

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)

週 年 報 告

2008

目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
董事履歷	6
企業管治報告	7
董事會報告書	11
獨立核數師報告書	18
綜合收益表	20
綜合資產負債表	21
綜合權益變動表	23
綜合現金流量表	25
綜合財務報表附註	26
財務摘要	84
物業權益一覽表	85

董事

羅晃(主席)
陳德光
翁世華
朱培慶
呂蒂芬
郭偉志

公司秘書兼合資格會計師

陳智豪

核數師

德勤•關黃陳方會計師行

主要往來銀行

中信嘉華銀行有限公司
永隆銀行有限公司

律師

Richards Butler
夏禮文律師行

主要股份過戶登記處

Reid Management Limited
Argyle House
41A Cedar Avenue
Hamilton HM12
Bermuda

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港
皇后大道東一八三號
合和中心十七樓

主要辦事處

香港
灣仔
港灣道一號
會展廣場
辦公大樓四十五樓

註冊辦事處

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12
Bermuda

主席報告書

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。

股息

本公司董事建議不派發末期股息（二零零七年：無）。

鳴謝

本人謹代表董事會同寅就全體員工於回顧年度內付出之努力及對公司之鼎力支持致謝。

承董事會命

主席

羅晃

香港，二零零八年十月二十三日

董事履歷

執行董事

羅晃先生，現年八十三歲，於一九九四年加入本集團。彼於紡織業積逾二十三年經驗及於物業發展方面積逾九年經驗。羅先生於一九八五年退休，之前一直從事紡織及物業發展業務。彼現時居於香港。

陳德光先生，現年三十歲，於二零零四年加入本集團。彼在電子業擁有超過六年之管理及生產經驗。

非執行董事

翁世華先生，現年三十三歲，於一九九五年加入本集團。彼畢業於紐約大學，持有理學士學位。彼現正從事紡織貿易及電子業務。彼現為一私人電子公司之主席。

獨立非執行董事

朱培慶先生，現年七十一歲，於二零零零年加入本集團。彼曾任職於中華人民共和國外交部工作，最後出任中華人民共和國駐黎巴嫩大使，現已退休。

呂蒂芬女士，現年四十七歲，於二零零三年加入本集團。彼畢業於台灣銘傳大學，持有企業管理學士學位，於製造、會計及財務管理方面積逾十八年經驗。

郭偉志先生，現年三十一歲，於二零零四年加入本集團。彼持有香港科技大學工商管理學士學位，亦為香港會計師公會及特許公認會計師公會之會員。彼現為一間財富管理及財務策劃公司之主管。

企業管治報告

本公司之董事會（「董事會」）相信，企業管治對本公司取得成功而言乃屬必要。於截至二零零八年六月三十日止整個年度，除本文所披露之若干偏離事項外，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）之原則，並遵守守則。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保彼等持續符合守則之規定。

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之標準守則，作為有關董事進行證券交易之行為守則。經對所有董事作出特定查詢後，董事已確認於截至二零零八年六月三十日止年度遵守上市規則附錄十所訂明之標準守則所載之規定準則。

董事會

董事會包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事會每年至少定期舉行四次董事會會議，以批准年度及中期業績，並檢討本集團之業務營運及內部控制系統。除該等定期會議外，董事會亦舉行批准主要或特別事項之董事會會議。

於截至二零零八年六月三十日止年度，董事會舉行了4次董事會會議。

於本年度，董事會之成員、所舉行之董事會會議次數及每名成員出席情況載列如下：

	所出席之會議次數／ 所舉行之董事會會議次數
執行董事	
羅晃	4/4
陳德光	2/4
非執行董事	
翁世華	2/4
獨立非執行董事	
朱培慶	2/4
呂蒂芬	2/4
郭偉志	4/4

陳德光先生乃翁世華先生之表弟。

本公司已根據上市規則第3.13條之規定收到每名獨立非執行董事呈交之年度確認書，而本公司認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

主席及行政總裁

本公司之主席為羅晃先生，而本公司之行政總裁為陳德光先生。彼等之角色乃分開，彼等之職責亦有清楚之區分。主席負責領導董事會，以確保董事會於其角色及設置其議程及考慮其他董事所提呈以納入議程之任何事項之所有方面具效率。行政總裁負責本集團業務之日常管理。

委任及重選董事

根據守則條文A.4.1條，非執行董事之委任須有指定期限及接受重選，而根據守則條文A.4.2條，所有獲委任以填補臨時空缺之董事須於彼等獲委任之首屆股東大會上接受股東選舉，而每名董事(包括該等委任有指定期限者)須至少每三年輪席退任一次。

現時，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。此外，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。最後，獲委任以填補臨時空缺之新董事須於彼等獲委任後之首屆股東週年大會上而非首屆股東大會上接受股東選舉，而並無明確規定，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。

薪酬委員會

薪酬委員會已成立，並以書面形式制定其職權範圍。薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事及一名非執行董事。薪酬委員會負責就(其中包括)本公司有關本公司所有董事及高級管理層薪酬之政策及架構，向董事會提出推薦意見，並獲董事會委派負責代表董事會釐定本公司所有執行董事及高級管理層之具體薪酬組合。

薪酬委員會之成員如下：

獨立非執行董事

朱培慶
呂蒂芬

非執行董事

翁世華

於本年度，薪酬委員會並無舉行薪酬委員會會議。

提名董事

本公司並無成立提名委員會。守則所推薦之提名委員會之職責及職務乃由董事會共同執行，而並無任何董事參與釐定其本身委任條款及並無任何獨立非執行董事參與評估其本身獨立性。

核數師之酬金

截至二零零八年六月三十日止年度，應付本集團核數師之審核及非審核服務費用分別達800,000港元及170,000港元。

審核委員會

審核委員會已成立，並以書面形式制定其職權範圍。審核委員會負責檢討及監察本集團之財務申報程序及內部控制系統，並向董事會提供意見及推薦意見。

於截至二零零八年六月三十日止年度，審核委員會舉行了兩次審核委員會會議。於本年度，審核委員會之成員、所舉行之審核委員會會議次數及每名成員出席情況載列如下：

	所出席之會議次數／ 所舉行之會議次數
非執行董事	
翁世華	2/2
獨立非執行董事	
朱培慶	2/2
呂蒂芬	2/2
郭偉志	2/2

於截至二零零八年六月三十日止年度，審核委員會舉行會議主要檢討本公司截至二零零七年六月三十日止年度之年報、本公司截至二零零七年十二月三十一日止六個月之中期報告。

內部監控

董事會知悉其就確保本公司的內部監控及檢討其有效性之全面職責，承諾貫徹執行有效及合理之內部監控制度，以保障股東的權益及本集團的資產。

管理層負責建立本集團內部監控框架，涵蓋所有重要的監控方面，包括財務監控、運作監控及合規監控。內部監控框架亦辨認及管理風險。

董事會報告書

董事會謹提呈本集團截至二零零八年六月三十日止年度之年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

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、物業發展與投資，以及一般及訂單貿易。

業績

本集團截至二零零八年六月三十日止年度之業績載於第20頁之綜合收益表內。

主要附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情載於綜合財務報表附註39。

投資物業

本集團之投資物業於二零零八年六月三十日由一間獨立專業物業評估公司評估公平值，由投資物業之公平值變動所產生之收益約40,100,000港元已直接計入綜合收益表。有關詳情載於綜合財務報表附註16。

物業、廠房及設備

本年度內，本集團之物業、廠房及設備之變動詳情載於綜合財務報表附註17。

本公司可供分配儲備

於二零零八年六月三十日，本公司並無可供分配儲備。

董事

本年度內及截至本報告發表日期止之本公司董事為：

執行董事

羅晃(主席)
陳德光

非執行董事

翁世華

獨立非執行董事

朱培慶
呂蒂芬
郭偉志

根據本公司之公司細則，翁世華先生及朱培慶先生退任，惟彼等符合資格願膺選連任。

根據本公司之公司細則，各非執行董事或獨立非執行董事之任期為直至其輪席退任止之期間。

擬於即將舉行之股東週年大會上膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團於一年內在不給予補償(法定補償除外)之情況下不可終止之服務合約。

本公司已獲各位獨立非執行董事就彼等之獨立性呈交之年度確認書，而本公司認為獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事於股份及相關股份之權益

於二零零八年六月三十日，本公司董事及其聯繫人士於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第352條本公司須保存之登記冊內或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.01港元之普通股（好倉）：

董事姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
陳德光	實益擁有人	5,000,000	0.94%
	由受控法團持有（附註）	21,035,000	3.95%
		26,035,000	4.89%
翁世華	實益擁有人	5,000,000	0.94%

本公司每股面值0.01港元之可轉換可贖回優先股（好倉）：

董事姓名	身份	所持已發行 可轉換可贖回 優先股之數目	所持已發行 可轉換可贖回 優先股所佔之 百分比
陳德光	實益擁有人	2,500,000	0.96%
	由受控法團持有（附註）	9,099,014	3.50%
		11,599,014	4.46%
翁世華	實益擁有人	2,500,000	0.96%

附註：該等股份乃由陳德光擁有40%實益權益之公司Goldenfield Equities Limited持有。

董事會報告書 (續)

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份或相關股份中概無擁有記入根據證券及期貨條例第352條本公司須保存之登記冊內或須根據標準守則另行通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

主要股東

於二零零八年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條本公司須保存之登記冊所記錄，於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉之人士(不包括本公司董事)如下：

好倉：

股東名稱	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司已發行 普通股之百分比
Five Star Investments Limited (「Five Star」)(附註)	實益擁有人	267,815,017	50.28%

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 可轉換可贖回 優先股之數目	所持已發行 可轉換可贖回 優先股所佔之 百分比
Five Star (附註)	實益擁有人	133,907,508	51.55%
翁德銘	實益擁有人	50,000,000	19.25%

附註： Five Star由翁經蓮芳(翁世華之祖母)擁有67%股權及翁麗蓮(陳德光之母親)擁有33%股權。

除上文所披露者外，於二零零八年六月三十日，本公司並無獲知會任何人士於本公司之股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須保存之登記冊。

購股權及董事認購股份之權利

本公司之購股權計劃詳情載於綜合財務報表附註31。根據該計劃，本公司自採納該計劃以來並無授出購股權。

除上文所披露者外，於本年度內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無參與任何安排，致使本公司董事或主要行政人員可藉著購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲取利益。董事之配偶或十八歲以下之子女於年度內亦無擁有可認購本公司證券之權利或行使該等權利。

董事於重大合約之權益

董事於重大合約之權益詳情載於綜合財務報表附註36。

除上文所披露者外，本公司董事概無於年終或本年度內任何時間在本公司或其任何附屬公司訂立之其他重大合約中直接或間接擁有重大權益。

根據聯交所證券上市規則第13.18條及第13.21條作出披露

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.18條及第13.21條之披露規定，下列之披露乃就本集團之貸款協議而載列，其載有要求本公司控股股東履行責任之契諾。

根據本集團與一間銀行於二零零六年六月就為期300個月之最多達550,000,000港元之貸款融資訂立之貸款協議，倘Five Star不再為本公司已發行股本及本公司已發行可轉換可贖回優先股至少50.5%(合計)權益之實益擁有人，則構成違約。

關連交易

本年度內達成之各項關連交易詳情載於綜合財務報表附註36。

優先購買權

本公司之公司細則並無關於優先購買權之規定，惟百慕達法例並無限制此等權利。

公司管治

本公司企業管治常規詳情載於本年報「企業管治報告」一節。

買賣及贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無買賣或贖回任何本公司之上市股份。

審核委員會

審核委員會由一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成，須向董事會匯報。審核委員會定期與本公司之高級管理層舉行會議，以檢討本集團內部監控系統之有效性，以及審閱本公司之中期報告及年報。

酬金政策

本集團僱員之酬金政策由本公司執行董事按其功勞、資歷及能力制定。

本公司董事之酬金由本公司董事會參考薪酬委員會之建議後，經考慮董事之職責、本公司之經營業績、個人表現以及可資比較市場統計數字後釐定。

本公司已採納購股權計劃作為董事及合資格僱員之獎勵，該計劃之詳情載於綜合財務報表附註31。

公眾持股量

於截至二零零八年六月三十日止整個年度內，根據本公司從公開途徑所得的資料及據本公司董事所知，根據上市規則之規定，本公司維持了足夠的公眾持股量。

結算日後事項

結算日後重大事項之詳情載於綜合財務報表附註38。

核數師

本公司將於股東週年大會上提呈一項決議案以續聘德勤•關黃陳方會計師行為本公司之核數師。

代表董事會

主席
羅晃

香港
二零零八年十月二十三日

Deloitte.

德勤

致PALADIN LIMITED股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

吾等已審核載於第20頁至第83頁的Paladin Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (於下文統稱為「貴集團」) 的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零八年六月三十日的綜合資產負債表及截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表、綜合現金流量表以及主要會計政策概要和其他附註解釋。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則和香港公司條例披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這些責任包括設計、實施和維護與編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和運用適當的會計政策；及按情況作出合理的會計估計。

核數師的責任

吾等的責任是根據吾等的審核對綜合財務報表作出意見。吾等的報告依據百慕達《公司法》第90條僅為全體股東編製，而並不可作其他用途。吾等概不就本報告的內容對其他任何人士負責或承擔法律責任。吾等已根據香港會計師公會頒布的香港審計準則進行審核。這些準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等綜合財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

獨立核數師報告書（續）

審核涉及執行情序以獲取有關綜合財務報表所載金額和披露資料的審核證據。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該實體編製及真實而公平地列報綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非對實體的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得的審核憑據是充足且適當地為吾等的審核意見提供基礎。

意見

吾等認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴集團於二零零八年六月三十日的財務狀況及截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零零八年十月二十三日

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	9	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	16	40,100	7,600
期權衍生工具公平值變動產生之(虧損)收益	27	(38,220)	3,630
訴訟申索和解而產生之虧損	28	—	(39,081)
融資成本	11	(57,916)	(56,565)
除稅前虧損		(45,114)	(98,164)
稅項支出	12	(5,994)	(10,895)
本公司權益持有人應佔之本年度虧損	13	(51,108)	(109,059)
每股虧損—基本	15	(9.60)港仙	(20.61)港仙

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	16	215,600	175,500
物業、廠房及設備	17	163,567	167,338
可供出售投資	18	10,500	8,800
		<hr/>	<hr/>
		389,667	351,638
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
待售物業	19	882,313	919,754
貿易應收款項、訂金及預付款項	20	97,540	3,762
已抵押銀行存款	21	24,984	21,278
銀行結餘及現金	22	59,511	12,559
		<hr/>	<hr/>
		1,064,348	957,353
		<hr/>	<hr/>
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	23	68,287	24,098
應付稅項		345	345
銀行透支	24	51,198	—
有抵押銀行借款—須於一年內償還之款額	25	176,418	20,787
其他貸款—須於一年內償還之款額	26	46,889	95,561
期權衍生工具	27	43,700	5,480
有關訴訟申索和解之準備	28	—	55,000
		<hr/>	<hr/>
		522,020	336,951
		<hr/>	<hr/>
流動資產淨額		542,328	620,402
		<hr/>	<hr/>
		931,995	972,040
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合資產負債表 (續)

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
資金及儲備			
股本	29	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	25	909,883	905,568
其他貸款—須於一年後償還之款額	26	60,674	64,573
可轉換可贖回優先股	30	20,820	39,738
遞延稅項負債	32	16,889	10,895
		<u>1,008,266</u>	<u>1,020,774</u>
		<u>931,995</u>	<u>972,040</u>

第20頁至第83頁之綜合財務報表於二零零八年十月二十三日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

主席

董事

綜合權益變動表

截至二零零八年六月三十日止年度

	由本公司權益持有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	繳入盈餘 千港元 (附註a)	資本儲備 千港元 (附註b)	其他儲備 千港元 (附註c)	匯兌儲備 千港元	投資 重估儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零零六年七月一日	264,136	279,617	132,176	-	-	(3,088)	-	(639,751)	33,090
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(109,059)	(109,059)
可供出售的投資之公平值 變動及直接在權益中 確認之總收入	-	-	-	-	-	-	1,300	-	1,300
本年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	1,300	(109,059)	(107,759)
削減股本、股份溢價及 繳入盈餘以撇銷累計 虧損(見附註29)	(258,853)	(279,617)	(132,176)	-	-	-	-	670,646	-
確認可轉換可贖回優先股 之權益部分(見附註30)	-	-	-	26,968	-	-	-	-	26,968
可轉換可贖回優先股之 發行成本(見附註30)	-	-	-	(1,458)	-	-	-	-	(1,458)
於可轉換可贖回優先股獲 轉換時發行股份	29	689	-	(293)	-	-	-	-	425
	(258,824)	(278,928)	(132,176)	25,217	-	-	-	670,646	25,935
於二零零七年六月三十日 及二零零七年七月一日	5,312	689	-	25,217	-	(3,088)	1,300	(78,164)	(48,734)

綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

	由本公司權益持有人應佔								
	股本	股份溢價	繳入盈餘	資本儲備	其他儲備	匯兌儲備	投資 重估儲備	累計虧損	總額
	千港元	千港元	千港元 (附註a)	千港元 (附註b)	千港元 (附註c)	千港元	千港元	千港元	千港元
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(51,108)	(51,108)
可供出售的投資之公平值 變動及直接在權益中 確認之總收入	-	-	-	-	-	-	1,700	-	1,700
本年度已確認收入及 開支總額	-	-	-	-	-	-	1,700	(51,108)	(49,408)
從可轉換可贖回優先股之 負債部分轉出(見附註30)	-	-	-	-	21,766	-	-	-	21,766
於可轉換可贖回優先股獲 轉換時發行股份	15	360	-	(270)	-	-	-	-	105
	15	360	-	(270)	21,766	-	-	-	21,871
於二零零八年六月三十日	5,327	1,049	-	24,947	21,766	(3,088)	3,000	(129,272)	(76,271)

附註：

- (a) 本集團之繳入盈餘指進行集團重組以準備本公司股份於一九九一年在香港聯合交易所有限公司上市而收購附屬公司產生之盈餘。
- (b) 資本儲備指於截至二零零七年六月三十日止年度內發行可轉換可贖回優先股之權益部分。
- (c) 其他儲備指於截至二零零八年六月三十日止年度內變更現有可轉換可贖回優先股的條款時從可轉換可贖回優先股之負債部分轉出的金額。

綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止年度

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
經營業務產生之現金流量		
除稅前虧損	(45,114)	(98,164)
就以下項目作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	5,322	5,010
融資成本	57,916	56,565
利息收入	(2,603)	(584)
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
未計營運資金變動前經營現金流量	13,641	(9,322)
待售物業減少	37,441	28,771
貿易應收款項、訂金及預付款項增加	(93,778)	(1,078)
其他應付款項及應計費用減少	(1,543)	(48,192)
有關訴訟申索和解之準備減少	(55,000)	–
經營業務耗用之現金淨額	(99,239)	(29,821)
投資業務產生之現金流量		
已收利息	2,603	584
購買物業、廠房及設備	(1,551)	(2,303)
已抵押銀行存款增加	(3,706)	(1,134)
投資業務耗用之現金淨額	(2,654)	(2,853)
融資活動產生之現金流量		
已付利息	(53,917)	(53,142)
已籌集之銀行貸款	352,569	314,401
償還銀行貸款	(192,623)	(160,093)
已籌集之其他貸款	–	24,362
償還其他貸款	(52,571)	(173,749)
已籌集附屬公司董事之墊支	44,189	20,672
發行可轉換可贖回優先股之所得款項	–	66,034
支付股份發行開支	–	(3,568)
融資活動產生之現金淨額	97,647	34,917
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(4,246)	2,243
年初之現金及現金等值項目	12,559	10,316
年終之現金及現金等值項目	8,313	12,559
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	59,511	12,559
銀行透支	(51,198)	–
	8,313	12,559

綜合財務報表附註

截至二零零八年六月三十日止年度

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（「Five Star」）（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之地址於年報「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，以及一般及訂單貿易。

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，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，以及附註38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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

3. 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」)(續)

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

4. 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。

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（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露。

賬目綜合基準

綜合財務報表包括本公司及由本公司控制的實體（其附屬公司）截至每年六月三十日止之財務報表。倘若本公司有權規管實體的財務及營運政策，以從其活動中取得利益，即達到控制。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

賬目綜合基準 (續)

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售出物業、租金收入及所提供服務(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。

租金收入(包括經營租賃物業預先發票的租金)乃按有關租約之租期以直線法確認。

於日常業務過程中出售已落成物業之收入乃於簽立具有約束力的銷售協議時予以確認。

來自訂單貿易的收入指訂單貿易處理服務的收入，其在服務提供時確認。

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。

借款費用

所有借款費用均在發生期間在綜合收益表中確認為開支，並包括在融資成本內。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(包括為生產或供應貨品或服務或為行政用途而持有的土地及樓宇)乃按成本值減累計折舊及累計減值虧損入賬。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

物業、廠房及設備 (續)

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綜合收益表內。

投資物業

投資物業乃為賺取租金及／或資本增值而持有的物業。

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，投資物業乃使用公平值模式按其公平值計量。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綜合收益表內。

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綜合資產負債表上確認。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。

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

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。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融資產的攤餘成本以及將利息收入分配予有關期間的方法。實際利率是將估計未來現金收入 (包括所有構成實際利率整體部分在時點支付或收到的費用、交易費用及其他溢價或折價) 透過金融資產的預期年期或 (倘適用) 更短期間準確折現的利率。

債項工具的收入按實際利率法確認。

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 (包括貿易應收款項及訂金、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金) 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 (見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定為此類別或並無歸類為透過損益以公平值列賬 (「透過損益以公平值列賬」) 之金融資產、貸款及應收款項或持有至到期日的投資的非衍生工具。

初始確認後在每個各結算日，以公平值計量可供出售的金融資產。公平值變動在權益中確認，直至金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在權益中確認的累積損益會從權益中撥出，並在損益中確認 (見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產 (續)

可供出售金融資產 (續)

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，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(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

在每個結算日會評估金融資產(透過損益以公平值列賬的金融資產除外)是否有任何減值跡象。倘若有任何客觀證據表明，由於一個或多個於初始確認金融資產後發生的事項，金融資產的估計未來現金流受到影響，則金融資產會予以減值。

有關所有其他金融資產，減值的客觀證據可能包括：

- 發行人或交易對方出現嚴重財務困難；或
- 欠繳或拖欠利息或本金付款；或
- 借款人很有可能將宣告破產或進行財務重組。

對於若干種類的金融資產，例如其他應收款項，並非個別評估減值的資產其後會作為一個整體評估減值。應收款項組合減值的客觀證據可能包括本集團收回貨款的過去經驗，組合中超過120天的信用期延遲付款的數字增加，以及國家或當地經濟環境可觀察的變化而其與欠繳應收款項有關。

有關以攤餘成本計量的金融資產，如果有客觀證據表明資產發生了減值，則減值虧損會在損益中確認，並按資產賬面值與按原實際利率對估計未來現金流量進行折現後的現值兩者之間的差額計量。

有關以成本計量的金融資產，減值虧損按資產賬面值與按類似金融資產當時的市場回報率對估計未來現金流量進行折現後的現值兩者之間的差額計量。有關減值虧損不會在後續期間轉回。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融資產減值 (續)

對於所有金融資產，金融資產賬面值會直接因減值虧損而減少，但貿易應收款項除外，在此情況下，賬面值通過採用備抵賬減少。備抵賬賬面值的變動在損益中確認。當貿易應收款項視為不可收回，則會與備抵賬撇銷。以前撇銷而其後收回的款項，會記入損益貸方。

有關以攤餘成本計量的金融資產，在後續期間，如果減值虧損金額減少，而有關減少客觀上與確認減值虧損之後發生的事項有聯繫，則以前確認的減值虧損會透過損益轉回，但該轉回不應導致該資產在減值轉回日期的賬面值超過不確認減值情況下的攤餘成本。

有關可供出售的債項工具，其後如果投資公允價值的增加客觀上可能與確認減值虧損後發生的事項有聯繫，則該減值虧損會予轉回。

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。就金融負債及權益工具所採納之會計政策載列如下。

實際利率法

實際利率法是一種計算金融負債的攤餘成本以及將利息費用分配予有關期間的方法。實際利率是將估計未來現金付款透過金融負債的預期年期或(倘適用)更短期間準確折現的利率。

利息費用按實際利率法確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益 (續)

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、銀行透支、銀行借貸、其他貸款及可轉換可贖回優先股的負債部分)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

可轉換可贖回優先股

可轉換可贖回優先股被視為複合工具，包括負債部分及權益部分。於發行日期，負債部分以類似無轉換特性的不可轉換債項的通行市場利率估計公平值。發行可轉換可贖回優先股所得款項與指定予負債部分的公平值兩者之間的差額(相當於持有人將可轉換可贖回優先股的負債部分轉換為本公司權益的嵌入認購期權)包括在權益(資本儲備)內。

於後續期間，可轉換可贖回優先股的負債部分運用實際利率法以攤餘成本列值。權益部分(由可將負債部分轉換為本公司普通股的選擇權代表)會留在資本儲備內，直至轉換選擇權獲行使為止(在該情況下，在資本儲備內所列的結餘會轉撥往股份溢價)。如果選擇權於到期日仍然未獲行使，則在資本儲備內所列的結餘會轉撥往累計虧損。於選擇權獲轉換或到期時，不會在損益中確認任何損益。

與發行可轉換可贖回優先股有關的交易費用按照所得款項的分配比例分配至負債部分及權益部分。與權益部分有關的發行成本直接扣自權益。與負債部分有關的發行成本會包括在負債部分的賬面值內，並運用實際利率法於可轉換可贖回優先股的期間內攤銷。

期權衍生工具

本集團已向第三者授出選擇權，以購買本集團租賃物業之一部分及本公司一家全資附屬公司股本之20%(見附註27)。於初始確認時，此等期權衍生工具以公平值計量，而於各後續報告日期，有關衍生工具之公平值變動直接於損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

金融工具 (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)。

終止確認

當從資產收取現金流的權利屆滿時，或金融資產已轉讓而本集團已實質上轉移了與金融資產所有權有關的幾乎全部風險和報酬，會終止確認該項金融資產。一旦終止確認金融資產，資產的賬面值與收到及應收的代價與已直接在權益中確認的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

當金融負債有關合約中規定的義務解除、取消或到期時，會終止確認該項金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與支付及應付的代價之間的差額會在損益中確認。

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。以歷史成本計量並以外幣計價的非貨幣性項目不會再換算。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

5. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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。

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，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合收益表所報溢利。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份遞延稅項資產時作出相應扣減。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八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。遞延稅項從綜合收益表扣除或計入，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綜合收益表中確認。

租賃土地及樓宇

就租賃分類而言，土地及樓宇租賃的土地及樓宇部分會分開處理。預期業權不會於租賃期結束時轉移予承租人的租賃土地會分類為經營租賃，除非租賃付款額不能可靠地分配予土地部分及樓宇部分，在此情況下，整份租賃分類會為融資租賃。

退休福利計劃

界定供款退休福利計劃的供款於僱員提供使其有權獲得有關供款的服務時作為開支扣除。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

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期權定價模式及二項式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27內披露。

7. 資金風險管理

本集團管理其資金，是以透過在債項與股本權益之間作出最佳平衡，確保本集團實體能持續經營，同時儘量增加股東的回報。本集團的整體策略與去年保持不變。

本集團的資本架構包括債項(其包括應付附屬公司董事之款項、銀行透支、銀行借款及其他貸款，分別見附註23、24、25及26的披露)(扣除現金及現金等值項目)，以及本公司權益持有人應佔權益(包括已發行股本及儲備，見綜合權益變動表的披露)。

本公司董事定期檢討資本架構。作為檢討的一部分，董事考慮資金的成本及各類資金的相關風險。本集團會透過發行新股份及發行新債項來平衡其整體資本架構。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具

金融工具分類

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項(包括現金及現金等值項目)		
— 貿易應收款項及訂金	97,481	3,619
— 已抵押銀行存款	24,984	21,278
— 銀行結餘及現金	59,511	12,559
	<u>181,976</u>	<u>37,456</u>
可供出售金融資產		
— 可供出售投資	10,500	8,800
	<u>10,500</u>	<u>8,800</u>
金融負債		
按攤餘成本		
— 其他應付款項	16,996	21,279
— 應付附屬公司董事之款項	68,287	24,098
— 銀行透支	51,198	—
— 銀行借款	1,086,301	926,355
— 其他貸款	107,563	160,134
— 可轉換可贖回優先股	20,820	39,738
	<u>1,351,165</u>	<u>1,171,604</u>
透過損益以公平值列賬		
— 期權衍生工具	43,700	5,480
	<u>43,700</u>	<u>5,480</u>

財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括可供出售投資、貿易應收款項及訂金、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付附屬公司董事之款項、銀行借款、銀行透支、其他貸款、期權衍生工具及可轉換可贖回優先股。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。本集團的整體策略與去年保持不變。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險

貨幣風險

本集團因處理服務而面臨外幣風險，使本集團面對外幣風險。

於報告日期，本集團以外幣為單位的貨幣性資產及貨幣性負債的賬面值如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
資產		
美元	<u>145,706</u>	<u>13</u>
負債		
美元	<u>(67,571)</u>	<u>—</u>

管理層持續監察外幣風險敞口，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險敞口。

本集團主要面對港元相對美元的外幣風險。由於港元與美元實行聯繫匯率，因此，預期港元與美元之匯兌差額的財務影響不大，因此並無編製敏感度分析。

利率風險

本集團因浮動利率銀行透支、銀行借款及其他貸款面對現金流量利率風險(有關該等借款的詳情，敬請參閱附註24、25及26)。管理層持續監察利率波動，並於有需要時，會考慮進一步對沖利率風險。

本集團亦因固定利率已抵押銀行存款而面對公平值利率風險。管理層認為，由於固定利率已抵押銀行存款時期短，因此，有關風險不大。

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流量利率風險。本公司董事認為，由於附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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

利率風險 (續)

本集團就金融負債而面對的利率風險詳載於本附註流動資金風險管理一節。本集團現金流量利率風險主要集中於香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)的波動，其有關本集團以港元為單位的借款。

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於結算日之浮動利率銀行透支、銀行借款及其他貸款所面對之風險，以及所述變動於年初發生並於整個年度內保持不變而釐定。分析亦假設於結算日尚未償還的款項在整個年度內均尚未償還。

倘若浮動利率銀行透支、銀行借款及其他貸款的利率增加／減少50個基點，所有其他變項均保持不變，則截至二零零八年六月三十日止年度的虧損會增加／減少約5,023,000港元(二零零七年：增加／減少約4,110,000港元)。此乃主要由於本集團因其浮動利率銀行透支、銀行借款及其他貸款而面對利率風險所致。

管理層認為，上述敏感度分析未能代表利率風險，因年底的風險敞口並不反映年度內的風險敞口。

其他價格風險

本集團之可供出售的債項投資及期權衍生工具使本集團須面對其他價格風險。有關可供出售的債項投資及期權衍生工具的詳情，分別載於附註18及27。

管理層密切監察其他價格風險，並於有需要時，會考慮進一步對沖風險敞口。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

市場風險(續)

其他價格風險(續)

敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告日期的其他價格風險而釐定。

(i) 可供出售的債項投資的價格風險

倘若可供出售的債項投資的價格上升／下跌5%，則截至二零零八年六月三十日的投資重估儲備會因可供出售的債項投資公平值變動而增加／減少525,000港元(二零零七年：增加／減少440,000港元)。

(ii) 期權衍生工具的價格風險

倘若租賃物業的公平值上升／下跌5%，而其他輸入保持不變，則截至二零零八年六月三十日止年度的虧損會因期權衍生工具的公平值變動而增加／減少4,270,000港元(二零零七年：增加／減少1,290,000港元)。

管理層認為，上述敏感度分析未能代表其他價格風險，因年底的風險敞口並不反映年度內的風險敞口。

信貸風險

倘訂約方於結算日仍未能履行彼等之承擔，則本集團就各類別已確認金融資產而須承受之最高信貸風險為於綜合資產負債表列值之該等資產賬面值。為減低信貸風險，本公司董事持續監察風險敞口，以確保迅速採取跟進行動及／或改正行動，以減低風險敞口，甚至收回逾期債項。此外，本集團於各結算日評估各項個別貿易應收款項之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠之減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團之信貸風險已大幅降低。

8. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

信貸風險 (續)

本集團的流動資金的信貸風險有限，因大部分交易對方是獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行及國有銀行，信譽良好。

本集團來自處理服務的應收款項及可供出售的債項投資存在風險集中的情況。來自處理服務的應收款項中約93,273,000港元(二零零七年：無)乃來自少數客戶。賬面值約10,500,000港元(二零零七年：8,800,000港元)的可供出售的債項投資乃由The Hong Kong Golf Club發行的債權證。然而，考慮到客戶及債權證發行人財務背景強大，信用良好，管理層相信風險不大。

流動資金風險

誠如附註2所述，有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。考慮到出售已發展物業的估計所得款項，以及附註38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。

下表詳列本集團金融負債的剩餘合約期。有關非衍生金融負債，下表乃根據金融負債的未折現現金流量編製，該等金融負債乃根據本集團可能須付款的最早日期分類。下表包括利息及本金現金流量。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動性及利率風險表

	加權 平均利率	按要 求	少於 3個月	3個月至 1年	1至2年	2至5年	超過5年	未折現 現金 流量合計	賬面值 合計
		千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元	千港 元
於二零零八年六月三十日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	不適用	16,996	-	-	-	-	-	16,996	16,996
應付附屬公司董事之款項	不適用	68,287	-	-	-	-	-	68,287	68,287
銀行透支	5.63%	51,438	-	-	-	-	-	51,438	51,198
銀行借款	3.10%	15,157	30,314	136,416	36,372	203,493	996,459	1,418,211	1,086,301
其他貸款	3.00%	4,025	8,050	36,225	5,340	16,133	42,896	112,669	107,563
可轉換可贖回優先股	不適用	-	-	-	-	-	64,941	64,941	20,820
		<u>155,903</u>	<u>38,364</u>	<u>172,641</u>	<u>41,712</u>	<u>219,626</u>	<u>1,104,296</u>	<u>1,732,542</u>	<u>1,351,165</u>
於二零零七年六月三十日									
非衍生金融負債									
其他應付款項	不適用	21,279	-	-	-	-	-	21,279	21,279
應付附屬公司董事之款項	不適用	24,098	-	-	-	-	-	24,098	24,098
銀行借款	5.41%	1,826	3,652	16,434	35,022	91,488	1,750,866	1,899,288	926,355
其他貸款	5.50%	8,366	16,732	75,294	5,885	19,500	69,713	195,490	160,134
可轉換可贖回優先股	不適用	-	-	-	-	-	65,316	65,316	39,738
		<u>55,569</u>	<u>20,384</u>	<u>91,728</u>	<u>40,907</u>	<u>110,988</u>	<u>1,885,895</u>	<u>2,205,471</u>	<u>1,171,604</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

8. 金融工具 (續)

公平值

金融資產及金融負債的公平值按以下方式釐定：

- 可供出售債務投資之公平值乃參考市場價格而釐定；
- 貸款和應收款項及金融負債 (不包括期權衍生工具) 的公平值乃根據普遍接納的定價模式按照現金流量折現分析，使用可觀察通行市場交易的價格或利率作為輸入而釐定；及
- 期權衍生工具的公平值使用期權定價模式 (包括Black-Scholes期權定價模式及二項式期權定價模式) 估計。

本公司之董事認為，金融資產及按攤餘成本計量的金融負債在綜合財務報表內所記錄的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

9. 營業額

營業額指年內銷售物業、租金收入及提供服務而已收及應收之總額。本集團營業額分析如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
出售待售物業	84,500	48,298
租金收入	3,954	—
訂單貿易收入	140	—
	<u>88,594</u>	<u>48,298</u>

10. 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：

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

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)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

二零零八年 (續)

(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
				<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
				<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	<u>276</u>	<u>110</u>	<u>—</u>	<u>4,936</u>	<u>5,322</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

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				1,308,991
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				1,357,725

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

10. 業務及地區分部 (續)

業務分部 (續)

二零零七年 (續)

(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。

11. 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 (附註30)	2,953	3,207
	<u>57,916</u>	<u>56,565</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

12. 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(附註32)		
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>5,994</u>	<u>10,895</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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

12. 稅項支出(續)

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>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

13. 本年度虧損

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
本年度虧損已扣除下列各項：		
董事酬金(附註14)	570	322
其他員工成本(包括退休福利計劃供款)	866	1,289
員工成本總額	<u>1,436</u>	<u>1,611</u>
核數師酬金	800	750
已售物業之成本	37,441	28,771
物業、廠房及設備之折舊	5,322	5,010
法律及專業費用(包括在行政開支)	16,021	10,882
並已計入：		
總租金收入	3,954	—
減：於年度內產生租金收入的直接開支	<u>(308)</u>	<u>—</u>
	<u>3,646</u>	<u>—</u>
利息收入	<u>2,603</u>	<u>584</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

14. 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(二零零七：六位)董事如下：

	二零零八年						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	-	-	90	-	144	352
其他薪酬：							
薪金及其他利益	118	60	40	-	-	-	218
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
	118	60	40	-	-	-	218
總數	236	60	40	90	-	144	570
	二零零七年						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	-	-	60	-	144	322
其他薪酬：							
薪金及其他利益	-	-	-	-	-	-	-
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
總數	118	-	-	60	-	144	322

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

(b) 僱員酬金

於本年度內，本集團五名最高薪人士包括兩名(二零零七年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。餘下三名(二零零七年：三名)個別人士之酬金如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
薪金及其他利益	427	460
退休福利計劃供款	20	44
	<u>447</u>	<u>504</u>

此等僱員之酬金範圍：

	僱員人數	
	二零零八年	二零零七年
零至1,000,000港元	<u>3</u>	<u>3</u>

於兩個年度內，本公司並無向五名最高薪人士(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)

截至二零零八年六月三十日止年度

15. 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。

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零六年七月一日	167,900
於綜合收益表內確認之公平值之增加	<u>7,600</u>
於二零零七年六月三十日及二零零七年七月一日	175,500
於綜合收益表內確認之公平值之增加	<u>40,100</u>
於二零零八年六月三十日	<u>215,600</u>

於二零零八年及二零零七年六月三十日，本集團之投資物業之公平值乃分別根據利駿行測量師有限公司及環亞物業顧問有限公司所進行之估值得出。兩者均為獨立合資格專業物業估值師，與本集團並無關連，並具備適當資格。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。

所有本集團之投資物業均位於香港，並以長期租賃持有。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

17. 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
成本值				
於二零零六年七月一日	211,500	14,555	8,171	234,226
添置	—	—	2,303	2,303
於二零零七年六月三十日 及二零零七年七月一日	211,500	14,555	10,474	236,529
添置	—	—	1,551	1,551
於二零零八年六月三十日	211,500	14,555	12,025	238,080
折舊及減值				
於二零零六年七月一日	41,648	14,555	7,978	64,181
本年度撥備	4,751	—	259	5,010
於二零零七年六月三十日 及二零零七年七月一日	46,399	14,555	8,237	69,191
本年度撥備	4,873	—	449	5,322
於二零零八年六月三十日	51,272	14,555	8,686	74,513
賬面值				
於二零零八年六月三十日	160,228	—	3,339	163,567
於二零零七年六月三十日	165,101	—	2,237	167,338

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權益計入物業、廠房及設備。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

17. 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
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。

18. 可供出售投資

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
非上市債務投資，按市場價值	10,500	8,800
非上市股本投資，按成本值	15,777	15,777
減：已確認減值虧損	(15,777)	(15,777)
	<u>10,500</u>	<u>8,800</u>

於二零零八年六月三十日，上述非上市投資包括：(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)市場價值為10,500,000港元(二零零七年：8,800,000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，非上市股本投資乃以成本值減減值後列賬。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

19. 待售物業

於二零零八年及二零零七年六月三十日，待售物業按成本值列賬。

20. 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	—

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

20. 貿易應收款項、訂金及預付款項 (續)

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>

21. 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每年2.15厘(二零零七年：3.53厘)計算利息。

22. 銀行結餘及現金

有關金額包括本集團所持有之現金，以及原到期日於三個月或以下到期之短期銀行存款，其按通行市場利率每年2.15厘至2.50厘(二零零七年：2.75厘至3.00厘)計算利息。

銀行結餘及現金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>52,433</u>	<u>13</u>

23. 應付附屬公司董事之款項

有關款項須償還予翁麗蓮(其亦為本公司控股股東Five Star其中一位股東)。有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

24. 銀行透支

銀行透支按港元最優惠利率加每年0.25厘(即每年5.50厘至5.75厘)計算利息(二零零七年:無)。

25. 有抵押銀行借款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按揭貸款	1,018,730	906,355
信託收據貸款	67,571	—
銀行貸款	—	20,000
	<u>1,086,301</u>	<u>926,355</u>
減: 列為流動負債須於一年內償還之款項	(176,418)	(20,787)
	<u>909,883</u>	<u>905,568</u>

於結算日, 本集團之應付銀行借貸如下:

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	176,418	20,787
一年後但兩年內	34,218	31,519
兩年後但三年內	34,218	31,519
三年後但四年內	34,218	21,519
四年後但五年內	112,694	21,519
五年後	694,535	799,492
	<u>1,086,301</u>	<u>926,355</u>

於二零零七年六月三十日, 銀行貸款20,000,000港元以本集團其中一項投資物業之第一法定押記作抵押。投資物業之按金、租金所得款項及出售所得款項亦已轉讓予銀行。銀行貸款須由銀行貸款提用日期後第十三個月開始分24期每月償還, 利率為港元最優惠利率減每年1厘。於截至二零零八年六月三十日止年度內, 本集團已經全數償還銀行貸款20,000,000港元。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

25. 有抵押銀行借款 (續)

於二零零七年六月三十日，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，其利率為港元最優惠利率減2厘；(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，其利率為港元最優惠利率減2.35厘；(iii)本金額為30,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按300個月分期償還，其利率為港元最優惠利率減每年2.65厘；(iv)本金額為32,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按300個月分期償還，其利率為港元最優惠利率減每年2.5厘；(v)本金額為70,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按300個月分期償還，其利率為港元最優惠利率減每年2.6厘；(vi)本金額為69,300,000港元之按揭貸款，此項貸款須按240個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.25厘；(vii)本金額為61,100,000港元之按揭貸款，此項貸款須按240個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.25厘；及(viii)本金額為32,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按300個月分期償還，其利率為港元最優惠利率減每年2.5厘。

於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團從銀行取得三項新貸款，總額為285,000,000港元。新貸款包括：(i)本金額為110,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按60個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.2厘；(ii)本金額為100,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按234個月分期償還，其利率為港元最優惠利率減每年2.25厘；及(iii)本金額為75,000,000港元之短期貸款，此項貸款須於三個月內償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年2.25厘。

本集團銀行借款之實際利率為每年3.45厘至8.50厘(二零零七年：5.09厘至8.50厘)。

所有銀行借款均以本集團之待售物業之若干公寓及本集團之全部投資物業向銀行作抵押。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

25. 有抵押銀行借款(續)

本集團之銀行借貸全部以港元計值，惟以下款項以各有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣為單位：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
美元	<u>67,571</u>	<u>-</u>

26. 其他貸款

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
源自下列公司之其他貸款：		
— 第三者(附註a)	107,563	111,906
— 關聯公司(附註b)	-	13,489
— 非關聯公司(附註c)	-	34,739
	<u>107,563</u>	<u>160,134</u>

於結算日，本集團應償還之其他貸款如下：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
按要求或一年內	46,889	95,561
一年後但兩年內	5,033	5,333
兩年後但三年內	5,069	5,333
三年後但四年內	5,069	5,333
四年後但五年內	5,069	5,333
五年後	40,434	43,241
	<u>107,563</u>	<u>160,134</u>
減：列作流動負債並於一年內到期之款項	<u>(46,889)</u>	<u>(95,561)</u>
一年後到期之款項	<u>60,674</u>	<u>64,573</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

26. 其他貸款(續)

附註：

- (a) 該等貸款乃結欠獨立第三方喜紡股份有限公司(「喜紡」)。於二零零八年六月三十日，該等貸款包括結欠喜紡之(i)附息分期貸款約65,563,000港元(二零零七年六月三十日：69,906,000港元)及(ii)免息貸款約42,000,000港元(二零零七年六月三十日：42,000,000港元)。

於以前年度，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，並按港元最優惠利率減每年2.5厘之浮動利率計息。於二零零八年六月三十日，尚未償還之附息分期貸款約為65,563,000港元(二零零七年六月三十日：69,906,000港元)。

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撤回貸款融資，因此，此項貸款於綜合資產負債表中分類為流動負債。於二零零八年六月三十日，尚未償還免息貸款約為42,000,000港元(二零零七年六月三十日：42,000,000港元)。

此外，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 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。

- (b) 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、按港元最優惠利率加每年2厘計算利息(二零零七年：免息)及已經於截至二零零八年六月三十日止年度內全數償還。
- (c) 該等貸款為無抵押、免息及已經於截至二零零八年六月三十日止年度內全數償還。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

27. 期權衍生工具

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期權衍生工具－公平值	<u>43,700</u>	<u>5,480</u>

誠如附註26內所述，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(「選擇權1」)，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(「選擇權2」)。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26(a))。

本集團授出之期權衍生工具之公平值乃分別使用Black-Scholes期權定價模式及二項式期權定價模式釐定。於截至二零零八年六月三十日止年度內，期權衍生工具公平值變動所產生之虧損為數38,220,000港元(二零零七年：期權衍生工具公平值變動所產生之收益為數3,630,000港元)。

期權衍生工具選擇權1及選擇權2之公平值乃分別使用Black-Scholes期權定價模式及二項式期權定價模式計算。輸入兩個模式之數據如下：

Black-Scholes期權定價模式－選擇權1

	二零零八年	二零零七年
行使價	32,000,000港元	32,000,000港元
預期波幅	11.80%	18.87%
預期可用年期	1年	2年
零風險利率	1.7%	4.3%
租賃物業於六月三十日之公平值	379,300,000港元	170,000,000港元
選擇權於六月三十日之公平值	43,280,000港元	5,480,000港元

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

27. 期權衍生工具 (續)

二項式期權定價模式－選擇權2

	二零零八年	二零零七年
行使價	10,000,000港元	10,000,000港元
預期波幅	11.80%	18.87%
預期可用年期	1年	2年
零風險利率	1.7%	4.3%
選擇權於六月三十日之公平值	420,000港元	無

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。

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之股份缺乏可銷售性及屬Banhart之少數股東，就Banhart之資產淨值作出40% (二零零七年：40%) 之折讓。

28. 有關訴訟申索和解之準備

誠如本公司於二零零七年十月二十三日所宣布，本公司之全資附屬公司Holyrood Limited (「Holyrood」) 與Hip Hing Construction Company Limited (「Hip Hing」) 就有關Hip Hing為位於山頂道之重新發展項目(「山頂道項目」) 所承造之建築工程發生之爭訟達成和解協議。Hip Hing就山頂道項目之建築成本向Holyrood索償約69,000,000港元。Hip Hing與Holyrood之間之合約包含仲裁條文，而於二零零六年一月六日，雙方協議將爭訟以仲裁方式解決。

於二零零七年十月二十二日，Holyrood與Hip Hing之間達成和解協議。根據和解協議，Holyrood同意向Hip Hing支付50,000,000港元連同有關仲裁之估計法律費用為數約5,000,000港元。

由於本集團已經於以前年度就建造成本計提準備約15,919,000港元，因此，因Hip Hing訴訟申索和解而出現的虧損為數約39,081,000港元。此項虧損已經於截至二零零七年六月三十日止年度的綜合收益表內確認，而於截至二零零八年六月三十日止年度內，Holyrood將有關準備55,000,000港元全數支付予Hip Hing。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

29. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零零六年七月一日	0.50	1,000,000,000	500,000
下文所述之股本重組之影響(附註)		<u>49,000,000,000</u>	<u>—</u>
於二零零七年六月三十日、二零零七年 七月一日及二零零八年六月三十日	0.01	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：			
於二零零六年七月一日	0.50	528,271,615	264,136
下文所述之股本重組之影響(附註)		—	(258,853)
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行 股份		<u>2,872,377</u>	<u>29</u>
於二零零七年六月三十日及 二零零七年七月一日	0.01	531,143,992	5,312
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行 股份		<u>1,500,000</u>	<u>15</u>
於二零零八年六月三十日	0.01	<u>532,643,992</u>	<u>5,327</u>

所有於兩個年度內所發行之股份與其他已發行股份在各方面均享有同等權益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

29. 股本(續)

附註：誠如本公司於二零零六年六月八日所公佈，本公司擬進行股本重組(「股本重組」)。股本重組之詳情載於本公司於二零零六年七月二十日刊發之通函內。

於本公司於二零零六年八月二十一日舉行之股東特別大會上，一項有關批准股本重組之特別決議案獲通過，而下列股本重組已經於二零零六年八月二十一日生效：

- (i) 藉註銷本公司每股已發行股份之繳足股本0.49港元及藉將本公司所有已發行及未發行股份之面值由0.50港元削減至0.01港元，將本公司已發行股份之面值由每股0.50港元削減至每股0.01港元；
- (ii) 本公司之法定股本將恢復至500,000,000港元，而每股面值0.50港元之每股法定但未發行股份將拆細為50股每股面值0.01港元之股份；
- (iii) 註銷股份溢價賬之貸方款額約279,617,000港元及註銷繳入盈餘賬之貸方款額約132,176,000港元；及
- (iv) 將削減股本及註銷股份溢價賬及繳入盈餘賬之全部貸方款額所產生之全部貸方款額約670,646,000港元全部用以撇銷本公司於二零零五年十二月三十一日之累計虧損。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股

	優先股數目	面值金額 千港元
法定股本：		
於二零零六年十一月二十四日、二零零七年 六月三十日及二零零七年七月一日	270,000,000	2,700
增加法定可轉換可贖回優先股股本	1,000,000,000	10,000
	<u>1,270,000,000</u>	<u>12,700</u>
於二零零八年六月三十日	<u>1,270,000,000</u>	<u>12,700</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零六年十一月二十四日發行	264,135,807	2,641
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(2,872,377)	(29)
	<u>261,263,430</u>	<u>2,612</u>
於二零零七年六月三十日	261,263,430	2,612
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(1,500,000)	(15)
	<u>259,763,430</u>	<u>2,597</u>
於二零零八年六月三十日	<u>259,763,430</u>	<u>2,597</u>

每股面值0.01港元之可轉換可贖回優先股乃於二零零六年十一月二十四日按每股0.25港元之價格發行。

可轉換可贖回優先股之變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零零六年十一月二十四日發行之 可轉換可贖回優先股	39,066	26,968	66,034
發行成本	(2,110)	(1,458)	(3,568)
收取之所得款項淨額	36,956	25,510	62,466
可轉換可贖回優先股獲轉換 由二零零六年十一月二十四日至二零零七年 六月三十日期間扣除之利息	(425)	(293)	(718)
	<u>3,207</u>	<u>-</u>	<u>3,207</u>
於二零零七年六月三十日及二零零七年七月一日	39,738	25,217	64,955
轉往其他儲備(附註)	(21,766)	-	(21,766)
可轉換可贖回優先股獲轉換 於年度內扣除之利息	(105)	(270)	(375)
	<u>2,953</u>	<u>-</u>	<u>2,953</u>
於二零零八年六月三十日	<u>20,820</u>	<u>24,947</u>	<u>45,767</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

附註：誠如本公司於二零零七年七月三日宣布，可轉換可贖回優先股持有人已經於二零零七年七月三日舉行之股東特別大會上妥為批准變更現有可轉換可贖回優先股之條款。批准變更之現有可轉換可贖回優先股條款概述如下：

(i) 累積股息

收取固定股息每年每股可轉換可贖回優先股0.02港元之權利已予以撤銷，並以收取根據感應系統科技有限公司(其為本公司之全資附屬公司，從事之業務為製造光傳感器系統及光通訊產品)所宣派及派發之每股普通股之股息或任何其他分派(如有)計算之每股可轉換可贖回優先股股息之權利代替。

(ii) 本公司選擇提前贖回

已撤銷倘在連續三十個交易日，本公司普通股以高出可轉換可贖回優先股轉換價100%或以上之價格收市，本公司可選擇提早贖回之規定。

(iii) 進一步發行

已撤銷本公司發行優先於現有可轉換可贖回優先股之可轉換可贖回優先股之權利。僅於發行所得款項純粹用於按相同價格認購相同數目之感應系統科技有限公司普通股之情況下，方會新發行可轉換可贖回優先股。

由於變更現有可轉換可贖回優先股之條款，現有可轉換可贖回優先股之負債部分已經於二零零七年七月三日減少約21,766,000港元，而有關金額已經轉往其他儲備。

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

於二零零八年六月三十日，可轉換可贖回優先股之主要條款包括以下各項：

(i) 本公司選擇提前贖回

倘若只剩下少於八千萬股已發行可轉換可贖回優先股，本公司有權選擇(但並無義務)按面值贖回所有(但不得只贖回部分)可轉換可贖回優先股。

(ii) 轉換權利

可轉換可贖回優先股之持有人有權藉向本公司支付每股0.25港元(可根據屬同類可轉換證券之標準條款的條文予以反攤薄調整)換取一股本公司每股面值0.01港元的普通股將其所有或任何可轉換可贖回優先股轉換為本公司之普通股。倘本公司之股本出現若干變動(包括股份合併或分拆、溢利或儲備資本化、以現金或實物進行資本分派或其後發行本公司之證券)，則會構成調整事件。

可轉換可贖回優先股之持有人將其可轉換可贖回優先股轉換為本公司之普通股時，毋須再支付任何額外款項。

(iii) 累積股息

每股可轉換可贖回優先股之股息乃根據感應系統科技有限公司(其為本公司之全資附屬公司，從事之業務為製造光傳感器系統及光通訊產品)所宣布及支付之每股普通股之股息或任何其他分發(如有)計算。

只有在感應系統科技有限公司已收到本公司之書面確認，當中指本公司獲准宣布及支付金額相同之股息予可轉換可贖回優先股持有人，並承諾宣布及支付該項股息時，感應系統科技有限公司方會宣布向其股東支付股息。

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

(iv) 贖回

於任何下列事項發生時(以最早發生者為準)，可轉換可贖回優先股持有人可向本公司發出書面通知，要求本公司贖回所有或任何當時已發行之可轉換可贖回優先股，屆時，在公司法規定之規限下，本公司須向持有人支付相等於所贖回有關數目可轉換可贖回優先股之初步認購價總額之贖回款項，連同累計及應付之累積股息：

- (a) 二零一六年十二月三十一日；
- (b) 本公司與任何其他法團進行之任何形式之合併；
- (c) 撤銷或撤回本公司普通股之上市地位(有關普通股同時在有關其他國際認可證券交易所上市則除外)；
- (d) 通過有關本公司結業、無償債能力、管理、重組、重整、解散或破產之董事決議案；或
- (e) 通過有關本公司結業、無償債能力、管理、重組、重整、解散或破產或有關委任本公司清盤人、接管人、管理人、受託人或類似人員之有效決議案。

(v) 優先次序

就股息及可轉換可贖回優先股已繳股本之資本返還而言，可轉換可贖回優先股之次序乃優先於本公司之普通股。一旦已繳股本已經退回，而所有累積股息亦已經支付，可轉換可贖回優先股再無權獲得本公司之任何進一步付款或分派。

(vi) 表決

可轉換可贖回優先股並不賦予持有人權利出席本公司之大會或於會上表決，惟有關直接影響彼等權利之決議案或本公司清盤或退回或償還股本之決議案除外。

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

(vii) 進一步發行

僅於發行所得款項純粹用於按相同價格認購相同數目之感應系統科技有限公司普通股之情況下，方會新發行可轉換可贖回優先股。

從發行可轉換可贖回優先股收到之所得款項淨額包括下列組成部份，有關部份須根據香港會計準則第32號「金融工具：披露及呈列」分開入賬：

- (a) 債務部份指將合約釐定之未來現金流量按當時市場上具有大致相同之信貸級別並可提供大致相同現金流量並具有相同條款但並無換股期權之工具之市場利率進行貼現後之現值。

倘使用債務部份之實際利率每年16.6%計算自可轉換可贖回優先股獲發行以來期間之利息，有關利息在該期間扣除。

- (b) 權益部分指發行可轉換可贖回優先股之所得款項與分配予負債部分之公平值兩者之間的差額。

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接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購股權計劃日期後超過十年授出。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

31. 購股權計劃 (續)

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，亦不得超逾根據購股權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。購股權計劃已經於二零零六年九月二十二日終止，而於截至二零零七年及二零零八年六月三十日止年度，並無採納任何新購股權計劃。

32. 遞延稅項

本集團所確認之主要遞延稅項負債及資產以及其變動如下：

	投資物業 千港元	稅務虧損 千港元	總計 千港元
於二零零六年七月一日	9,564	(9,564)	—
年度支出	1,331	9,564	10,895
於二零零七年六月三十日及 二零零七年七月一日	10,895	—	10,895
年度支出	6,617	—	6,617
稅率變動的影響	(623)	—	(623)
於二零零八年六月三十日	16,889	—	16,889

於列報資產負債表時，上述遞延稅項負債及資產已經互相抵消。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

32. 遞延稅項 (續)

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
稅項虧損	410,510	502,952
待售物業之未變現集團內溢利	523,804	398,963
加速稅項折舊	1,176	518
	<u>935,490</u>	<u>902,433</u>

於二零零八年六月三十日，本集團未使用之稅項虧損約為410,510,000港元(二零零七年：502,952,000港元)，可用於抵銷未來溢利。有關稅務虧損約410,510,000港元(二零零七年：502,952,000港元)，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。

於二零零八年六月三十日，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，故並未確認約524,980,000港元(二零零七年：399,481,000港元)之其他可扣稅暫時差額。

33. 或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團向銀行作出80,000,000港元(二零零七年：80,000,000港元)之擔保，以作為授予喜紡之信貸融資之抵押，而喜紡已經將有關信貸融資授予本集團使用。

此外，於二零零八年六月三十日，本集團有下列尚未完結之訴訟，而本公司之董事認為，因訴訟而產生之估計或然負債不能於現階段合理確定。

- (a) 於二零零五年七月二十六日，Brightland Corporation Limited根據香港高等法院傳票二零零五年第1445號發出針對Banhart之令狀，就有關本集團位於香港港灣道1號會展廣場辦公大樓45樓C室之租賃物業(「該辦公室物業」)之買賣協議之多項聲明、損害賠償及其他補償索償。此宗訴訟已於二零零六年六月九日與下文(b)段所述之訴訟合併。

33. 或然負債(續)

- (b) 於二零零六年二月二十七日，Crowning Success Limited (為該辦公室物業之轉購人) 發出針對Banhart之傳票，旨在就其根據香港高等法院傳票二零零五年第1540號針對Brightland Corporation Limited之法律行動中聯同Banhart作為第二被告人。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。有關各方已經將其狀書存檔。

於二零零八年二月十四日，Crowning Success Limited發出法院令狀傳票，要求有關各方交換有關該辦公室物業於二零零五年七月二十二日及其後每三個月期間至二零零八年一月二十二日為止之市場價值的專家估值報告。法院否決授予有關法令，但命令有關各方交換有關該辦公室物業於二零零五年七月二十二日及二零零六年一月二十二日之市場價值的專家估值報告。於二零零八年三月六日，Crowning Success Limited提交上訴通知書，就有關判決提出上訴。於二零零八年四月二十二日，法院駁回上訴，訟費由Banhart負責。法院將於二零零八年十月十三日評定有關訟費。

有關事宜已經排期審訊。審訊前的覆核定於二零零八年十一月十一日進行。審訊定於二零零九年三月十六日至二零零九年三月二十五日進行。

- (c) 於二零零六年五月十七日，Chinese Regency Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 對Holyrood發出傳訊令狀，就違反山頂道項目第A1座5樓B室及5號停車位之買賣協議而申索損害賠償。作訴階段已經結束，而該項訴訟仍在進行中。由於損害賠償及申索之金額仍有待評估，因此尚未有相關詳情。
- (d) 於二零零七年六月一日，Gateway International Development Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 對Holyrood發出傳訊令狀，就(其中包括)違反山頂道項目第A2座6樓A室及51號停車位之買賣協議以及違反公契而申索損害賠償。該項訴訟現正處於作訴階段。由於損害賠償及申索之金額仍有待評估，因此尚未有相關詳情。
- (e) 於二零零七年六月一日，Sun Crown Trading Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 對Holyrood發出傳訊令狀，就(其中包括)違反山頂道項目第A2座6樓B室及47及48號停車位之買賣協議以及違反公契而申索損害賠償。該項訴訟現正處於作訴階段，有關各方將會向法院尋求審訊指示。由於損害賠償及申索之金額仍有待評估，因此尚未有相關詳情。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

33. 或然負債 (續)

- (f) 於二零零七年六月一日，Trillion Holdings Limited (其實益擁有人均為獨立第三方) 對 Holyrood 發出傳訊令狀，就 (其中包括) 違反山頂道項目第A2座8樓B室及41及42號停車位之買賣協議以及違反公契而申索損害賠償。該項訴訟現正處於作訴階段。由於損害賠償及申索之金額仍有待評估，因此尚未有相關詳情。

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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
待售物業	865,137	767,579
投資物業	215,600	175,500
租賃物業	160,228	165,101
銀行存款	24,984	21,278
	<u>1,265,949</u>	<u>1,129,458</u>

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。

於截至二零零八年六月三十日止年度，在本集團之綜合收益表中確認之僱主供款額合共為40,000港元 (二零零七年：42,000港元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

36. 關聯方交易／關連交易

本集團與被聯交所視為「關連人士」之關聯方進行以下交易，而根據香港會計準則第24號「關聯方披露」之定義，彼等亦屬於本集團關聯方。

- (a) 於截至二零零七年六月三十日止年度內，本集團支付包銷佣金約502,000港元(二零零八年：無)予Goldenfield Equities Limited，本公司之董事陳德光先生於該公司中擁有實益權益。
- (b) 翁麗蓮 (Five Star其中一位股東及附屬公司董事) 就以下各項目提供個人擔保：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
授予本集團之信貸融資	979,743	684,000
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
	<u>979,743</u>	<u>699,919</u>

- (c) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註23。
- (d) 本公司董事及翁麗蓮擁有控股權益之關聯公司之其他貸款詳情載於附註26(b)。

於截至二零零八年六月三十日止年度內，本集團支付利息約557,000港元(二零零七年：無)予關聯公司，而本公司董事及翁麗蓮於該等關聯公司中擁有控制權益。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

36. 關聯方交易／關連交易 (續)

(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：

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
短期僱員福利	<u>651</u>	<u>812</u>

董事及主要行政人員之酬金乃經參考董事及主要行政人員之責任、經營業績、個人表現及可資比較的市場統計數字後，於薪酬委員會推薦後由董事會釐定。

37. 經營租賃安排

於結算日，本集團與承租人就下列未來最低租賃付款額已訂立合約。

本集團作為出租人

	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
一年內	8,652	-
於第二年	<u>6,264</u>	<u>-</u>
	<u>14,916</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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

38. 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

39. 主要附屬公司之資料

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 股本面值	於二零零七年及 二零零八年 六月三十日， 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	–	100%	物業持有
		無投票權 遞延股* 2港元			
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	99.9%	0.1%	物業持有
		無投票權 遞延股* 2港元			
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

綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年六月三十日止年度

39. 主要附屬公司之資料 (續)

附屬公司名稱	註冊成立／ 登記地點及 營運地點	已發行 股本面值	於二零零七年及 二零零八年 六月三十日， 本公司 所持已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Alpard Limited	香港	普通股 10港元	-	100%	物業投資及持有
Wayguard Limited	香港	普通股 1港元	-	100%	物業持有
World Modern International Limited	香港	普通股 1港元	-	100%	物業持有

* 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。

於二零零八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。

財務摘要

業績

	截至六月三十日止年度				
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
營業額	10,808	497,043	3,110	48,298	88,594
除稅前溢利(虧損)	10,912	224,543	(39,770)	(98,164)	(45,114)
稅項支出	-	-	-	(10,895)	(5,994)
本公司權益持有人應佔之 本年度溢利(虧損)	10,912	224,543	(39,770)	(109,059)	(51,108)

資產與負債

	於六月三十日				
	二零零四年 千港元	二零零五年 千港元	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元
總資產	1,267,018	1,647,694	1,327,114	1,308,991	1,454,015
總負債	(1,317,898)	(1,574,834)	(1,294,024)	(1,357,725)	(1,530,286)
股東資金之(虧絀)結餘	(50,880)	72,860	33,090	(48,734)	(76,271)

物業權益一覽表

本集團於二零零八年六月三十日持有之物業詳情如下：

(a) 待售物業

地址	用途	剩餘未售單位	概約總面積 (平方呎)	本集團應佔權益
香港 山頂道8、10及12號 A1座	住宅	15個單位	48,775	100%
香港 山頂道8、10及12號 A2座	住宅	5個單位	20,078	100%
香港 山頂道8、10及12號 B座	住宅	1間獨立屋	9,215	100%
香港 山頂道8、10及12號 停車位	住宅	34個停車位	—	100%
香港 山頂道8、10及12號 電單車停車位	住宅	5個停車位	—	100%

物業權益一覽表要 (續)

(b) 租賃物業

地址	用途	概約實用面積 (平方呎)	租期
香港 灣仔 港灣道1號 會展廣場 辦公大樓45樓 (內地段8595號4,000,000份 之21,061份)	商業	15,450	長期

(c) 投資物業

地址	用途	概約總面積 (平方呎)	租期
香港 山頂道8、10及12號 A2座地下及1樓複式A單位	住宅	4,227	長期
香港 山頂道8、10及12號 A1座9樓B單位	住宅	2,719	長期
香港 山頂道8、10及12號 停車位	住宅	2個停車位	長期