



**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)

### 二零零八年中期業績公佈

#### 本集團財務業績

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司及其附屬公司(「本集團」)錄得未經審核綜合股東應佔虧損約港幣174,965,000元，截至二零零七年九月三十日止六個月則錄得純利約港幣229,980,000元。

#### 管理層討論及分析

##### 概覽

本公司於二零零八年十二月十二日發出溢利預警公佈，藉此知會股東，相較去年同期之溢利，本集團截至二零零八年九月三十日止六個月會錄得虧損，主要受全球金融市場下滑帶來之不利影響拖累。

回顧期間之虧損主要由於以下各項所致：

- 1) 撇銷由本集團發行於二零零九年到期之可換股債券(「二零零九年可換股債券」)之餘下配售權賬面淨值港幣108,506,000元。由於過去三個月市場氣氛及環境出現重大不利變動，董事認為，有關配售權之賬面淨值可能無法變現，理由是須於到期日(即二零零九年二月十三日)前成功促成出售二零零九年可換股債券方可使之變現，因此採取謹慎政策，就該等資產作出撇銷。

- 2) 於二零零八年九月三十日，按市價計算之金融工具公平值減少淨額港幣47,281,000元，而相較去年同期則增加淨額港幣228,282,000元，此乃由於金融工具之市值減少所致。
- 3) 利息收入減少乃由於銀行整體存款利率降低所致。
- 4) 於回顧期間，融資成本自港幣7,994,000元增至港幣16,025,000元，此乃由於新增未償還之可換股債券之應計利息開支增加所致。
- 5) 行政及營運支出自港幣5,385,000元增至港幣8,276,000元，這主要由於合規成本及專業費用增加所致。
- 6) 由於本集團於二零零八年二月收購一間共同控制公司(該公司持有成都項目)之50%權益，故應佔該共同控制實體之虧損業績。

然而，上述金額乃由其他收入(由截至二零零七年九月三十日止六個月期間之港幣141,000元增至回顧期間之港幣3,914,000元)作部份抵銷，其他收入增加主要由於金融產品利息收入及股息收入增加所致。

本集團截至二零零八年九月三十日止六個月之營業額為港幣3,276,000元，低於去年同期數目。營業額減少主要由於減少出售有價證券所致。

### 中期股息

董事會議決不宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：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)、證券投資及其他投資。

鑑於全球金融市場及環球經濟持續不明朗，於二零零八年九月三十日，本集團之現金狀況維持在健康水平。本集團將審慎評估拓展其業務及投資組合。

## 物業投資

### 成都項目

中國四川省成都市新都區

此發展項目透過本集團及Regal Hotels International Holdings Limited各自擁有50%權益之合營公司營運。該地塊乃於二零零七年十月舉行之公開土地拍賣上購入，而土地使用權代價人民幣213,100,000元已於二零零八年七月全部支付。

項目地盤包括兩幅獨立之地塊，其中一幅地塊計劃發展成為酒店及商業綜合大樓，包括總樓面面積約180,000平方米之上蓋物業，並連同約50,000平方米之地庫商業發展、配套服務設施及泊車位，而另一幅地塊則計劃發展成為總樓面面積約315,000平方米之住宅發展項目。已就建議發展項目取得建設用地規劃許可證，並正進行詳細規劃工作。

## 新疆項目

中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區

本集團與賣方已於二零零八年五月簽訂並完成該項目之買賣協議，且已於二零零八年五月二十一日作出相關公佈。該項目之詳情亦載於二零零八年七月向股東刊發之最近期年報內。由於近期政府政策之變動，預期該項目二期土地之生態改造發展及土地交換將不會進行，故本集團將集中使用其資源以提升該項目一期土地之價值。

該項目一期土地約3,400畝之景觀改造工程已完成，本集團正就相關建築範圍申請土地所有權證。

## 彩虹軒

本集團於二零零七年一月購入香港新界元朗屏山里9號彩虹軒十個複式住宅單位及十四個停車位，總代價港幣70,000,000元。鑒於本地物業市場放緩，本集團計劃重新推出該等單位作出租用途，倘買家出價理想，本集團亦可能考慮將部分單位出售。

## 山西項目

如二零零八年五月十六日所公佈，本集團已與山西廣電文化產業發展有限公司就成立合營企業簽訂一項意向書，於中國山西省太原市聯合開發一個地盤面積約8,000畝的文化主題發展項目，擬發展成包括寫字樓、住宅、商業(包括電影製作)、文化區、旅遊及休閒區之綜合項目。本集團現正商談，但截至目前並無達成正式協議。

## 大連項目

於二零零八年八月十五日，本公司宣佈本集團與大連高新技術產業園區管理委員會訂立合作意向書，就有關發展位於中國遼寧省大連市總地盤面積約156公頃之凌水灣發展項目成立合營公司。本集團仍就該項目達成正式協議進行商談。

## 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投資組合。於二零零八年九月三十日，按公平值計算之財務資產總值為港幣126,869,000元，而於二零零八年三月三十一日則為港幣308,755,000元。於回顧期間就按市價計算之金融工具價值作出撥備港幣47,281,000元，以及就二零零九年可換股債券之配售權賬面淨值港幣108,506,000元作出撇銷。有關該配售權撇銷之資料，請參閱本中期業績公佈上文所述，其詳情於本公司二零零八年七月刊發之年報內披露。

## 部分行使或部分解除二零零九年可換股債券之配售權

於二零零八年八月，本公司之全資附屬公司Sinofair Investment Limited與Lendas Investments Limited（「Lendas」）（二零零九年可換股債券之債券持有人）就二零零九年可換股債券部分行使、部分解除配售權及延長禁售期而訂立協議。由於該部分行使及部分解除，合共港幣18,000,000元之二零零九年可換股債券已不再受限於配股權，而禁售期進一步延至二零零九年二月十三日。其詳情請參閱本公司於二零零八年八月十八日刊發之公佈。

## 資本流動性、財務資源及資本架構

本集團於二零零八年九月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣352,709,000元及港幣130,009,000元(二零零八年三月三十一日：分別為港幣618,836,000元及港幣130,607,000元)。現金及銀行結餘(扣除抵押存款)於二零零八年九月三十日為港幣223,130,000元，而於二零零八年三月三十一日則為港幣304,513,000元。

本集團於二零零八年九月三十日之資本負債比率是按照借貸淨額(即可換股債券借貸扣除現金及銀行結餘)，除以扣除商譽及少數股東權益後之資產淨值百分比為77%(二零零八年三月三十一日：11%)。

於二零零八年九月三十日，本集團為數港幣475,000元之部份銀行存款已抵押予銀行，以取得授予本集團之一般銀行融資。

於回顧期間內，本集團並無就對沖使用任何金融工具，於二零零八年九月三十日，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。

## 展望

過去數月，信貸緊縮及金融海嘯已對大多數國家經濟造成不利影響，並拖累全球經濟下滑。目前，多國政府為穩定及刺激經濟所採取之重大財政及貨幣政策之成果仍有待觀察。香港經濟一如其他國家般受到衝擊，導致失業上升以及消費和商業信心下跌。至於中國，在國內經濟相對較穩固且已推出更有力之財政及貨幣政策之支持下，預期整體經濟仍可繼續保持增長，儘管多名經濟學家預測中國經濟可能放緩。中國及香港的中長期商業前景特別是房地產行業仍相對可觀。

中國成都項目及新疆項目之投資預期會對本集團之業務拓展作出重大貢獻。與此同時，在目前經濟低迷情況下，本集團目前亦在香港及中國以更有利條件物色及評估可行之投資機會。整體而言，董事對本集團之長遠前景保持審慎樂觀。

## 人力資源

於二零零八年九月三十日，本集團有2名執行董事、4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有16名全職僱員。本集團確保每名僱員獲得公平薪酬，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並與市場一般情況相符。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治常規守則

截至二零零八年九月三十日止六個月，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則之守則條款，惟以下情況除外：

- (1) 主席及行政總裁之職務應分開及不應由同一人士履任；及
- (2) 非執行董事及獨立非執行董事應按特定任期獲委任。

上述項目(1)之例外情況乃基於本集團企業營運架構之實際需要及有效管理。

儘管本公司之非執行董事及獨立非執行董事並非按特定任期委任，惟根據本公司之組織章程細則或自願性質，已有既定安排，所有董事須至少每三年退任一次並可獲重選連任。

## 業績審閱

本公司之審核委員會現時由本公司全體獨立非執行董事李家暉先生（委員會主席）、李才生先生及賈潔女士組成。

審核委員會已審閱並與本公司管理層討論本集團所採納之會計原則及慣例，及有關審核、內部控制及財務申報之事宜，包括連同外部核數師一併審核截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。



## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」（「標準守則」）作為董事進行證券交易之守則。經本公司進行具體查詢後，全體董事確認，於截至二零零八年九月三十日止六個月之整段期間，彼等已遵守標準守則所規定之標準。

## 薪酬委員會

本公司於二零零五年十二月二十日成立薪酬委員會。薪酬委員會現時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之薪酬政策，以及決定執行董事及高級管理層人員之薪酬。新獲委任董事之薪酬及僱用合約以及免任或解僱董事之任何賠償須經由薪酬委員會審核及批准。

## 半年業績

### 簡明綜合損益表

		未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元
營業額	3	3,276	63,321
直接成本		(2,934)	(52,437)
毛利		342	10,884
利息收入		1,849	3,965
其他收入		3,914	141
行政及營運支出		(8,276)	(5,385)
金融工具公平值變動淨額	4	(47,281)	228,282
應佔共同控制實體業績		(1,321)	—
撇銷衍生財務資產		(108,506)	—
融資成本		(16,025)	(7,994)
除稅前(虧損)／溢利	5	(175,304)	229,893
所得稅支出	6	—	—
期內(虧損)／溢利		(175,304)	229,893
應佔：			
本公司權益持有人		(174,965)	229,980
少數股東權益		(339)	(87)
		(175,304)	229,893
股息	7	—	—
每股(虧損)／盈利	8		
— 基本		(9.23)港仙	14.41港仙
— 攤薄		不適用	7.57港仙

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		444	574
投資物業		75,000	75,000
綠化及相關成本		14,752	—
商譽		6,795	—
會所會籍		360	360
於共同控制實體之權益		174,851	84,069
		<u>272,202</u>	<u>160,003</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款	9	—	—
預付款項、按金及其他應收款項		2,235	5,568
持作交易用投資		117,259	55,630
衍生財務資產		9,610	213,074
可供出售投資		—	40,051
抵押銀行存款		475	—
現金及銀行結餘		223,130	304,513
		<u>352,709</u>	<u>618,836</u>

簡明綜合資產負債表(續)

		未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
	附註		
<b>流動負債</b>			
應付賬款	10	1,700	1,444
應計負債及其他應付款項		3,833	2,812
衍生財務負債		41,033	45,000
應付所得稅		22,265	22,265
應付少數股東款項		3,352	3,378
可換股債券		57,826	55,708
		<u>130,009</u>	<u>130,607</u>
<b>流動資產淨值</b>		<b>222,700</b>	488,229
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>494,902</b>	648,232
<b>非流動負債</b>			
可換股債券		302,860	288,953
		<u>192,042</u>	<u>359,279</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,896	1,896
儲備		184,094	356,564
		<u>185,990</u>	<u>358,460</u>
本公司權益持有人應佔權益		185,990	358,460
少數股東權益		6,052	819
		<u>192,042</u>	<u>359,279</u>

## 簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零八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獲豁免有限公司，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二零零八年中報之「公司資料」一節內披露。

截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料（「中期財務資料」）以港幣（即本公司之功能貨幣）呈列。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為物業投資、物業發展、上市及非上市證券投資以及其他投資。

### 2. 編製基準及主要會計政策

本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。

本中期財務資料是按歷史成本基準編製，惟若干金融工具按公平值計量者除外（如適用）。

本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，因此須與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，始屬完備。

本中期財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零零八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，本集團乃首次應用香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則詮釋及修訂，該等詮釋及修訂於二零零八年七月一日或由二零零八年四月一日開始之本集團財政年度生效。採納該等詮釋及修訂對本集團目前或過往會計期間業績或財務狀況並無重大影響。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及經修訂準則、修訂本或詮釋。

香港會計準則(「香港會計準則」) 第1號(經修訂)	財務報表之呈報 <sup>1</sup>
香港會計準則第1及32號(修訂本)	可沽出金融工具及清算時產生之責任 <sup>1</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 <sup>3</sup>
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量－合資格對沖項目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則修訂，除香港財務報告準則第5號修訂外 <sup>1</sup>
	香港財務報告準則第5號修訂 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款－歸屬條件及註銷 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋(「詮釋」)第13號	客戶忠誠計劃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築協議 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 <sup>4</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> 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效。

若收購日期為二零零九年七月一日或之後開始的首個年度報告期間開始之時或其後，則採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響有關業務合併之會計處理。若母公司於附屬公司之擁有權變動並無導致失去控制權，則香港會計準則第27號(經修訂)將影響有關擁有權變動之會計處理並將之以股權交易入賬。本公司董事預期應用其他新訂或經修訂準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 分部資料

分部資料按本集團之業務及地區分部呈報。本集團選擇業務分部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。

#### 業務分部

本集團之主要業務分部如下：

- (a) 證券買賣－投資於上市及非上市之證券；
- (b) 物業投資及發展－投資在具有產生租金收入潛力之物業，以及物業發展；及
- (c) 其他－提供資訊科技服務。

該等業務之分部資料呈列如下：

	證券買賣		物業投資及發展		其他		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
	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年	二零零八年	二零零七年
	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日	九月三十日
	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月	止六個月
	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
分部營業額	<b>3,243</b>	63,316	—	—	<b>33</b>	5	<b>3,276</b>	63,321
分部業績	<b>(43,494)</b>	4,085	<b>(734)</b>	—	<b>(307)</b>	(1,163)	<b>(44,535)</b>	2,922
利息收入							<b>1,849</b>	3,965
其他收入							<b>47</b>	141
衍生金融工具公平值變動							—	235,081
撇銷衍生財務資產							<b>(108,506)</b>	—
未分配開支							<b>(6,813)</b>	(4,222)
融資成本							<b>(16,025)</b>	(7,994)
應佔共同控制實體業績			<b>(1,321)</b>				<b>(1,321)</b>	—
期內(虧損)/溢利							<b>(175,304)</b>	229,893

#### 4. 金融工具公平值變動淨額

	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日止 六個月 港幣千元
財務資產公平值(減少)/增加	(47,805)	228,288
財務負債公平值減少/(增加)	524	(6)
	<u>(47,281)</u>	<u>228,282</u>

#### 5. 除稅前(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：

	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日止 六個月 港幣千元
物業及設備折舊	301	260
租用物業之經營租約支出	162	339
匯兌收益淨額	(127)	(111)
	<u>336</u>	<u>488</u>

#### 6. 所得稅支出

香港利得稅乃按估計應課稅溢利16.5%(二零零七年：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，故並未於本中期財務資料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。

#### 7. 股息

本公司董事建議不派付截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。



## 8. 每股(虧損)／盈利

本公司普通權益持有人應佔每股基本及攤薄(虧損)／盈利之計算乃基於以下數據：

	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元
(虧損)／盈利		
用於計算每股基本(虧損)／盈利所用之(虧損)／盈利 (本公司權益持有人應佔期間之(虧損)／溢利)	<b>(174,965)</b>	229,980
普通股之潛在攤薄影響：		
可換股債券利息(扣除稅項)	<b>7,369</b>	7,994
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄(虧損)／盈利所用 之(虧損)／盈利	<b>(167,596)</b>	237,974
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零零八年 千股	二零零七年 千股
股份數目		
用於計算每股基本(虧損)／盈利所用 之普通股加權平均數目	<b>1,896,300</b>	1,596,300
普通股之潛在攤薄影響：可換股債券	<b>1,500,000</b>	1,548,634
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄(虧損)／盈利所用 之普通股加權平均數目	<b>3,396,300</b>	3,144,934
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

由於並不適用且具減少每股虧損之影響，故並無呈列期內每股攤薄虧損。

## 9. 應收賬款

本集團一般給予貿易客戶平均信貸期30至60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120日。

	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,115	1,090
減：呆壞賬撥備	(1,115)	(1,090)
	<u>—</u>	<u>—</u>

本集團透過高級管理層定期審核藉以嚴格控制其未償還應收賬款及逾期欠款，並認為無重大信貸集中風險。應收賬款不計利息。

## 10. 應付賬款

於結算日，本集團之應付賬款之賬齡逾120日。

承董事會命  
龐述賢  
主席兼執行董事

香港，二零零八年十二月十九日

於本公佈日期，董事會由執行董事龐述賢先生(主席)及鄭瑞生先生，及非執行董事王葆寧先生(副主席)、龐述英先生、吳季楷先生及梁蘇寶先生，以及獨立非執行董事李家暉先生、李才生先生及賈潔小姐共九名董事組成。

\* 僅供識別