



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)

2010
中期報告

COSMOPOLITAN

目錄

- 2 公司資料
- 3 管理層討論及分析
- 17 簡明綜合全面收益表
- 20 簡明綜合財務狀況表
- 22 簡明綜合權益變動表
- 23 簡明綜合現金流量表
- 24 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：

王葆寧先生 (副主席)
龐述英先生
吳季楷先生
梁蘇寶先生
黃寶文先生

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
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716室

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」)於截至二零一零年九月三十日止六個月，錄得未經審核綜合虧損約港幣103,801,000元，而截至二零零九年九月三十日止六個月則錄得溢利港幣33,625,000元。

管理層討論及分析

財務回顧

本公司於二零一零年十一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，本集團截至二零一零年九月三十日止六個月會錄得虧損，主要是由於為符合適用的會計準則就本集團於二零零八年授出認購額外二零一三年可換股債券的認購權(「認購權」)而將增加的衍生金融負債公平值計算入賬所致。

按上述溢利預警公佈所述，該衍生金融負債及公平值變動的相關虧損為非現金性質，本集團在任何情況下將毋須產生任何現金支出或另行動用其任何資產償付該負債。

回顧期間錄得綜合虧損主要歸因於以下因素：

- (i) 收益由截至二零零九年九月三十日止六個月的港幣12,858,000元下降至本回顧期間的港幣2,667,000元。
- (ii) 由於財務報表將獨立專業估值師就有關認購權以認購額外的二零一三年可換股債券所評估的衍生金融負債公平值增加的港幣87,464,000元計算入賬，故截至二零一零年九月三十日止六個月，金融工具公平值變動的虧損淨額為港幣84,220,000元，而截至二零零九年九月三十日止六個月則錄得溢利淨額港幣30,355,000元。
- (iii) 於回顧期間出售按公平值計入溢利與虧損之財務資產有虧損淨額港幣1,945,000元，而截至二零零九年九月三十日止六個月期間則錄得溢利淨額港幣13,793,000元。



- (iv) 融資成本由截至二零零九年九月三十日止六個月的港幣17,155,000元增至本回顧期間的港幣20,970,000元，大部分為未贖回可換股債券的攤銷利息。
- (v) 由於將原於二零一零年五月到期之可換股債券延期至二零一一年五月，導致可換股債券公平值變動，故根據相關會計準則將港幣9,707,000元的溢利計算入賬。

為更公平反映本集團財務業績以及相關資產淨值，本集團之管理層認為同時呈列本集團截至二零一零年九月三十日止六個之財務業績以及於二零一零年九月三十日之資產淨值狀況以供參考乃屬恰當，而該等資料乃按經調整基準編撰，並不計及認購權公平值變動產生之虧損，而該衍生金融負債應取消確認。按上述經調整基準，本集團截至二零一零年九月三十日止六個月應錄得經調整淨虧損港幣16,254,000元，而於二零一零年九月三十日應有經調整資產淨值港幣228,141,000元。茲說明如下：

經調整虧損淨額

	截至二零一零年 九月三十日止六個月 港幣千元
本公司擁有人應佔賬面虧損	(103,718)
不計入認購權公平值變動虧損而作出之調整	87,464
	<hr/>
本公司擁有人應佔未經審核經調整虧損淨額	(16,254)
	<hr/> <hr/>

除非控股權益後之經調整資產淨值

	於二零一零年九月三十日 港幣千元
除非控股權益後資產賬面淨值之虧絀	(294,247)
取消確認認購權應佔之衍生金融負債而作出之調整	522,388
	<hr/>
除非控股權益後未經審核經調整資產淨值	228,141
	<hr/> <hr/>

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發展及投資、證券投資及其他投資。本集團於回顧期間之營業額為港幣120,074,000元，而去年同期則為港幣32,340,000元，乃主要歸因於證券投資活動增加所致。香港及中華人民共和國（「中國」）經濟環境及整體營商氣氛於過去12個月內迅速復甦，除了物業項目外，本集團最近亦積極探討擴展與天然資源相關的投資項目。於二零一零年九月三十日，本集團現金及銀行結餘為港幣222,503,000元，可把握合適的投資機會。

有關本公司全資附屬公司Cosmopolitan Resources Holdings Limited（「CRHL」）於二零一零年四月所公佈建議收購俄羅斯西西伯利亞盆地若干油田權益，儘管就建議收購而訂立的備忘錄所規定的六個月獨家收購期限已屆滿，惟本公司仍與賣方進行磋商，但至今尚未簽署任何最終協議。



於二零一零年十月十三日，CRHL與賣方就可能收購中國液化天然氣業務訂立備忘錄。現在仍與賣方進行磋商，但截至目前仍未達成任何最終協議。

物業投資及發展項目

成都項目

位於中國四川省成都市新都區的發展項目，乃透過本集團及Regal Hotels International Holdings Limited各自擁有50%權益之合營公司營運，開發工程仍在進展中。現正仍審議營銷計劃，而預售開發項目首期的住宅單位已重新安排於二零一一年下半年推出。

新疆項目

由於中國政府正重新制定有關造林用地交換的政策，因此延遲與有關政府部門就可能續訂完成造林工程所須的有關協議進行磋商。本集團期望該項目最終可恢復，目前本集團仍為該項目之造林景觀進行適當的保養。

彩虹軒

本集團持有新界元朗屏山里9號彩虹軒的十個複式住宅單位及十四個停車位。本集團現正計劃裝修該等單位從而提升其價值。

證券投資

本集團繼續持有由上市證券組成之活躍投資組合。於二零一零年九月三十日，按公平值計入溢利及虧損之財務資產總值為港幣169,806,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一零年九月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣393,935,000元及港幣747,803,000元(二零一零年三月三十一日：分別為港幣398,238,000元及港幣662,315,000元)。二零一零年九月三十日之流動負債為港幣747,803,000元(二零一零年三月三十一日：港幣662,315,000元)，其中包括認購額外二零一三年可換股債券的認購權相關的衍生金融負債港幣522,388,000元(二零一零年三月三十一日：港幣434,924,000元)。如上述說明，該金額僅因遵守適用的會計準則而計算入賬為衍生金融負債，而本集團在任何情況下將毋須產生任何現金支出或另行動用其任何資產償付該負債。現金及銀行結餘於二零一零年九月三十日為港幣222,503,000元，而於二零一零年三月三十一日則為港幣175,266,000元。

本集團於二零一零年九月三十日之負債資本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)佔總資產之百分比計算，約為25%(二零一零年三月三十一日：31%)。

於回顧期間，本集團並無使用任何金融工具安排對沖，於二零一零年九月三十日，本集團並無任何未平倉之對沖工具。

於回顧期間，由於二零一零年到期本金額為港幣2,050,000元之可換股債券轉換為本公司普通股，故發行10,250,000股新普通股(股份拆細調整前)。於二零一零年八月三十日生效後，本公司現有每股港幣0.001元之已發行及未發行普通股分拆為五股每股港幣0.0002元的普通股。本公司於二零一零年九月三十日已發行的流通普通股總數(股份拆細生效後)為11,318,464,285股。

或然負債

於二零一零年九月三十日，本集團並無未結算或然負債(二零一零年三月三十一日：無)。



資本承擔

本集團於二零一零年九月三十日之未結算資本承擔為港幣72,926,000元(二零一零年三月三十一日：港幣73,369,000元)。

展望

經世界各國採取一系列財政及貨幣刺激及信貸擴張措施後，全球經濟自二零零九年第二季起整體回復穩定及改善，但部分經濟體系是否回復穩健仍未明朗。中港兩地樓市及股市亦已開始大幅回升，中國整體經濟較西方經濟表現良好。本集團對中國房地產業之中長期前景仍然樂觀，且將繼續進行已由本集團承擔之項目。本集團現時正與有關政府機關協商恢復新疆項目，並對新疆項目現時遇到之問題最終可完滿地解決抱審慎樂觀態度。與此同時，本集團亦積極審視其他具潛力的投資項目，尤其是在中國或其他地方的天然資源領域相關項目，從以達至本集團的資產增長及盈利。

董事對以現有資源，讓本集團得以實現發展及為股東創造長遠價值充滿信心。

人力資源

於二零一零年九月三十日，本集團有2名執行董事、5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22名全職僱員。本集團會確保每名僱員獲得公平薪酬，本集團會根據薪金及花紅計劃既定框架及符合市場慣例的標準酬報僱員之貢獻。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零年九月三十日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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，於二零一零年九月三十日，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

於二零一零年九月三十日，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)	4,403,576,090	38.91%
Lendas Investments Limited (附註2)	1,000,000,000	8.84%
Winart Investments Limited (附註2)	900,000,000	7.95%
Fountain Sky Limited (附註2)	334,000,000	2.95%
Great Prospect Development Limited (附註3)	658,214,285	5.82%
Profit Giant Holdings Limited (附註3)	338,030,460	2.99%

根據本公司在二零一零年八月二十七日舉行的股東特別大會上獲股東一致通過的普通決議案，本公司股本中現有已發行及未發行每股面值港幣0.001元的股份，於二零一零年八月三十日分拆為5股每股面值港幣0.0002元之股份。

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零一零年九月三十日，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）及王葆寧先生（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4,403,576,090股股份中擁有權益。

2. Lendas Investments Limited及Winart Investments Limited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於二零一零年九月三十日擁有其49.17%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於二零一零年九月三十日擁有其58.98%權益。世紀城市為一間上市公司，由羅旭瑞先生控制，於二零一零年九月三十日由其擁有50.66%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. 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658,214,285股股份及Profit Giant Holdings Limited所持有之338,030,460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於二零一一年到期之零息可換股債券（「二零一一年到期之可換股債券－A」）（附註2）於本公司相關股份之權益

名稱	根據已	經調整	已延長的	佔本公司
	發行於二零一零年			
	到期之可換	每股股份	可換股期	之概約
	股債券之本公司	（可予調整）		百分比
	相關股份			
Valuegood International Limited (附註1)	3,536,250,000	港幣0.04元	二零零七年七月十六日 至二零一一年五月二日	31.24%

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於二零一零年九月三十日擁有其49.17%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於二零一零年九月三十日擁有其58.98%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一零年九月三十日由其擁有50.66%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所持有於二零一一年到期之可換股債券－A於本公司相關股份中擁有權益。
2. 本公司、業上有限公司和Valuegood International Limited已訂立延遲協議，將二零一零年五月十六日到期之可換股債券到期日延遲至二零一一年五月十六日，有關延遲已於本公司在二零一零年六月七日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。

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於二零一三年到期之零息可換股債券（「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	根據已發行 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)	可換股期	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
Time Crest Investments Limited (附註1)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日	14.73%
Well Mount Investments Limited (附註1)	1,666,666,666 (附註3)	港幣0.06元	發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日	14.73%
Jumbo Pearl Investments Limited (附註2)	1,666,666,666	港幣0.06元	二零零八年二月二十九日 至二零一三年一月三十一日	14.73%
Sun Joyous Investments Limited (附註2)	1,666,666,666 (附註3)	港幣0.06元	發行日後14天(附註3) 至二零一三年一月三十一日	14.73%

附註：

- Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited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於二零一零年九月三十日擁有其49.17%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於二零一零年九月三十日擁有其58.98%權益。世紀城市為一間上市公司，並於二零一零年九月三十日由羅旭瑞先生控制且擁有其50.66%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於二零一零年九月三十日擁有其58.98%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一零年九月三十日由其擁有50.66%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. 於二零一零年九月三十日，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於二零一一年到期之零息可換股債券（「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		可換股期	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
	發行於二零一一年 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)		
Great Select Holdings Limited (附註1)	466,666,666	港幣0.06元	二零零九年三月四日至 二零一一年二月十八日	4.12%

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於二零一零年九月三十日擁有其58.98%權益。世紀城市為一間上市公司，並由羅旭瑞先生控制且於二零一零年九月三十日擁有其50.66%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

截至二零一零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的既定安排，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，於截至二零一零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，包括審閱截至二零一零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。

簡明綜合全面收益表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
營業額	3	120,074	32,340
收益		2,667	12,858
出售按公平值計入溢利或 虧損之財務資產之淨(虧損)收益		(1,945)	13,793
其他經營收入		355	1,332
金融工具公平值變動(虧損)			
收益·淨額	4	(84,220)	30,355
行政開支		(8,478)	(7,079)
應佔共同控制實體業績		(917)	(422)
融資成本		(20,970)	(17,155)
押後到期日產生之可換股債券 公平值變動收益		9,707	—
除稅前(虧損)溢利	5	(103,801)	33,682
所得稅支出	6	—	(57)
期內(虧損)溢利		(103,801)	33,625



簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
其他全面收入		
期內換算海外附屬公司產生之 匯兌差額	332	8
應佔共同控制實體之其他 全面收入	3,518	180
	<hr/>	<hr/>
期內其他全面收入	3,850	188
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
期內全面(虧損)收入總額	(99,951)	33,813
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合全面收益表(續)

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
附註		
應佔期內(虧損)溢利：		
本公司擁有人	(103,718)	33,625
非控股權益	(83)	—
	<u>(103,801)</u>	<u>33,625</u>
應佔全面(虧損)收入總額：		
本公司擁有人	(99,887)	33,813
非控股權益	(64)	—
	<u>(99,951)</u>	<u>33,813</u>
每股(虧損)盈利	8	
— 基本	<u>(0.92)港仙</u>	<u>0.30港仙</u> (經重列)
— 攤薄	<u>(0.92)港仙</u>	<u>0.26港仙</u> (經重列)



簡明綜合財務狀況表

於二零一零年九月三十日

		二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 經審核 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	250	259
投資物業		75,000	75,000
於共同控制實體之權益		179,191	176,147
		254,441	251,406
流動資產			
預付款項、按金及其他應收款項		1,626	1,071
按公平值計入溢利或虧損 之財務資產	10	169,806	221,901
有抵押銀行存款		—	506
存放於證券經紀行之存款		3,864	32,350
現金及銀行結餘		218,639	142,410
		393,935	398,238
流動負債			
應計負債及其他應付款項		5,947	4,512
應付關連公司款項		—	1,479
衍生金融負債	11	522,388	434,924
撥備		1,148	1,148
應付所得稅		28,010	28,010
可換股債券		190,310	192,242
		747,803	662,315

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零一零年九月三十日

	附註	二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 經審核 港幣千元
流動負債淨值		(353,868)	(264,077)
資產總值減流動負債		(99,427)	(12,671)
非流動負債			
可換股債券		194,884	183,994
		(294,311)	(196,665)
資本及儲備			
股本	12	2,264	2,253
儲備		(296,511)	(198,918)
本公司擁有人應佔資本虧絀		(294,247)	(196,665)
非控股權益		(64)	—
		(294,311)	(196,665)



簡明綜合權益變動表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔										
	股本		資本		外匯	總入盈餘	可換股	非控股			
	股本	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	波動儲備	(附註a)	債券儲備	累計虧損	總計	權益	
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	
於二零一零年											
四月一日(經審核)	2,253	165,029	209	1,018	4,908	26,801	29,373	(426,256)	(196,665)	—	(196,665)
期內全面收入(虧損)總額	—	—	—	—	3,831	—	—	(103,718)	(99,887)	(64)	(99,951)
轉換可換股債券	11	2,430	—	—	—	—	(136)	—	2,305	—	2,305
因可換股債券											
延期調整(附註b)	—	—	—	—	—	—	450	(450)	—	—	—
	<u>2,264</u>	<u>167,459</u>	<u>209</u>	<u>1,018</u>	<u>8,739</u>	<u>26,801</u>	<u>29,687</u>	<u>(530,424)</u>	<u>(294,247)</u>	<u>(64)</u>	<u>(294,311)</u>
於二零一零年											
九月三十日											
(未經審核)	2,264	167,459	209	1,018	8,739	26,801	29,687	(530,424)	(294,247)	(64)	(294,311)
	<u>2,264</u>	<u>167,459</u>	<u>209</u>	<u>1,018</u>	<u>8,739</u>	<u>26,801</u>	<u>29,687</u>	<u>(530,424)</u>	<u>(294,247)</u>	<u>(64)</u>	<u>(294,311)</u>
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	—	—	—	—	—	—	—	134	134	—	134
	<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>
於二零零九年											
九月三十日											
(未經審核)	2,253	165,029	209	28,309	4,310	26,801	29,373	(90,035)	166,249	—	166,249
	<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>

附註a：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作為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。

附註b：該調整指可換股債券權益部分之公平值變動，本集團及可換股債券持有人於二零一零年四月二十六日訂立協議，將本金總額約港幣141,450,000元之可換股債券之到期日延長由二零一零年五月十六日起計一年至二零一一年五月十六日，及兌換期將相應延長一年至二零一一年五月二日。可換股債券於延長日期之公平值已由獨立專業估值師中和邦盟評估有限公司評估。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零年九月三十日止六個月

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
來自經營活動之現金淨額	75,965	44,494
(用於)來自投資活動之現金淨額	(314)	528
來自(用於)融資活動之現金淨額	271	(21)
現金及現金等值物增加淨額	75,922	45,001
期初之現金及現金等值物	142,410	192,673
匯率變動之影響	307	188
期終之現金及現金等值物，即現金及銀行結餘	218,639	237,862



簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一零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二零一零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。

截至二零一零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（「港幣」）呈列。除於中華人民共和國（「中國」）成立的該等附屬公司的功能貨幣為人民幣（「人民幣」）外，本公司及其附屬公司的功能貨幣均為港幣。

本公司及附屬公司（統稱為「本集團」）之主要業務為物業投資、物業發展、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（「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二零一零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二零一零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、準則之修訂及詮釋（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂作為二零零八年香港財務報告準則改進之一部份
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年香港財務報告準則改進
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
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
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者之額外豁免
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團按現金結算以股份為基礎之付款交易
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
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



2. 編製基準及主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)：業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表

本集團相應應用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併於收購日期為二零零九年七月一日或之後的業務合併。本集團亦於二零零九年七月一日或之後相應應用香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表有關取得或失去附屬公司控制權後於附屬公司擁有權權益變動的會計處理方法的規定。

本集團採用香港會計準則第27號(經修訂)及香港財務報告準則第3號(經修訂)導致本集團的會計政策出現變更，其已自二零零九年七月一日起相應應用。有關採納影響到本集團有關(i)擁有人與附屬公司之非控股權益之間的交易及(ii)業務合併的會計處理。

香港會計準則第27號(經修訂)(a)將「少數股東權益」一詞改為「非控股權益」及(b)更改本集團有關(i)其於附屬公司的擁有權權益變動(不論會否導致失去控制權)及(ii)其附屬公司所產生的虧損的會計要求。對於虧損附屬公司所產生的虧損，經修訂後的準則要求本集團將其非控股權益應佔虧損入賬，儘管會導致非控股權益在本集團的賬目中出現負數結餘。

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)：業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表 (續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)引入有關業務合併會計要求的若干變更，其將會影響到本集團於其採用日期後所確認的商譽金額、收購期間的報告業績及未來報告業績。該等變更包括(但不限於)以下新的要求：(a)於部份收購交易，允許非控股權益按所佔可識別資產淨值權益比例或按公平值計量；(b)於逐步收購交易，(i)商譽將按於收購日期，於收購前所持有業務投資的公平值加轉讓代價與所收購資產淨值的差額計量及(ii)將按本集團於緊接業務合併前所持有的被收購方權益的公平值重新計量而確認的損益確認；(c)確認有關收購費用為開支(而不包括在商譽內)；及(d)根據香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」的要求，在損益或其他全面收益中確認或然代價公平值。



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)	二零一零年香港財務報告準則改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露 ³
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露－轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第1號(修訂本)	香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷財務負債 ²

¹ 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具引進財務資產分類與計量之新規定，並將於二零一三年一月一日起生效，准予提早應用。該準則規定，屬於香港會計準則第39號金融工具：確認及計量範圍內之所有已確認財務資產須按攤銷成本或公平值計量，尤其是，(i)以目標為收取合約現金流量的業務模式持有之債務投資；及(ii)合約現金流量僅為未償還本金及利息之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號或會影響本集團財務資產之分類與計量。

3. 分類資料

管理層已根據主要營運決策人士(本公司董事會)定期檢討有關本集團構成要素的內部報告劃分經營分類，藉此分配資源及評核分類表現。

本集團按香港財務報告準則第8號劃分的呈報經營分類如下：

- (a) 證券交易－從事買賣上市及非上市證券；及
- (b) 物業投資及發展－從事物業投資及物業發展。

以下為本集團截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月按呈報分類劃分的未經審核業務收益及業績分析：

	證券交易		物業投資及發展		合計	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分類營業額	120,074	32,340	—	—	120,074	32,340
分類業績	2,160	67,812	(1,986)	(1,245)	174	66,567
其他營業收入					355	1,332
與可換股債券有關之 衍生金融工具之 公平值變動虧損					(87,464)	(12,237)
未分配開支					(4,686)	(4,403)
融資成本					(20,970)	(17,155)
應佔共同控制實體業績			(917)	(422)	(917)	(422)
押後到期日產生之 可換股債券 公平值變動收益					9,707	—
所得稅開支					—	(57)
期內(虧損)溢利					(103,801)	33,625



4. 金融工具之公平值變動(虧損)收益，淨額

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之 財務資產之公平值增加	3,244	42,592
衍生金融負債之公平值增加	(87,464)	(12,237)
	<u>(84,220)</u>	<u>30,355</u>

5. 除稅前(虧損)溢利

除稅前(虧損)溢利已扣除下列各項：

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
物業、廠房及設備折舊	44	69
租用物業之經營租約支出	668	415

6. 所得稅開支

由於本集團截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月並無須繳納香港利得稅之任何應課稅溢利，故截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月並無就香港利得稅作出撥備。

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。由於各附屬公司於截至二零一零年及二零零九年九月三十日止六個月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。

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
既期所得稅：		
— 過往年度撥備不足	—	57

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一零年九月三十日止六個月之中期股息(二零零九年：無)。



8. 每股(虧損)盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)盈利乃根據下列資料計算：

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 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	(103,718)	33,625
普通股之潛在攤薄影響： 轉換可換股債券	—	5,644
用於計算每股攤薄(虧損)盈利 之(虧損)盈利	<u>(103,718)</u>	<u>39,269</u>

8. 每股(虧損)盈利(續)

	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 千股	截至 二零零九年 九月三十日 止六個月 未經審核 千股 (經重列)
普通股數目		
用於計算每股基本(虧損)盈利之 普通股加權平均數目	11,311,183	11,267,215
普通股之潛在攤薄影響： 轉換可換股債券	—	3,587,500
用於計算每股攤薄(虧損)盈利 之普通股加權平均數	<u>11,311,183</u>	<u>14,854,715</u>

用於計算截至二零零九年九月三十日止六個月之每股基本及攤薄(虧損)盈利之普通股加權平均數目已因於二零一零年八月三十日將每股股份拆細為五股股份而予以調整。

截至二零一零年九月三十日止六個月，每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。計算每股攤薄虧損時並無假設本公司未獲行使可換股債券及購股權之轉換／行使以認購額外可換股債券，原因為該等行使將導致截至二零一零年九月三十日止六個月之每股虧損減少。



9. 物業、廠房及設備

於截至二零一零年九月三十日止六個月，本集團花費約港幣34,000元添置物業、廠房及設備。

10. 按公平值計入溢利或虧損之財務資產

	二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 經審核 港幣千元
持作買賣投資： 於香港上市之股本證券	169,806	221,901

11. 衍生金融負債

本集團之衍生金融負債不作對沖用途，包括：

	二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 經審核 港幣千元
認購於二零一三年到期之可換股 債券之認購權	522,388	434,924

可認購額外可換股債券之認購權已連同本集團於二零零八年二月十五日發行之本金額港幣200,000,000元之二零一三年到期可換股債券由本集團授出。認購額外可換股債券之認購權公平值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師行，中和邦盟評估有限公司估值。估值乃採用Binomial期權定價模式進行，並已考慮按利率10.84厘（二零一零年三月三十一日：12.78厘）折現之未來現金流量現值。

模式之輸入數值如下：

	於二零一零年 九月三十日	於二零一零年 三月三十一日
現貨價格	港幣714,505,000元	港幣623,620,000元
行使價	港幣200,000,000元	港幣200,000,000元
無風險折現率	0.354%	0.450%
預計期限	1.19年	1.44年
預計波幅	105.35%	93.48%
預計估息率	無	無



12. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：		
於二零零九年四月一日、二零一零年 三月三十一日及二零一零年 四月一日，每股面值港幣0.001元	250,000,000	250,000
將每股面值港幣0.001元之股份拆細為 五股每股面值港幣0.0002元 之股份(附註)	<u>1,000,000,000</u>	<u>—</u>
於二零一零年九月三十日， 每股面值港幣0.0002元	<u>1,250,000,000</u>	<u>250,000</u>
已發行及繳足：		
於二零零九年四月一日、二零一零年 三月三十一日及二零一零年 四月一日，每股面值港幣0.001元	2,253,443	2,253
轉換可換股債券	10,250	11
將每股面值港幣0.001元之股份拆細為 五股每股面值港幣0.0002元 之股份(附註)	<u>9,054,771</u>	<u>—</u>
於二零一零年九月三十日， 每股面值港幣0.0002元	<u>11,318,464</u>	<u>2,264</u>

附註：根據本公司股東於二零一零年八月二十七日舉行之股東週年大會上通過之普通決議案，本公司法定及已發行股本中每股面值港幣0.001元之股份拆細為五股每股面值港幣0.0002元之股份，及股份拆細由二零一零年八月三十日起生效。

13. 經營租賃承擔

於報告期末，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：

	二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一零年 三月三十一日 經審核 港幣千元
一年內	1,123	686
二至五年(包括首尾兩年)	1,960	—
	<u>3,083</u>	<u>686</u>

經營租約租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。租約已協定為期一至三年，租金固定。

14. 資本承擔

本集團已與富豪酒店國際控股有限公司一間全資附屬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。約港幣177,074,000元已於二零一零年九月三十日支付(二零一零年三月三十一日：港幣176,631,000元)。

就已訂約但並無於綜合財務報表撥備有關共同控制實體投資之資本承擔約為港幣72,926,000元(二零一零年三月三十一日：港幣73,369,000元)。



15. 關連人士交易

本集團於期內已進行以下關連人士交易：

	二零一零年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零零九年 九月三十日 未經審核 港幣千元
關連公司		
顧問費開支	—	994
樓宇管理費	214	214
	<u>214</u>	<u>214</u>

16. 比較數字

若干比較數字已重新分類，以符合本期間之呈列方式，及該重新分類對本集團截至二零零九年九月三十日止六個月之溢利並無影響。