



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)

2009 中期報告





目 錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 15 簡明綜合損益表
- 17 簡明綜合全面損益表
- 18 簡明綜合財務狀況表
- 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
梁蘇寶先生

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

總辦事處及主要營業地點

香港
銅鑼灣
怡和街68號
8樓801-802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
渣打銀行(香港)有限公司

本集團財務業績

四海國際集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)於截至二零零九年九月三十日止六個月，錄得未經審核綜合股東應佔溢利約港幣33,625,000元，截至二零零八年九月三十日止六個月則錄得虧損港幣174,965,000元。

管理層討論及分析

財務回顧

回顧期間綜合溢利增加主要歸因於以下因素：

- (i) 於二零零八年同期撤銷於二零零九年到期之可換股債券有關之配售權賬面值港幣108,506,000元。
- (ii) 於二零零九年九月三十日，按市場收市價計算之截至二零零九年九月三十日止六個月金融工具公平值變動收益淨額達港幣30,355,000元，而截至二零零八年九月三十日止六個月期間則錄得虧損淨額港幣47,281,000元。
- (iii) 於回顧期間出售持作買賣投資之公平值收益淨額達港幣13,793,000元，而截至二零零八年九月三十日止六個月期間內則為港幣309,000元。
- (vi) 於回顧期間內，其他收入大幅增加至港幣13,046,000元(二零零八年：港幣3,787,000元)，乃主要由於所收取股息收入增加所致。

業務回顧

一般事項

本集團於回顧期間之主要業務仍為物業及證券投資。本集團於回顧期間之營業額為港幣32,340,000元，而去年同期則為港幣3,243,000元，乃主要歸因於證券投資活動增加所致。二零零八年下半年，金融海嘯席捲全球經濟，導致宏觀投資環境多變，本集團已於評估投資項目時相應採納更為審慎之方針。然而，經濟環境及整體營商意欲於過去數月內得以改善，回復穩定，而本集團現正評估位於中華人民共和國（「中國」）境內之若干物業發展項目。於二零零九年九月三十日，本集團逾港幣237,000,000元之現金及銀行結餘使得本集團可把握良好之投資機會。

物業投資及發展項目

成都項目

此發展項目位於中國四川省成都市新都區，乃透過本集團及Regal Hotels International Holdings Limited各擁有50%權益之合營公司營運。項目地盤包括兩幅獨立之地塊部分，其中一幅地塊計劃發展成為酒店及商業綜合大樓，包括最大樓面面積約180,000平方米之上蓋物業，並連同最大約50,000平方米之地庫商業發展、配套服務設施及泊車位，而另外兩幅地塊部分則計劃發展為最大樓面面積約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，正進行之詳細規劃工作令人滿意。酒店地庫及地基開挖工作將於短期內完工。預計該項目將於未來數年內分期落成。

新疆項目

新疆項目正由Advanced Industry Limited(「AIL」，本集團於二零零八年五月收購其60%權益)全資擁有之中國附屬公司(新疆麗寶生態開發有限公司，「新疆麗寶」)實施。該項目包括在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市之造林及景觀改造項目。作為進行生態改造工程之代價，新疆麗寶將獲授予就涉及發展用途之30%土地之使用權，並免於支付任何地價。由於近期政府政策之變動，該項目二期土地之生態改造發展及土地交換將不會進行，故本集團將其資源集中於一期土地。由於有關協議所載之完成造林的日期於二零零九年七月二日屆滿，本集團已審慎考慮於上一個財政年度就投資額(包括有關商譽)在財務報表作悉數撥備。本集團管理層正與新疆當局積極磋商能否延長完成所須造林工程之有關協議，讓項目得以復工，據此，本集團現正增加新疆麗寶之所需股本。

彩虹軒

本集團現時持有位於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。本集團正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。

證券投資

本集團繼續維持一個由上市及非上市證券組成之活躍投資組合。於二零零九年九月三十日按公平值計入溢利及虧損之財務資產總值為港幣135,617,000元。誠如上文「財務回顧」所述，本集團按二零零九年九月三十日之市場收市價錄得期內金融工具公平值變動增加淨額港幣30,355,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零零九年九月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣376,100,000元及港幣256,544,000元(二零零九年三月三十一日：分別為港幣296,875,000元及港幣69,226,000元)。現金及銀行結餘於二零零九年九月三十日為港幣237,862,000元，而於二零零九年三月三十一日則為港幣192,673,000元。

本集團於二零零九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得出，約為72%(二零零九年三月三十一日：112%)。

於回顧期間內，本集團並無就對沖使用任何金融工具，於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，本集團並無或然負債。

資本承擔

本集團於二零零九年九月三十日之未完成之資本承擔為港幣73,672,000元(二零零九年三月三十一日：港幣73,991,000元)。

展望

全球經濟深受二零零八年下半年開始之金融海嘯所影響，但經全球各國採取一系列財政及貨幣激勵及信貸擴張措施後，自二零零九年第二季起整體回復穩定及呈好轉態勢。樓市及股市(特別在中國及香港)亦已開始大幅回升。中國經濟受金融海嘯之影響似乎最小，較其他國家(包括西方經濟)有不俗表現。本集團對中國房地產業之中長期前景仍然樂觀，且將繼續進行該等已由本集團承包之項目。本集團對新疆項目現時遭到之問題最終可獲完滿解決抱審慎樂觀態度，繼而恢復項目原先設想之潛質及前景。與此同時，本集團亦積極審視在中國之其他具潛力投資及物業發展項目，以達本集團資產增長及盈利能力之效。

董事有信心以現時可用之資源，將讓本集團得以實現發展，及為股東創造長期價值。

人力資源

於二零零九年九月三十日，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價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

截至二零零九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，於二零零九年九月三十日，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

於二零零九年九月三十日，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) | 880,715,218 | 39.08% |
| Lendas Investments Limited (附註2) | 200,000,000 | 8.88% |
| Winart Investments Limited (附註2) | 180,000,000 | 7.99% |
| Fountain Sky Limited (附註2) | 66,800,000 | 2.96% |
| United Gold Investments Limited (附註3) | 175,000,000 | 7.77% |
| Great Prospect Development Limited (附註4) | 243,642,857 | 10.81% |
| Profit Giant Holdings Limited (附註4) | 70,806,092 | 3.14% |

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零零九年九月三十日，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880,715,218股股份中擁有權益。
2. Lendas Investments Limited及均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於二零零九年九月三十日擁有其47.20%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於二零零九年九月三十日擁有其57.66%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零九年九月三十日由其擁有51.86%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Lendas Investments Limited、Winart Investments Limited及Fountain Sky Limited所持有之股份中擁有權益。

3. 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。
4. Great Prospect Development Limited為International Securities Investments Limited之全資附屬公司，International Securities Investments Limited為Capital Builder Investments Limited之全資附屬公司，而Capital Builder Investments Limited則為Wan Ho Yan女士全資擁有之Wan's Family Company Limited之全資附屬公司。

Profit Giant Holdings Limited由Wan Ho Yan女士全資擁有。

根據證券及期貨條例第XV部，Wan Ho Yan女士被視為於Great Prospect Development Limited所持有之243,642,857股股份及Profit Giant Holdings Limited所持有之70,806,092股股份中擁有權益。

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 | 經調整 換股價 每股股份 (可予調整) | | |
| Valuegood International Limited (附註1) | 707,250,000 | 港幣0.20元 | 二零零七年七月十六日 至二零一零年五月二日 | 31.39% |
| United Gold Investments Limited (附註2) | 10,250,000 | 港幣0.20元 | 二零零七年七月十六日 至二零一零年五月二日 | 0.45% |

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於二零零九年九月三十日擁有其47.20%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於二零零九年九月三十日擁有其57.66%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零九年九月三十日由其擁有51.86%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已發行或可能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 | 根據已 | | 可換股期 | 佔本公司 已發行股本 之概約 百分比 |
|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| | 於二零一三年 到期之可換 股債券之本公司 相關股份 | 經調整 換股價 每股股份 (可予調整) | | |
| Time Crest Investments Limited (附註1) | 333,333,333 | 港幣0.30元 | 二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日 | 14.79% |
| Well Mount Investments Limited (附註1) | 333,333,333 (附註3) | 港幣0.30元 | 發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日 | 14.79% |
| Jumbo Pearl Investments Limited (附註2) | 333,333,333 | 港幣0.30元 | 二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日 | 14.79% |
| Sun Joyous Investments Limited (附註2) | 333,333,333 (附註3) | 港幣0.30元 | 發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日 | 14.79% |

附註：

- 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於二零零九年九月三十日擁有其47.20%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於二零零九年九月三十日擁有其57.66%權益。世紀城市為一間上市公司，並於二零零九年九月三十日由羅旭瑞先生控制且擁有其51.86%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權益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於二零零九年九月三十日擁有其57.66%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零九年九月三十日由其擁有51.86%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權益於本公司相關股份中擁有權益。
3. 於二零零九年九月三十日，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。

根據於本公司全資附屬公司慶基有限公司發行零息票二零一一年到期之可換股債券（「二零一一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 發行於二零一一年 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) | 可換股期 | 佔本公司 已發行股本 之概約 百分比 |
|----|---|------------|-----------------------|------|-----------------------------|
| | Great Select Holdings Limited (附註1) | 93,333,333 | 港幣0.30元 | | |

附註：

1. Great Select Holdings 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於二零零九年九月三十日擁有其57.66%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零零九年九月三十日擁有其51.86%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Great Select Holdings Limited所持有之於二零一一年到期之可換股債券於本公司相關股份中擁有權益。

企業管治

企業管治常規守則

截至二零零九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，於截至二零零九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，包括審閱截至二零零九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

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|------------------------|----|--|--|
| 持續經營業務 | | | |
| 營業額 | 3 | 32,340 | 3,243 |
| 出售持作交易用投資 之公平值收益淨額 | | 13,793 | 309 |
| 利息收入 | | 1,144 | 1,849 |
| 其他收入 | | 13,046 | 3,787 |
| 金融工具公平值變動 收益(虧損)·淨額 | 4 | 30,355 | (47,281) |
| 行政開支 | | (6,348) | (7,809) |
| 應佔共同控制實體業績 | | (422) | (1,321) |
| 撤減發展中物業 | | (731) | — |
| 撤銷衍生財務資產 | | — | (108,506) |
| 融資成本 | | (17,155) | (16,025) |
| 除稅前溢利(虧損) | 5 | 33,682 | (174,997) |
| 所得稅支出 | 6 | (57) | — |
| 持續經營業務期內溢利(虧損) | | 33,625 | (174,997) |
| 終止經營業務 | | | |
| 終止經營業務期內虧損 | | — | (307) |
| 期內溢利(虧損) | | 33,625 | (175,304) |

簡明綜合損益表 (續)

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 附註 | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|-------------|----|--|--|
| 以下應佔： | | | |
| 本公司擁有人 | | 33,625 | (174,965) |
| 非控制權益 | | — | (339) |
| | | 33,625 | (175,304) |
| 每股盈利(虧損) | 8 | | |
| 來自持續及終止經營業務 | | | |
| — 基本 | | 1.49港仙 | (9.23)港仙 |
| — 攤薄 | | 1.32港仙 | 不適用 |
| 來自持續經營業務 | | | |
| — 基本 | | 1.49港仙 | (9.21)港仙 |
| — 攤薄 | | 1.32港仙 | 不適用 |

簡明綜合全面損益表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|--------------------------|--|--|
| 期內溢利(虧損) | 33,625 | (175,304) |
| 其他全面收入 | | |
| 換算海外業務財務報表產生之匯兌差額 | 8 | 187 |
| 分佔共同控制實體之 匯兌儲備產生之匯兌差額 | 180 | 2,410 |
| 期內其他全面收入(扣除稅項) | 188 | 2,597 |
| 期內全面收入(虧損)總額 | 33,813 | (172,707) |
| 下列人士應佔期內全面收入(虧損)總額： | | |
| 本公司擁有人 | 33,813 | (172,470) |
| 非控制權益 | — | (237) |
| | 33,813 | (172,707) |

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年九月三十日

| | 附註 | 未經審核 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------------------------|----|--------------------------------|--------------------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業及設備 | 9 | 368 | 320 |
| 投資物業 | | 70,000 | 70,000 |
| 會所會籍 | | 360 | 360 |
| 於共同控制實體之權益 | | 175,306 | 175,229 |
| | | 246,034 | 245,909 |
| 流動資產 | | | |
| 應收貸款 | | — | 11,500 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 按公平值計入溢利或虧損之 | | 960 | 781 |
| 財務資產 | 10 | 135,617 | 86,880 |
| 衍生財務資產 | 11 | 1,661 | 5,041 |
| 現金及銀行結餘 | | 237,862 | 192,673 |
| | | 376,100 | 296,875 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款 | 12 | 14,006 | — |
| 應計負債及其他應付款項 | | 7,516 | 5,547 |
| 衍生財務負債 | 13 | 53,651 | 41,414 |
| 應付所得稅 | | 22,322 | 22,265 |
| 可換股債券 | | 159,049 | — |
| | | 256,544 | 69,226 |

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零零九年九月三十日

| | 未經審核 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 流動資產淨值 | 119,556 | 227,649 |
| 資產總值減流動負債 | 365,590 | 473,558 |
| 非流動負債 | | |
| 可換股債券 | 199,341 | 341,256 |
| | 166,249 | 132,302 |
| 資本及儲備 | | |
| 股本 | 2,253 | 2,253 |
| 儲備 | 163,996 | 130,049 |
| 本公司擁有人應佔權益 | 166,249 | 132,302 |
| 非控制權益 | — | — |
| | 166,249 | 132,302 |

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | | | 非控制 權益 | 總計 |
|---------------------------|--------------|----------------|------------|---------------|--------------|---------------|---------------|-----------------|----------------|--------------|----------------|------|
| | 股本 | 股份溢價 | 資本 | | 外匯 波動儲備 | 繳入盈餘 (附註1) | 可換股 債券儲備 | 保留溢利 (累積虧損) | 總計 | 總計 | | |
| | | | 贖回儲備 | 資本儲備 | | | | | | | | |
| | 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 | 港幣千元 |
| 於二零零九年 四月一日 (經審核) | 2,253 | 165,029 | 209 | 28,309 | 4,122 | 26,801 | 29,373 | (123,794) | 132,302 | — | 132,302 | |
| 期內全面收入總額 | — | — | — | — | 188 | — | — | 33,625 | 33,813 | — | 33,813 | |
| 沒收未領取股息 (附註2) | — | — | — | — | — | — | — | 134 | 134 | — | 134 | |
| 於二零零九年 九月三十日 (未經審核) | <u>2,253</u> | <u>165,029</u> | <u>209</u> | <u>28,309</u> | <u>4,310</u> | <u>26,801</u> | <u>29,373</u> | <u>(90,035)</u> | <u>166,249</u> | <u>—</u> | <u>166,249</u> | |
| 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 | |
| 收購附屬公司權益 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | 5,470 | 5,470 | |
| 期內全面收入 (虧損)總額 | — | — | — | — | 2,495 | — | — | (174,965) | (172,470) | (237) | (172,707) | |
| 於二零零八年 九月三十日 (未經審核) | <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> | |

附註：

1. 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。
2. 該款項指於二零零零年三月三十一日或之前宣派但未領取之股息。根據本公司章程細則第155條，本公司董事會可沒收宣派後六年未領取之所有股息，並將其交還予本公司。

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年九月三十日止六個月

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|---------------------|--|--|
| 來自經營活動之現金淨額 | 44,494 | 22,998 |
| 來自(用於)投資活動之現金淨額 | 528 | (104,590) |
| 用於融資活動之現金淨額 | (21) | — |
| 現金及現金等值物增加(減少)淨額 | 45,001 | (81,592) |
| 期初之現金及現金等值物 | 192,673 | 304,513 |
| 匯率變動之影響 | 188 | 209 |
| 期終現金及現金等值物，即現金及銀行結餘 | 237,862 | 223,130 |

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零零九年九月三十日止六個月

1. 一般事項

本公司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截至二零零九年九月三十日止六個月之中期報告之「公司資料」一節內披露。

截至二零零九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（統稱為「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頒佈之香港財務報告準則中之香港會計準則第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，惟投資物業及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二零零九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。

除下文所述者外，本中期財務資料所採用之會計政策與本集團編製截至二零零九年三月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者一致。

於本期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之下列新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」）。該等新香港財務報告準則屬有效或已生效者。

| | |
|---------------------------------|------------------------|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零八年五月香港財務報告準則改進 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年四月香港財務報告準則改進 |
| 香港會計準則第1號(經修訂) | 財務報表之呈列 |
| 香港會計準則第23號(經修訂) | 借貸成本 |
| 香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂本) | 可認沽金融工具及清盤時產生之責任 |
| 香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本) | 於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 |
| 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 |
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融工具：披露—改善有關金融工具之披露 |
| 香港財務報告準則第8號 | 經營分類 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第13號 | 客戶忠誠計劃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第15號 | 房地產建築工程協議 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號 | 對沖在外國業務的投資淨額 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第18號 | 來自客戶之資產轉讓 |

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

採納新香港財務報告準則對本集團編製及呈列當前或過往會計期間之業績及財務狀況並無重大影響。因此，毋須作出過往期間調整。

香港會計準則第1號(經修訂)將權益變動分為擁有者及非擁有者，權益變動表只包括擁有者的交易，非擁有者的權益變動以一單行呈報。此外，該準則引進全面損益表：此表可在一份報表或透過兩份有關連的報表呈報所有已確認的收入及開支項目。本集團已選擇以兩份報表呈報。

香港會計準則第8號規定關於本集團的經營分部的資料披露及取代關於確定主(按業務)匯報分部及副(按地區)匯報分部。採納本準則對本集團的財務狀況或表現不構成任何影響。本集團確定經營分部與往時根據香港會計準則第14號分部報告識別的業務分部一致。

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

本集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之經修訂準則、修訂或詮釋。

| | |
|---------------------------------------|---|
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零八年五月香港財務報告準則改進 ¹ |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零零九年四月香港財務報告準則改進 ² |
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露 ⁷ |
| 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32號(修訂本) | 金融工具：呈報－供股分類 ⁶ |
| 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 |
| 香港財務報告準則第1號(經修訂) | 首次採納香港財務報告準則 ³ |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 首次採納香港財務報告準則 ⁴ |
| 香港財務報告準則第2號(修訂本) | 以股份為基礎之付款－集團按現金結算以股份為基礎之付款交易 ⁴ |
| 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9號 | 金融工具 ⁸ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本) | 嵌入式衍生工具之重估 ⁵ |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第17號 | 向擁有人分派非現金資產 ³ |

1 香港財務報告準則第5號的修訂於二零零九年七月一日或以後開始之年度期間生效。

2 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)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 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。

5 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效。

6 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效。

7 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

8 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)或會影響收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始之時或其後之業務合併之會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將影響對母公司於附屬公司之擁有權出現變動之會計處理。本公司董事預期，應用其他經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

3. 營業額及經營分部

營業額指出售於香港上市之股本證券之所得款項。

本集團於二零零九年四月一日起採納香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定，營運分部須按有關本集團組成部份之內部報告為基準而予以劃分，而有關內部報告是由主要營運決策者為分配資源予分部及評估分部表現而定期審閱。相反，先前之準則香港會計準則第14號「分部呈報」則規定，實體按風險及回報方式識別兩組分部(業務及地區)，以該實體「對主要管理人員之內部財務呈報機制」作為起點，對有關分部作出識別。

根據香港會計準則第14號，本集團之主要呈報分類方式為業務分部。與根據香港會計準則第14號釐定的主要報告分部比較，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團之報告分部須予重整。採納香港財務報告準則第8號亦並無更改計算損益分部之基準。

3. 營業額及經營分部 (續)

本集團於香港財務報告準則第8號項下的可呈報分部如下：

- (a) 證券投資－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。

於二零零九年一月二十一日，本集團出售了其資訊科技業務。

3. 營業額及經營分部 (續)

以下為本集團的收益及業績分析(按可呈報分部劃分)：

| | 持續經營業務 | | | | 終止經營業務 | | 合計 | |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| | 證券投資 | | 地產物業投資及發展 | | 其他 | | | |
| | 未經審核 | | 未經審核 | | 未經審核 | | 未經審核 | |
| | 截至 二零零九年 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 二零零九年 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 二零零九年 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 二零零九年 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 |
| 分部營業額 | 32,340 | 3,243 | — | — | — | 33 | 32,340 | 3,276 |
| 分部業績 | 69,361 | (43,712) | (1,244) | (734) | — | (307) | 68,117 | (44,753) |
| 利息收入 | | | | | | | 1,144 | 1,849 |
| 其他收入 | | | | | | | — | 47 |
| 衍生金融工具 | | | | | | | | |
| 公平值變動 | | | | | | | (12,237) | 218 |
| 撇銷衍生財務資產 | | | | | | | — | (108,506) |
| 未分配開支 | | | | | | | (5,765) | (6,813) |
| 融資成本 | | | | | | | (17,155) | (16,025) |
| 應佔共同控制實體 業績 | | | (422) | (1,321) | | | (422) | (1,321) |
| 所得稅開支 | | | | | | | (57) | — |
| 期內溢利(虧損) | | | | | | | 33,625 | (175,304) |

4. 金融工具公平值變動收益(虧損)，淨額

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日止 六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元 |
|---------------|--|--|
| 財務資產公平值增加(減少) | 42,592 | (47,805) |
| 財務負債公平值(增加)減少 | (12,237) | 524 |
| | <u>30,355</u> | <u>(47,281)</u> |

5. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除/(計入)下列各項：

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日止 六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元 |
|-------------|--|--|
| 物業及設備折舊 | 69 | 301 |
| 租用物業之經營租約支出 | 415 | 162 |
| 匯兌收益，淨額 | (1) | (127) |
| | <u>483</u> | <u>336</u> |

6. 所得稅支出

由於本集團擁有足夠承前稅務虧損可抵銷截至二零零九年九月三十日止六個月之估計應課稅溢利及於截至二零零八年九月三十日止六個月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段期間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。

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日止 六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元 |
|------------|--|--|
| 即期所得稅 | | |
| — 過往年度撥備不足 | 57 | — |

7. 股息

本公司董事建議不派付截至二零零九年九月三十日止六個月之中期股息（二零零八年：無）。

8. 每股盈利(虧損)

來自持續及終止經營業務

本公司擁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：

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 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)(本公司擁有人 應佔期間之溢利(虧損)) | 33,625 | (174,965) |
| 普通股之潛在攤薄影響：具攤薄影響 之可換股債券利息(扣除稅項) | 5,644 | 7,369 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 用於計算每股攤薄盈利(虧損) | | |
| 所用之盈利(虧損) | 39,269 | (167,596) |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| | 二零零九年 千股 | 二零零八年 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 | 2,253,443 | 1,896,300 |
| 普通股之潛在攤薄影響：可換股債券 | 717,500 | 1,500,000 |
| | <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 | 2,970,943 | 3,396,300 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

8. 每股盈利(虧損) (續)

來自持續經營業務

本公司擁有人應佔期內持續經營業務之每股基本及攤薄盈利(虧損)之計算乃基於以下數據得出：

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|-----------------------------------|--|--|
| 本公司擁有人應佔期內溢利(虧損) | 33,625 | (174,965) |
| 減： | | |
| 終止經營業務之期內虧損 | — | (307) |
| 就計算持續經營業務之每股基本 盈利(虧損)所用之盈利(虧損) | 33,625 | (174,658) |
| 普通股之潛在攤薄影響： | | |
| 具攤薄影響之可換股債券利息 (扣除稅項) | 5,644 | 7,369 |
| 就計算持續經營業務之每股攤薄盈利 (虧損)所用之盈利(虧損) | 39,269 | (167,289) |

所用之標準與上述詳載每股基本及攤薄盈利(虧損)所用者相同。

由於並不適用，且具減少每股虧損之影響，故並無呈列截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

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增加約港幣117,000元。

10. 按公平值計入溢利或虧損之財務資產

| | 未經審核 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 持作買賣投資 | | |
| 上市投資： | | |
| 於香港上市之股本證券 | 135,617 | 83,785 |
| 指定為於溢利或虧損按公平值處理 之財務資產 | | |
| 非上市投資： | | |
| 股本證券 | — | 3,095 |
| | <u>135,617</u> | <u>86,880</u> |

於二零零九年三月三十一日之非上市投資之公平值乃按金融機構提供之市價計算。

11. 衍生財務資產

本集團之衍生財務資產不作對沖用途，包括：

| | 未經審核 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------|--------------------------------|--------------------------------|
| 股本掛鈎票據 | — | 2,989 |
| 區間累計票據 | 1,661 | 2,052 |
| | 1,661 | 5,041 |

12. 應付賬款

於結算日，本集團之應付賬款之賬齡為30日內。

13. 衍生財務負債

本集團之衍生財務負債不作對沖用途，包括：

| | 未經審核 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 認購於二零一三年到期之 可換股債券之認購權 | 53,651 | 41,414 |

14. 終止經營業務

於二零零九年一月二十一日，本集團與獨立第三方訂立一項協議，以出售一家經營本集團所有資訊科技業務之附屬公司Cyberlogistic International Holdings Limited (「CIH」)及其附屬公司(「CIH集團」)。出售旨在令本集團集中資源經營其餘業務。出售已於二零零九年一月二十一日完成，CIH Group之控制權已於該日轉交予收購方。

本期間已終止經營業務產生之虧損分析如下：

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|----------------|--|--|
| 本期間資訊科技業務之營業虧損 | — | (307) |

有關期間之資訊科技業務之業績如下：

| | 未經審核 截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 港幣千元 | 未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元 |
|-------|--|--|
| 營業額 | — | 33 |
| 其他收入 | — | 127 |
| 行政開支 | — | (467) |
| 除稅前虧損 | — | (307) |
| 所得稅開支 | — | — |
| 期內虧損 | — | (307) |

15. 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 二零零九年 九月三十日 港幣千元 | 經審核 二零零九年 三月三十一日 港幣千元 |
|-----|--------------------------------|--------------------------------|
| 一年內 | <u>957</u> | <u>—</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。

16. 資本承擔

本集團與全資附屬公司富豪酒店國際控股有限公司就成立共同控制實體訂立合約，據此，本集團承諾向共同控制實體提供最高達港幣250,000,000元之融資款項，用於中國四川省成都市之物業發展。於二零零九年九月三十日，已付約港幣176,328,000元(二零零九年三月三十一日：港幣176,009,000元)。於二零零九年九月三十日，就已訂約但並無撥備有關於共同控制實體投資之其他承擔約為港幣73,672,000元(二零零九年三月三十一日：港幣73,991,000元)。