

PALADIN LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：495及642(優先股))

業績公佈

截至二零零八年六月三十日止年度

Paladin Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 欣然宣佈本公司及其附屬公司 (下文統稱「本集團」) 截至二零零八年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同以往年度之比較數字如下：

綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止年度

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
營業額	4	88,594	48,298
銷售成本		(37,441)	(28,771)
毛利		51,153	19,527
其他收入		4,579	1,308
行政開支		(44,810)	(34,583)
投資物業公平值變動產生之收益		40,100	7,600
期權衍生工具公平值變動產生之 (虧損) 收益		(38,220)	3,630
訴訟申索和解而產生之虧損		—	(39,081)
融資成本	5	(57,916)	(56,565)
除稅前虧損		(45,114)	(98,164)
稅項支出	6	(5,994)	(10,895)
本公司權益持有人應佔之本年度虧損		<u>(51,108)</u>	<u>(109,059)</u>
每股虧損－基本	7	<u>(9.60)港仙</u>	<u>(20.61)港仙</u>

綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日

	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非流動資產			
投資物業		215,600	175,500
物業、廠房及設備		163,567	167,338
可供出售投資		10,500	8,800
		<u>389,667</u>	<u>351,638</u>
流動資產			
待售物業		882,313	919,754
貿易應收款項、訂金及預付款項	9	97,540	3,762
已抵押銀行存款		24,984	21,278
銀行結餘及現金		59,511	12,559
		<u>1,064,348</u>	<u>957,353</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		135,183	135,680
應付附屬公司董事之款項		68,287	24,098
應付稅項		345	345
銀行透支		51,198	—
有抵押銀行借款—須於 一年內償還之款額		176,418	20,787
其他貸款—須於一年內償還之款額		46,889	95,561
期權衍生工具		43,700	5,480
有關訴訟申索和解之準備		—	55,000
		<u>522,020</u>	<u>336,951</u>
流動資產淨額		<u>542,328</u>	<u>620,402</u>
		<u>931,995</u>	<u>972,040</u>

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資金及儲備		
股本	5,327	5,312
儲備	(81,598)	(54,046)
	<u>(76,271)</u>	<u>(48,734)</u>
非流動負債		
有抵押銀行借款—須於 一年後償還之款額	909,883	905,568
其他貸款—須於一年後償還之款額	60,674	64,573
可轉換可贖回優先股	20,820	39,738
遞延稅項負債	16,889	10,895
	<u>1,008,266</u>	<u>1,020,774</u>
	<u><u>931,995</u></u>	<u><u>972,040</u></u>

附註：

1. 綜合財務報表之編製基準

於編製綜合財務報表時，有鑑於本集團於二零零八年六月三十日之負債淨額為數約76,271,000港元及於綜合財務報表附註33所披露有關尚未了結訴訟之或然負債，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金情況。

考慮到出售已發展物業的估計所得款項，以及以下附註10所披露，本集團出售其若干租賃物業的所得款項，本公司董事認為，只要本集團能繼續重新籌措資金或取得足夠銀行及其他借款，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。

上述情況顯示在本集團日後之資金情況方面存在著重大不確定性，對本集團能否繼續按持續經營基準營業可能構成重大疑問，因此，其未必能在正常業務運作過程中變現其資產及解除其負債。由於本公司董事認為，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。

2. 應用新增及經修訂之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新準則、香港會計準則（「香港會計準則」）修訂及詮釋（「香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋」）（統稱為「新香港財務報告準則」），該等新準則在本集團於二零零七年七月一日開始的財政年度生效。

香港會計準則第1號（修訂）	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
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
香港（國際財務報告詮釋委員會）詮釋－第11號	香港財務報告準則第2號：集團及庫存股份交易

* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會

採納新香港財務報告準則並無對如何編製及呈列本會計期間或以前會計期間之業績及財務狀況產生任何重大影響。因此，無須作出以前期間調整。

本集團已經追溯應用香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號的披露規定。於上一年度根據香港會計準則第32號「金融工具：披露和列報」的規定而列報的若干資料已經刪除。根據香港會計準則第1號（修訂）及香港財務報告準則第7號的規定而提供的有關比較資料於本年度乃首次列報。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋。

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的列報 ¹
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 ¹
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 ²
香港會計準則第32號及香港會計準則第1號(修訂)	可沽金融工具及清盤時的義務 ¹
香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具的重新分類 ³
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件和註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第12號	服務經營權安排 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第13號	客戶忠誠度計劃 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第14號	香港會計準則第19號：界定利益資產的限制、最低資金要求和兩者的互動關係 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第15號	有關興建房地產的協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋—第16號	對境外業務淨投資的套期 ⁶

¹ 自二零零九年一月一日或之後開始年度期間生效。

² 自二零零九年七月一日或之後開始年度期間生效。

³ 自二零零八年七月一日起生效。

⁴ 自二零零八年一月一日或之後開始年度期間生效。

⁵ 自二零零八年七月一日或之後開始年度期間生效。

⁶ 自二零零八年十月一日或之後開始年度期間生效。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響到收購日期為二零零九年七月一日或其後開始的首個年度報告期間開始日期或以後之企業合併的會計處理。香港會計準則第27號(經修訂)將會影響到母公司於附屬公司的擁有權權益變動(不會導致失去控制權者)的會計處理，其將會作為權益交易入賬。本公司董事預期，應用其餘新增或經修訂的準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績或財務狀況產生重大影響。

3. 列報方式變動

於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團開始從事提供訂單貿易服務。在本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月之簡明綜合財務報表內，本集團因訂單貿易所提供服務而錄得營業額214,041,000港元及銷售成本213,900,000港元。

本公司董事已經重新評估與其客戶作出的有關安排，以決定本集團來自訂單貿易所提供服務的營業額以總額或扣除採購成本後確認。本集團已經重新考慮與客戶的合約關係及本集團的存貨風險，以評估本集團在提供服務時擔任主事人或代理。考慮到上述因素，本公司董事認為，按「淨額基準」匯報來自訂單貿易的收入較為合適。因此，此項列報方式變動的影響為，本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月的營業額及銷售成本減少213,900,000港元，相當於截至二零零七年十二月三十一日止六個月內的採購成本。此項列報方式變動已經在本集團截至二零零八年六月三十日止年度的綜合財務報表內貫徹應用。並無對本集團截至二零零七年十二月三十一日止六個月及截至二零零八年六月三十日止年度的業績產生影響。

4. 業務及地區分部

業務分部

就管理而言，本集團目前分成三個主要經營部份：(i)物業發展；(ii)物業投資；及(iii)一般及訂單貿易。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：

二零零八年

(i) 收益表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	綜合 千港元
營業額				
外界銷售	84,500	3,954	140	88,594
業績				
分部業績	20,986	43,746	(856)	63,876
期權衍生工具公平值變動 產生之虧損				(38,220)
未劃分公司收入				2,603
未劃分公司開支				(15,457)
融資成本				(57,916)
除稅前虧損				(45,114)
稅項支出				(5,994)
本年度虧損				(51,108)

(ii) 資產負債表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	883,453	216,020	93,273	1,192,746
未劃分公司資產				261,269
綜合總資產				<u>1,454,015</u>
負債				
分部負債	125,709	1,449	1,155	128,313
未劃分公司負債				1,401,973
綜合總負債				<u>1,530,286</u>

(iii) 其他資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	未劃分 千港元	綜合 千港元
資本增加	1,500	51	-	-	1,551
物業、廠房及設備 之折舊	276	110	-	4,936	5,322

二零零七年

(i) 收益表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	綜合 千港元
營業額				
外界銷售	48,298	—	—	48,298
業績				
分部業績	1,290	5,577	(7,287)	(420)
期權衍生工具公平值變動 產生之收益				3,630
訴訟申索和解而產生之虧損	(39,081)			(39,081)
未劃分公司收入				637
未劃分公司開支				(6,365)
融資成本				(56,565)
除稅前虧損				(98,164)
稅項支出				(10,895)
本年度虧損				(109,059)

(ii) 資產負債表

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	綜合 千港元
資產				
分部資產	922,802	175,523	—	1,098,325
未劃分公司資產				210,666
綜合總資產				<u>1,308,991</u>
負債				
分部負債	126,198	754	1,363	128,315
未劃分公司負債				1,229,410
綜合總負債				<u>1,357,725</u>

(iii) 其他資料

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	一般及 訂單貿易 千港元	未劃分 千港元	綜合 千港元
資本增加	1,571	732	—	—	2,303
物業、廠房及設備 之折舊	—	64	—	4,946	5,010

地區分部

截至二零零八年及二零零七年六月三十日止年度，根據客戶地區，本集團之營業額超過90%乃得自香港。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。

5. 融資成本

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	10,860	1,393
— 無須於五年內悉數償還	39,650	47,945
其他貸款之利息	4,453	4,020
可轉換可贖回優先股之融資成本	2,953	3,207
	<u>57,916</u>	<u>56,565</u>

6. 稅項支出

稅項支出包括：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
年度內之香港利得稅	—	—
遞延稅項		
本年度費用	6,617	10,895
歸因於稅率變動	(623)	—
	<u>5,994</u>	<u>10,895</u>
本公司及其附屬公司應佔之稅項支出	<u><u>5,994</u></u>	<u><u>10,895</u></u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過《二零零八年收入條例草案》，當中包括由二零零八／二零零九課稅年度開始，調低公司利得稅稅率1%至16.5%。調低稅率之影響已經在計量截至二零零八年六月三十日止年度之當期及遞延稅項時反映。

於兩個年度內，由於本公司一家附屬公司之估計應評稅利潤全數與承前稅務虧損互相抵消，故並無在綜合財務報表中作出香港利得稅準備。於兩個年度內，本公司及本集團其他附屬公司並無任何應評稅利潤。

於二零零七年八月，本公司一家附屬公司收到香港稅務局（「稅務局」）有關二零零六／二零零七課稅年度之要求最終評稅單（「評稅」）。稅務局發出評稅，指其不同意該附屬公司計算香港利得稅負債時所採用之基準。此外，稅務局亦不同意該附屬公司於一九九七／一九九八至一九九九／二零零零課稅年度及二零零四／二零零五課稅年度之承前稅務虧損總額約152,347,000港元。本集團已經於二零零七年九月提交反對，而稅務局已經同意無條件暫緩爭議中的稅項。於二零零八年二月二十八日，稅務局向本集團發出查詢函件，而本集團已經於二零零八年四月二十五日及二零零八年七月二十五日回覆稅務局。

本公司之董事認為，本集團有理據反對稅務局之評稅，而從以前年度承前之稅務虧損可用以與截至二零零七年及二零零八年六月三十日止年度應評稅利潤互相抵消。因此，於兩個年度內並無提撥香港利得稅準備。

本年度稅項與綜合收益表內之除稅前虧損之對賬如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
除稅前虧損	<u>(45,114)</u>	<u>(98,164)</u>
按香港利得稅稅率16.5% (二零零七年：17.5%)		
計算之稅項抵減	(7,444)	(17,179)
毋須課稅收入之稅務影響	(428)	(706)
不可扣稅開支之稅務影響	9,143	8,736
未確認待售物業之未變現集團內溢利之稅務影響	20,599	31,163
動用過往未確認之稅項虧損	(15,253)	(11,119)
適用稅率調低導致期初遞延稅項負債減少	(623)	—
本年度稅項	<u>5,994</u>	<u>10,895</u>

7. 每股虧損

歸屬於本公司權益持有人之每股基本虧損乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止年度	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
用於計算每股基本虧損之年度虧損	<u>(51,108)</u>	<u>(109,059)</u>
股份數目		
用以計算每股基本虧損之股份加權平均數	<u>532,492,353</u>	<u>529,072,257</u>

截至二零零七年及二零零八年六月三十日止年度之每股攤薄虧損並無披露，原因是假設轉換本公司已發行之可轉換可贖回優先股會減少兩個年度內之每股虧損。

8. 折舊

本年度物業、廠房及設備之折舊達5,322,000港元(二零零七年：5,010,000港元)。

9. 貿易應收款項、訂金及預付款項

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
訂單貿易所提供服務的應收款項	93,273	—
訂金及預付款項	4,267	3,762
	<u>97,540</u>	<u>3,762</u>

於結算日對訂單貿易所提供服務的應收款項進行之賬齡分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
0至60天	13,649	—
61至120天	53,922	—
超過121天	25,702	—
	<u>93,273</u>	<u>—</u>

本集團給予其客戶之信用期為120天。於接受任何新客戶前，本集團會內部評估潛在客戶的信用度，並界定合適的信貸額度。

本集團訂單貿易所提供服務的應收款項包括賬面值25,702,000港元(二零零七年：無)的應收款項，其於報告日期已經逾期，而本集團尚未計提減值虧損準備。本集團沒有就該等結餘而持有任何抵押品。

以下為於結算日已經逾期但沒有減值的訂單貿易所提供服務的應收款項的賬齡分析。

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
逾期1至90天	25,702	—

本集團的管理層嚴密監察訂單貿易所提供服務的應收款項的信用度，並認為既無逾期亦無減值的應收款項的信用度良好。根據本集團客戶的付款習慣，既無逾期亦無減值的訂單貿易所提供服務的應收款項中約72%一般可以收回。

貿易應收款項、訂金及預付款項包括以下以各有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣為單位的款項：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	<u>93,273</u>	<u>—</u>

10. 結算日後事項

以下重大事件乃於二零零八年六月三十日後發生：

- (a) 於二零零八年九月六日，喜紡行使本集團所授出的期權，期權乃有關購買(i)本集團租賃物業之一部份，代價為32,000,000港元及(ii) Banhart股本之20%，代價為10,000,000港元，以代替償還尚未償還之貸款42,000,000港元。
- (b) 於二零零八年十月十三日，在本公司股東特別大會上，有關建議按代價176,375,500港元向獨立第三者出售若干本集團租賃物業（「出售物業」）的股東決議案已經獲妥為通過。本集團將予出售的租賃物業於二零零八年六月三十日的賬面值為74,562,000港元。

本公司董事認為，出售物業的估計所得款項淨額約為174,250,000港元，其中約120,000,000將會用作償還本集團之按揭貸款，而餘款約54,250,000港元則用作本集團之一般營運資金。

有關出售物業詳情，載於（其中包括）本公司分別於二零零八年八月二十六日發表的公佈及於二零零八年九月二十六日發出的通函內。

摘錄自獨立核數師報告書

在並無有保留意見的情況下，吾等謹請閣下垂注綜合財務報表附註2，其表示，於二零零八年六月三十日，貴集團之負債淨額約為76,271,000港元，而截至該日止年度，發生虧損約51,108,000港元，並解釋，貴集團端賴其銀行及其他貸款人的財務支持。考慮到出售已發展物業的估計所得款項，以及誠如綜合財務報表附註38所披露，於年度結算日後，貴集團出售其若干租賃物業的所得款項，貴公司董事認為，只要貴集團能繼續重新籌措資金或取得足夠銀行及其他借款，則於可見將來，貴集團將能夠於融資責任到期應付時悉數償還有關款項。上述情況顯示，對貴集團能否繼續按持續經營基準營業可能構成重大疑問表示存在著重大不確定性。

股息

本公司董事建議不派發末期股息(二零零七年：無)。

暫停辦理過戶登記手續

本公司將由二零零八年十二月五日起至二零零八年十二月八日(首尾兩日包括在內)止期間內，暫停辦理股份過戶登記手續。

管理層討論及分析

本集團之主要業務為重建位於山頂道8、10及12號之物業項目(「山頂道項目」)、投資控股及訂單貿易。

業務回顧及展望

重建

山頂道項目位於香港山頂道8、10及12號，由34個公寓單位及一座3層高獨立屋組成，建築樓面面積約119,000平方呎。於以前年度已出售11個公寓單位。於本年度內，本集團售出1個公寓單位及2個停車位，有關價格約為85,000,000港元。

山頂道項目之回報將大大改善本集團之財政狀況。

一般及訂單貿易

本公司管理層目前正將本集團之資源集中發展及推廣山頂道項目。因此，此部分之營業額僅為140,000港元。

物業投資

於截至二零零八年六月三十日止年度內，此部分產生租金收入約為4,000,000港元。

投資

於本年度內，本集團擬將其業務活動擴大至高科技界別，發展位於武漢東湖新技術開發區之製造設施。然而，由於公開發售已經於二零零八年一月終止，因此，本集團將不會有充足資金提供建議發展所需。本集團仍積極物色新投資機會。

出售租賃物業

於二零零八年八月，本集團訂立協議，以出售本集團部分辦公室，有關代價約為176,000,000港元。本集團會確認出售收益約99,000,000港元。有關交易將會大為提升本集團之財務狀況。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零零八年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為1,064,000,000港元，而流動比率則為2.04。本集團抵押銀行存款、銀行結餘及現金約為84,000,000港元。

於二零零八年六月三十日，本集團之未償還負債約1,530,000,000港元，包括：(i)有抵押銀行借款及銀行透支約1,137,000,000港元、(ii)其他貸款及應付附屬公司董事之款項約176,000,000港元及(iii)其他應付款項及應計費用約135,000,000港元。銀行借貸以浮動利率計算利息。

本集團大部份資產及借貸均以港元或美元計值，因而可避免不利之匯率波動。鑒於港元與美元匯率之穩定性，董事認為本集團並無重大匯率波動風險，故並無就外匯風險進行對沖。

本集團之銀行貸款及其他貸款以投資物業、租賃物業、銀行存款及待售物業約1,266,000,000港元作抵押。

董事認為，直至本集團之股東資金水平回復正數，刊載本集團之資本負債比率並無意義。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團並無收購及出售附屬公司之重大事項。

於二零零八年六月三十日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零八年六月三十日，本集團僱用之僱員總人數為10人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本公司或然負債約80,000,000港元，就銀行信貸融資授予一獨立第三方提供公司擔保。此外，本公司有其若干附屬公司所面臨之若干法律程序有關之或然負債。由於申索金額仍然有待評估，因此，因訴訟而產生之估計或然負債不能於現階段合理確定。董事認為，由於有關負債餘下結餘產生之可能性乃微乎其微，而並無於綜合財務報表內作出任何撥備。

買賣及贖回股份

於本年度內，本公司及其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市股份。

審閱末期業績

審核委員會已審閱本集團截至二零零八年六月三十日止年度之年度業績。

公司管治

本公司董事認為於截至二零零八年六月三十日止整個年度內，本公司已遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之最佳應用守則（「守則」），惟下文所闡述之若干偏離事項除外：

- (1) 非執行董事及三名獨立非執行董事之委任均無指定期限，但須根據本公司公司細則之條文在本公司之股東週年大會上輪席退任及接受重選。
- (2) 根據本公司公司細則之條文，本公司董事會主席及／或董事總經理毋須輪席退任或被計入釐定每年將退任董事之人數內。
- (3) 獲委任以填補臨時空缺之新董事須於彼等獲委任之後首屆股東週年大會上而非首屆股東大會上接受股東選舉。
- (4) 並無明確規定，須輪席退任之董事須至少每三年退任一次。

日後，本公司將於適當時候檢討現有公司細則。

發表全年業績及週年報告

全年業績公佈可在聯交所的網站及本公司的網站(<http://www.paladinlimited.com>)覽閱。本公司之週年報告將於適當時候寄發予本公司股東。

承董事會命
主席
羅晃

香港，二零零八年十月二十三日

於本公佈發表日期，本公司之執行董事為羅晃先生及陳德光先生，非執行董事為翁世華先生，而獨立非執行董事為朱培慶先生、呂蒂芬女士及郭偉志先生。