

# 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 報 告

# 2008

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

# 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」）、物業投資及一般及訂單貿易。

## 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個公寓單位及一個停車位，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。

# 董事會報告書

## 董事及主要行政人員於股份之權益

於二零零八年十二月三十一日，本公司董事及主要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（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有須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%
		<hr/>	<hr/>
		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%
		<hr/>	<hr/>
		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先生擁有實益權益之公司Goldenfield Equities Limited持有。

# 董事會報告書 (續)

除上文所披露者外，於二零零八年十二月三十一日，本公司董事或主要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

於二零零八年十二月三十一日，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 已發行股本 之百分比
Five Star Investments Limited	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 Investments Limited	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 Investments Limited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，於二零零八年十二月三十一日，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。

## 買賣及贖回股份

於本期間內，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。

## 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。

## 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。

## 企業管治常規守則

於本期間內，本公司一直遵守基於上市規則附錄十四所載原則之企業管治常規守則(「企業管治常規守則」)所載之有關條文，惟下列事項除外：

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首屆股東週年大會上而非彼等獲委任之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，本公司將於必要時檢討現有公司細則。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市發行人之董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。

經向本公司所有董事作出特定查詢後，於本期間內，彼等一直遵守標準守則所載之有關標準。

承董事會命  
主席  
羅晃

香港，二零零九年三月二十四日

# 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	<b>81,699</b>	1,137
銷售成本		<b>(37,151)</b>	-
毛利		<b>44,548</b>	1,137
其他收入		<b>4,212</b>	4,249
行政開支		<b>(30,272)</b>	(27,759)
出售物業、廠房及設備之收益		<b>100,420</b>	-
期權衍生工具公平值變動產生之收益(虧損)		<b>25,782</b>	(10,065)
投資物業公平值變動產生之(虧損)收益		<b>(64,600)</b>	38,500
融資成本	5	<b>(21,990)</b>	(33,730)
除稅前溢利(虧損)		<b>58,100</b>	(27,668)
稅項抵減(支出)	6	<b>10,659</b>	(6,737)
本公司權益持有人應佔本期間溢利(虧損)		<b>68,759</b>	(34,405)
每股盈利(虧損)	7		
基本		<b>12.91港仙</b>	(6.46)港仙



# 簡明綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	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)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	9	<b>151,000</b>	215,600
物業、廠房及設備	10	<b>88,200</b>	163,567
可供出售投資		<b>7,500</b>	10,500
		<b>246,700</b>	389,667
<b>流動資產</b>			
待售物業	11	<b>845,161</b>	882,313
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	12	<b>69,415</b>	97,540
已抵押銀行存款		<b>21,271</b>	24,984
銀行結餘及現金		<b>64,659</b>	59,511
		<b>1,000,506</b>	1,064,348
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		<b>148,177</b>	135,183
應付附屬公司董事之款項	13	<b>8,448</b>	68,287
應付稅項		<b>345</b>	345
銀行透支		<b>54,659</b>	51,198
有抵押銀行貸款—須於一年內償還之款額	14	<b>138,058</b>	176,418
其他貸款—須於一年內償還之款額	15	<b>42,000</b>	46,889
期權衍生工具	16	<b>17,918</b>	43,700
		<b>409,605</b>	522,020
<b>流動資產淨額</b>		<b>590,901</b>	542,328
<b>總資產減流動負債</b>		<b>837,601</b>	931,995

# 簡明綜合收益表 (續)

於二零零八年十二月三十一日

	附註	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)
股本及儲備			
股本	17	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	14	821,728	909,883
其他貸款—須於一年後償還之款額	15	—	60,674
可轉換可贖回優先股	18	22,271	20,820
遞延稅項負債		6,230	16,889
		<u>850,229</u>	<u>1,008,266</u>
		<u><b>837,601</b></u>	<u><b>931,995</b></u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	本公司權益持有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年七月一日 (經審核)	5,312	689	25,217	-	(3,088)	1,300	(78,164)	(48,734)
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
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(51,108)	(51,108)
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的 負債部分轉出 (見附註18)	-	-	-	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
於二零零八年六月三十日 及二零零八年七月一日 (經審核)	5,327	1,049	24,947	21,766	(3,088)	3,000	(129,272)	(76,271)
可供出售的投資之公平值 變動	-	-	-	-	-	(3,000)	-	(3,000)
因換算境外經營業務而 出現的匯兌差額	-	-	-	-	(2,116)	-	-	(2,116)
直接在權益中確認之 總費用	-	-	-	-	(2,116)	(3,000)	-	(5,116)
期間溢利及期間已確認 總收入	-	-	-	-	-	-	68,759	68,759
於二零零八年十二月 三十一日(未經審核)	5,327	1,049	24,947	21,766	(5,204)	-	(60,513)	(12,628)

# 簡明綜合權益變動表 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	本公司權益持有人應佔							
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於二零零七年七月一日 (經審核)	5,312	689	25,217	-	(3,088)	1,300	(78,164)	(48,734)
期間虧損及期間已確認 費用總額	-	-	-	-	-	-	(34,405)	(34,405)
從可轉換可贖回優先股 的負債部分轉出 (見附註18)	-	-	-	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
於二零零七年十二月 三十一日(未經審核)	<u>5,327</u>	<u>1,049</u>	<u>24,947</u>	<u>21,766</u>	<u>(3,088)</u>	<u>1,300</u>	<u>(112,569)</u>	<u>(61,268)</u>

附註：

- (a) 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。
- (b) 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的負債部分轉出的金額。

# 簡明綜合現金流動表

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

	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)
經營業務產生(耗用)之現金淨額	<b>98,673</b>	(104,124)
投資業務		
出售物業、廠房及設備的所得款項	<b>176,376</b>	–
已抵押銀行存款減少	<b>3,713</b>	1,278
其他投資活動	<b>(2,508)</b>	2,281
投資活動產生之現金淨額	<b>177,581</b>	3,559
融資活動		
已籌集之銀行貸款	<b>100,435</b>	303,083
償還銀行貸款	<b>(226,950)</b>	(107,923)
(償還)新增其他貸款	<b>(65,563)</b>	15,985
償還應付附屬公司董事款項	<b>(59,839)</b>	(24,098)
已付利息	<b>(20,539)</b>	(32,461)
其他融資活動	–	27,654
融資活動(耗用)產生之現金淨額	<b>(272,456)</b>	182,240
現金及現金等值項目之增加淨額	<b>3,798</b>	81,675
期初之現金及現金等值項目	<b>8,313</b>	12,559
外幣匯率變動影響	<b>(2,111)</b>	–
期終之現金及現金等值項目	<b>10,000</b>	94,234
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	<b>64,659</b>	94,234
銀行透支	<b>(54,659)</b>	–
	<b>10,000</b>	94,234

# 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(「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會計年度生效。

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。

本集團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 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表的列報 <sup>2</sup>
香港會計準則第23號(經修訂)	借款費用 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目 <sup>3</sup>
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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	歸屬條件和註銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號(經修訂)	企業合併 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂)	改善有關金融工具的披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第8號	經營分部 <sup>2</sup>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 2. 主要會計政策 (續)

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 <sup>4</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>5</sup>
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 <sup>3</sup>
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 <sup>6</sup>

- <sup>1</sup> 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。
- <sup>2</sup> 適用於二零零九年一月一日或以後開始的年度期間。
- <sup>3</sup> 適用於二零零九年七月一日或以後開始的年度期間。
- <sup>4</sup> 適用於二零零九年六月三十日或以後結束的年度期間。
- <sup>5</sup> 適用於二零零八年十月一日或以後開始的年度期間。
- <sup>6</sup> 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及二零零八年十二月三十一日止六個月的業績產生影響。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 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
<b>營業額</b>				
外界銷售	<u>77,462</u>	<u>4,198</u>	<u>39</u>	<u>81,699</u>
<b>業績</b>				
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				<u>58,100</u>
稅項抵減				<u>10,659</u>
本期間溢利				<u><u>68,759</u></u>



# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 4. 分部資料 (續)

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
<b>營業額</b>				
外界銷售	—	996	141	1,137
<b>業績</b>				
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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 5. 融資成本

	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
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	4,650	4,725
— 無須於五年內悉數償還	15,294	24,424
可轉換可贖回優先股之利息(附註18)	1,451	1,269
其他貸款之利息	595	3,312
	<u>21,990</u>	<u>33,730</u>

## 6. 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)	<u>10,659</u>	<u>(6,737)</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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 6. 稅項 (續)

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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 7. 每股盈利(虧損)

歸屬於本公司權益持有人的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)	<u>68,759</u>	<u>(34,405)</u>

	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	<u>532,643,992</u>	<u>532,393,992</u>

截至二零零八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。

## 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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 9. 投資物業

於二零零八年十二月三十一日，本集團投資物業之公平值乃根據在該日獨立合資格專業物業估價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。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，投資物業公平值變動產生之虧損約64,600,000港元(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之收益約38,500,000港元)已於簡明綜合收益表內確認。

## 10. 物業、廠房及設備

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)。此外，於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內添置之物業、廠房及設備約2,821,000港元(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：無)。於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內，出售物業、廠房及設備之收益為100,420,000港元(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：無)，已經在簡明綜合收益表內確認。

## 11. 待售物業

	於二零零八年 十二月三十一日 千港元	於二零零八年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	<b>845,161</b>	<b>882,313</b>

於二零零八年十二月三十一日及於二零零八年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 12. 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>

## 13. 應付附屬公司董事款項

有關款項須償還予翁麗蓮(其為本公司控股股東Five Star Investments Limited(「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。

## 14. 有抵押銀行借貸

	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
按揭貸款	859,351	1,018,730
信託收據貸款	25,435	67,571
銀行貸款	75,000	-
	<u>959,786</u>	<u>1,086,301</u>
減: 列為流動負債須於一年內償還之款項	<u>(138,058)</u>	<u>(176,418)</u>
須於一年後償還之款項	<u>821,728</u>	<u>909,883</u>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 14. 有抵押銀行借貸(續)

於結算日，本集團之應付銀行借貸如下：

	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
一年內	138,058	176,418
一年後但兩年內	38,219	34,218
兩年後但三年內	38,336	34,218
三年後但四年內	38,351	34,218
四年後但五年內	38,351	112,694
五年後	668,471	694,535
	<b>959,786</b>	<b>1,086,301</b>

於二零零八年六月三十日，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(「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；(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；(ix)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；(x)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(xi)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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 14. 有抵押銀行借貸 (續)

於截至二零零八年十二月三十一日止期間內，本集團取得本金額為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。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月，本集團銀行借款之實際利率為每年2.29厘至6.875厘(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：3.45厘至8.50厘)。

所有按揭貸款均以本集團之待售物業之若干公寓及投資物業向銀行作抵押。

## 15. 其他貸款

	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
源自下列公司之其他貸款：		
— 第三者(附註)	42,000	107,563
減：列作流動負債並於一年內到期之款項	(42,000)	(46,889)
	<u>          </u>	<u>          </u>
於一年後到期之款項	—	60,674
	<u>          </u>	<u>          </u>

註：

該等貸款乃結欠獨立第三方喜紡股份有限公司(「喜紡」)。於二零零八年十二月三十一日，貸款包括結欠喜紡之免息貸款約42,000,000港元。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港元及(ii)免息貸款約42,000,000港元。尚未償還附息分期貸款已經於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內全數償還。

於以前年度，本集團從喜紡取得附息分期貸款80,000,000港元。此項分期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(二零零八年十二月三十一日：無)。



# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 15. 其他貸款 (續)

註：(續)

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，此項貸款於簡明綜合資產負債表中分類為流動負債。於二零零八年十二月三十一日，尚未償還免息貸款約為42,000,000港元(二零零八年六月三十日：42,000,000港元)。

此外，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。

## 16. 期權衍生工具

	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
期權衍生工具－公平值	<b>17,918</b>	<b>43,700</b>

誠如附註15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15)。

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。

於截至二零零八年十二月三十一日止六個月期間內，期權衍生工具公平值變動所產生之收益為數25,782,000港元(二零零七年七月一日至二零零七年十二月三十一日：期權衍生工具公平值變動所產生之虧損為數10,065,000港元)，已經在簡明綜合財務報表內確認。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 16. 期權衍生工具 (續)

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 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日
行使價	32,000,000港元	32,000,000港元
預期波幅	38%	11.8%
預期可用年期	0.26年	1年
零風險利率	5.2%	1.7%
租賃物業於結算日之公平值	50,007,000港元	379,300,000港元
選擇權於結算日之公平值	17,918,000港元	43,280,000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。

### 二項式期權定價模式－選擇權2

	二零零八年 十二月三十一日	二零零八年 六月三十日
行使價	10,000,000港元	10,000,000港元
預期波幅	38%	11.8%
預期可用年期	0.26年	1年
零風險利率	5.2%	1.7%
選擇權於結算日之公平值	無	420,000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。

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% (二零零八年六月三十日：40%) 之折讓。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零零七年七月一日、二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於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		1,500,000	15
於二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	0.01	532,643,992	5,327

所有於去年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。

## 18. 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：		
於二零零七年七月一日	270,000,000	2,700
增加法定可轉換可贖回優先股	1,000,000,000	10,000
於二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零零七年七月一日	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)
於二零零八年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	259,763,430	2,597

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 18. 可轉換可贖回優先股 (續)

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
於二零零七年七月一日	39,738	25,217	64,955
轉撥往其他儲備(附註)	(21,766)	–	(21,766)
可轉換可贖回優先股獲轉換	(105)	(270)	(375)
年度扣除之利息	2,953	–	2,953
	<u>20,820</u>	<u>24,947</u>	<u>45,767</u>
於二零零八年六月三十日	20,820	24,947	45,767
期間扣除之利息	1,451	–	1,451
	<u>22,271</u>	<u>24,947</u>	<u>47,218</u>
於二零零八年十二月三十一日	<u>22,271</u>	<u>24,947</u>	<u>47,218</u>

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感應系統科技有限公司之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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 18. 可轉換可贖回優先股 (續)

附註：(續)

(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，而有關金額已經轉撥往其他儲備。

於二零零八年十二月三十一日及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按每股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調整)之轉換價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感應系統科技有限公司普通股之股息或任何其他分發(如有)計算。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 18. 可轉換可贖回優先股 (續)

附註：(續)

### (iii) 累積股息 (續)

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。

### (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(有關普通股同時在任何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情況除外。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 18. 可轉換可贖回優先股 (續)

附註：(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。

## 19. 或然負債

於二零零八年十二月三十一日，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。

- (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。

## 19. 或然負債(續)

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。有關事宜已經於二零零九年三月十二日至二零零九年三月二十日在高等法院進行審訊，而審訊裁決將會於2個星期內作出。

- (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) 對本公司附屬公司Holyrood Limited (「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 (「Gateway」) (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、違反公契及發展項目的滋擾而申索損害賠償。Gateway已經同意於二零零九年四月七日前提供有關申索的更詳盡清楚的詳情。其後，預料Holyrood可能需要尋求法庭容許修改其答辯。

Gateway及Holyrood亦已經於二零零九年三月十八日出席清單聆訊，而聆案官已經定下有關進行聆訊的時間表，經延期的聆訊定於二零零九年六月二十三日舉行。預料就目前而言，有關法律行動的審訊可能會在二零一零公曆年第二季度進行。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 (「Sun Crown」) (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、違反公契及發展項目的滋擾而申索損害賠償。Sun Crown已經同意於二零零九年四月七日前提供有關申索的更詳盡清楚的詳情。其後，預料Holyrood可能需要尋求法庭容許修改其答辯。



## 19. 或然負債 (續)

Sun Crown及Holyrood亦已經於二零零九年三月十八日出席清單聆訊，而聆案官已經定下有關進行聆訊的時間表，經延期的聆訊定於二零零九年六月二十三日舉行。預料就目前而言，有關法律行動的審訊可能會在二零一零公曆年第二季度進行。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。

- (f) 於二零零七年六月一日，Trillion Holdings Limited (「Trillion」) (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、違反公契及發展項目的滋擾而申索損害賠償。Trillion已經同意於二零零九年四月七日前提供有關申索的更詳盡清楚的詳情。其後，預料Holyrood可能需要尋求法庭容許修改其答辯。

Trillion及Holyrood亦已經於二零零九年三月十八日出席清單聆訊，而聆案官已經定下有關進行聆訊的時間表，經延期的聆訊定於二零零九年六月二十三日舉行。預料就目前而言，有關法律行動的審訊可能會在二零一零公曆年第二季度進行。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。

- (g) 於二零零九年一月二十二日，Woon Lee (HK) Company Limited (「Woon Lee」) 根據HCCT (高等法院建築及仲裁訴訟) 二零零九年第4號發出針對Holyrood的令狀，內容有關位於香港山頂道10至12號內地段第7878號的住宅發展項目之裝修成本的尚未支付結餘。Woon Lee向Holyrood申索總金額15,894,063港元連同其於二零零九年一月二十二日至判決日期期間內按每年8.192厘的利率計算的利息，其後則按判決利率計算，直至全數支付為止，以及定額訟費1,550港元。於二零零九年一月十二日，Woon Lee已經針對Holyrood登錄最後及非正審判決。於二零零九年二月二十五日，Holyrood發出傳票申請頒令將上述判決作廢，並提交誓詞及專家報告作為支持。現正處於交換誓詞及作訴階段。

## 19. 或然負債 (續)

- (h) 於二零零九年三月十二日，兩名個人Feng Jing女士(「Feng女士」)及Zhao Zhi Jun先生(「Zhao先生」)(彼等分別從本公司附屬公司World Modern International Limited(「World Modern」)購買山頂道項目第A1座8樓A室及8樓B室以及26號及27號停車位(「該等物業」)，其後撤銷彼等分別購買該等物業各有關單位的協議，其意是基於反對對該等物業的業權)根據香港高等法院傳票二零零九年第716號對World Modern提起法律程序。

於二零零九年三月十二日的傳訊令狀內稱，該項法律行動中的Feng女士及Zhao先生尋求：

- (a) 法庭宣告Feng女士及Zhao先生已經有效撤銷有關彼等分別買賣各有關單位及停車位的協議；
- (b) 損害賠償；
- (c) 分別償還金額12,252,072港元及12,747,928港元，其為購買價的總訂金及部分付款；及
- (d) 宣告Feng女士及Zhao先生各自就應收World Modern尚未支付款項(包括損害賠償、訟費及利息)而對有關物業擁有留置權。

簡言之，Feng女士及Zhao先生尋求償還本金額分別12,252,072港元及12,747,928港元(其為購買價的訂金及部分付款)，理據為彼等已經有效撤銷買賣該等物業的協議。

除上文所述申索的一般性質以及此項法律行動很可能是由物業價值下跌所引起，World Modern亦尋求反申索因Feng女士及Zhao先生違反彼等完成彼等購買該等物業的義務而導致的損害賠償。有關訴訟依然在進行中。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。

此外，於二零零八年六月三十日，本集團向銀行作出80,000,000港元(二零零八年十二月三十一日：無)之擔保，以作為授予喜紡之信貸融資之抵押。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零八年十二月三十一日止六個月

## 20. 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 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
待售物業	828,986	865,137
投資物業	151,000	215,600
銀行存款	21,271	24,984
租賃物業	-	160,228
	<u>1,001,257</u>	<u>1,265,949</u>

## 21. 關聯方交易／關連交易

(a) 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 十二月三十一日 千港元	二零零八年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>963,824</u>	<u>979,743</u>

(b) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註13。