

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有 Century City International Holdings Limited 之股份，應立即將本通函及隨附之委任代表表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



### 有 關

- (I) 首項四海股份轉讓；
- (II) AMTD 首項收購事項；
- (III) CIDL 出售事項；
- (IV) AMTD 第二項收購事項；
- (V) 酒店權益出售事項；及
- (VI) 酒店財務資助之主要交易

### 有 關

AMTD 第三項收購事項之  
非常重大收購事項

### 有 關

第二項四海股份轉讓之  
非常重大出售事項

股東特別大會通告

財務顧問



---

除文義另有所指外，本封面頁所用之詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第 13 頁至第 64 頁。

世紀城市謹訂於二零二零年四月二十四日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店就AMTD第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會通告載於本通函。隨本通函附奉股東特別大會之委任代表表格。無論閣下是否擬出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之委任代表表格按其印備之指示填妥及盡快交回世紀城市在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二零年三月三十一日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	13
附錄一 – 有關世紀城市集團的財務資料 .....	I-1
附錄二 – 世紀城市集團管理層之討論及分析 .....	II-1
附錄三 – 有關AMTD的財務資料 .....	III-1
附錄四 – AMTD管理層之討論及分析 .....	IV-1
附錄五 – 有關四海的財務資料 .....	V-1
附錄六 – 世紀城市集團之未經審核備考財務資料 .....	VI-1
附錄七 – 物業估值報告 .....	VII-1
附錄八 – 一般資料 .....	VIII-1
股東特別大會通告 .....	N-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「美國存託股票」	指	AMTD之美國存託股票，每股代表在紐約證券交易所上市之一股AMTD A類股份
「AMTD」	指	AMTD International Inc.，一間於開曼群島註冊成立之公司，其美國存託股票在紐約證券交易所上市(股份代碼：HKIB)
「AMTD A類股份」	指	AMTD A類普通股
「AMTD B類股份」	指	AMTD B類普通股
「AMTD首項收購事項」	指	根據AMTD首項收購協議，百富金融按AMTD股份收購價收購AMTD首項股份
「AMTD首項收購協議」	指	百富金融與AMTD股份賣方就AMTD首項收購事項所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之協議
「AMTD首項股份」	指	百富金融根據AMTD首項收購事項收購之5,674,000股AMTD A類股份
「AMTD第二項收購事項」	指	AMTD第二項買方根據AMTD第二項收購協議按AMTD股份收購價收購AMTD第二項股份
「AMTD第二項收購協議」	指	AMTD第二項買方與AMTD股份賣方就AMTD第二項收購事項所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之協議
「AMTD第二項買方」	指	Clear Radiant Limited 顯耀有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為四海之全資附屬公司
「AMTD第二項股份」	指	AMTD第二項買方將根據AMTD第二項收購事項收購之6,069,000股AMTD A類股份
「AMTD第三項收購事項」	指	百富金融根據AMTD第三項收購協議按AMTD股份收購價收購AMTD第三項股份
「AMTD第三項收購協議」	指	百富金融與AMTD股份賣方就AMTD第三項收購事項所訂立日期為二零二零年一月二十四日之協議

---

## 釋 義

---

「AMTD 第三項股份互換」	指	第二項四海股份轉讓及 AMTD 第三項收購事項之統稱
「AMTD 第三項股份」	指	將由百富金融根據 AMTD 第三項收購事項收購的 9,500,000 股 AMTD A 類股份
「AMTD 招股章程」	指	AMTD 所刊發日期為二零一九年八月二日之招股章程
「AMTD 股份」	指	AMTD A 類股份及 AMTD B 類股份之統稱
「AMTD 股份收購事項」	指	AMTD 首項收購協議、AMTD 第二項收購協議及 AMTD 第三項收購協議項下擬進行的交易
「AMTD 股份收購價」	指	AMTD 首項收購事項、AMTD 第二項收購事項及 AMTD 第三項收購事項項下的每股 AMTD A 類股份價格，即每股 AMTD A 類股份 8.45 美元
「AMTD 股份賣方」	指	AMTD Group Company Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為 AMTD 之控股股東
「聯繫人」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「北京富利」	指	北京富利投資管理有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為 CIDL 之全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開放營業之日子(星期六，星期日及其他香港公眾假期，以及在上午九時正至下午五時正期間的任何時間懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告的任何日子除外)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「世紀城市」	指	Century City International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：355)
「世紀城市集團」	指	世紀城市及其附屬公司
「世紀城市股東」	指	世紀城市股本中每股面值港幣 0.1 元之普通股持有人

---

## 釋 義

---

「成都富薈債項」	指	CIDL 附屬公司按金以及 CIDL 附屬公司貸款融資及第二份 CIDL 附屬公司貸款融資項下未償還本金額，連同 CIDL 附屬公司按金協議、CIDL 附屬公司貸款協議以及第二份 CIDL 附屬公司貸款協議項下任何累計利息之總額
「CIDL」	指	Cosmopolitan International Development Limited 四海國際發展有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為 CIDL 賣方之全資附屬公司及四海之間接全資附屬公司
「CIDL 完成日期」	指	CIDL 出售協議完成之日期，為先決條件達成後之第五個營業日(或 CIDL 出售協議訂約各方可能書面協定的其他日期)
「CIDL 代價」	指	CIDL 出售事項的代價，即合共港幣 400,000,000 元
「CIDL 出售事項」	指	CIDL 出售協議項下擬進行之交易
「CIDL 出售協議」	指	CIDL 賣方與 CIDL 買方所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之買賣協議，內容有關 CIDL 出售事項
「CIDL 集團」	指	CIDL 及其附屬公司(包括 CIDL 附屬公司)
「CIDL 貸款」	指	CIDL 集團於 CIDL 完成日期結欠 CIDL 賣方之任何及所有貸款及其他債務，於最後實際可行日期為數約港幣 746,200,000 元
「CIDL 諒解備忘錄」	指	CIDL 賣方與 Sino Insight Investments Limited 就可能出售 CIDL 所訂立日期為二零一九年十一月一日的諒解備忘錄
「CIDL 買方」	指	Fortis Fund IV Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司
「CIDL 相關交易」	指	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項收購事項之統稱
「CIDL 賣方」	指	Groupsource Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為四海之全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「CIDL 股份」	指	CIDL 賣方於 CIDL 出售事項完成之前合法實益擁有的 CIDL 全部已發行股本
「CIDL 附屬公司」	指	成都富蒼實業有限公司，一間根據中國法律成立之公司，為 CIDL 的間接全資附屬公司及四海的間接全資附屬公司
「CIDL 附屬公司按金」	指	CIDL 附屬公司根據 CIDL 附屬公司按金協議向遠成物流及其控股股東支付合共人民幣 170,000,000 元按金
「CIDL 附屬公司按金協議」	指	CIDL 附屬公司、遠成物流及其控股股東所訂立日期為二零一八年八月十六日之協議，內容有關由 CIDL 附屬公司向遠成物流及其控股股東支付可能合營企業投資的 CIDL 附屬公司按金，並經 CIDL 附屬公司按金(補充)協議修訂及補充
「CIDL 附屬公司按金(補充)協議」	指	CIDL 附屬公司、遠成物流及其控股股東所訂立日期為二零一八年八月三十一日之協議，以修訂及補充 CIDL 附屬公司按金協議
「CIDL 附屬公司貸款協議」	指	CIDL 附屬公司(作為貸款人)與遠成物流(作為借款人)所訂立日期為二零一八年八月三十一日之貸款協議，內容有關提供 CIDL 附屬公司貸款融資，並於二零一八年九月三十日經修訂及補充
「CIDL 附屬公司貸款融資」	指	CIDL 附屬公司(作為貸款人)根據 CIDL 附屬公司貸款協議向遠成物流(作為借款人)授予人民幣 100,000,000 元有抵押定期貸款融資
「民事起訴狀」	指	誠如相關集團公司所刊發日期為二零二零年一月十六日之聯合公佈所披露，CIDL 附屬公司作為原告人針對包括但不限於遠成物流及其控股股東之若干被告人送呈的三份民事起訴狀

---

## 釋 義

---

「完成賬目」	指	根據香港財務報告準則所編製酒店控股公司在酒店權益出售完成日期營業時間結束時的綜合財務狀況表，並經酒店控股公司董事正式核證屬真實準確，以及真實公正地反映酒店控股公司於酒店權益出售完成日期的事務及財務狀況（按綜合基準），且根據現行規例及香港稅務局的評稅慣例為建築成本及稅項計提充足及全數撥備
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「四海」	指	Cosmopolitan International Holdings Limited，一間於開曼群島註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市（股份代號：120）
「四海可換股優先股」	指	四海股本中每股港幣0.002元之無投票權及不可贖回可換股優先股
「四海董事」	指	四海之董事
「四海股東特別大會」	指	已於二零二零年三月二十四日假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之四海股東特別大會，以考慮並酌情批准CIDL相關交易
「四海集團」	指	四海及其附屬公司
「四海獨立股東」	指	根據上市規則未被禁止或須於四海股東特別大會上棄權投票表決批准CIDL相關交易之四海股東
「四海股份」	指	四海股本中之每股港幣0.002元之普通股
「四海股東」	指	四海股份之持有人
「董事」	指	世紀城市之董事
「遠亨」	指	遠亨發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為酒店控股公司的全資附屬公司

---

## 釋 義

---

「首項四海股份」	指	合共 220,000,000 股現有四海股份
「首項四海股份買方」	指	International Merchants Holdings，一間於開曼群島註冊成立之公司
「首項四海股份轉讓」	指	首項四海股份賣方根據首項四海股份轉讓協議按每股四海股份港幣 1.70 元出售首項四海股份予首項四海股份買方
「首項四海股份轉讓協議」	指	首項四海股份賣方與首項四海股份買方就首項四海股份轉讓所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之協議
「首項四海股份賣方」	指	Lendas Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百富控股之全資附屬公司
「首份聯合公佈」	指	相關集團公司聯合刊發日期為二零二零年一月二日之公佈，內容有關股份相關交易、CIDL 相關交易及酒店相關交易
「首份聯合公佈日期」	指	二零二零年一月二日，即首份聯合公佈之日期
「擔保」	指	百利保及富豪各自按其於百富控股中的股權比例為項目貸款融資及項目貸款融資提供再融資(由百富控股促使)提供之個別擔保
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該酒店」	指	位於香港上環文咸西街 5 至 7 號及永樂街 169 至 171 號已發展的現代精選服務酒店
「酒店認購期權」	指	酒店權益出售協議項下百富控股向酒店買方授出之認購期權，以按期權價港幣 5,400,000 元加將予轉讓之未償還補足貸款的面值向百富控股購買 (a) 酒店控股公司之額外 1% 股權權益；(b) 酒店股東貸款之額外 1%；及 (c) 當時未償還補足貸款之 51%



---

## 釋 義

---

「酒店代價調整」	指	約港幣420,000元，代表根據酒店權益出售協議之條款及條件就酒店權益出售代價作出之調整，即有形資產淨值之50%
「酒店按金」	指	酒店買方根據酒店權益出售協議支付的酒店按金港幣60,000,000元
「酒店財務資助」	指	酒店相關交易項下擬作出的擔保及補足貸款
「酒店控股公司」	指	Dense Globe Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，於緊接酒店權益出售完成前為百富控股之全資附屬公司，其50%股權權益已於酒店權益出售完成後出售予酒店買方，其後已於二零二零年二月七日指讓予第二項四海股份買方
「酒店控股公司銷售貸款」	指	約港幣127,600,000元，相當於於酒店權益出售事項完成日期遠亨結欠酒店控股公司股東的所有款項(包括本金及利息)之50%(為免生疑問，不包括補足貸款)
「酒店控股公司銷售股份」	指	酒店控股公司已發行股本中的50股普通股，相當於酒店控股公司之50%股權權益
「酒店控股集團」	指	酒店控股公司及遠亨
「酒店權益出售事項」	指	根據酒店權益出售協議，百富控股向酒店買方出售酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款
「酒店權益出售協議」	指	百富控股與酒店買方就(其中包括)酒店權益出售事項所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之買賣協議
「酒店權益出售完成」	指	酒店權益出售事項之完成
「酒店權益出售完成日期」	指	二零一九年十二月三十一日，即酒店權益出售完成之日期

---

## 釋 義

---

「酒店權益出售代價」	指	就酒店權益出售事項作出酒店代價調整後之最終代價金額約港幣270,400,000元
「酒店牌照」	指	根據香港法例第349章旅館業條例由民政事務總署就該酒店擬發出之酒店牌照
「酒店管理協議」	指	遠亨與富豪酒店國際有限公司(為富豪之全資附屬公司)所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之酒店管理協議
「酒店管理費」	指	包括相等於該酒店總收益2%之基本費用以及介乎超出酒店管理協議項下擬定之基本費用及固定收費之營運總收益1%至6%之獎勵費用之酒店管理費
「酒店買方」	指	AMTD Property Investment Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為AMTD股份賣方的全資附屬公司，其後在百富控股同意下於二零二零年二月七日將其於酒店權益出售協議項下之業權指讓予第二項四海股份買家
「酒店認沽期權」	指	酒店買方根據酒店權益出售協議向百富控股授出之認沽期權，以待酒店買方行使酒店認購期權後向酒店買方出售(a)最高達酒店控股公司之額外49%股權權益；(b)最高達酒店股東貸款之額外49%；及(c)最高達當時未償還補足貸款之額外49%，期權價最高達港幣676,200,000元加將予轉讓之未償還補足貸款之面值
「酒店相關交易」	指	酒店權益出售事項及酒店財務資助之統稱
「酒店股東協議」	指	(a)百富控股；(b)酒店買方；(c)AMTD股份賣方；(d)酒店控股公司；及(e)遠亨就酒店控股公司股東之權利及責任所訂立日期為二零一九年十二月三十一日之股東協議(經酒店補充股東協議所補充)

---

## 釋 義

---

「酒店補充股東協議」	指	(a)百富控股；(b)酒店買方；(c)第二項四海股份買方；(d)AMTD股份賣方；(e)酒店控股公司；及(f)遠亨所訂立日期為二零二零年二月七日之協議以修訂及補充酒店股東協議
「酒店股東貸款」	指	由遠亨結欠酒店控股公司股東之所有款項(包括本金及利息)(為免生疑問，不包括補足貸款)
「國際財務報告準則」	指	國際財務報告準則，包括由國際會計準則理事會頒佈的準則及詮釋
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，為根據上市規則獨立於有關公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二零年三月二十六日，即於刊發本通函前為確定本通函內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款票據」	指	酒店買方以百富控股為受益人發行之本金額約為港幣210,400,000元之貸款票據，其付款責任後於二零二零年二月七日更替予第二項四海股份買方並由第二項四海股份買方承擔
「新融資」	指	遠亨將向財務機構按香港類似融資交易之一般商業條款取得本金金額最高為港幣660,000,000元及年期不少於三(3)年之物業貸款，以取代項目貸款融資及補足貸款
「有形資產淨值」	指	約港幣840,000元，相當於於酒店權益出售完成日期，酒店控股公司可供轉換為現金或現金等項目(包括水電費及其他雜項預付按金、預付差餉及地租，以及其他與物業相關的預付費用，但不包括物業及其中的所有傢俬、固定裝置及設備、任何無形資產、其他固定資產及遞延稅項)的所有有型流動資產總值(按綜合基準)，減去所有流動負債總額(實際、或然或其他負債，但不包括補足貸款)

---

## 釋 義

---

「百利保」	指	Paliburg Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：617)
「百利保集團」	指	百利保及其附屬公司
「百分比率」	指	根據上市規則第14.07條的規定計算的百分比率
「可能合營企業投資」	指	CIDL附屬公司根據CIDL附屬公司按金協議及CIDL附屬公司按金(補充)協議可能收購遠成物流(或直接或間接收購遠成物流的相關母公司)的若干股權或遠成物流主要業務之可能收購事項
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目貸款融資」	指	由一間銀行向遠亨授出項目貸款融資，由對該酒店的質押物作為抵押，於酒店權益出售完成日期及最後實際可行日期之金額為港幣357,200,000元
「百富控股」	指	P&R Holdings Limited百富控股有限公司，一間由百利保集團(不包括富豪集團)及富豪集團分別持有50%股權之公司，並為酒店權益出售事項之賣方
「百富金融」	指	百富金融財務有限公司，一間於香港註冊成立之公司，為百富控股之全資附屬公司
「百富控股集團」	指	百富控股及其附屬公司
「富豪」	指	Regal Hotels International Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立之公司，其已發行普通股在聯交所主板上市(股份代號：78)
「富豪集團」	指	富豪及其附屬公司
「相關集團公司」	指	世紀城市、百利保、富豪、RH International及四海
「RH International」	指	RH International Finance Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為富豪的全資附屬公司，其中期票據及優先永續證券在聯交所主板上市(股份代號：5687及5425)

---

## 釋 義

---

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二份CIDL 附屬公司貸款協議」	指	CIDL附屬公司(作為貸款人)與遠成物流(作為借款人)就提供第二份CIDL附屬公司貸款融資所訂立日期為二零一八年九月二十日之貸款協議
「第二份CIDL 附屬公司貸款融資」	指	CIDL附屬公司(作為貸款人)根據第二份CIDL附屬公司貸款協議向遠成物流(作為借款人)授予人民幣50,000,000元有抵押定期貸款融資
「第二項四海股份」	指	合共368,320,000股現有四海股份
「第二項四海股份買方」	指	AMTD Properties (HK) Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為酒店買方及AMTD股份賣方的全資附屬公司
「第二項四海股份轉讓」	指	根據第二項四海股份轉讓協議，第二項四海股份賣方按每股四海股份港幣1.70元出售第二項四海股份予第二項四海股份買方
「第二項四海股份 轉讓協議」	指	第二項四海股份賣方、第二項四海股份買方、AMTD股份賣方及百富金融就第二項四海股份轉讓所訂立日期為二零二零年一月二十四日之協議
「第二項四海股份賣方」	指	Valuegood International Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為百富控股的全資附屬公司
「第二份聯合公佈」	指	世紀城市與百利保就AMTD第三項股份互換聯合刊發之日期為二零二零年一月二十四日之公佈
「第二份聯合公佈日期」	指	二零二零年一月二十四日，即第二份聯合公佈之日期
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	即將於二零二零年四月二十四日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店舉行之世紀城市股東特別大會，以考慮並酌情批准AMTD第三項股份互換

---

## 釋 義

---

「股份抵押」	指	由酒店買方以百富控股為受益人就貸款票據設立之酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款的抵押，其付款責任後於二零二零年二月七日更替予第二項四海股份買方並由第二項四海股份買方承擔
「股份相關交易」	指	首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「補足貸款」	指	百富控股(作為貸款人)於酒店權益出售完成後於二零一九年十二月三十一日墊付予遠亨(作為借款人)金額為港幣302,800,000元之定期貸款
「該等交易」	指	股份相關交易、CIDL相關交易、酒店相關交易及AMTD第三項股份互換之統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「遠成物流」	指	遠成物流股份有限公司，一間根據中國法律成立之公司
「%」	指	百分比

\* 僅供識別

就本通函而言，除文義另有所指或註明外，美元乃按概約匯率港幣7.80元兌1.00美元兌換為港幣，人民幣乃按匯率港幣1.1154元兌人民幣1.00元兌換為港幣。有關匯率僅供說明之用，並不構成任何港幣或人民幣或美元金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本不能兌換之聲明。



世紀城市國際控股有限公司  
**Century City**  
International Holdings Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：355)

執行董事：

羅旭瑞先生(主席兼行政總裁)

羅俊圖先生(副主席)

羅寶文小姐(副主席)

吳季楷先生(首席營運官)

范統先生

梁蘇寶先生

註冊辦事處：

4th Floor North

Cedar House

41 Cedar Avenue

Hamilton HM 12

Bermuda

獨立非執行董事：

莊澤德先生

伍穎梅女士，JP

黃之強先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

敬啟者：

有關

- (I) 首項四海股份轉讓；
- (II) AMTD首項收購事項；
- (III) CIDL出售事項；
- (IV) AMTD第二項收購事項；
- (V) 酒店權益出售事項；及
- (VI) 酒店財務資助之主要交易

有關

AMTD第三項收購事項之  
非常重大收購事項

有關

第二項四海股份轉讓之  
非常重大出售事項

股東特別大會通告

茲提述(a)由相關集團公司刊發日期為二零二零年一月二日之首份聯合公佈，內容有關(其中包括)(i)股份相關交易，包括首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項；(ii) CIDL相

關交易，包括CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項；及(iii)酒店相關交易，包括酒店權益出售事項及酒店財務資助；(b)由世紀城市及百利保刊發日期為二零二零年一月二十四日之第二份聯合公佈，內容有關AMTD第三項股份互換，包括第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項；(c)由四海刊發日期為二零二零年三月五日之通函，內容有關CIDL相關交易；(d)由四海刊發日期為二零二零年三月二十四日之公佈，內容有關CIDL相關交易；及(e)由百利保刊發日期為二零二零年三月三十一日之通函，內容有關該等交易。酒店權益出售事項已於二零一九年十二月三十一日完成及股份相關交易已於二零二零年一月十日完成。

CIDL相關交易已獲四海獨立股東於四海股東特別大會上批准，惟於最後實際可行日期尚未完成。

本通函旨在向世紀城市股東提供(其中包括)(a)有關該等交易之進一步資料；(b)股東特別大會通告，以考慮及酌情批准有關AMTD第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項)之普通決議案。

### I. 股份相關交易

股份相關交易包括首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項。

#### A. 首項四海股份轉讓

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，首項四海股份賣方與首項四海股份買方訂立首項四海股份轉讓協議，據此，首項四海股份賣方同意出售及首項四海股份買方同意購買220,000,000股四海股份，價格為每股四海股份港幣1.70元。

#### 首項四海股份轉讓協議

首項四海股份轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：二零一九年十二月三十一日

訂約方：(a) 首項四海股份賣方(作為賣方)，為百富控股之全資附屬公司

(b) 首項四海股份買方(作為買方)

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，首項四海股份買方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。



---

## 董 事 會 函 件

---

已出售資產： 220,000,000股四海股份，相當於於最後實際可行日期(a)已發行四海股份約4.98%；及(b)四海已發行股份(包括已發行四海股份及四海可換股優先股)約3.25%。

代價： 每股首項四海股份之價格為港幣1.70元，較(a)聯交所於二零一九年十二月三十一日所報收市價每股四海股份港幣1.76元折讓約3.41%；及(b)聯交所於最後實際可行日期所報收市價每股四海股份港幣0.96元溢價約77.1%。每股首項四海股份價格乃由首項四海股份賣方與首項四海股份買方經公平磋商後協定，並經參考四海股份當時的現行市場價格。

首項四海股份轉讓總代價為港幣374,000,000元。

付款條款： 代價已於完成時以現金結算。

完成： 首項四海股份轉讓已於二零二零年一月十日落實完成。

首項四海股份買方的承諾： 受限於四海提供之以股代息替代選項之可用性，只要首項四海股份買方於二零二六年十二月三十一日之前持有任何首項四海股份之情況下，首項四海股份買方須選擇以四海股份的形式收取四海就任何該等首項四海股份宣派及派付的任何及全部股息或分派。

禁售： 於首項四海股份轉讓完成後為期180日之禁售期內(即二零二零年七月八日或之前)，未經首項四海股份賣方事先書面同意，首項四海股份買方不得轉讓任何首項四海股份、任何再投資四海股份或其中的任何權益。

首項四海股份轉讓所得款項已根據AMTD首項收購事項用於購買AMTD首項股份，詳情如下。

## 首項四海股份轉讓之財務影響

根據相關會計準則指引，首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項被視為聯繫交易。根據附錄六—世紀城市集團未經審核備考財務資料採納之假設，即AMTD首項股份的公平值將會與於AMTD首項收購事項完成後AMTD首項收購事項的代價相同，世紀城市集團的資產將於完成首項四海股份轉讓後增加約港幣374,000,000元。世紀城市集團資產的實際增加約為港幣4,400,000元以上，因為根據AMTD首項股份於二零二零年一月十日AMTD首項收購事項完成日期的收市價釐定的公平值高於AMTD首項收購事項的代價。首項四海股份之總代價港幣374,000,000元高於首項四海股份於二零一九年十二月三十一日之資產淨值約港幣39,600,000元(根據於二零一九年十二月三十一日每股四海股份的資產淨值港幣0.18元計算，如四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所披露)。然而，世紀城市之綜合全面收益表將不會由於實施首項四海股份轉讓而造成影響，因為四海於完成相關事項後將仍為世紀城市之附屬公司。於完成首項四海股份轉讓後，四海之財務報表將繼續綜合計入世紀城市之財務報表。

## B. AMTD 首項收購事項

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，百富金融與AMTD股份賣方訂立AMTD首項收購協議，據此，AMTD股份賣方有條件地同意按AMTD股份收購價出售以及百富金融有條件地同意收購AMTD首項股份。AMTD首項收購事項須待(其中包括)首項四海股份轉讓完成後，方告完成。

### AMTD 首項收購協議

AMTD 首項收購協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零一九年十二月三十一日

訂約方：                    (a) 百富金融(作為買方)，為百富控股之全資附屬公司  
  
                                    (b) AMTD股份賣方(作為賣方)，為一間投資控股公司及AMTD之控股股東

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，AMTD股份賣方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

---

## 董 事 會 函 件

---

已收購之資產： 5,674,000股AMTD A類股份，相當於於最後實際可行日期(a)AMTD已發行股本總額約2.3%；(b)AMTD已發行股本總額所代表總投票權約0.2%；及(c)AMTD A類股份約9.1%（假設AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項於最後實際可行日期已完成）。

代價： AMTD股份收購價為每股AMTD A類股份8.45美元（相等於約港幣65.91元），較(a)於二零一九年十二月三十一日在紐約證券交易所所報收市價每股美國存託股票8.86美元折讓約4.6%；(b)於最後實際可行日期在紐約證券交易所所報收市價每股美國存託股票7.10美元溢價約19.0%；及(c)於二零一九年八月AMTD進行首次公開發售時的發售價每股美國存託股票8.38美元溢價約0.8%。AMTD股份收購價乃經百富金融與AMTD股份賣方進行公平磋商，並參考美國存託股票當時的現行市場價格而釐定。

AMTD首項收購事項的總代價約為47,900,000美元（相等於約港幣374,000,000元）。

付款條款： 代價已於完成時以現金結算。

AMTD首項收購事項的代價已以自首項四海股份轉讓收取所得款項提供資金。

先決條件： AMTD首項收購事項須待百富金融及AMTD股份賣方達成或豁免（視情況而定）下列先決條件後，方告完成：

- (a) 概無任何適用法律之條文或具有充足管轄權之任何政府機構所確立或與之有關之判決生效，致使禁止、禁制AMTD首項收購協議或大幅修改其項下擬進行交易之條款；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (b) 概無任何向政府機構提出或待決之質疑AMTD首項收購協議或其項下擬進行交易，或尋求禁止、修改、阻止或大幅延遲完成之訴訟；
- (c) 首項四海股份轉讓之完成；
- (d) AMTD股份賣方之聲明及保證須在所有重大方面均屬真實準確；
- (e) 就AMTD及其附屬公司之整體財務狀況或經營業績而言概無任何重大不利影響；
- (f) 百富金融之聲明及保證在所有重大方面均屬真實準確；及
- (g) 訂約各方均已根據AMTD首項收購協議履行所有責任及達成所有條件。

所有先決條件已於二零二零年一月十日完成後獲達成。

完成： AMTD首項收購事項已於二零二零年一月十日落實完成。

百富金融所作承諾： 只要百富金融或其聯屬人士於二零二六年十二月三十一日之前持有任何AMTD首項股份，百富金融將會及使其聯屬人士以AMTD將予宣派及派付的AMTD首項股份及其所擁有AMTD的任何相關再投資股份的任何未來現金股息進行再投資，方式為於直至二零二六年十二月三十一日止的初步再投資期間內按相等於AMTD就分派現金股息所定之相關記錄日期前15個交易日之美國存託股票平均收市價之每股AMTD A類股份價格向AMTD股份賣方購買AMTD A類股份或認購AMTD股份賣方將予釐定之新AMTD A類股份，累計上限為港幣193,280,000元。除非訂約各彼此另行互相協定，再投資期間將自動延期七年，並於二零三三年十二月三十一日屆滿。

禁售： 除非向其任何聯屬人士及附屬公司轉讓任何AMTD首項股份(包括於AMTD的任何再投資股份)，未經AMTD股份賣方事先書面同意，百富金融不得在AMTD首項收購事項完成後的180日禁售期內(即二零二零年七月八日或之前)轉讓根據AMTD首項收購事項收購的任何AMTD首項股份。

AMTD首項收購協議之中並無條文使百富金融有權(a)提名或委任任何董事加入AMTD董事會及(b)參與AMTD日常運作。

### 董事就有關首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項之公平性及合理性之意見

經考慮「該等交易之理由及裨益」一節所載理由、首項四海股份轉讓協議及AMTD首項收購協議各自之條款及條件以及首項四海股份轉讓之價格及AMTD股份收購價各自之釐定基準後，董事認為，首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項各自之條款均屬公平合理及符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

## II. CIDL 相關交易

CIDL相關交易包括CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項。

### A. CIDL 出售事項

茲提述(a)由相關集團公司刊發日期為二零一八年八月十七日、二零一八年九月三日及二零一八年九月三十日之聯合公佈，內容有關與物流業務相關之可能合營企業投資、CIDL附屬公司按金協議及CIDL附屬公司貸款協議；(b)由相關集團公司刊發日期為二零一八年九月二十日之聯合公佈，內容有關第二份CIDL附屬公司貸款協議；(c)由相關集團公司刊發日期為二零一九年十一月一日及二零一九年十二月二十日之聯合公佈，內容有關CIDL諒解備忘錄；(d)由相關集團公司刊發日期為二零二零年一月十六日之聯合公佈，內容有關CIDL附屬公司就CIDL附屬公司按金協議、CIDL附屬公司貸款協議及第二份CIDL附屬公司貸款協議展開之法律程序(連同上述第(a)、(b)及(c)統稱「該等CIDL公佈」)；(e)由四海刊發日期為二零一八年十月二十二日之通函，內容有關CIDL附屬公司按金協議、CIDL附屬公司貸款協議及第二份CIDL附屬公司貸款協議；(f)由四海刊發日期為二零二零年三月五日之通函，內容有關CIDL相關交易(連同上述第(e)統稱「該等CIDL通函」)；(g)世紀城市二零一八年年報；(h)世紀城市二零一九年中期報告；及(i)世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈。

## 董事會函件

誠如該等 CIDL 公佈及該等 CIDL 通函所披露：

- (a) CIDL 附屬公司根據 CIDL 附屬公司按金協議就於遠成物流之可能合營企業投資支付 CIDL 附屬公司按金總額人民幣 170,000,000 元；
- (b) CIDL 附屬公司(作為貸款人)根據 CIDL 附屬公司貸款協議向遠成物流(作為借款人)授予人民幣 100,000,000 元有抵押貸款融資，該款項已悉數提取，而遠成物流須於二零一八年十一月二十日償還(經延長)；及
- (c) CIDL 附屬公司(作為貸款人)根據第二份 CIDL 附屬公司貸款協議向遠成物流(作為借款人)授予人民幣 50,000,000 元有抵押貸款融資，該款項已悉數提取，而遠成物流須於二零一八年十一月二十日償還。

於二零一九年十二月三十一日，CIDL 附屬公司按金、CIDL 附屬公司貸款融資、第二份 CIDL 附屬公司貸款融資連同應計之合約利息總額合共為人民幣 372,100,000 元(扣除稅項撥備)。該等款項主要以與遠成物流有關的若干中國公司的股權質押、由遠成物流控股股東及其若干聯繫人所提供擔保，以及遠成物流及遠成物流控股股東的若干聯繫人的應收款項質押作為抵押。

CIDL 賣方於二零一九年十一月一日訂立 CIDL 諒解備忘錄，內容有關可能出售 CIDL 全部權益。由於 CIDL 諒解備忘錄項下磋商之排他期已於二零一九年十二月十五日屆滿，且訂約各方並無就 CIDL 諒解備忘錄項下之標的事項訂立最終協議，CIDL 賣方已終止 CIDL 諒解備忘錄項下之磋商。誠如相關集團公司日期為二零一九年十二月二十日之聯合公佈所披露，四海積極尋求其他機會以出售其於 CIDL 之權益。

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，CIDL 賣方與 CIDL 買方訂立 CIDL 出售協議，據此，CIDL 賣方有條件地同意按 CIDL 代價出售及 CIDL 買方有條件地同意購買 CIDL 股份及 CIDL 貸款。CIDL 出售協議之主要條款載列如下。

### CIDL 出售協議

CIDL 出售協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零一九年十二月三十一日

訂約方：                  (a) CIDL 賣方(作為賣方)，四海之全資附屬公司  
                                  (b) CIDL 買方(作為買方)

---

## 董事會函件

---

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，CIDL買方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

將予出售之資產：

- (a) CIDL之全部已發行股本(即CIDL股份)；及
- (b) CIDL集團於CIDL完成日期欠付CIDL賣方之所有貸款或其他債務(即CIDL貸款)。

根據CIDL出售協議，CIDL賣方可促使CIDL將北京富利的全部已發行股份或實繳股本轉讓予四海之一間全資附屬公司。

倘CIDL賣方促使CIDL轉讓北京富利之全部已發行股份或實繳股本予四海之一間全資附屬公司，則除於CIDL附屬公司之股權權益外，CIDL買方無權享有與北京富利有關之任何及全部權利及裨益。

倘CIDL賣方並無促使CIDL轉讓北京富利之全部已發行股份或實繳股本予四海之一間全資附屬公司，則除其於CIDL附屬公司之股權權益外，CIDL買方將有權享有與北京富利有關之任何及全部權利及裨益。

代價：

CIDL代價為港幣400,000,000元，不論北京富利是否於CIDL出售事項中將被納入CIDL集團或自CIDL集團排除。

CIDL代價乃經訂約各方按合併基準磋商，並參考：

- (a) CIDL附屬公司按金之總金額人民幣170,000,000元；
- (b) CIDL附屬公司貸款融資項下之未償還本金額及截至二零一九年十二月三十一日應計之合約利息總額，分別為人民幣100,000,000元及約人民幣46,300,000元；

---

## 董 事 會 函 件

---

(c) 第二份CIDL附屬公司貸款融資項下之未償還本金額及截至二零一九年十二月三十一日應計之合約利息總額，分別為人民幣50,000,000元及約人民幣23,100,000元；及

(d) 相關應付稅項約人民幣17,300,000元，

上述第(a)至(d)項之淨額約為人民幣372,100,000元(相等於約港幣415,100,000元)釐定。

付款條款： CIDL代價按以下方式支付：

(a) 港幣10,000,000元之款項(作為按金)已由CIDL買方於簽訂CIDL出售協議時以現金支付；及

(b) 港幣390,000,000元之款項將由CIDL買方於CIDL完成日期以現金支付。

完成： CIDL出售事項將於先決條件獲達成後第5個營業日完成。

CIDL出售事項於最後實際可行日期尚未完成。

先決條件： CIDL出售事項須待四海獨立股東在四海股東特別大會上通過所需決議案以批准CIDL出售協議及其項下擬進行及與其附帶之交易且落實有關交易後，方告完成。

於最後實際可行日期，先決條件已達成。

CIDL出售事項之完成並不取決於AMTD第二項收購事項之完成。



費用報銷： CIDL 賣方承諾報銷 CIDL 附屬公司於 CIDL 完成日期後 36 個月期間內就 CIDL 附屬公司按金協議、CIDL 附屬公司貸款協議、第二份 CIDL 附屬公司貸款協議及其相關擔保文件項下收取應收款項或就執行項下權利而採取或持續進行之任何行動或訴訟而合理及適當地產生之費用及開支，上限為港幣 5,000,000 元。

四海集團已根據 AMTD 第二項收購事項將 CIDL 出售事項所得款項用於購買 AMTD 第二項股份。

CIDL 賣方及 CIDL 買方考慮在磋商過程中將北京富利排除在 CIDL 集團之外的可能性，原因為北京富利之主要資產為與 CIDL 出售事項無關之公司間應收款項。

於最後實際可行日期，CIDL 賣方尚未決定是否將促使 CIDL 向四海之全資附屬公司轉讓北京富利的全部已發行股份或實繳股本。CIDL 賣方基於以下因素，考慮於 CIDL 出售事項中把北京富利納入 CIDL 集團的可能性：(i) CIDL 出售事項的實施步驟；(ii) 中國的相關規則及法規；(iii) 稅務影響；及 (iv) 完成時間表。CIDL 賣方會考慮上述因素以決定是否於 CIDL 出售事項中將北京富利納入 CIDL 集團或自 CIDL 集團排除。

四海集團應付予北京富利之公司間應收款項將於 CIDL 出售事項完成之前撤銷或轉讓予四海集團。

北京富利之全部已發行股份或實繳股本並無於 CIDL 出售事項完成前由 CIDL 集團轉讓予四海的一間全資附屬公司。

CIDL 相關交易構成四海之須予披露及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四 A 章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定。CIDL 相關交易已獲四海獨立股東於四海股東特別大會上批准，惟於最後實際可行日期尚未完成。

## 董事會函件

### 有關CIDL集團的財務資料

CIDL集團(不包括北京富利)截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元
收入	-	-	-
除稅前(虧損)/盈利	(22)	14,744	64,118
除稅後(虧損)/盈利	(22)	11,054	48,076

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
總資產	2,949	381,339	434,386
總負債	10,030	392,873	409,095
(負債)/資產淨額	(7,081)	(11,534)	25,291

CIDL集團(包括北京富利)截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元
收入	-	-	-
除稅前盈利	129	14,735	64,109
除稅後盈利	91	11,045	48,067

## 董 事 會 函 件

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
總資產	360,562	720,785	766,906
總負債	384,581	755,370	767,001
資產淨額	24,019	34,585	95

北京富利截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度之未經審核財務資料載列如下：

	截至二零一七年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一八年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 止財政年度 港幣千元
收入	-	-	-
除稅前盈利/(虧損)	151	(9)	(9)
除稅後盈利/(虧損)	113	(9)	(9)

	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一九年 十二月三十一日 港幣千元
總資產	590,496	924,857	766,578
總負債	232,765	585,297	433,946
資產淨額	357,731	339,560	332,632

### CIDL 出售事項之財務影響

倘CIDL賣方促使CIDL於CIDL出售事項完成後轉讓北京富利的全部已發行股份或實繳股本予四海之一間全資附屬公司，預計世紀城市集團將錄得自CIDL出售事項產生之除稅及非控權權益前虧損約港幣16,000,000元，其乃根據：(a)CIDL代價港幣400,000,000元；(b)CIDL集團(不包括北京富利)於CIDL出售協議日期之資產淨值約人民幣371,700,000元(相等於約港幣414,600,000元)，其中包括CIDL貸款(不包括北京富利應付予四海集團之公司間應付款項)，以及截至二零一九年十二月三十一日止CIDL附屬公司貸款融資及第二份CIDL附屬公司貸款融資之應計合約利息總額(扣除稅項撥備)；及(c)解除匯兌儲備虧損約

---

## 董 事 會 函 件

---

港幣1,400,000元計算。與成都富薈債項及遠成物流之可能合營企業投資並不相關之若干匯兌儲備虧損指就記錄於權益內的CIDL附屬公司之保留盈利之累計貨幣匯兌差額，並將於出售CIDL附屬公司後重新分類至損益。

倘CIDL賣方並無促使CIDL出售事項於CIDL完成後將北京富利的全部已發行股份或實繳股本轉讓予四海的一間全資附屬公司，初步估計世紀城市集團將從CIDL出售事項錄得除稅及非控權權益前虧損約港幣71,900,000元，其乃根據(a)CIDL代價港幣400,000,000元；(b)CIDL集團(包括北京富利)於CIDL出售協議日期的資產淨值約人民幣372,200,000元(相等於約港幣415,200,000元)，其中包括CIDL貸款及截至二零一九年十二月三十一日止CIDL附屬公司貸款融資及第二份CIDL附屬公司貸款融資應計合約利息總額(扣除稅項撥備)；及(c)解除匯兌儲備虧損港幣56,700,000元計算。與成都富薈債項及遠成物流之可能合營企業投資並不相關之若干匯兌儲備虧損指就(其中包括)記錄於權益內的CIDL附屬公司之保留盈利及北京富利之實繳股本之累計貨幣匯兌差額，並將於出售CIDL附屬公司及北京富利後重新分類至損益。

上述初步估計財務影響並無未計及(i)由CIDL附屬公司於CIDL出售協議日期後所支付之訴訟費用約人民幣2,800,000元(相等於約港幣3,200,000元)；及(ii)由CIDL賣方於上述CIDL完成日期就CIDL附屬公司收取債項所承擔之報銷費用及開支最高達港幣5,000,000元。將於四海綜合財務報表確認之CIDL出售事項所產生實際財務影響(a)有待審核；(b)視乎CIDL集團於完成前產生的任何進一步開支而定；(c)視乎CIDL集團於CIDL完成日期之資產淨值而釐定；及(d)視乎AMTD第二項股份於AMTD第二項收購事項完成日期的公平值與收購AMTD第二項股份的代價之間的任何差額而定，原因是根據相關會計準則的指引CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項被視為關聯交易。上述CIDL出售事項產生的初步估計虧損會(i)減少，倘AMTD第二項股份於AMTD第二項收購事項完成日期的公平值高於AMTD第二項股份的代價；或(ii)增加，倘AMTD第二項股份於AMTD第二項收購事項完成日期的公平值低於AMTD第二項股份的代價。於二零一九年十二月三十一日，已就CIDL出售事項於四海集團財務報表計提約港幣14,600,000元之虧損撥備。CIDL出售事項為四海提供變現成都富薈債項(包括應計利息)之機會。

然而，不論北京富利是否於CIDL出售事項中將被納入CIDL集團或自CIDL集團排除，將不會對世紀城市集團之資產淨值產生任何重大影響，原因是解除匯兌儲備虧損將不會對世紀城市集團之資產淨值產生影響。

---

## 董事會函件

---

於CIDL出售事項完成後，CIDL集團各成員公司(包括北京富利)將不再為世紀城市之附屬公司，而世紀城市將不再於CIDL集團擁有任何權益。CIDL集團之財務報表於CIDL完成日期後將不再綜合計入世紀城市之綜合財務報表。

自CIDL出售協議日期起及待CIDL出售協議完成為止，四海已不再確認CIDL附屬公司貸款協議及第二份CIDL附屬公司貸款協議項下之利息收入。

### B. AMTD 第二項收購事項

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，AMTD第二項買方(作為買方)與AMTD股份賣方(作為賣方)訂立AMTD第二項收購協議，據此，AMTD股份賣方有條件地同意按AMTD股份收購價出售以及AMTD第二項買方有條件地同意收購AMTD第二項股份。AMTD第二項收購事項須待(其中包括)CIDL出售事項完成後，方告完成。

#### AMTD 第二項收購協議

AMTD第二項收購協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零一九年十二月三十一日

訂約方：                  (a) AMTD第二項買方，為四海之全資附屬公司

                              (b) AMTD股份賣方，為一間投資控股公司及AMTD之控股股東

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，AMTD股份賣方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

將予收購之資產：          6,069,000股AMTD A類股份，相當於在最後實際可行日期(a)AMTD已發行股本總額約2.5%；(b)AMTD已發行股本總額所代表總投票權約0.2%；及(c)AMTD A類股份約9.7%(假設AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項於最後實際可行日期已完成)。

## 董事會函件

代價： AMTD 股份收購價為每股 AMTD A 類股份 8.45 美元（相等於約港幣 65.91 元），較 (a) 於二零一九年十二月三十一日在紐約證券交易所所報收市價每股美國存託股票 8.86 美元折讓約 4.6%；(b) 於最後實際可行日期在紐約證券交易所所報收市價每股美國存託股票 7.10 美元溢價約 19.0%；及 (c) 於二零一九年八月 AMTD 進行首次公開發售時的發售價每股美國存託股票 8.38 美元溢價約 0.8%。AMTD 股份收購價乃經 AMTD 第二項買方與 AMTD 股份賣方進行公平磋商，並參考美國存託股票當時的現行市場價格而釐定。

AMTD 第二項收購事項的總代價為 51,283,050 美元（相等於約港幣 400,000,000 元）。

付款條款： 代價將於完成時以現金支付。

AMTD 第二項收購事項的代價乃由 CIDL 出售事項所得款項提供資金。

先決條件： AMTD 第二項收購事項須待 AMTD 第二項買方及 AMTD 股份賣方達成或豁免（視情況而定）下列先決條件後，方告完成：

- (a) 概無任何適用法律之條文或具有充足管轄權之任何政府機構所確立或與之有關之判決生效，致使禁止、禁制 AMTD 第二項收購協議或大幅修改其項下擬進行交易之條款；
- (b) 概無任何向政府機構提出或待決之質疑 AMTD 第二項收購協議或其項下擬進行交易，或尋求禁止、修改、阻止或大幅延遲完成之訴訟；
- (c) CIDL 出售事項之完成；
- (d) AMTD 股份賣方之聲明及保證在所有重大方面均屬真實準確；

---

## 董事會函件

---

- (e) 就AMTD及其附屬公司整體財務狀況或經營業績而言概無任何重大不利影響；
- (f) AMTD第二項買方之聲明及保證須在所有重大方面均屬真實準確；
- (g) AMTD第二項買方與AMTD股份賣方已根據AMTD第二項收購協議履行所有責任及達成所有條件；及
- (h) 四海獨立股東根據上市規則於四海股東特別大會上通過有關AMTD第二項收購協議及其項下擬進行交易之必要決議案。

於最後實際可行日期，條件(h)已達成。

完成： 待相關先決條件達成或獲豁免(視情況而定)後，AMTD第二項收購事項將於CIDL出售事項完成後一個營業日內完成。

AMTD第二項收購事項於最後實際可行日期尚未完成。

AMTD第二項買方所作承諾： 只要AMTD第二項買方或其聯屬人士於二零二六年十二月三十一日之前持有任何AMTD第二項股份，AMTD第二項買方將會及使其聯屬人士以AMTD將予宣派及派付的AMTD第二項股份及其所擁有AMTD的任何再投資股份的任何未來現金股息進行再投資，方式為於直至二零二六年十二月三十一日止之初步再投資期間內按相等於AMTD就分派現金股息所定之相關記錄日期前15個交易日之美國存託股票平均收市價之每股AMTD A類股份價格向AMTD股份賣方購買AMTD A類股份或認購AMTD股份賣方將予釐定之新AMTD A類股份，累計上限為港幣206,720,000元。除非訂約方彼此另行互相協定，再投資期間將自動延期七年，並於二零三三年十二月三十一日屆滿。

禁售： 除非向其任何聯屬人士及附屬公司轉讓任何AMTD A類股份(包括任何AMTD第二項股份及再投資AMTD股份)，未經AMTD股份賣方事先書面同意，AMTD第二項買方不得在AMTD第二項收購事項完成後的180日禁售期轉讓根據AMTD第二項收購事項收購的任何AMTD A類股份。

AMTD第二項收購事項須待CIDL出售事項完成後方告完成。

AMTD第二項收購協議之中並無條文使AMTD第二項買方有權(a)提名或委任任何董事加入AMTD董事會及(b)參與AMTD日常運作。

四海日期為二零二零年三月五日之一份有關CIDL相關交易(包括CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項)之通函已寄發予四海股東。CIDL相關交易已於四海股東特別大會上獲四海獨立股東批准，惟於最後實際可行日期尚未完成。

### 董事就有關CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項之公平性及合理性之意見

誠如該等CIDL公佈所載，CIDL賣方於二零一九年十一月一日訂立CIDL諒解備忘錄，內容有關可能出售CIDL全部權益。由於CIDL諒解備忘錄項下磋商之排他期已於二零一九年十二月十五日屆滿，且訂約各方並無就CIDL諒解備忘錄項下之標的事項訂立最終協議，CIDL賣方已終止CIDL諒解備忘錄項下之磋商。四海自此積極尋求其他機會以出售其於CIDL之權益。成功落實CIDL相關交易將讓四海變現綁定於四海之非核心資產之資金，以作重新部署於AMTD之用。

經考慮「該等交易之理由及裨益」一節所載理由、CIDL出售協議及AMTD第二項收購協議各自之條款及條件以及CIDL代價及AMTD股份收購價各自之釐定基準後，董事認為，CIDL出售事項及AMTD第二項收購事項各自之條款均屬公平合理及符合世紀城市以及世紀城市股東之整體利益。

### III. 酒店相關交易

酒店相關交易包括酒店權益出售事項及酒店財務資助。



## A. 酒店權益出售事項

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後)，百富控股與酒店買方訂立酒店權益出售協議，據此，(a)百富控股同意按酒店權益出售代價出售及酒店買方同意購買酒店控股公司銷售股份(相當於酒店控股公司之50%股權權益)及酒店控股公司銷售貸款；(b)百富控股授出酒店認購期權予酒店買方；及(c)酒店買方授出酒店認沽期權予百富控股。酒店權益出售事項已於二零一九年十二月三十一日落實完成。

於二零二零年二月七日，根據酒店買方與第二項四海股份買方(酒店買方之全資附屬公司)訂立之指讓契據，酒店買方將其於酒店權益出售協議項下之權利指讓予以及將酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款轉讓予第二項四海股份買方。

### 酒店權益出售協議

酒店權益出售協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零一九年十二月三十一日

訂約方：                  (a) 百富控股(作為賣方)  
  
                              (b) 酒店買方(作為買方)，為AMTD股份賣方之全資附屬公司

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，酒店買方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

已出售之資產：          (a) 酒店控股公司銷售股份，即酒店控股公司50%已發行股本；及  
  
                              (b) 酒店控股公司銷售貸款

於二零一九年十二月三十一日完成酒店權益出售事項後，百富控股於酒店控股公司之股權權益減至50%，而酒店控股公司不再為世紀城市之附屬公司。

---

## 董 事 會 函 件

---

百富控股之承諾： 百富控股已向酒店買方承諾(其中包括)：

- (a) 促使該酒店裝修工程完成，並確保於二零二零年六月三十日或之前，促使酒店控股集團繼續申請酒店牌照以獲發該牌照；
- (b) 酒店控股集團擁有充足之現金儲備以清償及悉數支付建設成本並於根據酒店權益出售協議擬進行之完成賬目中就所有餘下建設成本作出充分撥備；
- (c) 於酒店權益出售完成日期或之前向遠亨提供補足貸款；
- (d) 促使於酒店權益出售完成日期或之前訂立酒店管理協議；  
及
- (e) 在其合理盡力的情況下促使項目貸款融資以新融資提供再融資。

於最後實際可行日期，百富控股已遵守上述第(c)及(d)項之承諾。

酒店買方之承諾： 酒店買方已向百富控股承諾(其中包括)提供或促使項目貸款融資之貸款人獲提供個別擔保及/或其他抵押以及按其於酒店控股公司之股權權益比例計算之新融資。

倘百富控股須向項目貸款融資及新融資的貸款人提供或促使提供超過其在酒店控股公司中所佔權益比例的上述擔保及/或其他擔保，而酒店買方並無行使酒店認購期權，則酒店買方須在各曆年年終時向百富控股支付相當於該超出金額每年二(2)厘的擔保費，並就百富控股、擔保人及/或提供擔保人士可能遭受或產生的所有索賠、負債、損失、合理成本及開支向百富控股作出及保持彌償。

---

## 董事會函件

---

酒店權益出售代價： 約港幣270,400,000元，於酒店代價調整之後，其釐定基準如下：

- (a) 倘經參考根據酒店權益出售協議擬進行之完成賬目釐定之有形資產淨值為正數，則須加上相等於有形資產淨值50%之金額；及
- (b) 倘經參考酒店權益出售協議擬進行之完成賬目釐定之有形資產淨值為負數，則須減去相等於有形資產淨值50%之金額。

酒店權益出售代價乃由百富控股與酒店買方經公平磋商以及參考下列各項後釐定：

- (a) 該酒店港幣1,200,000,000元之協定價值；及
- (b) 項目貸款融資港幣357,200,000元及補足貸款港幣302,800,000元，

因此，酒店控股集團之協定淨值為港幣540,000,000元。為數港幣270,000,000元之酒店權益出售代價(於酒店代價調整之前)為該協定淨值之50%。

該酒店港幣1,200,000,000元之協定價值乃經參考其他因素(包括該酒店地點與規格及香港酒店業之當時市況)而釐定。

由萊坊測量師行有限公司就該酒店所編製之物業估值報告載於本通函附錄七。

酒店代價調整金額約為港幣420,000元，即為數約港幣840,000元之有形資產淨值之50%。

付款條款： 酒店買方已按以下方式支付酒店權益出售代價：

- (a) 於簽署酒店權益出售協議時以現金支付港幣60,000,000元；及

---

## 董 事 會 函 件

---

(b) 餘下代價約港幣210,400,000元(作出酒店代價調整後)以貸款票據支付，並已由酒店買方於二零二零年二月七日更替予第二項四海股份買方。貸款票據為免息，並須於二零二零年三月三十一日(或訂約方可能書面協定之較後日期)或之前以現金償還(或訂約各方互相同意之其他證券)，將由AMTD股份賣方作擔保及以百富控股為受益人就酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款之股份抵押作抵押。

完成： 酒店權益出售事項已於二零一九年十二月三十一日落實完成。

所得款項用途： 用作百富控股集團之一般營運資金

酒店管理協議： 遠亨已於酒店權益出售協議日期訂立酒店管理協議，據此，富豪之一間全資附屬公司將為該酒店的營運提供與酒店業規範一致的若干標準酒店管理服務，並自遠亨收取酒店管理費作為回報。

酒店認購期權： 酒店買方已獲百富控股授權(惟並無責任)向百富控股購買：

(a) 酒店控股公司之額外1%股權；

(b) 酒店股東貸款之額外1%；及

(c) 當時未償還補足貸款之51%，

於酒店權益出售完成日期後七年期間內以期權價為港幣5,400,000元加將予轉讓之當時未償還補足貸款之面值購買。

酒店認沽期權： 百富控股已獲酒店買方授權(惟並無責任)於以下時間向酒店買方出售：

(a) 於酒店權益出售完成日期後開始之首三年內(即二零二零年至二零二二年)，

---

## 董 事 會 函 件

---

(i) 酒店控股公司之額外19%股權；

(ii) 酒店股東貸款之額外19%；及

(iii) 當時未償還補足貸款之額外19%，

期權價為港幣125,400,000元(二零二零年內)、港幣148,200,000元(二零二一年內)或港幣171,000,000元(二零二二年內)加將予轉讓之當時未償還補足貸款之面值；或

(b) 於酒店權益出售完成日期後第四年至第七年期間內(即二零二三年至二零二六年)，

(i) 酒店控股公司之額外49%股權；

(ii) 酒店股東貸款之額外49%；及

(iii) 當時未償還補足貸款之額外49%，

期權價為港幣499,800,000元(二零二三年內)、港幣558,600,000元(二零二四年內)、港幣617,400,000元(二零二五年內)或港幣676,200,000元(二零二六年內)加將予轉讓之當時未償還補足貸款之面值。

百富控股只可於酒店認購期權獲行使後行使酒店認沽期權。

百富控股已應酒店買方之要求授出酒店認購期權，從而為酒店買方提供於酒店認購期權期間收購酒店控股公司大部分控制權之機會(倘其認為合適)。同時，倘酒店買方行使酒店認購期權以收購於酒店控股公司之大部分控制權，酒店認沽期權讓百富控股可靈活地按預定價格出售其於酒店控股公司之更多權益(介乎酒店控股公司之19%至49%股權權益)。互相授出酒店認購期權及酒店認沽期權乃酒店權益出售協議條款之一部分。

---

## 董事會函件

---

酒店認購期權就酒店控股公司1%股權權益及1%酒店股東貸款(不包括根據面值釐定之當時未償還補足貸款之51%)為數港幣5,400,000元之期權價乃根據酒店控股集團之按比例協定淨值(即(a)該酒店之協定價值港幣1,200,000,000元;及(b)項目貸款融資(或新融資)及補足貸款之最高金額(即港幣660,000,000元)之差額)釐定。

酒店認沽期權(不包括根據面值釐定之當時未償還補足貸款最多額外49%)之期權價乃根據酒店控股集團之按比例協定淨值(即(a)該酒店之協定價值港幣1,200,000,000元另加酒店認沽期權行使期內每年預定10%之價值增幅;及(b)項目貸款融資(或新融資)及補足貸款之最高金額(即港幣660,000,000元)之差額)釐定。

倘百富控股決定行使酒店認沽期權,世紀城市將遵守相關上市規則之規定。

### 酒店股東協議

於二零一九年十二月三十一日(聯交所交易時段後),百富控股、酒店買方、AMTD股份賣方(作為酒店買方之擔保人)、酒店控股公司與遠亨訂立酒店股東協議,載列酒店控股公司股東之權利及責任。

於二零二零年二月七日,(a)百富控股;(b)酒店買方;(c)第二項四海股份買方;(d)AMTD股份賣方;(e)酒店控股公司;及(f)遠亨訂立酒店補充股東協議,據此,第二項四海股份買方將代替酒店買方享有酒店買方於酒店股東協議項下之所有權利及承擔其項下之所有責任。

酒店股東協議(經酒店補充股東協議補充)之主要條款載列如下:

- 訂約方:
- (a) 百富控股(作為持有酒店控股公司50%股權之股東)
  - (b) 酒店買方(根據日期為二零二零年二月七日之指讓契據指讓於酒店控股公司、酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款之50%權益予第二項四海股份買方前,作為持有酒店控股公司50%股權之股東)

---

## 董 事 會 函 件

---

(c) 第二項四海股份買方(作為根據日期為二零二零年二月七日之指讓契據，於酒店權益出售協議、酒店控股公司銷售股份及酒店控股公司銷售貸款之50%權益之受讓人)

(d) AMTD股份賣方(作為酒店股東協議項下第二項四海股份買方履約責任之擔保人)

(e) 酒店控股公司

(f) 遠亨

董事會組成： 酒店控股集團各成員公司之董事會應包括不多於八名董事。百富控股及第二項四海股份買方各自均有權對董事會委任、罷免或替換最多四名董事。只要第二項四海股份買方繼續持有酒店控股公司不少於50%股權權益，將有權提名酒店控股集團各成員公司董事會主席(其不可投決定票)。

董事會會議之  
法定人數： 2名董事，至少包括由百富控股及第二項四海股份買方各自提名之1名董事。

出席任何續會之任何董事將構成有效法定人數。

資金： 請參閱下文「B.酒店財務資助」一節。

投票： 各酒店控股公司股東就其擁有之每股股份擁有一票。除下文所載需要一致投票之事宜外，於酒店控股公司任何股東大會上提呈之決議案應以簡單大多數投票通過。

需要一致投票  
之事宜： 未經酒店控股公司全體股東事先書面同意，酒店控股集團之成員公司不得進行下列各項事宜：

(a) 其股本之任何增加、減少、變更或調整，或與其債務人訂立任何安排；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (b) 增設或發行任何其他類別股份、認股權證或貸款股票或就任何類別股份、認股權證或貸款股票授予認購權；
- (c) 取得任何外部融資或就酒店控股集團任何成員公司之任何資產設置任何押記或產權負擔(就新融資進行抵押者除外)；
- (d) 出售於其附屬公司或酒店控股集團之重大資產之任何權益；
- (e) 訂立任何與酒店控股集團當時現有業務無關之新業務或終止任何現有業務；
- (f) 產生任何屬資本性質之重大開支或負債；
- (g) 修改酒店控股集團任何成員公司之組織章程細則之任何條文，或通過將之清盤之決議案；
- (h) 訂立任何合營公司、合夥關係、長期或非常規合約或資本承擔；
- (i) 就任何第三方之責任作出任何擔保、彌償保證或抵押；及
- (j) 撤換該酒店之管理人或修改或終止酒店管理協議。

### 股份轉讓：

概無酒店控股公司股東可轉讓或出售其於酒店控股公司之股份及/或實益權益，或使其最終實益擁有權在未得酒店控股公司其他股東事先書面同意之情況下更改，惟酒店控股公司任何股東向其聯屬人士及附屬公司轉讓酒店控股公司任何股份則除外。轉讓酒店控股公司股份須受限於以酒店控股公司其他股東為受益人之優先購買權。

### 酒店權益出售事項之財務影響

於酒店權益出售完成後，酒店控股公司已不再為百富控股及世紀城市各自之附屬公司。因此，酒店控股公司之財務報表已不再於百富控股及世紀城市各自之財務報表綜合入賬。於酒店權益出售完成後，百富控股所持有之酒店控股公司之餘下50%股權已由世紀城市使用權益會計法作為聯營公司列賬。



## 董事會函件

根據於二零一九年十二月三十一日該酒店之協定價值港幣1,200,000,000元及於世紀城市賬目之賬面值約港幣708,600,000元計算，約港幣491,400,000元之收益(除稅及非控權權益前)(包括重新計量百富控股所持酒店控股公司餘下50%股權賬面值之收益)已於酒店權益出售完成時計入世紀城市之綜合財務報表內。港幣491,400,000元之出售收益乃根據(a)出售該酒店之協定價值港幣1,200,000,000元之50%之收益(即港幣600,000,000元相對於該酒店50%權益於二零一九年十二月三十一日之賬面值約港幣354,300,000元；及(b)為數港幣600,000,000元之重新計量價值與該酒店餘下50%權益之賬面值為數約港幣354,300,000元之間的未變現收益計算。

酒店權益出售完成後，世紀城市集團之總資產增加約港幣133,900,000元及世紀城市集團之總負債減少約港幣357,500,000元。

### B. 酒店財務資助

該酒店之發展由項目貸款融資提供部分資金，而項目貸款融資乃由百利保及富豪因應彼等各自於百富控股之股權比例提供個別擔保。百富控股將在合理盡力的情況下促使以新融資為項目貸款融資及補足貸款提供再融資。於最後實際可行日期，尚未訂立任何新融資。百富控股已於酒店權益出售完成時按無抵押基準向遠亨提供補足貸款。

#### 補足貸款

補足貸款之主要條款載列如下：

訂約方： (a) 百富控股(作為貸款人)

(b) 遠亨(作為借款人)

貸款金額： 最高達港幣302,800,000元，分為兩批：(a)最高達港幣242,800,000元；及(b)最高達港幣60,000,000元

百富控股提供之補足貸款實際金額為港幣302,800,000元。

還款條款： 於酒店權益出售完成的第三個週年日(即二零二二年十二月三十一日)。

利率： (a)就最高港幣242,800,000元而言，為超過1個月香港銀行同業拆息率(「基本利率」)之年利率1.15%的總額；及(b)就最高港幣60,000,000元而言，為基本利率的兩倍。

---

## 董事會函件

---

可轉讓性： 百富控股可轉讓其於補足貸款項下之權利及責任，而毋須遠亨事先同意。

遠亨作出之承諾： 除非及直至所有補足貸款連同累計利息已悉數償還，否則不會償還酒店股東貸款。

### 擔保

百利保及富豪在酒店權益出售完成後已繼續為項目貸款融資提供擔保(經百富控股促使)。由於酒店控股公司在酒店權益出售完成後不再為世紀城市及百富控股的附屬公司，故根據上市規則第14.04(1)(e)條，擔保已成為世紀城市的一項交易，因此須遵守上市規則第十四章項下之公佈規定。

擔保之主要條款載列如下：

擔保日期： 二零一二年二月七日、二零一五年五月二十九日(經補充)及二零一八年十月十日(經進一步補充)

訂約方： (a) 百利保(作為擔保人)  
(b) 富豪(作為擔保人)  
(c) 有關銀行(就項目貸款融資而言，作為貸款人)

擔保範圍： 本金及有關應計利息以及遠亨就項目貸款融資應付有關銀行的其他款項。

各名擔保人之責任： 以個別責任形式，即擔保項下之50%責任，包括本金及有關應計利息以及遠亨應付的其他款項

項目貸款融資之擔保將於項目貸款融資悉數償還後解除。

根據酒店股東協議，百富控股已承諾促使就項目貸款融資及其再融資提供擔保。

### 董事就酒店權益出售事項及酒店財務資助公平性及合理性之意見

經考慮「該等交易之理由及裨益」一節所載理由、酒店權益出售事項及酒店財務資助各

自之條款及條件，以及酒店權益出售代價之釐定基準後，董事認為，酒店權益出售事項及酒店財務資助各自之條款均屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

### IV. AMTD 第三項股份互換

AMTD 第三項股份互換包括第二項四海股份轉讓及 AMTD 第三項收購事項。

#### A. 第二項四海股份轉讓

於二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)，第二項四海股份賣方與第二項四海股份買方、AMTD 股份賣方及百富金融訂立第二項四海股份轉讓協議，據此，第二項四海股份賣方有條件地同意出售及第二項四海股份買方有條件地同意收購第二項四海股份，代價為每股四海股份港幣 1.70 元。

#### 第二項四海股份轉讓協議

第二項四海股份轉讓協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零二零年一月二十四日

- 訂約方：
- (a) 第二項四海股份賣方(作為賣方)，為百富控股之全資附屬公司
  - (b) 百富金融(作為 AMTD 第三項收購協議項下之買方)
  - (c) 第二項四海股份買方(作為買方)
  - (d) AMTD 股份賣方(作為 AMTD 第三項收購協議項下之賣方)

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，第二項四海股份買方及 AMTD 股份賣方以及彼等之最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

---

## 董事會函件

---

將予出售之資產： 368,320,000股四海股份，佔於最後實際可行日期(a)已發行四海股份約8.3%；及(b)四海已發行股份(包括已發行四海股份及四海可換股優先股)約5.4%。

代價： 每股第二項四海股份之價格為港幣1.70元，較(a)於二零二零年一月二十四日在聯交所所報收市價每股四海股份港幣1.72元折讓約1.16%；及(b)於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股四海股份港幣0.96元溢價約77.1%。每股第二項四海股份價格乃經第二項四海股份賣方與第二項四海股份買方進行公平磋商，並參考四海股份當時的現行市場價格而釐定。

第二項四海股份轉讓的總代價約為港幣626,100,000元。

付款條款： 第二項四海股份轉讓的代價須於第二項四海股份轉讓完成日期，由AMTD股份賣方透過以轉讓及交付AMTD第三項收購事項項下之AMTD第三項股份予百富金融之方式支付及達成。

先決條件： 第二項四海股份轉讓須待以下各項達成後，方告完成：

- (a) 世紀城市於股東大會上取得世紀城市股東批准第二項四海股份轉讓協議項下擬進行之交易；
- (b) 百利保透過書面批准取得其股東批准第二項四海股份轉讓協議項下擬進行之交易；及
- (c) AMTD第三項收購協議已獲簽訂及AMTD第三項收購事項已成為無條件(有關第二項四海股份轉讓協議之條件已成為無條件除外)。

於最後實際可行日期，概無任何先決條件已獲達成。

---

## 董 事 會 函 件

---

完成： 第二項四海股份轉讓將於最後一項先決條件獲達成之日後第三個營業日落實完成。

倘先決條件未能於二零二零年四月二十四日或之前或訂約方可能書面協定之其他日期達成，第二項四海股份轉讓協議將告終止。

於第二項四海股份轉讓完成後，第二項四海股份須轉讓及交付予第二項四海股份買方。

第二項四海股份  
買方所作承諾： 受限於四海提供之以股代息替代選項之可用性，只要第二項四海股份買方或其聯屬人士於二零二六年十二月三十一日前持有任何第二項四海股份或任何再投資四海股份，第二項四海股份買方須選擇以四海股份收取第二項四海股份轉讓項下有關第二項四海股份之四海所宣派或分派之任何及所有股息或分派及第二項四海股份買方或其聯屬人士持有之再投資四海股份。除非訂約方彼此另行協定，否則再投資期間將自動延期七年，並於二零三三年十二月三十一日屆滿。

禁售： 除了向第二項四海股份買方之任何聯屬人士轉讓此等第二項四海股份(包括任何再投資四海股份)外，未經第二項四海股份賣方事先書面同意，第二項四海股份買方不得在第二項四海股份轉讓完成後180天禁售期內轉讓根據第二項四海股份轉讓協議所收購之任何第二項四海股份及任何再投資四海股份。

## B. AMTD 第三項收購事項

於二零二零年一月二十四日(聯交所交易時段後)，百富金融與AMTD股份賣方訂立AMTD第三項收購協議，據此，AMTD股份賣方有條件地同意按AMTD股份收購價出售及百富金融有條件地同意收購AMTD第三項股份。

### AMTD 第三項收購協議

AMTD 第三項收購協議之主要條款載列如下：

日期：                    二零二零年一月二十四日

訂約方：                  (a) 百富金融(作為買方)，為百富控股之全資附屬公司

                              (b) AMTD股份賣方(作為賣方)，一間投資控股公司及AMTD  
                                    之控股股東

除本通函「有關其他對手方之資料」一節所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，AMTD股份賣方及其最終實益擁有人為世紀城市及其關連人士之獨立第三方。

將予收購之資產：          9,500,000股AMTD A類股份，於最後實際可行日期，約相當於(a)AMTD已發行股本總額的3.9%；(b)AMTD已發行股本總額所代表總投票權的0.3%；及(c)AMTD A類股份的15.2%(假設AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項於最後實際可行日期已完成)。

考慮到AMTD首項股份、AMTD第二項股份及AMTD第三項股份，世紀城市集團(包括百富控股集團及四海集團)將擁有合共21,243,000股AMTD A類股份權益，於最後實際可行日期，約相當於(a)AMTD已發行股本總額的8.6%；(b) AMTD已發行股本總額所代表總投票權的0.6%；及(c)AMTD A類股份的34.1%(假設AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項於最後實際可行日期已完成)。

---

## 董 事 會 函 件

---

代價： AMTD 股份收購價為每股 AMTD A 類股份 8.45 美元（相等於約港幣 65.91 元），較 (a) 於二零二零年一月二十三日每股美國存託股票在紐約證券交易所所報收市價 8.50 美元折讓約 0.59%；(b) 於最後實際可行日期每股美國存託股票在紐約證券交易所所報收市價 7.10 美元溢價約 19.0%；及 (c) 於二零一九年八月 AMTD 進行首次公開發售時的發售價每股美國存託股票 8.38 美元溢價約 0.8%。AMTD 股份收購價乃經百富金融與 AMTD 股份賣方進行公平磋商，並參考美國存託股票當時的現行市場價格而釐定。

AMTD 第三項收購事項的總代價約為 80,300,000 美元（相等於約港幣 626,100,000 元）。

付款條款： AMTD 第三項收購事項的代價須由第二項四海股份賣方於 AMTD 第三項收購事項完成日期透過轉讓及交付第二項四海股份轉讓項下之第二項四海股份予第二項四海股份買方之方式支付及達成。

先決條件： AMTD 第三項收購事項須待百富金融及 AMTD 股份賣方達成或豁免（視情況而定）下列先決條件後，方告完成：

- (a) 概無任何適用法律之條文或具有充足管轄權之任何政府機構所確立或與之有關之判決生效，致使禁止、禁制 AMTD 第三項收購協議或大幅修改其項下擬進行交易之條款；
- (b) 概無任何向政府機構提出或待決之質疑 AMTD 第三項收購協議或其項下擬進行交易，或尋求禁止、修改、阻止或大幅延遲完成之訴訟；
- (c) 第二項四海股份轉讓協議須獲簽訂及第二項四海股份轉讓已成為無條件（有關 AMTD 第三項收購協議之條件已成為無條件除外）；

---

## 董 事 會 函 件

---

- (d) 世紀城市已根據上市規則之規定於股東大會上取得世紀城市股東批准AMTD第三項收購協議項下擬進行之交易；
- (e) 百利保已根據上市規則之規定透過書面批准取得其股東批准AMTD第三項收購協議項下擬進行之交易；
- (f) AMTD股份賣方之聲明及保證須在所有重大方面均屬真實準確；
- (g) 就AMTD及其附屬公司整體財務狀況或經營業績而言概無重大不利影響；
- (h) 百富金融之聲明及保證須在所有重大方面均屬真實準確；及
- (i) 雙方已根據AMTD第三項收購協議履行彼等之所有責任及達成所有條件。

於最後實際可行日期，概無先決條件獲達成。

完成： 待相關先決條件達成後，AMTD第三項收購事項須於第二項四海股份轉讓完成的同時，即二零二零年四月二十九日或之前完成。

百富金融所作承諾： 只要百富金融或其聯屬人士於二零二六年十二月三十一日之前持有任何AMTD第三項股份，百富金融將會及使其聯屬人士以AMTD將予宣派及派付的AMTD第三項收購事項項下AMTD第三項股份及其所擁有AMTD的任何再投資股份的任何未來現金股息進行再投資，方式為直至二零二六年十二月三十一日止之於初步再投資期間內按相等於AMTD就分派現金股息所定之相關記錄日期前15個交易日之美國存託股票平均收市價之每股AMTD A類股份價格向AMTD股份賣方購買AMTD A類股份或認購AMTD股份賣方將予釐定之新AMTD A類股份，累計上限為港幣320,000,000元。除非訂約方彼此另行協定，否則再投資期間將自動延期七年，並於二零三三年十二月三十一日屆滿。



禁售：除了向百富金融之任何聯屬人士及附屬公司轉讓任何AMTD A類股份(包括任何AMTD第三項股份及再投資AMTD股份)外，未經AMTD股份賣方事先書面同意，百富金融不得在AMTD第三項收購事項完成後的180日禁售期內轉讓根據AMTD第三項收購事項收購的任何AMTD A類股份。

AMTD第三項收購協議之中並無條文使百富金融有權(a)提名或委任任何董事加入AMTD董事會及(b)參與AMTD日常運作。

世紀城市已刊發日期為二零二零年三月三十一日有關該等交易的通函，並已寄發予世紀城市股東。股東特別大會將予舉行以供世紀城市的股東考慮及(倘適合)批准AMTD第三項股份互換。

### 董事就第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項之公平性及合理性提出之意見

考慮到「該等交易之理由及裨益」一節所述之理由、第二項四海股份轉讓協議及AMTD第三項收購協議各自之條款及條件以及釐定第二項四海股份轉讓價格及AMTD股份收購價各自之基準，董事認為，第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項各自之條款屬公平合理，並符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

### 有關世紀城市集團的資料

世紀城市集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

百利保為世紀城市之上市附屬公司。百利保集團主要從事物業發展及投資、建築及與樓宇相關業務、酒店擁有業務、酒店經營及管理、資產管理、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

富豪為百利保之上市附屬公司。富豪集團主要從事酒店擁有業務(透過富豪產業信託(「富豪產業信託」)進行)、酒店經營及管理業務、為富豪產業信託作資產管理、物業發展及投資(包括透過百富控股進行之項目)、飛機擁有及租賃，以及其他投資(包括金融資產投資)。

## 董事會函件

RH International 為富豪的全資附屬公司，其中期票據及優先永續證券在聯交所主板上市(股份代號：5687 及 5425)。

百富控股為百利保及富豪各自擁有 50% 權益之合營公司，並為世紀城市及百利保之附屬公司。百富控股集團主要從事發展房地產項目以供銷售及/或租賃、進行相關投資及融資活動，以及(直接或間接)收購或投資於任何私人、公眾或上市公司或企業(彼等乃於房地產項目或於其他融資活動(其中相關資產或證券包括房地產物業)擁有權益)之金融資產或權益或向其提供貸款。

四海為百利保之上市附屬公司，及透過百利保，亦為世紀城市之上市附屬公司。四海集團主要從事物業發展及投資以及其他投資(以上均主要在中國進行)及從事於金融資產之投資。

### 有關四海之財務資料

根據四海集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止年度已刊發之綜合財務報表，四海集團之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
收入	830.1	2,147.3	119.6
除稅前盈利/(虧損)	36.3	316.5	(144.2)
除稅後盈利/(虧損)	11.8	201.9	(170.3)

	於十二月三十一日		
	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元	二零一九年 港幣百萬元
總資產	5,855.3	4,638.6	5,347.6
總負債	4,542.7	3,225.5	4,147.7
資產淨值	1,312.6	1,413.1	1,199.9

根據四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈，每股四海股份於二零一九年十二月三十一日的資產淨值為港幣 0.18 元(如四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所披露)。

### 有關 AMTD 的資料

AMTD 為一間根據開曼群島法律註冊成立，總部設於香港之綜合性金融機構。AMTD 透過其附屬公司經營包含三個業務系列之全方位服務平台：投資銀行、資產管理及策略投

---

## 董事會函件

---

資。根據AMTD招股章程，AMTD的投資銀行分部透過其附屬公司提供包括股票包銷、債券包銷、諮詢(關於信用評級、融資及併購交易)、證券經紀、機構銷售及分銷以及研究在內的一系列服務；AMTD的資產管理分部主要透過其附屬公司為企業及機構客戶提供專業的投資管理及諮詢服務；AMTD透過策略投資平台對亞洲金融及新經濟領域作出長期策略投資。AMTD之美國存託股票自二零一九年八月在紐約證券交易所上市，股份代碼為「HKIB」。

AMTD之股本包括AMTD A類股份及AMTD B類股份。AMTD A類股份及AMTD B類股份持有人擁有相同權利(包括股息權利)，惟投票權及轉換權除外。每股AMTD A類股份擁有一股表決權，但並不可轉換為AMTD B類股份。每股AMTD B類股份擁有二十股表決權，且可轉換為一股AMTD A類股份。於最後實際可行日期，已發行46,758,851股AMTD A類股份及198,852,628股AMTD B類股份。

於完成AMTD首項收購事項、AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項後，百富控股集團(四海集團除外)、四海集團及富豪集團分別於15,174,000、6,069,000及461,538股AMTD A類股份中擁有權益，分別佔AMTD已發行股本總額的6.2%、2.5%及0.2%。

於最後實際可行日期，AMTD有23,873,655股已發行美國存託股票。美國存託股票的持有人不被視作AMTD的股東，亦無股東權利。AMTD股東的股東權利受開曼群島法律規管。登記並交付美國存託股票的受託人為AMTD A類股份相關美國存託股票的持有人。已登記的美國存託股票持有人擁有美國存託股票持有人權利。AMTD、受託人、美國存託股票持有人及間接或實益持有美國存託股票的所有其他人士之間的存託協議規定美國存託股票持有人的權利及受託人的權利與義務。存託協議及美國存託股票受紐約法律規管。

倘AMTD A類股份持有人或其經紀將股份或接收股份的權利憑證存入AMTD所指定或委任之託管機構，則受託人將交付美國存託股票。於支付其費用及開支(包括就發行美國存託股票每100股美國存託股票(或部分100股美國存託股票)支付5.00美元(或更少))及任何稅款或費用(如印花稅或股份轉讓稅或費用)後，受託人將以所要求的名義登記適當數目的美國存託股票，並將向作出存託的人士或按其指令交付美國存託股票，預期將於五個曆日內完成。

倘受託人能夠按合理基準將AMTD就股份支付的任何現金股息或其他現金分派轉換為美元，則其將如此行事並能夠將美元轉移至美國。於作出分派之前，將會扣除必須支付的任何預扣稅或其他政府費用。

美國存託股票持有人有權指示受託人如何就其美國存託股票所代表的存託股份數目投票。受託人將在遵守開曼群島法律及其組織章程細則或類似文件的條文的情況下盡可能如美國存託股票持有人所指示就股份或其他存託證券投票或讓其代理人投票。

## 董事會函件

除如上文所述由受託人指示外，美國存託股票持有人將不能於AMTD股東大會上行使投票權，除非彼等交回其美國存託股票及撤回AMTD A類股份。

### 有關AMTD的財務資料

根據AMTD按照國際財務報告準則編製的截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之AMTD已刊發綜合財務報表(乃摘錄自AMTD招股章程)及截至二零一九年九月三十日止九個月之AMTD已刊發簡明綜合財務報表(乃摘錄自其截至二零一九年九月三十日止九個月之中期業績)，AMTD之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日		截至
	止財政年度		二零一九年
	二零一七年	二零一八年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	止九個月
			港幣千元
收入	1,033,164	723,226	1,042,008
除稅前盈利	808,585	608,965	881,073
除稅後盈利	673,372	525,126	741,343

	於十二月三十一日		於二零一九年
	二零一七年	二零一八年	九月三十日
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	6,041,617	7,107,190	7,086,735
總負債	3,372,341	3,912,788	1,130,195
資產淨值	2,669,276	3,194,402	5,956,540

於二零一九年九月三十日，每股AMTD普通股的資產淨值約為港幣25.5元(約3.27美元)。AMTD自其美國存託股票於二零一九年八月上市以來概無宣派任何股息。

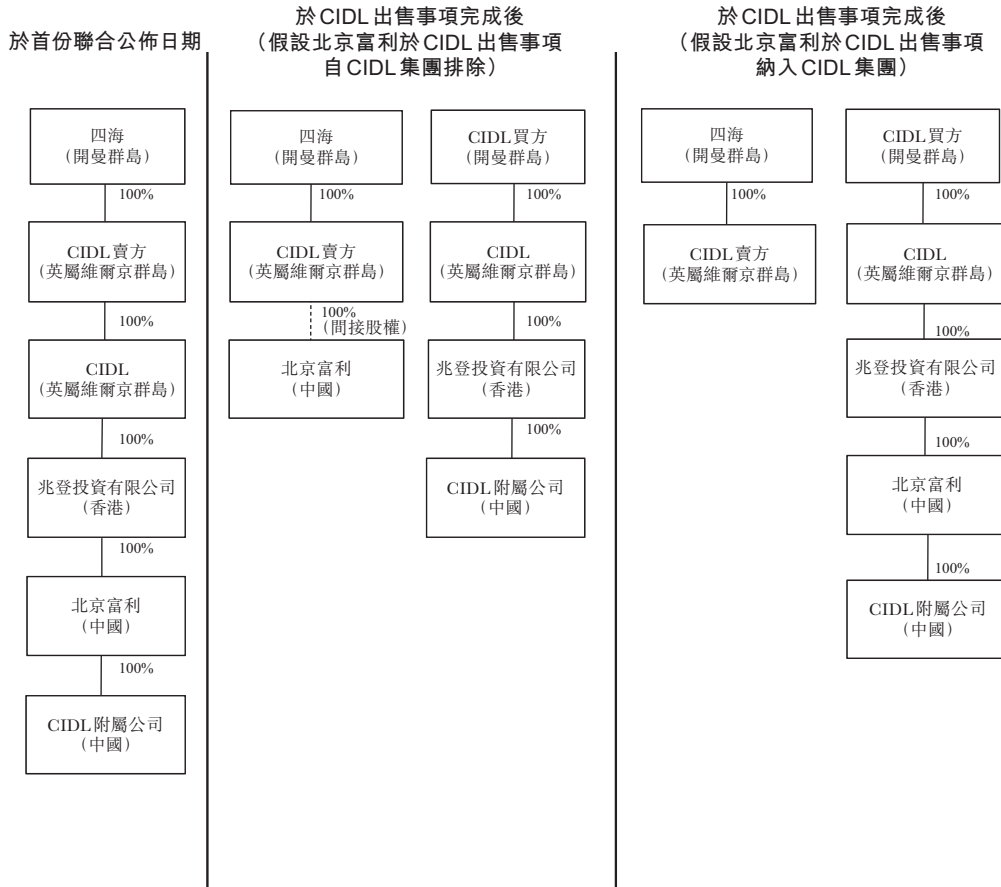
有關進一步詳情請參閱本通函附錄三「AMTD之財務資料」。

### 有關CIDL集團的資料

CIDL為一間投資控股公司。自成立以來，CIDL附屬公司並無開展任何業務(墊付成都富薈債項除外)。CIDL附屬公司持有的主要資產為成都富薈債項。

## 董 事 會 函 件

於首份聯合公佈日期及於CIDL出售事項完成後CIDL集團於下列情況的股權架構載列如下：



茲提述相關集團公司刊發日期為二零二零年一月十六日的聯合公佈、四海刊發日期為二零二零年三月五日之通函及日期為二零二零年三月二十四日之公佈。

於二零二零年一月十六日，CIDL附屬公司作為原告人基於CIDL附屬公司按金協議、CIDL附屬公司貸款協議及第二份CIDL附屬公司貸款協議之若干違反指稱事項針對包括但不限於遠成物流及其控股股東之若干被告人送呈的民事起訴狀已獲四川省成都市中級人民法院正式受理。CIDL賣方已於CIDL出售協議中向CIDL買方披露該等潛在法律訴訟。其後據四川省成都市中級人民法院告知，三項民事起訴狀將轉讓予上海市第三中級人民法院，理由為上海市第三中級人民法院已正式受理遠成物流債權人提交之將遠成物流清盤之申請。於最後實際可行日期，民事起訴狀的法律程序仍在進行中。

---

## 董事會函件

---

CIDL 附屬公司為民事起訴狀的原告人。民事起訴狀的任何賠償或產生的任何虧損將歸於 CIDL 附屬公司。於 CIDL 出售事項完成後，CIDL 買方(作為 CIDL 附屬公司的間接實益擁有人)將有權保留民事起訴狀的賠償或將負責民事起訴狀產生的任何虧損。然而，倘 CIDL 出售事項並無完成，CIDL 附屬公司仍將透過四海作為世紀城市的一間附屬公司，而四海將有權保留民事起訴狀的賠償或將負責民事起訴狀產生的任何虧損。

倘 CIDL 出售事項並無完成，倘於民事起訴狀中授予 CIDL 附屬公司的補救金額少於成都富薈債項，則四海集團將確認成都富薈債項金額超過民事起訴狀中授予 CIDL 附屬公司的補救金額的部分所產生的虧損，惟有待評估所授出補救金額是否可收回。相反，倘授出的補救金額高於成都富薈債項的金額，則四海集團將確認收益，惟有待評估所授出補救金額是否可收回。倘 CIDL 出售事項完成，則民事起訴狀的結果將不會對四海集團產生財務影響。

於 CIDL 出售事項完成之前，由於 CIDL 附屬公司仍為四海集團的成員公司，故四海將負責處理民事起訴狀。根據 CIDL 出售協議，於 CIDL 出售事項完成後，CIDL 買方將委任 CIDL 賣方指定的人士作為唯一及獨家收款代理人收取成都富薈債項。因此，四海集團將於 CIDL 出售事項完成後代表 CIDL 買方繼續處理民事起訴狀。

### 有關酒店控股集團的資料

酒店控股公司(緊接酒店權益出售事項完成前由百富控股全資擁有)為一間於英屬維爾京群島成立之有限公司。酒店控股公司之 50% 股權權益已根據酒店權益出售協議售予酒店買方，而該 50% 股權權益已根據日期為二零二零年二月七日之指讓契據進一步指讓予第二項四海股份買方。酒店控股公司為遠亨的唯一實益擁有人，而遠亨則持有該酒店。

酒店控股集團從事該酒店的投資及發展，該酒店之主要規格如下：

位置： 香港上環文咸西街 5 至 7 號及永樂街 169 至 171 號

客房數目： 98 間客房及套房(162 個客房單元)

層數： 32 層(包括地庫及地面)

樓面面積： 約 5,236 平方米

發展項目面積： 約 6,838 平方米

## 董事會函件

該酒店之佔用許可證已於二零一九年十一月十九日獲發出。預期該酒店將於二零二零年六月三十日之前取得酒店牌照。

### 有關酒店控股集團的財務資料

根據酒店控股集團之財務資料，酒店控股集團截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止財政年度之主要財務資料載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
收入	-	-	-
除稅前/後虧損	72	71	1,601

	於十二月三十一日		
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
總資產	307,730	438,480	574,446
總負債	646,978	777,799	915,366
負債淨額	339,248	339,319	340,920

### 有關其他對手方之資料

首項四海股份買方為一間於開曼群島註冊成立之公司，主要從事(其中包括)投資活動，並專注於金融機構、互聯網技術及基礎設施等方面。Qu Xiao Chuan先生為在多個行業進行投資之企業家及擁有首項四海股份買方90%股權權益之最終實益擁有人。

第二項四海股份買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司及酒店買方及AMTD股份賣方的全資附屬公司。第二項四海股份買方主要從事投資控股。

CIDL買方為一間於開曼群島註冊成立之公司，亦為一間投資控股公司。叢林先生為在多個行業進行投資之企業家及CIDL買方之最終實益擁有人。誠如AMTD招股章程所披露，叢林先生為L.R. Capital Management Company (Cayman) Limited之董事，該公司間接擁有AMTD股份賣方已發行股份總數之61.6%。

## 董事會函件

AMTD 股份賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為 AMTD 之控股股東。誠如 AMTD 招股章程所披露，AMTD 股份賣方之股東包括 Infinity Power Investments Limited (由蔡志堅先生 (AMTD 之董事會主席兼行政總裁) 全資擁有之公司) 及 L.R. Capital Financial Holdings Limited (由 L.R. Capital Management Company (Cayman) Limited 最終控制)。Infinity Power Investments Limited 及 L.R. Capital Financial Holdings Limited 分別擁有 AMTD 股份賣方已發行股份總數的 32.5% 及 61.6%。AMTD 股份賣方根據上市規則第 14A.20 條被視為四海之關連人士。於最後實際可行日期，百富控股集團於 5,674,000 股 AMTD A 類股份中擁有權益，而富豪集團擁有 461,538 股 AMTD A 類股份及由 AMTD 股份賣方發行並於聯交所上市 (股份代號：5222) 的價值 14,100,000 美元的 7.625% 優先永續證券的權益。

酒店買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，並為 AMTD 股份賣方之全資附屬公司。酒店買方主要從事投資控股。

除上文及本通函所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，首項四海股份買方、第二項四海股份買方、CIDL 買方、AMTD、AMTD 股份賣方及酒店買方 (a) 並無相互持有各自之股份；及 (b) 各自與世紀城市及其關連人士無關。

### 首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓之財務影響

根據相關會計準則指引，首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓與 AMTD 首項收購事項及 AMTD 第三項收購事項被視為聯繫交易。根據於附錄六—世紀城市集團之未經審核備考財務資料採納之假設，於 AMTD 首項收購事項及 AMTD 第三項收購事項完成後，AMTD 首項股份及 AMTD 第三項股份之公平值總額與 AMTD 首項收購事項及 AMTD 第三項收購事項之代價總額相同，世紀城市集團之資產將增加約港幣 1,000,100,000 元。除上文「首項四海股份轉讓之財務影響」一節所述世紀城市集團資產增加的實際影響外，由於 AMTD 首項股份之公平值與 AMTD 首項收購事項於其完成後之代價之間之實際差額，於 AMTD 第三項收購事項完成後，世紀城市集團之資產實際增加 (i) 較多，倘 AMTD 第三項股份之公平值高於 AMTD 第三項收購事項之代價或 (ii) 較少，倘 AMTD 第三項股份之公平值低於 AMTD 第三項收購事項之代價。首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓之總代價分別港幣 374,000,000 元及港幣 626,100,000 元高於首項四海股份及第二項四海股份於二零一九年十二月三十一日資產淨值分別約港幣 39,600,000 元及港幣 66,300,000 元 (根據於二零一九年十二月三十一日每股四海股份資產淨值港幣 0.18 元計算，如四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所披露)。然而，由於四海於完成後將仍為世紀城市之附屬公司，落實首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓將不會對世紀城市的綜合全面收益表造成影響。於首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓完成後，四海之財務報表將繼續綜合計入世紀城市之財務報表。



## 董事會函件

### 對四海股權架構之影響

下表載列(a)於最後實際可行日期(包括完成首項四海股份轉讓)；(b)假設於第二項四海股份轉讓完成前轉換50,000,000股四海可換股優先股為50,000,000股四海股份；及(c)緊隨第二項四海股份轉讓完成後(假設四海股權架構於第二項四海股份轉讓完成前並無其他變動)四海之股權架構，惟僅供說明用途：

四海股東	於最後實際可行日期 (包括完成首項四海股份轉讓)		假設於第二項 四海股份轉讓完成前 轉換50,000,000股四海可換股 優先股為50,000,000股四海股份		緊隨第二項四海 股份轉讓完成後	
	四海股份數目	%	四海股份數目	%	四海股份數目	%
百富控股集團(附註)	2,552,316,716	57.83	2,602,316,716	58.30	2,233,996,716	50.05
富豪集團	531,858,000	12.04	531,858,000	11.91	531,858,000	11.91
小計	3,084,174,716	69.87	3,134,174,716	70.21	2,765,854,716	61.96
四海董事	3,649,101	0.08	3,649,101	0.08	3,649,101	0.08
第二項四海股份買方	-	-	-	-	368,320,000	8.25
其他股東(包括首項四海股份買方)	1,326,102,555	30.05	1,326,102,555	29.71	1,326,102,555	29.71
總計	<u>4,413,926,372</u>	<u>100.00</u>	<u>4,463,926,372</u>	<u>100.00</u>	<u>4,463,926,372</u>	<u>100.00</u>

附註：百富控股集團有意於第二項四海股份轉讓完成前轉換其四海可換股優先股之若干數額為四海股份，以便於緊接第二項四海股份轉讓完成前維持其當時於四海股份之持股量多於50%。

### AMTD首項收購事項、AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項之財務影響

AMTD將不會成為世紀城市之附屬公司，而於AMTD首項收購事項、AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項完成後，其財務報表將不會綜合計入世紀城市之財務報表。於AMTD A類股份之投資將確認為指定按公平值計入其他全面收益之股本投資，及有關投資產生之後續損益將於世紀城市之綜合財務報表之其他全面收益入賬。

### 對AMTD股權架構之影響

下表載列(a)於最後實際可行日期(包括完成AMTD首項收購事項)；及(b)緊隨AMTD第二項收購事項完成後；及(c)緊隨AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項完成後(假設AMTD股權架構於AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項完成前並無其他變動)AMTD之股權架構，僅供說明之用：

董事會函件

	於最後實際可行日期 (包括完成AMTD首項收購事項)		緊隨AMTD第二項 收購事項完成後		緊隨AMTD第二項收購事項及 AMTD第三項收購事項完成後	
	AMTD 股份數目	佔AMTD 股份類別 之概約 百分比 (%)	AMTD 股份數目	佔AMTD 股份類別 之概約 百分比 (%)	AMTD 股份數目	佔AMTD 股份類別 之概約 百分比 (%)
<b>AMTD 之股東</b>						
<b>AMTD A 類股份</b>						
富豪集團	461,538	1.0%	461,538	0.9%	461,538	0.2%
百富控股集團						
(不包括四海集團)	5,674,000	12.1%	5,674,000	10.7%	15,174,000	6.2%
四海集團	-	-	6,069,000	11.5%	6,069,000	2.5%
其他股東	6,135,538	13.1%	12,204,538	23.1%	21,704,538	8.8%
	40,623,313	86.9%	40,623,313	76.9%	40,623,313	16.5%
小計	46,758,851	100.0%	52,827,851	100.0%	62,327,851	25.4%
<b>AMTD B 類股份</b>						
持有人	198,852,628	100.0%	192,783,628	100.0%	183,283,628	74.6%
總計	245,611,479	100.0%	245,611,479	100.0%	245,611,479	100.0%

### 該等交易之財務影響

有關該等交易對世紀城市集團造成的備考影響及相關編製基準載列於本通函附錄六「世紀城市集團未經審核備考財務資料」。

### 資產及負債

誠如本通函附錄六世紀城市未經審核備考財務資料所載，假設股份相關交易、CIDL相關交易及AMTD第三項股份互換已於二零一九年十二月三十一日完成，落實股份相關交易、CIDL相關交易及AMTD第三項股份互換將導致世紀城市集團之總資產由約港幣46,903,600,000元增至約港幣47,873,400,000元、世紀城市集團之總負債由約港幣25,073,900,000元減至約港幣25,044,200,000元及世紀城市集團之資產淨額由約港幣21,829,700,000元增至約港幣22,829,200,000元。有關世紀城市集團未經審核備考財務資料之進一步詳情載於本通函附錄六。

### 盈利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，世紀城市集團錄得純利(扣除非控權權益前)約港幣326,000,000元。根據如本通函附錄六所載世紀城市之未經審核備考財務資料，假設該等交易已於二零一九年一月一日完成，世紀城市集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合純利(扣除非控權權益前)約為港幣272,600,000元。

### V. 該等交易之理由及裨益

董事認為，首項四海股份轉讓及第二項四海股份轉讓將允許四海擴大其股東基礎及引入首項四海股份買方及第二項四海股份買方作為其新的策略投資者，從而將有可能改善四海股份整體的相關內置流動性。

CIDL集團之主要資產包括CIDL附屬公司按金、CIDL附屬公司貸款融資及第二份CIDL附屬公司貸款融資，其與四海集團之核心業務活動無關。誠如四海日期為二零一九年十二月二十日之公佈所載，於終止與可能買家進行關於CIDL全部權益之磋商後，四海正積極尋求其他機會以出售其於CIDL關於物流業務之權益。因此，董事認為，成功落實CIDL相關交易將讓四海集團成功變現綁定於非核心資產之資金，以作重新部署於AMTD之用。

首項四海股份轉讓、第二項四海股份轉讓及CIDL出售事項產生或將予產生的所得款項已經及將用於AMTD股份收購事項，並經計及富豪集團於461,538股AMTD A類股份之中擁有之權益，預期將導致世紀城市集團(包括百富控股集團、富豪集團及四海集團)於最後實際可行日期合共持有(a)AMTD已發行股本總額約8.8%；(b)AMTD已發行股本總額所代表總投票權約0.6%；及(c)AMTD A類股份約34.8%(假設AMTD第二項收購事項及AMTD第三項收購事項於最後實際可行日期已完成)。董事認為，AMTD第三項收購協議項下擬進行交易將加強AMTD與世紀城市集團之間的長期策略性關係。由於AMTD為一個上市金融服務平台，該平台佔據有利位置，可把握來自亞太地區的商業銀行業務機會。世紀城市集團可受惠於AMTD於金融行業的專長。四海藉由與AMTD建立策略合作關係，正尋求機會擴闊及多元化其投資組合。預期AMTD能夠為世紀城市集團的資本化計劃提供幫助，且可為世紀城市集團引入潛在的投資機會以擴大及多元化其投資組合。於最後實際可行日期，世紀城市及AMTD並無就世紀城市的資本化計劃或為世紀城市集團引入潛在的投資機會而進行任何磋商或訂立任何協議或諒解。

AMTD第三項股份互換為世紀城市集團提供機會重新分配其現有資源；以作部署於AMTD之用，且不會影響其於四海之控股地位以及現金狀況。

根據該酒店之協定價值港幣1,200,000,000元，世紀城市集團已就酒店權益出售事項錄得約港幣491,400,000元的收益(除稅及非控權權益前)。酒店權益出售完成後，有關出售收益已計入世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。世紀城市集團可透過進行酒店相關交易而進一步加強其現金狀況及減低負債。

經考慮上述因素，董事認為，個別地或整體落實該等交易符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。

### VI. 上市規則之涵義

#### A. 股份相關交易

##### 首項四海股份轉讓

根據上市規則第十四章，首項四海股份轉讓為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為首項四海股份賣方乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關首項四海股份轉讓之最高適用百分比率超過5%惟不足25%，故首項四海股份轉讓構成世紀城市之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

##### AMTD 首項收購事項

根據上市規則第十四章，AMTD 首項收購事項為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為百富金融乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關AMTD 首項收購事項之最高適用百分比率超過25%惟不足100%，故AMTD 首項收購事項項下擬進行之交易構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

#### B. CIDL 相關交易

##### CIDL 出售事項

根據上市規則第十四章，CIDL 出售事項為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為CIDL 賣方乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關CIDL 出售事項之最高適用百分比率均超過5%惟不足25%，故CIDL 出售事項構成世紀城市之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

##### AMTD 第二項收購事項

根據上市規則第十四章，AMTD 第二項收購事項為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為AMTD 第二項買方乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關AMTD第二項收購事項之最高適用百分比率超過25%惟不足100%，故AMTD第二項收購事項構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

### C. 酒店相關交易

#### 酒店權益出售事項

根據上市規則第十四章，酒店權益出售事項(包括酒店認購期權，惟不包括酒店認沽期權)為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為百富控股乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關酒店權益出售事項(包括酒店認購期權，惟不包括酒店認沽期權)之最高適用百分比率均超過5%惟不足25%，故酒店權益出售事項構成世紀城市之一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報及公佈規定。

#### 酒店財務資助

根據上市規則第十四章，提供酒店財務資助為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為百富控股作為補足貸款之貸款人，乃為世紀城市之附屬公司，以及百利保及富豪作為擔保之擔保人，乃為世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關酒店財務資助之最高適用百分比率超過25%惟不足100%，故酒店財務資助構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

### D. AMTD 第三項股份互換

#### 第二項四海股份轉讓

根據上市規則第十四章，第二項四海股份轉讓為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為第二項四海股份賣方乃世紀城市之附屬公司。

由於世紀城市就有關第二項四海股份轉讓之最高適用百分比率超過25%惟不足75%，故第二項四海股份轉讓構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

#### AMTD 第三項收購事項

根據上市規則第十四章，AMTD第三項收購事項為世紀城市之一項須予公佈交易，原因為百富金融乃世紀城市之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

由於世紀城市有關AMTD第三項收購事項之最高適用百分比率超過25%惟不足100%，故AMTD第三項收購事項項下擬進行之交易構成世紀城市之一項主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

### E. 合併計算

誠如首份聯合公佈所披露，當就計算適用百分比率而將股份相關交易、CIDL相關交易及酒店相關交易視為整體考慮時，世紀城市就有關(a)AMTD首項收購事項、AMTD第二項收購事項及酒店財務資助之最高適用百分比率合共超過25%惟不足100%；及(b)首項四海股份轉讓、CIDL出售事項及酒店權益出售事項之最高適用百分比率合共超過25%惟不足75%。因此，股份相關交易、CIDL相關交易及酒店相關交易構成世紀城市之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

誠如第二份聯合公佈所披露，當就計算適用百分比率而將該等交易視為整體考慮時，世紀城市就有關(a)AMTD股份收購事項及酒店財務資助之最高適用百分比率合共超過100%；及(b)首項四海股份轉讓、第二項四海股份轉讓、CIDL出售事項及酒店權益出售事項之最高適用百分比率合共超過75%。因此，AMTD第三項股份互換構成世紀城市之一項非常重大收購事項及一項非常重大出售事項，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公佈及股東批准規定。

### VI. 一般事項

世紀城市已於二零一九年十二月三十一日從其一批有緊密聯繫之世紀城市股東獲得股份相關交易、CIDL相關交易及酒店相關交易之書面批准，於二零一九年十二月三十一日，該批有緊密聯繫之世紀城市股東擁有世紀城市合共約58.7%已發行股本。該批有緊密聯繫之世紀城市股東包括羅旭瑞先生本人(其於二零一九年十二月三十一日個人擁有世紀城市已發行股本約3.5%)及由羅旭瑞先生於二零一九年十二月三十一日完全或大部分擁有及控制之公司，包括(a)Grand Modern Investments Limited(擁有世紀城市已發行股本約50.9%)、(b)福島有限公司(擁有世紀城市已發行股本約0.1%)、(c)置邦有限公司(擁有世紀城市已發行股本約1.5%)、(d)瑞圖有限公司(擁有世紀城市已發行股本約2.1%)，及(e) YSL International Holdings Limited(擁有世紀城市已發行股本約0.6%)。

---

## 董 事 會 函 件

---

股東特別大會將予舉行，以供世紀城市股東考慮及酌情批准 AMTD 第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及 AMTD 第三項收購事項)。本通函旨在向世紀城市股東提供(其中包括)(a)該等交易之進一步資料；(b)讓世紀城市股東考慮及酌情批准有關 AMTD 第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及 AMTD 第三項收購事項)之普通決議案之股東特別大會通告。

本公司謹訂於二零二零年四月二十四日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街 88 號富豪香港酒店舉行股東特別大會，會上將提呈有關 AMTD 第三項股份互換之普通決議案，召開大會之通告載於本通函第 N-1 至第 N-2 頁。

根據上市規則第 13.39(4)條，世紀城市股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。投票表決結果將刊載於世紀城市及聯交所之網站。

隨本通函附上股東特別大會之委任代表表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會並於會上投票，務請按照其上印備的指示填妥隨附委任代表表格，並盡早交回世紀城市在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東 183 號合和中心 54 樓，在任何情況下須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間 48 小時前送達。閣下在填交委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

世紀城市股東及世紀城市潛在投資者務請知悉，CIDL 相關交易(包括 CIDL 出售事項及 AMTD 第二項收購事項)尚未完成及 AMTD 第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及 AMTD 第三項收購事項)有待達成若干條件，方告作實，故有關交易不一定會進行。世紀城市股東及世紀城市潛在投資者於買賣世紀城市之證券時，務請審慎行事。

### VII. 豁免遵守上市規則第 14.69(4)(a)(i) 及 14.69(7) 條

根據上市規則第 14.69(4)(a)(i) 條，世紀城市須根據相關上市規則之規定於其通函載入緊接刊發通函前三個財政年度各年有關業務、公司之會計師報告。

根據上市規則第 14.69(7) 條，世紀城市須根據相關上市規則之規定於其通函載入有關(其中包括)業務業績、公司之討論及分析。



---

## 董事會函件

---

董事認為，基於以下原因，嚴格遵守上述有關根據相關上市規則之規定載入AMTD會計師報告以及討論及分析之規定對世紀城市而言並不切實可行：

- (a) 世紀城市將不會對AMTD及其附屬公司擁有控制權或重大影響力以及AMTD將不會於AMTD股份收購事項完成後成為世紀城市之一間附屬公司；
- (b) AMTD為一間上市公司及其美國存託股票於紐約證券交易所上市，而AMTD任何資料刊發均受(其中包括)紐約證券交易所規則及規例監管；及
- (c) AMTD並非AMTD股份收購事項之訂約方及其並無合約責任協助世紀城市遵守上市規則之規定。

儘管存在上述之不切實可行之情況，為向世紀城市股東提供相關資料以對該等交易作出適當知情評估，世紀城市已於本通函轉載AMTD於美國證券交易委員會網站刊發之以下資料(統稱「**相關財務資料**」)，作為相關上市規則規定資料之替代披露：

- (a) 如AMTD招股章程所披露，根據國際財務報告準則編製之AMTD截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核財務報表；
- (b) 如AMTD招股章程所披露，AMTD管理層就其截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度之財務業績之討論及分析；
- (c) AMTD截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核簡明財務報表，即AMTD最近期刊發之財務資料；及
- (d) AMTD管理層就其截至二零一九年九月三十日止九個月之財務業績之討論及分析。

董事認為，相關財務資料將為世紀城市股東提供評估AMTD財務業績及地位所必要之充足資料，以及有關資料將與在根據相關上市規則之規定編製AMTD獨立會計師報告的情況下所提供之披露資料大致相稱。

因此，世紀城市向聯交所申請且聯交所授出嚴格遵守上市規則第14.69(4)(a)(i)及14.69(7)條之豁免，故世紀城市毋須於本通函載入AMTD之會計師報告以及討論及分析。

**VIII. 推薦建議**

董事認為，該等交易及其項下擬進行交易之條款屬公平合理，且符合世紀城市及世紀城市股東之整體利益。因此，董事建議閣下投票贊成股東特別大會通告所載有關AMTD第三項股份互換(包括第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項)之普通決議案。

**IX. 其他資料**

謹請閣下垂注本通函各附錄內所載的其他資料。

此致

世紀城市列位股東 台照

代表董事會

**Century City International Holdings Limited**

主席

羅旭瑞

謹啟

二零二零年三月三十一日

## 1. 財務資料

世紀城市集團截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料分別於世紀城市截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報以及世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈披露。上述世紀城市集團之財務資料已於聯交所網站 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk)) 及世紀城市網站 (<http://www.centurycity.com.hk>) 公佈。請參考下列超連結：

- (i) 世紀城市截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第66至194頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804271948\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltn201804271948_c.pdf)
- (ii) 世紀城市截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第65至210頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904292070\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0429/ltn201904292070_c.pdf)
- (iii) 世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(第20至40頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601816\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601816_c.pdf)

## 2. 債務

於二零二零年二月二十九日(即就本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時，世紀城市集團有未償還借款約港幣20,771,100,000元，即(i)由世紀城市集團之若干物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存(於二零一九年十二月三十一日，總賬面淨值約港幣34,193,900,000元)所抵押及擔保之銀行貸款約港幣17,981,200,000元，(ii)根據富豪一項1,000,000,000美元中期票據計劃已發行之無抵押票據350,000,000美元(約港幣2,728,400,000元)及(iii)租賃負債港幣61,500,000元。

除租賃負債外，世紀城市集團所有上述未償還借款均由世紀城市或世紀城市若干附屬公司提供擔保。

於二零二零年二月二十九日，世紀城市集團就授予一間聯營公司的銀行融資港幣357,200,000元(已全數動用)提供的公司擔保擁有或然負債。此外，該等擔保乃由世紀城市集團就銀行就若干物業發展項目發行之於二零二零年二月二十九日為數港幣22,900,000元之需求及履約保證金向若干銀行作出。

此外，四海集團亦就於二零二零年二月二十九日向其物業的若干買方授出的按揭融資約人民幣360,200,000元(港幣402,300,000元)向銀行提供擔保。

除上文所披露者及集團內公司間負債外，世紀城市集團於二零二零年二月二十九日營業時間結束時並無任何未償還按揭、押記、債權證、銀行貸款及透支、債務證券或貸款票據或其他同類債務、已發行或發行在外或獲同意將予發行之貸款資本、融資租賃、承兌負債或承兌信貸或任何融資租賃承擔，或任何擔保或其他重大或然負債。

### 3. 營運資金

董事認為，在無不可預見之情況下，該等交易完成後和計及內部資源及世紀城市集團可動用之現有銀行融資後，世紀城市集團擁有充裕營運資金以應付其現時所需，即自本通函日期起計未來最少十二個月之需要。

### 4. 重大不利影響

除本通函所披露者外，直至最後實際可行日期(包括該日)，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(即世紀城市集團最新公佈的經審核財務報表之編製日期)以來世紀城市集團之財務或貿易狀況有任何重大不利影響。

### 5. 世紀城市集團之財務及貿易前景

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由世紀城市作為世紀城市集團之最終控股公司。於最後實際可行日期，世紀城市於百利保持有約62.3%股權，而世紀城市集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於最後實際可行日期，百利保持有上市附屬公司富豪約69.3%股權，該公司主要營運世紀城市集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.6%權益，富豪產業信託目前擁有在香港營運中的全部九間富豪及富薈酒店。

世紀城市集團之物業發展業務主要透過百富控股(百利保與富豪各自持有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為世紀城市之附屬公司，故百富控股實際上亦為世紀城市之附屬公司。於最後實際可行日期，百富控股持有四海約72.5%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦持有四海集團發行的可換股債券。四海因而亦為世紀城市集團之上市成員公司，其主要在中國從事物業發展及其他投資業務。有關世紀城市集團成員公司之前景的詳細資料載列於下文。

## 百利保集團

由於為遏止冠狀病毒擴散之措施使然，儘管新住宅單位一手銷售仍然獲得良好反應，最近數月香港房地產市場整體而言相對淡靜。隨著疫情過去及投資者恢復信心，市場活動將逐步復甦。鑒於私人樓宇發展土地供應之預期持續短缺且潛在需求強勁，香港住宅物業市場前景仍然樂觀。儘管近期環球市場波幅擴大，百利保集團仍然抱持信心對目前於香港及中國進行之多項發展項目於未來數年可貢獻可觀盈利及現金流，藉而確保百利保集團在困難及挑戰重重之環境中保有明朗前景。富豪集團及四海集團為百利保之附屬公司集團。該等公司之前景於下文進一步載列。

## 富豪集團

近期爆發之新型冠狀病毒對整體業務、消費開支及全球供應鏈造成嚴重干擾。預期中國經濟增長將進一步放緩，肇因為工人生產力增長下滑以及外圍不利因素。在不明朗因素增加情況下，中國中央政府經已制定及實施多項支持措施以振興經濟，包括減稅、降息及增加公共投資開支。

香港消費及旅遊相關行業於本年度開首幾個月繼續因經濟不景及冠狀病毒疫情而受到重大打擊，此等行業已錄得失業率上升。除尚未解決之內部社會問題外，冠狀病毒擴散以及中美之間或會出現之貿易磨擦將繼續影響環球經濟及金融市場，並會對香港經濟表現造成不利影響。為緩減經濟衰退及失業率上升之衝擊，香港政府已提出多項措施以扶助商家及刺激消費。

由於冠狀病毒疫情近期已於世界各地超過一百個國家爆發，全球社會及經濟活動以及跨境交通受到嚴重影響。富豪集團已及時採取措施，以精簡其經營架構及降低經營成本。除非冠狀病毒疫情能夠及時受控，否則本年度業務前景並不樂觀。

長遠而言，作為亞太區主要商業服務及物流樞紐，香港仍然會受惠於「一帶一路」倡議、人民幣國際化以及發展粵港澳大灣區帶來之重大商機。當冠狀病毒疫情減退，且香港社會動盪漸趨平息，香港經濟應有力反彈並重拾活力。富豪集團將繼續審慎管理資源，使其處於有利位置以應對目前挑戰，並可於經濟恢復時或會出現之商機中得益。

## 四海集團

近月爆發之新型冠狀病毒對整體業務、消費開支及全球供應鏈造成嚴重干擾。預期中國經濟增長將進一步放緩，乃因為勞工生產力增長下滑以及外圍不利因素。面對許多不明朗因素，中國中央政府經已制定及落實多項支持措施以重振經濟，包括減稅、減息及增加公共投資開支。就抑制冠狀病毒擴散而採取之措施導致中國房地產市場過去數月內實際上停頓，惟預期市場活動將於本年度第二季度在疫情受控後逐步恢復。

直至最後實際可行日期，於成都之富豪國際新都薈發展項目第三期之住宅單位訂約預售之銷售總額約為人民幣1,229,000,000元(港幣1,337,000,000元)，其中約人民幣937,000,000元(港幣1,019,000,000元)已根據預售合約支付予四海集團以作按金。於成都之富豪國際新都薈第三期首七幢住宅大樓未出售單位之預售仍在進行中，同時餘下之三幢住宅大樓以及於此同一發展項目內之其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃將於今年稍後推出。於天津之富豪新開門其中一幢寫字樓大樓單位之預售計劃亦預定於今年年底前推出。隨著此等項目逐步落成且單位交付予買家後，將會於未來數年內為四海集團貢獻重大盈利及現金流。

## 一般事項

誠如世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈所載，鑒於全球金融市場近期相當波動，本年度展望將無可避免地被不明朗因素籠罩。然而，世紀城市集團整體已於過去數年間建立穩健及均衡之資產及業務組合，為應付未來挑戰作好準備。

## 1. 世紀城市集團截至二零一九年十二月三十一日止年度管理層之討論及分析

下文載列主要摘錄自世紀城市截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(「二零一九年全年業績公佈」)之世紀城市集團管理層之討論及分析。

### 1.1 財務業績

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，世紀城市集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣174,900,000元，略高於去年所錄得之盈利港幣174,800,000元。

於二零一九年內，世紀城市集團整體仍能保持穩定表現。經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)為港幣1,302,900,000元(二零一八年：港幣2,016,600,000元)。經計及來自金融資產及出售一於香港之酒店發展項目50%權益之收益，世紀城市集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之減除折舊及攤銷前所得之經營業務盈利為港幣1,571,900,000元(二零一八年：港幣1,580,300,000元)。由於世紀城市集團於香港之酒店經營物業均由世紀城市集團擁有及經營，乃於世紀城市集團之綜合財務報表內分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折舊費用以符合適用會計準則。因此，於截至二零一九年十二月三十一日止財務年度內已就該等酒店物業計提折舊費用合共港幣567,900,000元(二零一八年：港幣543,700,000元)，儘管該等折舊費用對現金流量並無影響，惟已對所呈報之整體盈利構成影響。

### 1.2 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由世紀城市作為世紀城市集團之最終控股公司。

於二零一九年十二月三十一日，世紀城市於百利保持有約62.3%股權，而世紀城市集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。於二零一九年十二月三十一日，百利保持有上市附屬公司富豪約69.3%股權，該公司主要營運世紀城市集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.6%權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之九間富豪及富薈酒店。

世紀城市集團之物業發展業務主要透過百富控股進行。由於富豪為世紀城市之附屬公司，故百富控股實際上亦為世紀城市之附屬公司。於二零一九年十二月三十一日，百富控股持有四海約75.7%實益控股權益(包括於其四海股份及四海可換股優先股之權益)，此外亦持有四海集團發行的可換股債券。四海因而亦為世紀城市集團之上市成員公司，其主要專注在中國之物業及其他投資業務。

世紀城市集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時亦擁有1支共有3架客機之機隊，全部均按經營租賃租出。儘管近期因冠狀病毒爆發帶來影響，世紀城市集團依然對全球航空業之長遠增長抱持合理正面的期望。

於首份聯合公佈內，百富控股之全資附屬公司(作為賣方)於二零一九年十二月三十一日與首項四海股份買方訂立協議，內容有關按每股四海股份港幣1.70元之價格，出售220,000,000股已發行四海股份，總代價為港幣374,000,000元。與此同時，百富金融(百富控股之另一間全資附屬公司，作為買方)與AMTD股份賣方訂立AMTD首項收購協議，內容有關按每股8.45美元之價格，購買5,674,000股AMTD A類股份，總代價為47,900,000美元(相等於約港幣374,000,000元)。美國存託股票(AMTD A類股份可轉換為該類股票)在紐約證券交易所上市。兩項交易均已於二零二零年一月十日完成，而首項四海股份轉讓所得款項已用於購買AMTD首項收購事項項下之AMTD首項股份。

誠如首份聯合公佈所另行披露，四海集團於二零一九年十二月三十一日與CIDL買方訂立CIDL出售協議，內容有關出售CIDL股份及CIDL貸款，而就CIDL出售事項將予收取之所得款項亦擬用於收購AMTD第二項收購事項項下之AMTD第二項股份。有關此項交易之進一步詳情載於本通函「董事會函件」內。

其後，於二零二零年一月二十四日，百富控股(作為賣方)與第二項四海股份買方訂立第二項四海股份轉讓協議，內容有關按相同價格每股四海股份港幣1.70元，進一步出售合共368,320,000股四海股份，總代價為約港幣626,100,000元。於同日，百富金融財務(作為買方)亦與AMTD股份賣方訂立AMTD第三項收購協議，內容有關按每股8.45美元之價格，購買額外9,500,000股AMTD A類股份，總代價為80,300,000美元(相等於約港幣626,100,000元)。該等可能交易根據上市規則構成世紀城市一項非常重大收購事項及一項非常重大出售事項。

每股四海股份出售代價港幣1.70元遠高於該等股份於世紀城市集團賬目內之賬面成本。然而，由於四海將繼續為世紀城市集團之附屬公司，即使完成可能進一步出售四海股份，對世紀城市之損益或綜合全面收益表並無任何影響，惟該等出售事項將有助提升世紀城市股份之潛在資產淨值。

倘此等交易全部均妥善完成，百富控股集團(包括四海集團)將持有21,243,000股AMTD A類股份，相當於AMTD發行在外股本總額之8.6%，而AMTD股份賣方及其附屬



公司將持有四海現有股份約8.3%。世紀城市集團相信與AMTD建立之長遠策略合作關係讓世紀城市集團可透過AMTD金融服務平台把握其投資銀行之長才，另一方面，引入AMTD股份賣方作為四海之新策略投資者可望提升四海股份整體之相關內置流通性。

世紀城市集團於世紀創意科技集團(「世紀創意科技」)實際擁有合共48%權益(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過世紀城市之全資附屬公司持有之12%權益)，其為一家主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

直至最後實際可行日期，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容，於中國、香港及東南亞不同電視台均錄得高收視。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為「*Minecraft 我的世界*」首批授權的中國品牌之一，「*Minecraft 我的世界*」乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾180,000,000套。

作為擴展教育知識產權的一部分，世紀創意科技與中國的視頻內容創作者合作，並於二零一九年製作了逾800分鐘的中文學習及情緒智商課程，並於微信上累積了超過126,000名追隨者。

為在學校教育中培育全人發展及因應對優質國際教育的需求日增，世紀創意科技正與領先國際教育機構合作在中國提供優質教育。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助世紀創意科技躍升為中國頂尖教育供應商之一。

於二零一九年內，百利保、富豪、富豪產業信託及四海之營運表現及業務回顧之摘要如下。

### 1.2.1 百利保

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣282,600,000元，較去年所錄得之盈利港幣321,000,000元減少約12.0%。

經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)達致港幣1,294,200,000元，而二零一八年則錄得港幣2,002,100,000元。於年度內，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,545,300,000元，稍低於去年之比較金額港幣1,603,000,000元。由於百利保集團於香港之所有酒店物業均由百利保集團擁有及營運，該等酒店物業於百利保集團之綜合財務報表內被分類為物業、廠房及設備以及使用權資產，並須計提折

舊費用以符合適用的會計準則。因此，於年度內已就該等酒店物業計提折舊費用為港幣567,900,000元(二零一八年：港幣543,700,000元)。儘管該折舊費用對百利保集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。

受到本地社會事件影響，香港物業市場於截至二零一九年十二月三十一日止年度下半年顯著放緩。然而，除零售業物業市場受到最大影響外，其他行業樓價調整相對溫和。由於物業市場於二零一九年開首數個月相對活躍，二零一九年住宅物業總成交量仍較去年為高，反映香港住宅潛在需求強勁。

百利保集團之物業發展及投資業務主要透過百富控股進行，及於適當時候由富豪進行。

位於沙田九肚之富豪•山峯乃由百富控股發展之大型住宅項目，包括合共24間花園洋房、136個公寓單位，連同泊車位及會所設施。銷售計劃已於二零一九年年初展開，直至最後實際可行日期，2間洋房及18個公寓單位已經以較其發展成本相對吸引的價格訂約出售。於該等訂約銷售中，2間洋房及3個公寓單位已完成銷售交易，而該等物業亦已交付予買家。

誠如首份聯合公佈所另行披露，百富控股集團與AMTD股份賣方之全資附屬公司於二零一九年十二月三十一日訂立酒店權益出售協議，有關出售擁有位於香港上環之富薈上環II酒店之公司之50%股權權益，出售代價乃根據酒店物業之協定價值港幣1,200,000,000元計算。該酒店為擁有98間客房與套房(合共162個客房單元)之精選服務酒店，並由百富控股發展。該酒店之佔用許可證(入伙紙)已於二零一九年十一月獲發出，預期酒店牌照可於短期內取得。出售協議已於簽訂出售協議後於二零一九年十二月三十一日完成，而該出售事項所產生之盈利已反映於百利保集團回顧年度之業績內。

除位於沙田馬鞍山之We Go MALL獲保留為投資物業以賺取租金收入外，百富控股集團亦自行經營位於大角咀之富薈旺角酒店，其擁有288間客房，並已於二零一九年三月開始試業，酒店管理由富豪集團負責。

與此同時，百富控股亦正在發展兩項位於香港之商業/住宅項目。一項目位於筲箕灣金華街，發展工程正穩步進行中，而另一項目則位於長沙灣青山道，現正處於發展規劃階段。

### 1.2.2 富豪

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣454,600,000元，而上年度則錄得盈利港幣547,700,000元。

儘管富豪集團於二零一九年上半年取得令人滿意的經營業績，惟自二零一九年六月開始的本地社會動盪嚴重影響其核心酒店業務。儘管酒店營運業務盈利貢獻下跌部分受到來自金融資產組合之出售盈利及公平值收益增加之補償，富豪集團二零一九年度股東應佔綜合盈利仍然較二零一八年業績下跌約17%。於截至二零一九年十二月三十一日止年度內業務營運所達致之毛利為港幣1,015,700,000元(二零一八年：港幣1,213,700,000元)。年度內減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,318,900,000元(二零一八年：港幣1,327,400,000元)。由於富豪集團於香港之酒店物業均由富豪附屬公司擁有及自行營運，為符合適用會計準則，須計提折舊費用。本集團於香港之酒店組合於截至二零一九年十二月三十一日止年度內之折舊費用合共港幣484,700,000元(二零一八年：港幣479,900,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對所呈報之盈利產生不利影響。

### 酒店市場概覽

根據世界銀行集團最近之發表，二零一九年全球經濟增長顯著放緩，年度增長率已減弱至2.4%，乃多年來最低的增長率。投資及出口減少亦導致美國經濟增長放緩，原因為關稅增加導致貿易成本上漲。中國國內生產總值(GDP)增長於二零一九年減慢至6.1%，惟仍處於介乎6%至6.5%之目標範圍。於香港，由於自去年六月開始的本地社會動盪造成重大不利影響，加上全球經濟不景氣使情況進一步惡化，因此本地經濟於下半年開始出現衰退。二零一九年合計香港實質本地生產總值縮減1.2%，乃自二零零九年以來首次出現年度跌幅。

儘管訪港旅客總人數於二零一九年首六個月維持增長，惟情況於下半年急轉直下。因此，二零一九年全年合計訪港旅客按年下跌14.2%至僅55,900,000人次。過夜旅客總數達23,800,000人次，按年下跌18.8%。中國內地旅客總數達43,800,000人次，其中16,200,000人次為過夜旅客，按年下跌18.5%。與此同時，來自傳統長途地區及其他短途地區市場(不包括中國內地)之過夜旅客人數亦分別錄得15.2%及22.1%的按年跌幅。

根據香港旅遊發展局公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，平均酒店入住率由二零一九年七月之86%下滑至十二月當月之61%，全年平均酒店入住率為79.0%，較二零一八年下跌12.0個百分點。同時，行業平均房租亦錄得12.4%的跌幅，令平均可出租客房收入(RevPAR)按年下跌23.9%。

## 酒店擁有業務

富豪集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店。該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房，並配以全面的餐飲、宴會及會議設施。大樓上蓋建築工程已如期完成，預計該酒店將於二零二一年上半年開業。

富豪集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，先前由富豪集團自行營運。該酒店物業自二零一七年九月起已租賃予一獨立第三方，現時為本集團賺取滿意之租金收入。

富豪集團於二零一九年四月收購位於英國倫敦黃金地段一現存物業。規劃工程經已展開，以將該物業翻新成為一間擁有約73間客房及一間餐廳之酒店，該酒店翻新後擬由富豪集團自行營運。

## 富豪產業信託

於二零一九年十二月三十一日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位74.6%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託管理人。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得綜合未計及富豪產業信託之基金單位持有人（「基金單位持有人」）分派前虧損港幣2,102,300,000元，而二零一八財政年度之盈利為港幣2,251,700,000元。然而，務請注意二零一九年所錄得之綜合虧損包括富豪產業信託之投資物業組合之經評估值下跌所產生之公平值虧損港幣2,522,600,000元（已抵銷年內所產生之額外資本開支），而於二零一八年則錄得公平值收益港幣1,789,100,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，二零一九年之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣420,300,000元，較上一年度之港幣462,500,000元減少9.1%。年內基金單位持有人應佔可供分派收入為港幣445,200,000元，較上一年度之港幣489,200,000元減少9.0%。

富豪產業信託目前擁有合共九間營運中之酒店，提供合共4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。其現有之物業組合為由五間富豪品牌旗下的全面服務酒店及四間富薈旗下的精選服務酒店組成之均衡組合，以迎合不同市場需求。除富薈灣仔酒店由富豪產業信託自行營運外，其餘八間酒店均以租賃方式由富豪集團作酒店營運。

## 酒店經營業務

富豪之全資附屬公司 Favour Link International Limited 為向富豪產業信託所租賃經營之全部八間富豪及富薈酒店之承租人。

管理層早已於富豪在二零一九年八月刊發之二零一九年中期報告提出預警，指出香港發生社會事件嚴重影響各行各業，尤其是旅遊相關行業、零售業及餐飲業，且倘若狀況沒有改善，將對本集團之酒店業務造成不利影響。

除富豪機場酒店因其獨特市場定位及在航空交通仍運作如常的情況下能夠於整個年度維持令人滿意之業績外，其他四間富豪酒店之酒店客房及餐飲業務於二零一九年下半年較首六個月取得之水平大幅減少。就二零一九年整體而言，五間富豪酒店整體錄得之合併平均入住率為 77.9%，去年則為 88.7%，同時其合併平均房租下降 9.3%，使合併平均可出租客房收入 (RevPAR) 按年減少 20.3%，惟仍較其市場平均水平理想。五間富豪酒店之物業淨收入總額為港幣 606,900,000 元，較二零一八年之港幣 875,700,000 元減少 30.7%，且低於年度基本租金總額港幣 776,000,000 元。根據已於二零一九年十一月完成之市場租金檢討，五間富豪酒店於二零二零年之年度基本租金總額已釐定為港幣 710,000,000 元，較二零一九年之基本租金總額減少港幣 66,000,000 元，而浮動租金將繼續按分佔五間富豪酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之 50% 計算。

其餘三間富薈酒店 (即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店) 亦由 Favour Link 向富豪產業信託所租賃經營。同樣，於二零一九年下半年該等富薈酒店之業務已面對巨大壓力。二零一九年全年該三間富薈酒店之合併年度平均入住率為 75.9%，較二零一八年之水平下跌 13.6 個百分點，而合併平均房租亦下跌 17.3%，令合併平均可出租客房收入 (RevPAR) 按年下跌 29.9%。

於截至二零一九年十二月三十一日止年度內，富薈上環酒店與富薈炮台山酒店所產生之物業淨收入總額較二零一八年之比較金額為低，亦低於其各自市場租賃方案下之基本租金合共港幣 92,000,000 元。該兩間酒店之首個固定租賃期已於二零一九年十二月三十一日到期，而富豪產業信託已於二零一九年五月行使根據各自之租賃協議向其授出之選擇權，以將兩項租賃另外再延長多五年直至二零二四年底。根據於二零一九年十一月完成的市場租金檢討，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店各自之二零二零年基本租金已釐定為港幣 41,000,000 元，較二零一九年之年度基本租金各自減少港幣 5,000,000 元，而浮動租金將繼續按分佔各酒店之物業收入淨額超出基本租金之 50% 計算。

富薈馬頭圍酒店由富豪產業信託於二零一七年向P&R Holdings Limited百富控股有限公司(為Paliburg Holdings Limited百利保控股有限公司及富豪集團擁有50:50權益之合營公司,百利保為富豪之直接上市母公司)收購。此酒店之租賃仍處於首五年期間內,並具有預設固定年度租金。根據與P&R Holdings所協定之安排,Favour Link(作為承租人)有權收取P&R Holdings就該首個期間內租金開支與酒店業務營運之物業收入淨額之任何虧絀所作之年度補償。

### 酒店管理業務

富豪集團全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司,為現時於香港營運中的全部五間富豪酒店及五間富薈酒店之酒店管理人。將於香港新增之兩間酒店,亦將由富豪酒店國際管理。首間新酒店為富薈上環II酒店,由P&R Holdings發展及目前擁有50%實益權益,並計劃於今年第二季開業。第二間酒店為麗豪航天城酒店,乃由富豪集團發展並預計於二零二一年上半年開業。

在中國內地,富豪集團現時管理合共七間營運中的富豪酒店,包括三間位於上海、兩間位於德州,以及位於西安及佛山各一間。富豪集團亦正管理一間位於鄭州以「富薈」品牌營運的酒店。另有三間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中,該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

酒店管理人將繼續致力推廣「富豪」、「富薈」及最新「麗豪」品牌,並加強富豪集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

### 物業

富豪集團正透過其中一間全資附屬公司發展一項位於香港皇后大道西之商業/住宅發展項目。該項目之發展工程正穩步進行,而該項目預期將於二零二二年完工。此發展項目之住宅單位計劃於今年年底前推出預售。

富豪集團亦正於深水埗海壇街進行另一項於香港之商業/住宅發展項目。同時,富豪集團正於葡萄牙里斯本進行一項翻新以作出售用途之項目。另一方面,富豪集團仍然保留赤柱富豪海灣合共13座花園洋房,當中7座持作投資物業。

### 飛機擁有及租賃

於二零一九年二月,富豪集團完成出售餘下一架ERJ135型號Embraer飛機予一名獨立買家。出售富豪集團旗下全部Embraer飛機已整體帶來相對吸引的盈利。現時,富豪集團

之機隊擁有3架客機，全部均按經營租賃租出。於二零一九年六月，富豪集團與現有承租人（英國一主要國際航空公司）簽立協議以延長兩架A320-232型號空中巴士之經營租賃，租期由二零二零年起計至二零二四年。延長該等租賃將為富豪集團於延長租期內帶來穩定的租金收入。第三架飛機為A319-133型號空中巴士，並已租賃予一歐洲航空公司。第三架飛機之租賃將於二零二一年四月到期，並正在進行再度租賃該飛機之營銷工作。

### 1.2.3 四海

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，四海錄得股東應佔綜合虧損港幣170,300,000元，而於二零一八年則達致盈利港幣201,900,000元。於回顧年度錄得之虧損乃主要由於已產生之融資成本，以及儘管四海集團位於中國成都之發展項目第三期內之住宅單位已穩獲訂約預售，惟年度內自其位於中國天津及成都之發展項目之單位銷售可確認之盈利相對較少所致。而去年則錄得從天津項目之住宅單位完成銷售交易所產生之重大盈利貢獻。於回顧年度內，由於全球經濟增長放緩以及與美國之貿易磨擦升溫，中國國內生產總值減慢至6.1%，惟仍然處於6%至6.5%之目標範圍。中國房地產市場整體平穩，商業樓宇一手銷售總成交量較去年增加約6.5%。

四海集團於成都及天津之兩項主要發展項目於年內穩步發展。成都富豪國際新都薈項目第三期發展包括十幢住宅大樓合共1,555個單位，連同配套商業單位及泊車位，目標於二零二一年中旬左右竣工。第三期之住宅大樓預售計劃已於二零一九年三月首度推出。直至最後實際可行日期，七幢住宅大樓中合共957個單位已按遠高於第一及第二期之銷售價格成功預售。餘下三幢住宅大樓將於今年較後時間推出預售。富豪國際新都薈項目之其他部分包括預期將於二零二一年起分階段落成之酒店，以及商業綜合大樓及寫字樓大樓，其發展工程正積極進行中。一幢寫字樓大樓所提供之434個單位預期於今年年底前推出預售。

至於本集團在天津之富豪新開門項目，將近所有住宅單位已獲出售。商業綜合大樓出售仍在進行中，同時若干部分已租出以賺取租金收入。兩幢寫字樓大樓之建築工程一度須因遵守監管規定而暫停，惟已於二零一九年六月復工，計劃將於二零二二年竣工。一幢寫字樓大樓所提供之137個單位計劃將於二零二零年第三季推出預售。

### 1.3 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

世紀城市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。

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

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，世紀城市集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，世紀城市集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的滙率波動風險。

#### 現金流量

於年度內，經營業務所得之現金流量淨額為港幣778,800,000元(二零一八年：經營業務所用之現金流量淨額為港幣464,500,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣481,400,000元(二零一八年：港幣361,000,000元)。

#### 債項及資產負債比率

於二零一九年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,986,500,000元(二零一八年：港幣2,943,900,000元)，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣17,577,900,000元(二零一八年：港幣16,625,400,000元)。於二零一九年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為37.5%(二零一八年：36.7%)，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣17,577,900,000元(二零一八年：港幣16,625,400,000元)與世紀城市集團之總資產港幣46,903,600,000元(二零一八年：港幣45,329,100,000元)之相對比率。以於二零一九年十二月三十一日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣54,185,100,000元(二零一八年：港幣54,681,000,000元)計算，資產負債比率則為32.4%(二零一八年：30.4%)。



有關世紀城市集團於二零一九年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下：

附息之銀行債項

	二零一九年十二月三十一日		二零一八年十二月三十一日	
	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	二零二零年	2,482.5	二零一九年	4,131.2
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零二一年至 二零二四年	15,365.2	二零二零年至 二零二三年	12,712.2
		<u>17,847.7</u>		<u>16,843.4</u>
			二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
			港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	2,482.5	4,131.2
於第二年	7,757.7	1,432.6
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,607.5	11,279.6
	<u>17,847.7</u>	<u>16,843.4</u>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步融資」)訂立為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一九年十二月三十一日，二零一六年初步融資之未償還定期貸款融資為港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。該融資為期五年直至二零二三年三月。於二零一九年十二月三十一日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

富豪產業信託集團之一間全資擁有附屬公司Sonnix Limited就本金金額港幣440,000,000元(「二零一四年灣仔融資」)於二零一四年十二月二十二日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。於二零一九年七月十九日，一項港幣440,000,000元之為期五年直至二零二四年七月之新定期貸款融資(「二零一九年灣仔融資」)獲同一間銀行授出，以為二零一四年灣仔融資提前再融資。大部分主要條款維持不變，而新貸款融資按較低息差計息。二零一九年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零一九年十二月三十一日，二零一九年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年上環融資」)。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零一九年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一八年炮台山融資」)。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零一九年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零一九年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一九年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按香港銀行同業拆息(「HIBOR」)另加息差介乎每年0.92%至每年1.15%(二零一八年：介乎每年0.92%至每年1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一四年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 根據相關物業之所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)所產生之租金收入及所有其他所得款項以及有關之所有權利、所有權及利益之轉讓；

- (iii) 富豪產業信託集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 富豪產業信託集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；  
及
- (v) 富豪產業信託集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

於二零一九年十二月三十一日，除港幣2,200,000元之銀行貸款乃按倫敦銀行同業拆息(「LIBOR」)另加息差每年1%計息及港幣574,500,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差介乎每年0.75%至每年0.8%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.95%至每年1.55%計息。除港幣38,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣43,500,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零一八年十二月三十一日，除港幣21,000,000元之銀行貸款乃按LIBOR另加息差每年0.75%計息及港幣714,300,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差介乎每年0.75%至每年0.8%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.75%至每年1.5%計息。除港幣557,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣21,600,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有付息之銀行債項乃以港幣為單位。

世紀城市集團之銀行債項乃以世紀城市集團之若干資產作為抵押。

#### 其他債項

	二零一九年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元
其他債項－無抵押		
須於第二年償還	2,716.7	—
須於第三至第五年(包括首尾兩年)償還	—	2,725.9
	<u>2,716.7</u>	<u>2,725.9</u>

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

於二零一六年七月二十日，RH International根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為350,000,000美元，而票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

### 租賃負債

於二零一九年十二月三十一日，世紀城市集團之租賃負債為港幣69,300,000元。

### 資產抵押

於二零一九年十二月三十一日，若干世紀城市集團物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、發展中物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣34,193,900,000元已作抵押，以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一九年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣376,800,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

### 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，世紀城市集團有關物業發展項目之已訂約但尚未撥備之資本承擔不超過港幣1,850,000,000元。

### 或然負債

於二零一九年十二月三十一日，世紀城市集團有就授予聯營公司銀行融資港幣357,200,000元(其已獲悉數動用)提供的公司擔保的或然負債。此外，該等擔保乃由世紀城市集團就銀行就若干物業發展項目發行之於二零一九年十二月三十一日為數約港幣22,900,000元之需求及績效債券向若干銀行作出。

四海集團一附屬公司收到四海集團位於天津之物業發展項目之住宅單位之若干買家的索償，內容有關據稱延遲交付已完成單位。於二零一八年十二月三十一日索償總額約為人民幣2,100,000元(港幣2,400,000元)。該等索償其後獲解除或撤回以及於二零一九年十二月三十一日概無未償還索償。

此外，於報告期末，四海集團已就有關授予其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461,500,000元(港幣514,700,000元)(二零一八年：人民幣316,300,000元(港幣360,100,000元))。四海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。

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。

#### 1.4 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世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

#### 1.5 員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約1,960名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。世紀城市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。

### 2. 世紀城市集團截至二零一八年十二月三十一日止年度管理層之討論及分析

下文載列世紀城市截至二零一八年十二月三十一日止年度年報（「二零一八年年報」）概述世紀城市集團管理層之討論及分析。

#### 2.1 財務業績

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，世紀城市集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣174,800,000元，而去年則錄得盈利港幣381,200,000元。

儘管於截至二零一八年十二月三十一日止年度內達致之盈利大幅低於二零一七年所錄得者，惟世紀城市集團之物業及酒店經營業務表現令人滿意，並錄得高於去年所達致之毛利。二零一八年內之盈利下跌乃主要歸因於世紀城市集團之投資物業組合於二零一七年錄

得之公平值收益大幅高於二零一八年內所錄得者，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於二零一八年下半年，以致於年度內世紀城市集團之金融資產投資業務錄得公平值虧損，而於二零一七年則錄得盈利貢獻。

世紀城市集團之經營業務所得毛利(包括自其全部附屬公司業務所得者)為港幣2,016,600,000元，二零一七年者則為港幣1,268,900,000元。於截至二零一八年十二月三十一日止年度減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,580,300,000元，基於上述原因，低於去年之相應金額港幣1,823,400,000元。由於世紀城市集團於香港之酒店經營物業均由世紀城市集團擁有及經營，乃於世紀城市集團之綜合財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合適用會計準則。因此，於回顧財務業績內已就該等酒店物業計提折舊費用合共港幣543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)，儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對呈報之整體盈利造成影響。

## 2.2 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，由世紀城市作為世紀城市集團之最終控股公司。於二零一八年十二月三十一日，世紀城市於百利保持有約62.3%股權，而世紀城市集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於二零一八年十二月三十一日，百利保持有上市附屬公司富豪約69.3%股權，該公司主要營運世紀城市集團之酒店業務。除了從事酒店營運及管理業務外，富豪亦擁有重大多元化業務及投資權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.6%權益，富豪產業信託現時擁有在香港經營之九間富豪及富薈酒店。

世紀城市集團之物業發展業務主要透過百富控股(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為百利保之附屬公司，故百富控股實際上亦為百利保以及世紀城市之附屬公司。於二零一八年十二月三十一日，百富控股持有四海約75.7%實益控股權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海集團發行的可換股債券持有權益。四海因而亦為世紀城市集團之上市成員公司，其主要專注在中國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

於二零一八年十二月三十一日後，百富控股之一全資附屬公司於二零一九年一月與三家獨立第三方訂立股份互換協議，據此，百富控股集團出售共350,000,000股四海普通股股份予獨立第三方以換取其於Beijing Sports and Entertainment Industry Group Limited北京體育文化產業集團有限公司(一間於香港聯合交易所有限公司上市之公司)所持有200,000,000

股股份。該350,000,000股四海股份佔已發行四海股份約7.9%，而股份互換乃根據每股四海股份港幣1.50元之協定價值而定。於股份互換安排完成後，百富控股集團持有四海已發行普通股股本之股份權益減少至54.9%，此舉有助於增加四海之公眾持股量。

世紀城市集團現時透過其全資附屬公司擁有1架波音B737-800F型號貨運飛機，以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，富豪集團現時擁有1支共有3架飛機之機隊，於過去十二個月已出售1架A321-211型號空中巴士及11架ERJ145型號及ERJ135型號Embraer飛機(包括六架以融資租賃方式出租之飛機)，整體帶來令人滿意的回報。

世紀城市集團依然對航空業之長遠增長抱持合理正面的期望，並將繼續審探具吸引回報的新收購機會。世紀城市集團亦將審視不同方案，為其整體飛機擁有及租賃業務建立合適的控股結構。

世紀城市集團實際擁有世紀創意科技合共48%權益(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過世紀城市之全資附屬公司持有之12%權益)，其為一家主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

截至二零一九年三月二十六日為止，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。為進一步印證品牌日漸受到歡迎，「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」成為「Minecraft 我的世界」首批授權的中國品牌之一，「Minecraft 我的世界」乃全球最暢銷電子遊戲之一，銷量逾150,000,000件。

為培育孩子全人發展及因應對日間幼兒照顧及優質幼兒教育的需求日增，世紀創意科技正考慮在香港及中國籌辦幼兒中心及幼稚園，並與領先國際教育機構商討將最優質的內容及規範引入中國。

管理層有信心，能與世界一流的業務合作夥伴推出更多高質素的教學內容、產品及服務，將有助「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」躍升為中國首個國際學前產品品牌。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，世紀城市集團上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

### 2.2.1 百利保

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣321,000,000元，而於去年所錄得之盈利為港幣528,500,000元。儘管預期於截至二零一八年十二月三十一日止年度達致之盈利會大幅低於二零一七年所錄得者，惟百利保集團之物

業及酒店經營業務表現令人滿意，並錄得高於去年所達致之毛利。年度內之盈利下跌乃主要歸因於百利保集團之投資物業組合於二零一七年錄得之公平值收益大幅高於回顧年度內所錄得者，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於二零一八年下半年，以致於二零一八年內百利保集團之金融資產投資業務錄得公平值虧損，而於二零一七年則錄得盈利貢獻。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,603,000,000元，基於上述原因，較去年之比較金額港幣1,746,100,000元為低。百利保於二零一八年已就於香港擁有之酒店物業在其財務報表撥備折舊費用合共港幣543,700,000元(二零一七年：港幣525,600,000元)，儘管該折舊費用對百利保集團之現金流並無影響，惟已對呈報之業績造成影響。

香港物業市場於二零一八年之上半年相對活躍，政府土地招標的地價創歷史新高。美國接連加息，加上中美貿易糾紛升溫，以及香港政府推出一系列額外調控措施，包括擬開徵一手私人住宅物業空置稅，香港物業市場於二零一八年下半年開始降溫。香港物業價格於第四季整體下調，而下半年整體物業成交量亦較二零一八年上半年顯著收縮。

百富控股在香港進行合共8個項目，包括位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目「富豪•山峯」。此發展項目之總樓面面積約為349,500平方呎，由24間花園洋房及136個公寓單位，連同泊車位及會所設施所組成。項目之佔用許可證(入夥紙)及合約完成證明書(滿意紙)已分別於二零一八年九月及二零一九年二月獲發出。洋房及公寓單位之推廣及銷售計劃將於短期內正式推出。

兩項由百富控股所進行的發展項目均已於二零一八年內正式完成，分別為於二零一八年五月試業的「We Go MALL」購物商場發展項目以及與香港市區重建局合營並於二零一八年七月獲發滿意紙的商業及住宅發展項目「尚都」。「We Go MALL」之大部分可出租空間已獲租出或佔用，並正產生可觀的租金收入。另一方面，「尚都」之住宅單位已接近沽清，來自出售該等單位之盈利已於百利保集團回顧業績中反映。商業單位計劃於二零一九年第二季招標出售。

百富控股另有兩項酒店發展項目，分別位於九龍大角咀及香港上環。大角咀的酒店發展項目已於最近完成，並於二零一九年三月較早前於獲發商業牌照後試業。該酒店(命名為「富薈旺角酒店」)目前由富豪之一全資附屬公司管理。另一項位於上環的酒店發展項目擬命名為「富薈上環II酒店」，預定於二零一九年下半年落成。「富薈上環II酒店」其後根據於二零一九年十二月三十一日簽署的酒店權益出售協議被出售。百富控股於二零一八年十月收購位於長沙灣青山道之若干現有物業，擬作商業/住宅發展用途。最近，百富控股已進一步



完成收購位於筲箕灣之若干現有物業，同樣擬作商業/住宅發展用途。百富控股將繼續同時透過收購具發展潛力的現有物業及參與政府土地招標，以進一步補充其土地儲備。與此同時，百利保集團透過四海集團從事於中國之物業發展業務。

### 2.2.2 富豪

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣547,700,000元，而去年則錄得盈利港幣982,100,000元。儘管於二零一八年達致之盈利會大幅低於二零一七年所錄得者，惟富豪集團之經營業務表現令人滿意，並錄得高於去年所達致之毛利。於二零一八年，盈利下跌乃主要歸因於二零一七年錄得一項來自富豪集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店首三年租期之租金開支(扣除酒店營運收入)補償所產生之一次性收入，以及受債務及資本市場低迷影響，尤其是於二零一八年下半年，以致其金融資產投資業務於二零一八年內所錄得之盈利貢獻大幅低於二零一七年之水平。

於年度內業務營運所達致之毛利為港幣1,213,700,000元，較二零一七年錄得之港幣1,167,000,000元增加約4.0%。基於上述原因，截至二零一八年十二月三十一日止年度內減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,327,400,000元，低於二零一七年所錄得之港幣1,814,700,000元。富豪就其於香港之酒店組合於截至二零一八年十二月三十一日止年度內之折舊費用合共港幣479,900,000元(二零一七年：港幣463,200,000元)，儘管對現金流並無影響，惟已對其所呈報之盈利產生不利影響。

### 酒店市場概覽

根據世界銀行集團最近之發表，全球經濟增長預計將由二零一八年經下調的3%進一步降至二零一九年的2.9%及二零二零至二一年的2.8%。美國經濟增長將繼續依賴短期內的財政刺激措施支持，很有可能導致財政赤字加大並更持續。中國國內生產總值(GDP)於二零一八年之增長達致6.6%，惟估計增長將於二零一九年因出口轉弱減慢，而略低於先前之預測。香港於二零一八年上半年在穩定的經濟環境下維持強勁增長。隨著中美貿易糾紛升溫及美國利率持續攀升，香港經濟增長於下半年顯著放緩，第四季尤甚。二零一八年全年合計實際GDP增長3.0%，儘管高於過去十年之2.8%的趨勢增長率，惟遜於二零一七年所達致的3.8%。

二零一八年全年合計，訪港旅客在來自中國旅客整體人數上升之推動下按年增加11.4%至最新錄得之65,100,000人次。過夜訪港旅客總數達29,300,000人次，按年增加4.9%。來自中國旅客總數達51,000,000人次，其中19,900,000人次為過夜旅客，按年增加7.4%。另一方面，來自傳統長途地區市場及其他短途地區市場(不包括中國)之過夜旅客人數相對維持穩定。根據香港旅遊發展局(香港旅發局)公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，於二零一八年之平均酒店入住率為91.0%，較二零一七年上升2.0個百分點，而行業平均房租錄得6.8%之增長，令平均可出租客房收入按年增加9.2%。

### 酒店擁有業務

富豪集團正透過一間全資附屬公司於香港國際機場發展第二間酒店，該新酒店擬命名為麗豪航天城酒店，將設有逾1,200間客房及套房。該新酒店的發展工程正穩步進行，預計將於二零二零年年底如期落成。

富豪集團亦擁有一間位於西班牙巴塞隆拿設有186間客房之酒店，前稱La Mola Hotel & Conference Centre並由富豪集團自行經營。該酒店物業已於二零一七年九月租賃予一獨立第三方，現時為富豪集團賺取滿意之租金收入。

### 富豪產業信託

於二零一八年十二月三十一日，富豪集團持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託管理人。

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣2,251,700,000元，而二零一七財政年度之盈利則為港幣2,488,300,000元。二零一八年所錄得之綜合盈利包括富豪產業信託之投資物業組合經評估估值增加所產生之公平值收益港幣1,789,100,000元(經抵銷截至二零一八年十二月三十一日止年度內之額外資本開支)，而於二零一七年財政年度錄得之相應公平值收益則為港幣2,044,200,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，截至二零一八年十二月三十一日止年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣462,500,000元，較上年度之港幣444,100,000元增加4.1%。

除「富豪」品牌旗下五間初步富豪酒店外，富豪產業信託正逐步建立強大之富薈酒店組合，此乃由富豪集團發展之精選服務酒店品牌。目前，富豪產業信託擁有合共四間於香港營運的富薈酒店。首間富薈酒店為富薈灣仔酒店，由富豪產業信託自行經營，並由富豪之一附屬公司管理。該酒店一直保持高入住率，現更專注於提高回報率。二零一八年之全年平均入住率為95.9%，略高於二零一七年之95.3%，平均房租則增加9.1%，令平均可出租客房收入按年上升9.8%。

富豪產業信託現時擁有合共九間營運中的酒店，共提供4,909間客房及套房，為香港主要酒店擁有人之一。目前之物業組合乃由全面服務酒店及精選服務酒店組成之均衡組合，各酒店均具策略性定位以迎合廣泛商務及休閒客人的不同市場需求。

隨著以富豪九龍酒店作按揭抵押之港幣3,000,000,000元之五年雙邊定期貸款融資於二零一八年三月完成後，富豪產業信託分別於二零一八年十月及十一月為富薈上環酒店及富薈炮台山酒店進一步落實兩項獨立的雙邊再融資安排。透過該等再融資安排，富豪產業信託得以節省利息開支，將有助降低富豪產業信託日後的融資成本。

### 酒店經營業務

富豪之全資附屬公司Favour Link International Limited為向富豪產業信託所租賃經營之八間酒店之承租人。

五間初步富豪酒店於二零一八年之經營業績維持穩定。該等酒店於二零一八年之合併平均入住率為88.7%，去年則為87.4%，而該等酒店之合併平均房租則上升7.4%，帶動平均可出租客房收入按年增加9.0%，與行業平均表現大致一致。五間初步富豪酒店於二零一八年之酒店收入總額為港幣2,037,400,000元，而二零一七年者則為港幣1,967,000,000元。該五間酒店於二零一八年產生之物業淨收入總額為港幣875,700,000元，較去年錄得之港幣807,300,000元增加8.5%。此較二零一八年基本租金總額港幣751,000,000元超出港幣124,700,000元，其中50%為富豪產業信託根據市場租金方案應佔之浮動租金。二零一九年年度基本租金總額釐定為港幣776,000,000元，較二零一八年之基本租金總額增加港幣25,000,000元，而浮動租金將繼續按分佔五間初步富豪酒店之物業收入淨額總額超出基本租金總額之50%計算。

富薈酒店之業務模式證實是成功的，旗下富薈酒店亦獲酒店住客日益青睞。於二零一八年內，由Favour Link向富豪產業信託所租賃經營之富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之經營表現取得相當大的進步。該兩間酒店的合併年度平均入住率維持於92.5%，較二零一七年水平高出0.9個百分點，而其合併平均房租上升10.4%，達致平均可出租客房收入按年增長11.4%。於二零一八年，該兩間酒店產生之物業收入淨額總額為港幣96,800,000元，較去年的港幣80,900,000元增加19.6%。此較年度內基本租金總額港幣84,400,000元高出港幣12,400,000元，有關超出部分的50%將為富豪產業信託應佔之浮動租金。與五間初步富豪酒店相若，彼等之租賃方案乃由獨立專業物業估值師每年釐定。根據二零一八年九月作出的市場租金檢討，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零一九年之基本租金已釐定為每間港幣46,000,000元，較彼等於二零一八年之年度基本租金總額整體增加港幣7,600,000

元，而浮動租金繼續按分佔每間酒店之物業收入淨額超出基本租金之50%計算。該兩間酒店的租約的初步固定年期將於二零一九年十二月三十一日屆滿，惟富豪產業信託可選擇將租約再延長5年。

富蒼馬頭圍酒店是富豪產業信託擁有的第四間富蒼酒店，乃於二零一七年九月向百富控股收購。該酒店已租賃予富豪集團，租賃期為五年，固定租金按年遞升，平均回報率為每年4.5%。根據與百富控股之協定，租金開支低於酒店業務營運的物業收入淨額的任何虧絀，百富控股將於租賃期的首五年期間內向富豪集團每年補償。儘管富蒼馬頭圍酒店仍處於啟業階段，惟於二零一八年已取得令人滿意的表現，平均入住率維持於84.4%。

### 酒店管理業務

富豪集團之全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為現時於香港營運中的全部五間初步富豪酒店及五間富蒼酒店之酒店管理人。組合中最近期新增之酒店為富蒼旺角酒店，此酒店擁有288間客房，乃由百富控股發展及擁有，並於二零一九年三月較早前試業。於香港將新增之兩間酒店，亦將由富豪酒店國際控股有限公司管理。該等新酒店分別為將於二零一九年下半年落成之富蒼上環II酒店(其後根據於二零一九年十二月三十一日簽署的酒店權益出售協議被出售)及將於二零二零年年底落成之麗豪航天城酒店。在中國，富豪集團現時管理合共八間營運中的富豪酒店，包括四間位於上海、兩間位於德州，以及位於西安及佛山各一間。富豪集團亦正管理一間位於鄭州以「富蒼」品牌營運的酒店。另有三間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，該等酒店分別位於成都、江門及崑山。

酒店管理人將繼續致力推廣「富豪」、「富蒼」及最新「麗豪」品牌，並加強富豪集團於互聯網及其他平台的營銷工作及訂房網絡。

### 物業

富豪集團持有百富控股之50%合營權益。誠如早前所述，富豪集團亦會於適當情況下考慮開展自有的物業發展業務，該等物業項目包括位於香港皇后大道西之若干現有物業，並擬作商業/住宅發展，以及較近期位於葡萄牙里斯本的一歷史建築物作復修及翻新項目，並擬作出售用途。另外，富豪集團繼續保留位於赤柱富豪海灣合共14座花園洋房，當中若干花園洋房已租出以賺取租金，而部分花園洋房如獲理想出價則將會出售。

### 飛機擁有及租賃

於二零一八年四月，富豪集團已完成收購兩架半新的A320-232型號空中巴士的程序，

該等飛機根據經營租賃出租予一間以歐洲為基地的大型國際航空公司。於二零一八年內稍後時間，彼出售1架A321-211型號空中巴士及4架ERJ145型號Embraer飛機予三名獨立買家。於二零一八年十二月，於相關融資租賃到期後，彼亦完成出售6架ERJ135/145型號Embraer飛機予當時之承租人。於二零一八年十二月三十一日後，於二零一九年二月，富豪集團進一步完成出售餘下的1架ERJ135型號Embraer飛機予另一名獨立買家。整體而言該等已出售的飛機為富豪集團帶來令人滿意的盈利。富豪集團之機隊目前擁有3架飛機，全部均按經營租賃租出。

### 2.2.3 四海

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，四海達致股東應佔盈利港幣201,900,000元，較於二零一七年所錄得之盈利港幣13,700,000元增加逾13倍。於二零一八年所達致之盈利大幅增加，乃主要歸因位於中國天津之發展項目內之住宅單位完成銷售交易所確認之盈利。至於四海集團在中國之兩項發展中項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得令人滿意的進展。

富豪國際新都薈發展項目第一及第二期之九幢住宅大樓之住宅單位接近全部售出，並已交付予買家。自銷售該等單位所確認的大部分盈利已於四海集團去年之業績中反映，少部分則計入截至二零一八年十二月三十一日止年度內。發展項目餘下於第三期之十幢住宅大樓之建築工程正穩步進行，而其中兩幢住宅大樓之住宅單位已於最近推出預售。與此同時，酒店之重塑業務營運模式工程已完成，現擬該酒店將於二零二零年上半年起分階段開業。

富豪新開門發展項目內四幢住宅大樓大部分單位經已售出，並已於二零一八年交付予買家。四海集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度內達致之盈利乃主要歸因於銷售該等單位之盈利貢獻。商業綜合大樓已於二零一八年十二月正式開業。商業綜合大樓當中若干部分面積已租出以賺取租金收入，同時，另一些商舖單位已穩獲訂約銷售。兩幢寫字樓大樓之建築工程預期將於二零一九年第二季恢復進行，而寫字樓單位之預售計劃擬定於二零一八年年底前推出。

四海集團於二零一八年八月訂立一項按金協議，內容有關四海集團擬向一間在中國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，四海集團已向賣方支付人民幣70,000,000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合營企業投資之條款。經與賣方進行進一步磋商後，四海集團同意將按金協議項下之按金由人民幣70,000,000元增加至人民幣170,000,000元，並向目標投資公司授予貸款總額為人民幣150,000,000元之貸款融資。

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，以及目標投資公司及賣方的若干聯繫人的應收款項的質押等作抵押。於二零一九年十二月三十一日，CIDL賣方(為四海之全資附屬公司)與CIDL買方訂立CIDL出售協議，據此，就上述按金及貸款，CIDL賣方有條件地同意按CIDL代價出售及CIDL買方有條件地同意購買CIDL股份及CIDL貸款。

## 2.3 資本資源及資金

### 資金及財務政策

世紀城市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。

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

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元為單位，按固定票面利率計息。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，世紀城市集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資，世紀城市集團將考慮運用美元或港幣作對沖部分或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的匯率波動風險。

### 現金流量

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，經營業務所用之現金流量淨額為港幣464,500,000元(二零一七年：經營業務所得之現金流量淨額為港幣112,100,000元)。而於年度內之利息支出淨額為港幣361,000,000元(二零一七年：港幣306,500,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一八年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣2,943,900,000元(二零一七年：港幣5,039,200,000元)，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣16,625,400,000元(二零一七年：港幣13,013,900,000元)。

於二零一八年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為36.7%（二零一七年：28.2%），即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣16,625,400,000元（二零一七年：港幣13,013,900,000元）與世紀城市集團之總資產港幣45,329,100,000元（二零一七年：港幣46,100,500,000元）之相對比率。

以於二零一八年十二月三十一日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產值港幣53,030,000,000元（二零一七年：港幣53,070,300,000元）計算，資產負債比率則為31.4%（二零一七年：24.5%）。

有關世紀城市集團於二零一八年十二月三十一日之債項償還期限之詳情載列如下。

#### 付息之銀行債項

	二零一八年十二月三十一日		二零一七年十二月三十一日	
	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	二零一九年	4,131.2	二零一八年	4,251.6
<b>非即期</b>				
銀行貸款—有抵押	二零二零年至 二零二三年	12,712.2	二零一九年至 二零二一年	9,142.0
		16,843.4		13,393.6
			二零一八年	二零一七年
			港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	4,131.2	4,251.6
於第二年	1,432.6	1,736.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	11,279.6	7,405.3
	16,843.4	13,393.6

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited，就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資（「二零一六年初步融資」）訂立為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。於二零一八年十二月三十一日，二零一六年初步融資之未償還定期貸款融資為港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排二零一八年九龍融資。二零一八年九龍融資主要用作為富豪產業信託集團分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃之票據融資。二零一八年九龍融資為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年十二月三十一日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司Sonnix Limited就本金金額港幣440,000,000元訂立定期貸款融資協議(「二零一四年灣仔融資」)，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零一八年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年十月十九日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排二零一八年上環融資，以取代先前港幣790,000,000元之定期及循環貸款融資。二零一八年上環融資為期五年直至二零二三年十月。於二零一八年十二月三十一日，已動用二零一八年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年十一月二十九日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排二零一八年炮台山融資，以取代先前港幣825,000,000元之定期及循環貸款融資。二零一八年炮台山融資為期五年直至二零二三年十一月。於二零一八年十二月三十一日，二零一八年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零一八年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按HIBOR另加息差介乎每年0.92%至每年1.45%(二零一七年：介乎每年0.95%至每年1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一八年九龍融資、二零一四年灣仔融資、二零一八年上環融資、二零一八年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。



富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

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

於二零一八年十二月三十一日，除港幣21,000,000元之銀行貸款乃按LIBOR另加息差每年0.75%計息及港幣714,300,000元之銀行貸款按銀行資金成本另加息差介乎每年0.75%至每年0.8%計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差介乎每年0.75%至每年1.50%計息。除港幣557,000,000元之銀行貸款乃以美元為單位及港幣21,600,000元之銀行貸款乃以歐元為單位外，所有附息之銀行債項乃以港幣為單位。

於二零一七年十二月三十一日，世紀城市集團的其他銀行借貸按香港銀行同業拆息加介乎0.75%至1.50%年利率計息，惟銀行貸款港幣72,200,000元按LIBOR另加0.75%年利率計息及銀行貸款港幣392,900,000元按銀行資金成本加介乎0.75%至0.8%年利率計息除外。所有計息銀行借貸均以港幣計值，惟銀行貸款港幣310,100,000元以美元計值、銀行貸款港幣40,900,000元以歐元計值及銀行貸款港幣7,800,000元以日圓計值除外。

世紀城市集團之銀行債項乃以世紀城市集團之若干資產作為抵押。

## 其他債項

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
即期		
其他債項－無抵押	–	1,945.8
非即期		
其他債項－無抵押	2,725.9	2,713.7
	<u>2,725.9</u>	<u>4,659.5</u>

	二零一八年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內	–	1,945.8
於第三至第五年(包括首尾兩年)	2,725.9	2,713.7
	<u>2,725.9</u>	<u>4,659.5</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International Finance Limited (「**RH International**」)設立一項中期票據計劃。

於二零一二年十月十九日，RH International根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。票據已於二零一七年十二月三十一日止年度內悉數償還。

於二零一六年七月二十日，RH International根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為350,000,000美元，票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

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

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。票據已於二零一八年三月二十二日悉數償還。

於二零一三年五月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按本金額之99.553%折讓發行。票據已於二零一八年五月二十二日悉數償還。

### 資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，世紀城市集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、按公平值計入損益之金融資產、按攤銷成本列賬之金融資產、定期存款及銀行結存合共港幣28,697,500,000元已作抵押，以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一八年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣457,200,000元，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

### 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，世紀城市集團有已訂約但尚未撥備物業發展項目約港幣1,961,900,000元。

### 或然負債

於二零一七年十二月三十一日，四海集團一家附屬公司為若干有關位於中國新疆造林項目索償訴訟總額約為人民幣8,200,000元(港幣9,900,000元)之被告。於二零一八年，四海集團成功對該等指控作出辯護，因而並無就有關索償招致法律責任。

報告期後，四海集團一家附屬公司收到四海集團位於天津之物業發展項目之住宅單位之若干買家的索償，內容有關據稱延遲交付已完成單位。索償總額約為人民幣2,100,000元(港幣2,400,000元)，而仲裁程序已於最近展開。根據所獲得之法律意見，管理層認為對該等指控具有利的辯護理由，因此，並無於財務報表中計提撥備。

此外，於報告期末，四海集團已就授予若干購買其物業買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣316,300,000元(港幣360,100,000元)(二零一七年：人民幣356,000,000元(港幣427,000,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起直至發出房地產所有權證及完成以有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。

概無就與按揭融資有關的擔保於綜合財務報表中計提撥備，原因為管理層認為，有關物業的可變現淨值可涵蓋未償還按揭本金額連同累計利息及一旦拖欠付款的罰款的還款。

## 2.4 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

截至二零一八年十二月三十一日止年度內，並無重大收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

## 2.5 員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約2,340名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。世紀城市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。

## 3. 世紀城市集團截至二零一七年十二月三十一日止年度管理層之討論及分析

下文載列世紀城市截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(「二零一七年年報」)概述世紀城市集團管理層之討論及分析。

### 3.1 財務業績

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，世紀城市集團達致之股東應佔綜合盈利為港幣381,200,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣136,200,000元增加約1.8倍。盈利大幅增加乃主要歸因於世紀城市集團持有之投資物業及金融資產所得之公平值收益。

世紀城市集團於年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,823,400,000元，而去年則錄得港幣1,192,800,000元。誠如早前所闡述，由於世紀城市集團於香港之所有酒店物業均由世紀城市集團擁有及經營，乃於世紀城市集團之綜合財務報表內分類為物業、廠房及設備，並須計提折舊費用以符合適用會計準則。因此，於回顧財務業績內已就該等酒店物業計提折舊費用合共港幣525,600,000元，儘管該折舊費用對現金流量並無影響，惟已對整體報告之盈利造成影響。

### 3.2 業務回顧

世紀城市集團由合共五間香港上市公司組成，作為世紀城市集團之最終控股公司，於二零一七年十二月三十一日，世紀城市於百利保持有約62.3%股權，而世紀城市集團之核心酒店及物業業務乃透過百利保不同之附屬公司經營。

於二零一七年十二月三十一日，百利保持有上市附屬公司富豪約69.3%股權，富豪主要經營世紀城市集團之酒店業務。除了從事酒店經營及管理業務外，富豪亦擁有龐大的多元化業務權益組合，並持有其上市附屬公司富豪產業信託已發行基金單位約74.6%權益，富豪產業信託現時擁有在香港營運中之九間富豪及富薈酒店。

世紀城市集團之物業發展業務主要透過百富(百利保與富豪各自擁有50:50權益之合營公司)進行。由於富豪為世紀城市之附屬公司，故P&R實際上亦為世紀城市之附屬公司。於二零一七年十二月三十一日，P&R亦持有四海約75.4%實益控股權權益(包括於其普通股及可換股優先股之權益)，此外亦於四海可換股債券持有權益。四海亦因而為世紀城市集團之上市成員公司，其主要專注在中國之物業發展及投資，以及其他投資業務。

世紀城市集團於二零一七年八月訂立協議就租約期滿後出售一架波音737-800型號客機，世紀城市透過全資附屬公司持有該客機約85%權益。該交易已於二零一七年十一月正式完成，並帶來滿意的盈利。世紀城市集團目前繼續透過其全資附屬公司擁有一架波音B737-300F型號貨運飛機，現以融資租賃租予一物流營運商，獲得穩定收入。此外，現時富豪集團亦擁有一隊共有13架飛機之機隊。

香港政府近期頒布飛機租賃業務的新稅制，旨在推廣香港作為飛機租賃及融資業務的區域基地。為配合政府政策，世紀城市集團正仔細研究新稅制的執行細節時，檢視世紀城市集團飛機租賃業務的整體持股架構。

世紀城市集團實際擁有世紀創意科技合共48%權益(包括由富豪集團持有之36%權益以及透過世紀城市之全資附屬公司持有之12%權益)，其為一主要從事製作集教育及娛樂於一身之多媒體內容、產品及服務之寓教於樂公司。

直至二零一八年三月二十六日，世紀創意科技已製作超過2,000分鐘以其旗艦品牌「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為故事主幹之獲獎3D動畫內容。第一季及第二季在中國兩大領先兒童電視頻道首播，並達到收視率第一。第三季及第四季已於二零一七年播出，第四季的內容更由艾美獎得獎作家編寫。為配合「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」於環球之發展計劃，世紀創意科技正與國內外的合作夥伴為國際市場開發第五季節目。

「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」為首個授權予全球最大玩具公司之一Mattel之中國知識產權。首系列「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」玩具已於去年在中國逾700個銷售點推出。「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」亦為首個授權予世界最大兒童出版社之一Scholastic之中國動畫知識產權。由Scholastic出版的「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」品牌書籍更分銷至亞洲各地。

世紀創意科技正透過不同方案繼續努力以提高品牌之知名度，包括多元拓展授權產品之組合及擴大於網上平台之內容授權及分銷業務。

管理層有信心，透過與領先合作夥伴推出獨一無二的高質素教學內容及產品，將使「*Bodhi and Friends 寶狄與好友*」在邁向成為中國首個國際學前產品品牌之進程中跨進一大步。

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，世紀城市集團上市成員公司之營運表現及業務回顧之摘要如下。

### 3.2.1 百利保

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，百利保達致之股東應佔綜合盈利為港幣528,500,000元，較於二零一六年所錄得之盈利港幣217,000,000元增加約1.4倍。盈利大幅增加乃主要歸因於百利保集團持有之投資物業及金融資產所得之公平值收益。

年度內減除折舊及攤銷、融資成本及稅項前所得之經營業務盈利為港幣1,746,100,000元，而二零一六年則錄得盈利港幣1,174,800,000元。百利保於年度內已就於香港擁有之酒店物業在其財務報表撥備折舊費用合共港幣525,600,000元，儘管該等費用對現金流量並無影響，惟已對其所呈報之盈利造成影響。

香港物業市場整體在二零一七年仍保持活躍。於年度內，政府以招標方式售出合共17幅發展用地。賣地所得地價總額超過港幣120,000,000,000元，較二零一六年錄得者大幅增

加逾50%，而該等獲批投標下之單位地價屢創新紀錄。住宅市場交投活躍，價格及成交量較二零一六年水平分別上升13%及24%。一手住宅市場仍然暢旺，地產發展商亦提供具吸引力的購買條款及融資計劃。儘管須徵沉重印花稅，惟受市場氛圍利好及積壓之相關需求所帶動，二手市場依然活躍。豪華住宅物業市場尤為熾熱，當中分層單位價格連續錄得歷史新高。另一方面，在本地消費能力不斷增強及旅遊業持續復甦的支持下，零售物業市場經歷數年低潮期後已重拾上升動力。

自P&R於二零一一年成立以來，其作為百利保集團物業發展及投資業務的主要營運公司。於二零一七年九月，由P&R所發展位於九龍之富薈馬頭圍酒店以現金代價港幣1,360,000,000元售予富豪產業信託。與此同時，位於沙田馬鞍山之購物商場發展項目之佔用許可證(入伙紙)已於二零一七年九月獲發出。此區域購物商場已命名為「We Go MALL」，並擬由P&R保留持作投資物業以賺取租金收入。租賃工作進展理想，此商場預計於二零一七年五月開業。

P&R另外三個現正進行之發展項目預計於二零一八年內完成。該三個項目分別為：與香港市區重建局合營位於深水埗之商業/住宅項目(大部分住宅單位經已預售)、同樣與市建局合營位於大角咀之富薈旺角酒店項目，以及更重要的位於沙田九肚之大型豪華住宅發展項目。

鑑於在香港收購合適發展用地以補充土地儲備所面對之挑戰日益增加，儘管香港政府著力增加土地供應，百利保集團將不會倉促出售其物業，尤其考慮到香港物業市場前景樂觀。同時，百利保集團亦積極尋求合適之海外房地產及酒店項目之收購機會，藉而拓展其整體資產組合之規模及多元性。於待發展中物業項目得以完成及/或銷售之同時，富豪亦自二零一七年起透過其全資附屬公司於香港進行物業發展業務。與此同時，百利保集團透過四海集團從事於中國之物業發展業務。

### 3.2.2 富豪

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，富豪達致之股東應佔綜合盈利為港幣982,100,000元，較二零一六年所錄得之盈利港幣213,700,000元增加約3.6倍。

年度內錄得盈利增長主要歸因於其金融資產組合錄得公平值收益、自P&R所得就富豪集團租賃富薈上環酒店及富薈炮台山酒店初步三年租期收取之租金開支補償(扣除酒店營運收入)，以及其應佔P&R集團所持有之投資物業之公平值收益。

年度內減除折舊、融資成本及稅項前之經營業務盈利為港幣1,814,700,000元，而去年者則為港幣987,100,000元。富豪於香港之酒店組合於年度內之折舊費用合共港幣463,200,000元，雖對現金流量並無影響，但已對錄得之盈利造成影響。

### 酒店市場概覽

根據世界銀行集團於近日發表之研究，發達經濟體在資本支出及出口恢復的支持下，於二零一七年錄得更強勁的增長。歐元區之復甦步伐大幅超出預期，美國及日本之復甦步伐則較小。中國國內生產總值(GDP)於二零一七年之增長達到6.9%，較若干分析員先前預測之6.5%為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革，以及出口恢復及貿易淨額之貢獻帶來之正面影響。香港經濟亦不斷增長，年度內本港實際GDP增長較二零一六年增加3.8%，高於香港政府於二零一七年年年初預測之2至3%。

於二零一七年，訪港旅客在來自中國內地旅客整體人數反彈之推動下按年增加3.2%至總數達58,500,000人次。於年度內，來自中國旅客總數達44,400,000人次，其中18,500,000人次為過夜旅客，按年增加6.7%。同時，來自傳統長途地區市場及其他短途地區市場(不包括中國)之業務維持穩定。二零一七年過夜訪港旅客總數達27,900,000人次，按年上升5%。根據香港旅遊發展局(旅發局)公佈之一項酒店調查，在所有受訪之不同類別之酒店中，於二零一七年之平均酒店入住率為89.0%，較二零一六年上升2.0個百分點，而所錄得之行業平均房租則上調0.1%，令平均可出租客房收按年增加2.3%。

### 酒店擁有業務

富豪之一全資附屬公司正根據與香港機場管理局訂立之分租協議，在香港國際機場SKYCITY航天城項目內發展一幢新酒店。該項目正穩步進行中，現計劃該新酒店將於二零二零年完工。

富豪集團亦全資擁有位於西班牙巴塞隆拿擁有186間客房之La Mola Hotel & Conference Centre。該酒店乃於二零一四年收購，繼而先前由富豪集團管理及經營。於二零一七年八月，富豪集團就出租酒店物業予一獨立第三方訂立租賃協議，租賃期為至二零二九年八月屆滿，直至二零二三年八月之租賃期為固定及對訂約雙方具強制性。租賃協議已於二零一七年九月一日正式開始，現時賺取滿意之租金收入。該酒店現易名為Campus La Mola。

### 富豪產業信託

於二零一七年十二月三十一日，富豪集團繼續持有富豪產業信託已發行基金單位總數約74.6%，而富豪集團之全資附屬公司富豪資產管理有限公司擔任富豪產業信託管理人。



於截至二零一七年十二月三十一日止年度，富豪產業信託錄得未計及基金單位持有人分派前綜合盈利港幣2,488,300,000元，而二零一六年財政年度之盈利則為港幣564,000,000元。二零一七年所錄得之綜合盈利包括富豪產業信託擁有作為投資物業之香港酒店物業之經評估估值增加所產生之公平值收益港幣2,044,200,000元（經抵銷年度內之額外資本開支），而於二零一六年財政年度錄得之相應公平值收益僅為港幣91,300,000元。倘不計及該等公平值變動之影響，截至二零一七年十二月三十一日止年度之未計及基金單位持有人分派前核心盈利將為港幣444,100,000元，而上年度者則為港幣472,700,000元。

除五間初始富豪酒店外，富豪產業信託正逐步建立另一品牌組合富薈酒店，此乃由富豪集團現正發展之精選服務酒店品牌。連同最近加入之富薈馬頭圍酒店，富豪產業信託現擁有合共四間在香港經營之富薈酒店。

除富薈灣仔酒店（其由富豪產業信託自行經營）及富薈馬頭圍酒店（其由富豪集團全資擁有的承租人承租，租賃期為五年，租金為固定並按年遞升）外，所有初始富豪酒店及其餘兩間富薈酒店現正根據每年釐定的市場租金方案出租予富豪集團旗下同一名承租人。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自行經營，並由富豪集團之一附屬公司管理。富薈灣仔酒店經常保持極高入住率，現時可更專注於提高回報率。儘管此酒店於二零一七年錄得之全年平均入住率95.3%稍微低於二零一六年之98.5%，惟平均房租卻增加6.3%，令平均可出租客房收入按年上升2.8%。

於二零一七年九月，隨著一切所需先決條件獲達成後，富豪產業信託完成向P&R Holdings收購位於九龍之富薈馬頭圍酒店，代價為港幣1,360,000,000元。富薈馬頭圍酒店為一幢擁有340間客房之新酒店，已於二零一七年五月開業，並為富豪產業信託所擁有之第四間富薈酒店。富薈馬頭圍酒店附有一份出租予富豪集團旗下承租人之租約之利益，租賃期為五年（固定租金為按年遞升），平均回報率為每年4.5%，因而保證富豪產業信託於酒店起步期內可賺取穩定回報。該租賃可由富豪產業信託選擇續期，直至二零二七年十二月三十一日，並按年度市場租金檢討釐定租金。

富豪產業信託最近已於二零一八年三月落實就本金額達港幣3,000,000,000元之五年期貸款之雙邊融資安排，其主要以富豪九龍酒店作按揭抵押。此項貸款融資安排主要用作償還兩項分別於二零一七年三月及五月到期之中期票據。根據該新貸款與現時香港銀行同業拆息(HIBOR)之息差，與兩項中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

## 酒店經營業務

富豪之全資附屬公司 Favour Link International Limited 為向富豪產業信託所租賃作經營之八間富豪酒店及富薈酒店之承租人。

五間初始富豪酒店於年度內之經營業績均取得積極進展。該等酒店於二零一七年之合併平均入住率為 87.4%，去年者為 86.0%，而彼等合併平均房租則上升 4.8%，帶動平均可出租客房收入按年增加 6.5%，優於行業平均表現。五間初始富豪酒店於二零一七年之酒店收入總額為港幣 1,967,000,000 元，而二零一六年者則為港幣 1,864,400,000 元。該等酒店於年度內產生之物業淨收入總額為港幣 807,300,000 元，較二零一六年錄得之港幣 770,900,000 元增加 4.7%。此較年度內基本租金總額港幣 733,000,000 元超出港幣 74,300,000 元，其中 50% 為富豪產業信託應佔之浮動租金。五間初始富豪酒店於二零一八年之年度基本租金總額為港幣 751,000,000 元，較二零一七年增加港幣 18,000,000 元，而浮動租金將繼續按分佔物業收入淨額總額超出基本租金總額之 50% 計算。

富薈上環酒店及富薈炮台山酒店以設有按年遞增之固定年度租金出租之首三年租賃期已分別於二零一七年二月及七月屆滿。該兩間富薈酒店之租金方案現正由獨立專業物業估值師按年釐定。根據富豪集團旗下承租人就該兩間酒店訂立租約時與 P&R 協定之安排，富豪集團於年度內已就該等初步為期三年之固定租金自 P&R 收取合計港幣 273,400,000 元的租金開支補償(扣除酒店營運收入)，有關租金補償已於富豪集團二零一七年度綜合財務報表內反映。於截至二零一七年十二月三十一日止年度，該兩間富薈酒店之經營表現大幅改善。彼等之年度合併平均入住率達到 91.6%，較二零一六年水平高出 2.5 個百分點，而其合併平均房租則按年上升 5.9%。按照富薈上環酒店及富薈炮台山酒店所進行之市場租金檢討，二零一八年之基本租金已分別釐定為港幣 42,000,000 元及港幣 42,400,000 元，而浮動租金按分佔物業收入淨額超出基本租金之 50% 計算。

如上文所述，富薈馬頭圍酒店亦已出租予富豪集團旗下承租人作酒店經營。與其他兩間富薈酒店早前的安排相若，P&R 作為富薈馬頭圍酒店之賣方，已同意向富豪集團旗下之承租人全數補足酒店之累計淨收入總額低於初步五年租賃期(設有按年遞升之固定租金)內富豪集團旗下承租人根據租約應付之累計付款總額(包括租金)之任何差額(惟就此酒店而言，為按年支付)。雖然此酒店仍處於早期營運階段，但已取得令人滿意的表現，自其於九月被富豪產業信託收購以來，酒店平均入住率於二零一七年保持在 88.1%。

## 酒店管理業務

富豪集團之全資擁有之管理公司富豪酒店國際有限公司，為提供酒店管理服務予於香港九間營運中的富豪及富薈酒店之酒店管理人。於香港將新增之其他三間酒店，分別將予命名為富薈旺角酒店、富薈蘇豪酒店及麗濠航天城酒店，並將亦會由富豪集團管理。

富豪集團現時於香港以外的中國其他城市管理合共九間營運中的富豪及富薈酒店，四間位於上海、兩間位於德州及分別位於西安、佛山及鄭州各一間。於二零一六年二月開業位於鄭州擁有186間客房的裕鴻富薈酒店為由富豪集團於中國首間以「富薈酒店」品牌命名的酒店。另有三間將由富豪集團管理的酒店正在籌備中，位處於成都、江門及崑山之策略性地點。

富豪集團相信，在中國持續拓展酒店管理業務將進一步提升富豪品牌的認受性及促進互惠富豪集團旗下各酒店間之業務。

## 物業

富豪集團於P&R持有50%合營權益。此外，富豪集團亦透過其全資附屬公司於香港進行物業發展，包括位於香港皇后大道西之發展物業，以及於機場管理局之招標所投得在香港國際機場興建之新機場酒店發展項目，兩個項目均於二零一七年購入。

於年度內，富豪集團完成出售位於赤柱富豪海灣的一幢持作待售之花園洋房。富豪集團仍在富豪海灣保留共14幢花園洋房，其中8幢持作投資物業，3幢持作待售，另外3幢作為固定資產。

## 其他投資

富豪集團持有龐大投資組合，包括上市證券、投資基金、債券，以及財資及提升收益之產品。富豪集團亦於該投資組合中直接持有於四海已發行股份的重大投資。受惠於蓬勃的香港及環球資本及證券市場，富豪集團於年度內全面錄得重大的金融資產組合公平值收益，此已於其回顧業績中反映。

於二零一七年十二月，富豪集團完成收購一架半新的319型號空中巴士的程序，該飛機根據與一間航空公司訂立的經營租賃飛行歐洲航線。現時，富豪集團之機隊擁有13架飛機(包括一架擁有85%權益的飛機)，其中2架飛機按經營租賃租用、6架飛機按融資租賃租用以及4架飛機有待重新出租或出售。餘下的一架飛機(一架A321-200型號空中巴士)已在

二零一七年二月從承租人收回，並已就出售此飛機訂立意向書。為進一步補充其機隊，富豪集團於二零一八年二月訂立協議，收購兩架 A320-232 型號空中巴士客機，該等飛機現正出租予一間大型國際航空公司。預期該兩項購買協議將於二零一七年四月底前完成。

### 3.2.3 四海

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，四海達致股東應佔盈利港幣 13,700,000 元，而於上一個財政年度則錄得虧損港幣 115,300,000 元。年內盈利主要歸因於四海集團於二零一七年年末前出售位於中國成都之綜合發展項目內之住宅單位之已變現盈利，加上其金融資產之公平值收益及就四海集團過往於成都發展項目中若干部分計提之減值虧損之回撥。

現時，四海集團之核心業務主要集中於在中國四川省成都及在天津進行之兩項發展項目。

於二零一七年，中國經濟增長達 6.9%，較大部分分析員先前之預測為高，反映持續推出的財政支持及經濟改革之正面影響。中國房地產市場整體於二零一七年維持穩定，而房地產商品之交易量更有可能再創新紀錄。房地產價格保持溫和升勢，在主要城市購買需求之過盛效應下，三四線城市市場之表現更勝預期。

隨著政府部門為抑制投機活動而於二零一七年下旬施行各項財政及行政政策，二零一八年房地產總銷量可能因此受壓。然而，由於目前若干一二線城市之待售存貨量水平相對較低，預期房地產價格不會大幅下調。為滿足對主要城市住宅單位之殷切需求，中央政府正推動房地產租賃市場之發展，務求長遠能在中國建立穩健的房地產市場。

四海集團於中國之兩項綜合發展項目，分別為位於成都之富豪國際新都薈及天津之富豪新開門，均取得穩定進展。

成都項目第一及第二期九幢住宅大樓合共 1,296 個住宅單位已竣工，當中 1,258 個單位已售出，並取得銷售總額人民幣 828,000,000 元（港幣 1,030,000,000 元）。大部分售出之單位已於二零一七年十二月三十一日前交付予買家，故從其所得之盈利已計入截至二零一七年十二月三十一日止年度之業績。由於銷售計劃初期所預售之單位售價較低，故迄今就單位銷售錄得之盈利稍遜。至於發展項目之其他部分，包括酒店、商業及寫字樓，以及十幢住宅大樓合共 1,555 個單位，正按計劃發展。

與此同時，天津項目內四幢住宅大樓、商務綜合大樓以及相關泊車位之建築工程已於最近完成。在四幢住宅大樓合共512個單位之中，迄今已預售479個單位，獲得經訂約銷售額人民幣1,498,000,000元(港幣1,863,000,000元)。已預售之住宅單位現正交付予個別買家。出售該等單位所得之盈利將於二零一七年上半年完成交付手續後入賬。

四海集團已於二零一七年六月出售先前於一個在上海營運的物流集團所持有之60%權益。面值合共港幣57,050,000元之可換股債券(由四海集團發行作為其收購該60%權益之部分代價)已於二零一七年年末前被轉換為四海之普通股。

### 3.3 資本資源及資金

#### 資金及財務政策

世紀城市集團就其整體業務運作，一向採納審慎之資金及財務政策。現金結存主要存放於銀行作存款，並於認為適當時，將部分投放於財資及提升收益之投資產品。

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

世紀城市集團之銀行融資貸款絕大部分以港幣為單位，利息主要參考銀行同業拆息而釐定，而其無抵押優先票據則以美元及港幣為單位，按固定票面利率計息。世紀城市集團管理層會因應業務及營運需要而就運用利率對沖工具不時作出檢討。由於港幣與美元掛鈎，世紀城市集團認為滙率風險輕微，故毋須作貨幣對沖。至於世紀城市集團以美元及港幣以外貨幣所作之海外投資及於中國之投資項目，世紀城市集團將考慮運用美元或港幣作對沖部份或全部之投資金額，以控制世紀城市集團面對的滙率波動風險。

#### 現金流量

於截至二零一七年十二月三十一日止年度，經營業務所得之現金流量淨額為港幣112,100,000元(二零一六年：港幣1,278,100,000元)。於年度內之利息支出淨額為港幣306,500,000元(二零一六年：港幣202,500,000元)。

### 債項及資產負債比率

於二零一七年十二月三十一日，世紀城市集團之現金及銀行結存連同定期存款為港幣5,039,200,000元(二零一六年：港幣5,319,100,000元)，而世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項則為港幣13,013,900,000元(二零一六年：港幣11,145,000,000元)。

於二零一七年十二月三十一日，世紀城市集團之資產負債比率為28.2%(二零一六年：26.5%)，即世紀城市集團扣除現金及銀行結存連同定期存款後之債項港幣13,013,900,000元(二零一六年：港幣11,145,000,000元)與世紀城市集團之總資產港幣46,100,500,000元(二零一六年：港幣41,982,100,000元)之相對比率。

以於二零一七年十二月三十一日富豪集團於香港擁有之酒店物業組合按市值重列而經調整之總資產港幣53,070,300,000元(二零一六年：港幣46,284,100,000元)計算，資產負債比率為24.5%(二零一六年：24.1%)。

世紀城市集團於二零一七年十二月三十一日之債項償還期限之詳情如下。

### 付息之銀行債項

	二零一七年十二月三十一日		二零一六年十二月三十一日	
	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	二零一八年	4,251.6	二零一七年	992.8
<b>非即期</b>				
銀行貸款－有抵押	二零一九年至 二零二一年	9,142.0	二零一八年至 二零二一年	8,560.4
		13,393.6		9,553.2
		13,393.6		9,553.2
			二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
			港幣百萬元	港幣百萬元

分析為：

須於以下期間內償還之銀行貸款：

於一年內	4,251.6	992.8
於第二年內	1,736.7	2,389.7
於第三至第五年(包括首尾兩年)	7,405.3	6,170.7
	13,393.6	9,553.2
	13,393.6	9,553.2

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託集團透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及Rich Day Investments Limited訂立為期五年直至二零二一年九月之二零一六年初步融資。二零一六年初步融資之定期貸款部分已於二零一六年九月全數提取以償還與其金額相同並原本於二零一八年七月到期且息差較高之先前定期貸款融資，而循環貸款部分則擬用作富豪產業信託集團之一般企業資金。此外，二零一六年初步融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。於二零一七年十二月三十一日，未償還之二零一六年初步融資之定期貸款金額為港幣4,500,000,000元及已提取之循環貸款為港幣877,000,000元。

於二零一四年十二月二十二日，富豪產業信託集團之全資附屬公司Sonnix Limited訂立二零一四年灣仔融資，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押，已於二零一四年十二月全數提取。於二零一七年十二月三十一日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全數。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司Tristan Limited以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一七年十二月三十一日，已動用之二零一四年上環融資金額為港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全數。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託集團透過其全資附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一七年十二月三十一日，已動用之二零一四年炮台山融資金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託集團透過其全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)。二零一七年馬頭圍融資為期三年直至二零二零年九月。於二零一七年十二月三十一日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年十二月三十一日，富豪產業信託集團之未償還貸款融資按HIBOR另加息差介乎每年0.95%至1.45%(二零一六年：介乎每年1.15%至1.45%)計息。

二零一六年初步融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資、二零一四年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或富豪產業信託集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

富豪產業信託集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

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

於二零一七年十二月三十一日，除港幣72,200,000元(二零一六年：無)之銀行貸款按倫敦銀行同業拆息另加息差每年0.75%計息及港幣392,900,000元(二零一六年：港幣18,000,000元)之銀行貸款乃按銀行資金成本另加息差每年0.75%至0.8%(二零一六年：銀行資金成本另加每年0.75%)計息外，世紀城市集團之其他銀行債項乃按HIBOR另加息差每年介乎0.75%至1.50%(二零一六年：HIBOR另加每年1.5%至1.75%)計息。

於二零一七年十二月三十一日，除港幣310,100,000元(二零一六年：無)之銀行貸款以美元為單位、港幣40,900,000元(二零一六年：港幣18,000,000元)之銀行貸款以歐元為單位以及港幣7,800,000元(二零一六年：無)之銀行貸款以日圓為單位外，所有附息之銀行債項均以港幣為單位。

世紀城市集團之銀行債項乃以世紀城市集團之若干資產作為抵押。



## 其他債項

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
即期		
無抵押之其他債項	1,945.8	2,258.5
非即期		
無抵押之其他債項	2,713.7	4,621.3
	<u>4,659.5</u>	<u>6,879.8</u>

	二零一七年 十二月三十一日 港幣百萬元	二零一六年 十二月三十一日 港幣百萬元
分析為：		
須於以下期間內償還之其他債項：		
於一年內	1,945.8	2,258.5
第二年	–	1,933.3
第三至第五年(包括首尾兩年)	2,713.7	2,688.0
	<u>4,659.5</u>	<u>6,879.8</u>

於二零一二年十月五日，富豪之全資附屬公司RH International設立一項中期票據計劃。

於二零一二年十月十九日，RH International根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為300,000,000美元，票面年利率為4.25%。票據按本金額之99.444%折讓發行。年內票據獲悉數償付。

於二零一六年七月二十日，RH International根據中期票據計劃發行一個系列以美元為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為350,000,000美元，票面年利率為3.875%。票據按本金額之99.663%折讓發行。

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資附屬公司富豪產業信託中期票據發行人設立一項富豪產業信託中期票據計劃。

於二零一三年三月二十二日，富豪產業信託中期票據發行人根據富豪產業信託中期票據計劃發行一個系列以港幣為單位之五年期無抵押優先票據，名義本金總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按本金額之99.44%折讓發行。於報告期末之後，富豪產業信託中期票據發行人已於二零一八年三月二十二日償還票據。

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

### 可換股債券

截至二零一六年十二月三十一日，四海及其附屬公司(「四海集團」)向一名當時之非控股股東共發行兩批可換股債券，該等可換股債券已於年內被轉換為四海之新普通股。可換股債券之進一步詳情載列如下：

#### 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，四海一間全資附屬公司添濠有限公司發行本金額為港幣23,800,000元之可換股債券(「二零二零年A可換股債券」)及港幣33,300,000元之可換股債券(「二零二零年B可換股債券」)，到期日為二零二零年五月三十一日，作為業務收購之代價。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券皆不付息且無抵押。

二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券之持有人有權於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內按每股港幣0.35元之初步換股價(可予調整)轉換為四海之普通股。按初步換股價，二零二零年A可換股債券及二零二零年B可換股債券分別可被轉換為最多約68,000,000股及95,000,000股四海之普通股。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。

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。剩餘金額為股本部分並劃歸儲備。可換股債券之負債部分之實際利率為8.68%。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，二零二零年B可換股債券及二零二零年A可換股債券分別於二零一七年七月十七日及二零一七年十一月十三日獲悉數轉換為95,000,000股及68,000,000股四海之新普通股。

可換股債券之股本部分及負債部分之變動如下：

	股本部分 港幣百萬元	負債部分 港幣百萬元	總計 港幣百萬元
於二零一六年一月一日	—	—	—
收購附屬公司發行之可換股債券	13.4	29.0	42.4
利息支出	—	2.1	2.1
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日	13.4	31.1	44.5
於出售附屬公司後撤銷已確認之 附帶在內衍生工具	—	11.9	11.9
利息支出	—	2.5	2.5
年內轉換	(13.4)	(45.5)	(58.9)
於二零一七年十二月三十一日	—	—	—

### 資產抵押

於二零一七年十二月三十一日，世紀城市集團若干物業、廠房及設備、投資物業、待售物業、發展中物業、可供出售投資、按公平值計入損益之金融資產、持有至到期日投資、定期存款及銀行結存合共港幣27,144,000,000元(二零一六年：港幣20,405,400,000元)，均已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款，以及就根據有關租賃富豪產業信託之酒店物業之若干租賃擔保而由世紀城市集團安排之有關銀行擔保作抵押。另外，於二零一七年十二月三十一日，於一上市附屬公司所持之若干普通股市值港幣536,800,000元(二零一六年：港幣370,700,000元)，亦已作抵押以擔保授予世紀城市集團之一般性銀行貸款。

### 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，世紀城市集團有關物業發展項目之已訂約但尚未撥備之資本承擔約為港幣1,830,400,000元。

## 或然負債

四海集團一家附屬公司現為若干項有關位於中國新疆造林項目尚待審理的索償訴訟之被告。根據四海集團法律顧問之意見，索償訴訟仍然有待核實及/或四海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8,200,000元(港幣9,900,000元)(二零一六年：人民幣9,600,000元(港幣10,600,000元))為或然負債乃屬適當，且並無於財務報表中計提撥備。

此外，於報告期末，四海集團已就授予若干購買其物業買家之按揭融資向銀行提供擔保約人民幣356,000,000元(港幣427,000,000元)(二零一六年：人民幣171,000,000元(港幣190,100,000元))。四海集團的擔保期自授出相關按揭貸款日期起至向買家發出房地產所有權證及完成以有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。

## 3.4 重大之收購或出售附屬公司或聯營公司事宜

### 出售物流集團

誠如於二零一六年年報所載述，四海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之集團公司(「**物流集團**」)之60%實益權益，而於物流集團餘下之40%權益則由賣方之聯屬公司(「**合營方**」)持有。該收購於二零一六年五月完成及四海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)，四海集團經過與合營方友好磋商後接受其提出回購四海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，四海集團與合營方訂立安排契據，以出售其全部於物流集團擁有之權益，總代價為港幣71,000,000元，有關詳情已於四海日期為二零一七年八月十八日之通函內披露。四海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，並於二零一七年下半年收取代價餘額合共港幣25,400,000元。四海集團已於相關交易完成後不再擁有物流集團之任何權益，上述可換股債券已於二零一七年年末前被轉換為四海之普通股。

出售事項已於二零一七年六月三十日完成，物流集團旗下之公司當時已不再為世紀城市集團之附屬公司。

### 百富控股收購 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 50% 權益

於二零一七年五月二十三日，Dragon Pier Investments Limited (作為賣方) 與百富控股 (作為買方) 訂立買賣協議 (「買賣協議一」)，內容有關收購賣方所持 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司 (「Prosper Harvest」，由百富控股持有其 50% 股權) 另外 50% 股權，代價為港幣 165,700,000 元 (「Prosper Harvest 收購事項」)。於 Prosper Harvest 收購事項完成後，Prosper Harvest 成為百富控股之全資附屬公司。Prosper Harvest 之主要資產為透過其全資附屬公司持有位於九龍土瓜灣下鄉道 8 號之富薈馬頭圍酒店 (「馬頭圍酒店」) 之權益。馬頭圍酒店以「富薈酒店」品牌開始營運。

港幣 165,700,000 元之代價乃經計及酒店之價值 (經參考馬頭圍酒店之地點與規格以及香港酒店及旅遊業市場狀況)、Prosper Harvest 於買賣協議一完成之日欠付百富控股之股東貸款 (「Prosper Harvest 股東貸款」) 及意向書 (定義見下段) 項下可能交易事項之條款後釐定。有關買賣協議一及意向書 (定義見下段) 之進一步詳情於世紀城市日期為二零一七年五月二十三日之聯合公佈披露。

### 百富控股向富豪產業信託出售 Prosper Harvest Investments Limited 旺豐投資有限公司之 100% 權益

於二零一七年五月二十三日，百富控股與富豪資產管理有限公司 (以其作為富豪產業信託管理人之身份) 簽訂意向書 (「意向書」)，當中載列百富控股可能向富豪產業信託或其指定全資附屬公司出售 Prosper Harvest 全部股本以及 Prosper Harvest 股東貸款之主要條款。

於二零一七年六月二十九日，百富控股 (作為賣方) 與德意志信託 (香港) 有限公司 (以其作為富豪產業信託受託人之身份) (「德意志買方」) 訂立買賣協議 (「買賣協議二」)，內容有關 (i) 出售 Prosper Harvest 之全部已發行股本；及 (ii) 將 Prosper Harvest 股東貸款轉讓予德意志買方，代價為港幣 1,360,000,000 元 (「Prosper Harvest 交易事項」)。代價乃由訂約方經考慮 (其中包括) 由獨立物業估值師所評估馬頭圍酒店於二零一七年六月二十三日之價值為港幣 1,400,000,000 元、Prosper Harvest 股東貸款及 Prosper Harvest 集團於買賣協議二完成時並無持有除 Prosper Harvest 股東貸款以外之任何負債以及收購事項下之先前交易，於公平磋商後釐定。

買賣協議二項下之 Prosper Harvest 交易事項須獲富豪獨立股東及富豪產業信託基金單位持有人批准。買賣協議二已於二零一七年七月二十日舉行之基金單位持有人特別大會獲富豪產業信託之獨立基金單位持有人批准。富豪已於二零一七年八月二十八日舉行股東特別大會，以尋求其獨立股東批准買賣協議二。於買賣協議二完成後，Prosper Harvest 繼續為世紀城市之附屬公司，但透過富豪集團持有。有關買賣協議二之進一步詳情於世紀城市日期為二零一七年六月三十日之聯合公佈披露。

除上文所披露者外，於二零一七年，截至二零一七年十二月三十一日止年度，並無其他重大收購或出售世紀城市之附屬公司或聯營公司事宜。

### 3.5 員工及薪酬制度

世紀城市集團在香港及中國僱用約 2,330 名員工。世紀城市集團之管理層認為，就世紀城市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。世紀城市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。

1. AMTD 於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月之已公佈財務資料

僅就本章節而言，下文所使用之詞彙與 AMTD 招股章程或 AMTD 日期為二零一九年十二月三十一日之截至二零一九年九月三十日止九個月中期財務業績(視情況而定)所載列者具有相同涵義。

1. 下文乃摘錄自 AMTD 招股章程內 AMTD 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表，該等財務報表根據國際財務報告準則編製。

**AMTD INTERNATIONAL INC.**

**截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的  
綜合損益及其他全面收益表**

	附註	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
收入			
收費及佣金收入		278,976,203	367,538,115
股息及有關已出售投資的收益		69,508,298	99,227,724
		<u>348,484,501</u>	<u>466,765,839</u>
按公平值計入損益的金融資產 的公平值變動淨額		684,679,252	256,460,295
		<u>1,033,163,753</u>	<u>723,226,134</u>
其他收入	5	17,914,166	15,392,775
經營開支淨額	6	(111,563,188)	(52,582,107)
員工成本	7	(102,204,502)	(68,024,513)
融資成本	8	(28,724,758)	(9,047,063)
		<u>808,585,471</u>	<u>608,965,226</u>
除稅前盈利			
所得稅開支	9	(135,213,625)	(83,839,597)
		<u>673,371,846</u>	<u>525,125,629</u>
年內盈利及年內全面收益總額		<u>673,371,846</u>	<u>525,125,629</u>

	附註	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
應佔：			
母公司持有人		568,266,428	468,061,079
非控權權益		<u>105,105,418</u>	<u>57,064,550</u>
		<u><u>673,371,846</u></u>	<u><u>525,125,629</u></u>
母公司B類普通股股權持有人			
應佔的每股盈利			
基本及攤薄，母公司B類普通股股權持有人			
應佔的年內盈利	10	<u><u>2.84</u></u>	<u><u>2.34</u></u>

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。



**AMTD INTERNATIONAL INC.**  
於二零一七年一月一日、二零一七年及  
二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表

	<i>附註</i>	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
<b>資產</b>				
<b>流動資產</b>				
應收賬目	11	93,003,365	93,172,716	161,093,054
預付款項、其他應收款項 及其他資產	12	19,434,228	23,203,443	33,343,859
應收一間關聯公司款項	23(b)(iii)	1,988,101	4,092,519	4,085,019
應收直接控股公司款項	23(b)(i)	25,933,563	–	66,141,756
應收同系附屬公司款項	23(b)(i)	1,256,262,495	2,458,702,841	2,596,118,859
按公平值計入損益的金融資產	13	989,728,800	745,629,400	1,953,078,309
股份貸款	13	–	2,203,140,000	1,535,679,600
可收回稅項		–	8,146,249	–
現金及銀行結餘—一般賬戶	14	69,509,827	86,415,282	126,855,518
銀行結餘—獨立賬戶	14	363,109,017	403,491,699	615,491,200
流動資產總值		<u>2,818,969,396</u>	<u>6,025,994,149</u>	<u>7,091,887,174</u>
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	15	692,261	451,833	131,206
無形資產	16	15,171,170	15,171,170	15,171,170
非流動資產總值		<u>15,863,431</u>	<u>15,623,003</u>	<u>15,302,376</u>
資產總值		<u>2,834,832,827</u>	<u>6,041,617,152</u>	<u>7,107,189,550</u>

	附註	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
<b>權益及負債</b>				
<b>流動負債</b>				
以信託方式持有的客戶款項		339,791,599	383,304,389	586,891,255
應付賬目	17	2,413,353	7,128,142	15,310,871
應付保證金貸款	18	638,350,783	351,609,630	321,999,549
其他應付款項及應計款項	19	9,579,790	6,516,678	80,123,688
應付同系附屬公司款項	23(b)(i)	95,368,418	853,123,095	574,202,907
應付直接控股公司款項	23(b)(i)	1,381,888,789	1,640,450,071	2,145,792,209
應付稅項		14,195,803	–	25,109,794
流動負債總額		<u>2,481,588,535</u>	<u>3,242,132,005</u>	<u>3,749,430,273</u>
<b>非流動負債</b>				
遞延稅項負債	20	<u>17,239,669</u>	<u>130,208,677</u>	<u>163,357,177</u>
負債總額		<u><u>2,498,828,204</u></u>	<u><u>3,372,340,682</u></u>	<u><u>3,912,787,450</u></u>
<b>權益</b>				
股本	21	156,998	156,998	156,998
資本儲備	21	33,333,003	1,312,802,675	1,312,802,676
保留盈利		<u>302,514,622</u>	<u>870,781,050</u>	<u>1,338,842,129</u>
普通股股東權益總額		336,004,623	2,183,740,723	2,651,801,803
非控股權益		–	<u>485,535,747</u>	<u>542,600,297</u>
權益總額		<u>336,004,623</u>	<u>2,669,276,470</u>	<u>3,194,402,100</u>
負債及權益總額		<u><u>2,834,832,827</u></u>	<u><u>6,041,617,152</u></u>	<u><u>7,107,189,550</u></u>

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

**AMTD INTERNATIONAL INC.**  
截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的  
綜合權益變動表

	母公司持有人應佔的					非控權權益 港幣元	權益總額 港幣元
	股本 港幣元	資本儲備 港幣元	保留盈利 港幣元	總計 港幣元			
於二零一七年一月一日	156,998	33,333,003	302,514,622	336,004,623	-	336,004,623	
注資予一間附屬公司	-	1	-	1	-	1	
視作出資	-	1,279,469,671	-	1,279,469,671	380,430,329	1,659,900,000	
年內盈利及年內 全面收益總額	-	-	568,266,428	568,266,428	105,105,418	673,371,846	
於二零一七年十二月三十一日	<u>156,998</u>	<u>1,312,802,675</u>	<u>870,781,050</u>	<u>2,183,740,723</u>	<u>485,535,747</u>	<u>2,669,276,470</u>	
於二零一八年一月一日	156,998	1,312,802,675	870,781,050	2,183,740,723	485,535,747	2,669,276,470	
注資予一間附屬公司	-	1	-	1	-	1	
年內盈利及年內全面收益總額	-	-	468,061,079	468,061,079	57,064,550	525,125,629	
於二零一八年十二月三十一日	<u>156,998</u>	<u>1,312,802,676</u>	<u>1,338,842,129</u>	<u>2,651,801,803</u>	<u>542,600,297</u>	<u>3,194,402,100</u>	

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

## AMTD INTERNATIONAL INC.

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的  
綜合現金流量表

	附註	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前盈利		808,585,471	608,965,226
就以下各項作出調整：			
利息收入	5	(158,863)	(7,681)
融資成本	8	28,724,758	9,047,063
折舊	6	379,132	334,841
股息收入	5	(22,564,600)	(99,227,724)
有關已出售投資的收益	5	(46,943,698)	—
按公平值計入損益的金融資產的 公平值變動淨額	5	(684,679,252)	(256,460,295)
		83,342,948	262,651,430
應收賬目增加		(169,351)	(67,920,338)
預付款項、其他應收款項及其他資產增加		(3,769,215)	(10,140,416)
應收一間關聯公司款項(增加)/減少		(2,104,418)	7,500
賬目及其他應付款項及應計款項減少		1,651,677	81,789,739
以信託方式持有的客戶款項增加/(減少)		3,130,108	(8,412,635)
與直接控股公司的款項增加		284,494,845	439,200,382
與同系附屬公司的款項減少		(460,296,468)	(699,864,420)
按公平值計入損益的金融資產減少		199,909,698	—
營運所得/(所用)現金		106,189,824	(2,688,758)
已付利得稅		(44,586,669)	(17,435,053)
已收股息		22,564,600	99,227,724
已收利息		158,863	7,681
經營活動所得現金流量淨額		84,326,618	79,111,594
<b>投資活動現金流量</b>			
購買物業、廠房及設備項目	15	(138,704)	(14,214)
投資活動所用現金流量淨額		(138,704)	(14,214)

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
<b>融資活動現金流量</b>		
償還保證金貸款	(38,557,701)	(29,610,081)
已付融資成本	(28,724,758)	(9,047,063)
融資活動所用現金流量淨額	<u>(67,282,459)</u>	<u>(38,657,144)</u>
現金及現金等值項目增加淨額	16,905,455	40,440,236
年初現金及現金等值項目	<u>69,509,827</u>	<u>86,415,282</u>
年末現金及現金等值項目	<u><u>86,415,282</u></u>	<u><u>126,855,518</u></u>
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	<u><u>86,415,282</u></u>	<u><u>126,855,518</u></u>

隨附附註為綜合財務報表的組成部分。

## AMTD INTERNATIONAL INC.

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度

## 綜合財務報表附註

## 1.1 公司資料

AMTD International Inc. (「本公司」，前稱 AMTD Inc.) 為於二零一九年二月四日在開曼群島註冊成立的有限公司。

本公司為投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)參與投資銀行、提供投資顧問服務、資產管理及策略投資。

於二零一八年十二月三十一日，本公司直接控股公司為於英屬維爾京群島(「英屬維爾京群島」)註冊成立的私人公司 AMTD Group Company Limited (「AMTD 集團」)。董事認為，本公司的最終控股公司為於開曼群島註冊成立的私人公司 L.R. Capital Management Company (Cayman) Limited。

## 有關附屬公司的資料

本公司主要附屬公司的詳細資料如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及註冊股本	本公司應佔權益百分比		主要業務
			直接	間接	
AMTD International Holding Group Limited (前稱 AMTD Financial Planning Limited) (「AMTD IHG」)	香港 (「香港」)	港幣 500,000 元	100%	-	投資控股
AMTD Securities Limited	香港	港幣 1 元	-	100%	投資控股
AMTD Global Markets Limited (前稱 AMTD Asset Management Limited) (「AMTD GM」)	香港	港幣 1,561,610,980 元	-	100%	提供資金募集、財務諮詢及資產管理服務
Asia Alternative Asset Partners Limited (「AMTD AAAPL」)	香港	港幣 5,000,000 元	-	100%	提供投資顧問服務
AMTD Strategic Investment Limited (「AMTD SI」)	香港	港幣 1 元	-	79.13%	投資控股
AMTD Investment Solutions Group Limited (「AMTD ISG」)	香港	港幣 1 元	-	79.13%	投資控股

名稱	註冊成立地點	已發行及 註冊股本	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
AMTD Overseas Limited (前稱 AMTD Europe Holdings Limited) (「AMTD Overseas」)	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
AMTD Fintech Investment Limited (「AMTD FI」)	香港	港幣1元	-	100%	投資控股
AMTD Investment Inc. (「AMTD Investment」)	開曼群島	1美元	100%	-	投資控股
AMTD Strategic Investment (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
AMTD Investment Solutions Group (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
AMTD Overseas (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股
AMTD Fintech Investment (BVI) Limited	英屬 維爾京群島	1美元	-	100%	投資控股

## 1.2 重組

為促進本公司的首次公開發售，AMTD集團已完成一系列重組交易(「重組」)，其中受到AMTD集團共同控制的各經營及持股實體最終已併入本公司：

- 於二零一九年二月八日，AMTD Investment在開曼群島註冊成立，並由本公司直接持有；
- 於二零一九年三月十二日至十四日，四間全資附屬公司在英屬維爾京群島註冊成立，並由本公司透過AMTD Investment間接持有；
- 於二零一九年三月十八日，本公司與AMTD集團及其附屬公司(持有AMTD ISG、AMTD SI、AMTD Overseas及AMTD FI(統稱「被轉讓實體」)的股份)訂立多份買賣協議，據此，AMTD集團及其附屬公司同意向本公司注資被轉讓實體全部股本，以獲取合共199,990,000股本公司新發行的B類普通股。就存在非控權權益的AMTD ISG及AMTD SI而言，全體股東已通過一項決議案，同意訂立涉及該兩間實體的買賣協議，並同意除AMTD集團外的股東將不會收取來自出售兩間實體的任何代價。本公司已發行199,990,000股B類普通股，並透過四間上述新成立的英屬維爾京群島實體間接持有AMTD ISG、AMTD SI、AMTD Overseas及AMTD FI的股權權益。

- 於二零一九年四月十一日，證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）批准 AMTD IHG 的股東由 AMTD 集團改為本公司，而 AMTD IHG 持有兩間在香港受證監會規管的持牌附屬公司（AMTD GM 及 AMTD AAAPL）。有關轉讓 AMTD IHG 的買賣協議已於證監會批准後自動生效。AMTD 集團向本公司轉讓 AMTD IHG 全部股本，以換取本公司向 AMTD 集團發行一股 B 類普通股。

重組已於二零一九年四月十一日完成。透過重組，本公司成為目前組成本集團的公司的控股公司。因此，就編製本集團綜合財務報表而言，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司被視為目前組成本集團的公司的控股公司，而過渡日期為二零一七年一月一日。

## 2.1 編製基準

### 編製基準及過渡至國際財務報告準則

透過重組，本公司成為目前組成本集團的已併入業務的控股公司，並由重組前後的控股股東共同控制。因此，財務報表乃應用權益合併法的原則按綜合基礎編製，猶如重組在報告期初已經完成。

本集團於有關期間的綜合損益及其他全面收益表、權益變動及現金流量表包括自所呈列最早日期或自附屬公司及/或業務首次受到控股股東共同控制當日（以較短者為準）起，目前組成本集團的所有公司的業績及現金流量。

本集團已編製於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年十二月三十一日的綜合財務狀況表，以自控股股東的角度使用現有賬面值呈列附屬公司及/或業務的資產及負債。重組不會導致任何為反映公平值或確認任何新資產或負債而須作出的調整。

重組前，除控股股東以外的其他人士所持有的附屬公司及/或業務的股權權益及其變動採用權益合併法的原則於權益呈列為非控權權益。

所有集團內公司間交易及結餘已於合併時抵銷。



本集團的綜合財務報表按照國際會計準則理事會(「國際會計準則理事會」)的國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)及國際財務報告詮釋委員會(「國際財務報告詮釋委員會」)的詮釋編製。

本集團已首次於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表應用國際財務報告準則。自編製該等綜合財務報表時生效並由國際會計準則理事會頒佈的所有國際財務報告準則已獲應用。由於本集團過去既未編製也未呈報完整的財務報表，因此未有披露過往公認會計原則與國際財務報告準則之間的對帳。

誠如重要會計政策概要所述，本集團已編製符合適用於二零一八年十二月三十一日的國際財務報告準則的綜合財務報表，連同截至二零一七年十二月三十一日止年度的比較期間數據。編製綜合財務報表時，本集團的期初綜合財務狀況表乃於本集團過渡至國際財務報告準則的日期二零一七年一月一日編製。本集團並無使用任何選擇性豁免全面追溯應用國際財務報告準則第1號所載的國際財務報告準則。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟按公平值計入損益的金融資產除外。除非另有所指外，綜合財務報表以港幣(「港幣」)呈列。

### 綜合基準

綜合財務報表包含本公司及其附屬公司截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體。當本集團自其參與投資對象業務取得的可變回報承擔風險或享有權利，及有能力透過其對投資對象的權力(即本集團獲賦予現有主導投資對象相關活動之既存權利)影響該等回報時，即取得控制。

附屬公司的財務報表於與本公司相同的報告期間使用一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制的日期起綜合入賬，並持續綜合入賬直至有關控制終止日期為止。

即使導致非控權權益出現赤字結餘，損益仍歸屬於本集團母公司持有人及非控權權益。所有有關本集團成員公司之間交易的集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合入賬時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

### 本集團提早採納的新訂準則

#### 國際財務報告準則第3號之修訂業務的定義

於二零一八年十月，國際會計準則理事會頒佈國際財務報告準則第3號之修訂業務的定義，其就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度報告期間開始當日或之後的業務合併及於該期間或之後開始發生的資產收購生效。國際財務報告準則第3號之修訂就業務的定義作出澄清及提供額外指引。修訂澄清就被視為業務的一系列綜合活動及資產而言，其必須包括最少一項對共同創造產出能力具有顯著貢獻的投入及實質程序。業務可於並不包括創造產出所需的所有投入及程序的情況下存在。修訂取消對市場參與者是否有能力收購業務並持續創造產出作出評估。取而代之，重點在於所得投入及所得實質程序是否對共同創造產出能力具有顯著貢獻。修訂亦縮窄產出的定義，集中於向客戶提供的貨品或服務、投資收入或來自普通活動的其他收入。此外，修訂提供指引評估所得程序是否屬於實質，並引入可選擇的公平值集中測試，以允許就所得的一系列活動及資產是否屬於業務作出簡化評估。本公司已提早採納修訂。本公司透過於二零一五年收購一間附屬公司收購計入綜合財務報表的無形資產。由於無形資產符合公平值集中測試，收購已釐定為及入賬列作資產收購。

### 本集團尚未採納的新訂及經修訂國際財務報告準則

#### 國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂

國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修訂為重大一詞提供新定義。新定義指出倘資料遭遺漏、錯報或掩蓋可合理預期影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於該等財務報表作出的決定，則該資料屬重大。修訂澄清，重大性將取決於資料的性質或牽涉範圍。倘資料遭錯報可合理預期影響主要使用者作出的決定，則該錯誤屬重大。本集團預期自二零二零年一月一日起前瞻採納修訂。預期修訂不會對本集團綜合財務報表造成任何重大影響。

#### 國際財務報告詮釋委員會詮釋第23號所得稅處理的不確定性

倘稅項處理涉及影響應用國際會計準則第12號的不確定性，詮釋將處理所得稅的會計，且並不適用於國際會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，具體而言亦不包括與不確定稅項處理相關的權益及處罰有關的規定。

該詮釋具體處理以下情況：

- 實體是否考慮不確定稅項進行單獨處理
- 實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設
- 實體如何釐定應課稅盈利(稅務虧損)、稅基、未動用稅務虧損、未動用稅項抵免及稅率
- 實體如何考慮事實及情況變動

實體必須釐定是否考慮單獨進行各項不確定的稅項處理或將一項或多項其他不確定稅項處理合併進行。應採用能更好預測解決不確定性的方法。該詮釋於二零一九年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，但可應用若干過渡性寬免。本集團將於其生效日期起應用該詮釋。由於本集團於複雜的國際稅項環境下營運，應用該詮釋或會對其綜合財務報表產生影響。此外，本集團可能需要建立過程及程序，以便及時取得應用該詮釋所需的資料。採納該詮釋將不會對本公司的綜合財務報表構成任何重大影響。

## 2.3 重大會計政策概要

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其債務及股本投資。公平值為於市場參與者之間在井然有序交易中按計量日期出售資產時收取或轉讓負債時支付的價格。公平值計量乃以假設出售資產或轉讓負債的交易於資產或負債的主要市場中進行為基礎，或倘並無主要市場，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場必須為可讓本集團參與的市場。對資產或負債定價時，資產或負債的公平值乃以假設市場參與者使用的假設計量，並假設市場參與者以其最佳經濟利益行動。

非金融資產的公平值計量計及市場參與者對使用資產的最高或最佳使用價值或將其出售予另一名將使用資產的最高或最佳使用價值的市場參與者而產生經濟利益的能力。

本集團採用在各情況下適當的估值技術，而其有足夠資料以計量公平值，以盡量使用有關可觀察輸入數據及盡量避免使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，乃根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述公平值層級：

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 第一級 | — | 根據相同資產或負債於活躍市場所報的價格(未經調整)                |
| 第二級 | — | 根據對公平值計量而言屬重大且可觀察(不論直接或間接)的最低層級輸入數據的估值技術 |
| 第三級 | — | 根據對公平值計量而言屬重大惟不可觀察的最低層級輸入數據的估值技術         |

就按經常基準於綜合財務報表中確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末會重新評估分類方法(根據對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據)，以釐定轉撥是否已於各層級之間發生。

### 非金融資產減值

倘資產存在減值跡象或須進行年度減值測試(金融資產除外)，將估計該項資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或現金產生單位的使用價值和其公平值扣除銷售成本兩者中的較高者計算，並就個別資產而釐定，除非該項資產不能產生大致獨立於其他資產或資產組別的現金流入，在此情況下，可收回金額以該項資產所屬的現金產生單位釐定。

減值虧損僅在資產賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，本集團會使用可反映目前市場對貨幣時間價值的評估和該資產特定風險的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至其現值。減值虧損在其產生期間自損益扣除，並計入與減值資產的功能一致的有關費用類別內。

於各報告期終均會評估是否有任何跡象顯示以往確認的減值虧損不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。於先前確認的資產減值虧損(商譽除外)僅在用以釐定該項資產的可收回金額的估計有變時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無就該資產確認減值虧損而應確定的賬面值(扣除任何折舊)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益(僅在綜合財務報表內有被重估資產的情況下)，除非資產以重估價值入帳，在此情況下，減值虧損撥回根據被重估資產相關會計政策入帳。

## 關連人士

在下列情況下，有關人士被視為與本集團有關連：

- (a) 有關方為某人士或某人士的直系親屬，且該人士
  - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
  - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
  - (iii) 為本集團或其母公司的其中一名主要管理人員；

或

- (b) 有關方為符合下列任何情況的一間實體：
  - (i) 該實體與本集團為同一集團的成員公司；
  - (ii) 一間實體為另一間實體(或另一間實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合營公司；
  - (iii) 該實體與本集團為同一第三方的合營公司；
  - (iv) 一間實體為第三方實體的合營公司，而另一間實體為該第三方實體的聯營公司；
  - (v) 該實體為以本集團或與本集團有關連的實體之員工為受益人的離職後福利計劃；及離職後福利計劃的參與僱主；
  - (vi) 該實體由(a)項界定的人士控制或共同控制；
  - (vii) 於(a)(i)項界定的人士對該實體有重大影響，或該人士為該實體(或該實體的母公司)的其中一名成員主要管理人員；及
  - (viii) 向本集團或向本集團之母公司提供主要管理人員服務之實體或其所屬集團之任何成員公司。

### 物業、廠房及設備和折舊

物業、廠房及設備乃按成本值減去累計折舊和任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價和將資產達致運作狀況和運送至作其擬定用途的位置的任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備項目開始運作後所產生的支出，如保養維修費用，一般於產生年度在損益中扣除。在符合確認條件的情況下，重大檢查的開支將撥充資本計入資產賬面值作為重置處理。當物業、廠房及設備的重大部份須按階段重置，本集團將有關部份確認為具備特定可使用年期的個別資產並相應計提折舊。

折舊乃就每項物業、廠房及設備項目的估計可使用年期以直線法攤銷其成本或估值至其剩餘價值計算。就此所用主要年率如下：

傢俬及裝置	20%
電腦設備	33 $\frac{1}{3}$ %

倘物業、廠房及設備項目其中某部份的可使用年期不同，則該項目的成本按合理基準分配至不同部份，並分開計算折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊法至少於各財政年度結束時進行檢討和調整(如適用)。

物業、廠房及設備項目(包括首次確認的任何重大部份)於出售或預期不再自其使用或出售產生未來經濟效益時終止確認。於終止確認資產年度內的損益中確認的任何出售或報廢損益，即出售所得款項淨額與相關資產賬面值間的差額。

### 無形資產(商譽除外)

單獨收購之無形資產於首次確認時按成本計量。於企業合併或資產收購中收購之無形資產之成本為其於收購日之公平值。無形資產之可使用年期可評估為有限期或無限期。可使用年期無限之無形資產應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。年期無限之無形資產之可使用年期每年進行檢討以釐定無限年期評估是否繼續可行。倘不可行，則可使用年期之評估從無限期至有限期之改變按預期基準入賬。

### 許可證

已購入的許可證按成本減任何減值虧損列值，且擁有無限可使用年期。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時被分類及其後按攤銷成本及按公平值計入損益計量。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵以及本集團管理彼等的業務模式。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分之影響之應收賬項除外，本集團初始按公平值加交易成本(倘金融資產並非按公平值計入損益)計量金融資產。不包含重大融資部分或本集團已就此應用實際權宜處理方法之應收賬項根據下文「收入確認」所載之政策按國際財務報告準則第15號所釐定之交易價格計量。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息(「純粹支付本金及利息」)現金流。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。

所有常規方式購買及出售的金融資產於交易日期(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。常規方式購買或出售指須於一般市場規例或慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產購置或出售。

### 其後計量

金融資產之其後計量取決於以下分類：

#### 按攤銷成本列賬之金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於指定日期未償還本金所產生的現金流純粹為支付本金及利息。

按攤銷成本列賬之金融資產其後使用實際利率法計量，並可減值。當資產撤銷確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益中確認。

#### 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產包括持作買賣的金融資產，於初始確認時指定按公平值計入損益之金融資產，或強制要求按公平值計量之金融資產。倘金融資產之收購目的為短期內出售或回購，則分類為持作買賣。現金流並非純粹支付本金及利息之金融資產，不論其業務模式如何，均按公平值計入損益分類及計量。

按公平值計入損益之金融資產按公平值於財務狀況表列賬，而公平值變動淨額於損益內確認。

本類別包括本集團並不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收益之股本投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股本投資之股息亦在付款權確立、股息相關的經濟利益很可能歸於本集團及金額能夠可靠地計量時於損益中確認為收入。

#### 撤銷確認金融資產

金融資產(或如適用，一項金融資產之一部分或一組類似金融資產之一部分)主要在下列情況下撤銷確認(即從本集團之綜合財務狀況表中移除)：

- 收取該項資產所得現金流量之權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓收取該項資產所得現金流量之權利，或根據一項「通過」安排，在未有嚴重延緩第三方之情況下，已就所收取現金流量全數承擔付款之責任；及(a)本集團已大致轉讓該項資產所附之所有風險及回報；或(b)本集團並無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，但已轉讓該項資產之控制權。

本集團凡已轉讓其收取一項資產所得現金流量之權利或已訂立一項「通過」安排，其評估是否有保留資產擁有權之風險及回報和保留程度。倘其無大致轉讓或保留該項資產所附之所有風險及回報，且並無轉讓該項資產之控制權，本集團繼續以本集團之持續參與為限確認已轉讓資產。於該情況下，本集團亦確認一項相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團已保留之權利及責任之基礎計量。

就已轉讓資產作出擔保形式之持續參與乃按該資產之原賬面值與本集團可能須償還之最高代價金額之較低者計量。



## 金融資產之減值

本集團就所有並非按公平值計入損益持有的債務工具確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備。預期信貸虧損乃基於合約所應收的合約現金流與本集團預期將收取的全部現金流之差額所釐定，並按原有實際利率的近似值進行貼現。預期現金流包括來自出售持有的抵押品或其他信貸改善條件(為合約條款之組成部分)。

### 一般方式

預期信貸虧損分兩個階段進行確認。自初始確認以來信貸風險未有顯著增加的，預期信貸虧損以未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)計提。自初始確認後信貸風險已顯著增加者，不論何時發生違約，於餘下風險年期內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(終身預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估自初始確認後金融工具的信貸風險是否顯著增加。於作出評估時，本集團以較於報告日期金融工具發生之違約風險及於初始確認日期金融工具發生之違約風險，並考慮無需付出不必要的成本或努力而可得之合理及可支持的資料，包括歷史及前瞻性資料。

本集團將合約付款逾期60-120天的金融資產視作違約。然而，於若干情況下，當內部或外部資料顯示在本集團採取任何信貸提升安排前，本集團不太可能悉數收回未償還合約金額時，本集團亦可認為該金融資產違約。當沒有合理期望收回合約現金流時，金融資產將予以撇銷。

在一般方式下，按攤銷成本列賬之金融資產可能會發生減值，並以下列階段分類作為預期信貸虧損計量(除下文詳述，採用簡化方式的應收賬項外)。

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 第一階段 | — | 金融工具自初始確認以來信貸風險未顯著增加，且其虧損撥備相等於12個月預期信貸虧損          |
| 第二階段 | — | 金融工具自初始確認後信貸風險已顯著增加，但並非信貸減值金融資產，且其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損 |
| 第三階段 | — | 於報告日期信貸減值的金融資產(但不是購買或原始信貸減值)，其虧損撥備相等於終身預期信貸虧損     |

### 簡化方式

不包括重大融資部分或本集團應用實際權宜處理方法不調整重大融資部分之影響的應收賬項，本集團採用簡化方式計算預期信貸虧損。通過簡化方式，本集團並不追逐信用風險變動，而根據終身預期信貸虧損確認各報告日期的虧損撥備。本集團已根據本集團過往信貸虧損經驗訂立撥備矩陣，並按債務人及經濟環境具體的前瞻性因素作出調整。

包括重大融資部分的應收賬項，本集團選擇作為其會計政策採用簡化方式根據上述政策計算預期信貸虧損。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

金融負債於初始確認時被分類為貸款及應付款項(如適用)。

所有金融負擔初步按公平值確認，如屬貸款及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

#### 附息貸款及應付款項之其後計量

初始確認後，附息貸款及應付款項其後以實際利息法按攤銷成本計量。倘若折現之影響並不重大，於此情況下則按成本列賬。收益及虧損於負債撤銷確認時及透過實際利率攤銷過程在損益內確認。

攤銷成本經計及收購之任何折讓或溢價後計算，並包括屬實際利率組成部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益。

### 撤銷確認金融負債

一項金融負債於負債項下之責任獲解除或取消或屆滿時撤銷確認。

當一項現有金融負債獲同一貸款人以大致不相同條款之另一負債所取代，或一項現有負債之條款經大幅修訂，該項交換或修訂應被視為原負債之撤銷確認及一項新負債之確認，而有關賬面值間之差額乃於損益內確認。

### 現金及現金等值項目

就綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目包括手持之現金及活期存款，及可隨時轉換為可知現金數額（須承受價值改變之非重大風險）以及於存放起計一般於三個月內到期之短期及高度流通投資，經減除應要求償還之銀行透支，及為本集團現金管理涉及之一部分。

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等值項目包括手持及於銀行之現金，包括並無使用限制之定期存款及性質近似現金之資產。

### 撥備

倘因過往事件產生現有責任（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以履行責任，則確認撥備，惟必須能可靠估計責任所涉及之金額。

倘貼現之影響屬重大時，所確認之撥備金額為預期須支付有關責任之未來支出於報告期末之現值。因時間流逝而導致貼現現值增加之金額，乃計入損益內。

### 所得稅

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。與在損益以外確認項目有關之所得稅乃在損益以外確認，即在其他全面收益或直接在股本中確認。

本期間及過往期間的即期稅項資產及負債乃根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率（及稅務法例），並經考慮本集團經營業務所在國家之現行詮釋及慣例後，按預期可向稅務機關收回或支付予稅務機關之數額計算。

就財務匯報而言，遞延稅項就於報告期末資產及負債之稅項基準及其賬面值之所有暫時性差額以負債法作出撥備。

所有應課稅暫時性差額均被確認為遞延稅項負債，除非：

- 遞延稅項負債從初始確認商譽或一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時性差額，除非可控制撥回暫時性差額之時間及暫時性差額於可預見之將來可能不會撥回。

所有可被扣減之暫時性差額及未被動用之稅項抵免與任何未被動用之稅務虧損之結轉均被確認為遞延稅項資產。遞延稅項資產以將來可能產生足夠之應課稅盈利抵扣可扣減暫時性差額為限確認，而結轉未被動用之稅項抵免及稅務虧損可予動用，除非：

- 與可扣減暫時性差額有關之遞延稅項資產從初始確認一項交易(該交易並非為企業合併)之資產或負債時產生，及於進行交易時，並不對會計盈利或應課稅盈利或虧損構成影響；及
- 有關從附屬公司之投資產生之可扣減暫時性差額，遞延稅項資產以可能出現之暫時性差額於可預見之將來可撥回及應課稅盈利抵扣可動用暫時性差額時予以確認。

遞延稅項資產之賬面值於各報告期末檢討，並扣減至當不再可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被動用為止。未被確認之遞延稅項資產乃於各報告期末重新評估及在已可能有足夠應課稅盈利讓所有或部份遞延稅項資產被收回時確認。

遞延稅項資產及負債以該期間(當資產被變現或負債被清還時)預期之適用稅率計量，根據於報告期末前已頒佈或實際已頒佈之稅率(及稅務法例)計算。

倘或僅於本集團有能抵銷即期稅項資產及即期稅項負債之法律上可執行之權力，而有關遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關就同一應課稅實體或計劃於各未來期間(期間預期將結清或收回大量遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及結清負債的不同課稅實體所徵收的所得稅有關，則會抵銷遞延稅項資產及遞延稅項負債。

## 收入確認

### 客戶合約收益

客戶合約收益乃於商品或服務的控制權轉讓予客戶時確認，該金額能反映本集團預期就交換該等商品或服務有權獲得的代價。

當合約中之代價包含浮動金額時，代價金額於本集團向客戶轉讓商品或服務而授權交換時估計。浮動代價於合約開始時估計並受到約束，直至與浮動代價相關之不確定因素得到解決時，確認之累積收益金額極有可能不會發生重大收益回撥。

費用及佣金收入之主要組成部分為投資銀行費用及收入以及資產管理費。

#### (a) 投資銀行費用及收入

投資銀行服務收入包括包銷佣金、經紀費及財務顧問費。包銷股票及債務證券所賺取的包銷佣金在本集團根據合約安排之條款完成履行的時間點確認，如須支付金額並無相關不確定性或者或然性，一般是在交易完成時。正常信貸期為完成履約後 60 至 120 天。

出售股票及債務證券所賺取的經紀費於履行相關服務的時間點確認，通常在交易執行日。

財務顧問費是在根據估計工作進度向客戶提供建議時以及在收入不太可能發生重大撥回的情況下確認。大多數合約的期限為 60 至 120 天。

就投資銀行服務而言，每份合約僅包含一項履約義務。

#### (b) 資產管理費

資產管理費主要包括與資產管理有關的費用、基於績效的激勵費、經紀費及手續費。基本上所有管理費及基於績效的獎勵費均受限於按受管理的相關資產(即客戶帳戶內的受管理資產)而定的可變對價。管理費於執行服務且已知費用時確認。基於績效的獎勵費於達到績效目標且收入不太可能發生重大撥回時確認。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本公司並無任何與該可變對價相關及自過往期間履行的履約義務所確認的收入。

經紀及手續費於完成相關服務的時間點確認，通常在交易執行日。

就資產管理服務而言，當單一合約包含兩個履約義務時，各項履約義務相關的不同服務的獨立售價(即資產管理服務的管理費及基於績效的激勵費，以及資產管理服務的經紀及手續費)交易處理服務)於合約中單獨列明。此乃本公司單獨出售每項服務時的可觀察價格。

### 其他收入來源

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於其產生期間確認。於本期間出售按公平值計入損益的金融資產所確認的收益/虧損界定為與已出售投資相關的收益/虧損，而於報告期末持有按公平值計入財務狀況表內損益的金融資產所確認的收益/虧損則界定為按公平值計入損益的金融資產的公平值變動淨額。

股息收入於確立股東收取付款之權利、股息相關之經濟利益可能流入本集團，且股息數額能可靠地計量時確認。

### 合約負債

合約負債指本集團因已向客戶收取代價(或代價款項已到期)，而具向客戶轉讓貨品或服務之責任。倘客戶於本集團將貨品或服務轉讓予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時(以較早者為準)確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入。

自二零一八年以來，對於若干資產管理服務的客戶，本公司要求前期管理費，並將該等前期費用記錄為其他應付款項及應計費用內的合約負債。前期費用根據服務期內的時間確認為收入。資產管理合約一般為期一至三年。

### 僱員福利

#### 退休福利成本

本集團根據強制性公積金計劃條例執行界定供款強制公積金退休計劃(「強積金計劃」)予全體僱員。供款乃按僱員之基本薪金之某百分率而作出，並根據強積金計劃之規則於應付時於損益中扣除。強積金計劃之資產與本集團之資產乃分開保存，由獨立管理基金持有。本集團所作之僱主供款於供款時悉數歸予僱員。

## 外幣

本綜合財務報表乃以本公司之功能貨幣港幣呈列。本集團屬下各實體自行決定其功能貨幣，而各實體財務報表內之項目均以該功能貨幣計算。本集團各實體記錄之外幣交易於初始按彼等各自於交易日期之現行功能貨幣匯率記錄。於報告期末以外幣為單位之貨幣資產與負債按該日適用之功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生之差額均在損益內確認。

以外幣歷史成本計量之非貨幣項目按首次交易日期之匯率換算。以外幣公平值計量之非貨幣項目採用計量公平值當日之匯率換算。換算以公平值計量之非貨幣項目產生之收益或虧損按與確認項目公平值變動之收益或虧損一致之方式處理(即公平值收益或虧損於其他全面收益或損益內確認之項目，其換算差額亦分別於其他全面收益或損益內確認)。

就撤銷確認與預付代價有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債而釐定初始確認相關資產、費用或收入之匯率時，首次交易日期為本集團最初確認預付代價產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日期。倘存在多筆預付款項或預收款項，本集團須就每筆預付代價之付款或收款釐定交易日期。

### 3. 重要會計估計及判斷

編製本集團之綜合財務報表需要管理層作出影響收入、支出、資產及負債之申報金額以及其隨附披露之判斷、估計及假設，並作出或然負債披露。有關該等假設及估計之不明朗因素可能產生需要於日後對受影響資產或負債之賬面值作出重大調整之結果。

## 判斷

在應用本集團之會計政策時，除涉及估計外，管理層作出以下對綜合財務報表內確認之數額有最重大影響之判斷：

## 所得稅

若干交易之所得稅撥備是需要對將來之稅務處理作出具有重大影響的判斷。本集團詳細地評估該交易所帶來稅務影響及確定所得稅已被正確地作出撥備。本集團會定期參考相關之稅務條例，重新考慮該判斷是否需要作出修改。

### 估計不確定因素

於報告期末，關於日後關鍵假設及其他估計不確定因素之主要原因闡述如下，此等假設及不確定因素可能導致資產及負債賬面值於下一財政年度內出現重大調整。

#### **應收賬項之預期信貸虧損撥備**

本集團運用撥備矩陣計算應收賬項之預期信貸虧損。撥備率按具有類似虧損型態(即就客戶類別及參考評級而言)之不同客戶分部組別之逾期日數計算。

撥備矩陣最初基於本集團之歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣，以前瞻性資訊調整歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況(即市場風險及價格風險)預期將在未來一年內惡化，這可能導致資本市場違約數量增加，歷史違約率將被調整。於各報告日，歷史觀察違約率會被更新，並分析前瞻性估計之變化。

對歷史觀察違約率、預測之經濟狀況和預期信貸虧損之間之相關性評估是一項重要之估計。預期信貸虧損金額對環境之變化和預測之經濟狀況很敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗和對經濟狀況之預測亦可能無法代表客戶的未來實際違約情況。有關本集團應收賬項的預期信貸虧損之資料於綜合財務報表附註11內披露。

#### **非上市股本投資之公平值**

非上市股本投資已根據具有類似風險特質的最近交易進行估值(詳情見綜合財務報表附註13)。估值要求本公司估計預期的業務風險，故此受限於不確定性。本集團將該等投資之公平值分類為第三級。

## **4. 經營分部資料**

就管理目的而言，本集團以其產品及服務組成業務單位並擁有下列三個可呈報經營分部：

- (a) 投資銀行分部協助客戶透過股本及債務融資籌集資金、為首次公開發售(「首次公開發售」)、私募配售及發行債務提供包銷以及提供金融諮詢服務(包括但不限於合併及收購的境內及跨境的諮詢服務)。



- (b) 資產管理分部提供一系列資產管理產品及服務，包括上市股本、固定收入證券、對沖資金、結構性產品、外匯、私募股權、另類投資、全權委託賬戶服務、投資諮詢服務及外部資產管理服務。
- (c) 策略性投資分部從事自營投資及管理主要集中於香港及中國的金融服務及資產類別的投資組合。

管理層獨立監督本集團之經營分部業績，以作出有關資源分配及表現評估的決定。分部表現乃根據可呈報分部業績(即計量經營所得經調整除稅前盈利/虧損)評估。經營所得經調整除稅前業績乃經扣減專門人員的可控制成本分配、已付資產管理分部的佣金及策略性投資分部之財務成本後計算，與本集團之經營所得除稅前盈利之計量方式一致。其他企業收入及開支(如並非由分部直接應佔之僱員成本、辦公室租金及行政開支)則撇除於有關計量外。

分部資產不包括物業、廠房及設備、可收回稅項、應收同系附屬公司及直接控股公司款項、預付款項、其他應收款項及其他資產、現金及銀行結餘以及其他未能劃分總部及企業資產，原因為該等資產乃按集團整體基準管理。

分部負債不包括應付同系附屬公司及直接控股公司款項、應付稅項、遞延稅項負債及其他未能劃分總部及企業負債，原因為該等負債乃按集團整體基準管理。

## 分部收益及業績

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	投資銀行 港幣元	資產管理 港幣元	策略性投資 港幣元	總計 港幣元
分部收益(附註5)				
收益				
—來自外界客戶	208,162,829	70,813,374	—	278,976,203
—其他	—	—	754,187,550	754,187,550
				<u>1,033,163,753</u>
分部業績	<u>197,333,389</u>	<u>48,059,488</u>	<u>739,674,246</u>	<u>985,067,123</u>
其他收入				17,674,605
未能劃分之融資成本				(15,285,311)
企業及其他未能劃分之開支				(178,870,946)
除稅前盈利				<u>808,585,471</u>
其他分部資料				
折舊				379,132
資本開支*				<u>138,704</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	投資銀行 港幣元	資產管理 港幣元	策略性投資 港幣元	總計 港幣元
分部收益(附註5)				
收益				
—來自外界客戶	288,591,129	78,946,986	—	367,538,115
—其他	—	—	355,688,019	355,688,019
分部間	—	172,809	—	172,809
	<u>288,591,129</u>	<u>79,119,795</u>	<u>355,688,019</u>	<u>723,398,943</u>
對賬				
分部間				(172,809)
				<u>723,226,134</u>
分部業績	<u>254,901,096</u>	<u>57,385,943</u>	<u>350,306,996</u>	<u>662,594,035</u>
其他收入				15,372,350
未能劃分之融資成本				(3,666,040)
企業及其他未能劃分之開支				(65,335,119)
除稅前盈利				<u>608,965,226</u>
其他分部資料				
折舊				334,841
資本開支*				<u>14,214</u>

\* 資本開支包括添置物業、廠房及設備。

## 分部資產及負債

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
<b>分部資產</b>			
投資銀行	62,034,192	69,555,369	134,855,898
資產管理	410,507,448	443,470,928	712,011,344
策略性投資	993,009,926	2,948,769,400	3,494,527,773
總分部資產	1,465,551,566	3,461,795,697	4,341,395,015
未能劃分之公司資產	1,369,281,261	2,579,821,455	2,765,794,535
<b>總資產</b>	<u>2,834,832,827</u>	<u>6,041,617,152</u>	<u>7,107,189,550</u>
<b>分部負債</b>			
投資銀行	–	–	15,000,000
資產管理	345,939,069	393,269,077	663,698,964
策略性投資	638,350,783	351,609,630	321,999,549
總分部負債	984,289,852	744,878,707	1,000,698,513
未能劃分之公司負債	1,514,538,352	2,627,461,975	2,912,088,937
<b>總負債</b>	<u>2,498,828,204</u>	<u>3,372,340,682</u>	<u>3,912,787,450</u>

未能劃分之分部資產及負債主要包括並非與個別分部直接有關的分別應收及應付關聯公司款項。

## 地理資料

下表載列本集團來自外界客戶之收入的地理資料，乃按照客戶的所在位置劃分：

## 截至二零一七年十二月三十一日止年度

	投資銀行 港幣元	資產管理 港幣元	總計 港幣元
香港	70,332,752	11,352,777	81,685,529
中國內地	137,830,077	53,184,060	191,014,137
其他	—	6,276,537	6,276,537
	<u>208,162,829</u>	<u>70,813,374</u>	<u>278,976,203</u>

## 截至二零一八年十二月三十一日止年度

	投資銀行 港幣元	資產管理 港幣元	總計 港幣元
香港	128,880,466	39,451,207	168,331,673
中國內地	158,780,244	36,615,872	195,396,116
其他	930,419	2,879,907	3,810,326
	<u>288,591,129</u>	<u>78,946,986</u>	<u>367,538,115</u>

本集團按照簽立合約及提供服務之地點區分僅來自香港業務之收益。

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，非流動資產(就地理資料而言，包括物業、廠房及設備以及無形資產)均位於香港。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度期間，概無任何單一外界客戶之收入佔本集團總收入10%或以上。

## 5. 收益及其他收入

收益之分析如下：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
<b>客戶合約收益</b>		
<i>投資銀行</i>		
投資銀行費用及收入	<u>208,162,829</u>	<u>288,591,129</u>
<i>資產管理</i>		
管理費及按表現釐定之獎勵費用	47,774,685	43,465,186
經紀及手續費用	16,270,055	31,393,570
其他	<u>6,768,634</u>	<u>4,088,230</u>
	<u>70,813,374</u>	<u>78,946,986</u>
	<u>278,976,203</u>	<u>367,538,115</u>
<b>來自其他來源之收益</b>		
<i>策略性投資</i>		
股息收入	22,564,600	99,227,724
出售投資相關之收益	<u>46,943,698</u>	<u>—</u>
	<u>69,508,298</u>	<u>99,227,724</u>
<b>按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額</b>		
—來自上市股本，按報價	684,660,652	202,304,000
—來自非上市債務證券	—	86,000
—來自非上市股本	<u>18,600</u>	<u>54,070,295</u>
<b>按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額總額</b>	<u>684,679,252</u>	<u>256,460,295</u>
	<u><u>1,033,163,753</u></u>	<u><u>723,226,134</u></u>

## 客戶合約收益

## (i) 分拆收益資料

本公司根據其提供的商品或服務之性質或類別以及相關業務之經營分部評估收益。有關經營分部之更多資料，請參閱附註4「經營分部資料」。下表呈列分拆收益資料：

分部	投資銀行 港幣元	資產管理 港幣元	策略性投資 港幣元	總計 港幣元
<b>截至二零一七年</b>				
十二月三十一日止年度				
<i>投資銀行</i>				
包銷佣金及經紀費用	150,649,829	–	–	150,649,829
金融諮詢費用	57,513,000	–	–	57,513,000
<i>資產管理</i>				
管理費及按表現釐定 之獎勵費用	–	47,774,685	–	47,774,685
經紀及手續費用	–	16,270,055	–	16,270,055
<i>策略性投資</i>				
按公平值計入損益之金融資產公 平值變動淨額	–	–	684,679,252	684,679,252
出售投資相關之收益	–	–	46,943,698	46,943,698
股息收入	–	–	22,564,600	22,564,600
其他	–	6,768,634	–	6,768,634
總計	<u>208,162,829</u>	<u>70,813,374</u>	<u>754,187,550</u>	<u>1,033,163,753</u>
<b>截至二零一八年</b>				
十二月三十一日止年度				
<i>投資銀行</i>				
包銷佣金及經紀費用	217,002,789	–	–	217,002,789
金融諮詢費用	71,588,340	–	–	71,588,340
<i>資產管理</i>				
管理費及按表現釐定 之獎勵費用	–	43,465,186	–	43,465,186
經紀及手續費用	–	31,393,570	–	31,393,570
<i>策略性投資</i>				
按公平值計入損益之金融資產公 平值變動淨額	–	–	256,460,295	256,460,295
股息收入	–	–	99,227,724	99,227,724
其他	–	4,088,230	–	4,088,230
總計	<u>288,591,129</u>	<u>78,946,986</u>	<u>355,688,019</u>	<u>723,226,134</u>

**(ii) 履約責任**

於二零一八年，本公司陸續收取來自資產管理客戶之墊款。分配至餘下履約責任(未達成或部分未達成)的交易價格如下：

	二零一八年 港幣元
一年內	37,165,868
超過一年	<u>17,945,950</u>
	<u><u>55,111,818</u></u>

與超過一年的前期費用有關的餘下履約責任預計將於兩年內達成。所有其他餘下履約責任預計將於一年內確認。

**其他收入**

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
銀行利息收入	158,863	7,681
來自一間同系附屬公司之其他收入(附註23(b)(iv))	15,285,311	3,666,040
來自一間同系附屬公司之管理費用收入	2,231,559	-
其他	<u>238,433</u>	<u>11,719,054</u>
	<u><u>17,914,166</u></u>	<u><u>15,392,775</u></u>



## 6. 經營開支/(收入)淨額

載於綜合損益及其他全面收益表內之經營開支及外匯兌換差額如下：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
<b>經營開支</b>		
營銷及品牌推廣開支	26,207,524	11,864,097
樓宇成本及辦公室水電費		
—樓宇成本	18,361,737	9,465,094
—辦公室水電費	7,421,124	6,117,640
	<u>25,782,861</u>	<u>15,582,734</u>
差旅及業務發展開支	18,460,191	10,860,318
佣金及銀行費用	7,978,311	5,197,984
辦公室翻新及維修開支	15,880,216	1,603,484
法律及專業費用		
—核數師酬金	503,240	789,000
—其他法律及專業費用	5,268,795	1,650,070
	<u>5,772,035</u>	<u>2,439,070</u>
僱員福利及僱員招聘開支	7,637,277	3,659,523
其他		
—折舊	379,132	334,841
—外匯兌換差額淨額	(206,072)	382,757
—其他開支	3,671,713	657,299
	<u>3,844,773</u>	<u>1,374,897</u>
	<u>111,563,188</u>	<u>52,582,107</u>

## 7. 僱員成本

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
薪金及花紅	101,092,455	67,187,493
退休金計劃供款(界定供款計劃)	1,112,047	837,020
	<u>102,204,502</u>	<u>68,024,513</u>

## 8. 融資成本

來自業務之融資成本分析如下：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
應付保證金貸款利息	<u>28,724,758</u>	<u>9,047,063</u>

## 9. 所得稅

香港利得稅乃根據於香港產生的估計應課稅盈利按 16.5% (二零一七年：16.5%) 的稅率計提撥備：

	附註	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
香港利得稅			
年內之稅項支出		19,988,157	43,127,820
過往年度之超額撥備		–	(2,359,495)
遞延稅項	20	112,969,008	33,148,500
中華人民共和國預扣稅年內之稅項支出		2,256,460	9,922,772
		<u>135,213,625</u>	<u>83,839,597</u>

按本集團主要附屬公司所在的香港法定稅率計算之稅項支出及除稅前盈利之對賬如下：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
除稅前盈利	808,585,471	608,965,226
按法定稅率 16.5% (二零一七年：16.5%) 計算之稅項	133,416,603	100,479,262
毋須課稅收入的稅務影響	(3,834,400)	(25,554,680)
不可扣減開支的稅務影響	3,308,966	1,355,050
未確認暫時性差異的稅務影響	13,522	16,553
未確認稅項虧損的稅務影響	64,264	10,797
過往年度之超額撥備	–	(2,359,495)
動用先前未確認之稅項虧損	(11,790)	(30,662)
股息收入之預扣稅	2,256,460	9,922,772
所得稅開支	<u>135,213,625</u>	<u>83,839,597</u>

#### 10. 母公司之 B 類普通股股權持有人應佔每股盈利

每股盈利乃根據母公司之 B 類普通股股權持有人年內應佔盈利除以誠如附註 1.2 所述重組後的 B 類普通股股份數目計算。

	二零一七年	二零一八年
母公司之 B 類普通股股權持有人應佔盈利(港幣)	568,266,428	468,061,079
B 類普通股股份之加權平均數	<u>200,000,001</u>	<u>200,000,001</u>
每股 B 類普通股股權盈利 – 基本 (每股 B 類普通股股份港幣)	<u>2.84</u>	<u>2.34</u>

除於綜合財務報表內所載之交易外，於報告日期直至此等綜合財務報表獲准日期，概無其他涉及 A 類及 B 類普通股或潛在 A 類及 B 類普通股之交易。

截至二零一七年及二零一八年十二月止年度，概無已發行潛在 B 類普通股股份，因此並無呈列每股攤薄盈利。

## 11. 應收賬目

	附註	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
應收客戶賬款	(i)	21,651,015	15,747,620	12,848,608
應收保證金貸款	(ii)	–	–	2,575,051
應收經紀及結算所款項	(i)	9,318,158	7,869,727	10,813,497
應收投資銀行款項	(iii)	62,034,192	69,555,369	134,855,898
		<u>93,003,365</u>	<u>93,172,716</u>	<u>161,093,054</u>

附註：

- (i) 應收客戶賬款以及資產管理服務產生的應收經紀及結算所款項之一般結算期限為交易日後的兩日或與經紀及結算所協定之指定期限。逾期之應收客戶賬款須計息。
- (ii) 於二零一八年十二月三十一日，本集團已收取金額為港幣3,808,116元之保證金融資業務上市股份的抵押品連同公平值。應收保證金貸款須計息。
- (iii) 來自投資銀行服務之應收賬款之一般結算期限由合約的訂約方共同協定為60至120日。來自投資銀行服務之應收賬款為免息。

於二零一七年一月一日及二零一八年十二月三十一日，本集團之投資銀行服務應收賬款為港幣31,020,400元及應收同系附屬公司款項為港幣70,875,980元，兩者均須按與本集團之主要客戶的類近之賒賬期限償還(附註23(b)(ii))。

本集團正對其未收回應收賬目維持嚴格控制，並設有信貸管理團隊以將信貸風險最小化。逾期結餘由高級管理層定期審核。除應收保證金貸款外，本集團並無就其應收賬款持有任何抵押品。

於報告期末，應收賬目及虧損撥備淨額按照發票日期之賬齡分析如下：

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
尚未到期	78,429,715	49,453,064	95,469,641
逾期			
一個月內	9,461,222	41,552,582	732,497
一至三個月	3,486,632	1,700,642	840,942
超過三個月	1,625,796	466,428	64,049,974
	<u>93,003,365</u>	<u>93,172,716</u>	<u>161,093,054</u>

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，應收賬目來自多名知名企業客戶、經紀及個別客戶。

應收保證金貸款按照第一階段的一般方式計量減值。如有需要，減值分析會於各個報告日期進行，以考慮具有已公佈信貸評級的可資比較公司之違約率。彼等之可收回性乃參考債務人之信貸狀況作出評估，而於二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損被視為極微小，因此，並無就應收保證金貸款計提虧損撥備。

應收客戶款項、應收經紀及結算所款項及應收投資銀行服務款項之減值分析於各個報告日期採用撥備矩陣進行，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期日數釐定(即客戶類別及參考評級)。該計算反映或然率加權結果、貨幣之時間值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可支持的資料。

	即期	逾期			總計
		少於 一個月	一至 三個月	超過 三個月	
於二零一七年一月一日					
預期信貸虧損率	0.07%	0.08%	0.08%	0.13%	0.07%
賬面總值(港幣千元)	78,430	9,461	3,486	1,626	93,003

	即期	逾期			總計
		少於 一個月	一至 三個月	超過 三個月	
於二零一七年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0.06%	0.08%	0.08%	0.06%	0.07%
賬面總值(港幣千元)	49,453	41,553	1,701	466	93,173

	即期	逾期			總計
		少於 一個月	一至 三個月	超過 三個月	
於二零一八年十二月三十一日					
預期信貸虧損率	0.13%	-	0.10%	0.22%	0.17%
賬面總值(港幣千元)	95,470	719	828	61,501	158,518

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損並不重大，因此並無就應收賬目計提虧損撥備。

## 12. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
預付款項	15,886,638	21,371,334	27,301,254
按金	1,016,133	456,150	451,759
其他應收款項	2,531,457	1,375,959	5,590,846
	<u>19,434,228</u>	<u>23,203,443</u>	<u>33,343,859</u>

按金及其他應收款項主要指租金按金及與活動籌委相關之按金。如有需要，減值分析會於各個報告日期進行，以考慮具有已公佈信貸評級的可資比較公司之違約率。

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，所運用的的違約率介乎約0.05%至0.60%，而違約虧損估計為45%。可收回性乃參考債務人之信貸狀況作出評估，而於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日之預期信貸虧損被視為極微小。

概無上述資產為已逾期或已減值。上述結餘包括與應收賬款有關之金融資產亦無任何近期拖欠記錄。

## 13. 按公平值計入損益之金融資產及股份貸款

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
按公平值計入損益之金融資產	989,728,800	745,629,400	1,953,078,309
股份貸款	–	2,203,140,000	1,535,679,600
	<u>989,728,800</u>	<u>2,948,769,400</u>	<u>3,488,757,909</u>
上市股本，按市值			
– 投資A	404,728,800	–	–
– 投資B	585,000,000	2,933,140,000	3,134,040,000
– 投資C	–	–	73,476,000
	<u>989,728,800</u>	<u>2,933,140,000</u>	<u>3,207,516,000</u>
上市股本總額，按市值			
非上市債務證券			
– 投資D	–	–	78,316,000
	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>78,316,000</u>
非上市股本			
– 投資E	–	15,629,400	47,417,581
– 投資F	–	–	155,508,328
	<u>–</u>	<u>15,629,400</u>	<u>202,925,909</u>
非上市股本總額			
	<u>–</u>	<u>15,629,400</u>	<u>202,925,909</u>
	<u>989,728,800</u>	<u>2,948,769,400</u>	<u>3,488,757,909</u>

上述於二零一七年及二零一八年十二月三十一日之非上市投資乃由企業發行之債務證券及股本。本集團並無選擇按其他全面收益確認公平值之損益。由於彼等之合約現金流僅包括本金及利息，故須強制地分類為按公平值計入損益之金融資產。按公平值計入損益之金融資產分類至第一級及第三級。

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團之上市股權投資賬面值分別為港幣989,728,800元、港幣730,000,000元及港幣1,598,360,400元，已就其應付保證金貸款予以抵押(附註18)。

於二零一七年九月十七日，本集團與直接控股公司訂立股份借貸協議（「股份貸款」），據此，本集團借出若干於青島銀行股份有限公司之上市股權投資予直接控股公司。股份貸款須按要求時償還及免息。

直接控股公司將上市股權作為抵押品抵押予第三方，到期日為二零二二年。於二零一八年十月，本集團要求收回賬面值港幣660,983,400元為數104,918,000股上市股權投資。

於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，股份貸款下的上市股權公平值分別為港幣2,203,140,000元及港幣1,535,679,600元。而截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，股份貸款的未變現收益淨額為港幣539,660,652元及港幣98,441,000元。

#### 14. 現金及銀行結餘

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
現金及現金等值項目：			
手持之現金	31,031	31,031	31,031
一般銀行賬戶	69,478,796	86,384,251	126,824,487
現金及現金等值項目總額	69,509,827	86,415,282	126,855,518
獨立客戶銀行賬戶結餘：			
保險經紀業務及其他	12,924,508	20,568,024	29,395,158
資產管理業務	350,184,509	382,923,675	586,096,042
獨立客戶銀行賬戶結餘總額	363,109,017	403,491,699	615,491,200
現金及銀行結餘總額	432,618,844	489,906,981	742,346,718

以上年度之銀行存款按活期存款利率賺取浮動利息。銀行結餘存放於並無近期違約記錄的聲譽良好的銀行。



本集團與公司銀行維持獨立銀行帳戶，以將其資產管理及其他業務產生的客戶款項託管於信託賬戶內。本集團已將客戶款項分類為綜合財務報表內資產項目下的銀行結餘－獨立賬戶，並按照託管於信託內的客戶款項可能招致損失或挪用的法律責任，確認相應金額為由信託內的個別客戶所持有的客戶款項。本集團並不獲准動用客戶款項結算其責任。

### 15. 物業、廠房及設備

	傢俬及裝置 港幣元	電腦設備 港幣元	總計 港幣元
<b>成本：</b>			
於二零一七年一月一日	11,090	3,907,006	3,918,096
添置	—	138,704	138,704
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	11,090	4,045,710	4,056,800
添置	—	14,214	14,214
於二零一八年十二月三十一日	<u>11,090</u>	<u>4,059,924</u>	<u>4,071,014</u>
<b>累計折舊：</b>			
於二零一七年一月一日	1,842	3,223,993	3,225,835
年內費用	2,218	376,914	379,132
於二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	4,060	3,600,907	3,604,967
年內費用	2,218	332,623	334,841
於二零一八年十二月三十一日	<u>6,278</u>	<u>3,933,530</u>	<u>3,939,808</u>
<b>賬面值：</b>			
於二零一八年十二月三十一日	<u>4,812</u>	<u>126,394</u>	<u>131,206</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>7,030</u>	<u>444,803</u>	<u>451,833</u>
於二零一七年一月一日	<u>9,248</u>	<u>683,013</u>	<u>692,261</u>

## 16. 無形資產

港幣元

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年 十二月三十一日之賬面值淨額	<u>15,171,170</u>
--	-------------------

無形資產指證券買賣牌照及具有無限使用年期的交易權，由於預計彼等可無限期為本集團貢獻現金流量淨額，因此並無攤銷。無形資產之可收回金額乃參考類似持牌公司之近期交易價格作市場證據釐定。

## 17. 應付賬款

	附註	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
應付結算所及經紀款項	(i)	372,000	2,857,658	3,153,820
應付客戶款項	(i)	<u>2,041,353</u>	<u>4,270,484</u>	<u>12,157,051</u>
		<u>2,413,353</u>	<u>7,128,142</u>	<u>15,310,871</u>

附註：

- (i) 於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，資產管理業務產生之應付結算所及經紀款項及應付客戶款項須於交易日期後兩日或按預先協定之指定期限償還。

於報告期末，應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
1個月內/應要求時償還	<u>2,413,353</u>	<u>7,128,142</u>	<u>15,310,871</u>

應付賬款之結餘為無抵押及免息。

## 18. 應付保證金貸款

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，結餘分別按每年3.00%至5.25%利率(「年利率」)、5.25%年利率及6.75%年利率計息，並由本集團分別為港幣989,728,800元、港幣730,000,000元及港幣1,598,360,400元之按公平值計入損益之金融資產抵押(附註13)。

## 19. 其他應付款項及應計款項

	附註	二零一七年 一月一日 港幣元	二零一七年 十二月三十一日 港幣元	二零一八年 十二月三十一日 港幣元
應計款項及其他應付款項		9,579,790	6,516,678	25,011,870
合約負債	(i)	—	—	55,111,818
		<u>9,579,790</u>	<u>6,516,678</u>	<u>80,123,688</u>

附註：

- (i) 合約負債包括以交付資產管理服務的已收取前期費用。於二零一八年，本公司開始收取來自資產管理服務客戶的墊款。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之合約負債變動如下：

	港幣元
於二零一七年一月一日、二零一七年十二月三十一日 及二零一八年一月一日	—
年內已收取遞延收入	58,344,702
年內已確認收入	<u>(3,232,884)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>55,111,818</u>

## 20. 遞延稅項負債

年內遞延稅項負債之變動如下：

	投資未變 現收益 港幣元
於二零一七年一月一日	17,239,669
扣除自年內損益的遞延稅項(附註9)	<u>112,969,008</u>
於二零一七年十二月三十一日及於二零一八年一月一日	130,208,677
扣除自年內損益的遞延稅項(附註9)	<u>33,148,500</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>163,357,177</u></u>

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團有自香港產生估計稅項虧損為港幣878,358元、港幣1,196,380元及港幣1,041,831元，根據香港稅務局之協議，可無限期用作抵扣出現虧損之該等公司之未來應課稅盈利。由於遞延稅項資產不大可能有應課稅盈利抵銷可動用之稅項虧損，故並未就自香港產生的剩餘稅項虧損確認。

## 21. 股本及資本儲備

股本	
法定	
A類普通股	8,000,000,000
B類普通股	<u>2,000,000,000</u>
已發行及繳足：	
B類普通股	<u><u>200,000,001</u></u>

誠如附註1.2所述，本公司已發行資本與自成立之日起重組完成後已發行股份呈列方式一致。已發行資本之賬面值為港幣156,998元(相等於20,000美元)相當於本公司發行面值為200,000,001每股0.0001美元B類普通股。

於重組時，所有授予AMTD IHG, AMTD ISG, AMTD SI, AMTD Overseas及AMTD FI出資股東之已發行股份均為B類普通股。

每股A類普通股賦予持有人於本公司股東大會上就所有待表決事項的一票投票權，而每股B類普通股賦予持有人則賦予持有人於本公司股東大會上就所有待表決事項的二十票投票權。每股B類普通股可由持有人隨時轉換至一股A類普通股。除了投票權及發言權外，A類普通股與B類普通股相互享有同等地位，並享有同等權利、優先權、特權及限制。

### 資本儲備

	附註	港幣元
於二零一七年一月一日	(i)	33,333,003
附屬公司註冊成立之股本		1
視作出資	(ii)	<u>1,279,469,671</u>
於二零一七年十二月三十一日		1,312,802,675
附屬公司註冊成立之股本		<u>1</u>
於二零一八年十二月三十一日		<u><u>1,312,802,676</u></u>

#### 附註：

- (i) 於上一個年度，直接控股公司就其組織進行重組時，AMTD GM之權益已轉讓至其集團的另外兩間公司。於交易日期，超出AMTD GM資產值淨額的代價金額記錄為資本儲備。
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度，AMTD ISG及AMTD SI的直接控股公司向獨立投資者發行相當於20.87%權益的新股份。其作為非控股權益入賬列作股份交易，而本公司擁有人應佔股權減少，並根據發行新股份後的附屬公司資產淨額港幣34,009,199元的比例股份，記錄為資本儲備。

此外，一間附屬公司應付前控股公司的港幣1,313,478,870元款項已獲豁免，故記錄為視作出資。

## 22. 綜合現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度期間，本集團透過同系附屬公司之往來賬目購入分別為港幣1,675,510,800元及港幣203,607,914元的按公平值計入損益之金融資產。

截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，應付保證金貸款之還款港幣248,183,452元於出售按公平值計入損益之金融資產後，以銷售所得款項直接結算。

## (b) 融資活動產生的負債變動

	應付保證金 貸款 港幣元
於二零一七年一月一日	638,350,783
來自融資活動之變動	(38,557,701)
出售按公平值計入損益之金融資產撥回	(248,183,452)
利息開支	28,724,758
已付利息	<u>(28,724,758)</u>
於二零一七年十二月三十一日	351,609,630
來自融資活動之變動	(29,610,081)
利息開支	9,047,063
已付利息	<u>(9,047,063)</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u><u>321,999,549</u></u>

## (c) 關聯人士之結餘變動

	二零一七年		
	關連公司 港幣元	同系附屬公司 港幣元	直接控股公司 港幣元
經營活動	(2,104,418)	(663,904,382)	284,494,845
融資活動	—	203,607,914	—
現金流入/(流出)淨額	<u>(2,104,418)</u>	<u>(460,296,468)</u>	<u>284,494,845</u>
	二零一八年		
	關連公司 港幣元	同系附屬公司 港幣元	直接控股公司 港幣元
經營活動	7,500	(2,375,375,220)	439,200,382
融資活動	—	1,675,510,800	—
現金流入/(流出)淨額	<u>7,500</u>	<u>(699,864,420)</u>	<u>439,200,382</u>

## 23. 關連人士交易

(a) 除於綜合財務報表內其他部分所載之交易外，於年度內，本集團與關連人士交易如下：

	附註	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
向直接控股公司提供包銷服務	(i)	<u>31,221,600</u>	<u>—</u>
向同系附屬公司提供包銷服務	(i)	<u>—</u>	<u>70,988,340</u>
來自一間同系附屬公司之管理費用收入	(i)	<u>2,231,559</u>	<u>—</u>
向一間同系附屬公司支付投資諮詢費用	(i)	<u>15,000</u>	<u>180,000</u>
向一間同系附屬公司支付保險佣金	(i)	<u>81,606</u>	<u>57,063</u>
向一間同系附屬公司提供資產管理服務	(i)	<u>—</u>	<u>5,784,775</u>
來自一間同系附屬公司之投資收購	(ii)	<u>—</u>	<u>72,072,000</u>
向直接控股公司收回/(支付)款項			
— 僱員成本		66,163,850	11,678,050
— 辦公室成本		17,910,916	9,329,432
— 辦公室翻新		14,118,570	1,250,906
— 其他經營開支/(收入)淨額		<u>10,512,120</u>	<u>(1,753,759)</u>
	(iii)	<u>108,705,456</u>	<u>20,504,629</u>



附註：

- (i) 該等服務之條款能與提供予本集團之主要客戶之收費及條件比較。
  - (ii) 該項交易指於二零一八年十二月十二日，其同系附屬公司以市價轉讓 234,000 股上市股權投資的普通股。
  - (iii) 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度期間，直接控股公司根據本公司收入佔直接控股公司綜合收入的比例收取僱員成本、辦公室翻新及其他經營開支(如廣告及推銷開支)扣除本集團產生的開支淨額。辦公室成本則根據實際使用情況收取。
  - (iv) 於二零一八年六月三十日，本集團以資產淨值港幣 775,955 元將零售保險經紀業務(包括港幣 1,366,402 元的賬項及其他應收賬款以及往來賬戶的港幣 590,447 元的賬項及其他應收賬款)轉讓予同系附屬公司。同日，同系附屬公司由直接控股公司出售予第三方。
- (b) 與關連人士交易往來賬項：

- (i) 於二零一七年一月一日，本集團擁有應收同系附屬公司的未償還賬項港幣 130,000,000 元，該筆款項為無抵押、按年利率為 2.5% 計息並須應要求償還。於二零一七年一月一日，應收利息港幣 3,223,360 元已計入應收同系附屬公司款項。截至二零一七年十二月三十一日止年度，尚未收取賬項港幣 130,000,000 元獲免息。於二零一七年十二月三十一日，尚未收取賬項港幣 130,000,000 元及應收利息港幣 3,223,360 元為無抵押、免息及須應要求償還，並已計入應收同系附屬公司款項。截至二零一八年十二月三十一日止年度，應收同系附屬公司款項已悉數結清。

截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本集團向同系附屬公司墊款港幣 70,332,300 元(相等於 9,000,000 美元)，該筆款項為無抵押、免息及須應要求償還。於二零一七年十二月三十一日，尚未收取賬項港幣港幣 70,332,300 元已計入應收同系附屬公司款項。截至二零一八年十二月三十一日止年度，有關款項已悉數結清。

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，除上述賬項外，本集團來自內部墊款之應收其同系附屬公司及直接控股公司之尚未收取賬項為無抵押、免息及須應要求償還。於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無就應收同系附屬公司及直接控股公司款項之信貸虧損計提撥備。

於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團來自內部墊款之應付同系附屬公司及直接控股公司之尚未償還賬項為無抵押、免息及須應要求償還。

- (ii) 於二零一七年一月一日以及二零一八年十二月三十一日，本集團擁有應收同系附屬公司款項尚未收回賬項，分別為港幣31,020,400元及港幣70,875,980元。該款項由提供投資銀行服務產生，為免息及須於各方共同協定期限結清。
- (iii) 於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團擁有應收關連公司(一間與主要股東合營之公司)之尚未收回款項，分別為港幣1,988,101元、港幣4,092,519元及港幣4,085,019元。該款項為免息及須應要求償還。於二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日，概無就應收關連公司款項之信貸虧損計提撥備。
- (iv) 於二零一七年一月一日以及二零一七年十二月三十一日，本集團透過與一間同系附屬公司之股份託管委託協議分別持有上市股權連同公平值港幣1,152,000,000元及港幣489,600,000元。該同系附屬公司為股份之實益擁有人，因此該同系附屬公司將上市股權記錄為其金融資產。於二零一七年一月一日以及二零一七年十二月三十一日，上市股權已分別用作抵押部分本集團之應付保證金貸款。該同系附屬公司應就託管、收購及出售上市股權承擔所有成本及開支。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團已就相關應付保證金貸款之利息開支補償，分別記錄來自同系附屬公司之其他收入為港幣15,285,311元及港幣3,666,040元。於二零一八年十二月三十一日，本集團並沒有透過股份託管委託協議持有任何上市股權。
- (c) 本集團主要管理層人員之補償：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
短期僱員福利	8,745,651	19,473,470
終止僱用後福利	-	-
其他長期福利	53,624	61,428
	<u>8,799,275</u>	<u>19,534,898</u>

## 24. 按類別劃分之金融工具

於報告期末，各類別金融工具之賬面值如下：

於二零一七年一月一日

## 金融資產

	按公允價 值計入損益 之金融資產		總計 港幣元
	強制按公允 價值計量 之金融資產 港幣元	按攤銷成本 列賬之 金融資產 港幣元	
應收賬目	–	93,003,365	93,003,365
預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產	–	3,547,590	3,547,590
應收一間關連公司款項	–	1,988,101	1,988,101
應收直接控股公司款項	–	25,933,563	25,933,563
應收同系附屬公司款項	–	1,256,262,495	1,256,262,495
按公平值計入損益之金融資產	989,728,800	–	989,728,800
現金及銀行結餘—一般賬戶	–	69,509,827	69,509,827
銀行結餘—獨立賬戶	–	363,109,017	363,109,017
	<u>989,728,800</u>	<u>1,813,353,958</u>	<u>2,803,082,758</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 港幣元
以信託方式持有的客戶款項	339,791,599
應付賬目	2,413,353
應付保證金貸款	638,350,783
其他應付款項及應計款項	9,579,790
應付同系附屬公司款項	95,368,418
應付直接控股公司款項	1,381,888,789
	<u>2,467,392,732</u>

於二零一七年十二月三十一日

## 金融資產

	按公平值 計入損益 之金融資產	強制按公平 價值計量 之金融資產 港幣元	按攤銷成本 列賬之 金融資產 港幣元	總計 港幣元
應收賬目	-	-	93,172,716	93,172,716
預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產	-	-	1,832,109	1,832,109
應收一間關聯公司款項	-	-	4,092,519	4,092,519
應收同系附屬公司款項	-	-	2,458,702,841	2,458,702,841
按公平值計入損益的金融資產	745,629,400	-	-	745,629,400
股份貸款	2,203,140,000	-	-	2,203,140,000
現金及銀行結餘—一般賬戶	-	-	86,415,282	86,415,282
銀行結餘—獨立賬戶	-	-	403,491,699	403,491,699
	<u>2,948,769,400</u>	<u>3,047,707,166</u>	<u>5,996,476,566</u>	<u>5,996,476,566</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 港幣元
以信託方式持有的客戶款項	383,304,389
應付賬目	7,128,142
應付保證金貸款	351,609,630
其他應付款項及應計款項	6,516,678
應付同系附屬公司款項	853,123,095
應付直接控股公司款項	1,640,450,071
	<u>3,242,132,005</u>

於二零一八年十二月三十一日

## 金融資產

	按公平值 計入損益 之金融資產	強制按公允 價值計量之 金融資產	按攤銷成本 列賬之 金融資產	總計
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
應收賬目	-	161,093,054	161,093,054	161,093,054
預付款項、其他應收款項及其他資產 之金融資產	-	6,042,605	6,042,605	6,042,605
應收一間關聯公司款項	-	4,085,019	4,085,019	4,085,019
應收直接控股公司款項	-	66,141,756	66,141,756	66,141,756
應收同系附屬公司款項	-	2,596,118,859	2,596,118,859	2,596,118,859
按公平值計入損益的金融資產	1,953,078,309	-	1,953,078,309	1,953,078,309
股份貸款	1,535,679,600	-	1,535,679,600	1,535,679,600
現金及銀行結餘—一般賬戶	-	126,855,518	126,855,518	126,855,518
銀行結餘—獨立賬戶	-	615,491,200	615,491,200	615,491,200
	<u>3,488,757,909</u>	<u>3,575,828,011</u>	<u>7,064,585,920</u>	<u>7,064,585,920</u>

## 金融負債

	按攤銷成本 列賬之 金融負債 港幣元
以信託方式持有的客戶款項	586,891,255
應付賬目	15,310,871
應付保證金貸款	321,999,549
其他應付款項及應計款項	25,011,870
應付同系附屬公司款項	574,202,907
應付直接控股公司款項	2,145,792,209
	<u>3,669,208,661</u>

## 25. 金融工具之公平值及公平值等級

本集團之金融工具的公平值及賬面值(除賬面值合理接近公平值的金融工具以外)如下：

	賬面值			公平值		
	二零一七年 一月一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 一月一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
<b>金融資產</b>						
按公平值計入損益的金融資產	989,728,800	745,629,400	1,953,078,309	989,728,800	745,629,400	1,953,078,309
股份貸款	-	2,203,140,000	1,535,679,600	-	2,203,140,000	1,535,679,600
	<u>989,728,800</u>	<u>2,948,769,400</u>	<u>3,488,757,909</u>	<u>989,728,800</u>	<u>2,948,769,400</u>	<u>3,488,757,909</u>

管理層已就現金及現金結餘、應收賬目、預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、應付賬目、其他應付款項及應計款項、以信託方式持有的客戶款項、應付保證金貸款以及與一間關聯公司、同系附屬公司及直接控股公司之賬項評估公平值，該等工具之公平值與其賬面值相若，主要由於該等工具均須於短期到期或應要求償還。

本集團由財務總監領導的財務部負責就金融工具之公平值計量制訂政策及程序。財務總監直接向首席財務官報告。於各報告日期，財務部分析金融工具之價值變動並釐定估值所用之主要輸入值。估值由首席財務官審閱及批准。

所採用的估值程序包括考慮相同證券或金融工具之近期交易、被投資公司之近期融資、經濟及市場狀況、被投資公司之當前及預期財務表現、被投資公司的管理團隊以及潛在未來策略以實現投資。

金融資產及負債之公平值包括自願雙方之間的當前交易內進行交換之工具的金額(強迫或清盤銷售除外)。用於估計公平值之方法及假設如下：

於二零一八年十二月三十一日，非上市債務證券－投資D及非上市股權投資－F之公平值乃基於12個月內由相同發行人所發行具有相同權利的相同工具的最近進行之交易的價格計算。

於二零一七年十二月三十一日，非上市股權投資－投資E的公平值乃基於12個月內之近期未作調整交易價格計算。非上市股權投資－投資E的公平值已根據具有相似風險特徵的可觀察近期交易所支持的假設，使用股權價值分配估值技術進行估算。估值需要管理層估計預期股權波幅，因此存在不確定性。管理層認為，由估值技術得出的估計公平值(記錄於綜合財務報表內)以及公平值之相關變動(記錄於損益內)屬合理，並且為報告期末之合適價值。

下表概述於二零一八年十二月三十一日對金融工具估值之重大不可觀察輸入值連同定量敏感度分析：

	估值技術	重大不可觀察輸入值	輸入值	公平值對輸入值之敏感度
非上市股權工具	股權價值分配	股權波幅	56.72%	波動性增加/減少5%，將導致公允值增加/減少0.27%/0.15%

## 公平值等級

下表列示本集團投資物業之公平值計量等級：

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 港幣元
	活躍市場之 報價 (第一級) 港幣元	重大可觀察 輸入值 (第二級) 港幣元	重大不可觀察 輸入值 (第三級) 港幣元	
於二零一七年一月一日				
按公平值計入損益之金融資產	<u>989,728,800</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>989,728,800</u>
於二零一七年十二月三十一日				
按公平值計入損益之				
金融資產	730,000,000	—	15,629,400	745,629,400
股份貸款	<u>2,203,140,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,203,140,000</u>
	<u>2,933,140,000</u>	<u>—</u>	<u>15,629,400</u>	<u>2,948,769,400</u>
於二零一八年十二月三十一日				
按公平值計入損益之金融資產	1,671,836,400	—	281,241,909	1,953,078,309
股份貸款	<u>1,535,679,600</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,535,679,600</u>
	<u>3,207,516,000</u>	<u>—</u>	<u>281,241,909</u>	<u>3,488,757,909</u>

截至二零一七及二零一八年十二月止年度期間，公平值計量概無任何從第一級及第二級之間轉換，亦無從第三級中轉入或轉出。



於年度內，第三級內公平值計量的變動如下：

	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元
按公平值計入損益之非上市證券及非上市股權		
於一月一日	–	15,629,400
於損益確認之未變現收益總額	18,600	54,156,295
購買	15,610,800	211,456,214
	<u>15,629,400</u>	<u>281,241,909</u>
於十二月三十一日	<u>15,629,400</u>	<u>281,241,909</u>

## 26. 金融風險管理目標及政策

本集團有多項金融資產及負債，如按公平值計入損益之金融資產、股份貸款、應收賬目、應付賬目、包括預付款項、其他應收款項及其他資產之金融資產、其他應付款項及應計款項、以信託方式持有之客戶款項、應付保證金貸款、主要來自關聯公司、同系附屬公司及直接控股公司營運之直接產生金額。

自本集團金融工具產生之主要風險為價格風險、外幣風險、信貸風險及流動資金風險。管理層管理及監察該等風險，以確保及時有效地採取適當措施。

### 價格風險

股本價格風險指因股票指數水平及個別證券價值之變動而導致股本證券之公平值下跌之風險。

本集團所面對之股本證券價格風險乃由於本集團持有之若干投資於綜合財務報表內分類為按公平值計入損益之金融資產。由於股本證券的損益分類為按公平值計入損益之金融資產，本年度的業績將增加/減少。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，倘按公平值計入損益之金融資產的市值增加/減少5%（所有其他變量保持不變），本集團之除稅前收益將約為港幣146,657,000元及港幣160,375,800元之較高者/較低者。

本集團並無訂立衍生工具以管理該等風險。

於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團於戰略投資分部中以公平值計量計入損益之金融資產及股票貸款的集中風險分別為59%、25%及46%，而於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，100%的股份貸款均為對青島銀行股份有限公司上市股權的投資。

### 外幣風險

本集團之若干交易以不同於本集團之功能貨幣的外幣(即港幣)計值，因此本集團正面臨外幣風險。本集團現時並無外幣對沖政策。然而，管理層會監察外匯風險，並將考慮於有需要時對沖重大外匯風險。由於港幣目前與美元掛鉤(「美元」)，故管理層認為本集團以美元計值之貨幣資產並無重大外幣風險。

本集團之主要貨幣風險敞口主要來自應收賬目及以澳元(「澳元」)、歐元(「歐元」)、人民幣及新台幣(「新台幣」)計值的銀行結餘。於二零一七年及二零一八年十二月三十一日，本集團以主要外幣計值之貨幣資產之賬面值如下：

### 外幣敏感度

倘澳元升值/貶值5%(所有其他變量保持不變)，本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年內除稅前收益之影響將分別為港幣84,996元及港幣3,536元。

倘歐元升值/貶值5%(所有其他變量保持不變)，本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年內除稅前收益之影響將為港幣4,903元。

倘人民幣升值/貶值5%(所有其他變量保持不變)，本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之除稅前收益之影響將分別為港幣13,163元及港幣12,405元。

倘新台幣升值/貶值5%(所有其他變量保持不變)，本集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年內除稅前收益之影響將分別為港幣277,654元及港幣74,959元。

管理層認為，由於年結風險無法反映截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之年內風險，敏感度分析並不能代表固有外幣風險。

### 信貸風險

信貸風險指交易對手未能履行其合約責任而導致本集團產生財務虧損的風險。本集團已採取僅與信譽良好的交易對手交易之政策，以減低違約造成的財務虧損風險。本集團持續監察本集團之交易對手的風險，達成交易的總值分佈於核准交易對手當中。信貸風險透過由管理層及信貸控制團隊定期審閱及批准之交易對手限額控制。

於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年十二月三十一日，來自投資銀行分部之最大之交易對手的應收賬目總額分別為50%、41%及45%，本集團之信貸風險有所集中。

綜合財務報表中記錄的金融資產之賬面值(扣除任何虧損撥備後的總額)為本集團面臨的最大信貸風險。

由於交易對手主要為信譽良好之銀行及金融機構，故流動資金之信貸風險有限。

#### 於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之最高風險及年結階段

下表顯示基於本集團之信貸政策之信貸質素及最高信貸風險，主要基於逾期資料(除非其他資料可在無須付出不必要成本或努力的情況下獲得)，及於二零一七年一月一日、二零一七年及二零一八年十二月三十一日之年結階段分析。所呈列金額為按攤銷成本計算之金融資產賬面值總額。

#### 於二零一七年一月一日

	12個月預期 信貸虧損	使用年期預期信貸虧損			港幣元
	第一階段 港幣元	第二階段 港幣元	第三階段 港幣元	簡化方法 港幣元	
應收賬目*	-	-	-	93,003,365	93,003,365
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	3,547,590	-	-	-	3,547,590
— 呆賬**	-	-	-	-	-
應收一間關聯公司款項					
— 正常**	1,988,101	-	-	-	1,988,101
— 呆賬**	-	-	-	-	-
應收直接控股公司款項					
— 正常**	25,933,563	-	-	-	25,933,563
— 呆賬**	-	-	-	-	-
應收同系附屬公司款項					
— 正常**	1,256,262,495	-	-	-	1,256,262,495
— 呆賬**	-	-	-	-	-
銀行結餘—獨立賬戶					
— 尚未逾期	363,109,017	-	-	-	363,109,017
現金及銀行結餘—一般賬戶					
— 尚未逾期	69,509,827	-	-	-	69,509,827
	<u>1,720,350,593</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93,003,365</u>	<u>1,813,353,958</u>

\* 有關本集團採用簡化減值方法計算的應收賬目，基於撥備矩陣所得資料於綜合財務報表附註11內披露。

\*\* 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產金融資產尚未逾期且並無資料顯示該應金融資產自初始確認後信貸風險已顯著增加，其信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「呆賬」。

於二零一七年十二月三十一日

	12個月預期	使用年期預期信貸虧損			港幣元
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
應收賬目*	-	-	-	93,172,716	93,172,716
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
— 正常**	1,832,109	-	-	-	1,832,109
— 呆賬**	-	-	-	-	-
應收一間關聯公司款項					
— 正常**	4,092,519	-	-	-	4,092,519
— 呆賬**	-	-	-	-	-
應收同系附屬公司款項					
— 正常**	2,458,702,841	-	-	-	2,458,702,841
— 呆賬**	-	-	-	-	-
銀行結餘—獨立賬戶					
— 尚未逾期	403,491,699	-	-	-	403,491,699
現金及銀行結餘—一般賬戶					
— 尚未逾期	86,415,282	-	-	-	86,415,282
	<u>2,954,534,450</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>93,172,716</u>	<u>3,047,707,166</u>

\* 有關本集團採用簡化減值方法計算的應收賬目，基於撥備矩陣所得資料於綜合財務報表附註11內披露。

\*\* 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產金融資產尚未逾期且並無資料顯示該應金融資產自初始確認後信貸風險已顯著增加，其信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「呆賬」。

於二零一八年十二月三十一日

	12個月預期	使用年期預期信貸虧損			港幣元
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
	港幣元				
應收賬目*	-	-	-	158,518,003	158,518,003
應收賬目					
- 正常**	2,575,051	-	-	-	2,575,051
- 呆賬**	-	-	-	-	-
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產之金融資產					
- 正常**	6,042,605	-	-	-	6,042,605
- 呆賬**	-	-	-	-	-
應收一間關聯公司款項					
- 正常**	4,085,019	-	-	-	4,085,019
- 呆賬**	-	-	-	-	-
應收直接控股公司款項					
- 正常**	66,141,756	-	-	-	66,141,756
- 呆賬**	-	-	-	-	-
應收同系附屬公司款項					
- 正常**	2,596,118,859	-	-	-	2,596,118,859
- 呆賬**	-	-	-	-	-
銀行結餘—獨立賬戶					
- 尚未逾期	615,491,200	-	-	-	615,491,200
現金及銀行結餘—一般賬戶					
- 尚未逾期	126,855,518	-	-	-	126,855,518
	<u>3,417,310,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>158,518,003</u>	<u>3,575,828,011</u>

\* 有關本集團採用簡化減值方法計算的應收賬目，基於撥備矩陣所得資料於綜合財務報表附註11內披露。

\*\* 當計入預付款項、其他應收款項及其他資產金融資產尚未逾期且並無資料顯示該應金融資產自初始確認後信貸風險已顯著增加，其信貸質素會被視為「正常」。否則，金融資產之信貸質素會被視為「呆賬」。

### 流動資金風險

本集團旨在維持現金及信貸額度以滿足其流動性要求。本集團透過運營及貸款產生之為其營運資本需求融資。

下表詳述本集團之金融負債債剩餘合約到期情況。下表乃根據本集團可能須付款的最早日期金融負債的未貼現現金流量而得出。

	二零一七年一月一日				
	加權平均	應要求償還或	三個月	一至五年	總計
	利率	少於三個月	至一年	港幣元	港幣元
	%	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
應付賬目	不適用	2,413,353	-	-	2,413,353
應付保證金貸款	3.00% - 5.25%	638,350,783	-	-	638,350,783
以信託方式持有的					
客戶款項	不適用	339,791,599	-	-	339,791,599
其他應付款項及					
應計款項	不適用	9,579,790	-	-	9,579,790
應付同系附屬公司款項	不適用	95,368,418	-	-	95,368,418
應付直接控股公司款項	不適用	1,381,888,789	-	-	1,381,888,789
		<u>2,467,392,732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,467,392,732</u>
	二零一七年十二月三十一日				
	加權平均	應要求償還或	三個月	一至五年	總計
	利率	少於三個月	至一年	港幣元	港幣元
	%	港幣元	港幣元	港幣元	港幣元
應付賬目	不適用	7,128,142	-	-	7,128,142
應付保證金貸款	5.25%	351,609,630	-	-	351,609,630
以信託方式持有的					
客戶款項	不適用	383,304,389	-	-	383,304,389
其他應付款項及					
應計款項	不適用	6,516,678	-	-	6,516,678
應付同系附屬公司款項	不適用	853,123,095	-	-	853,123,095
應付直接控股公司款項	不適用	1,640,450,071	-	-	1,640,450,071
		<u>3,242,132,005</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,242,132,005</u>

	加權平均 利率 %	二零一八年十二月三十一日			總計 港幣元
		應要求償還或 少於三個月 港幣元	三個月 至一年 港幣元	一至五年 港幣元	
應付賬目	不適用	15,310,871	-	-	15,310,871
應付保證金貸款	6.75%	321,999,549	-	-	321,999,549
以信託方式持有的 客戶款項	不適用	586,891,255	-	-	586,891,255
其他應付款項及 應計款項	不適用	25,011,870	-	-	25,011,870
應付同系附屬公司款項	不適用	574,202,907	-	-	574,202,907
應付直接控股公司款項	不適用	2,145,792,209	-	-	2,145,792,209
		<u>3,669,208,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,669,208,661</u>

### 資本風險管理

本集團管理其資本以確保本集團將能夠以持續基準經營，並透過優化債務及股權結餘為股東賺取最大回報。

本集團的股本架構包括負債，當中包括誠如綜合權益變動表中所披露之應付直接控股公司款項，本集團股權持有人應佔股權（包括已發行股本、保留盈餘及儲備）。

由於 AMTD GM 及 AMTD AAAPL 為香港證券及期貨條例下的持牌法團，因此本集團須遵守法定資本規定，並須維持足夠的財務資源以支持其業務。證券及期貨（金融資源）規則要求持牌法團維持不低於其所需流動資本之流動資本。

此外，AMTD GM 為香港保險顧問聯會之成員，須遵守維持最低資本及資產淨值不少於港幣 100,000 元之規定。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，本集團之資本風險管理方法概無任何變動。

### 27. 期後事項

於編製綜合財務報表時，本集團已就直至二零一九年六月二十日（經審核綜合財務報表可供刊發之日）之潛在確認及披露而評估事件及交易。

於二零一九年三月六日，本公司與AMTD集團及AMTD集團之中期票據持有人訂立一項購回及認購協議，據此，票據持有人同意於二零一九年三月八日以代價2,000,000美元認購本公司之認股權證。根據同一份協議，AMTD集團將就票據持有人之2,000,000美元認股權證代價之票據結清1,413,701美元之應計及尚未支付利息。於二零一九年三月八日，AMTD集團已代表本公司悉數收取剩餘認股權證代價。認股權證認購人有權自二零一九年三月八日起直至本集團公開美國首次公開發售文件前10天內(包括該日在)行使全部或部分認股權證以購買本公司之A類普通股。倘本集團自二零一九年三月八日起18個月內(或其他共同協定日期)未能公開上市，本集團須向認購人贖回上限為3,680,000美元之全部認股權證之未償還面值。

扣除AMTD集團應計及尚未支付利息之認股權證認購價已由AMTD集團於二零一九年三月八日代本公司悉數收取。本公司錄得2,000,000美元應收直接控股公司款項。於二零一九年四月十日，認股權證持有人行使全部認股權證並就1,666,666股A類普通股額外支付10,000,000美元。

於二零一九年四月二十六日至二零一九年六月十九日期間，本公司向第三方以總代價53,500,000美元發行8,236,838股A類普通股。

於二零一九年六月，本集團採納一項股份獎勵計劃(「二零一九年計劃」)以向本公司及其附屬公司之董事、僱員及顧問授予購股權、限制性股份、限制性股份單位或其他類型的本公司普通股獎勵。二零一九年計劃將於生效日期之第十週年到期。根據二零一九年計劃之所有獎勵可能發行的普通股的最大總數最初應為20,000,000股，並於生效日期後每年的一月一日自動增加普通股數目至相等於截至上一年十二月三十一日止的本公司已發行及發行在外的10%股本總數。自授予日期起，行使購股權之最長期限不可超過十年。然而，就授予擁有本公司所有類別股份或本公司任何母公司或附屬公司的總合併表決權超過10%的個人購股權而言，有關購股權自授予日期之日起五年內不可行使。於綜合財務報表發佈日期，本集團之董事並無批准向其董事、僱員及顧問授予任何購股權、限制性股份或限制性股份單位。

## 28. 綜合財務報表之批准

該等綜合財務報表已於二零一九年五月二十八日由董事會批准並授權發佈(除附註27(日期為二零一九年六月二十日)外)。



2. 下文乃摘錄自 AMTD 日期為二零一九年十二月三十一日之截至二零一九年九月三十日止九個月中期財務業績內 AMTD 截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月之未經審核簡明財務報表。

**AMTD INTERNATIONAL INC.**

截至二零一八年及二零一九年九月三十日止

九個月未經審核中期簡明綜合損益及其他全面收入表

	截至九月三十日止九個月	
	二零一八年	二零一九年
	港幣元	港幣元
<b>收益</b>		
費用及佣金收入	246,622,869	422,052,516
與已出售投資有關的股息及收益	99,227,724	100,551,728
	<u>345,850,593</u>	<u>522,604,244</u>
按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動	(488,890,720)	519,403,870
	(143,040,127)	1,042,008,114
其他收入	15,387,129	7,466,148
經營開支淨額	(47,045,850)	(74,136,643)
員工成本	(60,973,034)	(78,102,347)
融資成本	(6,546,500)	(16,162,042)
	<u>(242,218,382)</u>	<u>881,073,230</u>
除稅前(虧損)/盈利	51,594,722	(139,730,587)
所得稅抵免/(開支)		
<b>期內(虧損)/盈利及期內全面收入總額</b>	<u>(190,623,660)</u>	<u>741,342,643</u>
<b>以下人士應佔：</b>		
母公司擁有人	(116,643,176)	848,711,074
非控股權益	(73,980,484)	(107,368,431)
	<u>(190,623,660)</u>	<u>741,342,643</u>

截至九月三十日止九個月  
二零一八年 二零一九年  
港幣元 港幣元

母公司普通股權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

A類普通股：

母公司普通股權益持有人應佔期內基本(虧損)/盈利	–	4.04
母公司普通股權益持有人應佔期內攤薄(虧損)/盈利	–	4.04
	<u>–</u>	<u>4.04</u>

B類普通股：

母公司普通股權益持有人應佔期內基本(虧損)/盈利	(0.58)	4.04
母公司普通股權益持有人應佔期內攤薄(虧損)/盈利	(0.58)	4.04
	<u>(0.58)</u>	<u>4.04</u>

## AMTD INTERNATIONAL INC.

於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日的  
未經審核中期簡明綜合財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 港幣元	二零一九年 九月三十日 港幣元
<b>資產</b>		
<b>流動資產</b>		
應收賬款	161,093,054	170,601,380
預付款項、其他應收賬款及其他資產	33,343,859	53,511,853
應收一間關聯公司	4,085,019	4,085,019
應收直接控股公司	66,141,756	1,951,534,980
應收同系附屬公司	2,596,118,859	–
按公平值計入損益的金融資產	1,953,078,309	1,750,862,599
股票貸款	1,535,679,600	1,376,205,180
衍生金融工具	–	807,618,000
現金及銀行結餘—一般賬戶	126,855,518	669,130,849
銀行結餘—獨立賬戶	615,491,200	287,968,500
<b>流動資產總額</b>	<b>7,091,887,174</b>	<b>7,071,518,360</b>
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	131,206	45,437
無形資產	15,171,170	15,171,170
<b>非流動資產總額</b>	<b>15,302,376</b>	<b>15,216,607</b>
<b>資產總額</b>	<b>7,107,189,550</b>	<b>7,086,734,967</b>
<b>權益及負債</b>		
<b>流動負債</b>		
客戶以信託方式持有的資金	586,891,255	300,429,276
應付賬款	15,310,871	6,725,012
應付保證金貸款	321,999,549	321,775,552
其他應付賬款及應計款項	80,123,688	182,275,576
應付同系附屬公司	574,202,907	–
應付直接控股公司	2,145,792,209	–
應付稅項	25,109,794	76,076,332
<b>流動負債總額</b>	<b>3,749,430,273</b>	<b>887,281,748</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	163,357,177	242,913,577
<b>負債總額</b>	<b>3,912,787,450</b>	<b>1,130,195,325</b>

	二零一八年 十二月三十一日 港幣元	二零一九年 九月三十日 港幣元
<b>權益</b>		
<b>股本</b>		
A類普通股(於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，每股面值為0.0001美元；於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，法定股份為零及8,000,000,000股；於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，已發行及發行在外股份分別為零及33,777,159股)	-	26,440
B類普通股(於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，每股面值為0.0001美元；於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，法定股份為2,000,000,000股；於二零一八年十二月三十一日及二零一九年九月三十日，已發行及發行在外股份為200,000,001股)	156,998	156,998
股本儲備	1,312,802,676	3,768,803,001
保留盈利	1,338,842,129	2,187,553,203
普通股股東權益總額	2,651,801,803	5,956,539,642
非控權權益	542,600,297	-
<b>權益總額</b>	<b>3,194,402,100</b>	<b>5,956,539,642</b>
<b>負債及權益總額</b>	<b>7,107,189,550</b>	<b>7,086,734,967</b>

## 2. AMTD 於截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止各年度以及截至二零一九年九月三十日止九個月之管理層討論及分析

僅就本章節而言，除文義另有所指外，對「本公司」、「我們」及「我們的」提述均指 AMTD。下文所使用之詞彙與 AMTD 招股章程或 AMTD 日期為二零一九年十二月三十一日之中期財務業績(表格 6-K)(視情況而定)所載列者具有相同涵義。

1. 下文乃摘錄自 AMTD 招股章程內 AMTD 截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之管理層討論及分析。截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個月 AMTD 業績之管理層討論及分析已載入，僅供參考。

### 管理層對財務狀況及經營業績的討論與分析

閣下應將「風險因素」、「招股章程概要－綜合財務數據概要」、「經選定綜合財務數據」章節以及我們的綜合財務報表及本招股章程其他章節所載相關附註與以下對我們財務狀況及經營業績的討論與分析一併閱讀。本討論包含基於涉及風險及不確定因素的當前預期的前瞻性陳述。由於各種因素(包括「風險因素」及本招股章程其他章節所述的因素)，我們的實際結果及選定事件的時間可能與這些前瞻性陳述中所預期者大相徑庭。請參閱「關於前瞻性陳述的特別說明」。我們的綜合財務報表乃根據 IFRS 編製。

#### 概覽

我們是一家總部位於香港的領先綜合性金融機構。根據中投公司報告，按二零一八年及二零一九年第一季度完成的香港及美國首次公開發售數目及發售規模總額計，我們是亞洲排名首位的獨立投資銀行公司，以及按截至二零一九年三月三十一日的受管理資產計，我們是服務於中國地區銀行及新經濟公司的最大亞洲獨立資產管理公司。

我們運營著一個涵蓋投資銀行、資產管理及戰略投資三大業務線的全方位服務平台。

- **領先投資銀行業務。**我們提供一系列投資銀行服務，包括股票包銷、債務包銷、諮詢(關於信用評級、融資及併購交易)、證券經紀、機構銷售及分銷以及研究等。根據中投公司報告，按二零一八年及二零一九年第一季度完成的香港及美國首次公開發售數目及發售規模總額計，我們於所有獨立投資銀行公司中排名第一，以及按於二零一八年及二零一九年第一季度定價的香港首次公開發售數目計，我們作為賬簿管理人於所有投資銀行公司中分別排名第九及第三。按二零

一八年及二零一九年第一季度中國公司的高收益債券發售及中國地區銀行的 AT1 資本優先股發售總數計，我們亦於在亞洲營運的所有全球投資銀行公司(不包括總部位於中國的投資銀行公司)中排名前十。

- **頂級資產管理服務。**我們主要為企業及其他機構客戶提供專業的投資管理及諮詢服務。根據中投公司報告，按截至二零一九年三月三十一日的受管理資產計，我們為香港證監會認證的總部位於香港的五大資產管理公司之一，亦為服務於中國地區銀行及新經濟公司的亞洲最大獨立資產管理公司。於二零一九年三月三十一日，我們的受管理資產為港幣 20,800,000,000 元(2,600,000,000 美元)，其中中國地區銀行佔 24% 及新經濟公司佔 71%。
- **成熟的戰略投資平台。**我們對亞洲金融及新經濟領域作出長期戰略投資。透過投資於市場領導者及技術創新者，我們獲得了能夠補充我們的其他業務及強化我們的「AMTD 蜘蛛網」生態系統的獨特機會及資源。於二零一八年，我們錄得與已出售投資有關的股息及收益港幣 99,200,000 元(12,600,000 美元)。截至二零一九年三月三十一日的三個月，我們並無錄得與已出售投資有關的股息及收益，原因是我們所投資的公司通常不會在每年第一季度分派股息。截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的戰略投資業務分別錄得按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動港幣 256,500,000 元(32,700,000 美元)及港幣 124,200,000 元(15,800,000 美元)。

#### 影響我們經營業績的一般因素

我們的業務及經營業績受香港金融服務業的諸多一般因素影響，包括：

- 香港及中國的整體經濟環境；
- 資本市場的條件及趨勢；及
- 影響香港及中國金融服務業的政府政策及舉措。

任何該等一般情況的不利變動均可能對我們的服務需求造成不利影響，從而對我們的經營業績造成重大不利影響。然而，香港及中國政府的發展計劃及政策，包括與大灣區發展有關的計劃及政策，預計會促進香港金融服務業的未來發展。

## 影響我們經營業績的特定因素

### 我們的業務線及收益組合

我們的業務具有不同的未來增長前景，因此，無論由於我們的增長戰略、市場條件、客戶需求或其他原因發生變化導致我們業務線的貢獻組合出現任何重大變動，均可能影響我們的經營業績。我們的投資銀行及戰略投資業務的業績可能會因市場狀況而波動，有時劇烈波動。有利的市場狀況通常會導致公開股本及債務發售的平均交易規模擴大及私營公司的估值提高，從而可能會提升我們的投資銀行及戰略投資業務的業績。另一方面，該等業務可能會受到負面市場狀況的影響及報告低於預期的業績。我們的投資銀行及戰略投資業務的收益貢獻對我們過往經營業績有重大影響。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，投資銀行業務及資產管理業務的費用及佣金收入分別佔總收益的27.0%、50.8%及59.4%；來自我們戰略投資業務的與已出售投資有關的股息及收益分別佔我們總收益的6.7%、13.7%及零；來自戰略投資業務的按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動分別佔總收益的66.3%、35.5%及40.6%。

我們尋求透過增加資產管理業務的收益貢獻來優化我們的收益組合，資產管理業務通常被認為具有穩定的增長潛力。我們亦尋求在資本市場強化我們品牌形象的同時進一步拓展我們的投資銀行業務。我們未來的經營業績可能受到我們開發並將新服務推向市場、與新客戶及對手方交易、管理新資產類別以及進入新市場能力的重大影響。

### 我們拓展投資銀行業務的能力

投資銀行業務為我們費用及佣金收入的最主要來源。由於公開及私人集資交易的性質，交易價值為影響我們投資銀行業務前景及經營業績的主要因素。交易價值可能受到不同因素的影響，如宏觀經濟環境、市場狀況、競爭、我們的品牌及聲譽，以及我們在向客戶提供滿意結果方面的表現。該等因素的任何變化均可能對我們的經營業績產生重大影響。對於我們的投資銀行業務，我們按相關交易價值的一定百分比收取費用及佣金，並將其入賬列為費用及佣金收入。儘管市場慣例允許對規模較小或較大的交易費用百分比分別進行向上或向下的微調，但該等微調並不會抵銷交易價值對我們經營業績的重大影響。在報告期內，相關交易的總價值大幅增加或減少，可能導致我們的費用及佣金收入大幅增加或減少，進而可能影響我們的經營業績。此外，我們投資銀行業務的經營業績亦受到我們

在集資交易中收取的費率及佣金所影響，而有關費率及佣金可能受到我們在集資交易中的角色所影響。隨著我們不斷積累投資銀行交易經驗及提升我們的品牌形象，我們預計將進一步增加所面對的更大、更複雜交易的風險，及對包銷銀團的貢獻，這可能會進一步改善我們的經營業績。

#### *我們作出合理投資決策的能力*

我們的大部分收益來自戰略投資業務，其中我們完全使用自有資金進行主要投資。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，來自我們戰略投資業務的與已出售投資有關的股息及收益分別佔我們總收益的6.7%、13.7%及零，以及來自我們戰略投資業務的按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動分別佔我們總收益的66.3%、35.5%及40.6%。由於市場波動、表現或其他原因，我們所持投資的公平值可能會出現波動，而我們戰略投資業務的增長部分取決於我們作出合理投資決策的能力。作出合理的投資決策需要我們根據業務、財務狀況、營運及所處的行業仔細地識別及選擇能夠顯著提升我們經營業績的目標公司。

#### *我們吸引、挽留及激勵人才的能力*

我們必須吸引、挽留及激勵人才，原因是我們的業務屬人力資本密集型。我們相信，在吸引、挽留及激勵合格僱員的競爭中，我們對人才(可以說是我們最重要的資產)進行投資並提供有吸引力的薪酬待遇屬必要及慣常做法。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的員工成本分別為港幣102,200,000元、港幣68,000,000元(8,700,000美元)及港幣19,800,000元(2,500,000美元)，分別佔相應期間總收益的9.9%、9.4%及6.5%。我們的員工成本一直包括全部現金薪酬及福利，儘管我們可能設立僱員股權獎勵計劃，以進一步投資於人才，為此我們可能產生以股份為基礎的薪酬開支，而可能對我們的經營業績產生不利影響。然而，受到極大激勵的專業人士及其他人才可能使我們取得更好的商業前景及經營業績。

#### *我們遵守監管規定的能力*

我們的投資銀行及資產管理業務受香港不同的監管制度規管。遵守監管規定將導致更高的經營開支。我們的兩間附屬公司尚乘環球市場有限公司及Asia Alternative Asset Partners Limited均為獲香港證監會發牌的公司，受香港《證券及期貨條例》(第571章)有關最低繳足資本及最低流動資金的數項規定所規限。相關的資本要求可能會隨著時間的推移而改變，或由相關政府部門作出不同解釋，這些均超出我們的控制範圍。任何相關資本要求的增加或更嚴格的執行或解釋均可能會影響我們的業務活動及流動性。



## 經營業績的關鍵組成部分

## 收益

我們的收益包括(i)費用及佣金收入；(ii)與已出售投資有關的股息及收益；及(iii)按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動。下表載列於所呈列期間我們收益的絕對數額明細及佔總收益的百分比。

	截至十二月三十一日止年度					截至三月三十一日止三個月				
	二零一七年		二零一八年			二零一八年		二零一九年		
	港幣元	%	港幣元	美元	%	港幣元	%	港幣元	美元	%
收益										
費用及佣金收入	278,976	27.0	367,538	46,821	50.8	22,792	(12.3)	181,523	23,125	59.4
與已出售投資有關的股息及收益	69,509	6.7	99,228	12,641	13.7	-	-	-	-	-
按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動	684,679	66.3	256,460	32,671	35.5	(208,571)	112.3	124,156	15,816	40.6
總計	<u>1,033,164</u>	<u>100.0</u>	<u>723,226</u>	<u>92,133</u>	<u>100.0</u>	<u>(185,779)</u>	<u>100.0</u>	<u>305,679</u>	<u>38,941</u>	<u>100.0</u>

## 費用及佣金收入

下表載列於所呈列期間我們的費用及佣金收入的絕對數額明細及佔總費用及佣金收入的百分比。

	截至十二月三十一日止年度					截至三月三十一日止三個月				
	二零一七年		二零一八年			二零一八年		二零一九年		
	港幣元	%	港幣元	美元	%	港幣元	%	港幣元	美元	%
費用及佣金收入										
投資銀行費用及佣金	208,163	74.6	288,591	36,764	78.5	9,806	43.0	149,763	19,079	82.5
資產管理費用及其他收入	70,813	25.4	78,947	10,057	21.5	12,986	57.0	31,760	4,046	17.5
總計	<u>278,976</u>	<u>100.0</u>	<u>367,538</u>	<u>46,821</u>	<u>100.0</u>	<u>22,792</u>	<u>100.0</u>	<u>181,523</u>	<u>23,125</u>	<u>100.0</u>

我們自兩條業務線產生費用及佣金收入：投資銀行及資產管理。投資銀行業務為我們費用及佣金收入的主要來源，其中我們主要自包銷首次公開發售及債券發售以及就私募融資及併購交易提供意見賺取費用及佣金收入。我們亦自資產管理業務賺取資產管理費用及其他收入。

我們參考受管理資產規模按個別客戶基準收取資產管理費用，且於釐定資產管理費率時並不會區分產品類別。下表載列於所呈列期間我們的受管理資產結轉。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	二零一八年 美元	二零一八年 港幣元	二零一九年 港幣元	二零一九年 美元
	(千元)					
<b>受管理資產</b>						
期初結餘	8,294,221	14,822,265	1,888,235	14,822,265	18,263,267	2,326,591
流入總額 <sup>(1)</sup>	23,570,034	26,873,309	3,423,439	2,572,268	13,516,511	1,721,892
流出總額 <sup>(2)</sup>	(17,690,026)	(22,819,606)	(2,907,030)	(1,379,917)	(11,304,596)	(1,440,113)
客戶組合升值/ (貶值) <sup>(3)</sup>	648,036	(612,701)	(78,053)	(77,919)	280,445	35,726
期末結餘	<u>14,822,265</u>	<u>18,263,267</u>	<u>2,326,591</u>	<u>15,936,697</u>	<u>20,755,627</u>	<u>2,644,096</u>

附註：

- (1) 流入總額指現金及股票按金。
- (2) 流出總額指現金及股票取款。
- (3) 客戶組合升值/(貶值)指收取的股息及票息淨餘額、費用及客戶組合的公平值變動。

下表載列於所呈列期間的加權平均資產管理費率。

	截至十二月三十一日止年度		截至三月三十一日止三個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
加權平均資產管理費率 <sup>(1)</sup>	0.55%	0.45%	0.08%	0.16%

附註：

- (1) 透過期內資產管理費用收入總額除以相應期間平均受管理資產計算，而相應期間平均受管理資產乃透過相關期間期初及期末的受管理資產總額除以二計算。

加權平均資產管理收費由二零一七年的0.55%減少至二零一八年的0.45%，主要由於二零一八年全球市況充滿挑戰導致一名中國銀行客戶應佔重大額外受管理或監察資產受限於低於平均的資產管理收費及表現費用收入減少所致。加權平均資產管理收費由截至二零一八年三月三十一日止三個月的0.08%增至截至二零一九年三月三十一日止三個月的0.16%，主要由於自二零一八年第四季度起新經濟公司客戶應佔額外受管理或監察資產受限於高於平均的資產管理收費所致。按年化計，截至二零一九年三月三十一日止三個月的年化加權平均資產管理收費將會高於二零一八年的加權平均資產管理收費。

#### *有關出售投資的股息及收益*

我們利用自有資金對我們策略選擇的公司進行股權投資，我們擬長期持有我們的策略投資。我們於二零一七年的有關出售投資的股息及收益主要包括於二零一七年出售我們投資應佔收益港幣46,900,000元。我們於二零一八年的有關出售投資的股息及收益僅包括我們於青島銀行的持股應佔的股息收入。

#### *按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額*

我們錄得有關我們策略投資的按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額，主要包括於青島銀行及三間私人公司的股權投資。有關我們金融資產公平值計量的論述，請參閱「重大會計政策－公平值計量」及「重大會計政策－投資及其他金融資產」。有關我們投資組合的論述，請參閱「業務－我們的服務－策略投資－投資組合」。

#### *其他收入*

其他收入包括(i)銀行利息收入，(ii)退還代表一名控股股東的附屬公司支付的利息開支應佔收入，及(iii)其他非經常性雜項收入。

#### *經營開支*

我們的經營開支包括(i)有關品牌建設及促銷的市場推廣及品牌促銷開支，(ii)物業成本及辦公室公用事業，(iii)國內及國際差旅及業務發展的差旅開支，(iv)向資產管理銷售人員支付的佣金及銀行手續費，(v)辦公室裝修及維護費用，(vi)用於業務發展的法律及專業費用，(vii)員工福利及招聘開支，(viii)就我們重組支付的印花稅，及(ix)其他雜項開支。

下表載列於呈列期間我們的經營開支的絕對值明細及佔總經營開支的百分比。

	截至十二月三十一日止年度					截至三月三十一日止三個月				
	二零一七年		二零一八年		%	二零一八年		二零一九年		%
	港幣元	%	港幣元	美元		港幣元	%	港幣元	美元	
	(千元, 百分比除外)									
<b>經營開支</b>										
市場推廣及品牌										
促銷開支	26,208	23.5	11,864	1,512	22.6	4,484	32.7	4,401	561	17.7
物業成本及辦公室										
公用事業	25,783	23.1	15,583	1,985	29.6	3,869	28.2	5,990	763	24.1
差旅及業務發展開支	18,460	16.5	10,860	1,384	20.7	2,526	18.4	3,251	414	13.1
佣金及銀行手續費	7,978	7.2	5,198	662	9.9	953	6.9	2,364	301	9.5
辦公室裝修及維護費用	15,880	14.2	1,603	204	3.0	468	3.4	597	76	2.4
法律及專業費用	5,772	5.2	2,439	311	4.6	283	2.1	5,384	686	21.6
員工福利及員工										
招聘開支	7,637	6.9	3,660	466	7.0	904	6.6	625	80	2.5
印花稅	-	-	-	-	-	-	-	2,116	270	8.5
其他	3,845	3.4	1,375	175	2.6	238	1.7	145	18	0.6
<b>總計</b>	<b>111,563</b>	<b>100.0</b>	<b>52,582</b>	<b>6,699</b>	<b>100.0</b>	<b>13,725</b>	<b>100.0</b>	<b>24,873</b>	<b>3,169</b>	<b>100.0</b>

### 員工成本

員工成本包括僱員工資、花紅及退休金計劃供款。下表載列於呈列期間我們的員工成本明細。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零一七年	二零一八年	美元	二零一八年	二零一九年	美元
	港幣元	港幣元		港幣元	港幣元	
	(千元)					
<b>員工成本</b>						
工資	43,066	39,298	5,006	11,438	13,911	1,772
花紅	58,027	27,890	3,553	7,073	5,598	713
退休金計劃供款	1,112	837	107	267	305	39
<b>總計</b>	<b>102,205</b>	<b>68,025</b>	<b>8,666</b>	<b>18,778</b>	<b>19,814</b>	<b>2,524</b>

### 融資成本

融資成本代表我們就保證金貸款應付的利息開支。

### 稅項

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的所得稅開支分別為港幣 135,200,000 元、港幣 83,800,000 元(10,700,000 美元)及港幣 42,200,000 元(5,400,000 美元)。我們於開曼群島及香港的適用稅率概要如下。

#### 開曼群島

開曼群島現時對個人或企業的盈利、收入、收益或增值不徵收任何稅項。除印花稅外，開曼群島政府概無徵收其他對我們而言可能屬重大的稅項，印花稅可能適用於開曼群島司法管轄區內簽立的文據或於簽立後帶入的文據。此外，開曼群島並不對股息付款徵收預扣稅。

#### 香港

我們香港附屬公司須就彼等於香港的業務產生的應課稅收入繳納 16.5% 香港利得稅。根據香港稅務法律，我們的香港附屬公司豁免我們境外產生收入的香港利得稅。此外，我們的香港附屬公司向我們支付股息毋須繳納任何香港預扣稅。

## 經營業績

下表載列於呈列期間我們的綜合經營業績的絕對值概要及佔總收益的百分比。該資料應與我們的綜合財務報表及本招股章程其他章節所載相關附註一併閱讀，始屬完備。任何期間的經營業績並非我們未來趨勢的指標。

	截至十二月三十一日止年度					截至三月三十一日止三個月				
	二零一七年		二零一八年		%	二零一八年		二零一九年		%
	港幣元	%	港幣元	美元		港幣元	%	港幣元	美元	
	(千元，百分比除外)									
收益										
費用及佣金收入	278,976	27.0	367,538	46,821	50.8	22,792	(12.3)	181,523	23,125	59.4
有關出售投資的股息及收益	69,509	6.7	99,228	12,641	13.7	-	-	-	-	-
小計	348,485	33.7	466,766	59,462	64.5	22,792	(12.3)	181,523	23,125	59.4
按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額	684,679	66.3	256,460	32,671	35.5	(208,571)	112.3	124,156	15,816	40.6
總收益	1,033,164	100.0	723,226	92,133	100.0	(185,779)	100.0	305,679	38,941	100.0
其他收入	17,915	1.7	15,393	1,961	2.1	14,264	(7.7)	808	103	0.3
經營開支	(111,563)	(10.8)	(52,582)	(6,699)	(7.2)	(13,725)	7.4	(24,873)	(3,169)	(8.1)
員工成本	(102,205)	(9.9)	(68,025)	(8,666)	(9.4)	(18,778)	10.1	(19,814)	(2,524)	(6.5)
融資成本	(28,725)	(2.8)	(9,047)	(1,152)	(1.3)	(4,532)	2.4	(5,359)	(683)	(1.8)
除稅前盈利/(虧損)	808,586	78.2	608,965	77,577	84.2	(208,550)	112.2	256,441	32,668	83.9
所得稅(開支)/抵免	(135,214)	(13.1)	(83,840)	(10,680)	(11.6)	34,159	(18.4)	(42,232)	(5,380)	(13.8)
期內盈利/(虧損)及全面收入/(虧損)總額	673,372	65.1	525,125	66,897	72.6	(174,391)	93.8	214,209	27,288	70.1

## 分部資料

我們以三個可呈報分部報告我們的經營業績：投資銀行、資產管理及策略投資，此乃與我們的業務線相對應。下表載列於呈列期間我們的可呈報分部的若干財務資料。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	美元	二零一八年 港幣元	二零一九年 港幣元	美元
			(千元)			
<b>投資銀行</b>						
分部收益	208,163	288,591	36,764	9,806	149,763	19,079
分部業績 <sup>(1)</sup>	197,333	254,901	32,472	2,144	142,444	18,146
<b>資產管理</b>						
分部收益	70,813	79,120	10,079	12,986	31,760	4,046
分部業績 <sup>(1)</sup>	48,059	57,386	7,311	6,909	28,057	3,574
<b>策略投資</b>						
分部收益	754,188	355,688	45,312	(208,571)	124,156	15,816
分部業績 <sup>(1)</sup>	739,674	350,307	44,626	(210,565)	118,797	15,134
<b>分部業績總計</b>	<b>985,066</b>	<b>662,594</b>	<b>84,409</b>	<b>(201,512)</b>	<b>289,298</b>	<b>36,854</b>

附註：

- (1) 分部業績代表不包括下列各項的分部收益：(i) 適用分部的員工成本，(ii) 我們的策略投資業務的融資成本，及 (iii) 應付我們的資產管理業務項下僱員的佣金。

有關分部收益與綜合收益的對賬及分部業績與除稅前綜合盈利的對賬，請參閱本招股章程其他章節所載截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度我們的綜合財務報表附註4以及截至二零一八年及二零一九年三月三十一日止三個月我們的未經審核中期簡明綜合財務報表附註3。

## 截至二零一九年三月三十一日止三個月與截至二零一八年三月三十一日止三個月的對比

## 收益

截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的收益為港幣305,700,000元(38,900,000美元)，而截至二零一八年三月三十一日止三個月為負金額港幣185,800,000元。此乃主要由於我們的策略投資業務項下的按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額由負狀況大幅波動至正狀況以及我們的投資銀行及資產管理業務項下我們的費用及佣金收入大幅增長所致。

費用及佣金收入。我們的費用及佣金收入由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣22,800,000元大幅增至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣181,500,000元(23,100,000美元)，主要由於我們的投資銀行業務在交易數量及規模方面強勁增長所致。

- **投資銀行分部。**投資銀行分部的費用及佣金收入由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣9,800,000元大幅增至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣149,800,000元(19,100,000美元)，主要由於相應期間我們股票發行的費用及佣金由港幣500,000元增至港幣99,700,000元(12,700,000美元)，此乃主要歸因於相應期間股票發行的總交易價值由港幣600,000,000元增至港幣8,100,000,000元(1,000,000,000美元)及股票發行數目由1增至9，以及相應期間債務發行的費用及佣金由港幣9,300,000元增至港幣50,100,000元(6,400,000美元)，主要歸因於相應期間每項債務發行的收益由港幣1,300,000元增至港幣5,600,000元(700,000美元)及債務發行數目由7增至9。
- **資產管理分部。**資產管理分部的費用及佣金收入由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣13,000,000元增加144.6%至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣31,800,000元(4,000,000美元)，主要由於我們的受管理或監察資產由截至二零一八年三月三十一日的港幣15,900,000,000元增至截至二零一九年三月三十一日的港幣20,800,000,000元(2,600,000,000美元)及平均資產管理收費增加所致，而這主要歸因於二零一八年第四季度新資產管理客戶增加及資產管理收費增加。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額。截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額為港幣124,200,000元(15,800,000美元)，而截至二零一八年三月三十一日止三個月為負狀況港幣208,600,000元，主要由於相應期間我們的投資組合公平值變動所致，而這主要歸因於各期間內我們的組合內相關上市證券不同的價格變動。



### 其他收入

我們的其他收入由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣14,300,000元減少94.3%至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣800,000元(100,000美元)，主要由於於二零一八年向一名前僱員收取的一次性提前離職補償所致。

### 經營開支

我們的經營開支由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣13,700,000元增加81.2%至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣24,900,000元(3,200,000美元)，主要由於(i)相應期間物業成本及辦公室公用事業由港幣3,900,000元增至港幣6,000,000元(800,000美元)，而這主要歸因於我們的資訊及企業系統採購及升級；(ii)相應期間佣金及銀行手續費由港幣1,000,000元增至港幣2,400,000元(300,000美元)，而這主要歸因於獲取新保證金貸款時收取的手續費；(iii)相應期間專業費用由港幣283,000元增至港幣5,400,000元(700,000美元)，而這主要歸因於有關本次發售的專業費用；(iv)相應期間印花稅由零增至港幣2,100,000元(300,000美元)，而這主要歸因於就我們重組支付的印花稅。

### 員工成本

我們的員工成本保持穩定，截至二零一八年三月三十一日止三個月為港幣18,800,000元及截至二零一九年三月三十一日止三個月為港幣19,800,000元(2,500,000美元)。

### 融資成本

我們的融資成本由截至二零一八年三月三十一日止三個月的港幣4,500,000元增加18.3%至截至二零一九年三月三十一日止三個月的港幣5,400,000元(700,000美元)，主要由於我們貸款的利率增加所致。

### 所得稅抵免/(開支)

截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們的所得稅開支為港幣42,200,000元(5,400,000美元)，而截至二零一八年三月三十一日止三個月的所得稅抵免為港幣34,200,000元，此乃由於撥回我們投資組合的累計未變現收益產生的遞延稅項負債所致。

### 期內盈利/(虧損)及全面收益/(虧損)總額

由於前面所述，截至二零一九年三月三十一日止三個月，我們擁有盈利及全面收益總額港幣214,200,000元(27,300,000美元)，而截至二零一八年三月三十一日止三個月的虧損及全面虧損總額為港幣174,400,000元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度的對比

## 收益

我們的收益由二零一七年的港幣1,000,000,000元減少30.0%至二零一八年的港幣723,200,000元(92,100,000美元)，主要由於我們的策略投資業務項下的按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額大幅減少所致，部分被我們的費用及佣金收入增加抵銷。

費用及佣金收入。我們的費用及佣金收入由二零一七年的港幣279,000,000元增加31.7%至二零一八年的港幣367,500,000元(46,800,000美元)，主要由於我們的投資銀行業務強勁增長所致。

- 投資銀行分部。投資銀行分部的費用及佣金收入由二零一七年的港幣208,200,000元增加38.6%至二零一八年的港幣288,600,000元(36,800,000美元)，主要由於我們股票發行的費用及佣金由二零一七年的港幣79,000,000元增至二零一八年的港幣182,400,000元(23,200,000美元)，而這主要歸因於股票發行的總交易價值由二零一七年的港幣18,700,000,000元增至二零一八年的港幣97,600,000,000元(12,400,000,000美元)及股票發行數目由二零一七年的2增至二零一八年的18，部分被債務發行的費用及佣金由二零一七年的港幣101,900,000元減少至二零一八年的港幣34,600,000元(4,400,000美元)所抵銷，而這主要歸因於債務發行的總交易價值由二零一七年的港幣151,500,000,000元減少至二零一八年的港幣55,900,000,000元(7,100,000,000美元)及債務發行數目由二零一七年的37減少至二零一八年的23。
- 資產管理分部。資產管理分部的費用及佣金收入由二零一七年的港幣70,800,000元增加11.5%至二零一八年的港幣78,900,000元(10,100,000美元)，主要由於我們的受管理或監察資產由截至二零一七年十二月三十一日的港幣14,800,000,000元增至截至二零一八年十二月三十一日的港幣18,300,000,000元(2,300,000,000美元)所致，而這主要歸因於二零一八年新資產管理客戶增加。

有關出售投資的股息及收益。我們有關出售投資的股息及收益由二零一七年的港幣69,500,000元增加42.8%至二零一八年的港幣99,200,000元(12,600,000美元)，主要由於收取青島銀行的股息由二零一七年的港幣22,600,000元增至二零一八年的港幣99,200,000元(12,600,000美元)，而這主要歸因於我們於青島銀行的股權於二零一七年底增加。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額。我們按公平值計入損益的金融資產公平值變動淨額由二零一七年的港幣684,700,000元減少62.5%至二零一八年的港幣256,500,000元(32,700,000美元)，主要由於與二零一七年相比，我們於二零一八年的股權的公平值增長放緩。

### 其他收入

我們的其他收入由二零一七年的港幣17,900,000元減少14.1%至二零一八年的港幣15,400,000元(2,000,000美元)。

### 經營開支

我們的經營開支由二零一七年的港幣111,600,000元減少52.9%至二零一八年的港幣52,600,000元(6,700,000美元)，主要由於(i)市場推廣及品牌促銷開支由二零一七年的港幣26,200,000元減少至二零一八年的港幣11,900,000元(1,500,000美元)及差旅及業務發展開支由二零一七年的港幣18,500,000元減少至二零一八年的港幣10,900,000元(1,400,000美元)，主要歸因於與二零一七年相比，二零一八年的成本控制政策更為嚴格，(ii)於二零一八年引入控股股東的新業務計劃後，物業成本及辦公室公用事業由二零一七年的港幣25,800,000元減少至二零一八年的港幣15,600,000元(2,000,000美元)，導致我們分佔辦公空間減少；(iii)辦公室裝修及維護費用由二零一七年的港幣15,900,000元減少至二零一八年的港幣1,600,000元(200,000美元)，主要歸因於就拆除裝修作出的一次性重大撇減港幣14,100,000元(1,800,000美元)，該費用由控股股東於二零一七年收取。

### 員工成本

我們的員工成本由二零一七年的港幣102,200,000元減少33.4%至二零一八年的港幣68,000,000元(8,700,000美元)，主要由於二零一八年的員工花紅減少所致。

### 融資成本

我們的融資成本由二零一七年的港幣28,700,000元減少68.5%至二零一八年的港幣9,000,000元(1,200,000美元)，主要由於二零一八年償還結轉自二零一七年的保證金貸款港幣351,600,000元(44,800,000美元)所致。

### 所得稅開支

我們於二零一七年及二零一八年分別產生所得稅開支港幣135,200,000元及港幣83,800,000元(10,700,000美元)。我們的所得稅開支減少乃由於二零一八年香港的若干經營實體的應課稅純利狀況較低所致。

### 期內盈利及全面收益總額

由於前面所述，我們的盈利及全面收益總額由二零一七年的港幣673,400,000元減少22.0%至二零一八年的港幣525,100,000元(66,900,000美元)。

## 綜合財務狀況表若干關鍵項目論述

下表載列截至所示日期來自我們綜合財務狀況表的若干關鍵資料。該資料應與我們的綜合財務報表及本招股章程其他章節所載相關附註一併閱讀，始屬完備。

	截至十二月三十一日			截至二零一九年	
	二零一七年	二零一八年		三月三十一日	
	港幣元	港幣元	美元	港幣元	美元
			(千元)		
<b>資產：</b>					
應收賬款	93,173	161,093	20,522	155,892	19,859
應收直接控股公司款項	-	66,142	8,426	81,808	10,422
應收同系附屬公司款項	2,458,703	2,596,119	330,724	2,804,718	357,298
按公平值計入損益的金融資產	745,629	1,953,078	248,806	2,022,107	257,600
股票借貸	2,203,140	1,535,680	195,633	1,590,807	202,656
銀行結餘－隔離賬戶	403,492	615,491	78,409	1,104,712	140,731
總資產	6,041,617	7,107,189	905,397	7,954,009	1,013,276
<b>負債及股本：</b>					
以信託方式持有客戶資金	383,304	586,891	74,765	1,080,514	137,649
應付保證金貸款	351,610	321,999	41,020	323,845	41,255
應付直接控股公司款項	1,640,450	2,145,792	273,356	2,145,315	273,296
應付同系附屬公司款項	853,123	574,203	73,149	574,434	73,178
總負債	3,372,341	3,912,787	498,457	4,545,398	579,047
股本總額	2,669,276	3,194,402	406,940	3,408,611	434,229
負債及股本總額	6,041,617	7,107,189	905,397	7,954,009	1,013,276

**應收賬款**

我們的應收賬款包括(i)應收投資銀行服務款項，(ii)有關資產管理服務的客戶應收款項，(iii)有關資產管理服務的應收經紀及結算所款項，及(iv)有關買賣證券的應收客戶保證金貸款。

下表載列於所示日期我們的應收賬款明細。

	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	美元 (千元)	二零一九年 港幣元	美元
<b>應收賬款</b>					
來自投資銀行服務的應收賬款	69,555	134,856	17,180	60,693	7,731
客戶的應收賬款	15,748	12,849	1,637	22,105	2,816
來自經紀及結算所的應收賬款	7,870	10,813	1,377	73,094	9,312
應收保證金貸款	-	2,575	328	-	-
<b>總計</b>	<b>93,173</b>	<b>161,093</b>	<b>20,522</b>	<b>155,892</b>	<b>19,859</b>

我們的應收賬款由二零一八年十二月三十一日的港幣 161,100,000 元輕微減少至二零一九年三月三十一日的港幣 155,900,000 元 (19,900,000 美元)。

我們的應收賬款由二零一七年十二月三十一日的港幣 93,200,000 元增加 72.9% 至二零一八年十二月三十一日的港幣 161,100,000 元 (20,500,000 美元)，乃主要由於來自投資銀行服務的應收賬款由二零一七年十二月三十一日的港幣 69,600,000 元增至二零一八年十二月三十一日的港幣 134,900,000 元 (17,200,000 美元)，而此乃由於接近二零一八年底完成的投資銀行項目的若干未結算結餘所致。

我們應收賬款的結算期限視乎應收賬款的類型而異。來自投資銀行服務的應收賬款的一般結算期限乃經合約訂約方具體協定。來自投資銀行服務的應收賬款並不計息。與資產管理服務有關的客戶應收賬款及來自經紀及結算所的應收賬款的一般結算期限為交易日期後兩日或由經紀及結算所具體協定。逾期客戶應收賬款為計息。

下表載列於所示日期應收賬款的賬齡分析。

	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	美元 (千元)	二零一九年 港幣元	美元
尚未逾期	49,453	95,470	12,163	142,637	18,170
逾期					
– 1個月內	41,553	732	93	9,786	1,247
– 1至3個月	1,701	841	107	1,106	141
– 超過3個月	466	64,050	8,159	2,363	301
<b>總計</b>	<b>93,173</b>	<b>161,093</b>	<b>20,522</b>	<b>155,892</b>	<b>19,859</b>

逾期超過三個月的應收賬款由二零一七年十二月三十一日的港幣500,000元大幅增至二零一八年十二月三十一日的港幣64,100,000元(8,200,000美元)，並大幅減至二零一九年三月三十一日的港幣2,400,000元(300,000美元)，乃主要由於二零一八年來自投資銀行服務的應收賬款未償還結餘港幣60,300,000元(7,700,000美元)於二零一九年第一季度悉數結算所致。

#### 按公平值計入損益的金融資產

我們按公平值計入損益的金融資產包括(i)按報價計量的上市股本證券，主要包括我們於青島銀行的投資；(ii)非上市股本證券；及(iii)非上市債務證券，彼等均與我們戰略投資業務有關。

下表載列於所示日期我們按公平值計入損益的金融資產明細。

	截至十二月三十一日			截至三月三十一日	
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	美元 (千元)	二零一九年 港幣元	美元
<b>按公平值計入損益的金融資產</b>					
上市股本證券，按報價計	730,000	1,671,836	212,978	1,740,212	221,689
非上市股本證券	15,629	202,926	25,851	203,397	25,911
非上市債務證券	–	78,316	9,977	78,498	10,000
<b>總計</b>	<b>745,629</b>	<b>1,953,078</b>	<b>248,806</b>	<b>2,022,107</b>	<b>257,600</b>

我們按公平值計入損益的金融資產由二零一七年十二月三十一日的港幣745,600,000元大幅增至二零一八年十二月三十一日的港幣2,000,000,000元(248,800,000美元)，主要乃由於上市股本證券的賬面值由二零一七年十二月三十一日的港幣730,000,000元增至二零一八年十二月三十一日的港幣1,700,000,000元(213,000,000美元)，而此乃歸因於(i)於二零一八年我們控股股東的一名股東償還若干借出股票港幣661,000,000元(84,200,000美元)；(ii)我們於青島銀行的戰略投資價值升值港幣207,400,000元(26,400,000美元)；及(iii)於二零一八年作出的額外投資港幣72,100,000元(9,200,000美元)。於二零一九年三月三十一日，我們按公平值計入損益的金融資產為港幣2,000,000,000元(257,600,000美元)。

### 股票貸款

我們的股票貸款指我們於二零一七年九月就股票借貸安排向我們控股股東的一名股東借出若干上市股本證券。

我們股票貸款的公平值由二零一八年十二月三十一日的港幣1,500,000,000元增加3.6%至二零一九年三月三十一日的港幣1,600,000,000元(202,700,000美元)，乃主要由於借出股票的價值升值。

我們股票貸款的公平值由二零一七年十二月三十一日的港幣2,200,000,000元減少30.3%至二零一八年十二月三十一日的港幣1,500,000,000元(195,600,000美元)，乃主要由於在二零一八年我們控股股東的一名股東償還若干借出股票港幣661,000,000元(84,200,000美元)所致。

### 銀行結餘－獨立賬戶

銀行結餘－獨立賬戶指與我們的資產管理及其他業務有關的客戶在託管下以信託方式持有的資金，不得用於結算我們本身的責任。我們的銀行結餘－獨立賬戶由二零一七年十二月三十一日的港幣403,500,000元增加52.5%至二零一八年十二月三十一日的港幣615,500,000元(78,400,000美元)，並進一步增加79.5%至二零一九年三月三十一日的港幣1,100,000,000元(140,700,000美元)，乃主要由於我們資產管理業務的現金部分增加。

### 客戶以信託方式持有的資金

客戶以信託方式持有的資金指就與我們的資產管理及其他業務有關的在託管下於獨立銀行賬戶持有的資金應付客戶的結餘。客戶以信託方式持有的資金由二零一七年十二月三十一日的港幣383,300,000元增加53.1%至二零一八年十二月三十一日的港幣586,900,000元(74,800,000美元)，並進一步增加84.1%至二零一九年三月三十一日的港幣1,100,000,000元(137,600,000美元)，乃主要由於我們資產管理業務的現金部分增加。

**應付保證金貸款**

應付保證金貸款指需要若干上市股本證券用作貿易結算用途的資金安排。

我們的應付保證金貸款由二零一七年十二月三十一日的港幣351,600,000元減少8.4%至二零一八年十二月三十一日的港幣322,000,000元(41,000,000美元)，主要由於在二零一八年償還現有保證金貸款及產生新的保證金貸款。於二零一九年三月三十一日，我們的應付保證金貸款為港幣323,800,000元(41,300,000美元)。

**應收/(付)直接控股公司及同系附屬公司**

應收/(付)直接控股公司及同系附屬公司指我們控股股東與我們控股股東若干附屬公司之間的集團內公司間結餘，而結餘變動乃由於我們的控股股東及其附屬公司的集團內公司間資金分配安排所致。

**流動資金及資本資源****現金流量**

下表載列於所呈列期間我們的現金流量概要。

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月		
	二零一七年 港幣元	二零一八年 港幣元	二零一八年 美元	二零一八年 港幣元	二零一九年 港幣元	二零一九年 美元
			(千元)			
<b>綜合現金流量數據概要</b>						
經營活動所得現金淨額	84,327	79,112	10,078	8,969	5,784	737
投資活動所用現金淨額	(139)	(14)	(2)	-	(14)	(2)
融資活動所用現金淨額	(67,283)	(38,657)	(4,925)	(4,569)	(3,513)	(448)
<b>現金及現金等值項目</b>						
增加淨額	16,905	40,441	5,151	4,400	2,257	287
年初的現金及現金等值項目	69,510	86,415	11,009	86,415	126,856	16,160
<b>年末的現金及現金等值項目</b>	<b>86,415</b>	<b>126,856</b>	<b>16,160</b>	<b>90,815</b>	<b>129,113</b>	<b>16,447</b>



*經營活動*

截至二零一九年三月三十一日止三個月，經營活動所得現金淨額為港幣5,800,000元(700,000美元)，其包括我們的除稅前盈利港幣256,400,000元(32,700,000美元)，經就非現金項目及經營資產及負債的變動影響作出調整。就非現金項目作出的調整主要包括與我們的戰略投資業務有關的按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動港幣124,200,000元(15,800,000美元)，部分被與我們保證金貸款有關的融資成本港幣5,400,000元(700,000美元)所抵銷。導致經營資產及負債變動的主要項目為因集團內公司間庫存資金分配導致的與我們控股股東附屬公司的款項減少港幣208,400,000元(26,500,000美元)，部分被賬款及其他應付賬款以及應計款項增加港幣79,500,000元(10,100,000美元)所抵銷，而此增加乃由於未付貿易應付賬款增加港幣54,800,000元(7,000,000美元)。

於二零一八年，經營活動所得現金淨額為港幣79,100,000元(10,100,000美元)，其包括我們的除稅前盈利港幣609,000,000元(77,600,000美元)，經就非現金項目及經營資產及負債的變動影響作出調整。就非現金項目作出的調整主要包括與我們的戰略投資業務有關的按公平值計入損益的金融資產的公平值收益港幣256,500,000元(32,700,000美元)，部分被與我們保證金貸款有關的融資成本港幣9,000,000元(1,200,000美元)所抵銷。導致經營資產及負債變動的主要項目為(i)因集團內公司間庫存資金分配導致的與我們控股股東附屬公司的款項減少港幣699,900,000元(89,200,000美元)及(ii)與我們的投資銀行業務營運有關的應收賬款增加港幣67,900,000元(8,700,000美元)，部分被(i)因集團內公司間庫存資金分配導致的與我們控股股東的款項增加港幣439,200,000元(56,000,000美元)及(ii)賬款及其他應付賬款以及應計款項增加港幣81,800,000元(10,400,000美元)所抵銷，而此增加乃由於提前收取的資產管理費用港幣55,100,000元(7,000,000美元)所致。

於二零一七年，經營活動所得現金淨額為港幣84,300,000元，其包括我們的除稅前盈利港幣808,600,000元，經就非現金項目及經營資產及負債的變動影響作出調整。就非現金項目作出的調整主要包括與我們的戰略投資業務有關的按公平值計入損益的金融資產的公平值收益港幣684,700,000元，部分被與我們保證金貸款有關的融資成本港幣28,700,000元所抵銷。導致經營資產及負債變動的主要項目為(i)因我們的控股股東分配成本及開支導致與我們控股股東的款項增加港幣284,500,000元及(ii)與我們的戰略投資業務有關的按公平值計入損益的金融資產減少港幣199,900,000元，部分被因我們的控股股東分配成本及開支導致與我們控股股東附屬公司的款項減少港幣460,300,000元所抵銷。

### 投資活動

截至二零一九年三月三十一日止三個月，投資活動所用現金淨額為港幣 14,000 元 (2,000 美元)，其乃由於購買計算機設備。

於二零一八年，投資活動所用現金淨額為港幣 14,000 元 (2,000 美元)，其乃由於購買辦公設備。

於二零一七年，投資活動所用現金淨額為港幣 138,700 元，其乃由於購買辦公設備。

### 融資活動

截至二零一九年三月三十一日止三個月，融資活動所用現金淨額為港幣 3,500,000 元 (400,000 美元)，其乃由於結算與保證金貸款有關的融資成本。

於二零一八年，融資活動所用現金淨額為港幣 38,700,000 元 (4,900,000 美元)，其乃由於償還應付保證金貸款港幣 29,600,000 元 (3,800,000 美元) 及償還與保證金貸款有關的融資成本港幣 9,000,000 元 (1,200,000 美元)。

於二零一七年，融資活動所用現金淨額為港幣 67,300,000 元，其乃由於償還應付保證金貸款港幣 38,600,000 元及償還與保證金貸款有關的融資成本港幣 28,700,000 元。

於是項發售之前，我們撥付經營及投資活動的流動資金主要來源一直為經營活動所得現金淨額。截至二零一九年三月三十一日，我們擁有現金及現金等值項目港幣 129,100,000 元 (16,400,000 美元)，其中港幣 51,700,000 元 (6,600,000 美元) 乃以美元持有、港幣 77,200,000 元 (9,800,000 美元) 乃以港幣持有及其餘則以其他貨幣持有。我們的現金及現金等值項目主要包括手頭現金及一般銀行結餘 (不包括獨立客戶銀行賬戶結餘，其可不受限制地提取或使用)。

我們認為，我們目前的現金及現金等值項目、是項發售的所得款項及我們的預計營運所得現金流量將足以滿足未來至少 12 個月的營運資金需求、資本開支及債務償還責任。於是項發售之後，我們可決定透過額外融資提升流動資金狀況或增加我們未來營運及投資的現金儲備。發行及出售額外股權會導致我們股東的權益進一步被攤薄。產生債務會導致固定責任不斷增加，並可能導致會限制我們營運的經營契諾。

## 監管資本規定

視乎香港《證券及期貨(財政資源)規則》或香港財政資源規則規定的若干豁免而定，我們兩間香港附屬公司尚乘環球市場有限公司及 Asia Alternative Asset Partners Limited 為香港證監會註冊的證券交易商，因此，須根據香港財政資源規則維持最低繳足股本。下表載列適用於尚乘環球市場有限公司及 Asia Alternative Asset Partners Limited 的香港財政資源規則項下的主要最低繳足股本規定的概要。

	受規管活動	最低繳足股份金額
尚乘環球市場有限公司	獲發牌可從事第1類、第2類、第4類、第6類及第9類受規管活動的公司	港幣 10,000,000 元
Asia Alternative Asset Partners Limited	獲發牌可從事第1類、第4類及第9類受規管活動的公司	港幣 10,000,000 元

此外，香港財政資源規則亦規定持牌公司須維持最低流動資金。適用於尚乘環球市場有限公司及 Asia Alternative Asset Partners Limited 的香港財政資源規則項下的最低流動資本規定為下文 (i) 及 (ii) 中金額的較高者：

## (i) 金額：

	受規管活動	最低流動資金金額
尚乘環球市場有限公司	獲發牌可從事第1類、第2類、第4類、第6類及第9類受規管活動的公司	港幣 3,000,000 元
Asia Alternative Asset Partners Limited	獲發牌可從事第1類、第4類及第9類受規管活動的公司	港幣 3,000,000 元

- (ii) 倘屬獲發牌從事第3類受規管活動以外的任何受規管活動的公司，則為其規定可變流動資金，有關流動資金為以下各項總額的5%：(a) 其可調整負債；(b) 就其代客戶持有的未償還期貨合約及未償還期權合約的初始保證金規定的總額；及 (c) 就其代客戶持有的未償還期貨合約及未償還期權合約須存入的保證金總金額 (倘該等合約毋須遵守支付初始保證金規定)。

倘尚乘環球市場有限公司及 Asia Alternative Asset Partners Limited 的淨資本並不滿足監管規定，則監管資本規定可能限制彼等擴大其業務及宣派股息。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年三月三十一日，尚乘環球市場有限公司合共多餘監管流動資本分別為港幣 126,200,000 元、港幣 126,700,000 元 (16,100,000 美元) 及港幣 106,000,000 元 (13,500,000 美元)，以及 Asia Alternative Asset Partners Limited 合共多餘監管流動資本分別為港幣 700,000 元、港幣 900,000 元 (100,000 美元) 及港幣 1,000,000 元 (100,000 美元)。截至本招股章程日期，尚乘環球市場有限公司及 Asia Alternative Asset Partners Limited 均符合其監管資本規定。

### 資本開支

我們於二零一七年的資本開支為港幣 100,000 元、二零一八年為港幣 14,000 元 (2,000 美元) 及截至二零一九年三月三十一日止三個月為港幣 14,000 元 (2,000 美元)。於該等期間，我們的資本開支主要用於購買辦公室設備。我們將繼續作出資本開支以滿足我們業務的預期增長。我們擬以現有現金結餘及是項發售所得款項撥付我們的未來資本開支。

### 合約責任

截至二零一九年三月三十一日，我們並無任何重大資本及其他承擔、長期責任或擔保。

### 資產負債表外承擔及安排

我們並無訂立任何財務擔保或其他承擔以擔保任何第三方的付款責任。此外，除我們於二零一九年三月向 Value Partners 發行的認股權證外，我們並無訂立任何以我們的股份為指數及分類為股東股權或並無於我們的綜合財務報表反映的衍生工具合約。有關認股權證的進一步詳情，請參閱「資本化」。此外，我們並無任何轉移至未合併實體的任何保留或或然資產權益，作為該實體的信貸、流動資金或市場風險支持。我們並無於任何未合併實體擁有任何可變權益，為我們提供融資、流動資金、市場風險或信貸支持或涉及與我們的租賃、對沖或產品開發服務。

### 重大會計政策

我們根據 IASB 頒佈的 IFRS 編製我們的財務報表，其要求我們作出判斷、估計及假設。我們持續根據最近期可得資料、我們自身的過往經驗及我們於有關情況下認為屬合理的數項其他假設評估該等估計及假設。由於使用估計為財務報告過程的一部分，故實際結果可能因我們估計的變動而有別於我們的預期。我們部分會計政策於應用時較其他政策要求更高程度的判斷，並要求我們作出重大會計估計。

以下重大會計政策、判斷及估計的說明應與我們的綜合財務報表及本招股章程所載其他披露一併閱讀。當審閱我們的財務報表時，閣下應考慮(i)我們對重大會計政策的選擇；(ii)影響該等政策應用的判斷及其他不確定因素；及(iii)所呈報業績對情況及假設變動的敏感度。

### 公平值計量

我們在各報告期末以公平值計量我們的債務及股權投資。公平值為在市場參與者於計量日期進行之有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付之價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場進行，或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於我們能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

我們使用適用於不同情況的估值技巧，而其有足夠數據計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於綜合財務報表中以公平值計量或披露之所有資產及負債均於公平值等級內分類，基於最低等級輸入數據(對公平值整體計量至關重要)概述如下：

- 第一級—乃按相同資產或負債於活躍市場中所報價格(未經調整)計量
- 第二級—乃按估值技巧計量，就此而言，對公平值計量屬重要的最低層級輸入數據可被直接或間接觀察得到
- 第三級—乃按估值技巧計量，就此而言，對公平值計量屬重要的最低層級輸入數據不可觀察

就於綜合財務報表中經常確認的資產及負債而言，我們於各報告期末通過重新評估分類(基於對公平值計量整體而言屬重大之最低層級輸入數據)以釐定各層級之間是否發生轉移。

## 投資及其他金融資產

### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類為按公平值計入其他全面收入，其後按攤銷成本計量的，則分類為按公平值計入損益。

金融資產於初始確認時之分類乃視乎金融資產的合約現金流量特點及我們管理該等金融資產的業務模式而定。除並不包含重大融資部分或我們已就此應用不調整重大融資部分的實際權宜處理方法之貿易應收賬款外，我們初始以公平值加上(倘金融資產並非按公平值計入損益計量)交易成本計量金融資產。並不包含重大融資部分或我們已就此應用實際權宜處理方法之貿易應收賬款，乃根據IFRS 15按下文「收益確認」所載政策釐定之交易價格計量。

我們管理金融資產的業務模式指我們如何管理我們的金融資產以產生現金流量。我們的業務模式釐定現金流量是否將來自收取合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

所有一般買賣的金融資產概於交易日(即我們承諾買賣該資產的日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

### 其後計量

金融資產的其後計量視乎其下列分類而定：

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產、於初始確認時指定為按公平值計入損益的金融資產或強制規定按公平值計量的金融資產。倘金融資產乃用於在短期內出售或購回，則其分類為持作買賣。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產分類為按公平值計入損益並按公平值計入損益計量，而無論業務模式為何。

按公平值計入損益的金融資產於財務狀況表中按公平值入賬，公平值的變動淨額於損益確認。

此類別包括我們並無不可撤銷地選擇分類為按公平值計入其他全面收入的股權投資。分類為按公平值計入損益的金融資產的股權投資的股息亦於付款的權利確定、與股息有關的經濟利益有可能將流向我們及股息的金額能夠可靠計量時在損益中確認為收益。

### 金融資產減值

我們對並非持作按公平值計入損益的所有債務工具確認預期信貸虧損的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流量與我們預期收取的所有現金流量之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流量將包括出售所持抵押的現金流量或組成合約條款的其他信貸提升措施。

#### 一般方式

預期信貸虧損分兩個階段確認。就初始確認以來信貸風險並無顯著增加的信貸風險而言，會為未來12個月(12個月預期信貸虧損)可能發生的違約事件所產生的信貸虧損計提預期信貸虧損撥備。就初始確認以來信貸風險顯著增加的信貸風險而言，須就預期於風險的餘下年期產生的信貸虧損計提虧損撥備，而不論違約的時間(全期預期信貸虧損)。

於各報告日期，我們評估於初始確認以來金融工具的信貸風險是否顯著增加。於進行評估時，我們將金融工具於報告日期發生的違約風險與金融工具於初始確認日期發生的違約風險進行比較，並考慮無需過多成本或努力即可得之合理且可證明的資料，包括歷史及前瞻性資料。

倘合約款項已逾60至120日，則我們認為金融資產違約。然而，在若干情況下，倘內部或外部資料顯示，在計及我們持有的任何信貸提升措施前，我們不大可能悉數收取未償還合約款項，則我們亦可認為金融資產違約。倘無法合理預期收回合約現金流量，則撇銷金融資產。

以攤銷成本計量的金融資產根據一般方式須予減值，並按以下計量預期信貸虧損的階段分類，惟應用簡化法(於下文詳述)的貿易應收賬款及合約資產除外。

- 階段1—金融工具的信貸風險自初始確認以來並未顯著增加，且虧損撥備按相等於12個月預期信貸虧損的金額計量。
- 階段2—金融工具的信貸風險自初始確認以來顯著增加，惟其並非已發生信貸減值的金融資產，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。
- 階段3—金融資產於報告日期為信貸減值(惟其並非購買或原已發生信貸減值)，且虧損撥備按相等於全期預期信貸虧損的金額計量。

### 簡化法

就不包含重大融資部分或倘我們應用不調整顯著融資部分影響的實際方法的應收賬款，我們應用簡化法計算預期信貸虧損。根據簡化法，我們並無追蹤信貸風險的變動，反而於各報告日期根據全期預期信貸虧損確認虧損撥備。我們已根據其過往信貸虧損經驗，建立撥備矩陣，並就債務人及經濟環境的特定前瞻性因素作出調整。

就包含重大融資部分的應收賬款，我們選擇採納簡化法計算預期信貸虧損作為我們的會計政策，有關政策如上文所述。

### 收益確認

#### 來自客戶合約的收益

當貨品或服務的控制權按反映我們預期有權獲得以交換該等貨品或服務的代價金額轉移至客戶時，確認客戶合約收益。

倘合約代價包括可變金額時，則代價金額估計為我們就交換向客戶轉讓貨品或服務而有權收取的代價金額。可變代價於合約開始時估計並加以限制，直至已確認累計收益金額的重大收益撥回不太可能發生(倘可變代價的相關不確定因素其後得以解決)為止。

收益的主要部分為投資銀行費用及收入以及資產管理費。

#### (i) 投資銀行費用及收入

投資銀行服務收入包括包銷佣金、經紀費用及金融諮詢費用。自包銷股權及債務證券賺取的包銷佣金於我們根據合約安排條款的履約完成的時間點確認，該時間點在並無與將支付的款項有關的不確定因素或或然因素的情況下通常為交易結束時。一般信貸期為履約完成後 60 至 120 日。

自銷售股權及債務證券及包銷賺取的經紀費用於相關服務履行的時間點確認，通常為交易執行日期。

金融諮詢費用根據工作的估計進度及於收益不大可能重大撥回時確認為向客戶提供的意見。大部分的合約期限為 60 至 120 日。



(ii) 資產管理費用

資產管理費用主要包括與資產管理有關的費用、按業績表現的獎勵費用、經紀及手續費用。絕大部分管理費用及按業績表現的獎勵費用視乎基於客戶賬戶的相關受管理資產的可變代價而定。管理費用於服務履行及費用可知時確認。按業績表現的獎勵費用於業績目標達成及收益不大可能重大撥回時確認。截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度，概無收益與該可變代價有關且自於過往期間履行的業績責任確認。

經紀及手續費用於有關服務履行的時間點確認，通常為交易執行日期。

其他來源的收益

按公平值計入損益的金融資產及持作買賣的金融資產的淨公平值變動(包括已變現收益或虧損)於相關債務及股本證券出售的交易日期確認及未變現公平值變動於其產生的期間確認。

股息收入於股東收取付款的權利確立、與股息有關的經濟利益有可能將流向我們及股息的金額能夠可靠計量時確認。

合約負債

合約負債為就我們已自客戶收取的代價(或代價金額到期)向客戶轉讓貨品或服務的責任。倘客戶於我們向客戶轉讓貨品或服務前支付代價，則合約負債於作出付款或付款到期(以較早者為準)時確認。合約負債於我們根據合約履約時確認為收益。

自二零一八年起，對於我們資產管理服務的若干客戶，我們要求支付管理費用的預付款項並將該預付款項於其他應付賬款及應計費用入賬列為合約負債。預付費用根據服務期內經過的時間確認為收益。資產管理合約通常涵蓋一至三年的期間。

關聯人士

與我們關聯的人士指：

- (i) 該人士為個人或與其關係密切之家庭成員及人士：
  - (a) 能控制或共同控制我們；
  - (b) 能對我們施加重大影響；或

- (c) 為我們或我們母公司之主要管理人員；或
- (ii) 一間實體就任何以下情況被視為：
  - (a) 我們與該實體均為同一集團內之成員；
  - (b) 該實體為其他實體(或母公司、附屬公司或其他實體之同系附屬公司)之聯營公司或合營企業；
  - (c) 我們與該實體為同一第三方之合營企業；
  - (d) 一間實體為第三方實體的合營企業及另一實體為第三方實體的聯營公司；
  - (e) 該實體為以我們的僱員或與我們有關之實體的僱員為受益人的退休後福利計劃及為退休後福利計劃的贊助僱主；
  - (f) 該實體是由(i)所指定的一名人士控制或共同控制；
  - (g) 於(i)(a)所指定人士對該實體有重大影響力或屬該實體(該實體的母公司)主要管理層成員；及
  - (h) 實體或實體所屬集團任何成員公司向我們或我們的母公司提供主要管理人員服務。

#### 財務報告的內部控制

於是項發售之前，我們一直為私人公司，擁有有限的會計人員及其他資源以處理我們的內部控制。我們的管理層尚未完成對我們內部控制及財務報告程序的有效性的評估，以及我們的獨立註冊上市會計公司並無對財務報告內部控制進行審計。於審計我們截至二零一七年一月一日以及二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及截至二零一八年十二月三十一日止期間的兩個年度各年的綜合財務報表過程中，我們及我們的獨立註冊上市會計公司截至二零一八年十二月三十一日於財務報告內部控制中識別三項重大缺陷。根據美國上市公司會計監督委員會制定的標準所定義，「重大缺陷」是指財務報告內部控制中的缺陷或缺陷的組合，從而有合理的可能性使本公司年度或中期綜合財務報表的重大錯誤陳述將不會被及時阻止或發現。

所識別的重大缺陷關於(i)缺乏適當了解IFRS以及SEC規則及規例的充足財務報告及會計人員以處理複雜的技術會計問題及SEC報告規定；(ii)設計及審閱財務報告內部控制的資源及經驗豐富的人員不足；及(iii)未能設立有效的識別、評估及披露關聯人士及關聯

人士交易的程序。我們或我們的獨立註冊上市會計公司概無根據《薩班斯－奧克斯利法案》(Sarbanes-Oxley Act)對我們的內部控制進行全面評估，以識別及報告我們財務報告內部控制的任何缺陷。我們及彼等僅須於我們成為上市公司後如此行事。倘我們對財務報告內部控制進行正式評估或倘我們的獨立註冊上市會計公司對我們財務報告內部控制進行審計，則可能會識別額外的控制缺陷。

為糾正二零一八年十二月三十一日之後我們識別的重大缺陷，我們計劃採取措施改善我們財務報告的內部控制，包括(其中包括)：(i)由具有SEC報告要求適當知識及經驗的人員組成我們的財務報告及會計團隊；(ii)建立具有足夠資源及經驗豐富的人員的內部審計部門，以設計、審查及監控財務報告的內部控制；(iii)升級我們的財務系統，以提高其有效性及對財務報告的控制；(iv)對我們的會計人員進行定期培訓，尤其是與複雜的會計標準及有關IFRS及SEC報告要求的更新有關的培訓；(v)加強會計人員應遵循的文件編製程序；及(vi)增加資源以建立有效的監督並執行關聯人士及關聯人士交易的報告規定，以確保相關的會計處理和披露準確、完整及符合IFRS。

然而，我們無法向閣下保證所有該等措施將足以及時糾正我們的重大缺陷，或根本無法糾正。請參閱「風險因素－與我們的業務及行業有關的風險－我們已於截至二零一八年十二月三十一日識別我們財務報告內部控制的三項重大缺陷，以及倘我們未能實施及維持有效的內部控制系統以糾正我們財務報告的重大缺陷，我們可能無法準確報告我們的經營業績、履行我們的報告責任或防止欺詐。」

作為一間上一財政年度收益少於1,070,000,000美元的公司，根據《就業法案》(JOBS Act)我們合資格為「新興成長型公司」。一間新興成長型公司可利用特定減少的報告及其他一般適用於上市公司的規定。該等條文包括豁免於評估新興成長型公司的財務報告內部控制中遵守《二零零二年薩班斯－奧克斯利法案》(Sarbanes-Oxley Act of 2002)第404條的核數師證明規定。

#### 控股公司架構

AMTD International Inc. 為一間本身並無重大業務的控股公司。我們主要透過我們香港的附屬公司經營業務。因此，我們派付股息的能力取決於我們香港附屬公司派付的股息。倘我們的現有香港附屬公司或任何新成立附屬公司日後代表其本身產生債務，則規管其債務的措施可能限制其向我們派付股息的能力。

## 通脹

迄今為止，香港的通脹並無對我們的經營業績造成重大影響。根據香港政府統計處的資料，二零一七年及二零一八年十二月的消費者價格指數的同比百分比變動分別增加1.7%及2.5%。儘管我們並無於過去受到通脹的重大影響，但倘香港日後經歷更高比率的通脹，則我們可能受到影響。

## 市場風險的定量及定性披露

### 價格風險

股權價格風險為因股指水平及單個證券價值變動所導致的股權投資公平值下跌的風險。

由於我們持有的若干投資在綜合財務狀況表中分類為按公平值計入損益的金融資產，故我們面對股本證券價格風險。年內業績會因分類為按公平值計入損益的股本證券的收益或虧損而增加或減少。

我們並無訂立衍生工具以管理該風險。

截至二零一九年三月三十一日，我們的戰略投資組合的公平值合共為港幣3,600,000,000元(500,000,000美元)，其中我們於青島銀行的投資佔89.9%。鑒於我們於青島銀行的重大權益以及與青島銀行的聯繫，我們於青島銀行的投資面對流動性及集中風險。

### 外匯風險

我們大部分收益及開支以港幣或美元計值。我們若干交易乃以外幣計值，因此，我們面對外幣風險。我們並不認為我們目前擁有任何重大直接外匯風險及並無使用任何衍生金融工具對沖該風險。儘管我們面對的外匯風險整體而言有限，但閣下在我們美國存託股票的投資價值將受到美元與港幣之間匯率的影響，原因是我們的業務價值主要以港幣計值，而我們的美國存託股票將以美元買賣。

此外，外匯匯率波動產生的外匯風險可影響金融工具的價值。我們面對的外匯風險甚微，原因是港幣與美元掛鈎。我們盈利的外匯波動影響計入綜合現金流量表中的外匯差額淨額。

倘我們需要為我們的業務將美元兌換為港幣，則港幣兌美元升值會減少我們自兌換收取的港幣金額。相反，倘我們決定將港幣兌換為美元以就我們的A類普通股或美國存託股票派付股息、償付未償還債務或用作其他業務用途，則美元兌港幣升值會減少我們可得的美元金額。

### 利率風險

我們面對的利率風險主要與銀行結餘及應收貸款有關。我們並無面對利率變動導致的重大風險，以及我們並無使用任何衍生金融工具管理我們的利率風險。然而，我們日後的利息收入可能因市場利率變動而低於預期。

### 信貸風險

我們已採納僅與信譽卓著對手方交易的政策，作為減緩違約產生的財務損失的方式。我們面對的對手方風險持續受到監察及已完成交易的總價值分佈於獲批准的對手方之間。我們的信貸風險受到由我們高級管理層定期檢討及批准的對手方限額所控制。

我們並無面對任何單一對手方或任何一組具有類似特徵對手方的重大信貸風險。流動資金的信貸風險有限，原因是對手方主要為信貸良好的銀行。我們債務工具的信貸風險並不重大。

### 近期頒佈的會計聲明

與我們相關的一系列近期頒佈的會計聲明載於本招股章程其他章節所載的綜合財務報表附註2.2。

2. 下文乃摘錄自 AMTD 日期為二零一九年十二月三十一日之截至二零一九年九月三十日止九個月中期財務業績內 AMTD 截至二零一八年及二零一九年九月三十日止九個月之管理層討論及分析。

### 截至二零一九年九月三十日止九個月的財務業績

#### 收益

截至二零一九年九月三十日止九個月的收益總額為港幣 1,000,000,000 元 (132,900,000 美元)，而截至二零一八年九月三十日止九個月則為負數金額港幣 143,000,000 元 (18,200,000 美元)。此主要由於我們投資銀行及資產管理業務項下的費用及佣金收入大幅增加及我們戰略投資業務項下的按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動由負數狀況變為正數狀況。

- **費用及佣金收入**

截至二零一九年九月三十日止九個月較上一年度同期增加 71.1% 至港幣 422,100,000 元 (53,800,000 美元)，乃主要由於來自投資銀行分部的核心收益增加。來自投資銀行分部的費用及佣金收入較上一年度同期增加 81.3% 至港幣 330,600,000 元 (42,200,000 美元)，乃主要由於 (i) 股權發售及金融諮詢服務的費用及佣金由港幣 161,600,000 元 (20,600,000 美元) 大幅增至有關期間的港幣 276,000,000 元 (35,200,000 美元)；及 (ii) 債務資本市場交易的費用及佣金由港幣 20,800,000 元 (2,600,000 美元) 大幅增至有關期間的港幣 54,600,000 元 (7,000,000 美元)。資產管理分部的費用及佣金收入較上一年度同期增加 42.2% 至港幣 91,400,000 元 (11,700,000 美元)，乃主要由於新客戶應佔的費用收入增加。

- **與已出售投資有關的股息及收益**

截至二零一九年九月三十日止九個月為港幣 100,600,000 元 (12,800,000 美元)，與上一年度期間相比其仍為收益的重要貢獻者。

- **按公平值計入損益的金融資產的淨公平值變動**

截至二零一九年九月三十日止九個月為港幣 519,400,000 元 (66,200,000 美元)，而較上一年度期間則為負數金額港幣 488,900,000 元 (62,400,000 美元)，乃主要由於於有關期間本公司組合的相關上市證券公平值的正面變動。

### 經營開支

截至二零一九年九月三十日止九個月經營開支較上一年度同期增加 57.6% 至港幣 74,100,000 元 (9,500,000 美元)，乃主要由於 (i) 本公司首次公開發售應佔的有關期間的年度審計及定期專業費用由港幣 1,600,000 元 (206,000 美元) 增至港幣 13,100,000 元 (1,700,000 美元)；(ii) 本公司的直接控股公司根據如先前公開披露雙方正式訂立的過渡服務協議收取的行政支持服務費增加港幣 6,000,000 元 (765,000 美元)；及 (iii) 有關期間的印花稅由零增至港幣 2,100,000 元 (270,000 美元)，此乃主要由於就本公司於首次公開發售前重組支付的印花稅。

### 員工成本

截至二零一九年九月三十日止九個月員工成本較上一年度同期增加 28.1% 至港幣 78,100,000 元 (10,000,000 美元)，乃主要由於員工花紅 (包括本公司成功於紐約證券交易所上市的特別花紅以及新人才招聘及相關成本) 增加。

### 融資成本

截至二零一九年九月三十日止九個月融資成本較上一年度同期增加 146.9% 至港幣 16,200,000 元 (2,100,000 美元)，乃主要由於期內平均貸款結餘增加以支持及撥付本公司持續發展及加快的國際擴張。

### 盈利及全面收入總額

截至二零一九年九月三十日止九個月盈利及全面收入總額為港幣 741,300,000 元 (94,600,000 美元)，而上一年度期間則為負數金額港幣 190,600,000 元 (24,300,000 美元)。

### 普通股股東應佔每股盈利及全面收入總額

截至二零一九年九月三十日止九個月普通股股東應佔每股基本及攤薄盈利及全面收入總額為港幣 4.04 元 (0.52 美元)。

**匯率**

本公司的業務主要以港幣進行及其大部分收益乃以港幣計值。本公佈載有港幣兌美元的換算，僅為方便讀者。除非另有說明，否則港幣兌美元的所有換算乃以港幣7.8401元兌1.00美元的匯率作出，該匯率為聯邦儲備系統管理委員會H.10統計發佈所載二零一九年九月三十日生效的匯率。概不表示港幣金額可能已經或能夠按二零一九年九月三十日的該匯率或任何其他匯率兌換、變現或結算為美元。



四海截至二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止三個年度之財務資料分別於四海截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報以及四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈披露。上述四海之財務資料已於聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk/>) 及四海網站 (<http://www.cosmoholdings.com/>) 公佈。請參考下列超連結：

- (i) 四海截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(第 37 至 124 頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804271912\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0427/ltm201804271912_c.pdf)
- (ii) 四海截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(第 37 至 132 頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listedconews/sehk/2019/0429/ltm201904291974\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listedconews/sehk/2019/0429/ltm201904291974_c.pdf)
- (iii) 四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之全年業績公佈(第 11 至 29 頁)：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601786\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0326/2020032601786_c.pdf)

四海之核數師安永會計師事務所已根據香港審閱工作準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」並參照香港會計師公會頒佈之實務說明第 750 號「根據香港上市規則就非常重大出售事項審閱財務資料」審閱四海截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務資料(如四海全年業績公佈第 15 至 35 頁所載)。

A. 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

未經審核備考財務資料之編製基準

隨附世紀城市集團之未經審核備考財務資料乃根據上市規則第4.29段編製，以供說明完成該等交易對世紀城市集團財務資料之影響。

世紀城市集團之未經審核備考綜合財務狀況表乃根據世紀城市集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表編製，並已作出下文所載附註所述之直接歸因於該等交易之備考調整，以說明該等交易對世紀城市集團財務狀況的影響，猶如該等交易已於二零一九年十二月三十一日進行。

世紀城市集團的未經審核備考綜合損益表乃根據截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合損益表編製，並已作出下文附註所述之備考調整，以說明該等交易對本集團業績的影響，猶如該等交易已於二零一九年一月一日進行。世紀城市集團的未經審核備考綜合現金流量表乃根據截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量表編製，並已作出下文附註所述之備考調整，以說明該等交易對本集團現金流量的影響，猶如該等交易已於二零一八年一月一日進行。編製該等調整以反映下文所載附註所述之直接歸因於該等交易且與附有事實理據的未來事件或決定無關的該等交易的影響。

董事編製之未經審核備考財務資料僅供說明之用及乃基於數項假設、估計、不確定因素及現時可得之資料。由於其假設性質，未經審核備考財務資料未必可真實反映倘該等交易已於二零一九年十二月三十一日或任何未來日期完成情況下世紀城市集團之財務狀況或倘該等交易已於二零一九年一月一日或任何未來日期完成情況下世紀城市集團之財務表現或倘該等交易已於二零一八年一月一日或任何未來日期完成情況下世紀城市集團之現金流量。

未經審核備考財務資料應與世紀城市集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之已刊發全年業績公佈、截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報所載其財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

## 附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

於二零一九年十二月三十一日世紀城市集團之未經審核備考綜合財務狀況表

	於 二零一九年 十二月 三十一日 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	首項四海 股份轉讓及 AMTD首項 收購事項 (附註3) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註4) 港幣百萬元	第二項四海 股份轉讓 及AMTD 第三項 收購事項 (附註5) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	8,683.2	-	-	-	8,683.2
投資物業	3,577.6	-	-	-	3,577.6
使用權資產	14,391.2	-	-	-	14,391.2
發展中物業	1,772.1	-	-	-	1,772.1
於聯營公司之投資	583.1	-	-	-	583.1
指定為按公平值 計入其他 全面收益之 金融資產	-	374.0 (a)	400.0 (d)	626.1 (a)	1,400.1
按公平值計入損益 之金融資產	901.3	-	-	-	901.3
應收貸款	228.6	-	-	-	228.6
應收融資租賃款項	8.2	-	-	-	8.2
應收賬項、按金及 預付款項	323.1	-	-	-	323.1
遞延稅項資產	47.5	-	-	-	47.5
其他資產	0.2	-	-	-	0.2
商譽	261.0	-	-	-	261.0
商標	610.2	-	-	-	610.2
其他無形資產	2.0	-	-	-	2.0
<b>非流動總資產</b>	<b>31,389.3</b>	<b>374.0</b>	<b>400.0</b>	<b>626.1</b>	<b>32,789.4</b>
<b>流動資產</b>					
發展中物業	3,682.4	-	-	-	3,682.4
待售物業	5,904.4	-	-	-	5,904.4
存貨	74.2	-	-	-	74.2
應收貸款	477.7	-	(167.3) (b)	-	310.4
應收融資租賃款項	13.0	-	-	-	13.0
應收賬項、按金及 預付款項	706.2	-	(267.2) (b) 14.6 (a)	-	453.6
按公平值計入損益 之金融資產	1,657.3	-	-	-	1,657.3

附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	於 二零一九年 十二月 三十一日 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	首項四海 股份轉讓及 AMTD首項 收購事項 (附註3) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註4) 港幣百萬元	第二項四海 股份轉讓 及AMTD 第三項 收購事項 (附註5) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
衍生金融工具	3.1	-	-	-	3.1
可收回稅項	9.5	-	-	-	9.5
受限制之現金	439.2	-	-	-	439.2
已抵押定期存款及 銀行結存	357.5	-	-	-	357.5
定期存款	876.5	-	-	-	876.5
現金及銀行結存	1,313.3	-	(0.4) (b)	-	1,302.9
			(10.0) (c)		
<b>流動總資產</b>	<b>15,514.3</b>	<b>-</b>	<b>(430.3)</b>	<b>-</b>	<b>15,084.0</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬項及費用	(912.5)	-	0.5 (b)	-	(912.0)
合約負債	(1,252.7)	-	-	-	(1,252.7)
租賃負債	(31.4)	-	-	-	(31.4)
已收按金	(83.6)	-	10.0 (c)	-	(73.6)
附息之銀行債項	(2,482.5)	-	-	-	(2,482.5)
應付稅項	(190.5)	-	19.2 (b)	-	(171.3)
<b>流動總負債</b>	<b>(4,953.2)</b>	<b>-</b>	<b>29.7</b>	<b>-</b>	<b>(4,923.5)</b>
<b>流動資產淨值</b>	<b>10,561.1</b>	<b>-</b>	<b>(400.6)</b>	<b>-</b>	<b>10,160.5</b>
<b>扣除流動負債後總資產</b>	<b>41,950.4</b>	<b>374.0</b>	<b>(0.6)</b>	<b>626.1</b>	<b>42,949.9</b>
<b>非流動負債</b>					
應付賬項及已收按金	(87.8)	-	-	-	(87.8)
租賃負債	(37.9)	-	-	-	(37.9)
附息之銀行債項	(15,365.2)	-	-	-	(15,365.2)
其他債項	(2,716.7)	-	-	-	(2,716.7)
遞延稅項負債	(1,913.1)	-	-	-	(1,913.1)
<b>非流動總負債</b>	<b>(20,120.7)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(20,120.7)</b>
<b>資產淨值</b>	<b>21,829.7</b>	<b>374.0</b>	<b>(0.6)</b>	<b>626.1</b>	<b>22,829.2</b>

附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	於 二零一九年 十二月 三十一日 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	首項四海 股份轉讓及 AMTD首項 收購事項 (附註3) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註4) 港幣百萬元	第二項四海 股份轉讓 及AMTD 第三項 收購事項 (附註5) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 財務狀況表 港幣百萬元
<b>股本</b>					
<b>母公司股份持有人</b>					
<b>應佔股本</b>					
已發行股本	320.4	-	-	-	320.4
儲備	8,685.5	174.4 (c)	56.7 (b) (71.9) (b) 14.6 (a) 0.3 (e)	291.6 (c)	9,151.2
	<u>9,005.9</u>	<u>174.4</u>	<u>(0.3)</u>	<u>291.6</u>	<u>9,471.6</u>
永續證券	1,732.9	-	-	-	1,732.9
非控權權益	11,090.9	199.6 (b)	(0.3) (e)	334.5 (b)	11,624.7
	<u>21,829.7</u>	<u>374.0</u>	<u>(0.6)</u>	<u>626.1</u>	<u>22,829.2</u>

## 附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

世紀城市集團之未經審核備考綜合損益表

	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	首項四海 股份轉讓及 AMTD首項 收購事項 (附註6) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD第二項 收購事項 (附註7) 港幣百萬元	酒店權益 出售事項 (附註8) 港幣百萬元	第二項四海 股份轉讓及 AMTD第三項 收購事項 (附註9) 港幣百萬元	世紀城市集團之 未經審核備考 綜合損益表 港幣百萬元
收入	2,908.2	—	—	—	—	2,908.2
銷售成本	(1,605.3)	—	—	—	—	(1,605.3)
毛利	1,302.9	—	—	—	—	1,302.9
其他收入及收益(淨額)	222.0	—	(64.5) (b)	—	—	157.5
投資物業之公平值虧損 (淨額)	(78.8)	—	—	—	—	(78.8)
按公平值計入損益之金融 資產所得公平值收益 (淨額)	149.7	—	—	—	—	149.7
出售附屬公司之 收益/(虧損)	491.4	—	(21.1) (c)	(491.4) (a) 491.4 (b)	—	470.3
待售物業之減值虧損	(13.5)	—	—	—	—	(13.5)
物業銷售及推廣之費用	(80.1)	—	—	—	—	(80.1)
行政費用	(421.7)	—	14.6 (a)	0.1 (a)	—	(407.0)
<b>減除折舊及攤銷前</b>						
經營業務盈利	1,571.9	—	(71.0)	0.1	—	1,501.0
折舊及攤銷	(659.5)	—	—	—	—	(659.5)
經營業務盈利	912.4	—	(71.0)	0.1	—	841.5
融資成本	(576.2)	—	—	1.5 (a)	—	(574.7)
應佔聯營公司之盈利及虧損	17.2	—	—	—	—	17.2
除稅前盈利	353.4	—	(71.0)	1.6	—	284.0
所得稅	(27.4)	—	16.0 (b)	—	—	(11.4)
予母公司股份持有人 及非控權權益 分佔前年內盈利	326.0	—	(55.0)	1.6	—	272.6
應佔：						
母公司股份持有人	174.9	3.9	(23.6) (d)	0.8 (c)	6.6	162.6
非控權權益	151.1	(3.9)	(31.4) (d)	0.8 (c)	(6.6)	110.0
	326.0	—	(55.0)	1.6	—	272.6

## 附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

世紀城市集團之未經審核備考綜合現金流量表

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註10) 港幣百萬元	酒店權益 出售事項 (附註11) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
<b>經營業務之現金流量</b>				
除稅前盈利	547.4	(21.1) (b)	491.4 (b)	1,017.7
調整於：				
融資成本	436.0	—	—	436.0
應佔聯營公司盈利及虧損	2.3	—	—	2.3
利息收入	(190.5)	—	—	(190.5)
折舊及攤銷	594.6	—	—	594.6
股息收入	(24.9)	—	—	(24.9)
出售物業、廠房及設備項目 之虧損(淨額)	1.2	—	—	1.2
投資物業之公平值收益	(191.7)	—	—	(191.7)
重新分類待售物業為投資物業 之公平值虧損	0.7	—	—	0.7
撇銷物業、廠房及設備項目	1.2	—	—	1.2
撥回應收貸款之減值	(0.1)	—	—	(0.1)
業務往來客戶應收賬項減值	2.9	—	—	2.9
撥回業務往來客戶應收賬項 之減值	(0.2)	—	—	(0.2)
撇銷應收貸款	0.2	—	—	0.2
按公平值計入損益之金融資產 所得公平值虧損(淨額)	242.2	—	—	242.2
出售附屬公司之虧損/(收益)	—	21.1 (b)	(491.4) (b)	(470.3)
	1,421.3	—	—	1,421.3
添置發展中物業	(1,573.0)	—	—	(1,573.0)
待售物業之減額	2,291.2	—	—	2,291.2
待售飛機之減額	70.9	—	—	70.9
按公平值計入損益之 金融資產之增額	(641.3)	—	—	(641.3)
衍生金融工具之增額	(3.0)	—	—	(3.0)
存貨之減額	0.9	—	—	0.9

附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註10) 港幣百萬元	酒店權益 出售事項 (附註11) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
應收賬項、按金及預付款項之減額	141.6	—	—	141.6
已收融資租賃	45.8	—	—	45.8
受限制之現金之減額	63.9	—	—	63.9
應付賬項及費用之增額	44.9	—	(32.0) (a)	12.9
合約負債之減額	(2,363.2)	—	—	(2,363.2)
已收按金之減額	(11.0)	—	—	(11.0)
經營業務所用之現金	(511.0)	—	(32.0)	(543.0)
已收上市投資股息	19.0	—	—	19.0
已收利息	90.6	—	—	90.6
已收融資租賃之利息	9.3	—	—	9.3
已付香港利得稅	(66.0)	—	—	(66.0)
已付海外稅項	(6.4)	—	—	(6.4)
經營業務所用現金流量淨額	(464.5)	—	(32.0)	(496.5)
<b>投資活動之現金流量</b>				
收購非業務性質之附屬公司	(256.2)	—	—	(256.2)
購入按攤銷成本列賬之金融資產	(1,116.5)	—	—	(1,116.5)
購入按公平值計入損益之金融資產	(263.0)	—	—	(263.0)
贖回按攤銷成本列賬之金融資產				
所得款項	803.2	—	—	803.2
應收貸款增額/(減額)	(193.6)	177.7 (a)	—	(15.9)
添置投資物業	(64.6)	—	—	(64.6)
出售附屬公司	—	—	270.4 (c)	270.4



附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註10) 港幣百萬元	酒店權益 出售事項 (附註11) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
出售物業、廠房及設備項目所得 款項	6.3	—	—	6.3
購入物業、廠房及設備項目	(811.8)	—	131.2 (a)	(680.6)
已付投資按金	(201.4)	201.4 (a)	—	—
聯營公司還款	13.8	—	—	13.8
酒店控股集團還款	—	—	112.0 (a)	112.0
已收利息	62.4	—	—	62.4
已收非上市投資股息	5.9	—	—	5.9
受限制之現金之增額	(0.8)	—	—	(0.8)
已抵押定期存款及銀行結存之增額	526.4	—	—	526.4
原定到期超過三個月之定期存款之 增額	(10.0)	—	—	(10.0)
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>	<b>(1,499.9)</b>	<b>379.1</b>	<b>513.6</b>	<b>(607.2)</b>
<b>融資活動之現金流量</b>				
提取新銀行貸款	6,600.5	—	(211.2) (a)	6,389.3
償還銀行貸款	(3,125.7)	—	—	(3,125.7)
其他債項之減額	(1,952.3)	—	—	(1,952.3)
支付貸款及其他成本	(74.5)	—	—	(74.5)
已付利息	(523.3)	—	—	(523.3)
已付股息	(76.9)	—	—	(76.9)
已付非控權權益股息	(210.6)	—	—	(210.6)
非控權權益之注資	6.2	—	—	6.2
向非控權權益作出分派	(9.8)	—	—	(9.8)
收購上市附屬公司之非控權權益	(20.3)	—	—	(20.3)
出售附屬公司權益所得款項	2.0	—	—	2.0
向永續證券持有人作出分派	(114.8)	—	—	(114.8)
<b>融資活動所得現金流量</b>	<b>500.5</b>	<b>—</b>	<b>(211.2)</b>	<b>289.3</b>

附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 世紀城市集團 (附註1) 港幣百萬元	CIDL 出售事項及 AMTD 第二項 收購事項 (附註10) 港幣百萬元	酒店權益 出售事項 (附註11) 港幣百萬元	世紀城市 集團之 未經審核 備考綜合 現金流量表 港幣百萬元
現金及現金等值項目之減額淨額	(1,463.9)	379.1	270.4	(814.4)
年始之現金及現金等值項目	4,343.2	—	—	4,343.2
外匯兌換率變動之影響(淨額)	(50.8)	—	—	(50.8)
年終之現金及現金等值項目	<u>2,828.5</u>	<u>379.1</u>	<u>270.4</u>	<u>3,478.0</u>
現金及現金等值項目結存之分析				
於綜合財務狀況表之現金及現金等值 項目	2,838.5	379.1	270.4	3,488.0
原到期於存放起計超過三個月之 無抵押定期存款	(10.0)	—	—	(10.0)
於綜合現金流量表之現金及現金等值 項目	<u>2,828.5</u>	<u>379.1</u>	<u>270.4</u>	<u>3,478.0</u>

附註：

- (1) 世紀城市集團於二零一九年十二月三十一日之綜合財務狀況表及世紀城市集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合損益表乃摘錄自世紀城市日期為二零二零年三月二十六日之全年業績公佈。世紀城市集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合現金流量表乃摘錄自世紀城市日期為二零一九年三月二十六日之年報。
- (2) 概無於二零一九年十二月三十一日之酒店權益收購事項對未經審核備考綜合財務狀況表之備考影響，原因是其已於二零一九年十二月三十一日完成。
- (3) 就未經審核備考綜合財務狀況表而言，於二零一九年十二月三十一日，首項四海股份之公平值假設為港幣374,000,000元，此與AMTD首項股份之公平值相若。以下各項指於二零一九年十二月三十一日有關首項四海股份轉讓及AMTD首項收購事項之調整：
  - (a) 確認AMTD首項股份為透過出售首項四海股份所得款項收購之按公平值計入其他全面收益之金融資產；

## 附錄六 世紀城市集團之未經審核備考財務資料

- (b) 於首項四海股份轉讓於二零一九年十二月三十一日完成後非控權權益之賬面值增加；
- (c) 於二零一九年十二月三十一日完成後，於資本儲備確認之AMTD首項股份之公平值超出非控權權益之賬面值增幅之部分。

董事認為，由於AMTD首項收購事項及首項四海股份轉讓為股份相關交易之一部分，故將AMTD首項收購事項及首項四海股份轉讓入賬猶如彼等為一項單一交易屬適當。

- (4) 就本未經審核備考綜合財務狀況表而言，於二零一九年十二月三十一日，AMTD第二項股份之公平值假設於二零一九年十二月三十一日為港幣400,000,000元。以下各項指於二零一九年十二月三十一日有關CIDL出售事項(假設北京富利將包括在CIDL集團之內)及AMTD第二項收購事項之調整：

- (a) 撥回截至二零一九年十二月三十一日止年度就應收遠成物流之其他款項作出之減值撥備。
- (b) 於CIDL出售事項完成後終止確認CIDL集團之資產及負債及出售CIDL集團之虧損確認計算如下：

	港幣百萬元	港幣百萬元
CIDL代價		400.0
所出售之資產淨額：		
應收貸款	(167.3)	
應收賬項、按金及預付款項	(267.2)	
現金及銀行結餘	(0.4)	
應付賬項及費用	0.5	
應付稅項	19.2	
		(415.2)
所解除之兌匯平衡儲備		(56.7)
CIDL出售事項之備考虧損		<u>(71.9)</u>

備考調整將不會對世紀城市集團之綜合損益表產生任何持續影響。CIDL出售事項之實際收益／虧損可能有別於上述金額及視乎於CIDL出售事項完成日期CIDL集團資產及負債之賬面值及AMTD第二項股份之公平值而定。

- (c) 終止確認CIDL買方於二零一九年十二月三十一日根據CIDL出售協議收取及用作結算收購AMTD第二項股份部分代價之按金；
- (d) 確認AMTD第二項股份為按公平值計入其他全面收益之金融資產(與CIDL代價一併收購)；及

(e) 非控權權益應佔盈利或虧損及其他全面收益之影響。

董事認為，由於AMTD第二項收購事項及CIDL出售事項為CIDL相關交易之一部分，故將AMTD第二項收購事項及CIDL出售事項入賬猶如彼等為一項單一交易屬適當。

(5) 就本未經審核備考綜合財務狀況表而言，AMTD第三項股份之公平值假設為港幣626,100,000元，此與第二項四海股份於二零一九年十二月三十一日之公平值相若。以下各項指於二零一九年十二月三十一日對第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項作出之調整：

(a) 確認AMTD第三項股份為按公平值計入其他全面收益之金融資產（與第二項四海股份轉讓一併收購）；

(b) 於第二項四海股份轉讓完成後之非控股權益之賬面值增加；

(c) 於二零一九年十二月三十一日完成後，於資本儲備確認之AMTD第三項股份之公平值超出非控權權益價值之增額之部分。

(6) 該調整指假設首項四海股份轉讓及AMTD首項出售事項已於二零一九年一月一日完成非控權權益應佔年內盈利或虧損。

(7) 就本未經審核備考財務資料而言，於二零一九年一月一日，AMTD第二項股份之公平值已假設為港幣400,000,000元。以下各項指有關CIDL出售事項（假設北京富利將包括在CIDL集團之內）及AMTD第二項收購事項（假設已於二零一九年一月一日完成）之調整：

(a) 撥回截至二零一九年十二月三十一日止年度就應收遠成物流之其他款項作出之減值撥備；

(b) 排除CIDL集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之業績；

(c) 確認出售CIDL集團之備考虧損，其乃計算如下：

	港幣百萬元
CIDL代價	400.0
CIDL於二零一九年一月一日之資產淨值	(377.9)
所解除之兌匯平衡儲備	(43.2)
	<u>          </u>
出售CIDL集團之備考虧損	<u><u>(21.1)</u></u>

備考調整將不會對世紀城市集團之綜合損益表產生任何持續影響。出售CIDL之實際收益／虧損可能有別於上述金額及視乎於CIDL出售事項完成日期CIDL集團資產及負債之賬面值及AMTD第二項股份之公平值而定。

- (d) 非控權權益及母公司股份持有人應佔盈利或虧損之影響。
- (8) 以下各項指與酒店權益出售事項有關之調整，其乃假設有關於出售事項已於二零一九年一月一日完成：
- (a) 排除酒店控股集團之業績及於截至二零一九年十二月三十一日止年度確認之出售酒店控股集團之收益；
- (b) 確認出售酒店控股集團之收益，猶如酒店權益出售事項已於二零一九年一月一日完成。董事假設酒店控股集團內之該酒店之建設於二零一九年一月一日竣工及酒店控股集團於二零一九年一月一日資產淨值之賬面值與酒店控股集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值之賬面值相若。因此，出售酒店控股集團之收益並無變動，猶如已於二零一九年一月一日完成。
- (c) 非控權權益應佔盈利或虧損之影響。
- (9) 該調整指假設第二項四海股份轉讓及AMTD第三項收購事項已於二零一九年一月一日完成非控權權益應佔之年內盈利或虧損。
- (10) 以下各項指有關CIDL出售事項(假設北京富利將包括在CIDL集團之內)之調整，其乃假設有關於出售事項已於二零一八年一月一日完成：
- (a) 排除CIDL集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金流量；
- (b) 出售CIDL集團之備考虧損為港幣21,100,000元，此與上文附註7相同；
- (11) 以下各項指與酒店權益出售事項有關的調整，其乃假設有關於出售事項已於二零一八年一月一日完成：
- (a) 排除酒店控股集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金流量；
- (b) 確認出售酒店控股集團之收益，猶如酒店權益出售事項已於二零一八年一月一日完成。董事假設酒店控股集團內之該酒店之建設已於二零一八年一月一日竣工及酒店控股集團於二零一八年一月一日之資產淨值之賬面值與酒店控股集團於二零一九年十二月三十一日之資產淨值之賬面值相若。因此，出售酒店控股集團之收益並無變動，猶如已於二零一八年一月一日完成。
- (c) 酒店權益出售代價乃假設已悉數收取。

以下為申報會計師安永會計師事務所(香港執業會計師)就世紀城市集團之備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。

### B. 獨立申報會計師就編製備考財務資料而發出的核證報告



香港中環添美道1號  
中信大廈 22樓

致世紀城市國際控股有限公司董事

吾等已完成核證工作，以對世紀城市國際控股有限公司(「貴公司」)董事(「董事」)所編製有關 貴公司及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的備考財務資料作出匯報，僅供說明用途。備考財務資料包括於二零一九年十二月三十一日之未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一九年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益表、截至二零一八年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合現金流量表及相關附註，載於 貴公司所刊發日期為二零二零年三月三十一日之通函(「通函」)第VI-1至VI-12頁(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於通函第VI-1至VI-12頁載述。

董事已編製未經審核備考財務資料以說明(i)出售四海國際集團有限公司(「四海」)220,000,000股現有普通股；(ii)收購5,674,000股AMTD International Inc.(「AMTD」)A類普通股；(iii)出售四海國際發展有限公司全部股權；(iv)收購6,069,000股AMTD A類普通股；(v)出售於Dense Globe Investments Limited 50%股權；(vi)出售368,320,000股現有四海普通股；及(vii)收購9,500,000股AMTD A類普通股(統稱為「該等交易」)對(i)本集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況(猶如該等交易已於二零一九年十二月三十一日進行)；(ii)本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合財務表現(猶如該等交易已於二零一九年一月一日進行)；及(iii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合現金流量(猶如該等交易已於二零一八年一月一日進行)的影響。作為此過程之一部分，有關本集團財務狀況及財務表現之資料已由董事摘錄自日期為二零二零年三月二十六日之全年業績公佈所載本集團之財務報表。有關本集團現金流量之資料乃由董事摘錄自日期為二零一九年三月二十六日之年報所載本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

### 董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事須負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的會計指引(「會計指引」)第7號編製備考財務資料以供載入投資通函編製未經審核備考財務資料。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規定，該守則基於誠信、客觀、專業勝任能力及應有的謹慎、保密及專業行為的基本原則而制定。

本所應用香港質量控制準則第1號進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務委聘的公司的質量控制，因此設有一套全面的質量控制制度，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用法律及法規要求的書面政策及程序。

### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而發出的任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作進行有關工作。此準則規定申報會計師規劃並執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就是項工作而言，吾等並不負責就編製未經審核備考財務資料採用的任何過往財務資料更新或重新發表任何報告或意見，且吾等於是項工作過程中亦不會對編製未經審核備考財務資料採用的財務資料進行審核或審閱。

通函載入未經審核備考財務資料的目的，僅供說明該等交易對貴集團的未經調整財務資料的影響，猶如該等交易已於選定說明該影響的較早日期進行。因此，吾等並不保證該等交易的實際結果會與所呈列者相同。

合理核證工作旨在對未經審核備考財務資料是否已按照適用準則妥為編製作出報告，涉及採取程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否為呈列該等交易直接產生的重大影響提供合理依據，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關備考調整是否已對該等準則產生適當影響；及
- 未經審核備考財務資料是否反映對未經調整財務資料恰當應用該等調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮申報會計師對 貴集團性質、與編製未經審核備考財務資料有關的該等交易以及其他相關工作情況的了解。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等所取得的憑證屬充分恰當，能夠為吾等的意見提供基礎。

### 意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 有關調整就根據上市規則第 4.29 (1) 段披露的未經審核備考財務資料而言屬適當。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

謹啟

二零二零年三月三十一日



以下為獨立估值師萊坊測量師行有限公司就該物業於2019年12月31日之估值的估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



萊坊測量師行有限公司

香港灣仔

港灣道6-8號

瑞安中心4樓

敬啟者：

位於香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之酒店發展項目(「該物業」)之估值

吾等遵照世紀城市國際控股有限公司(下稱「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱為「貴集團」)之指示，對該物業進行估值，吾等確認吾等曾作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要之有關進一步資料，以向閣下提供吾等對該物業猶如於2019年12月31日(「估值日」)為已竣工並準備酒店業務之市值之意見作公開披露之用。吾等之估值乃由具相關經驗之合資格估值師以獨立估值師身份進行並以公正專業之方式編製。

#### 估值基準

於達致吾等對市值之意見時，吾等遵照香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(2017年版)》及皇家特許測量師學會(「皇家特許測量師學會」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則(2017年)》。根據上述準則，市值之定義如下：

「自願買方與自願賣方在適當市場推廣後基於公平原則，雙方在知情、審慎及自願之情況下於估值日買賣資產或負債之估計金額。」

市值乃所估算資產或負債之價值，當中並不計及買賣(或交易)成本，亦無抵銷任何附帶稅項或潛在稅項。

此外，市值乃賣方可於估值日在市場上合理取得之最佳價格，亦為買方可於估值日在市場上合理取得之最優惠價格。此估計尤其不包括因特別條款或情況(例如非典型融資、售後租回安排、與出售有關之任何人士所授予之特殊代價或優惠，或任何僅向特定擁有人或買家提供之估值元素)而升值或貶值之估算價格。

吾等之估值已遵守香港測量師學會頒佈之《香港測量師學會估值準則(2017年版)》、皇家特許測量師學會頒佈之《皇家特許測量師學會估值－全球準則(2017年)》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章所載之規定。

吾等之估值以該物業之100%租賃權益作基準。

### 估值方法

於吾等之估值中，吾等已參考可資比較市場交易利用市場法對該物業進行估值。吾等亦已透過估計經營盈利淨額資本化相互審核估值。吾等對該物業之估值部分為可轉讓商譽、裝置、裝修、傢俬、傢具陳設及設備。在考慮該物業之估值時，吾等已計及估計客房收入、餐飲收入、其他收入、開支、經營業務成本、經營業務毛利、租金、利率、保險及其他相關資料。吾等已就酒店的傢具陳設、裝置及裝修之定期替換及翻新計提撥備。

### 估值假設及條件

吾等之估值受限於以下假設及條件：

#### 業權文件及產權負擔

吾等已透過土地註冊處取得土地查冊記錄，合理審慎調查該物業之業權，倘土地註冊處未能提供有關記錄，吾等則參考業權文件或所獲提供之其他業權文件。然而，吾等並無查核文件正本，以核實有關業權或證實任何未有載於吾等獲提供之業權文件副本之修訂是否存在。然而，吾等不會就吾等對該等資料之任何詮釋承擔責任，該責任屬貴公司法律顧問的責任範圍內。吾等於估值已假設業權良好及可於市場上出售，且所有文件均已妥善地編備。吾等亦已假設該物業並不受限於任何不尋常或繁重之契諾、限制、產權負擔或支銷。

#### 出售成本及負債

吾等之報告並無考慮該物業之任何押記、按揭或欠款，以及在進行銷售時可能產生之任何開支或稅項。

### 資料來源

吾等很大程度上依賴 貴集團提供之資料。吾等接納所獲提供關於計劃審批、法定通告、地役權、年期、已審托建築規劃、樓面面積、房間數目等事宜以及所有其他有關事宜之意見。吾等並無核實 閣下、閣下之代表或 閣下之法律或專業顧問或該物業之任何(或任何明顯)佔用人向吾等所提供(不論為以書面或口頭方式)或業權登記冊上所載與該物業有關之任何資料(包括其譯本)是否正確。吾等假設有關資料為完備及正確。

### 視察

吾等已視察該物業之外部及在可能情況下視察可進入之內部。合資格估值師黃嘉詠女士(MRICS MHKIS RICS 註冊估值師)已於2020年2月20日對該物業進行視察。

### 將予估值之該物業之識別資料

吾等已採取合理謹慎態度及技巧以確保該物業為吾等所視察及載於吾等估值報告內之該物業。倘物業地址或將估值之該物業範圍存在分歧，則 閣下應於指示或緊隨接獲吾等之報告後提請吾等注意。

### 物業保險

吾等對該物業進行估值時已假設該物業在所有方面均可就所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及正常水位上升)按一般商業可接受保費投保。

### 地盤範圍

吾等未能確切劃定該物業之範圍，亦未能進行詳細之地盤測量以核實該物業地盤面積是否正確。儘管如此，吾等在編製估值時乃基於政府記錄所得之該物業地盤面積。

### 面積及樓齡

於吾等之估值中，吾等已依賴吾等獲提供之面積。否則，尺寸及面積將根據計劃計量及根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適當)計算，並參照所援引資料來源以合理近似值呈列。

吾等亦假設吾等獲提供之文件所示樓面面積、量度及尺寸屬正確及僅為近似值。吾等估算之樓齡僅供指示用途。

### 結構及設施狀況

吾等並無對該物業進行任何結構測量或設施測試或安排任何調查以確定該物業之興建過程有否使用任何有害物料。因此，吾等之估值已按該物業之設施(包括但不限於排水渠、水路或水道、總水管、下水道、電纜、電線管道及其他公用設施等)已獲得批准及相連，且設施運作正常之基準進行。

### 土地狀況

吾等已假設並無未被發現之不良土地或土壤狀況，且該物業地盤之承重質素足以支撐已經或將會於其上興建之樓宇；且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等之估值乃基於不會就此產生額外開支或延誤而編製。

### 環境事宜

吾等並非環境專家，故吾等並無對地盤或樓宇進行任何科學調查，以確立是否存在任何或其他形式之環境污染，吾等亦無查閱公開資料以尋找過往可能識別潛在污染之活動憑證。由於並無進行適當調查，且並無明顯理由懷疑出現潛在污染，故吾等在編製估值時已假設該物業未受影響。當懷疑或確認存在污染，但仍未進行充分調查及知會吾等前，該估值將仍然有效。

### 遵守相關條例及規例

據 貴集團所告知，該物業已獲發佔用許可證及該物業之酒店牌照目前正申請中。於吾等之估值中，吾等假設酒店牌照可獲發及該物業可作為酒店按持續經營基於妥當地營運。

除另有說明外，吾等假設該物業之興建、佔用及使用已完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知。除另有說明外，吾等進一步假設已取得本報告所依據就使用該物業所需之任何及一切牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權。

**備註**

於吾等之估值中，萊坊已根據吾等於估值日可取得之資料及數據編製估值。儘管目前市場受各種政策及規例所影響，惟社會動蕩之複雜性增加、國際間貿易方面之緊張關係、近期爆發新型冠狀病毒之地區健康問題，預計將為房地產市場帶來額外波動。貴公司須明白地區健康問題、政策導向、按揭要求、社會及國際間之緊張關係可能會出現即時轉變，且除典型市場變化外，亦會對房地產市場造成大範圍影響。因此，於估值日後出現之任何市場波動、政策、地緣政治及社會變動或其他出乎意料之情況均可能對該物業之價值造成影響。

**貨幣**

除另有指明外，本估值報告內所有貨幣數字均以港元計值。

**面積轉換**

本報告內之面積轉換如下：

1平方米 = 10.764平方呎

隨函附奉吾等之估值報告。

此致

世紀城市國際控股有限公司

香港

銅鑼灣

怡和街68號11樓

董事會 台照

代表

萊坊測量師行有限公司

董事，估價及諮詢部

黃嘉詠

MRICS MHKIS RICS 註冊估值師

謹啟

執行董事，估價及諮詢部主管

林浩文

FRICS FHKIS RPS(GP) RICS 註冊估值師

2020年3月31日

附註：林浩文先生為合資格估值師，於中華人民共和國、香港、澳門及亞太區市場研究、估值及諮詢方面擁有逾20年之豐富經驗。

黃嘉詠女士為合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾14年經驗。

## 估值

## 持作酒店運營之物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於2019年12月31日之市值
香港上環文咸西街5至7號及永樂街169至171號之酒店發展項目	該物業為一於2019年11月竣工處於香港島上環之酒店發展項目，距離港澳客輪碼頭10分鐘步行路程。	酒店發展項目之佔用許可已於2019年11月19日獲授出。該物業已竣工及目前空置。根據貴集團之意見，其正在申請酒店牌照及預期將於2020年6月30日前獲得酒店牌照。	1,200,000,000 港元 (拾貳億港元)
內地段1072號餘段、內地段1072號A分段第1小分段餘段以及內地段1072號A分段餘段	該物業位於文咸西街北側及永樂街南側，周邊環繞綜合商業/住宅發展項目、辦公室、酒店及舊式唐樓。  該物業設計建造為32層之酒店，總建築面積約56,361平方呎(5,236.1平方米)，提供98間客房及套房(可容納162個獨立房間)。根據貴集團之意見，酒店計劃於2020年第二季度開業運營。  內地段1072號餘段、內地段1072號A分段第1小分段餘段以及內地段1072號A分段餘段根據政府租約持有，自1842年9月26日起為期999年，年租金約74港元。		

## 附註：

- (1) 根據自土地註冊處獲得之記錄，於估值日，該物業之註冊擁有人為 貴公司之聯屬公司「遠亨發展有限公司」。
- (2) 於估值日，該物業受限於下列主要產權負擔：
  - a. 港島西及南區地政處專員於2011年7月6日頒發之厭惡性行業牌照，登記於契約備忘錄第11122801660189號(關於內地段1072號餘段、內地段1072號A分段第1小分段以及內地段1072號A分段餘段)；
  - b. 以東亞銀行有限公司為受益人訂立之債權證及抵押，登記於日期為2012年2月7日之契約備忘錄第12020802240492號，以獲取一般銀行融資(包括但不限於本金總額達285,000,000港元之定期貸款融資，須受遠亨發展有限公司(作為借款人)及東亞銀行有限公司(作為貸款人)訂立之日期為2012年2月7日之貸款協議所述條款及條件規限)之所有款項、相關利息及就此應付之一切其他款項；

- c. 以東亞銀行有限公司為受益人訂立之債權證及抵押之補充，登記於日期為2015年5月29日之契約備忘錄第15061202760193號，以獲取一般銀行融資之所有款項；及
  - d. 以東亞銀行有限公司為受益人訂立之債權證及抵押之第二份補充，登記於日期為2018年10月10日之契約備忘錄第18102202120830號，以獲取一般銀行融資之所有款項。
- (3) 於估值日，該物業所處區域根據日期為2019年8月9日展示之西營盤及上環(港島規劃區第3區)分區計劃大綱草圖第S/H3/33號規劃為「商業」用途。
- (4) 於吾等之估值過程中，吾等已作出整體可能對吾等之估值產生重大影響之若干假設，該等假設如下：
- a. 該物業歸屬於註冊擁有人，並可由註冊擁有人不受任何限制地完全發展、轉讓、按揭、佔用及營運；
  - b. 根據發展計劃，該物業將建設為酒店；
  - c. 已自相關政府當局取得一切所需批准、許可及同意，包括規劃批准、樓宇規劃批准、建設許可等，且運營酒店發展項目並無嚴苛條件及拖延；及
  - d. 吾等假定酒店發展項目於竣工時處於合理狀態，配備合適的家具、裝置及設備，準備妥當可供酒店正常運營。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則以提供有關世紀城市的資料，董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及所信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事宜導致本通函中的任何聲明具誤導成分。

## 2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，世紀城市之董事及最高行政人員於世紀城市或世紀城市任何相聯法團(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以下權益及淡倉(如有)，該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會世紀城市及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條記錄於規定存置之名冊內；或按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」)，以其他方式知會世紀城市及聯交所：

世紀城市/ 相聯法團名稱	董事姓名	持有股份類別	所持股份數目			總計(佔於 最後實際可行 日期已發行 股份概約 百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
1. 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	1,880,412,770 (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%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	4,000	-	-	4,000 (0.000%)
2. 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%)
	吳季楷先生	普通股(已發行)	176,200	-	-	176,200 (0.02%)



世紀城市/ 相聯法團名稱	董事姓名	持有股份類別	所持股份數目			總計(佔於 最後實際可行 日期已發行 股份概約 百分率)
			個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
	范統先生	普通股(已發行)	556	-	-	556 (0.000%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	50,185	-	-	50,185 (0.005%)
3. 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%)
	梁蘇寶先生	普通股(已發行)	200	-	-	200 (0.000%)
4. 四海	羅旭瑞先生	普通股				
		(i) (已發行)	-	3,084,174,716 (附註 e 及 ac)	-	3,084,174,716
		(ii) (未發行)	-	5,024,058,784 (附註 f)	-	5,024,058,784
						總計： 8,108,233,500 (183.70%)
		優先股(已發行)	-	2,345,487,356 (附註 f)	-	2,345,487,356 (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%)
5. 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%)
6. 8D International (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1,000 (附註 h)	-	1,000 (100%)
7. 8D Matrix Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	2,000,000 (附註 i)	-	2,000,000 (100%)
8. 八端國際有限公司	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	500,000 (附註 j)	-	500,000 (100%)
9. 8D International (China) Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 k)	-	1 (100%)

		所持股份數目					總計(佔於 最後實際可行 日期已發行 股份概約 百分率)
世紀城市/ 相聯法團名稱	董事姓名	持有股份類別	個人權益	公司權益	家族/ 其他權益		
10. Century Digital Communications (BVI) Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 l)	-	1 (100%)	
11. Century Digital Communications Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	2 (附註 m)	-	2 (100%)	
12. Century Digital Enterprise Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	100 (附註 n)	-	100 (100%)	
13. Century Digital Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	3 (附註 o)	-	3 (100%)	
14. Century Digital Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	49,968 (附註 p)	-	49,968 (99.94%)	
15. China Noble Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 q)	-	1 (100%)	
16. Full Range Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	10,000 (附註 r)	-	10,000 (100%)	
17. Giant Forward Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 s)	-	1 (100%)	
18. Grand Modern Investments Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	330 (附註 t)	-	330 (100%)	
19. Important Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	10,000 (附註 u)	-	10,000 (100%)	
20. Net Age Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	97 (附註 v)	-	97 (100%)	
21. Net Community Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	3 (附註 w)	-	3 (100%)	
22. Pilot Pro Holdings Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 x)	-	1 (100%)	

	世紀城市/ 相聯法團名稱	董事姓名	持有股份類別	所持股份數目			總計(佔於 最後實際可行 日期已發行 股份概約 百分率)
				個人權益	公司權益	家族/ 其他權益	
23.	Speedway Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	50,000 (附註 y)	-	50,000 (100%)
24.	Task Master Technology Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	1 (附註 z)	-	1 (100%)
25.	Top Technologies Limited	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	10,000 (附註 aa)	-	10,000 (100%)
26.	百寶通國際有限 公司	羅旭瑞先生	普通股(已發行)	-	2 (附註 ab)	-	2 (100%)

附註：

- (a) 於 1,769,164,691 股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，乃透過四海之全資附屬公司持有，百富控股(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)於四海持有57.82%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2,552,316,716股已發行四海股份之權益，乃透過百富控股(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531,858,000股已發行四海股份之權益，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69.25%股份權益。羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益。
- (f) 於5,024,058,784股未發行四海股份之權益，乃透過百富控股(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2,345,487,356股未發行四海股份之權益，乃透過於2,345,487,356股四海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)轉換為新四海股份。
- 於1,428,571,428股未發行四海股份之權益，乃透過於四海一全資附屬公司(「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)轉換為新四海股份。
- 於1,250,000,000股未發行四海股份之權益，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)轉換為新四海股份。
- (g) 於10,219,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過四海之一全資附屬公司持有。於2,429,394,739個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過富豪之全資附屬公司持有。於732,363個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過百利保之全資附屬公司持有。於2,687,000個富豪產業信託已發行基金單位之權益，乃透過世紀城市之全資附屬公司持有。四海由百富控股(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57.82%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。
- (h) 400股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益；而600股則由羅先生控制之公司持有。
- (i) 800,000股由世紀城市控制之公司持有，羅先生於世紀城市持有58.68%股份權益，而1,200,000股乃由羅先生控制之公司(包括8D International (BVI) Limited)持有。

(j) 於此等八端國際有限公司股份權益，乃透過下列由羅先生控制之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Communications (BVI) Limited	Important Holdings Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

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

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Pilot Pro Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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



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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
Century Digital Investments Limited	Important Holdings Limited	99.93

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
(b) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
Manyways Technology Limited	羅先生	100.00
8D International (BVI) Limited	Manyways Technology Limited	60.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
Secure Way Technology Limited	羅先生	100.00
Important Holdings Limited	Secure Way Technology Limited	66.67
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00

(y) 於此等 Speedway Technology Limited 股份權益，乃透過下列由羅先生全資擁有之公司持有：

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33

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

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

(a) 公司名稱	由下列人士控制	控制權百分率
世紀城市	羅先生	58.68
Century City BVI Holdings Limited	世紀城市	100.00
8D International (BVI) Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Task Master Technology Limited	8D International (BVI) Limited	100.00
Important Holdings Limited	Task Master Technology Limited	33.33
8D Matrix Limited	Important Holdings Limited	60.00
8D Matrix Limited	Century City BVI Holdings Limited	40.00
Giant Forward Holdings Limited	8D Matrix Limited	100.00

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

(ac) 第二項四海股份賣方向第二項四海股份買方出售第二項四海股份(368,320,000股已發行四海股份)須待第二項四海股份轉讓協議所訂明的相關條件達成後，方告完成。

除上文所披露者外，據董事所知，於最後實際可行日期，世紀城市之董事及最高行政人員概無於世紀城市或其任何相聯法團(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任何權益及淡倉，該等權益及淡倉須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會世紀城市及聯交所(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視作擁有的權益或淡倉)或須根據證券及期貨條例第352條記錄於該條所述之名冊內；或須按標準守則知會世紀城市及聯交所。

董事於該等在世紀城市股份及相關股份中擁有權益(如根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文所披露)的公司的董事職務詳情載列如下：

- (1) 羅旭瑞先生為 YSL International Holdings Limited 的董事。
- (2) 羅旭瑞先生、羅俊圖先生及羅寶文小姐均為 Grand Modern Investments Limited 的董事。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事及世紀城市最高行政人員所知，概無其他董事為一間於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分部條文向世紀城市披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

### 3. 董事之其他權益

於最後實際可行日期，

- (a) 於服務合約中之權益

概無任何董事與世紀城市集團任何成員公司已訂立或擬訂立服務合約，惟於一年內屆滿或世紀城市集團可於一年內毋須支付賠償(法定賠償除外)而予以終止之合約除外；

- (b) 於資產中之權益

自二零一八年十二月三十一日(即編製世紀城市集團最近期刊發經審核財務報表日期)以來，董事概無於世紀城市集團任何成員公司已收購或出售或承租或世紀城市集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (c) 於合約或安排中之權益

董事概無於與世紀城市集團任何成員公司達成之任何合約或安排(該等合約或安排於最後實際可行日期持續生效且就世紀城市集團整體業務而言屬重大)中擁有重大權益。

### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人於直接或間接與世紀城市集團業務構成競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益(董事及彼等之聯繫人獲委任代表世紀城市及/或世紀城市集團權益之業務則除外)。

## 5. 訴訟

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，世紀城市集團任何成員公司概無任何待決或面臨提出之重大訴訟或申索。

## 6. 專家資格及同意書

以下為於本通函發表意見或建議或同意載入其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
安永會計師事務所	執業會計師
萊坊測量師行有限公司	獨立專業估值師

上述各專家已就刊發本通函發出同意書，表示同意按本通函所載形式及內容載入其報告於本通函內(視乎情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家概無擁有世紀城市集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有可認購或提名其他人士認購世紀城市集團任何成員公司證券之任何權利(不論是否可依法行使)，及上述各專家概無自二零一八年十二月三十一日(即編製世紀城市集團最近期已刊發經審核財務報表日期)以來於世紀城市集團任何成員公司已收購或出售或承租或世紀城市集團任何成員公司擬收購或出售或承租之任何資產中擁有或已擁有任何直接或間接權益。

## 7. 重大合約

以下為世紀城市集團於緊接本通函日期前兩年內訂立並屬或可能屬重大之合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 首項四海股份轉讓協議及第二項四海股份轉讓協議；
- (b) AMTD 首項收購協議、AMTD 第二項收購協議及 AMTD 第三項收購協議；
- (c) CIDL 出售協議；
- (d) 酒店權益出售協議；

- (e) 酒店股東協議；
- (f) 由Capital Merit Investments Limited (百利保的全資附屬公司)、Regal Hotels Investments Limited (富豪的全資附屬公司)、Valuegood International Limited (百富控股的全資附屬公司)、Hollyview International Limited及Mass Talent Financial Limited所訂立日期為二零一九年十一月一日的股份轉讓協議，內容有關於訂約方之間轉讓350,000,000股四海普通股及北京體育文化產業集團有限公司(股份代號：1803)的200,000,000股普通股；
- (g) 由Valuegood International Limited (百富控股的全資附屬公司)、Hollyview International Limited、Orient Future Investments Limited及Mass Talent Financial Limited所訂立日期為二零一九年一月二十四日的股份互換協議，據此，Valuegood International Limited已將其350,000,000股四海普通股交換為北京體育文化產業集團有限公司(股份代號：1803)的合共200,000,000股普通股；
- (h) CIDL附屬公司按金協議、及CIDL附屬公司按金(補充)協議；
- (i) CIDL附屬公司貸款協議；及
- (j) 第二份CIDL附屬公司貸款協議。

除上述者外，世紀城市集團之任何成員公司於本通函日期前兩年內概無訂立其他重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)。

## 8. 其他事項

- (a) 世紀城市之註冊辦事處為4th Floor North, Cedar House, 41 Cedar Avenue, Hamilton HM12, Bermuda。
- (b) 世紀城市之香港總辦事處及主要營業地點為香港銅鑼灣怡和街68號11樓。
- (c) 世紀城市之秘書為林秀芬女士，彼為特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會員。
- (d) 世紀城市在香港之股份登記過戶分處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函之中、英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件之副本將由本通函刊發日期起14日期間之正常辦公時間內，於上述世紀城市總辦事處及於香港之主要營業地點可供查閱：

- (a) 世紀城市之組織章程大綱及細則；
- (b) 世紀城市截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (c) 安永會計師事務所就世紀城市集團未經審核備考財務資料發出之報告，載於本通函附錄六；
- (d) 有關該酒店之估值報告，全文載於本通函附錄七；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所指之同意書；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所指之重大合約；及
- (g) 本通函。



# 股東特別大會通告



(股份代號：355)

茲通告 Century City International Holdings Limited 世紀城市國際控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年四月二十四日(星期五)上午十一時正假座香港銅鑼灣怡和街88號富豪香港酒店召開股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過(在須修訂或毋須修訂之情況下)下列決議案為本公司之普通決議案。

## 普通決議案

- (a) 動議：批准、追認及/或確認本公司之附屬公司第二項四海股份賣方(定義見通函)根據第二項四海股份轉讓協議(定義見通函)之條款且受其條件規限出售第二項四海股份(定義見本公司致其股東之日期為二零二零年三月三十一日之通函(「通函」)，本通告構成通函之一部分)予第二項四海股份買方(定義見通函)及通函所述之第二項四海股份轉讓協議擬進行之交易，並授權本公司董事採取一切行動以落實有關交易，及簽立一切有關交易所需或適用與之相關之文件及文據，並可就該等條款及條件進行其認為適合之不重大修改、修訂、豁免、變更或延長；及
- (b) 動議：批准、追認及/或確認本公司之附屬公司百富金融(定義見通函)根據AMTD第三項收購協議(定義見通函)之條款且受其條件規限，向AMTD股份賣方(定義見通函)收購AMTD第三項股份(定義見通函)及通函所述之AMTD第三項收購協議擬進行之交易，並授權本公司董事採取一切行動以落實有關交易，及簽立一切有關交易所需或適用與之相關之文件及文據，並可就該等條款及條件進行其認為適合之不重大修改、修訂、豁免、變更或延長。」

承董事會命

Century City International Holdings Limited

秘書

林秀芬

香港，二零二零年三月三十一日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

4th Floor North  
Cedar House  
41 Cedar Avenue  
Hamilton HM12  
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港  
銅鑼灣  
怡和街68號11樓

附註：

1. 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司普通股股東之股份過戶登記將於二零二零年四月二十一日(星期二)至二零二零年四月二十四日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理，於該期間將不會辦理本公司普通股之過戶登記。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有本公司普通股過戶文件，隨附相關股票須於二零二零年四月二十日(星期一)下午四時三十分之前送達本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
2. 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東，均有權委任一名受委代表，代其出席大會並投票。受委代表毋須為本公司之股東。持有本公司兩股或以上股份之本公司股東可委任超過一名受委代表代其出席大會並投票。倘超過一名受委代表獲委任，則有關委任須列明每名獲委任之受委代表所涉及之股份數目及類別。
3. 代表委任表格必須連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會指定舉行時間四十八小時前送達本公司在香港之股份登記過戶分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。本公司股東提交代表委任表格後仍可親身出席大會及於會上投票。在此情況下，委任受委代表的文件視為撤銷。
4. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則其中任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就該等股份投票，猶如彼為唯一有權投票人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有最優先人士方有權投票，而就此而言，優先順序將由在本公司股東名冊就聯名持有股份的排名順序釐定。
5. 股東大會的表決將以投票方式進行，除非主席本著誠意決定允許舉手表決將僅涉及程序或行政事項的決議案。
6. 倘在會議當日八號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號生效，建議股東致電本公司之熱線查詢會議安排，電話號碼為(852) 2894-7546。