

## 1. 一般事項

本公司為一間在百慕達註冊成立之有限公司，其股份在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其母公司及最終控股公司為Five Star Investments Limited（一間於英屬處女群島註冊成立之公司）。本公司之註冊辦事處及主要營業地點於年報「公司資料」一節內披露。

本公司乃一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為投資控股、物業發展及投資，以及一般貿易。

綜合財務報表以港元列值，港元亦為本公司之功能貨幣。

## 2. 綜合財務報表之編製基準

於編製綜合財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金情況。誠如附註38所闡述，自本年度結束以來，本集團將本金總額達155,100,000港元之三項按揭貸款再融資。倘本集團集資約66,000,000港元（即按每股認購價0.25港元公開發售264,135,807股可轉換可贖回優先股之計劃所得款項），及倘本集團能夠繼續成功再融資或取得足夠銀行及其他借貸，則本公司董事認為，於可見將來，本集團將能夠於融資責任到期應付時悉數償還有關款項。因此，綜合財務報表乃根據持續經營基準編製。

## 3. 應用香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用香港會計師公會所頒佈並於二零零五年一月一日或之後開始之會計期間生效之多項新香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（此後統稱為「新香港財務報告準則」）。應用新香港財務報告準則已導致綜合收益表、綜合資產負債表及綜合權益變動表之呈列方式有所變動。採納新香港財務報告準則已導致本集團於下列範疇之會計政策有所變動，該等變動對如何編製及呈列本年度或過往年度之業績產生影響：

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 3. 應用香港財務報告準則（續）

### 金融工具

於本年度，本集團已應用香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」及香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」。應用香港會計準則第32號並無對本集團如何呈列本會計期間或過往會計期間之金融工具產生任何重大影響。實施香港會計準則第39號所導致之主要影響概述如下：

#### 金融資產及金融負債之分類及計量

本集團已就屬於香港會計準則第39號範圍內之金融資產及金融負債之分類及計量應用香港會計原則第39號之有關過渡條文。

先前根據會計實務準則第24號處理基準方法入賬之股本證券

於二零零五年六月三十日前，本集團根據會計實務準則第24號將其股本證券分類及計量。根據香港會計實務準則第24號，於股本證券之投資分類為「投資證券」或「其他投資」（以適用者為準）。「投資證券」乃按成本減減值虧損（如有）列賬，而「其他投資」乃按公平值計量，而未變現收益或虧損計入損益賬。

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將其股本證券分類及計量。根據香港會計準則第39號，金融資產分類為「透過損益以公平值列賬之金融資產」、「可供出售金融資產」或「貸款及應收款項」。「透過損益以公平值列賬之金融資產」及「可供出售金融資產」乃按公平值列賬，而公平值之變動分別於損益賬及權益中確認。於活躍市場上並無市場報價及公平值不能可靠地計量之可供出售股本投資乃於初次確認後按成本減減值計量。「貸款及應收款項」乃於初次確認後使用實際利率法按攤銷成本計量。

於二零零五年七月一日，本集團根據香港會計準則第39號將其總賬面值為7,500,000港元之「投資證券」及「會所債券」分類為「可供出售投資」，並將彼等計量。本集團並無就於二零零五年七月一日之累計虧損作出任何調整。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 3. 應用香港財務報告準則 (續)

### 金融工具 (續)

#### 股本證券以外之金融資產及金融負債

自二零零五年七月一日起，本集團根據香港會計準則第39號將股本證券以外之金融資產及金融負債(先前不屬於香港會計實務準則第24號之範圍)分類及計量。誠如上文所述，香港會計準則第39號項下之金融資產分類為「透過損益以公平值列賬之金融資產」、「可供出售之金融資產」或「貸款及應收款項」。金融負債一般分類為「透過損益以公平值列賬之金融負債」或「其他金融負債」。透過損益以公平值列賬之金融負債乃按公平值計量，而公平值之變動直接於損益賬中確認。其他金融負債乃於初次確認後使用實際利率法按攤銷成本列賬。於截至二零零六年六月三十日止年度，除股本證券外，應用香港會計準則第39號並無對本集團之金融資產及金融負債產生任何財務影響。

#### 自用土地之租賃權益

於過往年度，自用租賃土地及樓宇乃計入物業、廠房及設備，並使用成本法計量。於本年度，本集團已應用香港會計準則第17號「租賃」。根據香港會計準則第17號，土地及樓宇租賃中之土地及樓宇成份就租賃分類而言乃分開考慮，除非租約付款不能於土地及樓宇成份間可靠地分類，於此情況下，整份租約一般作為融資租賃處理。以租約付款能夠於土地及樓宇成份間可靠地分配為限，土地之租賃權益重新分類為經營租賃之預付租賃款項，租賃付款款項乃按成本列賬，並以直線法按租期攤銷。本公司董事認為，土地及樓宇成份間之分配不能可靠地作出，因此，整份租約分類為融資租賃，並繼續作為物業、廠房及設備入賬。

#### 投資物業

於本年度，本集團已首次應用香港會計準則第40號「投資物業」。本集團已選擇使用公平值模式將其投資物業入賬，此舉要求投資物業之公平值變動所產生之盈虧於產生年度直接於損益賬中確認。於過往年度，原有標準項下之投資物業乃按公開市值計量，而重估盈餘或虧蝕計入投資物業重估儲備或於投資物業重估儲備中扣除，除非本儲備之結餘不足以彌補重估減少，於此情況下，重估減少超出投資物業重估儲備結餘之部份乃於收益表中扣除。倘減少先前已於收益表中扣除，且重估盈餘其後產生，則該增加計入收益表，惟以先前已扣除之減少為限。本集團已應用香港會計準則第40號之有關過渡條文，並選擇自二零零五年七月一日起應用香港會計準則第40號。於二零零五年七月一日於投資物業重估儲備中列賬之款項已轉移至本集團之累計虧損(財務影響見附註4)。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 3. 應用香港財務報告準則（續）

### 投資物業（續）

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則及香港財務報告準則詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）。本公司董事已開始考慮該等香港財務報告準則及香港財務報告準則詮釋之潛在影響，並預測採納該等新香港財務報告準則及香港財務報告準則詮釋不會對本集團之綜合財務報表產生重大影響，惟香港會計準則第39號及香港財務報告準則第4號（經修訂）「財務擔保合約」除外，其要求所有財務擔保合約初次按公平值計量。本公司董事認為其修訂所產生之影響於結算日不能合理地確定。

香港會計準則第1號（經修訂）	資本披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（經修訂）	精算盈虧、集體界定福利計劃及披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第21號（經修訂）	海外業務投資淨額 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	預測集團內部交易之現金流量對沖會計方法 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號（經修訂）	公平值期權 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第4號（經修訂）	財務擔保合約 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第6號	礦產資源之勘探及評估 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第5號	解除、運作及環境修復基金所產生權益之權利 <sup>2</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第6號	因參與個別市場、廢料電動及電子儀器產生之負債 <sup>3</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第7號	在惡性通貨膨脹的經濟環境下根據香港會計準則 第29號應用重列方法 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範圍 <sup>5</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第9號	重估內置衍生工具 <sup>6</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第10號	中期財務報告及減值 <sup>7</sup>

<sup>1</sup> 自二零零七年一月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>2</sup> 自二零零六年一月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>3</sup> 自二零零五年十二月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>4</sup> 自二零零六年三月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>5</sup> 自二零零六年五月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>6</sup> 自二零零六年六月一日或之後開始年度期間生效。

<sup>7</sup> 自二零零六年十一月一日或之後開始年度期間生效。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 4. 會計政策變動影響之概要

上述會計政策之變動並無對本年度及過往年度之業績產生任何財務影響。

應用新香港財務報告準則於二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日之累計影響概述如下：

	於二零零五年 六月三十日 千港元 (原列)	預期調整 千港元	於二零零五年 七月一日 千港元 (重列)
香港會計準則第39號 會所債券	7,500	(7,500)	—
可供出售投資	—	7,500	7,500
對資產之總影響		—	
香港會計準則第17號 投資物業重估儲備	318,656	(318,656)	—
累計虧損	(918,637)	318,656	(599,981)
對權益之總影響		—	

應用新香港財務報告準則並無對本集團於二零零四年七月一日之權益產生任何財務影響。

## 5. 主要會計政策

誠如下文所載之會計政策所闡釋，除投資物業及若干金融工具乃按公平值計量外，綜合財務報表乃按歷史成本法編製。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則編製。此外，本綜合財務報表包括聯交所證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策（續）

### 賬目綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至每年六月三十日止之財務報表。

本年度購入或出售之附屬公司之業績乃自收購之生效日期起計或計至出售之生效日期為止（以適用者為準）計入綜合收益表內。

如有必要，對附屬公司之財務報表作出調整，以使彼等之會計政策符合本集團其他成員公司所採用者一致。

本集團內公司間之一切交易、結餘、收益及費用已於綜合賬目時撇銷。

### 收入確認

收入乃按已收取或應收取之代價之公平值計量，即於正常業務過程中就已售出之貨物及物業（扣除退貨）應收取之款項。

貨物銷售於貨物付運及轉交擁有權時確認。

於日常業務過程中出售已落成物業之收入乃於符合下列所有標準時予以確認：

- 該等物業所有權之重大風險及回報已轉交買家；
- 並無對該等物業進行所有權通常有關之程度之持續管理參與，亦無保留對該等物業之實際控制權；
- 收入之數額能夠可靠地計量；
- 與該交易有關之經濟利益不可能流入本集團；及
- 就交易產生或將產生之成本能夠可靠地計量。

金融資產之利息收入乃按未償還本金以時間比例基準，並按適用之實際利率計算，實際利率指透過金融資產之預期可使用年期將估計未來現金收入實際折讓至該資產之賬面淨值之比率。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策 (續)

### 借貸成本

將收購、興建或生產合資格資直接應佔之借貸成本撥作資本，以作為該等資產成本值之一部份。當資產大致上可作計劃用途或出售時，有關借貸成本將不會再撥作資本。以待作合資格資產支出之特定借貸作為臨時投資所賺取之投資收入，於合資格撥作資本之借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本乃於其產生之期間在損益賬中確認。

### 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損入賬。

物業、廠房及設備乃於考慮彼等之估計餘下價值後採用直線法按彼等之估計可用年限撥備折舊，以撇銷彼等之成本。

當出售時或當繼續使用資產預期不會產生任何未來經濟利益時，物業、廠房及設備項目撇除確認。撇除確認資產而產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該項目賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之年度計入收益表內。

### 投資物業

於初次確認時，投資物業乃按成本值(包括任何直接應佔費用)計量。於初次確認後，投資物業乃按使用公平值模式計量。投資物業公平值變動所產生之盈虧於產生期間計入損益賬。

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用或預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該資產所產生之任何收益或虧損(計算為出售所得款項淨額與該資產賬面值間之差額)於該項目被撇除確認之年度計入收益表內。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策（續）

### 持作銷售之物業

持作銷售之物業乃按成本值與可變現淨值兩者之較低者列賬。

### 金融工具

金融資產及金融負債乃於一間集團實體成為工具合約條文之一方時在資產負債表上確認。金融資產及金融負債乃初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債（透過損益以公平值列賬之金融資產及金融負債除外）直接應佔之交易成本於初次確認時計入或扣除自金融資產或金融負債之公平值（以合適者為準）。收購透過損益以公平值列賬之金融資產或金融負債直接應佔之交易成本即時於損益賬中確認。

### 金融資產

本集團之金融資產分類為兩類（包括貸款及應收款項及可供出售金融資產）其中一類。所有以正規途徑購買或銷售之金融資產乃按交易日期基準確認及撇除確認。正規途徑買賣或銷售乃要求於市場法規或慣例所確定之時間框架內交付資產之金融資產買賣或銷售。就各類金融資產採納之會計政策載列如下。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款之非衍生金融資產，該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後之各個結算日，貸款及應收款項（包括其他應收款項、有抵押銀行存款及銀行結餘）乃使用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬。當有客觀證據證明該資產出現減值時，減值虧損於損益賬中確認，並計量為該資產之賬面值與按原有實際利率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。當該資產之可收回金額能夠與減值確認後發生之事件客觀地聯繫時，減值虧損於其後期間內撥回，惟受到資產於減值撥回日期之賬面值不得超過倘減值虧損並無確認則原應有之攤銷成本之限制。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策 (續)

### 金融資產 (續)

可供出售金融資產

可供出售金融為被指定或不可分類為任何其他類別 (載於上文) 之非衍生工具。

於活躍市場上並無市場報價及公平值不能夠可靠地計量之可供出售權益工具及與其掛鉤並須透過交付有關未報價權益工具結算之衍生工具，乃於初次確認後之各個結算日按成本值減任何已識別減值虧損計量。當有客觀證據證明該資產出現減值時，減值虧損於損益賬中確認。減值虧損之數額計量為該資產之賬面值與按類似金融資產之現有市場回報率折讓之估計未來現金流量之現值間之差額。有關減值虧損於其後期間內將不會撥回。

### 金融負債及權益

由一間集團實體所發行之金融負債及權益工具乃根據已訂立之合約安排之實質及金融負債及權益工具之定義作出分類。

權益工具乃證明集團資產於扣除其所有負債後之剩餘權益之任何合約。本集團之金融負債一般分類為透過損益以公平值列賬之金融負債及其他金融負債。就金融負債及權益工具所採納之會計政策載列如下。

透過損益以公平值列賬之金融負債

透過損益以公平值列賬之金融負債有兩個類別 (包括待售金融負債及該等於初次確認時被指定為透過損益以公平值列賬者)。於初次確認後之各個結算日，透過損益以公平值列賬之金融負債乃按公平值計量，而公平值之變動直接於產生期間之損益賬中確認。

其他金融負債

其他金融負債 (包括其他應付款項、應付附屬公司董事款項、銀行借貸及其他貸款) 其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策（續）

### 金融負債及權益（續）

#### 權益工具

本公司所發行之權益工具記錄為所收取之所得款項（扣除直接發行成本）。

#### 衍生工具

衍生工具乃被視為待售金融資產或待售金融負債。有關衍生工具之公平值變動直接於損益賬中確認。

#### 減值

本集團於各個結算日均對其資產之賬面值作出評估，以釐定有否任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘若估計資產之可收回金額低於其賬面值，則資產之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損乃即時列為一項支出。

倘若減值虧損於其後撥回，資產之賬面值將調升至其經修訂之估計可收回金額，而增加後之賬面值不得超過倘若該資產在過往年度並無確認減值虧損時原應確認之賬面值。減值虧損之撥回乃即時列為一項收入。

#### 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體之功能貨幣以外之貨幣（外幣）進行之該等交易乃按交易日前現行之匯率以其功能貨幣（即該實體營運所在之主要經濟環境之貨幣）記錄。於各個結算日，以外幣列值之貨幣項目乃按結算日之現行匯率重新換算。

結算貨幣項目及換算貨幣項目所產生之匯兌差額於產生期間內在損益賬中確認。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策 (續)

### 外幣 (續)

就呈報綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債按結算日之現行匯率換算為本公司之呈報貨幣(即港元)，而其收入及費用按該年度之平均匯率換算，除非匯率於該期間大幅波動，於此情況下，乃使用交易日期之現行匯率。所產生之匯兌差額(如有)乃確認為權益之獨立成份(換算儲備)。有關匯兌差額乃於海外業務被出售之期間在損益賬中確認。

### 稅項

所得稅支出指現時應繳稅項及遞延稅項總和。

現行應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入收益表中毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於收益所報溢利。本集團本期稅項之負債使用於結算日前已頒佈或實質上已頒佈之稅率計算。

就綜合財務報表內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基之差額確認遞延稅項，並使用資產負債表負債法將其入賬。遞延稅項負債通常確認所有應課稅暫時差額，而遞延稅項資產則於可能有可扣減暫時差額用以對銷應課稅溢利時予以確認。如初次確認一項交易之其他資產及負債(業務合併除外)所產生之暫時差額不影響應課稅溢利或會計溢利，則有關資產及負債將不予確認。

對附屬公司之投資產生的應課稅暫時性差額會確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制這些暫時性差額的轉回，而暫時性差額在可預見的將來很可能不會轉回。

遞延稅項資產之賬面值於各結算日進行檢討，並於並無足夠應課稅溢利可用以撥回所有或部分遞延稅項資產時作出相應扣減。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 5. 主要會計政策（續）

### 稅項（續）

遞延稅項按預期適用於期內清償負債或變現資產之稅率計算。遞延稅項從收益表扣除或計入，除非遞延稅項關乎直接從權益扣除或計入之項目，在該情況下，遞延稅項亦於權益中處理。

### 租賃

當租約之條款已將所有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人時，租賃分類為融資租賃。其他所有租約分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃之租金收入乃按有關租約之租期以直線法於收益表中確認。磋商及安排經營租賃所產生之初步直接成本加入所租賃資產之賬面值，並按租期以直線法確認為一項支出。

### 退休福利計劃

定額退休福利計劃之供款於到期應付時作為一項支出予以扣除。

## 6. 估計不明朗因素之主要來源

於應用附註5所闡述之本集團會計政策過程中，管理層已於綜合財務報表內作出下列對所確認數額產生最重大影響之估計。

### 透過損益以公平值列賬之期權衍生工具之公平值

期權衍生工具之公平值受到納入市場數據之Black-Scholes 期權定價模式及Binominal 期權定價模式及管理層於假設時所使用之估計所涉及之不明朗因素所限制。由於兩個模式均要求輸入高度主觀之假設（包括價格指數之波動），及主觀輸入假設之變動可能重大影響公平值估計。假設之詳情於附註29內披露。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 7. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括股本投資、其他應收款項、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付附屬公司董事款項、期權衍生工具、銀行借貸及其他貸款。該等金融工具之詳情於各自附註內披露。與該等金融工具有關之風險及如何減輕該等風險之政策載列如下。管理層管理及監察該等風險，以確保及時及有效地實施適當措施。

### 貨幣風險

由於本集團之交易主要以港元列值，故本集團之外幣風險並不重大。

### 信貸風險

由於交易對方大多數為被國際評級代理評為具有高信用等級之銀行，故流動性資金之信貸風險有限。

### 利率風險

由於浮動利率銀行借貸之利率變動之影響，故本集團承受現金流量利率風險。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層監察利率風險，並於預期出現重大利率風險時，會考慮將浮動利率變為固定利率。

由於銀行結餘之現行市場利率浮動，故本集團之銀行結餘有現金利率風險。董事認為，由於付息銀行結餘之到期日較短，故本集團之短期銀行存款之利率風險並不重大。

### 流動資金風險

誠如附註2所述，鑑於本集團之流動資金風險，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金情況。本公司董事認為，倘本集團集資約66,000,000港元(即按每股認購價0.25港元公開發售264,135,807股可轉換可贖回優先股之計劃所得款項)及倘本集團能夠繼續成功再融資或取得足夠銀行及其他借貸，則於可見將來，本集團將能夠於融資責任到期應付時悉數償還有關款項。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 8. 營業額

營業額指年內已收及應收銷貨及物業出售，扣除退貨之金額。本集團營業額分析如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
出售貨物	3,110	7,210
出售待售物業	—	489,833
	<u>3,110</u>	<u>497,043</u>

## 9. 業務及地區分部

### 業務分部

就管理而言，本集團目前分成兩個主要經營部份：(i)一般貿易（即紡織品）及(ii)物業發展及投資。此等部份為本集團呈報其主要分部資料之基準。

此等業務之分部資料呈列如下：

### 二零零六年

#### (i) 收益表

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>			
外界銷售	<u>3,110</u>	<u>—</u>	<u>3,110</u>
<b>業績</b>			
分部業績	(15,968)	(25,463)	9,495
發行期權衍生工具產生之虧損	—	—	(9,850)
期權衍生工具公平值變動產生之收益	—	—	740
融資成本			<u>(40,155)</u>
本年度虧損			<u>(39,770)</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 9. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

二零零六年 (續)

(ii) 資產負債表

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>			
分部資產	171,217	1,123,925	1,295,142
未劃分公司資產			<u>31,972</u>
綜合總資產			<u><u>1,327,114</u></u>
<b>負債</b>			
分部負債	9,167	190,408	199,575
未劃分公司負債			<u>1,094,449</u>
綜合總負債			<u><u>1,294,024</u></u>

(iii) 其他資料

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
資本增加	122	—	122
物業、廠房及設備之折舊	<u>4,681</u>	<u>—</u>	<u>4,681</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 9. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

二零零五年

(i) 收益表

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
<b>營業額</b>			
外界銷售	7,210	489,833	497,043
<b>業績</b>			
分部業績	(12,757)	249,411	236,654
撥回之前就租賃物業確認之減值虧損	52,450	—	52,450
撥回就會所債券已確認之減值虧損	—	—	2,500
就投資證券已確認之減值虧損	—	—	(2,978)
融資成本			(64,083)
本年度溢利			224,543



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 9. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

二零零五年 (續)

(ii) 資產負債表

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>			
分部資產	175,477	1,461,328	1,636,805
未劃分公司資產			10,889
綜合總資產			<u>1,647,694</u>
<b>負債</b>			
分部負債	5,204	398,895	404,099
未劃分公司負債			1,170,735
綜合總負債			<u>1,574,834</u>

(iii) 其他資料

	一般貿易 千港元	物業發展 及投資 千港元	綜合 千港元
資本增加	35	—	35
物業、廠房及設備之折舊	<u>2,993</u>	<u>—</u>	<u>2,993</u>

### 地區分部

截至二零零六年及二零零五年六月三十日止年度，本集團之營業額超過90%乃於香港進行。此外，本集團近乎全部資產均位於香港。因此，並無呈列地區分部資料。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 10. 融資成本

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	34,210	22,692
— 無須於五年內悉數償還	2,164	—
其他借貸成本	3,780	100,513
以往年度過度撥備	—	(1,154)
	<hr/>	<hr/>
借貸成本總額	40,154	122,051
減：就發展中物業撥作資本之數額	—	(57,968)
	<hr/>	<hr/>
	<b>40,154</b>	<b>64,083</b>

## 11. 稅項

由於本公司及其附屬公司於兩個年度內並無應課稅溢利，故並無在綜合財務報表中作出香港利得稅準備。

本年度稅項與綜合收益表內之本年度(虧損)溢利之對賬如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度溢利(虧損)	<b>(39,770)</b>	<b>224,543</b>
按香港利得稅稅率17.5%(二零零五年：17.5%)		
— 計算之稅項(抵減)開支	(6,960)	39,295
— 毋須課稅收入之稅務影響	(10,767)	(27,265)
— 不可扣稅開支之稅務影響	1,441	89
— 未確認待售物業之非變現溢利之稅務影響	52,452	—
— 動用過往未確認之稅項虧損	(36,166)	(13,270)
— 其他	—	342
	<hr/>	<hr/>
本年度稅項	<b>—</b>	<b>—</b>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 12. 本年度(虧損)溢利

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註13)	487	374
其他員工成本(包括退休福利計劃供款)	2,931	1,867
員工成本總額	<u>3,418</u>	<u>2,241</u>
核數師酬金		
— 本年度	660	430
— 以往年度(超額撥備)撥備不足	(10)	10
已消耗存貨之成本	3,149	8,132
已售物業之成本	—	334,011
物業、廠房及設備之折舊	4,681	2,993
並已計入：		
利息收入	<u>152</u>	<u>47</u>

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 13. 董事及僱員酬金

董事及五名最高薪人士之酬金詳情如下：

### (a) 董事酬金

已付或應付酬金予各六位（二零零五：六位）董事如下

	二零零六年						總額 千港元
	羅晃 千港元	陳德光 千港元	翁世華 千港元	朱培慶 千港元	呂蒂芬 千港元	郭偉志 千港元	
董事袍金	118	—	—	120	105	144	487
其他薪酬：							
薪金及其他利益	—	—	—	—	—	—	—
退休福利計劃供款	—	—	—	—	—	—	—
	—	—	—	—	—	—	—
總數	<u>118</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120</u>	<u>105</u>	<u>144</u>	<u>487</u>
	二零零五年						總額 千港元
	羅晃 千港元	陳德光 千港元	翁世華 千港元	朱培慶 千港元	呂蒂芬 千港元	郭偉志 千港元	
董事袍金	—	—	—	—	30	108	138
其他薪酬：							
薪金及其他利益	230	—	—	—	—	—	230
退休福利計劃供款	6	—	—	—	—	—	6
	236	—	—	—	—	—	236
總數	<u>236</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30</u>	<u>108</u>	<u>374</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 13. 董事及僱員酬金 (續)

### (b) 僱員酬金

於截至二零零五年六月三十日止年度，本集團五名最高薪人士包括一名(二零零六年：無)執行董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。餘下四名(二零零六年：無)個別人士之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
薪金及其他利益	2,060	1,125
退休福利計劃供款	38	44
	<u>2,098</u>	<u>1,169</u>

此等僱員之酬金範圍：

	僱員人數	
	二零零六年	二零零五年
零至1,000,000港元	3	4
1,000,001港元至1,500,000港元	1	—
1,500,001港元至2,000,000港元	1	—
	<u>5</u>	<u>4</u>

於兩個年度內，本公司並無向五大最高薪酬人士(包括董事)支付任何酬金，以作為加入本集團之獎勵或作為失去職位之補償。此外，概無董事於兩個年度內放棄任何薪酬。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 14. 每股(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本年度虧損39,770,000港元(二零零五年：年度溢利224,543,000港元)及年度內已發行普通股528,271,615股(二零零五年：528,271,615股)計算。

由於本公司於兩個年度內並無任何尚餘潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 15. 投資物業

	千港元
<b>公平值</b>	
於二零零四年七月一日、二零零五年六月三十日及二零零五年七月一日	—
從待售物業轉移至投資物業	113,244
於綜合收益表內確認之公平值之增加	54,656
	<hr/>
於二零零六年六月三十日	<u>167,900</u>

於二零零六年六月三十日，本集團之投資物業之公平值乃根據在該日獨立合資格專業物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(與本集團並無關連)所進行之估值得出。第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司為香港測量師學會之會員，並具備適當資格。根據香港測量師學會頒佈之物業估值準則進行之估值，乃於參考相似物業之交易價格之市場證據後得出。

本集團於根據經營租約持有以賺取租金之土地之所有租賃權益均使用公平值模式計量，且分類及入賬為投資物業。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 16. 物業、廠房及設備

	租賃物業 千港元	租賃 物業裝修 千港元	辦公室 設備、 傢俬及裝置 千港元	總額 千港元
<b>成本值</b>				
於二零零四年七月一日	211,500	14,555	8,014	234,069
添置	—	—	35	35
於二零零五年六月三十日	211,500	14,555	8,049	234,104
添置	—	—	122	122
於二零零六年六月三十日	211,500	14,555	8,171	234,226
<b>折舊及減值</b>				
於二零零四年七月一日	86,500	14,555	7,902	108,957
本年度撥備	2,962	—	31	2,993
撥回先前確認之減值虧損	(52,450)	—	—	(52,450)
於二零零五年六月三十日	37,012	14,555	7,933	59,500
本年度撥備	4,636	—	45	4,681
於二零零六年六月三十日	41,648	14,555	7,978	64,181
<b>賬面值</b>				
於二零零六年六月三十日	<u>169,852</u>	<u>—</u>	<u>193</u>	<u>170,045</u>
於二零零五年六月三十日	<u>174,488</u>	<u>—</u>	<u>116</u>	<u>174,604</u>

附註：由於無法在土地及樓宇成份間可靠地分配，故位於香港之自用租賃土地計入物業、廠房及設備。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 16. 物業、廠房及設備 (續)

上述物業、廠房及設備項目乃以直線法按下列年率計提折舊：

租賃物業	按估計可用年期50年或租期(以較短者為準)
租賃物業裝修	按估計可用年期10年或租期(以較短者為準)
辦公室設備、傢俬及裝置	15-25%

本集團根據長期租約持有之租賃物業均位於香港。該等租賃物業已作為銀行授予本集團之信貸融資之抵押。

於截至二零零五年六月三十日止年度內，本集團已審閱租賃物業之賬面值，並已確認租賃物業之估計可收回金額高於彼等之賬面值。因此，撥回先前確認之減值虧損52,450,000港元，並已計入該年度之綜合收益表，以增加租賃物業之賬面值至彼等之可收回金額。

## 17. 可供出售投資

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股本投資，按成本值	31,353	—
減：已確認減值虧損	(23,853)	—
	<u>7,500</u>	<u>—</u>

於二零零六年六月三十日，上述非上市股本投資包括：(i) 於哈爾濱正華房地產開發有限公司(「正華」)註冊資本之40%權益，而賬面價值為零，該公司在中華人民共和國(「中國」)成立，並從事物業發展業務；及(ii)賬面價值為7,500,000港元之會所債券。

由於本公司董事認為，本集團無法對正華之財務及經營政策決定行使重大影響力，故於正華之投資並不列作聯營公司。

由於合理公平值估計之範圍非常廣，以致本公司董事認為此等投資之公平值無法可靠地計量，故於結算日，可供出售投資乃以成本值減減值後列賬。



# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 18. 投資證券

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
非上市股本投資，按成本值	—	23,353
減：已確認減值虧損	—	(23,353)
	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零五年六月三十日，本集團持有正華之註冊資本40%權益，該公司在中國成立，並從事物業發展業務。由於本公司董事認為，本集團無法對正華之財務及經營政策決定行使重大影響力，故於正華之投資並不列作聯營公司。

於截至二零零五年六月三十日止年度內，本集團已審核投資證券之賬面值，並已確認投資證券之估計可收回金額低於其賬面值。據此，於二零零五年六月三十日，2,978,000港元之減值虧損出現並減少投資證券之賬面賬至零。

## 19. 會所債券

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
按成本值	—	8,000
減：已確認減值虧損	—	(500)
	<u>—</u>	<u>7,500</u>

於截至二零零五年六月三十日止年度內，本集團已審閱會所債券之賬面值，並確認會所債券之估計可收回金額高於其賬面值。據此，2,500,000 港元之撥回之前確認之減值虧損入賬於該年度之綜合收益表，以增加會所債券賬面值至其可收回金額。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

### 20. 發展中物業

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
成本		
於年初	—	1,121,099
添置	—	268,781
待售物業重列	—	(1,389,880)
	<hr/>	<hr/>
於年底	—	—

發展中物業已於截至二零零五年六月三十日止年度內完成及該金額重列為待售物業。

### 21. 待售物業

於二零零六年及二零零五年六月三十日，待售物業按成本值列賬。

### 22. 物業出售應收款項

於二零零五年六月三十日，本集團之物業出售應收賬項之賬齡介乎90日至120日。於截至二零零六年三月十日止年度內，物業出售應收款項已悉數收取。

### 23. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指該等已抵押予銀行作為本集團獲授信貸融資抵押之存款。已抵押銀行存款乃以平均固定利率3.38厘列賬，本公司董事認為，於二零零六年六月三十日，已抵押銀行存款之公平值約相等於相關賬面值。

### 24. 銀行結餘及現金

本公司董事認為，於二零零六年六月三十日，銀行結餘及現金之公平值約相等於相關賬面值。

### 25. 其他應付款項

本公司董事認為，於二零零六年六月三十日，其他應付款項之公平值約相等於相關賬面值。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 26. 應付附屬公司董事之款項

該等款項須償還予附屬公司董事，包括翁麗蓮(本公司控股股東Five Star Investments Limited (「Five Star」) 其中一位股東)。該等款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

本公司董事認為，於二零零六年六月三十日，應付附屬公司董事之款項之公平值約相等於相關賬面值。

## 27. 有抵押銀行借貸

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
銀行貸款	142,911	591,000
按揭貸款	629,136	—
	<u>772,047</u>	<u>591,000</u>
減：列為流動負債須於一年內償還之款項	(154,965)	(591,000)
	<u>617,082</u>	<u>—</u>

於結算日，本集團之應付銀行借貸如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	154,965	591,000
一年後但兩年內	14,031	—
兩年後但三年內	14,031	—
三年後但四年內	14,031	—
四年後但五年內	14,031	—
五年後	560,958	—
	<u>772,047</u>	<u>591,000</u>

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

### 27. 有抵押銀行借貸（續）

於二零零五年六月三十日，定期貸款591,000,000港元（「舊定期貸款」）以本集團待售物業（「該物業」）之第一法定押記及本公司之全資附屬公司Holyrood Limited（「Holyrood」）之全部資產浮動押記抵押。該物業之按金、租金所得款項及出售所得款項亦已轉讓予銀行。舊定期貸款乃使用浮動利率，實際利率為每年香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加2.5厘。

舊定期貸款之原貸款到期日為(i)該物業入伙紙發出日後起六個月；及(ii)二零零四年九月三十日兩者之較先到期日。於二零零四年三月，舊定期貸款之貸款到期日改為(i)該物業入伙紙發出日後起一個月；及(ii)二零零四年十二月三十一日兩者之較先到期日。

於截至二零零五年六月三十日止年度，銀行進而延長舊定期貸款償還日至該物業入伙紙發出日後起一個半月後屆滿當日（即二零零五年八月十五日）。

於二零零五年七月二十二日，本集團與若干銀行簽訂貸款協議及獲得定期貸款融資（「新定期貸款」），本金總額為994,000,000港元，包括(i)919,000,000港元為舊定期貸款591,000,000港元及來自非關連公司之其他貸款155,000,000港元（兩項貸款均連同應計利息及其他相關費用）再融資；及(ii)75,000,000港元為該物業之建築成本提供資金。於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團已提取新定期貸款之約665,846,000港元。新定期貸款將分為兩期償還。第一期還款須減少尚未償還定期貸款餘額至442,000,000港元，將於新定期貸款第一期墊款當日後滿六個月之日（即二零零六年一月二十二日）償還，結欠貸款餘額將於簽訂貸款協議當日後滿十二個月之日（即二零零六年七月二十一日）償還。

新定期貸款以該物業之第一法定押記及Holyrood之全部資產浮動押記抵押。該物業之按金、租金所得款項及出售所得款項亦已轉讓予銀行。新定期貸款乃使用浮動利率，實際利率為每年香港銀行同業拆息加1.75厘至3.5厘。

於二零零六年一月二十四日，本集團與上述銀行簽訂補充貸款協議以修訂於二零零五年七月二十二日訂立之新定期貸款之貸款協議之條款。根據補充貸款協議之條款，本集團於二零零六年一月二十六日部份償還結欠之新定期貸款，償還金額約為57,930,000港元，而剩餘之約528,543,000港元之結欠貸款須於二零零六年四月二十八日償還。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 27. 有抵押銀行借貸 (續)

於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團從若干銀行獲得兩項按揭貸款，總額為630,000,000港元，以部份償還結欠之新定期貸款。兩項按揭貸款包括(i)本金額為80,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按240個月分期償還，其實際利率為2厘，低於港元最優惠利率，及(ii)本金額為550,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按300個月分期償還，其實際利率為2.35厘，低於港元最優惠利率。兩項按揭貸款均以抵押予銀行之物業之若干公寓作抵押。

於二零零六年六月三十日，結欠之新定期貸款之餘額為142,911,000港元，本集團從銀行獲得一致同意以按月延期償還結欠之新定期貸款，除非本集團拖欠該等貸款之利息。

二零零六年六月三十日之後，本集團獲得三項按揭貸款，本金總額為155,100,000港元，以全額結算結欠之新定期貸款142,911,000港元。新按揭貸款為有抵押，並將於240至300個月分期償還(見附註38(a))。

本集團銀行借貸之公平值約等於香港賬面價值，此乃按照將未來現金流量使用結算日之相似借貸之現行市場借款率折現計算。本集團之銀行借貸全部以港元計值。

## 28. 其他貸款

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
源自下列公司之貸款：		
— 關連公司(附註a)	183,323	271,013
— 多間非關連公司(附註b)	34,739	39,232
— 一間非關連公司(附註c)	91,459	77,465
— 一間非關連公司(附註d)	—	155,000
	<u>309,521</u>	<u>542,710</u>
減：列作流動負債並於一年內到期之款項	(239,577)	(469,451)
	<u>69,944</u>	<u>73,259</u>

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

### 28. 其他貸款（續）

附註：

- (a) 該等貸款乃結欠翁麗蓮及／或本公司董事翁世華及陳德光擁有控股權益之公司。該等貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (b) 該等貸款為無抵押、免息及須於要求時償還。
- (c) 該等貸款乃結欠獨立第三方喜紡股份有限公司（「喜紡」）。於二零零六年六月三十日，該等貸款包括(i)結欠喜紡之附息分期貸款73,698,000港元（二零零五年：77,465,000港元）及免息貸款17,761,000港元（二零零五年：零）。

於截至二零零五年六月三十日止年度，本集團從喜紡取得附息分期貸款80,000,000港元。此項貸款乃喜紡從銀行取得並以銀行提出之相同條款授予本集團。本公司向銀行提供80,000,000港元之公司擔保，而本集團之租賃物業亦抵押予銀行作為抵押品。此項貸款須按180個月分期償還，並按每年2.5厘之浮動利率計息，且利率低於港元最優惠利率。於二零零六年六月三十日，尚未償還之附息分期貸款為73,698,000港元（二零零五年：77,465,000港元）。

於截至二零零六年六月三十日止年度，如本公司於二零零六年四月五日所公佈，本集團與喜紡訂立貸款協議，以取得最多達42,000,000港元之新免息貸款融資。此項貸款為無抵押、免息及非循環性質貸款。貸款將於貸款首次提款後滿36個月之日或之前償還。然而，喜紡有權於償還日期前任何時間提取貸款融資，因此，此項貸款於綜合資產負債表中分類為流動負債。於二零零六年六月三十日，尚未償還免息貸款為17,761,000港元（二零零五年：無）。

此外，本集團亦向喜紡授出兩項期權，以購買(i)本集團租賃物業之一部份，代價為32,000,000港元，及(ii) Banhart Company Limited（「Banhart」）（為本公司全資附屬公司，亦為本集團租賃物業之實益擁有人）股本之20%，代價為10,000,000港元，以代替於貸款期間結束時償還尚未償還之貸款。喜紡亦有權於36個月貸款期間屆滿前行使期權，期權不可轉讓。上述事項之詳情載於（其中包括）本公司於二零零六年四月五日發表之公佈內。

- (d) 此項貸款為有抵押、年利率2厘及於截至二零零六年六月三十日止年度悉數償還。

本公司董事認為，於二零零六年六月三十日，其他貸款之公平值約相等於相關賬面值。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 29. 期權衍生工具

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
期權衍生工具－公平值	<u>9,110</u>	<u>—</u>

於截至二零零六年六月三十日止年度，本集團向喜紡授出兩項期權，以購買(i)本集團租賃物業之一部份，代價為32,000,000港元，及(ii) Banhart (其為本集團租賃物業之實益擁有人) 股本之20%，代價為10,000,000港元，以代替於貸款期間結束時償還尚未償還之貸款。喜紡有權於36個月貸款期間屆滿前行使期權，期權不可轉讓(見附註28(c))。

於應用香港會計準則第39號時，本集團授出之期權衍生工具之公平值乃使用Block-Scholes期權定價模式及Binomial期權定價模式釐定。期權衍生工具初次確認時之公平值9,850,000港元及發行期權衍生工具產生之虧損9,850,000港元已於截至二零零六年六月三十日止年度之綜合財務報表內確認。自發行日期起至二零零六年六月三十日止，期權衍生工具之公平值變動產生之收益達740,000港元。

期權衍生工具之公平值乃使用Black-Scholes期權定價模式及Binomial期權定價模式計算。輸入兩個模式之數據如下：

### Black-Scholes期權定價模式

	二零零六年
行使價	32,000,000港元
預期波幅	23.33%
預期可用年期	3年
零風險利率	4.4%

預期波幅乃使用過往三年香港中心地區之甲級寫字樓之價格指數之歷史波幅釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素之影響，該模式所使用之預期可用年期已根據管理層之最佳估計作出調整。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 29. 期權衍生工具（續）

### Binominal期權定價模式

二零零六年

行使價	10,000,000港元
預期波幅	23.33%
預期可用年期	3年
零風險利率	4.4%

預期波幅乃使用過往三年香港中心地區之甲級寫字樓之價格指數之歷史波幅釐定。因不可轉讓性、行使限制及行為考慮因素之影響，該模式所使用之預期可用年期已根據管理層之最佳估計作出調整。

購買Banhart股本之20%權益之期權衍生工具之公平值視乎Banhart之資產淨值而定，該資產淨值相等於Banhart正資產淨值所產生之經濟利益所得之可能性，該可能性於Banhart所持有之租賃物業之價值超過其總負債之價值時顯現。鑑於Banhart之20%股權缺乏可銷售性及屬少數股東權益，就Banhart之資產淨值作出40%之折讓。

## 30. 股本

	普通股數目	價值 千港元
每股面值0.50 港元之普通股		
法定股本：		
於二零零四年七月一日、二零零五年 六月三十日及二零零六年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零四年七月一日、二零零五年 六月三十日及二零零六年六月三十日	<u>528,271,615</u>	<u>264,136</u>



# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 31. 購股權計劃

根據本公司於一九九六年九月二十三日舉行之股東特別大會上採納之購股權計劃（「購股權計劃」），本公司董事可自一九九六年九月二十三日起計十年期間內，向本公司或其附屬公司之董事或僱員授出可認購本公司股份之購股權以作獎勵。有關之股份認購價為本公司股份面值或緊隨購股權授出日期前五個交易日本公司股份於聯交所之平均收市價80%之款項兩者之較高者。

可行使購股權之期間由本公司董事全權酌情釐定，惟購股權不可於購股權授出日期後超過十年行使。購股權亦不可於批准該計劃日期後超過十年授出。

可授出之購股權涉及之最高股份數目，不得超逾本公司不時已發行股本之10%，而可向任何一位僱員授出之購股權涉及之最高股份數目，亦不得超逾根據該計劃授出之購股權涉及最高股份數目之25%。於授出時須支付1港元之代價。

為遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」），購股權計劃若干條款須要修改，或另一方面，為配合上市規則要求，新購股權計劃須要實行。根據上市規則修改後，根據購股權計劃，再無股份可供發行。

自採納該計劃以來，並無據此授出購股權。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

### 32. 遞延稅項

以下為本集團並未於綜合財務報表中確認之可扣稅暫時差額。

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
稅項虧損	448,760	655,423
待售物業之未變現溢利	299,726	—
加速稅項折舊	599	—
	<u>749,085</u>	<u>655,423</u>

於二零零六年六月三十日，本集團未使用之稅項虧損約為448,760,000港元（二零零五年：655,423,000港元），可用於抵銷未來溢利。由於未能預計未來溢利流量，故並無確認遞延稅項資產。未確認稅項虧損可無限期結轉。

於二零零六年六月三十日，由於利用其他可扣稅暫時差額抵減應課稅溢利之可能性不大，故並未確認300,325,000港元（二零零五年：零）之其他可扣稅暫時差額。

### 33. 或然負債

於二零零六年六月三十日，本集團向銀行作出80,000,000港元（二零零五年：80,000,000港元）之擔保，以作為授予喜紡之信貸融資之抵押。

此外，於二零零六年六月三十日，本集團有下列尚未完結之訴訟。

- (a) 於二零零五年，Osmar Far East Limited（其實益擁有人均為獨立第三方）與Holyrood將物業建築工程之爭訟以仲裁方式解決。Osmar Far East Limited已就物業建築成本之爭訟向Holyrood索賠約6,000,000港元，而Holyrood則就Osmar Far East Limited承造之不合規格工程向Osmar Far East Limited反索償約9,000,000港元。該項仲裁仍在進行中。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

### 33. 或然負債 (續)

- (b) 於二零零五年，P&T Architects Engineers Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 與 Holyrood 將物業之建築費之爭訟以仲裁方式解決。P&T Architects Engineers Limited 已就物業建築費之爭訟向 Holyrood 索償約 1,000,000 港元，而 Holyrood 則就違反專業謹慎責任向 P&T Architects Engineers Limited 反索償約 20,000,000 港元。該項仲裁仍在進行中。
- (c) 於二零零五年十一月三十日，Holyrood 就 P&T Architects Engineers Limited 擔任物業之結構工程師時之專業疏忽而對 P&T Architects Engineers Limited 提交批註。訴訟仍在進行中，對 P&T Architects Engineers Limited 索償之金額將予以釐定。
- (d) 於二零零五年七月二十六日，Brightland Corporation Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 發出針對 Banhart 之令狀，就 Banhart 所訂立以銷售本集團租賃物業之一部份之買賣協議索償金額約 858,000 港元，連同利息及其他賠償。由於訂約雙方對交易有爭議，買賣協議其後於二零零五年初取消。法庭已於二零零六年六月九日連同 (e) 段所述之訴訟發出有關此訴訟之綜合及其後方向之頒令。該項訴訟仍在進行中，而法庭仍未確定審判日期。
- (e) 於二零零六年二月二十七日，Crowning Success Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) (為本集團租賃物業之轉購人) 發出針對 Banhart 之傳票，旨在就其針對 Brightland Corporation Limited 之法律行動中將 Banhart 加為第二被告人。於二零零六年四月十三日，法院頒令 Banhart 於該法律行動中同列為第二被告人。經修訂令狀及經修訂申索陳述書已於二零零六年四月二十七日送交法院存檔及送達。法庭已於二零零六年六月九日連同上文 (d) 段所述之訴訟發出有關此訴訟之綜合及其後方向之頒令。對 Crowning Success Limited 索償之金額將不超過 Brightland Corporation Limited 就違反協議對 Banhart 索償之金額。該項訴訟仍在進行中，而法庭仍未確定審判日期。
- (f) 於二零零六年五月四日，第一太平戴維斯 (香港) 有限公司 (其實益擁有人為獨立第三方) 就申索 Holyrood 欠第一太平戴維斯 (香港) 有限公司之代理費約 1,300,000 港元而對 Holyrood 展開法律程序。本訟案由 Holyrood 向第一太平戴維斯 (香港) 有限公司支付金額 400,000 港元而結束，而第一太平戴維斯 (香港) 有限公司於二零零六年八月二日撤回索償。

## 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

### 33. 或然負債（續）

- (g) 於二零零六年五月十一日，第一太平戴維斯（香港）有限公司就申索約55,000 港元（為就第一太平戴維斯（香港）有限公司所提供服務代本公司支付之成本及開銷）而對本公司展開法律程序。本訟案由本公司向第一太平戴維斯（香港）有限公司支付金額5,000港元而結束，而第一太平戴維斯（香港）有限公司於二零零六年八月二日撤回索償。
- (h) 於二零零六年五月十七日，Chinese Regency Limited（其實益擁有人為獨立第三方）就買賣物業之公寓及停車位而對Holyrood展開法律程序。Chinese Regency Limited就一般損失提出索償，有關一般損失將予以評估。Holyrood拒絕索償，並依法對有關行動進行抗辯。
- (i) Hip Hing Construction Limited（其實益擁有人均為獨立第三方）就重新發展山頂道項目而由Hip Hing Construction Limited進行之建築工程之爭訟向Holyrood索償約59,000,000 港元。Hip Hing Construction Limited與Holyrood訂立之合約已併入仲裁條文，於二零零六年，雙方已同意就爭訟提請仲裁。由於雙方之行動現時均處於早期階段，而仲裁人已獲任命，儘管Holyrood已就建築成本作出撥備約16,000,000港元，惟Holyrood正在準備就Hip Hing Construction Limited承造之不合規格工程、修改成本及損害向Hip Hing Construction Limited提出索償，而索償金額將予以釐定，故此時該事項之結果不可合理地確定。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 34. 抵押資產

於結算日，本集團抵押下列資產以取得授予本集團之信貸融資：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
待售物業	948,525	1,055,869
投資物業	167,900	—
租賃物業	169,852	174,488
銀行存款	20,144	3,183
物業出售應收款項	—	383,201
權益持有人賬戶應收款項	—	21,923
	<u>1,306,421</u>	<u>1,638,664</u>

Holyrood 之已發行普通股亦已作為銀行授予本集團之信貸融資之抵押(另見附註27)。

## 35. 退休福利計劃

由二零零零年十二月一日起，本集團為其在香港之全體合資格僱員加入強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。

根據強積金計劃，僱員必須按其月薪之5%或最多1,000 港元作出供款，而彼等可選擇作出額外供款。僱主之每月供款乃按僱員月薪之5%或最多1,000 港元(「強制性供款額」)計算。僱員已屆65 歲之退休年齡、身故或完全喪失工作能力時，可享有全部僱主之強制性供款額。

於截至二零零六年六月三十日止年度，在本集團之收益表中處理之僱主供款額合共為46,000 港元(二零零五年：49,000 港元)。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 36. 關連人士交易／關連交易

(a) Five Star 向一間銀行抵押其於本公司已發行股本之50.7%權益（相當於267,815,017股本公司股份），作為授予本集團之信貸融資1,464,000,000港元（二零零五年：700,000,000港元）之抵押。

(b) 翁麗蓮（Five Star 其中一位股東及本公司附屬公司董事）就以下各項目提供個人擔保：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
授予本集團之信貸融資	1,544,000	780,000
本集團就欠負本集團物業發展項目 前任主承建商款項之付款責任	15,919	15,919
	<u>1,559,919</u>	<u>795,919</u>

(c) 應付本公司附屬公司董事（包括翁麗蓮）之款項詳情載於附註26。

(d) 本公司董事及翁麗蓮擁有控股權益之關連公司之貸款詳情載於附註28(a)。

(e) 主要管理人員之酬金

年內，董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
短期僱員福利	<u>922</u>	<u>512</u>

董事及主要行政人員之酬金乃分別由薪酬委員會及執行董事經參考彼等之個人表現及市場趨勢後釐定。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零零六年六月三十日止年度

## 37. 經營租賃安排

於結算日，本集團與承租人就下列最低租賃付款額已訂立合約。

本集團作為出租人

	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
一年內	6,507	—
於第二年	6,507	—
	<u>13,014</u>	<u>—</u>

根據本集團訂立之租約，租賃付款額乃為固定，而就或然租金付款並無訂立任何安排。所持有之物業已交付承租人，為期兩年。

## 38. 結算日後事項

以下重大事件乃於二零零六年六月三十日後發生：

- (a) 本集團與若干銀行訂立貸款協議以取得三項按揭貸款，本金總額為155,100,000港元，用於悉數結算尚未償還之新定期貸款142,911,000港元。新按揭貸款為有抵押，並按240至300個月分期償還(見附註27)。
- (b) 如本公司於二零零六年六月八日所公佈，本公司擬公開發售264,135,807股可轉換可贖回優先股，每股可轉換可贖回優先股之認購價為0.25港元，比例為每持有兩股本公司之現有股份可認購一股可轉換可贖回優先股。詳情載於(其中包括)本公司分別於二零零六年七月二十日及二零零六年八月二十二日刊發之通函及章程內。

# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 39. 主要附屬公司之資料

於二零零六年六月三十日，本公司各主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及 營運地點	已發行及繳足 股本面值	本公司 所持已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Banhart Company Limited	香港	普通股 9,998 港元  無投票權 遞延股* 2港元	—	100%	物業持有
Bowen Hill Limited	英屬處女群島#	1 美元	—	100%	投資控股
Holyrood Limited	香港	普通股 999,998 港元  無投票權 遞延股* 2港元	99.9%	0.1%	物業持有
Homjade Trading Limited	英屬處女群島／ 香港	1 美元	100%	—	一般貿易
Paladin Trading Limited	英屬處女群島#	1 美元	100%	—	投資控股
Six Gain Investments Limited	香港	普通股 2 港元	100%	—	投資控股
Alpard Limited	香港	普通股 10 港元	100%	—	物業投資
World Modern International Limited	香港	普通股 1 港元	100%	—	物業投資



# 綜合財務報表附註（續）

截至二零零六年六月三十日止年度

## 39. 主要附屬公司之資料（續）

\* 無投票權遞延股份實際上不附帶享有股息或收取本公司任何股東大會之通告或出席大會或投票或於清盤時參與任何分派之權利。

# 為投資控股公司，均無特定主要營業地點。

本公司董事認為，上表所列載之本公司附屬公司對本集團年內之業績有重大影響或構成資產或負債之主要部份。本公司董事認為，詳列所有其他附屬公司之詳情會令本附註過於冗長，故未有列載有關資料。

於二零零六年六月三十日或本年度任何時間，附屬公司概無發行任何債務證券。