



COSMOPOLITAN
INTERNATIONAL HOLDINGS LTD
四海國際集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：120)



中期
報告
2008



目 錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 17 簡明綜合損益表
- 18 簡明綜合資產負債表
- 20 簡明綜合權益變動表
- 21 簡明綜合現金流量表
- 22 簡明綜合中期財務資料附註

公司資料

董事

執行董事：

龐述賢先生 (主席)
鄭瑞生先生

非執行董事：

王葆宁先生 (副主席)
龐述英先生
吳季楷先生
(於二零零八年六月十二日委任)
梁蘇寶先生
(於二零零八年六月十二日委任)

獨立非執行董事：

李家暉先生
李才生先生
賈潔小姐

審核委員會

李家暉先生 (主席)
李才生先生
賈潔小姐

薪酬委員會

龐述賢先生 (主席)
李才生先生
李家暉先生

秘書

鄭瑞生先生

核數師

信永中和(香港)會計師事務所有限公司

註冊辦事處

PO Box 309, George Town
Grand Cayman
Cayman Islands
British West Indies

香港總辦事處及主要營業地點

香港
灣仔
莊士頓道211號
18樓A室

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
46樓

主要往來銀行

交通銀行股份有限公司
中國工商銀行(亞洲)有限公司
荷蘭銀行
德意志銀行

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) 撤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，就該等資產作出撤銷。
- 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，請參閱本中期業績報告上文所述，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。

或然負債

於二零零八年九月三十日，本集團並無或然負債。

資本承擔

本集團於二零零八年九月三十日之未完成之資本承擔為港幣75,184,000元。

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。

董事於股本之權益

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，於二零零八年九月三十日，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。

主要股東於股本之權益

於二零零八年九月三十日，下列主要股東（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內之權益或淡倉。

| 名稱 | 所持 股份數目 | 本公司 股本百分比 |
|---|-------------|--------------|
| 弘華集團有限公司(附註1) | 872,415,218 | 46.01% |
| 嘉進投資國際有限公司(附註2) | 152,531,078 | 8.04% |
| Winart Investments Limited(附註3) | 180,000,000 | 9.49% |
| Fountain Sky Limited(附註3) | 66,800,000 | 3.52% |
| United Gold Investments Limited(附註4) | 175,000,000 | 9.23% |
| 尹銓忠先生 | 70,806,092 | 3.73% |

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零零八年九月三十日，擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉。該等權益及淡倉須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定存置之名冊內。

附註：

1. 弘華集團有限公司為域都投資有限公司之全資附屬公司；域都投資有限公司則由龐述賢先生（為本公司主席及執行董事）及王葆宁先生（為本公司副主席及非執行董事）各擁有28%權益。域都投資有限公司被視為於弘華集團有限公司所持有之872,415,218股股份中擁有權益。
2. 嘉進投資國際有限公司於其本身持有之112,531,078股股份中擁有權益，此外，其被視為於其全資附屬公司所持之40,000,000股股份中擁有權益。嘉進投資國際有限公司為一間其股份於聯交所主板上市之公司（股份代號：310），並由Favor Hero Investments Limited擁有52.23%權益；Favor Hero Investments Limited則由Lam Kwing Wai, Alvin Leslie先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，Favor Hero Investments Limited及Lam Kwing Wai, Alvin Leslie先生各被視為於嘉進投資國際有限公司及其全資附屬公司所持有之152,531,078股股份中擁有權益。

3. Winart Investments Limited為百利保控股有限公司(「百利保」)旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。

Fountain Sky Limited為Regal Hotels International Holdings Limited(「富豪酒店」)旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited旗下全資附屬公司Regal Hotels (Holdings) Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其46.56%權益。Paliburg Development BVI Holdings Limited為百利保之全資附屬公司。

百利保為世紀城市國際控股有限公司(「世紀城市」)旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其55.24%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零八年九月三十日由其擁有53.75%權益。

根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為於Winart Investments Limited及Fountain Sky Limited所持有之股份中擁有權益。

4. United Gold Investments Limited為Yield High Investments Limited之全資附屬公司，而陸忻先生則全資擁有Yield High Investments Limited。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Yield High Investments Limited及陸忻先生各自被視為於United Gold Investments Limited所持有之175,000,000股股份中擁有權益。

根據於本公司全資附屬公司中豐投資有限公司發行零息票二零零九年到期之可換股債券(「二零零九年到期之可換股債券」)於本公司相關股份之權益

| 名稱 | 根據已 | | 可換股期 | 佔本公司 已發行股本 之概約 百分比 |
|--|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| | 發行於二零零九年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份 | 換股價 每股份 (可予調整) | | |
| Lendas Investments Limited (附註1及2) | 642,857,143 | 港幣0.07元 | 二零零七年三月十六日 至二零零九年二月十五日 | 33.90% |
| International Securities Investments Limited (附註3) | 157,142,857 | 港幣0.07元 | 二零零七年三月十六日 至二零零九年二月十五日 | 8.29% |

附註：

1. Lendas Investments Limited為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其55.24%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零八年九月三十日由其擁有53.75%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據於二零零九年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。
2. Lendas Investments Limited已向本公司承諾，其由二零零七年三月二日至二零零八年三月二日期間(「禁售期」)(根據日期為二零零八年二月二十九日之協議延長至二零零八年九月二日)不會行使於二零零九年到期之可換股債券所附之轉換權，且不會於禁售期出售或轉讓於二零零九年到期之可換股債券予其他人士。根據二零零八年八月十三日訂立之一份協議，禁售期已進一步延長至二零零九年二月十三日。
3. International Securities Investments Limited於157,142,857股相關股份中擁有權益。International Securities Investments Limited為一間於薩摩亞註冊成立之有限公司，由Capital Builder Investments Limited全資擁有。而Capital Builder Investments Limited乃於英屬處女群島註冊成立，並由麥慧珍女士(「麥女士」)全資擁有。麥女士為尹銓忠先生(「尹先生」)的配偶。尹先生及麥女士被視為於International Securities Investments Limited所持157,142,857股相關股份中擁有權益。

根據於本公司全資附屬公司業上有限公司發行零息票二零一零年到期之可換股債券（「二零一零年到期之可換股債券」）於本公司相關股份之權益

| 名稱 | 根據已 | | 可換股期 | 佔本公司 已發行股本 之概約 百分比 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------------|
| | 發行於二零一零年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份 | 換股價 每股股份 (可予調整) | | |
| Valuegood International Limited (附註1) | 690,000,000 | 港幣0.205元 | 二零零七年七月十六日 至二零一零年五月二日 | 36.39% |
| United Gold Investments Limited (附註2) | 10,000,000 | 港幣0.205元 | 二零零七年七月十六日 至二零一零年五月二日 | 0.53% |

附註：

1. Valuegood International Limited為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。富豪酒店為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，而Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其46.56%權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其55.24%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零八年九月三十日由其擁有53.75%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Valuegood International Limited所持有於二零一零年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。
2. United Gold Investments Limited為Yield High Investments Limited之全資附屬公司，而陸忻先生則全資擁有Yield High Investments Limited。因此，根據證券及期貨條例第XV部，Yield High Investments Limited及陸忻先生各自被視為根據United Gold Investments Limited所持有於二零一零年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。

根據於本公司全資附屬公司添豪有限公司發行零息票二零一三年到期之可換股債券(「二零一三年到期之可換股債券」)於本公司相關股份之權益

| 名稱 | 發行於二零一三年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份 | 根據已 | | 估本公司 已發行股本 之概約 百分比 |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | | 換股價 每股股份 (可予調整) | 可換股期 | |
| Time Crest Investments Limited (附註1) | 166,666,666 | 港幣0.60元 | 二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日 | 8.79% |
| Well Mount Investments Limited (附註1) | 166,666,666 | 港幣0.60元 | 發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日 | 8.79% |
| Jumbo Pearl Investments Limited (附註2) | 166,666,666 | 港幣0.60元 | 二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日 | 8.79% |
| Sun Joyous Investments Limited (附註2) | 166,666,666 | 港幣0.60元 | 發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日 | 8.79% |

附註：

1. Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited各自均為富豪酒店旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited之全資附屬公司。富豪酒店則為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，而Paliburg Development BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其46.56%權益。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其55.24%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且擁有其53.75%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Regal International (BVI) Holdings Limited、富豪酒店、Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。

2. Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited各自均為百利保旗下全資附屬公司Paliburg Development BVI Holdings Limited之全資附屬公司。百利保為世紀城市旗下全資附屬公司Century City BVI Holdings Limited之上市附屬公司，而Century City BVI Holdings Limited於二零零八年九月三十日擁有其55.24%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零八年九月三十日由其擁有53.75%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Paliburg Development BVI Holdings Limited、百利保、Century City BVI Holdings Limited、世紀城市及羅旭瑞先生各自被視為根據Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited所持有於二零一三年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。
3. 於二零零八年九月三十日，Well Mount Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited並無行使彼等之認購權以認購於二零一三年到期之有關可換股債券。

企業管治

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。

董事進行證券交易之標準準則

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。

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，包括審閱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。

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。

簡明綜合損益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

| | 附註 | 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) | — |
| 撤銷衍生財務資產 | | (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

於二零零八年九月三十日

| | 附註 | 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 |
|----------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 9 | 444 | 574 |
| 投資物業 | | 75,000 | 75,000 |
| 綠化及相關成本 | 10 | 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 |
| | | 272,202 | 160,003 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款 | 11 | — | — |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 2,235 | 5,568 |
| 持作交易用投資 | 12 | 117,259 | 55,630 |
| 衍生財務資產 | 13 | 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 |
| | | 352,709 | 618,836 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 14 | 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 | 15 | 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 |
| | | 130,009 | 130,607 |

簡明綜合資產負債表 (續)

| | 附註 | 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 |
|--------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 流動資產淨值 | | <u>222,700</u> | <u>488,229</u> |
| 資產總值減流動負債 | | <u>494,902</u> | <u>648,232</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股債券 | | <u>302,860</u> | <u>288,953</u> |
| | | <u>192,042</u> | <u>359,279</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,896 | 1,896 |
| 儲備 | | <u>184,094</u> | <u>356,564</u> |
| 本公司權益持有人應佔權益 | | <u>185,990</u> | <u>358,460</u> |
| 少數股東權益 | | <u>6,052</u> | <u>819</u> |
| | | <u>192,042</u> | <u>359,279</u> |

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

本公司權益持有人應佔

| | 股本 | | 資本 | | 外匯 | 總入盈餘 | 可換股 | 保留溢利/ | 總計 | 少數 | |
|-----------|--------------|----------------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|
| | 股本 | 股份溢價 | 贖回儲備 | 資本儲備 | 波動儲備 | (附註) | 債券儲備 | (累積虧損) | | 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 |
| 於二零零八年 | | | | | | | | | | | |
| 四月一日 | | | | | | | | | | | |
| (經審核) | 1,896 | 111,051 | 209 | 28,309 | 1,372 | 26,801 | 86,788 | 102,034 | 358,460 | 819 | 359,279 |
| 換算海外業務產生之 | | | | | | | | | | | |
| 匯兌差額 | — | — | — | — | 85 | — | — | — | 85 | 102 | 187 |
| 應佔共同控制實體 | | | | | | | | | | | |
| 匯兌儲備 | | | | | | | | | | | |
| 產生之匯兌差額 | — | — | — | — | 2,410 | — | — | — | 2,410 | — | 2,410 |
| 收購附屬公司之權益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 5,470 | 5,470 |
| 期內虧損 | — | — | — | — | — | — | — | (174,965) | (174,965) | (339) | (175,304) |
| | <u>1,896</u> | <u>111,051</u> | <u>209</u> | <u>28,309</u> | <u>3,867</u> | <u>26,801</u> | <u>86,788</u> | <u>(72,931)</u> | <u>185,990</u> | <u>6,052</u> | <u>192,042</u> |
| 於二零零八年 | | | | | | | | | | | |
| 九月三十日 | | | | | | | | | | | |
| (未經審核) | 1,896 | 111,051 | 209 | 28,309 | 3,867 | 26,801 | 86,788 | (72,931) | 185,990 | 6,052 | 192,042 |
| 於二零零七年 | | | | | | | | | | | |
| 四月一日 | | | | | | | | | | | |
| (經審核) | 1,596 | 47,917 | 209 | 28,309 | 362 | 26,801 | 61,912 | 24,986 | 192,092 | 1,062 | 193,154 |
| 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 |
| 期內溢利 | — | — | — | — | — | — | — | 229,980 | 229,980 | (87) | 229,893 |
| | <u>1,596</u> | <u>47,917</u> | <u>209</u> | <u>28,309</u> | <u>333</u> | <u>26,801</u> | <u>75,292</u> | <u>254,966</u> | <u>435,423</u> | <u>975</u> | <u>436,398</u> |

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作出分派。

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

| | 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 |
|---------------------|--|--|
| 來自／(用於)經營業務之現金淨額 | 22,998 | (2,899) |
| 用於投資活動之現金淨額 | (104,590) | (12,234) |
| 來自融資活動之現金淨額 | — | 205,000 |
| 現金及現金等值物(減少)／增加淨額 | (81,592) | 189,867 |
| 期初之現金及現金等值物 | 304,513 | 36,349 |
| 匯率變動之影響 | 209 | (61) |
| 期終現金及現金等值物，即現金及銀行結餘 | 223,130 | 226,155 |

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本中期報告之「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）。

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

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。

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈報 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 ¹ |
| 香港會計準則第27號(經修訂) | 綜合及獨立財務報表 ³ |
| 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 ³ |

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

| | |
|----------------------------------|---|
| 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 ¹ 香港財務報告準則第5號修訂 ³ |
| 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 ¹ |
| 香港財務報告準則第3號(經修訂) | 業務合併 ³ |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分部 ¹ |
| 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 ² |
| 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 ¹ |
| 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 ⁴ |

1 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效。

3 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效。

4 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。

3. 分部資料 (續)

該等業務之分部資料呈列如下：

| | 證券買賣 | | 地產物業投資及發展 | | 其他 | | 合計 | |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | 未經審核 | | 未經審核 | | 未經審核 | | 未經審核 | |
| | 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 截至 二零零七年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
| 分部營業額 | 3,243 | 63,316 | — | — | 33 | 5 | 3,276 | 63,321 |
| 分部業績 | (43,494) | 4,085 | (734) | — | (307) | (1,163) | (44,535) | 2,922 |
| 利息收入 | | | | | | | 1,849 | 3,965 |
| 其他收入 | | | | | | | 47 | 141 |
| 衍生金融工具 | | | | | | | | |
| 公平值變動 | | | | | | | — | 235,081 |
| 撇銷衍生財務資產 | | | | | | | (108,506) | — |
| 未分配開支 | | | | | | | (6,813) | (4,222) |
| 融資成本 | | | | | | | (16,025) | (7,994) |
| 應佔共同控制實體 業績 | | | (1,321) | | | | (1,321) | — |
| 期內(虧損)/溢利 | | | | | | | (175,304) | 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) | (174,965) | 229,980 |
| 普通股之潛在攤薄影響： 可換股債券利息(扣除稅項) | 7,369 | 7,994 |
| 用於計算每股攤薄(虧損)／盈利 所用之(虧損)／盈利 | (167,596) | 237,974 |
| | 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 | 1,896,300 | 1,596,300 |
| 普通股之潛在攤薄影響：可換股債券 | 1,500,000 | 1,548,634 |
| 用於計算每股攤薄(虧損)／盈利 所用之普通股加權平均數目 | 3,396,300 | 3,144,934 |

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. 物業及設備

於本期間，本集團之物業及設備因購置物業及設備以及收購附屬公司分別增加約港幣29,000元及港幣164,000元。

10. 綠化及相關成本

綠化及相關成本即本公司一間附屬公司就進行及完成於中國新疆維吾爾自治區一幅土地之綠化工作之合約權利而產生之成本。該附屬公司已與有關政府機關訂立合約，於完成該土地70%面積之綠化工作後（經有關政府機關證明），該附屬公司將被給予權利申請有關土地餘下30%面積之土地使用權，作一般商業及住宅開發用途，而無須支付任何土地代價或地價（有關詳情請參閱附註18）。

11. 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> |
| | <u> </u> | <u> </u> |
| | — | — |
| | <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。

12. 持作交易用投資

| | 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 |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 於香港上市之股本證券 | <u>117,259</u> | <u>55,630</u> |

13. 衍生財務資產

本集團之衍生財務資產不作對沖用途。於二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日之衍生財務資產包括：

| | 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 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 股本掛鈎票據 | 6,259 | 24,493 |
| 區間累計票據 | 3,351 | 3,581 |
| 有關於二零零九年到期之 可換股債券之配售權 | — | 185,000 |
| | <u>9,610</u> | <u>213,074</u> |

14. 應付賬款

於結算日，本集團之應付賬款之賬齡逾120日。

15. 衍生財務負債

本集團之衍生財務負債不作對沖用途。截至二零零八年九月三十日及二零零八年三月三十一日之衍生財務負債包括：

| | 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 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 香港上市股本證券之遠期合約 | 665 | 4,414 |
| 認購於二零一三年到期之可換股債券之 認購權 | <u>40,368</u> | <u>40,586</u> |
| | <u>41,033</u> | <u>45,000</u> |

16. 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 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 一年內 | 302 | 510 |
| 第二至五年(首尾兩年包括在內) | <u>6</u> | <u>—</u> |
| | <u>308</u> | <u>510</u> |

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約已協定為期兩年，租金已固定。

17. 資本承擔

| | 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 |
|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 向共同控制實體提供融資之 已訂約但尚未撥備之資本承擔 | 75,184 | 164,879 |

18. 收購附屬公司

於二零零八年五月十九日，本集團收購Advanced Industry Limited (「AIL」)之60%已發行股本，代價最高達港幣65,000,000元。

AIL為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。AIL作為一間投資控股公司，其唯一資產為新疆麗寶生態開發有限公司(「中國公司」)之全部已發行股本。中國公司為於中國成立之外商獨資企業，其成立目的旨在購置及持有數幅土地之土地使用權及開發該等土地。於收購AIL時，中國公司已與中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市政府機關訂立若干協議。根據該等協議，中國公司擁有進行並完成該土地綠化工作之若干合約權利。該土地位於中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市米東區(「該土地」)。該土地其中一幅土地之總建築面積約為2,400畝(「土地一期」)，而該土地另外兩幅土地之總建築面積約為6,000畝(「土地二期」)，須待(其中包括)中國公司成功與有關政府機關達成正式協議以令中國公司可申請進行土地二期之綠化工作及土地開發。完成土地一期總地盤面積約3,400畝之綠化工作產生及其附帶之所有成本及費用由賣方獨自承擔。該土地餘下面積之綠化工作之成本及費用將由AIL(本集團擁有其60%股權)獨自承擔。根據本集團與賣方就收購AIL之60%已發行股份而訂立之相關買賣協議(「協議」)之條款，於完成該土地上各幅土地70%面積之綠化工作後(經有關政府機關證明)，中國公司將被給予權利申請有關土地餘下30%面積之土地使用權，作一般商業及住宅開發用途，而無須支付任何土地代價或地價。

18. 收購附屬公司 (續)

根據協議所定及在該協議之條款及條件規定下，收購AIL 60%已發行股份之代價最高達港幣65,000,000元。於簽訂協議後，已向賣方支付代價港幣15,000,000元。有關其他詳情，請參閱本公司於二零零八年五月二十一日刊發之公佈。

根據協議，合共最高達港幣50,000,000元之進一步代價，本集團只會待達成協議所述有關里程碑後及在該協議之條款及條件規定下方支付予賣方，否則本集團並無向賣方付款之責任。

本集團最近獲賣方告知，由於新疆維吾爾自治區政府政策變動，中國公司不再合資格就有關土地二期之綠化及土地開發與有關政府機關達成正式協議。在此情形下，有關土地二期之里程碑將不會達成。根據本集團法律顧問之法律意見及根據協議之條款及條件，本集團於餘下里程碑合共最高達港幣50,000,000元並無付款責任。因此，收購AIL 60%已發行股份之代價調整至港幣15,000,000元。

該收購已採用購買法入賬。因進行該收購而產生之商譽金額為港幣6,795,000元。

董事認為，截至二零零八年九月三十日止六個月期間所收購AIL之可識別資產及負債之公平值與其各自賬面值並無重大差異。

18. 收購附屬公司 (續)

該交易所收購之資產淨值及產生之商譽如下：

| 被收購方之賬面值及公平值 | |
|--------------|-------------|
| 港幣千元 | |
| 所收購之資產淨值 | |
| 物業、廠房及設備 | 164 |
| 綠化及相關成本 | 13,459 |
| 預付款及其他應收款項 | 33 |
| 現金及現金等值物 | 19 |
| | <hr/> |
| | 13,675 |
| 少數股東權益 | (5,470) |
| 商譽 | 6,795 |
| | <hr/> |
| | 15,000 |
| | <hr/> <hr/> |
| 由以下各項支付： | |
| 現金 | 15,000 |
| | <hr/> <hr/> |
| 收購時產生之現金流出淨值 | |
| 已付現金代價 | (15,000) |
| 已收購之現金及現金等值物 | 19 |
| | <hr/> |
| | (14,981) |
| | <hr/> <hr/> |

於收購日期至結算日期間，AIL導致本集團虧損港幣734,000元。

倘該收購於二零零八年四月一日完成，則本集團之期間總收益並無變動，期間虧損將為港幣736,000元。備考資料僅供說明之用，未必表示倘收購於二零零八年四月一日完成本集團實際應取得之收益及營運業績，亦不預測未來業績。

19. 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之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」) 提出之申訴答辯，CPSL連同Sean Eric Mclean Hotung (「Sean Hotung」) 及Gabrielle Hotung-Davidsen為該申訴之共同被告人，該申訴涉及紐約Osborne公寓大廈內兩項現以CPSL名義登記之物業，有關物業受託於Eric Hotung持有。CPSL已以受託人身份對上述申訴及其中任何不當做法之指控提出抗辯，並準備及願意遵守紐約州最高法院指令，就有關上述訴訟中之兩項物業法院對原告作出宣佈性質之確認賠償請求。就該訴訟而言，本訴訟一名被告Sean Hotung亦有對CPSL及本公司(並非本訴訟之關連方)之無關連交互訴訟。該交互訴訟為追討有關被指控多年前在香港發生之若干事件之某特定金額索償一千零八十萬美元及就賬目及查究之其他索償。本公司管理層已尋求初步法律意見，並認為該等交互訴訟並無有效之法律理據所支持。於二零零八年七月十七日，紐約州最高法院亦已作出判決，Eric Hotung擁有轉讓爭議中公寓擁有權／業權之唯一及不受約束之權利。經考慮所取得之法律意見後，本公司管理層認為，上述訴訟(包括上述交互訴訟)並不會對本集團之財務狀況構成重大不利影響。