



**COSMOPOLITAN**  
INTERNATIONAL HOLDINGS LTD

## 四海國際集團有限公司\*

(「本公司」)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：120)

### 截至二零零七年九月三十日止六個月 中期業績

#### 集團業績

四海國際集團有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零七年九月三十日止六個月之未經審核綜合業績連同截至二零零六年九月三十日止六個月之比較數字如下：

#### 簡明綜合損益表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
營業額	3	63,321	2,149
直接成本		(52,437)	(160)
毛利		10,884	1,989
利息收入		3,965	373
其他收入		141	222
行政及營運支出		(5,385)	(5,504)
於溢利或虧損按公平值處理 之財務資產公平值之變動		228,282	291
應佔聯營公司業績		—	1,232
融資成本		(7,994)	(1)
除稅前溢利／(虧損)	4	229,893	(1,398)
所得稅支出	5	—	—
期內溢利／(虧損)		229,893	(1,398)
應佔：			
本公司權益持有人		229,980	(369)
少數股東權益		(87)	(1,029)
		229,893	(1,398)
股息	6	—	—
每股盈利／(虧損)	7		
— 基本		14.41港仙	(0.07)港仙
— 攤薄		7.00港仙	不適用

## 簡明綜合資產負債表

於二零零七年九月三十日

		未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業及設備	8	801	1,030
投資物業		72,000	72,000
商譽		11,608	11,608
可供銷售投資		14,360	14,360
		<u>98,769</u>	<u>98,998</u>
流動資產			
應收賬款	9	1,017	1,040
預付款項、按金及其他應收款項		3,644	642
於溢利或虧損按公平值處理之			
財務資產	10	387,950	126,534
抵押銀行存款	11	16,193	—
銀行結餘及現金		226,155	36,349
		<u>634,959</u>	<u>164,565</u>
流動負債			
應付賬款	12	1,195	681
應計負債及其他應付款項		41,059	14,377
應付少數股東款項		3,427	3,316
		<u>45,681</u>	<u>18,374</u>
流動資產淨值		<u>589,278</u>	<u>146,191</u>
資產總值減流動負債		<u>688,047</u>	<u>245,189</u>
非流動負債			
可換股債券	13	251,649	52,035
		<u>436,398</u>	<u>193,154</u>

	附註	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
資本及儲備			
股本		1,596	1,596
儲備		433,827	190,496
		<hr/>	<hr/>
本公司權益持有人應佔權益		435,423	192,092
少數股東權益		975	1,062
		<hr/>	<hr/>
總權益		436,398	193,154
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 簡明權益變動表

截至二零零七年九月三十日止六個月

### 本公司權益持有人應佔

	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	外匯波動儲備	繳入盈餘(附註)	可換股債券儲備	保留溢利/(累積虧損)	總計	少數股東權益	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零七年四月一日	1,596	47,917	209	28,309	362	26,801	61,912	24,986	192,092	1,062	193,154
(經審核)											
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	229,980	229,980	(87)	229,893
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(29)	-	-	-	(29)	-	(29)
確認可換股債券之權益部份	-	-	-	-	-	-	13,380	-	13,380	-	13,380
於二零零七年九月三十日	1,596	47,917	209	28,309	333	26,801	75,292	254,966	435,423	975	436,398
(未經審核)											
於二零零六年四月一日	532	-	209	28,309	409	26,801	-	17,878	74,138	1,933	76,071
(經審核)											
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	(77)	-	-	-	(77)	-	(77)
收購附屬公司之額外權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	43
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(369)	(369)	(1,029)	(1,398)
於二零零六年九月三十日	532	-	209	28,309	332	26,801	-	17,509	73,692	947	74,639
(未經審核)											

附註：

本集團之繳入盈餘指所收購附屬公司股份面值超過本集團於一九九一年進行重組時為作交換而發行之本公司股份面值之部分，再扣除其後之分派。根據開曼群島公司法，繳入盈餘可在若干特殊情況下可作出分派。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零七年九月三十日止六個月

	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
(用於)／來自經營業務之現金淨額	(2,899)	14,478
來自／(用於)投資活動之現金淨額	3,959	(3,237)
來自融資活動之現金淨額	205,000	—
現金及現金等值物增加淨額	206,060	11,241
期初之現金及現金等值物	36,349	13,144
匯率變動之影響	(61)	(77)
期終現金及現金等值物，即銀行結餘及現金	242,348	24,308

## 簡明綜合中期財務報表附註

截至二零零七年九月三十日止六個月

### 1. 一般事項

本公司為於開曼群島註冊成立為受豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本公司之註冊辦事處及主要營業地點於中期報告之「公司資料」一節內披露。

截至二零零七年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）以港幣（即本公司及其附屬公司（「本集團」）之功能貨幣）呈列。

本集團主要從事地產物業投資及發展、證券買賣及提供資訊科技服務。

### 2. 編製基準及主要會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務資料乃按照聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定，以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）中之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。

本簡明綜合中期財務資料是按歷史成本基準編製，惟若干財務工具按公平值計量者除外（如適用）。

本簡明綜合中期財務資料並無包括年度財務報表規定之所有資料及披露，因此須與本集團於二零零七年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

截至二零零七年九月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與本集團編製二零零七年三月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者一致。

在本中期報告期間，本集團是首次應用香港會計師公會頒佈之多項新訂準則、修訂及詮釋（統稱「新香港財務報告準則」），該等新香港財務報告準則由二零零七年四月一日開始之會計期間生效。採納新香港財務報告準則對本集團目前或過往會計期間業績或財務狀況之編製及呈列方式並無重大影響。據此，概無確認過往期間調整。

本集團並無提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期此等新訂準則、修訂或詮釋之應用將不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第8號	營運分類 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第12號	服務經營安排 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 <sup>3</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第14號	香港會計準則第19號—對界定福利資產之 限制，最低資金規定及其相互關係 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

### 3. 分類資料

分類資料按本集團之業務及地區分類呈報。本集團選擇業務分類資料作為主要申報模式，因為較為適合本集團之內部財務申報。

#### 業務分類

本集團之主要業務類別如下：

- (a) 證券買賣—投資在全球證券市場上市之證券；
- (b) 地產物業投資及發展—投資在具有產生租金收入潛力之住宅，以及地產物業發展；及
- (c) 資訊科技—提供資訊科技服務及無線互聯網接入。

該等業務之分類資料呈列如下：—

	證券買賣		地產物業投資及發展		資訊科技		合計	
	未經審核		未經審核		未經審核		未經審核	
	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至	截至
	二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元	二零零六年 九月三十日 止六個月 港幣千元
分類營業額	63,316	—	—	—	5	2,149	63,321	2,149
分類業績	4,085	291	—	—	(1,163)	(304)	2,922	(13)
利息收入							3,965	373
其他收入							141	222
於溢利或虧損按公平 值處理之財務資產 公平值之變動							235,081	—
未分配開支							(4,222)	(3,211)
融資成本							(7,994)	(1)
應佔一間聯營公司業績							—	1,232
期內溢利／(虧損)							229,893	(1,398)

#### 4. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零六年 九月三十日止 六個月 港幣千元
折舊	260	318
租用物業之經營租約支出	339	152



## 5. 利得稅開支

香港利得稅乃按估計應課稅溢利之17.5%計算，然而，由於兩個期間內所有集團實體均未產生任何應課稅溢利，故並未於簡明綜合中期財務報表內作出香港利得稅撥備。

其他司法管轄權區產生之稅項，乃按有關司法管轄權區當時稅率計算。由於各附屬公司於兩個期間內均未產生任何應課稅溢利，故在其他司法管轄權區並無應付稅項。

## 6. 股息

董事決議不派付截至二零零七年九月三十日止六個月之中期股息（截至二零零六年九月三十日止六個月：無）。

## 7. 每股盈利／（虧損）

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利／（虧損）之計算乃基於以下數據：

	二零零七年 九月三十日 港幣千元	二零零六年 九月三十日 港幣千元
盈利／（虧損）		
用於計算每股基本盈利／（虧損）所用 之盈利／（虧損）（期間本公司權益 持有人應佔之溢利／（虧損））	229,890	(369)
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股債券利息（扣除稅項）	7,994	—
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利／（虧損）所用 之盈利／（虧損）	237,884	(369)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零零七年 千股	二零零六年 千股
股份數目		
用於計算每股基本盈利／（虧損）所用 之普通股加權平均數目	1,596,300	532,100
普通股之潛在攤薄影響：可轉換債券	1,800,000	—
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利／（虧損）所用 之普通股加權平均數目	3,396,300	532,100
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於本公司並無於二零零六年九月三十日為止期間（「該期間」）發行在外之攤薄股份，故並無呈列截至該期間之每股攤薄虧損。

## 8. 物業及設備

於本期間，本集團動用約港幣14,000元購置物業及設備。

## 9. 應收賬款

本集團一般給予貿易客戶平均信貸期三十至六十日。本集團將延展若干主要及信譽良好客戶之一般信貸期至一百二十日。

以下為結算日應收賬款之賬齡分析：

	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
零至三十日	—	118
三十一至六十日	—	61
六十一至一百二十日	7	42
多於一百二十日	1,010	819
	<u>1,017</u>	<u>1,040</u>

本集團於結算日之應收賬款之公平值與同期賬面值相若。

## 10. 於溢利或虧損按公平值處理之財務資產

於結算日於溢利或虧損按公平值處理之財務資產包括：—

	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
持作交易		
— 香港上市股本證券	110,178	83,843
衍生工具		
— 可換股債券配售權	277,772	42,691
	<u>387,950</u>	<u>126,534</u>

上市股本證券之公平值以有關交易所提供之市場買入報價釐訂。

可換股債券配售權之公平值是由一間與本集團沒有關連之獨立合資格專業估值公司，中和邦盟評估有限公司估值。估值使用Black-Scholar-Mergon期權定價模式。

## 11. 抵押銀行存款

抵押銀行存款即為取得本集團獲提供的銀行融資額而抵押予銀行的存款。本公司以抵押港幣16,193,000元(於二零零七年三月三十一日：無)之存款，以取得短期銀行融資額，因此該等存款列為流動資產。抵押銀行存款將於有關銀行融資額終止後解除。

## 12. 應付賬款

以下為結算日應付賬款之賬齡分析：

	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
零至三十日	110	257
三十一至六十日	67	83
六十一至一百二十日	261	150
多於一百二十日	757	191
	<u>1,195</u>	<u>681</u>

本集團於結算日之應付賬款之公平值與同期賬面值相若。

## 13. 可換股債券

於二零零七年五月十七日，本集團增發一系列港幣205,000,000元的可換股債券(「債券」)，到期日為二零一零年五月十七日(「新發行」)。該等債券為不付息且無抵押。

債券之主要條款如下：

- 換股權於二零零七年七月十六日至二零一零年五月四日期間任何時間皆可行使。
- 債券持有人有權按每股普通股港幣0.205元換股價將債券轉換為本公司之普通股。
- 倘債券尚未轉換，彼等將於到期日按債券未贖回本金額之115.97%贖回。

債券包括兩部分：債務部分及權益部分。

權益部分於簡明綜合權益變動表「可換股債券儲備」呈列。

債務部分之實際利率為7.50%。債券之債務部分於期內之變動載列如下：

	港幣千元
於二零零七年三月三十一日之結餘	52,035
新發行之所得款項	205,000
新發行之權益部份	(13,380)
實際利息	7,994
	<hr/>
於二零零七年九月三十日之結餘	251,649
	<hr/> <hr/>

#### 14. 經營租約承擔

於結算日，本集團根據不可撤銷經營租約於下列到期日之未來最低應付租金承擔如下：

	未經審核 二零零七年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零七年 三月三十一日 港幣千元
一年內	521	766
第二至五年(首尾兩年包括在內)	165	337
	<hr/>	<hr/>
	686	1,103
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約已協定為期一年，租金已固定。

#### 15. 訴訟

紐約州紐約郡最高法院於二零零七年十月十八日發出的傳票已寄發予本公司全資附屬公司 Cosmopolitan Properties and Securities Limited (「CPSL」)，要求CPSL就Eric Edward Hotung C.B.E. (「Eric Hotung」) 提出的申訴答辯，CPSL連同Sean Eric Mclean Hotung及Gabrielle Hotung-Davidsen為該申訴的共同被告人，該申訴涉及紐約Osborne住宅大廈內兩項現以CPSL名義登記的物業，有關物業受託於Eric Hotung持有。CPSL將對上述申訴及其中任何不當做法的指控積極提出抗辯。除上文所披露者外，本集團各成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何尚未完結或提出或面臨之重大訴訟或索償。

## 16. 結算日後事項

1. 於二零零七年十月一批二零一零年到期可換股債券(未經轉換前本金總額為205,000,000港元)合共本金額港幣61,500,000元的若干債券持有人按每股股份港幣0.205元將債券轉換為本公司300,000,000股新股份。緊隨轉換後,本公司已發行股本增加至港幣1,896,300元,由1,896,300,000股每股面值港幣0.001元之普通股組成。二零一零年到期可換股債券的尚未償還本金額於轉換後減少至港幣143,500,000元。
2. 於二零零七年十一月十四日,Mass Surplus International Limited(「Mass Surplus」)(本公司全資附屬公司)與Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal International」)(Regal Hotels International Holdings Limited(股份代號:78HK)訂立協議,據此Mass Surplus同意向Regal International購買Faith Crown Holdings Limited(「Faith Crown」)全部已發行股本的50%,代價50美元(相當於約390港元)。

Faith Crown為本公司全資附屬公司於公開土地拍賣中投得位處中國成都市新都鎮土地的國有土地使用權,出價為人民幣213,129,000元(相當於約港幣223,785,000元)。該三幅土地用作酒店及住宅用途,其總地盤面積為112,000平方米。

預期Regal International及本公司對Faith Crown的出資總額不會高於港幣500,000,000元,因此,本公司對出資額的承諾不超過港幣250,000,000元。該項交易須於二零零八年初舉行的股東特別大會獲得股東批准,方可作實。

3. 於二零零七年十二月七日,本公司宣佈以下四項建議將於二零零八年初完成的交易:
  - a) 收購Advanced Industry Limited(「AIL」)

於二零零七年十一月二十六日,Greencity Investments Limited(「Greencity」)(本公司全資附屬公司)、本公司、Global Luck Investments Limited(「Global Luck」)及Wang Yaping先生(「Wang先生」)訂立協議,據此,Greencity有條件地同意收購Global Luck於AIL的股份。代價為港幣65,000,000元,其中以現金償付,最多為港幣40,000,000元,其餘部份以本公司全資附屬公司Lanston Limited將發行的可換股債券償付,該等債券合共本金額最高達港幣25,000,000元,最多可按初步換股價每股AIL換股股份港幣0.60元(可予調整)轉換為41,666,665股新AIL換股股份。現金代價及AIL可換股債券的付款及/或發行必須根據協議預先規定的若干里程碑進行。AIL可換股債券由本公司擔保。倘並無轉換,本集團將於到期日按AIL可換股債券未償還本金額的113.14%贖回AIL可換股債券,到期日之回報率相當於每年5%(複合半年度)。

b) 發行二零一三年到期可換股債券

於二零零七年十二月六日，本公司全資附屬公司Apex Team Limited（「Apex」）及本公司（作為擔保人）分別與Time Crest Investments Limited（「可換股債券買方甲」）聯同Well Mount Investments Limited（「可換股債券購股權持有人甲」）（兩者均為Regal Hotels International Holdings Limited（股份代號：78HK）全資附屬公司）（「Regal Hotel」）及Jumbo Pearl Investments Limited（「可換股債券買方乙」）聯同Sun Joyous Investments Limited（「可換股債券購股權持有人乙」）（兩者均由Paliburg Holdings Limited（股份代號：617HK）全資擁有）（「Paliburg」）訂立兩項獨立可換股債券（「可換股債券」）認購協議，據此，Apex有條件地分別同意(1)除向可換股債券購股權持有人甲授出可認購港幣100,000,000元的選擇權債券的選擇權外，向可換股債券買方甲發行本金額港幣100,000,000元的認購債券；及(2)除向可換股債券購股權持有人乙授出可認購港幣100,000,000元的選擇權債券的選擇權外，向可換股債券買方乙發行本金額港幣100,000,000元的認購債券。

該等可換股債券各自可按每股港幣0.60元（可予調整）轉換為本公司普通股。

於按初步換股價每股港幣0.60元（可予調整）全數轉換港幣400,000,000元之可換股債券（包括總本金額為港幣200,000,000元之認購債券及總本金額為港幣200,000,000元之選擇權債券）後，將發行約666,666,664股新普通股。倘並無轉換，本集團將於到期日按可換股債券未償還本金額的128.01%贖回可換股債券，相當於到期日之回報率為每年5%（複合半年度）。

換股股份將根據一項特定授權發行，該授權將須於股東特別大會上獲股東批准，方可作實。

c) 發行認購權

於二零零七年十二月六日，本公司分別與3名獨立承授人訂立三份個別之獨立認購權協議，據此，本公司（作為授讓人）同意向承授人授出而承授人同意獲本公司分別授予150,000,000份認購權、100,000,000份認購權及50,000,000份認購權，認購費用分別為港幣1,500,000元、港幣1,000,000元及港幣500,000元，承授人可個別地行使權利，於認購股權期間（即自授出購股權日期起至簽訂購股權協議日期後十二個月止期間）內任何時間要求本公司於購股權獲行使時，促使以發行及配發新股份或以轉讓已發行股份之方式（本公司可全權酌情決定使用何種方式）交付購股權股份。

倘購股權於第一個購股權期間(即自授出購股權日期起至簽訂購股權協議日期後首六個月止期間)獲行使，則第一次股份行使價每股港幣0.90元(可予調整)將適用。

倘購股權於第二個購股權期間(即緊隨第一個購股權期間後當日至購股權期間結束止期內)獲行使，則第二次股份行使價每股港幣6.00元(可予調整)將適用。

購股權之購股權價格已定為港幣270,000,000元。將予發行之新股份數目將取決於購股權獲行使之時間，以及第一次股份行使價或第二次股份行使價是否會根據其條款作出調整。

倘購股權獲悉數行使並以新普通股交付，則購股權股份將根據股東於二零零七年七月三十一日舉行之本公司股東周年大會上授出之現有一般授權發行。

收購AIL、可換股債券認購協議及購股權協議各自之間並非彼此之達成條件。

d) 更新一般授權

鑒於擬使用現有一般授權發行購股權股份，可能會大幅度行使現有一般授權。董事亦將尋求獨立股東批准撤回(以尚未行使或擬行使以發行購股權股份者為限)並更新現有一般授權之建議，方式為向董事授出新一般授權，以行使本公司權力配發、發行或以其他方式處置，最多達於批准授出新一般授權之決議案當日本公司已發行股本總面值20%之額外股份。

按於本公佈日期已發行合共1,896,300,000股股份之基礎，並假設於本公佈日期至股東特別大會期間不會發行或購回其他股份，則新一般授權(倘授出)將賦予董事權力配發、發行或以其他方式處置最多379,260,000股新普通股。

4. 於二零零七年十二月十九日，本公司已出售本集團於Mithian Investments Limited(間接擁有香港新界坳頭若干土地權益)的7%股權的投資，代價為港幣14,000,000元。銷售事項之全數代價已於本公佈刊發時收訖。

## 管理層討論及分析

### 概覽

截至二零零七年九月三十日止六個月，本集團獲得股東應佔純利約港幣229,980,000元，二零零六年同期則產生虧損淨額約港幣369,000元。回顧期間，盈利表現大幅改善，主要由於證券投資及買賣獲得不俗盈利，加上按市價計算差額之財務資產於二零零七年九月三十日之公平值增加（當中包括於有關二零零九年到期可換股債券之配售權之公平值增加港幣235,081,000元入賬）。融資成本增加是由於已發行但未償還之可換股債券應計利息。

本集團於截至二零零七年九月三十日止六個月之營業額為港幣63,321,000元，即較去年同期增加28.5倍。該增幅主要由於證券活動及買賣增加，然而，資訊科技部分產生之收入則繼續大幅下跌。

### 中期股息

為留存現金供未來業務拓展之用，董事會議決就截至二零零七年九月三十日止六個月不宣派中期股息（二零零六年：無）。



## 業務回顧

本集團之主要業務繼續為物業投資(包括發展項目及物業投資)、證券及其他投資和提供資訊科技服務。

本集團之現金狀況持續穩健，同時本集團積極拓展其投資組合，尤其是中國之物業發展項目。於中短期內，中國及香港之物業相關投資將繼續為本集團未來業務拓展之主要重點。

於二零零七年五月十七日，本集團發行本金額合共港幣205,000,000元之可換股債券，到期日為二零一零年五月十七日。該等可換股債券不付息且無抵押，賦予債券持有人按每股股份港幣0.205元(可予調整)之初步換股價轉換為本公司之普通股的權利。可換股債券可於到期日按可換股債券(由本公司擔保)之未償還本金額之115.97%贖回。截至本公佈日期，本金額為港幣61,500,000元之可換股債券獲轉換為本公司300,000,000股新普通股。

## 物業投資

本集團於本年一月購入香港新界元朗屏山里9號彩虹軒10個複式住宅單位及14個停車位，總代價港幣70,000,000元。其中港幣56,000,000元之部份代價由本集團發行二零零九年到期之可換股債券償付，本集團獲授該等債券之若干配售權。該等單位原訂作出租用途，但本集團現考慮將單位重新裝修轉售，擬從香港之良好物業市道獲利。

於二零零七年一月，本集團就在中國遼寧省瀋陽市曹仲區內開發大型新城區與瀋陽滿融經濟區訂立發展框架協議。由於有關若干詳細條款及條文仍有待落實及議定，故尚未訂立任何正式協議。

於二零零七年七月七日，本集團就收購Cecil Investments Limited之全部已發行股本與陸忻先生(本集團之顧問)訂立協議。而Cecil Investments Limited已於二零零七年六月就發展瀋陽棋盤山國際風景旅遊開發區與瀋陽棋盤山國際風景旅遊開發區規劃和國土資源分局簽訂意向書。現正待進一步成功磋商正式協議之條款，該建議項目並無重大進展。

於二零零七年十一月十四日，Mass Surplus International Limited(本公司全資附屬公司)與Regal Hotels International Holdings Limited(股份代號：78HK)(「Regal Hotels」)之全資附屬公司訂立有條件協議，據此，Mass Surplus同意購買Faith Crown Holdings Limited(「Faith Crown」)(Regal Hotels另一全資附屬公司)之50%股權，而Faith Crown為本公司之全資附屬公司則於二零零七年十月三十一日舉行之公開土地拍賣中以人民幣213,129,000元(相當於約港幣223,785,000元)之代價成功投得中國成都市新都鎮一幅土地之國有土地使用權。該土地包括三幅總地盤面積約112,000平方米之土地，預定作酒店及住宅用途。Faith Crown現計劃將該土地發展為五星級酒店，相關商業區總建築面積逾200,000平方米，而住宅之總建築面積則約315,000平方米。目前預期工程將於二零零八年初動工，目標為於二零零九年底開始分階段落成。

該建議合營項目之各方預期向Faith Crown提供之注資總額合共不高於港幣500,000,000元，因此，本集團對該合營項目之承擔不超過港幣250,000,000元。根據上市規則，參與該合營項目之建議構成本公司之主要交易，並須(當中包括)於將舉行之股東特別大會獲股東批准，方可作實。

近至於二零零七年十一月二十六日，Greencity Investments Limited (本公司全資附屬公司)、本公司、Global Luck Investments Ltd. (「Global Luck」) 與Wang Yaping先生訂立協議，據此，Greencity有條件地同意向Global Luck收購於Advanced Industry Limited (「AIL」) 之60%股權，代價最高為港幣65,000,000元。該代價部份將以總額最高達港幣40,000,000元之現金支付，其餘部份則由本集團發行總額達港幣25,000,000元之可換股債券償付該等債券最多可按初步換股價每股股份港幣0.6元(可予調整) 轉換為本公司之41,666,665股新普通股份。將支付之現金代價及將發行之可換股債券之最終數額將參照協議預先規定之里程碑之進展狀況釐定。

倘該建議交易妥為完成，而所有預先規定之里程碑均已達成，本集團將擁有AIL之60%股權，而AIL將有若干權利於中國新疆省首府烏魯木齊逾28,000畝之土地進行培植林木及發展，於該土地內，不少於8,400畝之工程地盤將可作商業及住宅發展用途而毋須就土地使用權支付任何土地金。該建議交易之詳情載於本公司於二零零七年十二月七日刊發之公佈。

## 證券投資

本集團繼續維持一個由香港上市及非上市資產組成之活躍投資組合。於二零零七年九月三十日，按公平值計算的財務資產總值為港幣387,950,000元，而於二零零七年三月三十一日則為港幣126,534,000元。於二零零七年九月三十日的財務資產亦包括港幣277,772,000元，即本公司截至二零零七年三月三十一日止年度年報內所述有關二零零九年到期的可換股債券配售權利的公平值。

## 資訊科技

本集團之資訊科技業務是向酒店管理系統及營運商提供全面綜合軟件解決方案。本行業競爭激烈，經營業績未如理想，本集團管理層時刻監控及審視其表現，並可能改變未來策略。

## 發行二零一零年到期之可換股債券

於二零零七年五月十七日發行本金額港幣205,000,000元之二零一零年到期可換股債券之主要目的為籌集資金，預期是次發行可強化本集團股本基礎，且符合本公司及股東整體利益。

## 資本流動性、財務資源及資本架構

本集團於二零零七年九月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣634,959,000元及港幣45,681,000元(二零零七年三月三十一日：分別為港幣164,565,000元及港幣18,374,000元)。銀行結餘及現金於二零零七年九月三十日為港幣242,348,000元，而於二零零七年三月三十一日則為港幣36,349,000元。

本集團於二零零七年九月三十日的資本負債比率是按照借貸淨額(即可換股債券扣除銀行結餘及現金)，扣除商譽及少數股東權益後的資產淨值百分比為2.2%。

於二零零七年九月三十日，本集團為數港幣16,200,000元的部份銀行存款已抵押予銀行，以取得一般銀行融資。

鑑於本集團之大部份收入均以港元及人民幣(即本集團之成本及開支計值之同一貨幣)計值，故本集團須承擔之外匯風險實屬輕微。於回顧期間內，本集團並無就對沖使用任何金融工具，於二零零七年九月三十日，本集團並無任何未平倉之對沖工具。

於回顧期間內，本公司之股本概無任何變動。

## 或然負債

於二零零七年九月三十日，本集團並無或然負債。

## 資本承擔

本集團截至二零零七年九月三十日並無任何未完成之資本承擔。

## 展望及結算日後事項

由於特區政府順應時機，抓緊全球化進程及中國迅速發展的勢頭，故香港經濟整體料將繼續向好，失業率為九年半以來新低。中國整體經濟增長定必進一步持續，故業務前景明朗，尤其房地產部分。本集團積極集中審視在中國的大量有潛力的發展項目，藉此擴展本集團的物業發展及投資組合。

於二零零七年十月，二零一零年到期之可換股債券(未經轉換前本金總額為港幣205,000,000元)之若干持有人按每股股份港幣0.205元將本金額合共港幣61,500,000元之債券轉換為本公司300,000,000股新普通股份。緊隨轉換後，本公司已發行普通股股本增加至港幣1,896,300元，由每股面值港幣0.001元之1,896,300,000股普通股組成。二零一零年到期之可換股債券之未償還本金額於轉換後減低至港幣143,500,000元。

預期上文所述之中國成都新都項目及新疆省烏魯木齊市項目之建議投資，將對本集團之未來業務拓展作出重大貢獻。管理層對本公司之前景仍保持樂觀，另為了滿足資源需求作為未來拓展之資金，本公司最近於二零零七年十二月七日宣佈擬透過增發可換股債券及認購權進行新一輪集資活動。

### 二零一三年到期之可換股債券

於二零零七年十二月六日，本公司全資附屬公司Apex Team Limited(「Apex」)(作為發行人)及本公司(作為擔保人)分別與可換股債券買方甲聯同可換股債券購股權持有人甲(定義見本公司於二零零七年十二月七日刊發之公佈)(兩者均為Regal Hotels全資附屬公司)及可換股債券買方乙聯同可換股債券購股權持有人乙(定義見本公司於二零零七年十二月七日刊發之公佈)(兩者均由Paliburg Holdings Ltd.，其普通股於聯交所主板上市(股份代號：617HK)全資擁有)訂立兩項獨立可換股債券認購協議，據此，Apex有條件地分別同意(1)除向可換股債券購股權持有人甲授出可認購港幣100,000,000元之選擇權債券之選擇權外，向可換股債券買方甲發行本金額港幣100,000,000元之認購債券；及(2)除向可換股債券購股權持有人乙授出可認購港幣100,000,000元之選擇權債券之選擇權外，向可換股債券買方乙發行本金額港幣100,000,000元之認購債券。

倘上述可換股債券(包括本金總額港幣200,000,000元之認購債券及本金總額港幣200,000,000元之選擇權債券)獲悉數認購，並按初步換股價每股股份港幣0.6元(可予調整)轉換，本公司將發行約666,666,664股新普通股。

上述可換股債券之發行建議旨在有效減低資金成本，而倘債券轉換為新股份則可擴大本公司之股本基礎。

### 認購權

於二零零七年十二月六日，本公司分別與三名獨立投資者訂立三份個別之獨立認購權協議，據此，本公司(作為授讓人)同意向該等投資者授出合共300,000,000份購股權，購股權費用合共為港幣3,000,000元，承授人可於購股權之12個月期間隨時個別地行使權利，要求本公司於購股權獲行使時，促使以發行及配發新普通股或以轉讓已發行股份之方式(本公司可全權酌情決定使用何種方式)交付購股權股份。

倘購股權於購股權發行當日起至協議日期後首六個月結束止之第一個行使期間獲行使，則第一次股份行使價為每股港幣0.90元將適用。倘購股權於第一個行使期間結束後獲行使，則第二次股份行使價為每股港幣6.00元將適用。該進一部集資活動旨在為本公司產生更多資金及收入。

有關建議發行二零一三年到期之可換股債券及授出認購權之詳情載於本公司於二零零七年十二月七日刊發之有關公佈。

鑒於如上文所述擬使用現有授權發行購股權股份，可能會大幅度行使現有一般授權。董事亦將尋求股東批准撤回(以尚未行使或上述擬行使以發行購股權股份者為限)並更新現有一般授權之建議，方式為向董事授出新一般授權，以行使本公司權力配發、發行或以其他方式處置，最多達於批准授出新一般授權之決議案當日本公司已發行股本總面值20%之股份。該等授權必須獲得更新，本公司方可藉著發行新股籌集更多資金，以佔取於競爭激烈之市場可能出現之任何未來商機，或配合拓展計劃收購新資產。

## **出售坳頭土地權益**

於二零零七年十二月十九日，本公司已出售本集團於Mithian Investments Limited (間接擁有香港新界坳頭若干土地權益) 的7%股權的投資，代價為港幣14,000,000元。銷售事項之全數代價已於本公佈刊發時收訖。

## **人力資源**

於二零零七年九月三十日，本集團有2名執行董事、2名非執行董事及3名獨立非執行董事。本集團在香港及中國擁有28名全職僱員。本集團確保每個僱員獲得公平薪酬，僱員之貢獻將在本集團之薪金及花紅計劃框架內獲得報償。

## **購股權計劃**

於二零零三年八月二十日，本公司遵照上市規則第17章採納一項購股權計劃。於本報告刊發日期，本公司概無向購股權計劃之任何參與人士建議及／或授出任何購股權。

## **購買、贖回或出售本公司本身之上市證券**

於回顧期間內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司之上市證券。

## **董事之股份權益**

按本公司根據證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第352條存置之登記冊所示，於二零零七年九月三十日，董事或彼等之聯繫人士概無以個人、家族、公司或其他形式擁有本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例)之股本或債務證券。

## 於本公司股本中主要權益披露

於二零零七年九月三十日，就董事所知，本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益（即直接或間接擁有本公司5%或以上已發行股本之權益）登記冊之人士（不包括本公司董事或行政總裁）如下：

主要股東姓名／名稱	所持有 已發行普通股 數目	所持有 (尚未發行) 相關普通股 數目	佔於二零零七年 九月三十日	
			所持有 (已發行及 尚未發行) 普通股份總數	已發行 普通股之 概約百分比
Space Capital Investments				
Limited (附註1)	858,215,218	—	858,215,818	53.76%
弘華集團有限公司 (附註1)	858,215,218	—	858,215,818	53.76%
Favor Hero Investments				
Limited (附註2)	123,871,078	—	123,871,078	7.76%
嘉進投資國際有限公司 (附註2)	123,871,078	—	123,871,078	7.76%
Yield High Investments Limited (附註3)	—	375,000,000	375,000,000	23.49%
United Gold Investments Limited (附註3)	—	375,000,000	375,000,000	23.49%
South Joint Investments Limited (附註4)	—	125,000,000	125,000,000	7.83%
Prosperluck Investments Limited (附註4)	—	125,000,000	125,000,000	7.83%
Century City International				
Holdings Limited (附註5至7)	185,460,000	1,300,000,000	1,485,460,000	93.06%



主要股東姓名／名稱	佔於二零零七年			
	所持有 已發行普通股 數目	所持有 (尚未發行) 相關普通股 數目	所持有 (已發行及 尚未發行) 普通股份總數	九月三十日 已發行 普通股之 概約百分比
Century City BVI				
Holdings Limited (附註5至7)	185,460,000	1,300,000,000	1,485,460,000	93.06%
Paliburg Holdings Limited (附註5至7)	185,460,000	1,300,000,000	1,485,460,000	93.06%
Paliburg Development BVI				
Holdings Limited (附註5至7)	185,460,000	1,300,000,000	1,485,460,000	93.06%
Lendas Investments				
Limited (附註5)	—	800,000,000	800,000,000	50.12%
Winart Investments Limited (附註5)	180,000,000	—	180,000,000	11.28%
Regal Hotels International				
Holdings Limited (附註6及7)	5,460,000	500,000,000	505,460,000	31.66%
Regal International (BVI)				
Holdings Limited (附註6及7)	5,460,000	500,000,000	505,460,000	31.66%
Valuegood International Limited				
(附註6)	—	500,000,000	500,000,000	31.32%

附註：

1. 根據證券及期貨條例，Space Capital Investments Limited被視為於弘華集團有限公司所持有之858,215,218股股份中擁有權益，弘華集團有限公司由Space Capital Investments Limited實益全資擁有。
2. 根據證券及期貨條例，Lam Kwing Wai, Alvin Leslie先生被視為於嘉進投資國際有限公司(該公司之普通股股份於聯交所主板上市(股份代號：310 HK)所持有之123,871,078股股份中擁有權益，嘉進投資國際有限公司由Favour Hero Investments Limited實益擁有，而Favor Hero Investments Limited由Lam Kwing Wai, Alvin Leslie先生實益擁有大部份權益。
3. United Gold Investments Limited為Yield High Investments Limited之全資附屬公司，而Yield High Investments Limited則由Luk Yan先生全資擁有。Yield High Investments Limited及Luk Yan先生被視為擁有該375,000,000股相關股份之權益。
4. 根據證券及期貨條例，Wang Yi Chuan先生被視為擁有Prosperluck Investments Limited持有之125,000,000股相關股份之權益，而Prosperluck Investments Limited由South Joint Investments Limited實益擁有，而South Joint Investments Limited則由Wang Yi Chuan先生實益擁有。
5. Lendas Investments Limited(「Lendas」)及Winart Investments Limited(「Winart」)為Paliburg Development BVI Holdings Limited(「PDBVI」)之全資附屬公司，而PDBVI則為Paliburg Holdings Limited(「PHL」)之全資附屬公司，PHL之普通股於聯交所主板上市(股份代號：617 HK)。PHL為Century City BVI Holdings Limited(「CCBVI」)(於二零零七年九月三十日持有PHL之53%股權)之上市附屬公司。CCBVI為Century City International Holdings Limited(「CCIHL」)(於二零零七年九月三十日由羅旭瑞先生(「羅先生」)擁有55.68%權益)之全資附屬公司，CCIHL之普通股於聯交所主板上市(股份代號：365 HK)。因此，Lendas及Winart持有之本公司已發行及尚未發行普通股之權益被視為PDBVI、PHL、CCBVI、CCIHL及羅先生持有之權益。
6. Valuegood International Limited(「Valuegood」)為Regal International (BVI) Holdings Limited(「Regal BVI」)之全資附屬公司，而Regal BVI則為Regal Hotels International Holdings Limited(「RHIHL」)之全資附屬公司，RHIHL之普通股於聯交所主板上市(股份代號：78 HK)。RHIHL為PDBVI(於二零零七年九月三十日持有RHIHL之44.72%股權)之上市聯營公司。因此，Valuegood持有之本公司尚未發行普通股權益被視為Regal BVI、RHIHL及PDBVI持有之權益，並(根據上述附註(5)所披露之資料)為PHL、CCBVI、CCIHL及羅先生持有資權益。
7. 本公司該5,460,000股已發行普通股之權益透過全資附屬公司Regal BVI持有。因此，本公司該5,460,000股已發行普通股之權益被視為Regal BVI、RHIHL、PDBVI、PHL、CCBVI、CCIHL及羅先生持有之權益。

除上文所披露者外，於二零零七年九月三十日，本公司並不知悉有任何人士佔本公司股份及相關股份5%或以上之其他權益。

## 遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零七年九月三十日止期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之企業管治常規守則(「守則」)，惟下列分歧則除外。

本公司已於二零零六年十二月二十日委任主席龐述賢先生及副主席王葆寧先生，惟並無任何人員擔任「行政總裁」。管理層指派兩名執行董事(龐述賢先生及鄭瑞生先生)負責本公司之整體管理。董事擬維持本公司現時之架構，相信此架構能夠確保有效制定及推行業務策略。

本公司之非執行董事及獨立非執行董事並非按守則所須之指定任期獲委任，惟須根據本公司之組織章程細則輪流告退及膺選連任。(守則條文A.4.1)

## 審核委員會

董事已遵照上市規則附錄14之規定，於一九九九年成立審核委員會，審核委員會成員現時包括三名獨立非執行董事即李家暉先生、李才生先生及賈潔女士。

審核委員會已經與管理層審核本集團所採納之會計原則及慣例，並已討論有關核數、內部控制及財務申報上之事宜，包括審核未經審核中期財務報表。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)。經本公司查詢後，本公司全體董事已確認，彼等於截至二零零七年九月三十日止六個月期間內一直遵照標準守則所載之規定標準。

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年十二月二十日遵照守則之規定成立薪酬委員會。薪酬委員會包括主席龐述賢先生及兩名獨立非執行董事李家暉先生及李才生先生。薪酬委員會每年最少召開一次會議。薪酬委員會之主要責任包括釐定薪酬政策、審核及向董事會建議每年的薪酬政策，以及決定執行董事及高級管理層人員的薪酬。新獲委任董事的薪酬及僱用合約須經由薪酬委員會審核及批准。免任或解僱董事之賠償及其他合理及適合的任何賠償，亦須經由薪酬委員會根據相關的合約條款審核及批准。

承董事會命  
龐述賢  
主席兼執行董事

香港，二零零七年十二月二十一日

截至本公佈刊發日期，董事會由執行董事龐述賢先生(主席)及鄭瑞生先生、非執行董事王葆宁先生(副主席)及龐述英先生、及獨立非執行董事李家暉先生、李才生先生及賈潔小姐共七名董事組成。

\* 僅供識別