



(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：120)



中期報告
2020



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
- 14 簡明綜合財務報表
 - 14 簡明綜合損益表
 - 15 簡明綜合全面收益表
 - 16 簡明綜合財務狀況表
 - 18 簡明綜合資本變動表
 - 20 簡明綜合現金流量表
 - 21 簡明綜合財務報表附註
- 40 其他資料
- 48 中期財務資料審閱報告



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

羅旭瑞先生，75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。彼自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（別名：Jimmy），46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。羅先生於一九九八年加入世紀城市集團。彼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。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文小姐之胞兄。

羅寶文小姐，40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。羅小姐為羅旭瑞先生之女兒，以及羅俊圖先生之胞妹。

黃寶文先生（別名：Kenneth），54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。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。彼為一名具專業資格建築師，並於物業發展項目之建築設計及項目策劃管理方面擁有逾二十九年經驗。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。

梁蘇寶先生(別名: Kelvin)，48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二十四年經驗。

吳季楷先生(別名: Kenneth)，65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，78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，該公司於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

簡麗娟女士，65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。簡女士亦為映美控股有限公司及世茂房地產控股有限公司之獨立非執行董事，兩間公司均為聯交所上市公司。

李才生先生，83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，65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。李先生於二零一九年十二月三十一日前曾任李湯陳會計師事務所副執行合夥人，並於其後為信永中和(香港)會計師事務所有限公司高級顧問。彼為英國特許公認會計師公會資深會員。李先生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、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，以及華營建築集團控股有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會及薪酬委員會主席以及提名委員會成員，該等公司均為聯交所主板上市公司。

石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，75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。石先生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榮譽委員、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榮譽主席、獨立非執行董事兼審計委員會主席、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、資本策略地產有限公司、光大永年有限公司、遠東發展有限公司、利福國際集團有限公司、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、麗豐控股有限公司及藍鼎國際發展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。

致列位股東

本人欣然提呈本公司二零二零年之中期報告。

財務業績

於截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核股東應佔綜合虧損港幣 79,000,000 元(二零一九年：虧損港幣 57,500,000 元)。

誠如本公司於二零二零年七月二十日刊發之盈利警告公佈所述，於回顧期間產生之虧損增加主要歸因於按公平值計入損益之金融資產及投資物業等之公平值虧損所致。此外，儘管本集團於中國成都之發展項目第三期內之住宅單位已獲大量訂約預售，惟自該等已訂約預售所得之盈利僅於該發展項目竣工後交付已售物業予各買家時才會被確認，現預期將會於二零二一年完成。

業務回顧

為防止新型冠狀病毒 2019 冠狀病毒病擴散，中國於本年度首兩個月強制實施封城，導致中國的國內生產總值(GDP)於二零二零年第一季度按年下跌 6.8%。內地自三月逐步恢復正常經濟活動以來，病毒大流行對其經濟之不利影響慢慢受到控制，而於第二季，中國國內生產總值得以重拾增長，較二零一九年同季增加 3.2%。整體而言，於二零二零年上半年，中國之國內生產總值僅倒退 1.6%。同樣地，中國房地產業亦於本年度首兩個月急速下滑。幸而，得到強勁相關需求的支持，整體物業市場自此穩步復甦。根據國家統計局數據，於二零二零年首六個月，全國商品房總成交量(按面積)收縮 8.4%，但總成交價格按年僅下跌 5.4%。

誠如先前所報告，中國成都之富豪國際新都薈第三期首七幢大樓之 1,130 個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。隨著銷售成績取得成功後，餘下三幢住宅大樓合共 425 個單位之預售計劃最近於二零二零年七月推出，儘管價格漲幅受政府政策所限，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升。是次推出預售再次獲得熱烈反應，迄今，有關單位超過 95% 已獲訂約預售或認購。第三期發展項目之整體建築工程預期於二零二一年中旬竣工。此綜合發展項目之其他組成部分(主要包括一間擁有 325 間客房之酒店、一幢六層高商業綜合大樓及五幢寫字樓設施)正穩步進行中。其中一幢寫字樓大樓之單位預售計劃於今年年底前推出。

至於本集團另一項位於中國之綜合發展項目－天津之富豪新開門，兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，並以目標為於二零二二年第四季竣工。寫字樓大樓之單位預售計劃目前訂於今年較後時間開始及將分階段推出。

有關該兩項位於成都及天津之綜合發展項目以及本集團進行之其他項目及投資之進一步詳情，均載於「管理層之討論及分析」一節。

展望

當全球面臨2019冠狀病毒病大流行所造成的危機之際，中國經濟顯示出強勁的復原能力。然而，有關病毒大流行何時能在全世界受到有效控制仍屬未知之數，且國際間就不同政治及經濟議題所引致的緊張關係日漸升級，令風險增加。如無任何突如其來的外圍不利因素，中國經濟以及房地產業應可於今年下半年逐漸進一步復甦。

本集團已穩獲成都發展項目第三期內住宅單位之大量訂約預售。預期該等預售所得之盈利將於第三期發展項目竣工後並將該等住宅單位交付予各買家時，於二零二一年財政年度入賬。位於成都及天津之兩個發展項目內仍有其他主要組成部分正在興建中，可望於未來數年內為本集團產生更重大的現金流及盈利。

主席
羅旭瑞

香港
二零二零年八月二十五日

業務回顧

本集團主要從事物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行)，並進行其他投資(包括金融資產之投資)。

本集團之物業及其他投資業務於回顧期間內之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國進行之物業項目及本集團之其他投資之狀況。

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，包括住宅、酒店、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為495,000平方米(5,330,000平方呎)。

第三期發展包括十幢擁有合共1,555個單位的住宅大樓、約4,100平方米(44,100平方呎)之商業單位及1,941個泊車位之上蓋建築工程及裝修工程現正穩步進行，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期首七幢大樓之1,130個住宅單位大部分已按遠高於第一期及第二期發展之銷售價格成功預售。餘下最後三幢住宅大樓所提供之425個住宅單位已於二零二零年七月推出預售，平均價格與首七幢大樓相比進一步上升，並再次獲得熱烈反應。該425個住宅單位中，274個住宅單位已訂約出售及132個單位已獲認購。迄今，第三期全部1,555個住宅單位已推出預售及1,370個住宅單位已訂約預售，銷售總額約人民幣1,793,800,000元(港幣2,011,700,000元)，其中約人民幣1,496,900,000元(港幣1,678,800,000元)已根據預售合約由本集團收取作為按金。

第三期約2,350平方米(25,300平方呎)之商舖亦已於二零二零年七月推出預售。迄今，總面積839平方米(9,030平方呎)之商舖已訂約預售，銷售總額約人民幣30,000,000元(港幣33,600,000元)。1,389個泊車位預期於二零二零年第三季推出預售。

該擁有325間客房之酒店之室內設計工程(經修訂方案)正在全力進行中。室內裝修工程預定於二零二一年第一季展開，而該酒店計劃於二零二二年第一季起分階段開業。

此發展項目內餘下之商業部分(包括一幢約52,500平方米(565,100平方呎)的六層高商業綜合大樓及五幢約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓)之建築工程正穩步進行中。地庫挖掘工程經已竣工，而下層結構建築工程已於二零二零年六月展開。六層高商業綜合大樓之市場重新定位工作正在進行中。一幢寫字樓大樓所提供約20,000平方米(215,200平方呎)之434個單位預期於二零二零年年底推出預售。餘下四幢寫字樓大樓所提供約66,000平方米(710,500平方呎)之1,356個單位將於二零二一年分階段推出預售。

天津項目－富豪新開門

此項目位於天津河東區，為一項綜合用途發展項目，包括住宅、商業及寫字樓部分，整體總樓面面積約為145,000平方米(1,561,000平方呎)。

接近全部住宅單位經已售出。主要擁有商舖面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商業綜合大樓正繼續進行銷售，部分商舖單位已穩獲訂約銷售。同時，商業綜合大樓之若干部分面積已租出以賺取租金收入。

兩幢寫字樓大樓及其商業裙樓之上蓋建築工程正在進行中，計劃將於二零二二年第四季竣工。一幢寫字樓大樓所提供約17,530平方米(188,700平方呎)之137個單位計劃將於今年年底前推出預售。另一幢寫字樓大樓所提供約39,210平方米(422,000平方呎)之247個單位將於其後分階段推出預售。商業裙樓之市場重新定位工作正在進行中。

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畝之土地上重新造林，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(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。

本集團繼續持有重新造林之土地，並與相關政府機關溝通，務以採取適當措施解決地盤內若干部分土地被非法佔用之爭議事宜。根據已取得之法律意見，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及仍生效。

其他投資

投資於AMTD International Inc. 股份

誠如先前所披露，本集團透過其於中國註冊成立之全資附屬公司訂立若干按金協議及貸款協議，內容有關擬向一間中國物流服務供應商作出投資，據此，本集團已向賣方及目標投資集團支付按金及授予貸款合共人民幣372,100,000元(包括應收利息及扣除稅項撥備)，有關款項已計入本集團於二零一九年十二月三十一日之賬目內。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有上述按金及貸款之全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元。有關交易已於二零二零年三月二十四日獲本公司獨立股東批准及於二零二零年三月三十一日完成。出售所得之代價本集團已用於購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股。該業交易之詳情已載於本公司日期為二零二零年三月五日之通函。

AMTD為亞太區知名金融服務供應商，於紐約證券交易所及新加坡證券交易所雙重上市。本集團擬將AMTD股份持作長期投資，並預期可憑藉與AMTD之策略性合作關係，透過其廣泛商業網絡尋求及把握新商機及投資機會。

碳資產

本集團於二零一九年六月與若干獨立第三方訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，內容有關本集團擬投資於一家在中國主要從事管理及買賣可出售或可轉讓的中國核證減排量(碳資產)之營運公司。除有關(其中包括)盡職審查及排他期之條文外，諒解備忘錄對各訂約方並不構成具法律約束力之承諾。

本集團隨後與其他訂約方訂立補充諒解備忘錄以延後諒解備忘錄下之正式協議簽署日期、盡職審查完成日期以及排他期，根據二零二零年五月訂立之最新補充諒解備忘錄，該等日期最後延至二零二零年七月三十一日。截至二零二零年七月三十一日，各訂約方並無訂立正式協議，繼而該諒解備忘錄已告失效及終止。

中國房地產公司

於二零一九年七月，本公司收購一間於中國註冊成立之公司之80%股權權益，並向該目標投資公司提供按比例之股東貸款。該目標投資公司已收購另一間於中國註冊成立之房地產公司(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)之10%股權權益。本集團預期，透過加入該目標投資公司，本集團將有機會自行或以聯合形式於中國物業發展開發更多業務機會。

財務回顧

資產價值

於二零二零年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣1,674,800,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.20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兩個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

於期間內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣164,600,000元(二零一九年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣134,100,000元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣8,800,000元(二零一九年：港幣14,600,000元)。

債項及資產負債比率

於二零二零年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣820,900,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣692,600,000元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股債券)為港幣1,093,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,638,700,000元)。

於二零二零年六月三十日，本集團之資本負債比率為18.9%(二零一九年十二月三十一日：30.6%)，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1,093,200,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,638,700,000元)與本集團之總資產港幣5,785,100,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣5,347,600,000元)之相對比率。

有關本集團於二零二零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十二、十三及十四內。

租賃負債

於二零二零年六月三十日，本集團之租賃負債為港幣 1,400,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 1,100,000 元)。

資產抵押

於二零二零年六月三十日，若干本集團銀行存款及按公平值計入損益之金融資產港幣 21,600,000 元(二零一九年十二月三十一日：港幣 28,900,000 元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

此外，本集團已將其物業發展項目之相關控股公司所持股份權益作抵押，以擔保其他債項及一同系附屬公司授予之貸款融資的相關應付利息。

資本承擔

本集團於二零二零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

本集團於二零二零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十九內。

股本及可換股債券

於回顧期間內，根據可換股優先股之條款，合共 50,000,000 股本公司可換股優先股已轉換為 50,000,000 股本公司普通股，而本金額港幣 500,000,000 元之可換股債券已按轉換價每股普通股港幣 0.35 元轉換為 1,428,571,428 股本公司新普通股。上述本集團已轉換可換股債券之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註十四內披露。

股息

董事會議決不宣派截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零一九年：無)。

重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

出售四海國際發展有限公司之 100% 權益

誠如前述之主席報告書所報告，於二零一九年十二月三十一日，本集團與一獨立買方訂立協議，以出售其於四海國際發展有限公司(「CIDL」)之全部權益，代價為港幣 400,000,000 元(「CIDL 出售事項」)。CIDL 出售事項已於二零二零年三月三十一日完成，而 CIDL 不再為本集團之附屬公司。有關 CIDL 出售事項之進一步詳情於簡明綜合財務報表附註十五內披露。

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僱用約 100 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考慮後，按年檢討。本集團所提供之僱員福利，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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 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	33.1	48.9
銷售成本		(25.3)	(27.7)
毛利		7.8	21.2
其他收入	三	8.1	34.2
投資物業之公平值收益/(虧損)(淨額)		(4.3)	2.7
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)		(46.3)	(5.6)
出售附屬公司之收益		68.9	-
出售投資物業之收益/(虧損)		(0.7)	1.8
物業銷售及推廣費用		(4.0)	(7.8)
行政費用		(39.8)	(28.4)
減除折舊及攤銷前經營業務盈利/(虧損)		(10.3)	18.1
折舊及攤銷		(1.8)	(0.9)
經營業務盈利/(虧損)	二、四	(12.1)	17.2
融資成本	五	(61.7)	(66.6)
除稅前虧損		(73.8)	(49.4)
所得稅	六	(5.2)	(8.1)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(79.0)	(57.5)
應佔：			
母公司股份持有人		(79.0)	(57.5)
非控權權益		-	-
		(79.0)	(57.5)
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)虧損	八		
基本及攤銷		港幣(1.16)仙	港幣(0.85)仙

簡明綜合全面收益表

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 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虧損	(79.0)	(57.5)
其他全面收益/(虧損)		
於往後期間可能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	(38.9)	(2.2)
出售海外業務之重新分類調整	71.1	-
	32.2	(2.2)
於往後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益：		
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資之公平值收益	39.4	-
期內其他全面收益/(虧損)	71.6	(2.2)
期內全面虧損總額	(7.4)	(59.7)
應佔：		
母公司股份持有人	(7.4)	(59.7)
非控權權益	-	-
	(7.4)	(59.7)

簡明綜合財務狀況表

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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		11.0	11.8
投資物業		80.1	89.9
使用權資產		1.3	1.1
發展中物業		968.3	907.2
於一合營公司之投資		2.4	2.4
按金及預付款項	九	140.0	139.1
按公平值計入其他全面收益之金融資產		567.2	-
商譽		235.1	235.1
無形資產		1.3	2.0
非流動總資產		2,006.7	1,388.6
流動資產			
發展中物業		2,209.8	2,067.1
待售物業		518.6	551.1
應收貸款	十	-	167.3
按金、預付款項及其他資產	九	122.3	327.8
按公平值計入損益之金融資產		106.8	153.1
受限制之現金		290.7	356.8
已抵押之銀行結存		0.5	0.5
定期存款		205.9	64.7
現金及銀行結存		323.8	270.6
流動總資產		3,778.4	3,959.0
流動負債			
應付賬項及費用	十一	(236.0)	(292.1)
合約負債		(1,527.3)	(1,093.8)
已收按金		(75.9)	(58.3)
付息之銀行債項	十二	(12.5)	(15.5)
其他債項	十三	(354.0)	(301.5)
租賃負債		(0.5)	(0.8)
應付稅項		(5.6)	(20.3)
流動總負債		(2,211.8)	(1,782.3)
流動資產淨值		1,566.6	2,176.7
扣除流動負債後總資產		3,573.3	3,565.3

簡明綜合財務狀況表 (續)

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動負債			
應付賬項及費用	十一	(32.5)	(32.6)
已收按金		(2.4)	(3.0)
其他債項	十三	(1,062.0)	(1,062.0)
可換股債券	十四	(485.6)	(952.3)
租賃負債		(0.9)	(0.3)
遞延稅項負債		(315.1)	(315.2)
非流動總負債		<u>(1,898.5)</u>	<u>(2,365.4)</u>
資產淨值		<u>1,674.8</u>	<u>1,199.9</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		16.4	13.5
儲備		<u>1,658.4</u>	<u>1,186.4</u>
		<u>1,674.8</u>	<u>1,199.9</u>
非控權權益		-	-
股本總值		<u>1,674.8</u>	<u>1,199.9</u>

簡明綜合資本變動表

截至二〇二〇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) 港幣百萬元	股本溢價 (未經審核) 港幣百萬元	股本贖回儲備 (未經審核) 港幣百萬元	資本儲備 (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌匯平衝儲備 (未經審核) 港幣百萬元	撥入盈餘* (未經審核) 港幣百萬元	可換股債券之股本部分 (未經審核) 港幣百萬元	其他儲備 (未經審核) 港幣百萬元	累計虧損 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元	期內虧損
											期內其他全面收益/(虧損) 指定為按公平值計入其他全面 收益之股本投資之公平值收益 換算海外業務之滙兌差額 出售海外業務之重新分類調整
13.5	1,479.4	0.2	(118.4)	-	(279.1)	26.8	399.4	(1.1)	(320.8)	1,199.9	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79.0)	(79.0)	
-	-	-	-	39.4	-	-	-	-	-	39.4	
-	-	-	-	-	(38.9)	-	-	-	-	(38.9)	
-	-	-	-	-	71.1	-	-	-	-	71.1	
-	-	-	-	39.4	32.2	-	-	-	(79.0)	(7.4)	
2.9	686.6	-	-	-	-	-	(207.2)	-	-	482.3	
16.4	2,166.0*	0.2*	(118.4)*	39.4*	(246.9)*	26.8*	192.2*	(1.1)*	(399.8)*	1,674.8	
											於二零二零年六月三十日

簡明綜合資本變動表 (續)

截至二零二零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	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	其他儲備	累計虧損	股本總值
	(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	(未經審核) 港幣百萬元	(未經審核) 港幣百萬元
於二零一九年一月一日	13.5	1,479.4	0.2	(118.4)	(236.2)	26.8	399.4	(1.1)	(150.5)	1,413.1
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.5)	(57.5)
期內其他全面虧損：										
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	-	(2.2)	-	-	-	-	(2.2)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(2.2)	-	-	-	(57.5)	(59.7)
於二零一九年六月三十日	13.5	1,479.4*	0.2*	(118.4)*	(238.4)*	26.8*	399.4*	(1.1)*	(208.0)*	1,353.4

* 此等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣1,658,400,000元(二零一九年六月三十日：港幣1,339,900,000元)。

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

	附註	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
		港幣百萬元	港幣百萬元
經營業務所得/(所用)現金流量淨額		164.6	(134.1)
投資活動之現金流量			
出售附屬公司	十五	390.0	–
出售投資物業所得款項		3.3	12.6
購入按公平值計入損益之金融資產		(400.0)	–
購入物業、廠房及設備項目		(0.1)	(1.4)
已抵押銀行結存之增額		–	(0.4)
已收利息		6.4	1.3
投資活動所得/(所用)現金流量淨額		(0.4)	12.1
融資活動之現金流量			
提取一項銀行貸款		–	7.5
償還一項銀行貸款		(3.0)	–
提取其他債項		52.5	6.0
償還其他債項		–	(51.8)
租賃付款之本金部分		(0.3)	(0.4)
已付利息		(15.2)	(15.9)
已收投資按金		3.4	–
融資活動所得/(所用)現金流量淨額		37.4	(54.6)
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額		201.6	(176.6)
於期初之現金及現金等值項目		335.3	329.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)		(7.2)	1.8
於期末之現金及現金等值項目		529.7	154.9
現金及現金等值項目結存之分析			
現金及銀行結存		323.8	134.4
於收購時原定到期日少於三個月之無抵押定期存款		205.9	20.5
		529.7	154.9

一、會計政策

截至二零二零年六月三十日止六個月之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。簡明綜合財務報表並不包括所有於年度綜合財務報表所需之資料及披露，並需連同本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併閱讀。編製簡明綜合財務報表所採用之會計政策，與本集團截至二零一九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二零二零年一月一日或之後開始之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3號之修訂	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號之修訂	利率基準改革
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大性質之定義

適用於本集團之經修訂香港財務報告準則之性質及影響闡述如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號之修訂對業務定義作出澄清，並提供更多指引。該等修訂澄清，就被視為業務之一系列綜合活動及資產而言，其必須最少包括投入及實質性過程，並共同對創造產出能力有顯著貢獻。業務可以不包括創造產出所有所需之投入及過程而存在。該等修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並繼續創造產出之評估。相反，焦點在於收購所得之投入及實質性過程是否共同對創造產出能力有顯著貢獻。該等修訂還縮窄產出之定義，焦點在於向客戶提供之貨品或服務、投資收入或源自普通活動之其他收入。此外，修訂提供指引，以評估所收購之流程是否具重要性，並引入可選之公平值集中測試，以便簡化評估所獲得之一系列活動及資產是否並非業務。本集團已就於二零二零年一月一日或之後發生之交易或其他事件追溯性採納該等修訂。該等修訂不會對本集團之財務狀況及表現產生任何影響。
- (b) 香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。根據新定義，倘可合理預期漏報、錯報或掩蓋個別資料將可影響財務報表之主要使用者基於相關財務報表作一般用途之決定，則該資料為重大。修訂澄清，重大性取決於資料之性質及牽涉範圍。該等修訂不會對本集團之簡明綜合財務報表產生任何影響。

二、業務分類資料

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

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

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整之除稅前盈利/(虧損))評估。經調整之除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關融資成本、以及總辦事處及企業收益及支出。

下表列示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 二零二零年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二零年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零一九年 (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
分類收入(附註三)：						
銷售予外界客戶	30.9	44.3	2.2	4.6	33.1	48.9
減除折舊及攤銷前分類業績	(23.0)	(1.8)	(44.1)	(0.9)	(67.1)	(2.7)
折舊及攤銷	(1.7)	(0.7)	-	-	(1.7)	(0.7)
分類業績	(24.7)	(2.5)	(44.1)	(0.9)	(68.8)	(3.4)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					75.4	34.0
未能劃分之非業務及企業支出					(18.7)	(13.4)
經營業務盈利/(虧損)	(30.9)	(36.5)	-	-	(12.1)	17.2
融資成本					(30.9)	(36.5)
未能劃分之融資成本					(30.8)	(30.1)
除稅前虧損					(73.8)	(49.4)
所得稅					(5.2)	(8.1)
予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前期內虧損					(79.0)	(57.5)
應佔：						
母公司股份持有人					(79.0)	(57.5)
非控股權益					-	-
					(79.0)	(57.5)

三、收入及其他收入

收入及其他收入之分析列載如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 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>		
客戶合約收益		
出售物業所得款項	29.9	42.8
其他收入來源		
租金收入	1.0	1.5
上市投資之股息收入	2.2	4.6
	<u>33.1</u>	<u>48.9</u>
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	6.4	1.3
其他利息收入	-	32.6
其他	1.7	0.3
	<u>8.1</u>	<u>34.2</u>

分拆客戶合約收益

本集團截至二零二零年六月三十日止六個月之全部客戶合約收益為已包括在「物業發展及投資」分類來自中國內地銷售予外界客戶之出售物業所得款項為港幣29,900,000元(二零一九年：港幣42,800,000元)，出售物業所得款項在某一時間點確認。

四、本集團出售物業之盈利及折舊及攤銷之分析列載如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
出售物業之盈利	<u>4.5</u>	<u>17.5</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.6	0.5
使用權資產之折舊	0.5	0.4
一無形資產之攤銷	<u>0.7</u>	<u>-</u>
	<u>1.8</u>	<u>0.9</u>

五、融資成本

本集團之融資成本載列如下：

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
一項銀行貸款之利息	0.2	-
可換股債券之利息	30.6	30.1
其他債項之利息	34.3	32.0
合約收益之利息支出	<u>33.2</u>	<u>9.1</u>
	98.3	71.2
減：納入成本賬項內之融資成本	<u>(36.6)</u>	<u>(4.6)</u>
	<u>61.7</u>	<u>66.6</u>

六、 所得稅

	截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
即期 — 中華人民共和國(「中國」)		
期內之稅項支出	5.1	8.1
過往年度之超額撥備	(0.5)	—
土地增值稅	0.6	0.5
遞延稅項	—	(0.5)
期內稅項支出總額	<u>5.2</u>	<u>8.1</u>

由於本集團於期間內並無產生任何源於香港之應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零一九年：無)。

於海外經營之附屬公司之盈利稅項乃按經營業務所在個別司法權區之現行稅率計算。

中國土地增值稅就出售或轉讓在中國內地的國有土地使用權、建築物及其附屬設施所得之升值價值，徵收由30%至60%不等之累進稅率，惟就出售普通住宅物業及其升值價值不超過可扣除項目總額的20%除外。

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(二零一九年：無)。

七、股息

於截至二零二零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(二零一九年：無)。

八、母公司股份持有人應佔每股虧損

(a) 每股股份之基本虧損

截至二零二零年六月三十日止期間之每股股份之基本虧損乃根據母公司股份持有人應佔期間內虧損港幣 79,000,000 元(二零一九年：港幣 57,500,000 元)，及截至二零二零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 6,798,700,000 股(二零一九年：6,759,400,000 股)計算。

(b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二零年及二零一九年六月三十日止期間，已發行之可換股債券對呈列之每股股份虧損具反攤薄影響，故並無就攤薄影響對期間內所呈列每股股份之虧損金額作調整。

九、 按金、預付款項及其他資產

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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			
預付款項	(a)	98.2	96.5
投資按金	(b)	41.8	42.5
按金		—	0.1
		140.0	139.1
流動			
業務往來客戶應收賬項	(c)	1.5	—
合約成本		13.2	8.5
預付款項		91.9	55.3
投資按金	(d)	—	189.6
按金		0.1	0.2
其他應收款項		15.6	88.8
		122.3	342.4
減值		—	(14.6)
		122.3	327.8

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(其需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，本集團於此造林及批地合約之合法權益依然具法律效力及生效，而本公司董事認為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) 於二零一九年七月，本集團以代價人民幣21,600,000元(港幣23,700,000元)收購一間於中國註冊成立之公司之80%股權權益。該目標投資公司已向另一間於中國註冊成立之房地產公司(「中國房地產公司」)(其夥伴多名信譽良好的房地產發展商於中國進行特定行業房地產以及住宅/商業房地產聯合發展)投入人民幣16,500,000元(港幣18,100,000元)以收購其10%股權權益。於二零二零年六月三十日，由於中國房地產公司之股權權益於當地政府之相關註冊在處理中，收購目標投資公司之代價及目標投資公司投入予中國房地產公司之出資合共金額約人民幣38,100,000元(港幣41,800,000元)被分類為投資按金。該註冊已於二零二零年七月完成。
- (c) 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減值後確認及記賬。

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。鑒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。本集團並無就其他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。

該等於報告期末業務往來客戶應收賬項之賬齡，根據發票日期分析列載如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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	0.9	—
四至六個月	0.6	—
	<u>1.5</u>	<u>—</u>

- (d) 金額與本集團就一可能投資於一間於中國具規模的物流服務供應商支付總額為人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)之按金有關。誠如簡明綜合財務報表附註十進一步闡釋，本集團於二零二零年三月三十一日完成出售其於該等直接及間接擁有有關投資按金之全資附屬公司之全部權益。

十、 應收貸款

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
具抵押短期貸款	—	167.3

於二零一八年八月十六日，本集團訂立一項按金協議(「按金協議」)，內容有關本集團擬向一間具規模的物流服務供應商(其主要業務為在中國營運物流及快遞服務以及開發及經營物流園區)作出投資。根據按金協議，本集團已向賣方支付人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)的按金，並獲授為期十八個月的排他期以進行真誠磋商以議定可能投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，本集團同意將按金協議下之按金由人民幣70,000,000元(港幣78,100,000元)增加至人民幣170,000,000元(港幣189,600,000元)，並向目標投資公司授予貸款總額為人民幣150,000,000元(港幣167,300,000元)之貸款融資，該貸款已於二零一九年十二月三十一日全數動用。

具抵押短期貸款按每年18%至24%計息。有關按金及貸款融資項下未償還的貸款金額主要乃以與賣方有關的若干中國公司的股權質押、賣方及其若干聯繫人提供的擔保，以及目標投資集團及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作為抵押。於二零一九年十二月三十一日具抵押短期貸款已逾期。

於二零一九年十二月三十一日，本集團與另一名獨立買方訂立協議，有關出售其於該等直接及間接擁有投資按金及貸款之若干全資附屬公司之全部權益，代價為港幣400,000,000元，此代價乃參考該等按金及貸款連同於二零一九年十二月三十一日貸款之累計利息總額釐定。該出售已於二零二零年三月三十一日完成及於截至二零二零年六月三十日止期內之確認出售收益港幣68,900,000元。

十一、應付賬項及費用

		二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 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			
來自一附屬公司之非控權股東貸款		3.6	3.7
應付一合營公司款項	(a)	22.7	22.7
遞延收入		6.2	6.2
		<u>32.5</u>	<u>32.6</u>
流動			
應付賬項		178.1	263.3
應付費用		8.5	13.2
應付同系附屬公司款項	(b)	49.4	15.6
		<u>236.0</u>	<u>292.1</u>

附註：

- (a) 應付一合營公司款項乃為該合營公司預先支付之未償還應付利息，為無抵押、免息及不需於報告期末之十二個月內償還。
- (b) 計入此賬項結存之應付一同系附屬公司款項港幣49,400,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣15,100,000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、免息及應要求償還。

十二、 附息之銀行債項

	二零二零年六月三十日 (未經審核)		二零一九年十二月三十一日 (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	二零二零年	<u>12.5</u>	二零二零年	<u>15.5</u>
分析為：				
須於一年內償還之銀行貸款		<u>12.5</u>		<u>15.5</u>

本集團港幣20,000,000元之融資(其中港幣12,500,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣15,500,000元)已於二零二零年六月三十日動用)乃以抵押本集團合共港幣21,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣28,900,000元)之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作擔保。於二零二零年六月三十日，本集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差每年1.25%計息。附息之銀行債項乃以港幣為單位。

十三、 其他債項

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
非流動		
其他債項	<u>1,062.0</u>	<u>1,062.0</u>
流動		
其他債項	<u>354.0</u>	<u>301.5</u>

其他債項(包括來自一同系附屬公司之定期貸款港幣1,062,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣1,062,000,000元)及循環貸款港幣354,000,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣301,500,000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，年息率5%。該定期貸款須於二零二一年十月十二日償還及被分類為一非流動其他債項。循環貸款則被分類為一短期債項。

十四、可換股債券

於二零二零年六月三十日，本集團持有兩批(二零一九年十二月三十一日：三批)發行在外可換股債券，有關進一步詳情列載如下：

用途	以提供額外資本予本集團		
	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))
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
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
本金額：	港幣 500,000,000元	港幣 330,000,000元	港幣 170,000,000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
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)
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
按初步換股價可轉換 為本公司股份之最多股數：	1,428,571,428股	825,000,000股	425,000,000股
於二零二零年 六月三十日 之情況：	於二零二零年 六月二十六日轉換為 1,428,571,428股普通股	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(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元及到期日為二零一七年八月十八日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)原包括三個部分：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選擇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。此等認購選擇權(如下詳述)已於二零一六年悉數行使。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%。

截至二零二零年六月三十日止期間，二零一七年可換股債券(經延期)於二零二零年六月二十六日被完全轉換為本公司1,428,571,428股新普通股。

(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%。

十五、 出售附屬公司

於二零一九年十二月三十一日，本集團與一名獨立買方訂立買賣協議，以代價港幣4億元出售四海國際發展有限公司及其附屬公司的全部股權(「CIDL出售事項」)。同日，本集團訂立一份購股協議(「購股協議」)，完成該協議乃以CIDL出售事項完成為條件。CIDL出售事項於二零二零年三月三十一日完成。本集團根據購股協議將CIDL出售事項所得款項於二零二零年四月八日購買AMTD International Inc.之6,069,000股A類普通股(「收購事項」)。董事認為，CIDL出售事項及收購事項被視為一項具有多重安排之交易，而購買股本投資之公平值被視為CIDL出售事項的代價。

	港幣百萬元
出售之資產淨值：	
應收貸款	185.4
按金、預付款及其他資產	224.7
應付賬項及費用	(3.5)
應付稅項	(18.8)
	<u>387.8</u>
釋放兌匯平衡儲備	71.1
	<u>458.9</u>
出售附屬公司收益	68.9
	<u>527.8</u>
	<u>527.8</u>
	港幣百萬元
由以下方式支付：	
按公平值計入其他全面收益之金融資產	527.8
	<u>527.8</u>

就出售附屬公司之現金及現金值淨流入淨額分析如下：

	港幣百萬元
現金代價	400.0
減：已收按金	(10.0)
	<u>390.0</u>
計入投資活動之現金流量的現金及現金等值流入	<u>390.0</u>

十六、 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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
上市最終控股公司之一全資附屬公司：		
管理費	4.7	5.6
上市中層控股公司之附屬公司：		
其他債項之利息支出	34.3	32.0
可換股債券之利息支出	30.6	30.1
	<u>30.6</u>	<u>30.1</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二零一九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 二零二零年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零一九年 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	2.7	2.7
僱員退休計劃供款	0.2	0.2
支付予主要管理層人員之補償總額	<u>2.9</u>	<u>2.9</u>

十七、 承擔

於報告期末，本集團之承擔如下：

	二零二零年 六月三十日 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
已訂約但尚未撥備： 物業發展項目	<u>1,137.4</u>	<u>900.7</u>

十八、 資產抵押

於二零二零年六月三十日，若干本集團銀行結存及按公平值計入損益之金融資產港幣21,600,000元(二零一九年十二月三十一日：港幣28,900,000元)已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

十九、 或然負債

此外，於報告期末，本集團已就有關授予本集團旗下物業之若干買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣449,800,000元(港幣492,800,000元)(二零一九年十二月三十一日：人民幣461,500,000元(港幣514,700,000元))。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至發出房地產所有權證及完成以相關買家名義登記按揭之正式手續為止，相關程序一般於買家佔用相關物業後一至兩年內便完成。

簡明綜合財務報表中沒有就與按揭融資有關的擔保計提撥備，原因為管理層認為，一旦拖欠付款，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金金額連同累計利息及罰款之還款。

二十、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。

本集團管理層負責釐訂金融工具公平值計量之政策及程序。於各報告日期，管理層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。就中期及年度財務報告每年兩次與審計委員會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、預付款項及其他資產之金融資產之非流動部分、計入應付賬項及費用之金融負債以及其他債項之公平值，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利率折現預期未來現金流計算。本集團本身對計入應付賬項及費用之金融負債以及其他債項之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利率折現預期未來現金流以及考慮本集團本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。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二零年六月三十日按公平值計量之資產

	使用以下各項進行公平值計量			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	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	106.8	-	-	106.8
按公平值計入其他全面收益之金融資產：				
股本投資	567.2	-	-	567.2
	674.0	-	-	674.0

於二零一九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	
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	153.1	-	-	153.1

於期間內，第三級公平值計量並無變動(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

本集團於二零二零年六月三十日沒有任何按公平值計量之金融負債(二零一九年十二月三十一日：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(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

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二零二零年八月二十五日由董事會批准及授權刊發。

董事於股本中之權益

於二零二零年六月三十日，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	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二零年 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)	-	4,194,426,144 (附註e)	-	4,194,426,144
		(ii)(未發行)	-	3,545,487,356 (附註f)	-	3,545,487,356
					總計：	7,739,913,500 (131.35%)
		優先股 (已發行)	-	2,295,487,356 (附註f)	-	2,295,487,356 (99.99%)
	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)	110,867,396	1,769,164,691 (附註a)	380,683	1,880,432,770 (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	持有股份類別	持有股份數目			總數(佔於 二零二零年 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 (69.33%)
	羅寶文小姐	普通股 (已發行)	300,000	-	269,169 (附註d)	569,169 (0.06%)
	黃寶文先生	普通股 (已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
	梁蘇寶先生	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%)

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 58.68% 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 58.68% 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 54.88% 股份權益。百利保於富豪持有 69.25% 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 2,595,901,480 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 1,065,191,332 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。於另外 533,333,332 股本公司已發行普通股之權益，乃透過百利保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 69.25% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。
- (f) 於 3,545,487,356 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 69.25% 股份權益。羅先生於世紀城市持有 58.68% 股份權益。

於 2,295,487,356 股本公司未發行普通股之權益，乃透過於 2,295,487,356 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1,250,000,000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54.88%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69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。

除本報告所披露者外，於二零二零年六月三十日，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。

主要股東於股本中之權益

於二零二零年六月三十日，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))	佔於二零二零年 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)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註ii)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
世紀城市(附註iii)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註iv)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
百利保(附註v)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註vi)	4,194,426,144	3,545,487,356	7,739,913,500	131.35%
富豪(附註vii)	3,661,092,812	3,545,487,356	7,206,580,168	122.30%
Regal International (BVI) Holdings Limited (附註viii)	3,661,092,812	3,545,487,356	7,206,580,168	122.30%
Capital Merit Investments Limited (附註vi)	3,129,234,812	3,545,487,356	6,674,722,168	113.27%
Regal Hotels Investments Limited (附註viii)	3,129,234,812	3,545,487,356	6,674,722,168	113.27%
P&R Holdings (附註ix)	2,595,901,480	3,545,487,356	6,141,388,836	104.22%
P&R Strategic Limited (附註x)	41,050,777	1,409,367,512	1,450,418,289	24.61%
Interzone Investments Limited (附註x)	1,428,571,428	–	1,428,571,428	24.24%
Alpha Advantage Investments Limited (附註x)	–	1,250,000,000	1,250,000,000	21.21%
Valuegood International Limited (附註x)	635,305,000	129,031,239	764,336,239	12.97%
Lendas Investments Limited (附註x)	74,107,609	647,915,205	722,022,814	12.25%
Tenshine Limited (附註viii)	531,858,000	–	531,858,000	9.03%

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 69.25% 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)於二零二零年六月三十日，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。
- (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二零一九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

- 辭任中航國際船舶控股有限公司(於新加坡交易所證券交易有限公司凱利板上市的公司)之獨立董事，自二零二零年四月二十七日起生效。

石禮謙先生，GBS，JP

- 退任聯交所上市公司合興集團控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二零年六月二日起生效。
- 獲委任為聯交所上市公司藍鼎國際發展有限公司之獨立非執行董事，自二零二零年八月十四日起生效。

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

本公司於截至二零二零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

本公司已採納標準守則作為規管本公司董事進行證券交易之操守準則。本公司在作出特定查詢後，董事確認，彼等於截至二零二零年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則。

購回、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零二零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，其中包括審閱截至二零二零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。



致 Cosmopolitan International Holdings Limited 董事會

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱列載於第 14 頁至第 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二零二零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(「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

二零二零年八月二十五日

www.cosmoholdings.com