



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)



2011
中期報告

目錄

公司資料	2
管理層討論及分析	3
簡明綜合全面收益表	8
簡明綜合財務狀況表	10
簡明綜合權益變動表	12
簡明綜合現金流量表	13
簡明綜合中期財務資料附註	14
其他資料	26



董事

執行董事：

龐述賢先生(主席)
鄭瑞生先生

非執行董事：

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
賈潔女士

審核委員會

李家暉先生(主席)
李才生先生
賈潔女士

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
網站：www.cosmoholdings.com

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
東亞銀行有限公司

管理層討論及分析

財務回顧

四海國際集團有限公司(「本公司」)連同其附屬公司(「本集團」)截至二零一一年九月三十日止六個月錄得未經審核綜合溢利約港幣582,710,000元，而截至二零一零年九月三十日止六個月則錄得未經審核綜合虧損港幣103,801,000元。

本公司於二零一一年十一月十七日發佈正面盈利預告，通知股東本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間錄得可觀的未經審核綜合溢利，相對於截至二零一零年九月三十日止六個月期間產生未經審核綜合虧損，主要是由於應佔共同控制實體出售中華人民共和國(「中國」)成都市物業發展項目的70%權益的變現收益所致。

回顧期間錄得的未經審核綜合溢利港幣582,710,000元，主要歸因於以下因素：

- (i) 二零一三年到期之可換股債券之認購權的衍生金融負債公平值減少及與本集團金融工具組合公平值的減少抵銷後，截至二零一一年九月三十日止六個月期間，金融工具的整體公平值變動的虧損淨額為港幣6,458,000元，相對截至二零一零年九月三十日止六個月期間錄得虧損淨額則為港幣84,220,000元。
- (ii) 按上文所述，佔50%權益之共同控制實體的業績約港幣585,501,000元，乃來自本集團與富豪酒店國際控股有限公司各自擁有一半權益的共同控制實體出售成都市物業發展項目70%權益所產生收益。關於交易詳情，請參閱本公司於二零一一年六月三十日所刊發的公佈。
- (iii) 根據經修訂的會計準則，回顧期間並無因延長本集團可換股債券到期日所產生的收益入賬，而截至二零一零年九月三十日止六個月期間則根據當時的會計準則將延長可換股債券到期日而導致可換股債券公平值變動所產生的收益港幣9,707,000元入賬，該收益已列入當時的簡明綜合全面收益表以抵銷融資成本，故截至二零一一年九月三十日止六個月期間的融資成本總額增加至港幣17,367,000元，而截至二零一零年九月三十日止六個月期間則為港幣11,263,000元。
- (iv) 將回顧期間產生的所得稅抵免港幣22,265,000元計入收入(二零一零年：無)。

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。香港及中國經濟環境及整體營商氣氛於回顧期間起伏不定，原因是擔憂歐洲若干國家的主權債務危機惡化可能導致歐洲金融機構及全球其他地區的相關債務持有人大幅撇銷債務，最終可能引發全球金融危機，加上美國經濟復甦缺乏好轉的跡象。尚不確定該等西方國家相關財務問題的影響會否擴散至其他經濟體，例如本集團主要的營運地區如中國及香港等。

按上文財務回顧一段所述，本公司於二零一一年六月三十日刊發公佈，內容有關由本集團與富豪酒店國際控股有限公司各佔50%權益的合營公司出售中國成都市物業發展項目的70%權益。合營公司來自出售(包括計入保留權益的當時重估估值)的收益約港幣1,171,002,000元，其中的50%(港幣585,501,000元)已計入本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間的簡明綜合全面收益表。該出售大幅減低本集團需用於有關發展項目的資金及於回顧期間為本集團提供現金流入。

二零一一年四月，本集團與本金額港幣141,450,000元的二零一一年到期之可換股債券持有人訂立延期協議，將該等可換股債券之到期日進一步延長至二零一三年二月十四日，即本集團已發行之其他未贖回可換股債券之到期日。有關延期於二零一一年六月舉行的股東特別大會上已獲本公司獨立股東批准。

二零一一年九月三十日，本集團的現金及銀行結餘、已抵押銀行存款以及存放於證券經紀行之存款合共為港幣88,438,000元，加上出售成都合營項目預計將收到的代價款項，管理層相信本集團有足夠資源，可把握機遇作出恰當投資。

管理層討論及分析

物業投資及發展項目

成都項目

按本公司上一份截至二零一一年三月三十一日止年度的報告所述，位於中國四川省成都市新都區的發展項目正在進行中。根據二零一一年六月三十日訂立的協議合營公司出售70%權益後，本集團現擁有物業發展項目的15%實際權益。此位於成都之綜合發展項目之整體總建築面積約為5,360,000平方呎，現作分期發展。第一期現主要包括分別將在兩幅獨立地塊上興建的一間五星級酒店及三幢住宅大廈。該酒店將擁有306間客房並配備全面設施，地面以上總建築面積約為438,000平方呎。該酒店發展項目之上蓋建築工程進展情況穩定，現計劃酒店項目一期於二零一二年第四季試業。第一期中包括的三幢住宅大廈將擁有約340個公寓單位，連同泊車位及若干商業配套單位，總建築面積約為489,000平方呎。該部分發展項目之上蓋建築工程已展開，而整體興建工程亦計劃於二零一二年第四季完成。預計住宅單位將於二零一二年第二季推出預售。其他各期之發展工程計劃逐步進行。

有關出售合營公司70%權益的交易中，本集團擁有50%權益的共同控制實體已向買方授出認沽選擇權，買方可要求該50%權益的共同控制實體購買或促進購買物業發展項目已落成之酒店及購物商場，作價相當於該酒店及購物商場當時之市值(由獨立專業估值師釐定)。買方可於出售權益完成後三年內行使選擇權，而倘該酒店及購物商場於三年行使限期內仍未落成，則行使限期可由買方延長至四年。

新疆項目

有關在中國新疆維吾爾自治區烏魯木齊市造林的發展項目取得進展。本集團對造林景觀維護作出進一步投資，近期已取得該項目若干面積的臨時使用草原許可證。本集團會繼續致力於該項目，希望該項目將有潛力為本集團投資帶來可觀的回報。

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。由於近期市況改變，加上該物業臨近中國內地邊界，本集團現正計劃裝修該等單位，從而提升其市值，以迎合中國客戶的潛在需求。

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。於二零一一年九月三十日，按公平值計入損益之財務資產總值為港幣218,316,000元。

流動資金、財務資源及資本架構

本集團於二零一一年九月三十日之流動資產及流動負債分別為港幣310,339,000元及港幣79,543,000元(二零一一年三月三十一日：分別為港幣400,384,000元及港幣403,713,000元)。二零一一年九月三十日的流動負債包括與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65,864,000元(二零一一年三月三十一日：港幣202,452,000元)。如本公司先前之報告所述，該等金額按照適用的會計準則僅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。二零一一年九月三十日的現金及銀行結餘、已抵押銀行存款以及存放於證券經紀行之存款為港幣88,438,000元，而二零一一年三月三十一日則為港幣108,655,000元。

本集團於二零一一年九月三十日之負債比率按借貸淨額(即可換股債券加上銀行借貸扣除現金及銀行存款)佔總資產之百分比計算，約為28%(二零一一年三月三十一日：40%)。

回顧期間，本集團並無使用任何金融工具進行對沖，於二零一一年九月三十日，本集團並無任何未平倉之對沖工具(二零一一年三月三十一日：無)。

二零一一年九月三十日的已發行普通股總數為11,785,130,951股，每股面值為港幣0.0002元，自二零一一年三月三十一日以來並無任何變動。

或然負債

於二零一一年九月三十日，本集團並無未結算的或然負債(二零一一年三月三十一日：無)。

資本承擔

本集團於二零一一年九月三十日之未結算資本承擔為港幣117,231,000元(二零一一年三月三十一日：港幣73,900,000元)。

展望

回顧期間，全球經濟環境整體較今年初不穩定。歐洲若干國家的主權債務危機及美國經濟遲滯導致全球未來經濟不明朗。中國及香港對房地產行業的限制及採取的貨幣措施抑制市場需求，不利整體營商環境。基於上述各項因素的綜合影響，股市與樓市的價格及成交量下調，過去數月尤其明顯。然而，本集團對香港及中國房地產行業之中長期前景仍然樂觀，且繼續進行已由本集團承接之項目。基於市況改變，加上投資需要大量資金，本集團已放緩投放資源項目之考慮。此外，本集團正在考慮投資香港及中國(特別是若干二線城市)的物業投資項目。另外，根據國家的新政策，本集團將繼續與有關政府部門協商恢復新疆項目，有望取得滿意結果。該擁有50%權益的合營公司出售成都項目的70%權益將減少本集團用於該項目的資金，鞏固本集團的整體現金流。此外，本集團積極審視其他有潛力的投資機會，以達致本集團的資產增長及盈利。

董事對以現有資源讓本集團實現發展及為股東創造長遠價值充滿信心。

管理層討論及分析

人力資源

於二零一一年九月三十日，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33名全職僱員。管理層認為，就本集團營運所僱用職員之整體水平及相關薪酬成本符合市場慣例。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一一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。

簡明綜合全面收益表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	附註	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
營業額	3	29,916	120,074
收益		6,596	2,667
出售按公平值計入損益之 金融資產之淨收益(虧損)		1,365	(1,945)
其他經營收入		368	355
金融工具公平值變動虧損，淨額	4	(6,458)	(84,220)
行政開支		(9,560)	(8,478)
應佔共同控制實體業績		585,501	(917)
融資成本		(17,367)	(11,263)
除稅前溢利(虧損)	5	560,445	(103,801)
所得稅抵免	6	22,265	—
期內溢利(虧損)		582,710	(103,801)
其他全面(虧損)收入			
期內換算海外附屬公司產生之匯兌差額		(207)	332
應佔共同控制實體之其他全面收入		—	3,518
期內其他全面(虧損)收入		(207)	3,850
期內全面收入(虧損)總額		582,503	(99,951)

簡明綜合全面收益表 (續)

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
應佔期內溢利(虧損)：		
本公司擁有人	582,726	(103,718)
非控股權益	(16)	(83)
	<u>582,710</u>	<u>(103,801)</u>
應佔全面收入(虧損)總額：		
本公司擁有人	582,519	(99,887)
非控股權益	(16)	(64)
	<u>582,503</u>	<u>(99,951)</u>
每股盈利(虧損)		
— 基本	8 <u>4.94港仙</u>	<u>(0.92)港仙</u>
— 攤薄	<u>2.11港仙</u>	<u>(0.92)港仙</u>

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
非流動資產			
物業及設備	9	325	277
投資物業		80,000	80,000
於共同控制實體之權益	10	722,821	187,151
		803,146	267,428
流動資產			
物業發展項目已付按金		—	24,500
預付款項、按金及其他應收款項		987	978
按公平值計入損益之金融資產	11	218,316	263,653
可收回之稅項		2,598	2,598
存放於證券經紀行之存款		6,896	10,748
已抵押銀行存款		5,979	—
現金及銀行結餘		75,563	97,907
		310,339	400,384
流動負債			
應計負債及其他應付款項		4,376	4,702
銀行借貸		5,000	—
衍生金融負債	12	65,864	202,452
撥備		1,199	1,199
應付所得稅		3,104	25,369
可換股債券	13	—	169,991
		79,543	403,713
流動資產／(負債) 淨值		230,796	(3,329)

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一一年九月三十日

	附註	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
資產總值減流動負債		1,033,942	264,099
非流動負債			
可換股債券	13	393,759	206,419
		640,183	57,680
資本及儲備			
股本	14	2,357	2,357
儲備		638,179	55,660
本公司擁有人應佔權益		640,536	58,017
非控股權益		(353)	(337)
		640,183	57,680

簡明綜合權益變動表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔											非控股 權益 (資本虧絀)	總權益 (資本虧絀)
	股本	股份溢價	資本		外匯 波動儲備	繳入盈餘 (附註)	可換股 債券儲備	其他儲備	(累計虧損)		總計		
			贖回儲備	資本儲備					保留盈利	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	港幣千元	港幣千元
於二零一一年四月一日(經審核)	2,357	202,769	209	1,018	11,585	26,801	24,739	(620)	(210,841)	58,017	(337)	57,680	
期內全面收入(虧損)總額	—	—	—	—	(207)	—	—	—	582,726	582,519	(16)	582,503	
於二零一一年九月三十日 (未經審核)	2,357	202,769	209	1,018	11,378	26,801	24,739	(620)	371,885	640,536	(353)	640,183	
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)	
兌換可換股債券	11	2,430	—	—	—	—	314	—	(450)	2,305	—	2,305	
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)	

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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一一年九月三十日止六個月

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
(用於)來自經營活動之現金淨額	(46,778)	75,965
來自(用於)投資活動之現金淨額	30,290	(314)
(用於)來自融資活動之現金淨額	(18)	271
現金及現金等值物(減少)增加淨額	(16,506)	75,922
期初之現金及現金等值物	97,907	142,410
匯率變動之影響	141	307
期終之現金及現金等值物，即現金及銀行結餘	81,542	218,639

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一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的地址於截至二零一一年九月三十日止六個月之中期報告「公司資料」一節內披露。

截至二零一一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「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。

除投資物業及若干金融工具按公平值計量外（如適用），本中期財務資料均按歷史成本基準編製。

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二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

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二零一一年三月三十一日止年度之年度財務報表時所採用者一致。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

本中期期間，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(「詮釋」)(統稱「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露
香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則的改進(香港財務報告準則第3號(二零零八年經修訂)、香港財務報告準則第7號、香港會計準則第1號及香港會計準則第28號的修訂除外)
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
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
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

於本中期應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明綜合財務報表的呈報金額及/或所載披露資料並無重大影響。

本集團並無提早採納下列已頒佈但於二零一一年四月一日開始的會計期間尚未生效之經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈列 ³
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 ²
香港會計準則第19號(二零一一年)	僱員福利 ⁴
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第28號(二零一一年)	於聯營公司及合營企業的投資 ⁴
香港財務報告準則第1號(修訂本)	嚴重高通脹及就首次採納者剔除固定日期 ¹
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 – 轉移金融資產 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁴
香港財務報告準則第11號	共同安排 ⁴
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ⁴
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ⁴

¹ 於二零一一年七月一日或之後開始之年度生效

² 於二零一二年一月一日或之後開始之年度生效

³ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度生效

⁴ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度生效

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

已頒佈的香港會計準則第1號(經修訂)旨在改進其他全面收入的列報形式。修訂規定，實體須將其他全面收入中可於日後重新分類為損益的項目合併為一組，並與不會重新分類為損益的項目分開呈列。採納香港會計準則第1號之修訂或會導致本集團簡明綜合全面收益表的列報形式變更。

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂主要有關根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項的計量。根據修訂，計量以公平值模式計量之投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產時，須假設投資物業的賬面值將透過出售收回(該假設於若干情況下證實為錯誤時則除外)。本公司董事預期，應用香港會計準則第12號之修訂或會對以公平值模式計量之投資物業所確認的遞延稅項有重大影響。

二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號「金融工具」引進金融資產分類與計量之新規定。二零一零年十一月修訂之香港財務報告準則第9號金融工具新增有關金融負債及終止確認的規定。

根據香港財務報告準則第9號，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金融資產須按攤銷成本或公平值計量，尤其是，按商業模式以收取合約現金流量為目標所持有之債務投資及合約現金流量僅為支付未償還本金及利息之債務投資一般於後續會計期間末按攤銷成本計量。所有其他債務投資及權益投資均於後續會計期間末按公平值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定按公平值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，對於指定按公平值計入損益的金融負債，因其信貸風險有變而導致的公平值變動額於其他全面收入呈列，除非於其他全面收益確認該負債信貸風險變動的影響會造成或擴大損益的會計錯配，則作別論。因金融負債信貸風險而導致的公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度生效，可提早應用。

本公司董事預期，香港財務報告準則第9號將於本集團自二零一三年四月一日開始之年度的綜合財務報表內應用，且採用新準則可能會對本集團呈報的金融資產相關數額有重大影響。然而，在詳細審閱完成前提供有關影響之合理估計並不可行。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

2. 編製基準及主要會計政策 (續)

香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號以及香港會計準則第27號及香港會計準則第28號有關綜合、共同安排及披露之新訂或經修訂準則由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈，自二零一三年一月一日或之後開始之年度生效。該五項新訂或經修訂準則可同時提早採納。本公司董事預期，該等新訂或經修訂準則將於截至二零一四年三月三十一日止財政年度在本集團綜合財務報表內應用，其潛在影響載於下文。

香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」有關綜合財務報表的部分。香港財務報告準則第10號包含控制權之新定義，包括三方面：(a)有權控制投資對象；(b)有權因參與投資對象營運獲得浮動回報；及(c)可運用其對投資對象之權力影響投資者回報金額。香港財務報告準則第10號已就複雜情況的處理方法引入詳細指引。整體而言，採用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。於呈報期末，本公司董事正評估潛在財務影響。

香港財務報告準則第11號「合營安排」取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」。香港財務報告準則第11號訂明由兩個或以上團體擁有共同控制權之合營安排應如何分類。根據香港財務報告準則第11號，合營安排分為兩類：合營企業及合營業務，其分類依據各方於該等安排下之權利及責任而定。而根據香港會計準則第31號，合營安排分為三個類別：共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務。

此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須採用權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可採用權益會計法或比例會計法入賬。根據香港會計準則第31號，本集團的共同控制實體採用權益會計法入賬。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團自二零一三年四月一日開始之財政年度的綜合財務報表中應用，現正評估應用之影響。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」於二零一一年六月頒佈，為所有與公平值計量相關之香港財務報告準則提供精確的公平值定義、唯一的公平值計量方法及披露規定，取代載於個別香港財務報告準則內的公平值計量指引。有關規定並無擴大公平值會計法之應用範圍，而對香港財務報告準則內的其他準則現已規定或允許應用之公平值會計法提供應用指引。本公司董事認為，倘於有關中期期間採納該修訂，則本集團之投資物業會應用三等級公平值披露規定。

除上文所披露者外，本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

3. 分類資料

為分配資源及評估分類表現而向本公司董事會(即主要營運決策者)報告之資料集中於貨品及投資種類。

本集團按香港財務報告準則第8號劃分的呈報分類如下：

- (a) 證券交易－從事上市證券買賣；及
- (b) 物業投資及發展－從事物業投資及物業發展。

以下為本集團截至二零一一年及二零一零年九月三十日止六個月按呈報分類劃分的未經審核營業額及業績分析：

	證券交易		物業投資及發展		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分類營業額	29,916	120,074	—	—	29,916	120,074
分類業績	(135,140)	2,160	(4,699)	(1,986)	(139,839)	174
其他經營收入 與可換股債券有關之 衍生金融工具之公平 值變動收益(虧損)					368	355
未分配開支					(4,806)	(4,686)
融資成本					(17,367)	(11,263)
應佔共同控制實體業績			585,501	(917)	585,501	(917)
所得稅抵免					22,265	—
期內溢利(虧損)					582,710	(103,801)

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

4. 金融工具之公平值變動虧損，淨額

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產之公平值(減少)增加	(143,046)	3,244
衍生金融負債之公平值減少(增加)	136,588	(87,464)
	<u>(6,458)</u>	<u>(84,220)</u>

5. 除稅前溢利(虧損)

除稅前溢利(虧損)已扣除下列各項：

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
物業及設備折舊	41	44
租用物業之經營租約支出	668	668

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

6. 所得稅抵免

由於本集團截至二零一一年及二零一零年九月三十日止六個月無須繳納香港利得稅之任何應課稅溢利，故截至二零一一年九月三十日及二零一零年九月三十日止六個月並無計提香港利得稅撥備。

其他司法權區產生之稅項，乃按有關司法權區現行稅率計算。由於附屬公司於截至二零一一年及二零一零年九月三十日止六個月均未產生任何應課稅溢利，故在其他司法權區並無應付所得稅。

即期稅項抵免：

— 過往年度超額撥備

截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
--	--

22,265

—

截至二零一一年九月三十日止六個月，就二零一一年三月三十一日計提有關二零零六／零七年度至二零零八／零九年度之課稅年度所得稅撥備約港幣22,265,000元而言，本集團獲稅務局最終確定毋須支付過往已撥備之相關稅項，並已作出截至二零一一年九月三十日止六個月的所得稅抵免。

7. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一一年九月三十日止六個月之中期股息（二零一零年：無）。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

8. 每股盈利(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
溢利(虧損)		
用於計算每股基本盈利(虧損)所用之溢利(虧損)	582,726	(103,718)
普通股之潛在攤薄影響：		
— 衍生金融負債之公平值變動收益	(136,588)	—
— 可換股債券之估算利息支出	17,348	—
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之溢利(虧損)	463,486	(103,718)
普通股數目		
用於計算每股基本盈利(虧損)之普通股加權平均數	11,785,131	11,311,183
普通股之潛在攤薄影響：		
— 認購可換股債券之購股權	3,333,333	—
— 可換股債券	6,869,583	—
用於計算每股攤薄盈利(虧損)之普通股加權平均數	21,988,047	11,311,183

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

9. 物業及設備

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團花費約港幣89,000元添置物業及設備。

10. 於共同控制實體之權益

	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
投資成本	1	1
向共同控制實體貸款	132,769	182,600
分佔收購後儲備	590,051	4,550
	<u>722,821</u>	<u>187,151</u>

截至二零一一年九月三十日止六個月，本集團及富豪酒店國際控股有限公司各自擁有50%權益的共同控制實體出售其所持擁有中國成都市物業發展項目的集團公司的70%權益(「出售交易」)。共同控制實體來自出售(包括按保留權益當時的估值進行重估)的收益約港幣1,171,002,000元，其中的50%(港幣585,501,000元)已計入本集團截至二零一一年九月三十日止六個月期間的簡明綜合全面收益表。

出售交易詳情載於本公司二零一一年六月三十日刊發的公佈。

11. 按公平值計入損益之金融資產

	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 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	<u>218,316</u>	<u>263,653</u>

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

12. 衍生金融負債

本集團之衍生金融負債不作對沖用途，包括：

	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
認購二零一三年到期之可換股債券之認購權	<u>65,864</u>	<u>202,452</u>

可認購額外可換股債券之認購權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已由本集團授出。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中證評估有限公司估值。估值採用Binomial期權定價模式，並經考慮按二零一一年九月三十日之利率11.47厘(二零一一年三月三十一日：9.27厘)折現之未來現金流量現值。

模式之輸入數值如下：

	於二零一一年 九月三十日	於二零一一年 三月三十一日
現貨價格	港幣272,375,000元	港幣424,258,000元
行使價	港幣200,000,000元	港幣200,000,000元
無風險利率	0.160%	0.640%
預計期限	0.69年	0.94年
預計波幅	92.39%	110.89%
預計股息率	無	無

13. 可換股債券

本集團於二零一一年四月二十七日與可換股債券持有人訂立一份修訂契約，將本金額港幣141,450,000元之可換股債券(「二零一零年到期之可換股債券」)的到期日由二零一一年五月十六日再押後至二零一三年二月十四日。

由於再度延長到期日，故二零一零年到期之可換股債券自流動負債重新分類至非流動負債。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

14. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
法定：		
於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(b))	1,000,000,000	—
於二零一一年三月三十一日、二零一一年四月一日及二零一一年九月三十日，每股面值港幣0.0002元	1,250,000,000	250,000
已發行及繳足：		
於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」)(附註(a))	10,250	10
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(b))	9,054,771	—
轉換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」)(附註(c))	466,667	94
於二零一一年三月三十一日、二零一一年四月一日及二零一一年九月三十日，每股面值港幣0.0002元	11,785,131	2,357
附註：		
a. 二零一零年四月二十六日，二零一零年到期之可換股債券之本金額港幣2,050,000元轉換為本公司10,250,000股每股面值港幣0.001元之新普通股。		
b. 根據本公司股東於二零一零年八月二十七日通過之普通決議案，當時每股面值港幣0.001元之現有普通股拆細為五股每股面值港幣0.0002元之股份，於二零一零年八月三十日起生效。		
c. 於二零一一年二月十七日，二零一一年到期之可換股債券之本金額港幣28,000,000元全數轉換為本公司466,666,666股每股面值港幣0.0002元之新普通股。		

15. 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：

	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
一年內	1,241	867
二至五年(包括首尾兩年)	1,355	1,228
	2,596	2,095

經營租金指本集團就若干辦公室物業應付之租金。協定期期為一至三年，租金固定。

簡明綜合中期財務資料附註

截至二零一一年九月三十日止六個月

16. 資本承擔

就以下項目之已訂約但未撥備承擔：

	二零一一年 九月三十日 未經審核 港幣千元	二零一一年 三月三十一日 經審核 港幣千元
於共同控制實體之投資(附註)	117,231	67,400
於香港物業發展項目之投資	—	6,500
	<u>117,231</u>	<u>73,900</u>

附註：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投資信冠及其附屬公司訂立合約，協定投資成本承擔總額為港幣250,000,000元，用於中國之物業發展項目。

17. 關連方交易

本集團於期內已進行以下關連方交易：

	截至 二零一一年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元	截至 二零一零年 九月三十日 止六個月 未經審核 港幣千元
關連公司 樓宇管理費	<u>236</u>	<u>214</u>

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條存置之名冊所示，於二零一一年九月三十日，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

於二零一一年九月三十日，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	佔本公司的股本百分比
弘華集團有限公司(附註1)	4,403,576,090	37.37%
Winart Investments Limited(附註2)	900,000,000	7.64%
Lendas Investments Limited(附註2)	650,000,000	5.52%
Great Select Holdings Limited(附註2)	466,666,666	3.96%
Fountain Sky Limited(附註2)	334,000,000	2.83%
文化地標投資有限公司(附註3)	1,446,064,745	12.27%
New Asia Media Development Limited(附註3)	1,446,064,745	12.27%

除於本報告所披露者外，並無任何其他人士於二零一一年九月三十日在本公司的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的權益或淡倉。

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，而域都投資有限公司由龐述賢先生(本公司主席兼執行董事)擁有28%權益。域都投資有限公司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. Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings 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。非執行董事吳季楷先生為Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited及Great Select Holdings Limited的董事。非執行董事梁蘇寶先生為Great Select Holdings Limited的董事。

Fountain Sky Limited為Regal Hotels (Holdings) Limited之全資附屬公司，而Regal Hotels (Holdings) Limited則為富豪酒店國際控股有限公司(「富豪酒店」)旗下全資附屬公司Regal International (BVI) Holdings Limited的全資附屬公司。富豪酒店為Paliburg Development BVI Holdings Limited之上市聯營公司，於二零一一年九月三十日由其擁有49.37%權益。Paliburg Development BVI Holdings Limited為百利保之全資附屬公司。非執行董事吳季楷先生為Fountain Sky Limited的董事。

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於二零一一年九月三十日擁有其59.97%權益。世紀城市為由羅旭瑞先生控制的上市公司，於二零一一年九月三十日由其擁有56.44%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視為於Winart Investments Limited、Lendas Investments Limited、Great Select Holdings Limited及Fountain Sky Limited所持有之股份中擁有權益。

其他資料 (續)

3. New Asia Media Development Limited為本公司1,446,064,745股股份的實益擁有人，亦為在香港聯合交易所有限公司上市的文化地標投資有限公司之全資附屬公司。

根據本公司全資附屬公司業上有限公司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-A」)(附註2)於本公司相關股份之權益

名稱	根據已發行二零一三年 到期之可換股債券-A之 本公司相關股份	經調整之每股 換股價(可予調整)	再次延長的可換股期 (附註2)	佔本公司已發行 股本之概約百分比
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 二零一三年一月三十一日	30.01%

附註：

- 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於二零一一年九月三十日擁有其49.37%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於二零一一年九月三十日擁有其59.97%權益。世紀城市為由羅旭瑞先生控制的上市公司，於二零一一年九月三十日由其擁有56.44%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視為根據Valuegood International Limited所持有二零一三年到期之可換股債券-A而於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Valuegood International Limited的董事。
- 本公司、業上有限公司和Valuegood International Limited已訂立延期協議，將二零一三年到期之可換股債券-A的到期日再次延長至二零一三年二月十四日，有關再次延長已於本公司在二零一一年六月九日舉行的股東特別大會獲本公司獨立股東批准。(請參閱業務回顧第三段。)

根據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 二零一三年 到期之可換股債券之 本公司相關股份	經調整 每股換股價 (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	14.14%
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	14.14%
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	14.14%
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	14.14%

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於二零一一年九月三十日擁有其49.37%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於二零一一年九月三十日擁有其59.97%權益。世紀城市為由羅旭瑞先生控制的上市公司，於二零一一年九月三十日由其擁有56.44%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視為根據Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited所持有二零一三年到期之可換股債券的權益而於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Time Crest Investments Limited及Well Mount Investments Limited的董事。
- Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited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於二零一一年九月三十日擁有其59.97%權益。世紀城市為由羅旭瑞先生控制的上市公司，於二零一一年九月三十日由其擁有56.44%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視為根據Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited所持有二零一三年到期之可換股債券的權益而於本公司相關股份中擁有權益。非執行董事吳季楷先生為Jumbo Pearl Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited的董事。
- 於二零一一年九月三十日，Well Mount Investments Limited及Sun Joyous Investments Limited並無行使彼等之認購權以認購有關二零一三年到期之可換股債券。

其他資料 (續)

董事資料變動

自本公司截至二零一一年三月三十一日止年度之年報刊發以來，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條須予披露之本公司董事資料變動如下：

董事姓名	變動詳情
非執行董事	
王葆寧先生	• 自二零一一年九月二十六日起辭任本公司非執行董事兼副主席。
吳季楷先生	• 自二零一一年九月十四日起獲委任為聯交所創業板上市公司嘉滙投資控股有限公司(「嘉滙投資」)執行董事兼薪酬委員會成員。
梁蘇寶先生	• 自二零一一年九月十四日起獲委任為嘉滙投資之執行董事。

除上文所披露者外，並無根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之其他資料。

企業管治

企業管治常規守則

截至二零一一年九月三十日止六個月，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之守則條文，惟以下情況除外：

- (1) 主席及行政總裁之職務應分開且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指定任期獲委任。

上述第(1)項之例外情況乃由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指定任期委任，惟根據本公司之組織章程細則或自願的既定安排，全體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，於截至二零一一年九月三十日止六個月整個期間，彼等已遵守守則所規定之標準。

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，以及有關審計、內部控制及財務申報之事宜，包括審閱截至二零一一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。薪酬委員會每年至少召開一次會議。薪酬委員會之主要責任包括制定薪酬政策、審核及向董事會建議每年之薪酬政策，以及釐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及解僱董事之任何賠償須經薪酬委員會審核及批准。