

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

2009

截至二零零九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。於以前年度已經出售13個公寓單位。於截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團並無售出任何公寓。

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

於截至二零零九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5,400,000港元。

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，於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本集團並無產生任何收入。

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

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為497,000,000港元，而流動比率則為2.22。已抵押銀行存款約為21,000,000港元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,169,000,000港元，包括：(i)銀行透支及有抵押銀行貸款約1,019,000,000港元、(ii)應付附屬公司董事之款項約153,000港元及(iii)其他應付款項及應計費用約150,000,000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。

本集團之銀行貸款以投資物業、待售物業、租賃物業以及銀行存款約1,113,000,000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

於截至二零零九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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為140人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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47,000,000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，故本集團於綜合財務報表內只作出撥備約8,500,000港元。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零零九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

於二零零九年十二月三十一日，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	3.94%
		<hr/>	<hr/>
		26,035,000	4.88%
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	0.97%
	由受控法團持有（附註）	9,099,014	3.52%
		<hr/>	<hr/>
		11,599,014	4.49%
翁世華	實益擁有人	2,500,000	0.97%

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，於二零零九年十二月三十一日，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

於二零零九年十二月三十一日，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	50.14%

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	51.85%
翁德銘	實益擁有人	50,000,000	19.36%

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，於二零零九年十二月三十一日，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

本集團截至二零零九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，二零一零年三月二十五日

簡明綜合全面收益表

截至二零零九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	
		二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核及 經重列)
營業額		-	77,501
銷售成本		-	(37,151)
毛利		-	40,350
其他收入		6,043	8,410
行政開支		(25,651)	(24,342)
研究和開發開支		(6,307)	(5,930)
出售物業、廠房及設備之收益		-	100,420
衍生金融工具公平值變動產生之(虧損)收益	16	(8,100)	25,782
投資物業公平值變動產生之收益(虧損)	10	13,000	(64,600)
融資成本	5	(13,240)	(21,990)
除稅前(虧損)溢利		(34,255)	58,100
稅項(支出)抵減	6	(2,145)	10,659
本公司權益持有人應佔本期間(虧損)溢利	7	(36,400)	68,759
其他全面收益(開支)			
因換算境外經營業務而出現的匯兌差額		128	(2,116)
可供出售的投資之公平值虧損		(70)	(3,000)
本期間其他全面收益(開支)		58	(5,116)
本期間全面(開支)收益總額		(36,342)	63,643
每股(虧損)盈利	8		
基本		(6.82)港仙	12.91港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零零九年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	181,000	168,000
物業、廠房及設備	11	86,650	87,760
可供出售投資		9,430	9,500
收購物業、廠房及設備的訂金		921	1,510
已抵押銀行存款		21,225	21,178
		299,226	287,948
流動資產			
待售物業	12	846,161	846,161
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	13	35,004	38,060
銀行結餘及現金		23,754	49,947
		904,919	934,168
流動負債			
其他應付款項及應計費用		149,816	143,893
應付附屬公司董事之款項	14	153	11,300
銀行透支		55,055	21,812
有抵押銀行貸款—須於一年內償還之款額	15	118,832	118,332
衍生金融工具	16	83,700	75,600
		407,556	370,937
流動資產淨額		497,363	563,231
總資產減流動負債		796,589	851,179
股本及儲備			
股本	17	5,342	5,337
儲備		(89,933)	(53,637)
		(84,591)	(48,300)
非流動負債			
有抵押銀行貸款—須於一年後償還之款額	15	844,708	866,751
可轉換可贖回優先股	18	25,292	23,693
遞延稅項負債		11,180	9,035
		881,180	899,479
		796,589	851,179

簡明綜合權益變動表

截至二零零九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)
本年度溢利	-	-	-	-	-	-	30,349	30,349
其他全面開支的影響	-	-	-	-	(1,472)	(1,000)	-	(2,472)
於可轉換可贖回優先股 獲轉換時發行股份	10	231	(147)	-	-	-	-	94
於二零零九年六月三十日 及二零零九年七月一日 (經審核)	5,337	1,280	24,800	21,766	(4,560)	2,000	(98,923)	(48,300)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(36,400)	(36,400)
其他全面收益(開支) 的影響	-	-	-	-	128	(70)	-	58
於可轉換可贖回優先股 獲轉換時發行股份	5	125	(79)	-	-	-	-	51
於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核)	5,342	1,405	24,721	21,766	(4,432)	1,930	(135,323)	(84,591)
於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)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	68,759	68,759
其他全面開支的影響	-	-	-	-	(2,116)	(3,000)	-	(5,116)
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)

附註：

- (a) 資本儲備指於兩個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

截至二零零九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	
	二零零九年 千港元 (未經審核)	二零零八年 千港元 (未經審核)
經營業務(耗用)產生之現金淨額	(15,426)	98,673
投資業務		
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	176,376
已抵押銀行存款(增加)減少	(47)	3,713
其他投資活動	211	(2,508)
投資活動產生之現金淨額	164	177,581
融資活動		
已籌集之銀行貸款	-	100,435
償還銀行貸款	(21,543)	(226,950)
償還其他貸款	-	(65,563)
償還應付附屬公司董事款項	(11,147)	(59,839)
已付利息	(11,590)	(20,539)
融資活動耗用之現金淨額	(44,280)	(272,456)
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(59,542)	3,798
期初之現金及現金等值項目	28,135	8,313
外幣匯率變動影響	106	(2,111)
期終之現金及現金等值項目	(31,301)	10,000
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	23,754	64,659
銀行透支	(55,055)	(54,659)
	(31,301)	10,000

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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二零零九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新的及已修訂的準則、修訂及詮釋(「新的或已修訂的香港財務報告準則」)，其在本集團於二零零九年七月一日開始之會計年度生效。

採用該等新的或已修訂的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的或已修訂的準則、修訂或詮釋。

香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零零九年) ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁵
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類 ³
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 ²
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者有關香港財務報告準則 第7號比較披露資料的有限豁免 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂)	集團以現金結算以股份為基礎的付款交易 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第14號 (修訂)	預付最低資金要求 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第19號	終絕附有權益性工具的金融負債 ⁴

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

2. 主要會計政策(續)

- 1 修訂適用於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間
- 2 適用於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間
- 3 適用於二零一零年二月一日或以後開始的年度期間
- 4 適用於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間
- 5 適用於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間
- 6 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間

香港財務報告準則第9號「金融工具」引進有關金融工具分類和計量的新要求，並由二零一三年一月一日起生效(可提前應用)。該準則規定，屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍以內的所有確認的金融資產均須按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目的為集合合約現金流量的業務模式內所持有及(ii)合約現金流量僅為本金及尚未償還本金的利息付款的債項投資一般按攤餘成本計量。所有其他債項投資及權益性投資均按公平值計量。應用香港財務報告準則第9號可能影響到本集團金融工具的分類和計量。

此外，作為二零零九年發布的《改善香港財務報告準則》的一部分，對香港會計準則第17號「租賃」有關土地租賃的分類要求作出了修訂。該修訂於二零一零年一月一日生效(可提前應用)。香港會計準則第17號修訂前，承租人須將土地租賃歸類為經營租賃，在綜合財務狀況表內列為預付租賃款。修訂已經刪除有關要求。修訂後，土地的租賃將按照香港會計準則第17號的一般原則被歸類，即根據與租賃資產所有權相關的風險和報酬歸於出租人或承租人的程度釐定。應用對香港會計準則第17號的修訂並無影響到本集團土地租賃的分類和計量。

本公司董事(「董事」)預期，應用其餘新增及經修訂的準則、修訂或詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

3. 列報方式變動

本集團的租金收入乃產生自於截至二零零九年十二月三十一日止期間持有的待售物業，因此，於截至二零零九年十二月三十一日止期間的綜合收益表內列為其他收入。於截至二零零八年十二月三十一日止六個月內的有關租金收入約4,198,000港元已經相應重列。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料

本集團已採用於二零零九年七月一日起生效的香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定，經營分部應基於定期由主要經營決策者覆核的、關於本集團組成部分的內部報告進行識別，以便向各分部分配資源並評估其業績。相反，該準則的前身(香港會計準則第14號「分部報告」)則要求主體採用風險和回報法來識別兩種分部(業務分部和地區分部)，而主體「主要管理人員的內部財務報告制度」僅作為識別此類分部的起點。在過去，本集團的主要報告形式為業務分部。應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團對根據香港會計準則第14號所釐定的主要報告分部作出重新調整。採納香港財務報告準則第8號亦無改變計量分部損益的基準。

以下是回顧期間內按經營分部劃分的本集團收入和業績分析：

截至二零零九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	綜合 千港元
營業額			
外界銷售	-	-	-
業績			
分部業績	(3,585)	12,901	9,316
衍生金融工具公平值變動產生之虧損			(8,100)
未劃分公司收入			303
未劃分公司開支			(22,534)
融資成本			(13,240)
除稅前虧損			(34,255)
稅項費用			(2,145)
本期間虧損			(36,400)

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

截至二零零八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	77,462	–	39	77,501
業績				
分部業績	32,856	(64,797)	(753)	(32,694)
出售物業、廠房及設備之收益				100,420
衍生金融工具公平值變動				
產生之收益				25,782
未劃分公司收入				313
未劃分公司開支				(13,731)
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

於截至二零零九年及二零零八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)

截至二零零九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	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	2,301	4,650
— 無須於五年內悉數償還	7,893	15,294
可轉換可贖回優先股之利息(附註18)	1,650	1,451
其他貸款之利息	1,396	595
	<u>13,240</u>	<u>21,990</u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
期間香港利得稅	-	-
遞延稅項(支出)抵減	(2,145)	10,659
	<u>(2,145)</u>	<u>10,659</u>
本公司及其附屬公司應佔之稅項(支出)抵減	(2,145)	10,659

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

於上一期間內，由於估計利潤全數與承前稅務虧損互相抵消，故並無在上一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)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

6. 稅項 (續)

於二零零七年八月、二零零九年一月及二零一零年二月，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、二零零七／二零零八及二零零八／二零零九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至二零零五／二零零六課稅年度之承前稅務虧損總額約279,990,000港元。

本集團已經分別於二零零七年九月、二零零九年一月及二零一零年三月就從稅務局收到的評稅提交反對。於去年，稅務局已經同意無條件暫緩爭議中的稅項其中約178,432,000港元，並要求本集團支付稅項為數1,000,000港元。稅務局通知，有關個案已經提交局長決定，即是，視乎有關決定所採納的確實基準及計算，評估的利潤可能向上或向下調整。

本公司之董事認為，本集團有理據就任何有關決定提出上訴。此外，在現階段，由於資料不足，有關潛在稅項負債(如有)不易可靠地確定。因此，除於年度內支付的稅項為數1,000,000港元外，於兩個期間內並無提撥香港利得稅準備。

7. 本期間(虧損)溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期間(虧損)溢利已(扣除)計入下列各項：		
折舊	(1,813)	(2,202)
利息收入	303	313

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

8. 每股(虧損)盈利

歸屬於本公司權益持有人的每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
(虧損)盈利：		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之期間(虧損)盈利	<u>(36,400)</u>	<u>68,759</u>
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零零九年	二零零八年
股份數目：		
就計算每股基本(虧損)盈利而言之普通股加權平均數	<u>533,948,301</u>	<u>532,643,992</u>

截至二零零九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二零零九年十二月三十一日止六個月內之每股虧損。

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。

9. 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)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業

於二零零九年十二月三十一日，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。

於截至二零零九年十二月三十一日止六個月，投資物業公平值變動產生之收益約13,000,000港元(二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之虧損約64,600,000港元)已於簡明綜合全面收益表內確認。

11. 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1,813,000港元(二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日：2,202,000港元)。此外，本集團添置之物業、廠房及設備約92,000港元(二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日：2,821,000港元)。

12. 待售物業

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	846,161	846,161

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

13. 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(二零零九年六月三十日:120天)。於財務狀況表日對貿易應收款項進行之賬齡分析如下:

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
0至60天	-	-
61至120天	-	-
超過121天	15,735	23,685
	15,735	23,685

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。於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，根據本集團客戶的付款習慣，所有已逾期但並無減值的訂單貿易所提供服務的應收款項一般均可以收回。

14. 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。

15. 有抵押銀行借貸

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
按揭貸款	888,540	910,083
銀行貸款	75,000	75,000
	963,540	985,083
減: 列為流動負債須於一年內償還之款項	(118,832)	(118,332)
須於一年後償還之款項	844,708	866,751

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

於財務狀況表日，本集團之應付銀行借貸如下：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
一年內	118,832	118,332
一年後但兩年內	44,769	44,247
兩年後但三年內	121,544	45,150
三年後但四年內	39,167	118,420
四年後但五年內	87,821	89,449
五年後	551,407	569,485
	963,540	985,083

於二零零九年十二月三十一日，按揭貸款包括(i)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；(ii)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；(iii)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；(iv)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；(v)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；(vi)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；(vii)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；(viii)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；(ix)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；(x)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；及(xi)本金額為70,000,000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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

於截至二零零九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1.25厘至5.31厘 (二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日：2.29厘至6.875厘)。

所有銀行借貸均以本集團之待售物業之若干公寓及本集團所有投資物業及租賃物業向銀行作抵押。

16. 衍生金融工具

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
衍生金融工具—公平值	83,700	75,600

於以前年度，本集團向喜紡股份有限公司 (「喜紡」) 授出兩項期權，其乃有關以下利益：(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 Company Limited (「Banhart」) (其為本公司全資附屬公司，亦為上文(i)所述的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。

於二零零八年九月六日，喜紡行使有關期權。本公司與喜紡現正就將該等資產的利益轉讓給喜紡的時間進行商談。衍生工具已經按預期將於轉讓日期結算的金額予以確認，其乃參考相關租賃物業權益於二零零九年十二月三十一日的市場價格估計。於截至二零零九年十二月三十一日止期間內在損益中確認公平值虧損8,100,000港元 (二零零八年七月一日至二零零八年十二月三十一日：收益25,782,000港元)。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九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：			
於二零零八年七月一日、二零零九年六月三十日及 二零零九年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於二零零八年七月一日	0.01	532,643,992	5,327
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		960,000	10
於二零零九年六月三十日	0.01	533,603,992	5,337
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		520,000	5
於二零零九年十二月三十一日	0.01	534,123,992	5,342

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

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：		
於二零零八年七月一日、二零零九年六月三十日及 二零零九年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零零八年七月一日	259,763,430	2,597
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(960,000)	(10)
於二零零九年六月三十日	258,803,430	2,587
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(520,000)	(5)
於二零零九年十二月三十一日	258,283,430	2,582

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
於二零零八年七月一日	20,820	24,947	45,767
可轉換可贖回優先股獲轉換 年度扣除之利息	(94)	(147)	(241)
	2,967	–	2,967
於二零零九年六月三十日	23,693	24,800	48,493
可轉換可贖回優先股獲轉換 期間扣除之利息	(51)	(79)	(130)
	1,650	–	1,650
於二零零九年十二月三十一日	25,292	24,721	50,013

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九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：

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。

(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。

於二零零九年十二月三十一日及二零零九年六月三十日，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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九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) 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。

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

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九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)

(iv) 贖回 (續)

(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。

(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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

19. 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，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 (「Brightland」) 根據香港高等法院傳票二零零五年第1445號發出針對Banhart Limited (「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 (「Crowning Success」) (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Brightland負責。於二零零八年九月二十九日，本集團根據法令支付12,000,000港元作為抵押按金。於二零零九年四月四日，法院領令本公司退還尚未退還訂金858,000港元予Brightland加利息，並向Brightland支付損害賠償為數4,740,000港元加利息。於二零零九年四月三十日，本公司提交上訴通知書。於二零一零年三月十七日，上訴法庭駁回有關上訴。預料就目前而言，損害賠償及申索的最高金額將不會超過8,500,000港元。於二零零九年十二月三十一日，尚未退還訂金858,000港元已經包括在其他應付款項，而損害賠償分別4,740,000港元及3,760,000港元已經由已付抵押按金直接記入去年及本期間的綜合全面收益表借方。本集團現正尋求法律意見，並考慮就上訴法庭的決定提出上訴。

- (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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

19. 或然負債 (續)

- (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 (有關總額為數不少於5,048,000港元)，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及Holyrood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。法庭亦已經指示有關各方嘗試調解。有關各方現正協議委任調解員。
- (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 (有關總額為數不少於5,154,000港元)，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及Holyrood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。法庭亦已經指示有關各方嘗試調解。有關各方現正協議委任調解員。
- (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 (有關總額為數不少於4,085,000港元)，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及Holyrood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。法庭亦已經指示有關各方嘗試調解。有關各方現正協議委任調解員。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

19. 或然負債 (續)

- (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。於二零零九年二月十二日，Woon Lee已經針對Holyrood登錄最後及正審判決。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以支持抗辯。審訊已經定於二零一零年六月七日至二零一零年六月十四日期間進行聆訊。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。
- (h) 於二零零九年六月十二日，Woon Lee Construction Company Limited根據仲裁針對Holyrood提交申索陳述書，內容有關位於香港山頂道10至12號內地段第7878號的住宅發展項目的建造成本的尚未支付結餘，向Holyrood申索總金額8,621,383港元連同利息，以及定額訟費。於二零一零年三月三日，Holyrood提交專家報告以支持抗辯。審訊已經定於二零一零年四月十二日至二零一零年四月十六日期間進行聆訊。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。

根據本集團所取得的法律意見，除上文(b)所述的損害賠償8,500,000港元外，董事會認為，上述其餘申索缺乏充分理據，而有關法律訴訟將不會對本集團的綜合財務報表構成重大不利影響。因此，認為無須計提進一步準備。

20. 抵押資產

於財務狀況表日，本集團抵押下列資產以取得授予本集團之信貸融資：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
待售物業	828,986	828,986
投資物業	181,000	168,000
租賃物業	81,643	82,959
銀行存款	21,225	21,178
	<u>1,112,854</u>	<u>1,101,123</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零零九年十二月三十一日止六個月

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：

	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>1,024,275</u>	<u>1,027,190</u>

(b) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註14。