



四海國際集團有限公司  
**Cosmopolitan**  
International Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：120)

# 2025

## 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
  - 13 簡明綜合全面收益表
  - 14 簡明綜合財務狀況表
  - 16 簡明綜合權益變動表
  - 18 簡明綜合現金流量表
  - 19 簡明綜合財務報表附註
- 33 其他資料
- 40 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

#### 獨立非執行董事

龐述英, OBE, JP  
簡麗娟  
李家暉, MH  
石禮謙, GBS, JP

### 審計委員會

李家暉, MH (主席)  
龐述英, OBE, JP  
簡麗娟  
石禮謙, GBS, JP

### 薪酬委員會

簡麗娟(主席)  
羅旭瑞  
龐述英, OBE, JP  
李家暉, MH

### 提名委員會

羅旭瑞(主席)  
龐述英, OBE, JP  
簡麗娟  
李家暉, MH  
石禮謙, GBS, JP

### 秘書

林秀芬

### 核數師

安永會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

### 主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司  
交通銀行(香港)有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司

### 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)

**羅旭瑞先生，80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女士之父親。

**羅俊圖先生(別名：Jimmy)，51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。彼主要參與監督百利保集團之物業項目，此外，亦負責世紀城市集團之業務發展之工作。羅先生為羅旭瑞先生之兒子，以及羅寶文女士之胞兄。

**羅寶文女士，45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。羅女士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。彼於二零零零年加入富豪集團。羅女士畢業於杜克大學，獲心理學學士學位，並於香港大學獲佛學研究碩士學位。羅女士擔任香港科技大學及香港大學之客座教授，教授可持續工商管理及影響力投資。彼已正式獲委任為綠色科技及金融發展委員會成員、香港科技大學校董會成員，並擔任香港特首政策組專家組及綠色科技及金融發展委員會之成員。彼獲委任為聯合國亞洲及太平洋經濟社會委員會可持續企業網絡金融專案組主席及可持續發展企業網絡理事，彼亦擔任Asia Pacific Green Deal for Business委員會主席。羅女士主要負責統籌富豪集團酒店業務營運，另外亦負責統籌世紀城市集團之企業投資及業務發展工作。羅女士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)，59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三十三年經驗。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(別名: Kelvin)**，53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、百利保及富豪之執行董事。梁先生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法學碩士學位。彼為美國註冊會計師協會之會員。梁先生於會計及企業融資方面擁有逾二十九年經驗。

**吳季楷先生(別名: Kenneth)**，71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**，83歲；獨立非執行董事 — 於二零零六年獲委任加入董事會擔任非執行董事，並於二零二一年調任為獨立非執行董事。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。

**簡麗娟女士**，70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。簡女士為百翱資本有限公司之股東及董事。彼為百翱資本有限公司於香港證券及期貨條例下之資產管理之持牌負責人員。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。簡女士亦為映美控股有限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」)主板上市公司。

**李家暉先生, MH**，70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、金利來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、審計委員會主席、薪酬委員會及提名委員會成員、大陸航空科技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成員以及上海實業城市開發集團有限公司之獨立非執行董事兼審計委員會主席，該等公司均為聯交所主板上市公司。

**石禮謙先生(別名：Abraham Razack)，GBS，JP，80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及法律博士學位。石先生為香港科技大學顧問委員會榮譽委員、香港城市大學校董會成員及香港都會大學校董會成員。石先生曾為香港特別行政區立法會議員。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、莊士機構國際有限公司之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聯席副主席、獨立非執行董事及審計委員會成員，及華潤建材科技控股有限公司、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、昊天國際建設投資集團有限公司、神話世界有限公司及周大福創建有限公司之獨立非執行董事及審計委員會成員，並為友聯國際教育租賃控股有限公司及麗豐控股有限公司之獨立非執行董事，以及景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事，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

本人謹此提呈本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告。

### 財務業績

於截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團錄得股東應佔綜合虧損港幣 56,500,000 元，而於二零二四年同期產生之虧損為港幣 169,000,000 元。兩個比較期間之應佔虧損有所減少，主要歸因於稅項費用減少所致。由於二零二四年中期期間，本集團位於中國之物業項目於過往年度所採納之項目發展成本分配基準之修訂，以致大幅增加稅項費用。

### 業務回顧

於回顧期間內，中國整體房地產市況仍然疲弱。本集團位於成都及天津之兩個綜合發展項目(主要包括商業及零售部分)之物業銷售進度緩慢。

本集團於成都進行之富豪國際新都薈發展項目之餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓(包括一座六層高購物商場之裙樓)、五幢寫字樓大樓以及一幢酒店大樓。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場之竣工證明書獲正式發出後，整個項目之所有發展工程基本上均已完成。本集團現正積極計劃以整幢及個別單位之基準出售該等餘下部分之單位。

本集團在中國之另一項綜合發展項目為位於天津之富豪新開門。與成都之富豪國際新都薈發展項目類近，富豪新開門於過往年度售出全部住宅單位後，餘下部分主要包括一幢商業綜合大樓及兩幢位於一座四層高裙樓上蓋的寫字樓大樓。天津房地產行業之整體市場狀況仍然疲弱，尤其是商用物業部分。本集團將會繼續監察市場狀況，務求在適當情況下推售富豪新開門之餘下物業。

於二零二五年七月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，根據本公司股東透過於二零二五年六月十日舉行之本公司股東週年大會上授予本公司董事之股份發行授權，按每股配售股份港幣 0.108 元之配售價配發最多 100,000,000 股本公司之新普通股。配售事項隨後於二零二五年八月十五日正式完成。有關配售事項之詳情分別載於本公司於二零二五年七月三十一日及八月十五日刊發之聯合公佈內。

鑑於目前之市場狀況，董事認為配售新股份乃為本集團籌集資金之良機，以減少其債務，同時能夠擴大大本公司之股東基礎及提升本公司股份之流動性。

有關本集團之發展項目、烏魯木齊之造林以獲批予發展土地的項目以及本集團其他投資之進一步詳情載於本中期報告之「管理層之討論及分析」一節內。

## 展望

相信中央政府將會繼續推出不同支持性的財政政策及行政措施，務求刺激需求及恢復市場信心，從而穩定中國房地產行業，並扭轉其下跌趨勢。

董事抱有希望本集團位於成都及天津之兩個發展項目內餘下仍具有重大價值之物業，當中國商業物業市場逐步復甦時，能夠為本集團帶來可觀的收入。

主席  
羅旭瑞

香港  
二零二五年八月二十七日

## 管理層之討論及分析

### 業務回顧

本集團主要從物業發展及投資(以上均主要在中華人民共和國(「中國」)進行), 以及其他投資(包括金融資產投資)。

本集團之物業及其他投資業務於期間內之經營表現及其未來前景, 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, 本集團並無有關收購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以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)。

全部第三期的住宅單位已於過往年度出售。自出售住宅單位所得銷售收入總額約為人民幣2,048,300,000元(港幣2,228,800,000元)。

第三期擁有約4,110平方米(44,250平方呎)之商舖的銷售現正進行中。迄今, 面積共4,002平方米(43,078平方呎)之商舖經已出售, 銷售代價總額約為人民幣93,200,000元(港幣101,400,000元)。1,387個泊車位之銷售繼續進行中, 迄今, 548個泊車位已出售或訂約出售, 銷售收入總額約為人民幣56,300,000元(港幣61,300,000元)。大部分銷售交易已經完成, 有關收入已於過往財政年度入賬。

該擁有325間客房之酒店的內部建築工程已竣工。此酒店物業已於二零二四年一月取得竣工證明書及於二零二五年一月取得不動產權證書。

同為此發展項目第三期內之餘下商業部分, 包括一幢面積約52,500平方米(565,100平方呎)的商業綜合大樓及五幢面積約86,000平方米(925,700平方呎)的寫字樓大樓。隨著最後四幢寫字樓大樓及購物商場正式獲發竣工證明書後, 整個項目之所有發展工程基本上均已完成。本集團現正積極計劃以整幢及個別單位之基準出售該等餘下部分之單位。

其中一幢寫字樓大樓所提供面積共約19,400平方米(208,800平方呎)之434個單位之預售計劃已於二零二一年展開。迄今, 面積共約15,017平方米(161,643平方呎)之335個寫字樓單位已獲訂約出售或被準買家認購, 銷售代價總額為人民幣128,900,000元(港幣140,300,000元)。

已推售之寫字樓大樓之商業部分中約2,650平方米(28,550平方呎)之商舖亦已於二零二二年開始銷售。迄今, 面積共約274平方米(2,949平方呎)之5個商舖單位經已出售, 銷售代價總額約為人民幣8,100,000元(港幣8,800,000元)。

整體而言, 由於需求放緩, 迄今該等寫字樓及商舖單位之銷售進度相對緩慢。考慮到不斷變化的市場狀況, 目前正積極重新制定出售該等餘下物業之計劃。

#### 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)。

此發展項目的所有住宅單位已售出。商業綜合大樓內總面積約19,000平方米(205,000平方呎)之商舖的銷售計劃繼續進行。迄今，已售出總面積16,050平方米(172,762平方呎)之商舖，銷售代價總額約為人民幣374,100,000元(港幣407,100,000元)。商業綜合大樓之若干部分面積已出租以賺取租金收入。

此發展項目之餘下部分(全部均已完成)主要包括兩幢位於四層高裙樓上蓋之寫字樓大樓。天津房地產行業之整體市場狀況仍然疲弱，尤其是商用物業部分。本集團將會繼續監察市場狀況，務求在適當情況下推售餘下之物業。

#### 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畝之土地上造林，根據烏魯木齊之相關政府政策，待對須造林之區域進行所需檢查及按照土地「招、拍、掛」等程序後，一幅地塊面積約1,843畝(1,228,700平方米)之土地將可用於房地產發展。本集團將有權參與該土地使用權之競標及獲得參考本集團所產生造林成本之金錢賠償。

本集團繼續維護整幅造林之土地。根據已取得之法律意見，本集團於相關造林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Interra Acquisition Corporation

於二零二二年九月，本集團之一全資附屬公司以認購價約港幣122,100,000元認購並獲配發Interra Acquisition Corporation之合共12,210,000股A類股份(附帶認股權證)。Interra為一家於香港聯合交易所有限公司上市之特殊目的收購公司，旨在進行特殊目的收購公司併購交易。該投資由本集團之銀行及其他借款提供資金，根據Interra之發售條款，認購者獲賦予贖回權，以保障其於Interra所認購證券之投資。

於二零二四年八月，Interra刊發了一則公告，內容涉及(其中包括)延後其刊發特殊目的收購公司併購交易的截止日期，該公告使本集團有權行使其擁有的全部Interra A類股份所附帶的贖回權。本集團於二零二四年九月行使贖回權，並於二零二四年十月收到約港幣132,200,000元的贖回款項。

## 財務回顧

### 資產價值

於二零二五年六月三十日，母公司股份持有人應佔本集團資產淨值為港幣730,000,000元，相當於每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.50元。假設於二零二五年六月三十日未償還之可換股票據獲悉數轉換，按全面攤薄為基準之母公司股份持有人應佔本集團資產淨值將為每股股份(包括普通股及可換股優先股)約港幣0.27元。

### 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

本集團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預期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。

於二零二一年九月，本集團與 Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)集團訂立補充協議，將總額為港幣 857,000,000 元之經修訂貸款融資之還款日期由二零二一年十月十二日延後至二零二四年十月十二日。於二零二四年九月，本集團與富豪集團訂立第二份補充協議，主要目的為將經修訂貸款融資之還款日期由二零二四年十月十二日延後至二零二七年十月十二日，使本集團得以進一步將償還經修訂貸款融資之時間與本集團於成都及天津發展項目之最近期銷售進度及竣工時間表相配合。

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、預售單位所得款項及提取由富豪集團授出之貸款融資，以及經其他債項撥付。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，經營業務所用之現金流量淨額為港幣 73,300,000 元(二零二四年：港幣 157,700,000 元)。而於期間內之利息支出淨額為港幣 12,400,000 元(二零二四年：港幣 12,800,000 元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零二五年六月三十日，本集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣 35,000,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 52,500,000 元)，及本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)為港幣 1,403,700,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,324,000,000 元)。

於二零二五年六月三十日，本集團之資產負債比率為 42.2%(二零二四年十二月三十一日：40.1%)，即本集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項(包括可換股票據)港幣 1,403,700,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 1,324,000,000 元)與本集團之總資產港幣 3,326,900,000 元(二零二四年十二月三十一日：港幣 3,303,500,000 元)之相對比率。

有關本集團於二零二五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十一、十二及十四內。

### 租賃負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無任何租賃負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

### 資產抵押

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項。

於二零二四年十二月三十一日，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27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### 資本承擔

本集團於二零二五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十六內。

### 或然負債

本集團於二零二五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

於回顧期間內，本公司之股本概無變動。

### 股息

董事會議決不宣派截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之中期股息(二零二四年：無)。

### 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

於回顧期間內，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70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

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	16.0	314.3
銷售成本		(13.7)	(312.9)
毛利		2.3	1.4
其他收入及收益	三	1.7	5.9
投資物業之公平值虧損(淨額)		(0.6)	(1.0)
按公平值計入損益之金融資產之公平值 收益/(虧損)(淨額)		0.3	(11.6)
待售物業之減值虧損		(2.2)	-
物業銷售及推廣費用		(0.5)	(6.1)
行政費用		(21.9)	(24.0)
減除折舊前經營業務虧損		(20.9)	(35.4)
折舊	四	(0.3)	(0.6)
經營業務虧損		(21.2)	(36.0)
融資成本	五	(39.0)	(39.3)
除稅前虧損	四	(60.2)	(75.3)
所得稅	六	3.7	(93.7)
予母公司股份持有人及非控權權益 分佔前期內虧損		(56.5)	(169.0)
應佔：			
母公司股份持有人		(56.5)	(169.0)
非控權權益		-	-
		(56.5)	(169.0)
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		
基本及攤薄		港幣(3.84)仙	港幣(11.50)仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	(56.5)	(169.0)
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	51.5	(40.9)
於往後期間將不會重新分類至損益之其他全面收益/(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變動	(0.8)	3.6
期內其他全面收益/(虧損)	50.7	(37.3)
期內全面虧損總額	(5.8)	(206.3)
應佔：		
母公司股份持有人	(5.8)	(206.3)
非控權權益	-	-
	(5.8)	(206.3)

## 簡明綜合財務狀況表

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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		6.9	7.5
投資物業		37.6	37.0
於一合營公司之投資		2.4	2.4
預付款項	九	152.5	144.3
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資		4.0	4.8
非流動總資產		203.4	196.0
流動資產			
發展中物業		–	1,207.6
待售物業		2,917.5	1,660.2
應收貸款		1.6	1.6
按金、預付款項及其他資產	九	165.1	156.0
按公平值計入損益之金融資產		4.3	29.6
受限制之現金		26.8	38.6
已抵押之銀行結存		–	1.6
現金及銀行結存		8.2	12.3
流動總資產		3,123.5	3,107.5
流動負債			
應付賬項及費用	十	(271.8)	(325.3)
合約負債		(13.4)	(17.8)
已收按金		(52.0)	(101.4)
付息之銀行債項	十一	–	(12.5)
其他債項	十二	(541.0)	(156.0)
應付稅項		(308.2)	(312.6)
流動總負債		(1,186.4)	(925.6)
流動資產淨值		1,937.1	2,181.9
扣除流動負債後總資產		2,140.5	2,377.9

## 簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零二五年六月三十日

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	(25.8)	(25.8)
應付關連公司之款項	十三	(335.9)	(314.5)
已收按金		(1.0)	(0.9)
其他債項	十二	(857.0)	(1,169.0)
可換股票據	十四	(40.7)	(39.0)
遞延稅項負債		(146.0)	(147.6)
非流動總負債		<u>(1,406.4)</u>	<u>(1,696.8)</u>
資產淨值		<u>734.1</u>	<u>681.1</u>
股本			
母公司股份持有人應佔股本			
已發行股本		29.4	29.4
儲備		700.6	651.7
		<u>730.0</u>	<u>681.1</u>
非控權權益		4.1	-
股本總值		<u>734.1</u>	<u>681.1</u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零二五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 溢價賬 (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 <sup>4</sup> (未經審核) 港幣百萬元	公平值儲備 (未經審核) 港幣百萬元	兌還 平衡儲備 (未經審核) 港幣百萬元	繳入盈餘 <sup>5</sup> (未經審核) 港幣百萬元	可換股票據 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	總值 (未經審核) 港幣百萬元	非控股權益 (未經審核) 港幣百萬元	股本總值 (未經審核) 港幣百萬元
於二零二五年一月一日	29.4	632.3	0.2	(3,753.3)	(300.7)	(317.4)	26.8	5,846.8	(1.1)	(1,481.9)	681.1	-	681.1
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56.5)	(56.5)	-	(56.5)
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	-	-	-	-	(0.8)	-	-	-	-	-	(0.8)	-	(0.8)
投資之公平值變動	-	-	-	-	-	51.5	-	-	-	-	51.5	-	51.5
換算特別業務之滙兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期內全面收益/(虧損)/總額	-	-	-	-	(0.8)	51.5	-	-	-	(56.5)	(5.8)	-	(5.8)
視作出售一附屬公司之權益	-	-	-	54.7	-	-	-	-	-	-	54.7	4.1	58.8
於二零二五年六月三十日	29.4	632.3*	0.2*	(3,698.6)*	(301.5)*	(265.9)*	26.8*	5,846.8*	(1.1)*	(1,538.4)*	730.0	4.1	734.1

## 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零二五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	公平值儲備	平復儲備	匯兌	繳入盈餘 <sup>#</sup>	可換股票據之股本部分	其他儲備	累計虧損	股本總值
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(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
於二零二四年一月一日	29.4	632.3	0.2	(552.1)	(263.6)	26.8	5,846.8	(1.1)	(779.0)	1,186.4	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(169.0)	(169.0)	
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變動	-	-	-	3.6	-	-	-	-	-	3.6	
換算海外業務之滙兌差額	-	-	-	(40.9)	-	-	-	-	-	(40.9)	
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	3.6	(40.9)	-	-	-	(169.0)	(206.3)	
出售按公平值計入其他全面收益	-	-	-	249.8	-	-	-	-	-	(249.8)	
之股本投資後轉發公平值儲備	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
於二零二四年六月三十日	29.4	632.3*	0.2*	(298.7)*	(304.5)*	26.8*	5,846.8*	(1.1)*	(1,197.8)*	980.1	

\* 此等儲備賬包括簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備港幣700,600,000元(二零二四年六月三十日：港幣950,700,000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。

^ 本集團之資本儲備主要指本集團可換股票據於發行日期之公平值扣除股本溢價後所超出之部分以及就出售一附屬公司之非控權權益收取之代價超出其賬面值之部分。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	<u>(73.3)</u>	<u>(157.7)</u>
投資活動之現金流量		
應收貸款增額	–	(0.1)
出售投資物業所得款項	–	6.1
購買物業、廠房及設備項目	(0.3)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	0.1	–
提取已抵押銀行結存	1.6	0.7
添置投資物業	–	(0.1)
購入資產	–	16.1
已收利息	1.6	0.1
投資活動所得現金流量淨額	<u>3.0</u>	<u>22.8</u>
融資活動之現金流量		
償還銀行貸款	(12.5)	–
提取其他債項	73.0	16.4
償還其他債項	–	(6.6)
來自關連公司之墊款	113.4	141.9
還款予關連公司	(93.2)	–
租賃付款之本金部分	–	(0.2)
已付利息	(14.0)	(12.9)
融資活動所得現金流量淨額	<u>66.7</u>	<u>138.6</u>
現金及現金等值項目增額/(減額)淨額	<u>(3.6)</u>	<u>3.7</u>
於期初之現金及現金等值項目	12.3	15.7
外匯兌換率變動之影響(淨額)	<u>(0.5)</u>	<u>(2.0)</u>
於期末之現金及現金等值項目	<u>8.2</u>	<u>17.4</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	<u>8.2</u>	<u>17.4</u>

一、編製之基準及會計政策

截至二零二五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(「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二零二四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，與本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用者一致，除於本期間之財務報表首次採納以下經修訂之香港財務報告準則之會計準則。

香港會計準則第21號之修訂 *缺乏可兌換性*

經修訂之香港財務報告準則之會計準則之性質及影響闡述如下：

香港會計準則第21號之修訂訂明一間實體應如何評估一種貨幣是否可兌換為另一種貨幣，以及在缺乏可兌換性時應如何估計計量日期之即期匯率。該等修訂要求作出資料披露，致使財務報表使用者了解貨幣不可兌換之影響。由於本集團進行交易之貨幣與本集團實體之功能貨幣在換算為本集團之呈列貨幣時是可兌換，因此該等修訂對簡明綜合財務報表並無任何影響。

截至二零二五年六月三十日止期間，本集團母公司股份持有人應佔淨虧損為港幣56,500,000元(二零二四年：港幣169,000,000元)，而於二零二五年六月三十日，流動資產淨值為港幣1,937,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣2,181,900,000元)及資產淨值為港幣734,100,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣681,100,000元)。

簡明綜合財務報表之編製基於假設本集團可持續經營及董事考慮下列因素後，認為本集團將有足夠的營運資金為自二零二五年六月三十日起計未來十二個月內的業務提供資金：

- (i) 本集團自報告期末起計未來十二個月的估計現金流量；
- (ii) 本集團隨時可供出售之物業促銷計劃，包括成都及天津發展項目的辦公室單位及其他組成部分；及
- (iii) 於報告期後完成股份配售事項。

二、業務分類資料

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

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

管理層個別獨立監察本集團各業務分類之業績，以作出有關資源分配及表現評估之決定。分類表現乃根據報告分類之盈利/(虧損)(即計量經調整除稅前盈利/(虧損))評估。經調整除稅前盈利/(虧損)乃與本集團之除稅前虧損貫徹計量，惟有關計量並不包括若干利息收入、非租賃相關之融資成本，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 二零二五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二五年 (未經審核)	截至六月三十日止六個月 二零二四年 (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	15.0	313.5	1.0	0.8	16.0	314.3
減除折舊前分類業績	(11.9)	(12.1)	1.3	(10.9)	(10.6)	(23.0)
折舊	(0.3)	(0.6)	-	-	(0.3)	(0.6)
分類業績	(12.2)	(12.7)	1.3	(10.9)	(10.9)	(23.6)
未能劃分之利息收入及未能劃分之 非業務及企業收益					1.6	0.3
未能劃分之非業務及企業支出					(11.9)	(12.7)
經營業務虧損					(21.2)	(36.0)
融資成本(租賃負債之利息除外)	(24.5)	(21.3)	-	-	(24.5)	(21.3)
未能劃分之融資成本					(14.5)	(18.0)
除稅前虧損					(60.2)	(75.3)
所得稅					3.7	(93.7)
予母公司股份持有人及非控股權益 分佔前期內虧損					(56.5)	(169.0)
應佔：						
母公司股份持有人					(56.5)	(169.0)
非控股權益					-	-
					(56.5)	(169.0)

三、收入、其他收入及收益

收入、其他收入及收益之分析列載如下：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
收入		
客戶合約收入		
出售物業所得款項	13.9	312.8
其他收入來源		
租金收入	1.1	0.7
出售按公平值計入損益之金融資產之收益淨額	0.4	—
上市投資之股息收入	0.6	0.8
總計	<u>16.0</u>	<u>314.3</u>
其他收入及收益		
銀行利息收入	—	0.1
其他利息收入	1.6	—
出售物業、廠房及設備項目之收益	0.1	—
其他	—	5.8
總計	<u>1.7</u>	<u>5.9</u>

分拆客戶合約收入

本集團截至二零二五年六月三十日止六個月之全部客戶合約收入為已包括在「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13,900,000元(二零二四年：港幣312,800,000元)，出售物業所得款項在某一時點確認。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

四、 本集團之出售物業盈利以及折舊之分析列載如下：

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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(淨額)	<u>0.4</u>	<u>0.1</u>
物業、廠房及設備之折舊	0.3	0.4
使用權資產之折舊	-	0.2
	<u>0.3</u>	<u>0.6</u>

五、 融資成本

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	0.4
可換股票據之利息	1.7	1.7
其他債項之利息	<u>37.1</u>	<u>37.2</u>
總計	<u>39.0</u>	<u>39.3</u>

## 六、 所得稅

	截至 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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」)		
企業所得稅	-	6.4
過往年度之撥備不足	0.3	-
土地增值稅	(3.0)	78.6
遞延稅項	(1.0)	8.7
期內稅項支出/(抵免)總額	<u>(3.7)</u>	<u>93.7</u>

由於本集團於期間內並無於香港產生任何應課稅盈利，故並無就香港利得稅作出撥備(二零二四年：無)。

於中國經營之附屬公司之盈利稅項乃按適用的現行稅率計算。

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，故毋須就合營公司稅項作課稅撥備(二零二四年：無)。

## 七、 股息

於截至二零二五年六月三十日止六個月內，並無派付或宣派股息，而自報告期末後亦無宣派任何股息(二零二四年：無)。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 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

截至二零二五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 56,500,000 元(二零二四年：港幣 169,000,000 元)，及截至二零二五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 1,469,200,000 股(二零二四年：1,469,200,000 股)計算。

#### (b) 每股股份之攤薄虧損

由於截至二零二五年及二零二四年六月三十日止期間內，尚未轉換之可換股票據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該等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

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動</b>			
預付款項	(a)	<u>152.5</u>	<u>144.3</u>
<b>流動</b>			
業務往來客戶應收賬項	(b)	0.9	0.5
合約成本		0.1	0.1
預付款項		26.1	19.6
其他應收款項	(c)	<u>138.0</u>	<u>135.8</u>
總計		<u>165.1</u>	<u>156.0</u>

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，本集團應有權參照造林工程產生之成本及/或按該土地整體項目發展用途面積之30%之土地使用權之估值獲金錢賠償，以及參與競投該土地使用權。

於過往年度，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，本集團於相關造林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) 業務往來客戶應收賬項之除賬期限一般為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複審。本集團並無就該等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：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 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	0.4	-
超過一年	1.0	1.0
	1.4	1.0
減值	(0.5)	(0.5)
總計	0.9	0.5

- (c) 於二零二五年六月三十日，計入此賬項結存之應收一經紀公司款項港幣132,200,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣132,200,000元)為贖回若干金融資產之所得款項。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 十、 應付賬項及費用

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
<b>非流動</b>			
應付一合營公司款項	(a)	22.7	22.7
遞延收入		3.1	3.1
總計		<u>25.8</u>	<u>25.8</u>
<b>流動</b>			
應付賬項		222.2	303.3
應付費用		7.2	9.4
應付同系附屬公司款項	(b)	42.4	12.6
總計		<u>271.8</u>	<u>325.3</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33,700,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣11,900,000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。

### 十一、 附息之銀行債項

	二零二五年六月三十日 (未經審核)		二零二四年十二月三十一日 (經審核)	
	到期日	港幣百萬元	到期日	港幣百萬元
<b>即期</b>				
銀行貸款 — 有抵押	-	-	二零二五年	12.5
分析為：				
須於一年內償還之銀行貸款		-		12.5

於二零二四年十二月三十一日，本集團之銀行債項乃以本集團總額為港幣27,200,000元之若干銀行結存及按公平值計入損益之金融資產作抵押，並按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差每年1.25%計息。附息之銀行債項乃以港幣為單位。

## 十二、其他債項

		二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
	附註	港幣百萬元	港幣百萬元
有抵押票據	(i)	468.0	468.0
其他貸款	(ii)	930.0	857.0
總計		<u>1,398.0</u>	<u>1,325.0</u>
分析為：			
須於以下期間內償還之其他債項：			
於一年內		541.0	156.0
於第二年		—	312.0
於第三至第五年(包括首尾兩年)		857.0	857.0
總計		<u>1,398.0</u>	<u>1,325.0</u>

(i) 於二零二二年九月十九日，本集團發行本金面值總額為20,000,000美元之三年期無抵押票據(「票據A」)，票面年利率為每年HIBOR加0.6%。

於二零二三年四月十四日，本集團發行本金面值總額為40,000,000美元之三年期有抵押票據(「票據B」)，票面年利率為每年HIBOR加3.11%。

於發行票據B後，本集團已將其於成都物業發展項目之一間控股公司之股份權益質押予票據A及票據B之持有人。

(ii) 其他貸款包括以下各項：

(a) 來自一同系附屬公司之一項定期貸款港幣357,000,000元(二零二四年十二月三十一日：港幣357,000,000元)及一項循環貸款港幣500,000,000元(二零二四年十二月三十一日：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抵押。該貸款於二零二七年十月十二日到期，並按HIBOR另加息差每年1.95%計息。定期貸款及循環貸款因而於二零二五年六月三十日被分類為非流動其他債項。

(b) 由獨立第三方貸款人授予之一項貸款融資港幣80,000,000元中提取港幣73,000,000元之循環貸款，該貸款由持有若干物業權益及其他資產之公司之股份權益作抵押。該貸款實際按香港上海滙豐銀行有限公司公佈之港元最優惠利率另加息差每年3%計息。該貸款融資於二零二七年一月到期，惟須遵守貸款人之提前終止貸款之權利。

## 簡明綜合財務報表附註(續)

### 十三、應付關連公司之款項

應付關連公司之款項為無抵押、免息及無須於一年內償還。

### 十四、可換股票據

於二零二三年十二月四日，本公司根據紅利發行以本金額為港幣148,200,000元發行到期日為二零五三年十二月四日之可換股票據(「二零五三年可換股票據」)。二零五三年可換股票據包括兩個部分：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票據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。二零五三年可換股票據負債部分之實際利率為9.05%。

二零五三年可換股票據之進一步詳情列載如下：

用途：	向本公司股東發行紅利
發行日：	二零二三年十二月四日
到期日：	二零五三年十二月四日
本金額：	港幣148,200,000元
票面利率：	年利率2%，按年付息
轉換至本公司普通股之 初步換股價：	每股港幣0.10元 (可予調整)
轉換期：	二零二三年十二月四日至 二零五三年十二月四日 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：	1,482,226,414股
於二零二五年六月三十日之情況：	本金額港幣12,000,000元 已於二零二三年十二月四日 轉換為120,000,000股普通股  於二零二五年六月三十日 未償還本金額 港幣136,200,000元 可轉換為1,362,226,414股普通股
贖回：	倘任何可換股票據未被轉換， 其將於到期日按其未贖回 本金額之100%被贖回。

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 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 六月三十日 止六個月 (未經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司之一全資附屬公司： 管理費	4.8	5.0
Paliburg Holdings Limited 百利保控股有限公司之附屬公司： 其他債項之利息支出	21.8	21.3
可換股票據之利息支出	1.7	1.7
	<u>28.3</u>	<u>28.0</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二零二四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 二零二五年 六月三十日 止六個月 (未經審核)	截至 二零二四年 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	3.1	3.1
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>3.3</u>	<u>3.3</u>

十六、 承擔

於報告期末，本集團之訂約承擔如下：

	二零二五年 六月三十日 (未經審核)	二零二四年 十二月三十一日 (經審核)
	港幣百萬元	港幣百萬元
物業發展項目	<u>91.3</u>	<u>89.2</u>

### 十七、 資產抵押

本集團已將其持有若干物業項目權益之公司之股份權益作抵押，以擔保本集團之其他債項及相關應付利息。

於二零二四年十二月三十一日，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27,200,000元已作抵押，以擔保授予本集團之一般性銀行貸款。

### 十八、 或然負債

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137,900,000元(港幣150,900,000元)(二零二四年十二月三十一日：人民幣161,900,000元(港幣171,800,000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。

### 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價值之變動並釐定估值所用主要輸入值。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。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：

計入應付賬項及費用、應付關連公司之款項、已收按金以及其他債項之金融負債之非流動部分之公平值，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。可換股票據負債部分之公平值乃按照類似可換股票據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而釐定。非上市股本投資之公平值乃根據管理層對該投資之未來回報之估計而釐定。

公平值等級

下表說明本集團金融工具之公平值計量等級：

於二零二五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	
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：				
上市股本投資	4.0	-	-	4.0
非上市股本投資	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	4.3	-	-	4.3
總計	<u>8.3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.3</u>

於二零二四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 (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	
指定為按公平值計入其他全面收益之股本投資：				
上市股本投資	4.8	-	-	4.8
非上市股本投資	-	-	-	-
按公平值計入損益之金融資產：				
上市股本投資	29.6	-	-	29.6
總計	<u>34.4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>34.4</u>

## 簡明綜合財務報表附註(續)

於期間內，第三級公平值計量並無變動(二零二四年：無)。

於期間內，金融資產之公平值計量並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(二零二四年：無)。

### 按公平值計量之負債

於二零二五年六月三十日，本集團並無持有任何按公平值計量之金融負債(二零二四年十二月三十一日：無)。

## 二十、 報告期後事項

於二零二五年七月三十一日，本公司與配售代理訂立配售協議，按每股配售股份港幣0.108元之配售價配發最多100,000,000股本公司之新普通股。該等配售事項隨後已於二零二五年八月十五日正式完成。有關配售事項之詳情分別載於本公司於二零二五年七月三十一日及八月十五日刊發之聯合公佈。

## 廿一、 比較金額

若干比較金額已重新分類，以符合本期間之列報。此等重新分類對本集團截至二零二五年六月三十日及二零二四年十二月三十一日之總權益或截至二零二五年及二零二四年六月三十日止六個月之虧損均無影響。

## 廿二、 未經審核簡明綜合財務報表之批准

本未經審核簡明綜合財務報表於二零二五年八月二十七日由董事會批准及授權刊發。

## 董事於股本中之權益

於二零二五年六月三十日，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C3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 二零二五年 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)	-	871,504,279 (附註d)	-	871,504,279
		(ii) (未發行)	-	1,591,775,147 (附註e)	-	1,591,775,147
		優先股 (已發行)	-	229,548,733 (附註e)	-	229,548,733 (99.99%)
		總計：				2,463,279,426 (198.71%)
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)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	680,730	-	-	680,730 (0.05%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	414,000	-	-	414,000 (0.03%)
	羅旭瑞先生	普通股 (已發行)	111,815,396	2,032,315,326 (附註a)	380,683	2,144,511,405 (69.34%)
	羅俊圖先生	普通股 (已發行)	251,735	-	-	251,735 (0.008%)
	羅寶文女士	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%)

## 其他資料 (續)

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 二零二五年 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%)
	羅寶文女士	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%)
	羅寶文女士	普通股 (已發行)	569,169	-	-	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f)	-	2,443,033,102 (74.99%)

### 附註：

- (a) (i) 於1,973,420,928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。
- (ii) 於其他58,894,398股世紀城市已發行普通股之權益，乃透過羅先生全資擁有之公司YSL International Holdings Limited (「YSL Int'l」)持有之衍生權益，根據優先購買權以購入該等由Dalton集團(由Dalton Investments LLC及其兩間聯屬公司組成)授出之股份。

- (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 67.43% 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 67.43% 股份權益。於 622,433,861 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。百利保於富豪持有 69.25% 股份權益。
- (d) 於 706,851,215 股本公司已發行普通股之權益，乃透過 P&R Holdings Limited 百富控股有限公司 (「P&R」) (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 111,319,732 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 53,333,332 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 67.43% 股份權益。
- (e) 於 1,272,070,219 股本公司未發行普通股之權益，乃透過 P&R (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 213,038,264 股本公司未發行普通股之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。而於另外 106,666,664 股本公司未發行普通股之權益，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 67.43% 股份權益。

於 229,548,733 股本公司未發行普通股之權益，乃透過於 229,548,733 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 1,362,226,414 股本公司未發行普通股之權益，乃透過由本公司按本金額港幣 136,222,641.4 元發行於二零五三年到期之 2% 可換股票據之權益持有之衍生權益。該等可換股票據可按換股價每股普通股港幣 0.10 元 (可按照可換股票據之條款予以調整) 轉換為本公司新普通股。

- (f) 於 2,439,613,739 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。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 67.43% 股份權益。

## 其他資料 (續)

除本報告所披露者外，於二零二五年六月三十日，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

於二零二五年六月三十日，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))	佔於二零二四年 六月三十日 已發行普通股 之概約百分率
YSL Int'l (附註 i)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
Grand Modern Investments Limited (「Grand Modern」)(附註 ii)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
世紀城市(附註 iii)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)(附註 iv)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
百利保(附註 v)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (附註 vi)	871,504,279	1,591,775,147	2,463,279,426	198.71%
富豪(附註 vii)	818,170,947	1,485,108,483	2,303,279,430	185.81%
Regal International (BVI) Holdings Limited (附註 viii)	818,170,947	1,485,108,483	2,303,279,430	185.81%
Capital Merit Investments Limited (附註 vi)	760,184,547	1,378,736,883	2,138,921,430	172.55%
Regal Hotels Investments Limited (附註 viii)	760,184,547	1,378,736,883	2,138,921,430	172.55%
P&R (附註 ix)	706,851,215	1,272,070,219	1,978,921,434	159.64%
P&R Strategic Limited (附註 x)	18,260,677	442,873,604	461,134,281	37.20%
Interzone Investments Limited (附註 x)	142,857,142	285,714,284	428,571,426	34.57%
Alpha Advantage Investments Limited (附註 x)	275,000,000	100,000,000	375,000,000	30.25%
Valuegood International Limited (附註 x)	100,362,500	239,434,369	339,796,869	27.41%
Lendas Investments Limited (附註 x)	127,410,760	89,196,080	216,606,840	17.47%
Tenshine Limited (附註 viii)	57,986,400	106,371,600	164,358,000	13.26%

## 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 52.72% 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 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 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 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 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)於二零二五年六月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉，而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。

於二零二五年六月三十日，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女士為 Grand Modern 之董事。
- (3) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、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、羅寶文女士、黃寶文先生、梁蘇寶先生、吳季楷先生及石禮謙先生為百利保之董事。

## 其他資料 (續)

- (5) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生、羅寶文女士、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及P&R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、羅寶文女士、梁蘇寶先生、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、羅寶文女士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二零二四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：

- |              |  |
|--------------|--|
| 李家暉先生，MH     | <ul style="list-style-type: none"><li>• 辭任聯交所上市公司招商局港口控股有限公司之獨立非執行董事，自二零二五年七月一日起生效。</li></ul>  |
| 石禮謙先生，GBS，JP | <ul style="list-style-type: none"><li>• 自二零二五年六月六日起，獲委任為聯交所上市公司景業名邦集團控股有限公司之主席及非執行董事</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」一節內。

## 企業管治

### 企業管治守則

本公司於截至二零二五年六月三十日止六個月內一直遵守上市規則附錄C1所載之企業管治守則之守則條文，惟下列者除外：

- 因應本集團企業營運架構之實際需要，主席與行政總裁之角色未有區分，並且不是由兩人分別擔任。

### 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，彼等於截至二零二五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

截至二零二五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(包括出售庫存股份)。於截至二零二五年六月三十日，本公司並無持有任何庫存股份。

### 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，MH(委員會主席)(獨立非執行董事)

龐述英先生，OBE，JP(獨立非執行董事)

簡麗娟女士(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，其中包括審閱截至二零二五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40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32頁之中期財務資料，中期財務資料包括Cosmopolitan International Holdings Limited(「貴公司」)及其附屬公司於二零二五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、權益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

香港鰗魚涌  
英皇道979號  
太古坊一座27樓

二零二五年八月二十七日



