

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

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))

中期業績公佈 截至二零零八年十二月三十一日止六個月

Paladin Limited (「本公司」) 之董事會 (「董事會」) 宣佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

簡明綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零零八年 千港元 (未經審核)	二零零七年 千港元 (未經審核及 經重列)
營業額	4	81,699	1,137
銷售成本		(37,151)	—
毛利		44,548	1,137
其他收入		4,212	4,249
行政開支		(30,272)	(27,759)
出售物業、廠房及設備之收益		100,420	—
期權衍生工具公平值變動產生之收益 (虧損)		25,782	(10,065)
投資物業公平值變動產生之 (虧損) 收益		(64,600)	38,500
融資成本		(21,990)	(33,730)
除稅前溢利 (虧損)		58,100	(27,668)
稅項抵減 (支出)	5	10,659	(6,737)
本公司權益持有人應佔本期間溢利 (虧損)		68,759	(34,405)
每股盈利 (虧損)	6	12.91港仙	(6.46)港仙
基本			

簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	於二零零八年 十二月三十一日 附註 千港元 (未經審核)	於二零零八年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產		
投資物業	151,000	215,600
物業、廠房及設備	88,200	163,567
可供出售投資	7,500	10,500
	<u>246,700</u>	<u>389,667</u>
流動資產		
待售物業	845,161	882,313
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	69,415	97,540
已抵押銀行存款	21,271	24,984
銀行結餘及現金	64,659	59,511
	<u>1,000,506</u>	<u>1,064,348</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	148,177	135,183
應付附屬公司董事之款項	8,448	68,287
應付稅項	345	345
銀行透支	54,659	51,198
有抵押銀行貸款—須於一年內償還之款額	138,058	176,418
其他貸款—須於一年內償還之款額	42,000	46,889
期權衍生工具	17,918	43,700
	<u>409,605</u>	<u>522,020</u>
流動資產淨額	<u>590,901</u>	<u>542,328</u>
總資產減流動負債	<u><u>837,601</u></u>	<u><u>931,995</u></u>

	於二零零八年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零八年 六月三十日 千港元 (經審核)
資金及儲備		
股本	5,327	5,327
儲備	(17,955)	(81,598)
	<u>(12,628)</u>	<u>(76,271)</u>
非流動負債		
有抵押銀行借款—須於一年後償還之款額	821,728	909,883
其他貸款—須於一年後償還之款額	—	60,674
可轉換可贖回優先股	22,271	20,820
遞延稅項負債	6,230	16,889
	<u>850,229</u>	<u>1,008,266</u>
	<u><u>837,601</u></u>	<u><u>931,995</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據由香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」而編製。

2. 主要會計政策

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本原則編製，惟若干物業及若干金融工具以重估值或公平值（如適當）計量。

在簡明綜合財務報表內所採用的會計政策與編製本集團截至二零零八年六月三十日止年度的全年財務報表時所依循者互相一致。

於本中期期間內，本集團首次應用由香港會計師公會頒佈之若干修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），其在本集團於二零零八年七月一日開始之財政年度生效。

採用該等新香港財務報告準則並無對本集團於本會計期間或以前會計期間之業績或財務狀況產生重大影響。因此，無須作出以前期間調整。

本公司並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新增準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂）	改善香港財務報告準則 ¹
香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表的列報 ²
香港會計準則第23號（經修訂）	借款費用 ²
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及單獨財務報表 ³
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 ²
香港會計準則第39號（修訂）	合資格套期項目 ³
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號（修訂）	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司 投資的成本 ²
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件和註銷 ²
香港財務報告準則第3號（經修訂）	企業合併 ³
香港財務報告準則第7號（修訂）	改善有關金融工具的披露 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第9號 及香港會計準則第39號（修訂）	嵌入衍生工具 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 ²
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 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第18號	從客戶轉移資產 ⁶

- 1 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間，惟對香港財務報告準則第5號的修訂除外，其適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間。
- 2 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間。
- 3 適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間。
- 4 適用於二零零九年六月三十日或以後結束的年度期間。
- 5 適用於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間。
- 6 適用於二零零九年七月一日或以後作出的轉移。

採納香港財務報告準則第3號(經修訂)可能影響到本集團有關收購日期為二零零九年七月一日或以後之企業合併的會計處理。採用香港會計準則第27號(經修訂)將會影響到本集團於附屬公司的擁有權益變動的會計處理。改善香港財務報告準則要求為未來用作投資物業而建造或發展的物業於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間分類為投資物業。本公司董事預期，應用其餘新增和經修訂的準則、修訂及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及二零零八年十二月三十一日止六個月的業績產生影響。

4. 分部資料

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：

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	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	<u>77,462</u>	<u>4,198</u>	<u>39</u>	<u>81,699</u>
業績				
分部業績	32,856	(62,864)	(5,325)	(35,333)
出售物業、廠房及設備之收益				100,420
期權衍生工具公平值變動				
產生之收益				25,782
未劃分公司收入				313
未劃分公司開支				(11,092)
融資成本				(21,990)
除稅前溢利				58,100
稅項抵減				10,659
本期間溢利				68,759

截至二零零七年十二月三十一日止六個月(經重列)

	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	—	996	141	1,137
業績				
分部業績	(11,375)	35,516	(835)	23,306
期權衍生工具公平值變動 產生之虧損				(10,065)
未劃分公司收入				2,275
未劃分公司開支				(9,454)
融資成本				(33,730)
除稅前虧損				(27,668)
稅項支出				(6,737)
本期間虧損				(34,405)

於截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止六個月，本集團90%以上之營業額乃來自香港進行之業務。

5. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
期間香港利得稅	—	—
遞延稅項抵減(支出)	10,659	(6,737)
本公司及其附屬公司應佔之稅項抵減(支出)	10,659	(6,737)

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》，當中包括建議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%。

於本期間內，由於估計利潤全數與承前稅務虧損互相抵消，故並無在本期間的簡明綜合財務報表中作出香港利得稅準備。

由於本集團在上一期間並無應課稅溢利，故在上一期間之簡明綜合財務報表中並無為香港利得稅作出撥備。

於二零零七年八月及二零零九年一月，本公司一家附屬公司收到香港稅務局（「稅務局」）分別有關二零零六／二零零七及二零零七／二零零八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。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、二零零八年七月二十五日及二零零九年二月二十七日回覆稅務局。

本集團已經分別於二零零七年九月及二零零九年一月就從稅務局收到的評稅提交反對。稅務局已經同意無條件暫緩爭議中的稅項其中約156,053,000港元，至於其餘約73,321,000港元，條件為購買相同金額的儲稅券（「儲稅券」）。於二零零九年二月二十七日，本集團進一步向稅務局提交函件，就二零零七／二零零八課稅年度爭議中的金額約73,321,000港元建議提供銀行擔保，代替購買儲稅券。

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兩個期間的應評稅利潤互相抵消。因此，於兩個期間內並無提撥香港利得稅準備。

6. 每股盈利（虧損）

歸屬於本公司權益持有人之每股基本及攤薄盈利（虧損）乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
盈利（虧損）：		
就計算每股基本盈利（虧損）而言之期間盈利（虧損）	68,759	(34,405)

截至十二月三十一日
止六個月
二零零八年 二零零七年

股份數目：

就計算每股基本盈利(虧損)而言之普通股加權平均數 **532,643,992** 532,393,992

截至二零零八年十二月三十一日止六個月之每股攤薄盈利並無披露，原因是本公司已發行之可轉換可贖回優先股的行使價高於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內的平均市場價格。

截至二零零七年十二月三十一日止六個月之每股攤薄虧損並無披露，原因是轉換本公司已發行之可轉換可贖回優先股會減少截至二零零七年十二月三十一日止六個月內之每股虧損。

7. 折舊

於期間內，已扣除有關本集團之物業、廠房及設備之折舊約2,202,000港元(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：2,688,000港元)。

8. 股息

於本期間內，本公司並無支付、宣布或建議派發任何股息。董事建議不支付兩個期間的中期股息。

9. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

本集團給予其貿易客戶之平均信用期為120天(二零零八年六月三十日：120天)。於結算日對貿易應收款項進行之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
0至60天	25,592	13,649
61至120天	12,322	53,922
超過121天	12,007	25,702
	<u>49,921</u>	<u>93,273</u>

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」）、物業投資及訂單貿易。

業務回顧及展望

物業發展

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。本集團已於二零零四年十一月二十二日開始預售山頂道項目，而於以前年度已經出售12個公寓單位。於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團售出1個公寓單位及1個停車位，有關價格約為77,000,000港元。

於過往數年，管理層採納集中完成山頂道項目之政策。展望未來，管理層充滿信心，來自山頂道項目之回報將大大改善本集團之財務狀況，並將為本集團帶來穩定收益。

物業投資

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，投資物業產生租金收入約為4,000,000港元。

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，於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，此部分之營業額僅約為39,000港元。

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。本集團已經確認出售收益約100,000,000港元。有關交易大為提升本集團之財務狀況。

研究和開發

本集團之全資附屬公司感應系統科技有限公司已經計劃研究和開發數碼照相機、照相攝像機、監察裝置、影像捕捉及處理技術。計劃仍處於初步階段，暫時尚未為本集團產生任何收入。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零零八年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為591,000,000港元，而流動比率則為2.44。已抵押銀行存款約為21,000,000港元。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,212,000,000港元，包括：(i)銀行透支及有抵押銀行貸款約1,014,000,000港元、(ii)其他貸款及應付附屬公司董事之款項約50,000,000港元及(iii)其他應付款項及應計費用約148,000,000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、待售物業，以及銀行存款約1,001,000,000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

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本集團並無收購及出售附屬公司之重大事項。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零八年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為102人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零零八年十二月三十一日，就有關針對本公司若干附屬公司之若干法律程序存在或然負債。總申索金額約為41,000,000港元。董事認為，由於有關或然負債產生之可能性乃微乎其微，故本集團並無於綜合財務報表內作出任何撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零零八年十二月三十一日止六個月之任何中期股息。

審核委員會

本集團截至二零零八年十二月三十一日止六個月之中期財務報告並未經本集團之核數師審核，惟已經審核委員會審閱。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份。於本期間內，本公司及其任何附屬公司概無購買或出售本公司任何上市證券。

公司管治

本公司董事認為於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，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。

發表中期業績及中期報告

中期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。本公司之中期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，二零零九年三月二十四日

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。