀金融(集團)有限公司、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。彼亦為鷹君資產管理(冠君)有限公司(於聯交所上市之冠君產業信託之管理人)之獨立非執行董事及審計委員會成員。

# 主席報告書

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零一七年之中期報告。

## 財務業績

於截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團達致未經審核股東應佔綜合盈利港幣35,200,000元，而於截至二零一六年同期上半年所達致港幣13,100,000元(經重列)。

於本回顧期間達致之盈利主要為本集團金融資產之公平值收益及本集團於中國成都發展中物業之減值虧損之回撥。

重列截至二零一六年六月三十日止六個月之盈利(先前呈列為港幣40,300,000元)，乃有關就於二零一六年五月收購中華人民共和國上海物流業務之60%股權時確認之以折讓價併購之收益，在於收購時估計之暫時公平值獲最終釐定後而作出調整。有關調整其後已在截至二零一六年十二月三十一日止財政年度所呈列本集團之經審核財務報表內反映，而如下所述，本集團最近於二零一七年六月將所持物流業務股權售回予原先業務擁有人。

## 業務回顧

於本年初，中國經濟穩步增長，而國內經濟由投資以至消費方面繼續重整。預計其二零一七年全年國內生產總值(GDP)增長率較二零一六年之6.7%稍微下調。隨著政府部門監管市場活動而繼續施行各項行政及財政政策，國內主要城市之住房市場正處於調整期，但受益於溢出效應，部分其他城市之住房市場保持強勁。預期中國房地產市場整體將進一步整固，此被視為有利於其長遠穩健發展。

本集團於中國之兩項主要發展項目，分別為位於天津之富豪新開門及於成都之富豪國際新都薈，均取得穩定進展。迄今，於天津之富豪新開門之經訂約單位銷售總額合共約人民幣1,546,000,000元(港幣1,813,000,000元)，其中人民幣1,418,000,000元(港幣1,663,000,000元)與銷售住宅大樓之單位有關。至於富豪國際新都薈，已推出銷售住宅單位之經訂約銷售總額約為人民幣767,000,000元(港幣900,000,000元)。按現時施工時間表，該兩項發展項目中正在興建之住宅大樓預期將於本年底前完工，售出單位隨後交付予買家。

為使本集團業務組合得以多元化，本集團於二零一六年五月收購上海物流集團之60%實益權益。物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況(尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異)，本集團經過與原先業務擁有人友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議，該交易最近於二零一七年六月完成。



作為另一項實現其多元化目標的工作，本集團於二零一七年六月初就本集團可能投資於一間專門發展及製作娛樂內容之公司訂立不具約束力之條款文件，惟就此之業務磋商未能取得成果。

中國物業發展及投資將繼續構成本集團之核心業務活動，本集團同時亦會繼續尋求其他投資機會，以使其業務組合及收入基礎得以多元化及擴大。

有關本集團於中國之現正發展中項目及本集團出售中國物流集團之合營權益有關交易等之進一步詳情，股東可參閱本中期報告標題為「管理層之討論及分析」一節。

### 展望

在無任何不可預見之情況下，本集團於天津及成都發展項目內住宅單位之經訂約銷售額所產生可觀盈利將於本集團二零一七財政年度之財務業績入賬。故此，預期本集團截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之業績將較去年取得重大增長。

鑑於市場對成都項目中住宅單位反應理想，本集團現已著手發展項目內第三期發展中餘下十幢住宅大樓。待本集團於中國現正發展中項目之餘下部分逐步完成及出售後，將會為本集團帶來龐大盈利及現金流，並能大力推進本集團於未來數年之進一步增長及豐盛發展。

主席

**羅旭瑞**

香港

二零一七年八月二十四日

# 管理層之討論及分析

## 業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資、於金融資產之投資、物流業務(已於二零一七年六月出售)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，均載於前述之主席報告書及本分節內。

除於前述之主席報告書標題為「業務回顧」及本分節內所披露者外，本集團並無有關重要投資或資本資產之即時計劃。

下文簡要載述本集團現正於中華人民共和國(「中國」)進行之物業項目及出售於上海物流業務持有之股份權益之帳目。

## 物業發展

### 成都項目－富豪國際新都薈

此項目位於四川省成都新都區，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(5,350,000平方呎)。為因應付市場情況轉變，該酒店311間客房之業務組合營運模式已經修訂，而相關之室內設計工程正在進行中。該酒店現計劃於二零一八年分階段開業。第一及第二期九幢住宅大樓之建築工程已穩定進展，並預期於二零一七年下半年完成。住宅單位已自二零一六年四月開始預售，且銷情理想。迄今，合共1,205個住宅單位已訂約售出，並取得銷售總額約人民幣767,000,000元(相當於約港幣900,000,000元)。第三期餘下之十幢住宅大樓已獲取規劃審批，預期建築工程將於二零一七年年末前展開，單位預售期於二零一八年下半年推出預售。此發展項目內之其他部分，包括商業及寫字樓大樓以及服務式公寓將繼續分階段發展。

### 天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，包括地盤總面積約為31,700平方米(341,000平方呎)之發展土地，計劃發展為擁有總樓面面積約145,000平方米(1,561,000平方呎)之綜合用途發展項目，包括商業、寫字樓及住宅部分。四幢住宅大樓及商務綜合大樓之上蓋建築工程已完成。餘下之住宅大樓之單位預售已自二零一六年第四季起展開。迄今，四幢住宅大樓合共512個住宅單位中之464個經已售出，獲得經訂約銷售額約人民幣1,418,000,000元(相當於約港幣1,663,000,000元)。主要擁有約19,000平方米(205,000平方呎)商舖面積及530個住宅泊車位之商業綜合大樓於二零一六年八月開始預售，訂約銷售額約人民幣128,000,000元(相當於約港幣150,000,000元)。根據現時建築工程計劃，預計住宅大樓、商務綜合大樓及住宅泊車位將於二零一七年年末前完成。兩幢辦公大樓之上蓋建築工程因經收緊政府規劃及環境監控要求而暫停。本集團正在與當地政府進行磋商，務求盡快恢復建築工程。

### 新疆項目

此為一項根據新疆維吾爾自治區烏魯木齊相關法律及政策於地塊總面積約7,600畝之一幅土地上進行一項造林以獲批予發展土地的項目。本集團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，一幅位於項目地塊內面積約1,843畝(相當於約1,228,700平方米)之發展土地將可用於房地產發展。

本集團已完成項目地塊內被擅自進入者非法佔有之土地之實地調查，並已與相關政府機關展開溝通，以採取適當措施解決土地爭議。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及仍生效。本集團計劃在可行情況下盡快開展按要求需進行之重新造林補救工程，務求有關地方政府部門能恢復為重新造林之面積作檢查及計量，並可以落實發展土地之「招、拍、掛」的最終程序。

### 物流業務

#### 上海物流項目

誠如於二零一六年年報所載述，本集團於二零一六年一月訂立一項框架協議以收購一個於中國營運物流及相關業務的集團公司(「物流集團」)之60%實益權益，而於物流集團餘下之40%實益權益則由賣方之聯繫公司(「合營方」)持有。該收購於二零一六年五月完成及本集團就此發行本金額共港幣57,050,000元之可換股債券作為相關代價。

物流業務經營約一年，並經檢討所有有關情況(尤其包括物流集團之表現及發展進程以及合營各方管理風格之差異)，本集團經過與合營方友好磋商後接受其提出回購本集團所持物流集團權益之建議。

據此，於二零一七年六月三十日，本集團與合營方訂立之安排契據，以出售本集團全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於本公司日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。本集團於二零一七年六月三十日完成出售後已收取現金港幣45,600,000元。本集團於二零一七年十二月三十一日或之前之應收代價餘額為港幣25,400,000元，而物流業務之業績於本集團簡明綜合損益表呈列為一已終止經營業務。

本集團已於相關交易完成後終止持有任何物流集團之權益，及上述可換股債券之條款則維持不變。

### 財務回顧

#### 資產價值

於二零一七年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,205,700,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.18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。

於二零一三年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。為使該等應付代價之到期日與相關發展項目之最新進度及竣工時間表得以配合，根據於二零一六年本集團與賣方所達成及已完成之協議，(i) 透過已授予之新五年期貸款融資為欠負其中一賣方之應付代價再融資及(ii) 已由另一賣方認購本集團發行之選擇權可換股債券藉而償還欠負該賣方之應付代價。

物業發展項目的建築及有關費用目前乃主要運用內部資金及預售單位所得款項撥付。若條款合適，或會安排項目貸款，貸款數額包括部分地價及/或建築費用，而還款期則根據發展項目之預計完成日期而訂定。

#### 現金流量

於回顧期間內，經營業務所產生之現金流量淨額為港幣 647,900,000 元(二零一六年：港幣 221,800,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 6,300,000 元(二零一六年：港幣 4,100,000 元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零一七年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 1,191,600,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 897,800,000 元)，及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 1,418,300,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 1,848,200,000 元)。

於二零一七年六月三十日，本集團之資本負債比率為 21.3% (二零一六年十二月三十一日：30.5%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)港幣 1,418,300,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 1,848,200,000 元)與本集團之總資產港幣 6,664,500,000 元(二零一六年十二月三十一日：港幣 6,053,800,000 元)之相對比。

有關本集團於二零一七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

於二零一七年六月三十日，本集團若干按公平值計入損益之金融資產及銀行結存合共港幣 10,100,000 元(二零一六年十二月三十一日：無)，均已作抵押以擔保授予本集團之一銀行貸款，此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項下一同系附屬公司授予之貸款融資及相關應付利息。

### 資本承擔

本集團於二零一七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

本集團於二零一七年六月三十日之或然負債之詳情載於簡明綜合財務報表附註十八內。

### 股本及可換股債券

於回顧期間內，本公司之股本並無變動。

於報告期末後及直至本報告日期，根據可換股優先股之條款，合共166,427股本公司可換股優先股已轉換為166,427股本公司普通股，而本金額為港幣33,250,000元之可換股債券已獲轉換為本公司95,000,000股新普通股。有關上述已轉換可換股債券及本集團其他可換股債券之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十二內。

### 股息

董事會議決不建議宣派截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一六年：無)。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於二零一七年六月三十日，本集團與合營方訂立安排契據，以總代價港幣71,000,000元出售本集團於物流集團之60%實益權益(「出售事項」)。此出售事項已於二零一七年六月三十日完成，而物流集團旗下公司其後不再為本集團之附屬公司。有關出售事項之進一步詳情於前述之主席報告書標題為「業務回顧」一節、本節標題為「業務回顧」分節及簡明綜合財務報表附註十四內載述。

除上文所披露者外，於回顧期間內，並無其他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90名僱員。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予香港之僱員，及社會保障基金以及住房公積金予中國之僱員。

# 簡明綜合損益表

		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	二、三	3,775	6,139
其他收入	三	10,352	16,065
與可換股債券有關之衍生金融工具公平值收益		-	89,784
按公平值計入損益之其他金融資產			
所得公平值收益/(虧損)(淨額)		64,296	(19,025)
發展中物業之減值虧損之回撥		53,000	-
物業銷售及推廣費用		(6,315)	(6,423)
行政費用		(26,561)	(28,656)
減除折舊前經營業務盈利		98,547	57,884
折舊		(6,069)	(6,252)
經營業務盈利	二	92,478	51,632
融資成本	四	(40,988)	(54,644)
應佔一合營公司盈利		-	14,780
來自持續經營業務之除稅前盈利		51,490	11,768
所得稅	五	(13,250)	-
期內來自持續經營業務之盈利		38,240	11,768
<b>已終止經營業務</b>			
期內來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)	十四	(4,975)	1,872
予母公司股份持有人及非控權權益			
分佔前期內盈利		33,265	13,640
應佔：			
母公司股份持有人			
— 來自持續經營業務之盈利		38,240	11,768
— 來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)		(3,065)	1,339
— 期內盈利		35,175	13,107
非控權權益		(1,910)	533
		33,265	13,640



簡明綜合損益表 (續)

		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
母公司股份持有人應佔每股股份 (包括普通股及可換股優先股)盈利/(虧損)	七		
基本			
— 來自持續經營業務之盈利		港幣 <b>0.58</b> 仙	港幣0.18 仙
— 來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)		港幣 <b>(0.05)</b> 仙	港幣0.02 仙
— 期內盈利		<u>港幣<b>0.53</b> 仙</u>	<u>港幣0.20 仙</u>
攤薄			
— 來自持續經營業務之盈利/(虧損)		港幣 <b>0.58</b> 仙	港幣(0.99) 仙
— 來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)		港幣 <b>(0.05)</b> 仙	港幣0.01 仙
— 期內盈利/(虧損)		<u>港幣<b>0.53</b> 仙</u>	<u>港幣(0.98) 仙</u>

# 簡明綜合全面收益表

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 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盈利	33,265	13,640
其他全面收益/(虧損)		
將於往後期間重新分類至損益之其他全面收益/(虧損)：		
換算海外業務之滙兌差額	62,273	(20,609)
出售海外業務之重新分類調整	1,560	-
期內全面收益/(虧損)總額	<u>97,098</u>	<u>(6,969)</u>
應佔：		
母公司股份持有人	98,209	(7,488)
非控權權益	<u>(1,111)</u>	<u>519</u>
	<u>97,098</u>	<u>(6,969)</u>

# 簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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		16,465	25,513
發展中物業		1,296,390	1,292,964
於一合營公司之投資		2,434	2,434
應收或然代價		–	10,268
按金及預付款項	八	71,595	66,943
其他資產		–	5,051
商譽		235,090	235,090
無形資產		–	97,076
非流動總資產		<u>1,621,974</u>	<u>1,735,339</u>
流動資產			
發展中物業		3,404,960	3,082,705
應收賬項、按金及預付款項	八	203,993	162,798
按公平值計入損益之金融資產		242,055	175,146
已抵押銀行結存		2,032	–
受限制之現金		124,885	368,604
定期存款		495,573	56,885
現金及銀行結存		569,063	472,295
流動總資產		<u>5,042,561</u>	<u>4,318,433</u>
流動負債			
應付賬項及費用	九	(164,742)	(185,950)
付息之銀行債項	十	(1,000)	–
其他債項	十一	(336,000)	(500,000)
已收按金		(2,290,679)	(1,572,064)
應付稅項		(837)	(2,811)
流動總負債		<u>(2,793,258)</u>	<u>(2,260,825)</u>
流動資產淨值		<u>2,249,303</u>	<u>2,057,608</u>
扣除流動負債後總資產		<u>3,871,277</u>	<u>3,792,947</u>



## 簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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			
應付賬項及費用	九	(31,122)	(32,782)
其他債項	十一	(1,350,000)	(1,350,000)
可換股債券	十二	(922,862)	(895,965)
遞延稅項負債		(361,536)	(374,543)
非流動總負債		<u>(2,665,520)</u>	<u>(2,653,290)</u>
資產淨值		<u>1,205,757</u>	<u>1,139,657</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		13,193	13,193
儲備		<u>1,192,538</u>	<u>1,094,329</u>
		1,205,731	1,107,522
非控權權益		<u>26</u>	<u>32,135</u>
股本總值		<u>1,205,757</u>	<u>1,139,657</u>

# 簡明綜合資本變動表

截至二零一七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		資本儲備		兌匯		可換股債券		非控權	
		股本	溢價	贖回儲備	資本儲備	平衡儲備	繳入盈餘#	之股本部分	其他儲備	累計虧損	總計	權益	股本總值		
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註		13,193	1,402,563	209	(118,444)	(280,746)	26,801	431,087	(1,076)	(366,065)	1,107,522	32,135	1,139,657		
	於二零一七年一月一日														
	期內盈利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	-	35,175	35,175	(1,910)	33,265		
	期內其他全面收益：														
	換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	61,474	-	-	-	-	61,474	799	62,273		
	出售海外業務	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	之重新分類調整	-	-	-	-	1,560	-	-	-	-	1,560	-	1,560		
十四	期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	63,034	-	-	-	35,175	98,209	(1,111)	97,098		
十四	出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,998)	(30,998)		
	於二零一七年六月三十日	13,193	1,402,563*	209*	(118,444)*	(217,712)*	26,801*	431,087*	(1,076)*	(330,890)*	1,205,731	26	1,205,757		

# 簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零一七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 贖回儲備	資本儲備	兌匯 平衡儲備	繳入盈餘*	可換股債券 之股本部分 (未經審核 及經重列)	其他儲備 (未經審核 及經重列)	累計虧損 (未經審核 及經重列)	總計 (未經審核 及經重列)	非控股 權益 (未經審核 及經重列)	股本總值 (未經審核 及經重列)
		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
附註	(未經審核)	13,193	1,402,563	209	1,018	(163,262)	26,801	11,748	(1,076)	(250,812)	1,040,382	26	1,040,408
於二零一六年一月一日													
期內盈利		-	-	-	-	-	-	-	-	13,107	13,107	533	13,640
期內其他全面虧損：													
換算海外業務之滙兌差額		-	-	-	-	(20,595)	-	-	-	-	(20,595)	(14)	(20,609)
期內全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	(20,595)	-	-	-	13,107	(7,488)	519	(6,969)
收購附屬公司	十三	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,698	34,698
因收購附屬公司而發行 可換股債券		-	-	-	-	-	-	31,657	-	-	31,657	-	31,657
於二零一六年六月三十日		13,193	1,402,563*	209*	1,018*	(183,857)*	26,801*	43,405*	(1,076)*	(237,705)*	1,064,551	35,243	1,099,794

\* 此等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣1,192,538,000元(二零一六年六月三十日：港幣1,051,358,000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作出分派。



# 簡明綜合現金流量表

		截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	附註	港幣千元	港幣千元
經營業務所得現金流量淨額		<b>647,884</b>	221,782
投資活動之現金流量			
收購附屬公司	十三	-	726
出售附屬公司所得款項	十四	<b>40,269</b>	-
收回為收購一附屬公司而支付之按金		-	14,404
購入物業、廠房及設備項目		<b>(992)</b>	(7,877)
已抵押銀行結存之增額		<b>(2,032)</b>	-
墊款予一合營公司		-	(2)
已收利息		<b>10,317</b>	1,661
投資活動所得現金流量淨額		<b>47,562</b>	8,912
融資活動之現金流量			
提取一銀行貸款		<b>1,000</b>	-
提取其他債項		<b>6,000</b>	-
償還其他債項		<b>(170,000)</b>	-
已付利息		<b>(17,105)</b>	(6,284)
融資活動所用現金流量淨額		<b>(180,105)</b>	(6,284)
現金及現金等值項目增額淨額		<b>515,341</b>	224,410
於期初之現金及現金等值項目		<b>529,180</b>	266,038
外匯兌換率變動之影響(淨額)		<b>20,115</b>	(6,742)
於期末之現金及現金等值項目		<b>1,064,636</b>	483,706
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		<b>569,063</b>	470,900
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		<b>495,573</b>	12,806
		<b>1,064,636</b>	483,706

# 簡明綜合財務報表附註

## 一、會計政策、重列及比較數值

### 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，與本集團截至二零一六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二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效之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12號之修訂包括 於二零一四年至二零一六年週期之年度改進	<i>釐清準則之範圍</i>
香港會計準則第7號之修訂	<i>披露計劃</i>
香港會計準則第12號之修訂	<i>就未變現虧損確認遞延稅項資產</i>

採納該等經修訂香港財務報告準則對本集團之簡明綜合財務報表並無重大財務影響。

### 重列及比較數值

- (a) 於二零一六年五月三十一日，本集團從獨立第三方收購上海禾允投資諮詢有限公司及其全資附屬公司(「上海物流集團」)之60%實益股權權益。本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內確認之所轉讓代價及購入之可識別資產淨值之公平值為暫時性金額。最終公平值已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確定。因此，依照香港財務報告準則第3號(已修訂) *企業合併*，本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之若干比較數值已重列，以反映暫時性金額之調整。
- (b) 於二零一七年六月三十日，本集團完成出售其於上海物流集團之60%實益股本權益。出售完成後，本集團終止從事物流業務，而上海物流集團截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月之業績於簡明綜合損益表內已依照香港財務報告準則第5號 *待售非流動資產及已終止經營業務*被呈列為一已終止經營業務。該已終止經營業務之業績之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註十四內披露。

上述變動之影響概述如下：

	過往呈報 港幣千元	增加/(減少) 港幣千元 (附註(a))	增加/(減少) 港幣千元 (附註(b))	經重列 港幣千元
<b>持續經營業務：</b>				
收入	9,856	-	(3,717)	6,139
銷售成本	(2,287)	-	2,287	-
其他收入	16,068	-	(3)	16,065
以折讓價併購之收益	30,272	(27,199)	(3,073)	-
行政費用	(31,261)	-	2,605	(28,656)
折舊	(6,281)	-	29	(6,252)
	<u>40,839</u>	<u>(27,199)</u>	<u>-</u>	<u>13,640</u>
<b>已終止經營業務：</b>				
來自一已終止經營業務之期內盈利	-	-	1,872	1,872
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,872</u>	<u>1,872</u>
<b>每股股份之盈利/(虧損)：</b>				
每股股份之基本盈利				
(港幣(仙))	<u>0.61</u>	<u>(0.41)</u>	<u>-</u>	<u>0.20</u>
每股股份之攤薄虧損				
(港幣(仙))	<u>(0.63)</u>	<u>(0.35)</u>	<u>-</u>	<u>(0.98)</u>

## 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，據此所須呈列之來自持續經營業務之營運業務分類有以下兩類：

- 物業發展及投資分類包括發展及銷售物業及租賃物業；及
- 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。

於分類為一已終止經營業務前，提供物流及相關服務之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。已終止經營業務之業績之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註十四內披露。

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)(即計量經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整來自持續經營業務之除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之來自持續經營業務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、以及總辦事處及企業收益及支出。



簡明綜合財務報表附註 (續)

以下表列本集團按業務分類之收入及盈利/(虧損)之資料：

	物業發展及投資		金融資產投資		綜合		
	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核)	港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核)	港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一七年 (未經審核)	港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零一六年 (未經審核 及經重列)
分類收入：							
銷售予外界客戶	-		3,775		3,775		6,139
減除折舊前分類業績	32,636	(8,079)	70,187	(12,901)	102,823	(20,980)	(20,980)
折舊	(5,832)	(6,030)	-	-	(5,832)	(6,030)	(6,030)
分類業績	26,804	(14,109)	70,187	(12,901)	96,991	(27,010)	(27,010)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					10,315	91,445	91,445
未能劃分之非業務及企業支出					(14,828)	(12,803)	(12,803)
經營業務盈利					92,478	51,632	51,632
融資成本	(10,959)	(37,462)	-	-	(10,959)	(37,462)	(37,462)
未能劃分之融資成本					(30,029)	(17,182)	(17,182)
應佔一合營公司之盈利	-	14,780	-	-	-	14,780	14,780
來自持續經營業務之除稅前盈利					51,490	11,768	11,768
所得稅					(13,250)	-	-
期內來自持續經營業務之盈利					38,240	11,768	11,768
期內來自一已終止經營業務之盈利/(虧損)					(4,975)	1,872	1,872
予母公司股份持有人及非控股權益分佔前期內盈利					33,265	13,640	13,640
應佔：							
母公司股份持有人					35,175	13,107	13,107
非控股權益					(1,910)	533	533
					33,265	13,640	13,640

三、 收入及其他收入

收入及其他收入之分析列載如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	港幣千元	港幣千元
<u>收入</u>		
出售/結算按公平值計入損益之 金融資產所得收益淨額	-	2,649
上市投資之股息收入	<b>3,278</b>	2,995
企業債券之利息收入	<b>497</b>	495
	<b>3,775</b>	6,139
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	<b>10,313</b>	1,653
其他	<b>39</b>	14,412
	<b>10,352</b>	16,065

四、 融資成本

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
可換股債券之利息	<b>30,024</b>	17,182
一項銀行貸款之利息	<b>5</b>	-
其他債項之利息	<b>41,844</b>	-
其他應付款項之利息	-	71,536
	<b>71,873</b>	88,718
減：納入成本賬項內之融資成本	<b>(30,885)</b>	(34,074)
	<b>40,988</b>	54,644

五、 所得稅

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
期內之遞延稅項	<u>13,250</u>	<u>-</u>

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

由於本集團於去年期間內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就該期間香港利得稅作出撥備。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

由於合營公司於期間內並無賺取應課稅盈利，故毋須就該合營公司之稅項作課稅撥備(二零一六年：無)。

六、 股息

於截至二零一七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(二零一六年：無)。

七、 母公司股份持有人應佔每股盈利/(虧損)

(a) 每股股份之基本盈利/(虧損)

每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內盈利港幣35,175,000元(二零一六年：港幣13,107,000元(經重列))，及截至二零一七年六月三十日止六個月內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數6,596,414,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自持續經營業務之每股股份之基本盈利乃根據母公司股份持有人應佔期內來自持續經營業務之盈利港幣38,240,000元(二零一六年：港幣11,768,000元(經重列))，及截至二零一七年六月三十日止六個月內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數6,596,414,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。

來自一已終止經營業務之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期內來自一已終止經營業務之虧損港幣3,065,000元(二零一六年：盈利港幣1,339,000元(經重列))，及截至二零一七年六月三十日止六個月內本公司已發行股份(包括普通股及可換股優先股)之加權平均數6,596,414,000股(二零一六年：6,596,414,000股)計算。



## (b) 每股股份之攤薄盈利/(虧損)

由於截至二零一七年六月三十日止六個月內，已發行之可換股債券對呈列之每股股份之基本盈利/(虧損)具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對所呈列期內每股股份之基本盈利、來自持續經營業務之每股股份之基本盈利及來自一已終止業務之每股股份之基本虧損作調整。

截至二零一六年六月三十日止期間之每股股份攤薄虧損及來自持續經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人分別應佔該期內之盈利及來自持續經營業務之盈利，經調整以反映與港幣89,784,000元可換股債券有關之衍生金融工具之公平值收益計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股股份之基本盈利所採用於該期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有潛在具攤薄影響之普通股被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股之加權平均數1,250,000,000股之總和。

截至二零一六年六月三十日止期間之來自一已終止經營業務之每股股份攤薄虧損乃根據母公司股份持有人應佔該期內之來自一已終止經營業務之盈利計算。而用作計算之股份加權平均數乃為計算每股股份之基本盈利所採用於該期間內已發行普通股及可換股優先股之股數與假設所有潛在具攤薄影響之普通股被視為悉數行使或轉換並按零代價予以發行為普通股之加權平均數1,250,000,000股之總和。

## 八、 應收賬項、按金及預付款項

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動</b>			
預付款項	(a)	71,479	66,827
按金		116	116
		<u>71,595</u>	<u>66,943</u>
<b>流動</b>			
業務往來客戶應收賬項	(b)	-	6,459
預付款項		165,715	130,378
按金		1,641	1,169
其他應收款項		36,637	24,792
		<u>203,993</u>	<u>162,798</u>

除於二零一六年十二月三十一日之業務往來客戶應收賬項外，上述資產既無逾期亦無減值。計入上述結存之金融資產，與業務往來客戶應收賬項、按金及其他應收款項有關，及近期並無拖欠記錄。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

附註：

- (a) 此數額與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊之造林項目成本有關。根據現行相關政策及法規，於有關該土地之造林工程協定完成(並已經相關中國政府機關核證)以及根據相關規章及法規完成土地「招、拍、掛」程序後，本集團應有權獲得該土地整體項目面積之30%之土地使用權作發展用途，或獲賠償造林項目產生之成本。

於以往年度，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政策及法規之條件。儘管重新造林工程進度延遲，根據最近已取得之法律意見，本公司董事認為本集團於此造林及批地項目之合法權益依然具法律效力及生效，造林工程產生之成本根據適用政策及法規可於日後悉數收回。

- (b) 本集團於二零一六年十二月三十一日之業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元
尚未收取賬項結存之賬齡：	
三個月內	5,229
四至六個月	901
七至十二個月	329
	<hr/>
	6,459
	<hr/> <hr/>

本集團去年業務往來客戶應收賬項與一已終止經營業務有關，其除賬期限為30至90日。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。出售已終止經營業務已於期間內完成及相關之業務往來客戶應收賬項亦已被本集團終止確認。

九、應付賬項及費用

		二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣千元	港幣千元
<b>非流動</b>			
來自一非控股股東之貸款		-	1,660
應付一合營公司款項		22,753	22,753
遞延收入		8,369	8,369
		<u>31,122</u>	<u>32,782</u>
<b>流動</b>			
應付賬項	(a)	94,695	144,969
應付費用		9,680	19,674
應付同系附屬公司款項	(b)	60,367	21,307
		<u>164,742</u>	<u>185,950</u>

附註：

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，計入此賬項結存之港幣855,000元乃本集團之已終止經營業務往來債務人應付賬項。該等於二零一六年十二月三十一日應付賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元
尚未繳付賬項結存之賬齡：	
三個月內	514
四至六個月	229
七至十二個月	112
	<u>855</u>

- (b) 計入此賬項結存之應付一同系附屬公司款項港幣60,299,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣20,527,000元)為其他債項所產生之應計利息，並由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，及須於一年內償還。餘額為無抵押、免息及無固定還款期。



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

### 十、 附息之銀行債項

	二零一七年六月三十日 (未經審核)		二零一六年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣千元	到期日	港幣千元
<b>流動</b>				
銀行貸款 – 有抵押及 須於一年內償還	二零一七年	<u>1,000</u>	-	<u>-</u>

本集團港幣50,000,000元之銀行融資(二零一六年十二月三十一日：無)(其中港幣1,000,000元已於二零一七年六月三十日動用(二零一六年十二月三十一日：無))乃以抵押本集團合共港幣10,100,000元之若干按公平值計入損益之金融資產及銀行結存作擔保。

附息之銀行債項以港幣為單位，並按香港銀行同業拆息另加年利率1.6%(二零一六年十二月三十一日：無)計息。

### 十一、 其他債項

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
<b>非流動</b>		
其他債項	<u>1,350,000</u>	<u>1,350,000</u>
<b>流動</b>		
其他債項	<u>336,000</u>	<u>500,000</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,350,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣1,350,000,000元)及循環貸款港幣336,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣500,000,000元))乃由本集團物業發展項目之相關控股公司之股份權益作擔保抵押，年利率5厘。該等貸款須於二零二一年十月十二日償還，惟循環貸款港幣336,000,000元(二零一六年十二月三十一日：港幣500,000,000元)被列為一短期債項。

十二、 可換股債券

於二零一七年六月三十日，本集團共發行五批(二零一六年十二月三十一日：五批)可換股債券。可換股債券之進一步詳情列載如下：

用途	以提供額外資本予本集團			以為本集團業務收購提供資金 (於簡明綜合財務報表附註十三內詳述)	
	二零一七年 可換股債券 (經延期)(附註(a))	二零二一年A 可換股債券 (附註(b))	二零二一年B 可換股債券 (附註(b))	二零二零年A 可換股債券 (附註(c))	二零二零年B 可換股債券 (附註(c))
發行日：	二零一六年 十月十一日*	二零一六年 十月十二日	二零一六年 十二月三十日	二零一六年 五月三十一日	二零一六年 五月三十一日
到期日：	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二一年 八月十八日	二零二零年 五月三十一日	二零二零年 五月三十一日
本金額：	港幣 500,000,000元	港幣 330,000,000元	港幣 170,000,000元	港幣 23,800,000元	港幣 33,250,000元
票面利率：	年利率2.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	年利率3.5%， 須每半年支付	無	無
轉換至本公司普通股之 初步換股價：	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.40元 (可予調整)	每股港幣0.35元 (可予調整)	每股港幣0.35元 (可予調整)
轉換期：	二零一六年 十月十一日至 二零二一年 八月十一日 期間任何時間	二零一六年 十月十九日至 二零二一年 八月十一日 期間任何時間	二零一七年 一月六日至 二零二一年 八月十一日 期間任何時間	二零一六年 六月七日至 二零二零年 五月二十四日 期間任何時間	二零一六年 六月七日至 二零二零年 五月二十四日 期間任何時間
按初步換股價可轉換 為本公司股份之最多股數：	1,428,571,000股	825,000,000股	425,000,000股	68,000,000股	95,000,000股
於二零一七年 六月三十日 之情況：	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生	並無轉換發生
贖回：	倘任何可換股債券未被轉換，其將於到期日按其未贖回本金額之100%被贖回。				

\* 二零一七年可換股債券延期之生效日期。

**(a) 二零一七年可換股債券及二零一七年可換股債券(經延期)**

於二零一四年八月十八日，本公司之全資附屬公司添濠有限公司(「添濠」)發行本金額為港幣500,000,000元之可換股債券(「二零一七年可換股債券」)，到期日為二零一七年八月十八日。債券持有人亦獲本集團授出選擇權，可額外認購本金額最高達港幣500,000,000元之另一批可換股債券(「二零一七年選擇權可換股債券」)。

於二零一六年八月四日，本集團與二零一七年可換股債券之持有人訂立一變更契約協議，以將二零一七年可換股債券之到期日由二零一七年八月十八日延期至二零二一年八月十八日，其他條款沒有變更(「二零一七年可換股債券(經延期)」)。以上修訂(「修訂」)已於二零一六年十月十一日獲本公司獨立股東批准。

二零一七年可換股債券(經延期)包括三個部分：股本部分、負債部分及就可換股債券之認購選擇權之內置衍生金融負債(即二零二一年選擇權可換股債券(在此界定))。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。可換股債券內含之認購權獲確認為衍生金融工具，並於初始確認時按公平值計量及於其後各報告期末重新計量。二零一七年可換股債券(經延期)負債部分之實際利率為6.61%。

**(b) 二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券**

因修訂關係，認購二零一七年選擇權可換股債券之選擇權亦被可認購到期日由二零一七年八月十八日延長至二零二一年八月十八日之其他可換股債券(「二零二一年選擇權可換股債券」)之新選擇權取代。可認購本金額分別為港幣330,000,000元(「二零二一年A可換股債券」)及港幣170,000,000元(「二零二一年B可換股債券」)之二零二一年選擇權可換股債券之認購權已分別於二零一六年十月十二日及二零一六年十二月三十日行使。

二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股本部分並計入儲備。二零二一年A可換股債券及二零二一年B可換股債券負債部分之實際利率分別為6.52%及7.09%。

**(c) 二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券**

於二零一六年五月三十一日，添濠發行本金額為港幣23,800,000元(「二零二零年A可換股債券」)及港幣33,250,000元(「二零二零年B可換股債券」)之可換股債券，作為業務收購之部分代價(詳情列載於簡明綜合財務報表附註十三)。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券包括兩個部分：股本部分及負債部分。負債部分之公平值乃使用無換股期權之類似債券之等同市場利率於發行日期予以估計。剩餘金額劃歸股份部份並計入儲備。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券負債部分之實際利率為8.68%。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券於發行日之公平值總額為港幣60,643,000元。

於報告期間後及直至本報告日期，二零二零年B可換股債券已轉換為95,000,000股本公司新普通股。



## 十三、 企業合併

於二零一六年五月三十一日，本集團從獨立第三方收購上海物流集團之60%實益股權權益，其主要在中國上海從事提供物流及相關服務。

本集團已選擇按非控權權益於上海物流集團之可識別資產淨值之分佔比例對上海物流集團之非控權權益進行計量。

於收購事項日期，上海物流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 (經重列) 港幣千元
物業、廠房及設備	3,190
其他資產*	5,051
無形資產*	109,158
應收賬項、按金及預付款項	4,572
現金及銀行結存*	726
應付賬項及費用*	(3,221)
遞延稅項負債*	(28,552)
非控權權益*	(34,698)
	<hr/>
按公平值計算之可識別資產淨值總額	56,226
於簡明綜合損益表內確認以折讓價併購所得之收益	(3,073)
	<hr/>
	53,153
	<hr/> <hr/>
由以下項目支付：	
現金代價	4,150
可換股債券*	60,643
發行可換股債券所得款項*	(4,150)
應收或然代價*	(9,150)
承讓一股東貸款	1,660
	<hr/>
	53,153
	<hr/> <hr/>

- \* 本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內確認之所轉讓代價及購入之可識別資產淨值之公平值為暫時性金額。最終公平值已於本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內確定。因此，此等金額已重列並與本集團截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表內之金額不相符。有關重列之進一步詳情及其對本集團截至二零一七年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表之比較數值之影響已於上文附註一內披露。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

由於上海物流集團乃由本集團以低於其獨立市場估值之價格收購，故導致於截至二零一六年六月三十日止六個月之簡明綜合損益表內確認以折讓價併購之收益港幣3,073,000元。

本集團已發行可換股債券—二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券作為收購之部分代價。二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之進一步詳情載於簡明綜合財務報表附註十二內。

作為收購之一部分，本集團擁有優先權，在向非控股股東分配盈利前，從上海物流集團產生之盈利獲取最多合共人民幣48,000,000元(港幣53,357,000元)之股息。所確認之應收或然代價初步金額為港幣9,150,000元，即於收購日期獲取股息之優先權之公平值，此乃按折現現金流量模式釐定。

於收購日期，預期可收回之業務往來客戶應收賬項及其他應收賬項之公平值(亦為總合約金額)分別為港幣3,559,000元及港幣149,000元。

本集團就此項收購產生交易成本港幣2,258,000元。此等交易成本已於簡明綜合損益表內支銷並計入行政費用。

收購上海物流集團所產生之現金流量之分析如下：

	港幣千元
現金代價	(4,150)
發行可換股債券所得款項	4,150
已收購現金及銀行結存	726
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	726
計入經營活動之現金流量之收購交易成本	(2,258)
	<hr/>
	<u>(1,532)</u>

自收購以來，上海物流集團為本集團截至二零一六年六月三十日止六個月分別帶來約港幣3,717,000元之收入及約港幣1,402,000元之盈利，並已計入已終止經營業務之業績。

倘若合併於截至二零一六年六月三十日止六個月期初發生，本集團於該期間內之盈利將為港幣14,715,000元。

上海物流集團已於期間內出售，有關出售之進一步詳情及已終止經營業務之業績載於下文附註十四內。

十四、 出售附屬公司及已終止經營業務

根據本集團與合營方訂立之安排契據，本集團以總代價港幣71,000,000元完成出售上海物流集團之60%實益股權權益。本集團終止其於中國上海提供物流及相關服務之業務，於二零一七年六月三十日生效。

	港幣千元
出售之資產淨值：	
現金及銀行結存	5,331
其他資產淨值	86,805
非控權權益	(30,998)
	<hr/>
	61,138
發放兌匯平衡儲備	1,560
出售附屬公司之收益	152
	<hr/>
	<u>62,850</u>

	港幣千元
由以下項目支付：	
現金	71,000
應收或然代價	(8,150)
	<hr/>
	<u>62,850</u>

出售上海物流集團所產生之現金及現金等值項目流入淨額之分析如下：

	港幣千元
現金代價	71,000
未付現金代價之應收賬項之增額	(25,400)
出售現金及銀行結存	(5,331)
	<hr/>
計入投資活動之現金流量之現金及現金等值項目流入淨額	<u>40,269</u>



## 簡明綜合財務報表附註 (續)

於截至二零一七年及二零一六年六月三十日止六個月，物流業務已被分類為已終止經營業務及其不會再列於業務分類資料之附註內。於分類為一已終止經營業務前，上海物流集團之經營業務以一個別業務分類「物流業務」呈列。

已終止經營業務於期間內之業績呈列如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核及經重列)
	港幣千元	港幣千元
收入	9,100	3,717
銷售成本	<u>(5,716)</u>	<u>(2,287)</u>
毛利	3,384	1,430
其他收入	13	3
出售附屬公司之收益	152	-
以折讓價併購之收益	-	3,073
行政費用	<u>(1,543)</u>	<u>(2,605)</u>
減除折舊及攤銷前經營業務盈利	2,006	1,901
折舊及攤銷	<u>(8,069)</u>	<u>(29)</u>
來自己終止經營業務之除稅前盈利/(虧損)	<u>(6,063)</u>	1,872
所得稅	<u>1,088</u>	-
期內來自己終止經營業務之盈利/(虧損)	<u><u>(4,975)</u></u>	<u><u>1,872</u></u>

已終止經營業務於去年期間內之業績代表其於二零一六年五月三十一日至二零一六年六月三十日止期間之業績。

十五、 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，於期間內，本集團之重大關連人士交易如下：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	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	4,262	4,262
上市中層控股公司之附屬公司：		
上市債務投資之利息收入	497	495
其他債項之利息支出	41,844	-
其他應付款項之利息支出	-	71,536
可換股債券之利息支出	28,236	17,172
	<u>28,236</u>	<u>17,172</u>

上述關連人士交易之性質及條款並無變動及已於本集團截至二零一六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) 本集團主要管理層人員之補償：

	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利	3,278	3,430
僱員退休計劃供款	168	173
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>3,446</u>	<u>3,603</u>

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若干倉庫物業予其已終止經營業務，經營租賃經商議達成之租期介乎2至10年。租賃條款一般亦規定租戶須支付抵押按金，而當中若干租賃可因應租賃條款而定期調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，根據與租戶訂立於下列期間約滿之不可撤銷經營租賃，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元
於一年內	2,780
於第二至第五年(包括首尾兩年)	7,022
五年後	6,627
	<u>16,429</u>

(b) 作為承租人

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

於二零一七年六月三十日，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：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
於一年內	2,916	4,301
於第二至第五年(包括首尾兩年)	2,214	4,436
	<u>5,130</u>	<u>8,737</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，本集團之未結付承擔如下：

	二零一七年 六月三十日 (未經審核)	二零一六年 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>841,195</u>	<u>759,790</u>

十八、 或然負債

本集團一附屬公司現為若干有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據本集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或本集團對該指控具有利的辯護理由。因此，董事認為披露該等索償金額合共約人民幣9,554,000元(港幣10,980,000元)(二零一六年十二月三十一日：人民幣9,554,000元(港幣10,620,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於簡明綜合財務報表中計提撥備。

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計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：

計入按金及預付款項之金融資產、計入應付賬項及費用以及其他債項之金融負債之非流動部份之公平值，已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折現預期未來現金流計算。本集團就計入應付賬項及費用以及其他債項之金融負債之自身不履約風險被評估為不重大。可換股債券負債部分之公平值乃按照類似可換股債券之等同市場比率折現預期未來現金流以及考慮本集團自身不履約風險之因素進行估計。

上市股本投資之公平值乃按其所報市價釐定。

上市債務投資之公平值乃根據金融機構提供之市值釐定。

## 簡明綜合財務報表附註 (續)

於二零一六年十二月三十一日就金融工具估值之重大不可觀察輸入值概述如下：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	範圍
應收或然代價	折現現金流法	現金流之增長率	7%至20%
		折現率	21.5%

現金流之估計增長率獨立大幅增加/(減少)會導致應收或然代價之公平值大幅增加/(減少)。折現率獨立大幅增加/(減少)會導致應收或然代價之公平值大幅減少/(增加)。

### 公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零一七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	218,608	-	-	218,608
上市債務投資	-	23,447	-	23,447
	<b>218,608</b>	<b>23,447</b>	<b>-</b>	<b>242,055</b>

於二零一六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	151,690	-	-	151,690
上市債務投資	-	23,456	-	23,456
應收或然代價	-	-	10,268	10,268
	<u>151,690</u>	<u>23,456</u>	<u>10,268</u>	<u>185,414</u>

於期間/年度內，第三級公平值計量之變動如下：

	二零一七年 (未經審核)	二零一六年 (經審核)
	港幣千元	港幣千元
於一月一日	10,268	-
產生自收購附屬公司(附註十三)	-	9,150
於損益確認之公平值收益/(虧損)	(2,118)	1,118
出售附屬公司	(8,150)	-
於六月三十日/十二月三十一日	<u>-</u>	<u>10,268</u>

本集團於二零一七年六月三十日沒有任何按公平值計量之金融負債(二零一六年十二月三十一日：無)。

於期間內，金融資產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(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

## 二十、 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二零一七年八月二十四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

於二零一七年六月三十日，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」)，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 二零一七年 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)	-	3,117,856,716 (附註e)	-	3,117,856,716
		(ii)(未發行)	-	5,024,058,784 (附註f)	-	5,024,058,784
					總計：	8,141,915,500 (191.55%)
		優先股 (已發行)	-	2,345,487,356 (附註f)	-	2,345,487,356 (99.98%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	2,269,101	-	-	2,269,101 (0.05%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	1,380,000	-	-	1,380,000 (0.03%)
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)	110,667,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,212,770 (58.69%)
	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 (0.004%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (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 二零一七年 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. 世紀城市	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
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	740,860,803 (附註b)	15,000	830,953,817 (74.55%)
	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%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	6,200	-	-	6,200 (0.001%)
	梁蘇寶先生	普通股 (已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)
	吳季楷先生	普通股 (已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)
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	622,855,261 (附註c)	260,700	623,140,161 (68.18%)
	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 (74.99%)

## 其他資料 (續)

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」)全資擁有之公司持有。
- (b) 於 694,124,547 股百利保已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。

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

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

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

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

- (c) 於 421,400 股富豪已發行普通股之權益，乃透過世紀城市全資擁有之公司持有，羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。於 599,025,861 股富豪已發行普通股之權益，乃透過百利保全資擁有之公司持有，世紀城市於百利保持有 62.28% 股份權益。於另外 23,408,000 股富豪已發行普通股之權益，乃透過本公司之全資附屬公司持有，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分別擁有 50% 權益)於本公司持有 64.26% 股份權益。百利保於富豪持有 68.10% 股份權益。
- (d) 於 269,169 股富豪已發行普通股之權益，乃由羅寶文小姐作為信託的受益人而持有。
- (e) 於 2,731,316,716 股本公司已發行普通股之權益，乃透過 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)之全資附屬公司持有。而於另外 386,540,000 股本公司已發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 68.10% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。
- (f) 於 5,024,058,784 股本公司未發行普通股之權益，乃透過 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)之全資附屬公司持有。百利保(由世紀城市持有 62.28% 股份權益)於富豪持有 68.10% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.67% 股份權益。

於 2,345,487,356 股本公司未發行普通股之權益，乃透過於 2,345,487,356 股本公司可換股優先股之權益持有之衍生權益，可換股優先股可按一兌一基準(可按照可換股優先股之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。



於1,428,571,428股本公司未發行普通股之權益，乃透過於本公司一全資附屬公司(「可換股債券發行人」)發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.35元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

於1,250,000,000股本公司未發行普通股之權益，乃透過由可換股債券發行人發行本金金額為港幣500,000,000元之可換股債券之權益持有之衍生權益。可換股債券可按換股價每股普通股港幣0.40元(可按照可換股債券之條款予以調整)轉換為本公司新普通股。

- (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。本公司由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)持有64.26%股份權益。百利保(由世紀城市持有62.28%股份權益)於富豪持有68.10%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.67%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零一七年六月三十日，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。

## 其他資料 (續)

### 主要股東於股本之權益

於二零一七年六月三十日，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))	佔於二零一七年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)(附註 i)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
世紀城市(附註 iii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
百利保(附註 v)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
富豪(附註 vii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Regal International (BVI) Holdings Limited (附註 viii)	3,117,856,716	5,024,058,784	8,141,915,500	191.55%
Capital Merit Investments Limited (附註 vi)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
Regal Hotels Investments Limited (附註 viii)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
P&R Holdings (附註 ix)	2,731,316,716	5,024,058,784	7,555,375,500	182.46%
Interzone Investments Limited (附註 x)	–	1,428,571,428	1,428,571,428	33.61%
Alpha Advantage Investments Limited (附註 x)	–	1,250,000,000	1,250,000,000	29.41%
Valuegood International Limited (附註 x)	953,625,000	179,031,239	1,132,656,239	26.65%
Lendas Investments Limited (附註 x)	294,107,609	647,915,205	942,022,814	22.16%
Jumbo Pearl Investments Limited 珍盛投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Sun Joyous Investments Limited 日喜投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Time Crest Investments Limited 時峰投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Well Mount Investments Limited 佳巒投資有限公司(附註 x)	266,666,666	267,164,481	533,831,147	12.56%
Tenshine Limited (附註 viii)	386,540,000	–	386,540,000	9.09%
Winart Investments Limited (附註 x)	270,000,000	4,643,905	274,643,905	6.46%

附註：

- (i) YSL Int'l所持本公司之普通股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) Grand Modern 為 YSL Int'l 之全資附屬公司，其所持本公司之普通股權益已包括在 YSL Int'l 所持之權益內。
- (iii) 世紀城市由 Grand Modern 擁有 50.89% 權益，其所持本公司之普通股權益已包括在 Grand Modern 所持之權益內。
- (iv) 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。
- (v) 百利保為世紀城市(其持有百利保 62.28% 之股份權益)之上市附屬公司，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。
- (vi) 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。
- (vii) 富豪為百利保(其持有富豪 68.10% 之股份權益)之上市附屬公司，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。
- (viii) 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。
- (ix) 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。
- (x) 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。

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)於二零一七年六月三十日，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 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 YSL Int'l 之董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐為 Grand Modern 之董事。
- (3) 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。
- (4) 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。



## 其他資料 (續)

- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 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二零一六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：

- |              |   |
|--------------|---|
| 簡麗娟女士        | <ul style="list-style-type: none"><li>• 自二零一七年五月二十四日起獲委任為聯交所上市公司茂宸集團控股有限公司之獨立非執行董事。</li></ul>                       |
| 石禮謙先生，GBS，JP | <ul style="list-style-type: none"><li>• 自二零一七年三月二十八日下午四時正起即時辭任聯交所上市公司德祥企業集團有限公司(現稱為保德國際發展企業有限公司)之獨立非執行董事。</li></ul> |

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

本公司於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

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

### 董事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，彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及四海守則。

### 購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一七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

本公司之審計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)

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)

審計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，其中包括審閱截至二零一七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48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 12 頁至第 39 頁之 Cosmopolitan International Holdings Limited (「貴公司」) 及其附屬公司中期財務資料，中期財務資料包括於二零一七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計準則進行之審計為小，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，本核數師不發表審計意見。

## 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

二零一七年八月二十四日





