

# 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

# 2010

# 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
綜合全面收益表	20
綜合財務狀況表	21
綜合權益變動表	23
綜合現金流量表	24
綜合財務報表附註	25
財務摘要	86
物業權益一覽表	87

## 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

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

Appleby Management (Bermuda) 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13個公寓單位。於本年度內，本集團售出2個公寓單位及2個停車位，有關價格約為172,000,000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，此部分之營業額僅約為2,000,000港元。

### 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

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為357,000,000港元，而流動比率則為1.76。本集團抵押銀行存款、銀行結餘及現金約為38,000,000港元。

於二零一零年六月三十日，本集團之未償還負債約1,080,000,000港元，包括：(i)有抵押銀行借款及銀行透支約897,000,000港元、(ii)應付附屬公司董事之款項約10,000,000港元、(iii)應付稅項約43,000,000港元、(iv)訴訟準備約28,000,000港元及(v)其他應付款項及應付匯票約102,000,000港元。銀行借貸以浮動利率計算利息。

# 主席報告書（續）

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。

本集團之銀行貸款以投資物業、租賃物業、銀行存款及待售物業約1,059,000,000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

於截至二零一零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。

於二零一零年六月三十日，本集團並無重大投資。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團僱用之僱員總人數為122人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

## 或然負債

於二零一零年六月三十日，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54,000,000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28,000,000港元。

## 股息

本公司董事建議不派發末期股息（二零零九年：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

二零一零年十月二十五日

# 董事履歷

## 執行董事

羅晃先生，現年八十五歲，於一九九四年加入本集團。彼於紡織業積逾二十五年經驗及於物業發展方面積逾十年經驗。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，現年三十二歲，於二零零四年加入本集團。彼在電子業擁有超過八年之管理及生產經驗。

## 非執行董事

翁世華先生，現年三十五歲，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，現年七十三歲，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，現年四十九歲，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二十年經驗。

郭偉志先生，現年三十三歲，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。於截至二零一零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，董事已確認於截至二零一零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。

於截至二零一零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
<b>執行董事</b>	
羅晃	3/4
陳德光	3/4
<b>非執行董事</b>	
翁世華	2/4
<b>獨立非執行董事</b>	
朱培慶	2/4
呂蒂芬	2/4
郭偉志	3/4

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。

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。

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

截至二零一零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820,000港元及290,000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。

於截至二零一零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
<b>非執行董事</b>	
翁世華	2/2
<b>獨立非執行董事</b>	
朱培慶	2/2
呂蒂芬	2/2
郭偉志	2/2

於截至二零一零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二零零九年六月三十日止年度之年報以及本公司截至二零零九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制度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。

於回顧財政年度內，董事會已透過審核委員會檢討營運及財務報告、預算案及業務計劃，以確保有關制度為有效及充分。

# 董事會報告書

董事會謹提呈本集團截至二零一零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。本公司附屬公司之主要業務載於綜合財務報表附註35。於回顧年度內，本集團的主要業務並無重大變動。

## 業績

本集團之業績載於第20頁之綜合全面收益表內。

## 投資物業

本集團之投資物業於二零一零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30,000,000港元已直接記入綜合全面收益表貸方。有關詳情載於綜合財務報表附註14。

## 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15。

## 本公司可供分配儲備

於二零一零年六月三十日，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，羅晃先生及郭偉志先生退任，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。

# 董事會報告書 (續)

## 董事於股份及相關股份之權益

於二零二零年六月三十日，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發行人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 普通股之百分比
陳德光	實益擁有人	5,000,000	0.93%
	由受控法團持有(附註)	21,035,000	3.92%
		26,035,000	4.85%
翁世華	實益擁有人	5,000,000	0.93%

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	0.98%
	由受控法團持有(附註)	9,099,014	3.56%
		11,599,014	4.54%
翁世華	實益擁有人	2,500,000	0.98%

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，於二零一零年六月三十日，本公司董事或最高行政人員或彼等之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

於二零一零年六月三十日，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	49.86%

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	實益擁有人	133,907,508	52.46%
翁德銘	實益擁有人	50,000,000	19.59%

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，於二零一零年六月三十日，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

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33。

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。於提前償還部分貸款後，於二零一零年四月，有關貸款之條款已經修訂為201個月之最多260,000,000港元之融資。

## 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33。

## 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。

## 公眾持股量

於截至二零一零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。

## 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

二零一零年十月二十五日

# 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85頁的Paladin Limited (「貴公司」) 及其附屬公司 (統稱為「貴集團」) 的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一零年六月三十日的綜合財務狀況表及截至該日止年度的綜合全面收益表、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）

審核涉及執程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 貴集團於二零一零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。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一零年十月二十五日

# 綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
營業額	7	173,567	77,501
銷售成本		(71,598)	(36,151)
毛利		101,969	41,350
其他收入		13,858	13,972
行政開支		(56,796)	(42,839)
研究和開發開支		(12,146)	(12,076)
投資物業公平值變動產生之收益(虧損)	14	30,000	(47,600)
衍生金融工具公平值變動產生之(虧損)收益	26	(15,660)	10,100
出售物業、廠房及設備的收益		-	100,420
訴訟準備	30(b)及(g)	(8,622)	(4,740)
融資成本	9	(26,305)	(34,947)
除稅前溢利		26,298	23,640
稅項(支出)抵減	10	(48,350)	6,709
本年度(虧損)溢利	11	(22,052)	30,349
其他全面收益			
折算境外經營報表產生的匯兌差額		643	(1,472)
可供出售投資的公平值虧損		-	(1,000)
本年度其他全面收益(開支)		643	(2,472)
本年度全面(開支)收益總額		(21,409)	27,877
每股(虧損)盈利	13		
基本		(4.12)港仙	5.70港仙
攤薄		(4.12)港仙	4.20港仙

# 綜合財務狀況表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
投資物業	14	<b>198,000</b>	168,000
物業、廠房及設備	15	<b>84,987</b>	87,760
可供出售投資	16	<b>9,500</b>	9,500
收購物業、廠房及設備的訂金		<b>834</b>	1,510
已抵押銀行存款	17	<b>21,232</b>	21,178
		<b>314,553</b>	287,948
<b>流動資產</b>			
待售物業	18	<b>776,281</b>	846,161
貿易應收款項、訂金及預付款項	19	<b>34,516</b>	38,060
銀行結餘及現金	20	<b>17,113</b>	49,947
		<b>827,910</b>	934,168
<b>流動負債</b>			
應付匯票	21	<b>1,718</b>	–
其他應付款項及應計費用	22	<b>100,010</b>	143,893
應付附屬公司董事之款項	23	<b>9,516</b>	11,300
訴訟準備	30(g)及(h)	<b>28,274</b>	–
應付稅項		<b>43,400</b>	–
銀行透支	24	<b>54,898</b>	21,812
有抵押銀行借款—須於一年內償還之款額	25	<b>141,924</b>	118,332
衍生金融工具	26	<b>91,260</b>	75,600
		<b>471,000</b>	370,937
<b>流動資產淨額</b>		<b>356,910</b>	563,231
		<b>671,463</b>	851,179

# 綜合財務狀況表 (續)

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
資金及儲備			
股本	27	5,372	5,337
儲備		(74,738)	(53,637)
		<u>(69,366)</u>	<u>(48,300)</u>
非流動負債			
有抵押銀行借款—須於一年後償還之款額	25	700,103	866,751
可轉換可贖回優先股	28	26,741	23,693
遞延稅項負債	29	13,985	9,035
		<u>740,829</u>	<u>899,479</u>
		<u><b>671,463</b></u>	<u>851,179</u>

第20頁至第85頁之綜合財務報表於二零一零年十月二十五日獲董事會批准及授權刊發，並由下列董事代表簽署：

羅晃  
主席

陳德光  
董事

# 綜合權益變動表

截至二零一零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	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	總額 千港元
於二零零八年七月一日	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
本年度其他全面開支	-	-	-	-	(1,472)	(1,000)	-	(2,472)
本年度全面收益總額	-	-	-	-	(1,472)	(1,000)	30,349	27,877
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	5,337	1,280	24,800	21,766	(4,560)	2,000	(98,923)	(48,300)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(22,052)	(22,052)
本年度其他全面收益	-	-	-	-	643	-	-	643
本年度全面開支總額	-	-	-	-	643	-	(22,052)	(21,409)
於可轉換可贖回優先股獲 轉換時發行股份	35	846	(538)	-	-	-	-	343
於二零一零年六月三十日	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(120,975)	(69,366)

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。

# 綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止年度

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>經營業務</b>		
除稅前溢利	26,298	23,640
就以下項目作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	3,623	3,620
融資成本	26,305	34,947
利息收入	(1,217)	(534)
投資物業公平值變動產生之(收益)虧損	(30,000)	47,600
衍生金融工具公平值變動產生之虧損(收益)	15,660	(10,100)
出售物業、廠房及設備的收益	-	(100,420)
訴訟準備	8,622	4,740
未計營運資金變動前經營現金流量	49,291	3,493
待售物業減少	69,880	36,152
貿易應收款項、訂金及預付款項減少	625	53,483
應付匯票增加	1,718	-
其他應付款項及應計費用(減少)增加	(20,687)	8,732
來自經營活動的現金	100,827	101,860
已付所得稅	-	(1,490)
<b>經營業務產生之現金淨額</b>	<b>100,827</b>	<b>100,370</b>
<b>投資業務</b>		
已收利息	1,217	534
購買物業、廠房及設備	(167)	(5,397)
處置物業、廠房及設備的所得款項	-	176,430
已抵押銀行存款(增加)減少	(54)	3,806
<b>投資業務產生之現金淨額</b>	<b>996</b>	<b>175,373</b>
<b>融資活動</b>		
已付利息	(22,914)	(31,980)
已籌集之銀行貸款	-	145,000
償還銀行貸款	(143,056)	(246,218)
償還其他貸款	-	(65,563)
償還附屬公司董事	(1,784)	(56,987)
<b>融資活動耗用之現金淨額</b>	<b>(167,754)</b>	<b>(255,748)</b>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(65,931)	19,995
年初之現金及現金等值項目	28,135	8,313
匯率變動的影響	11	(173)
年終之現金及現金等值項目	(37,785)	28,135
<b>現金及現金等值項目結餘分析</b>		
銀行結餘及現金	17,113	49,947
銀行透支	(54,898)	(21,812)
	(37,785)	28,135

# 綜合財務報表附註

截至二零一零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。

綜合財務報表以港元列值，港元亦為本公司之功能貨幣。

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，以及紗線及銅的訂單貿易。

## 2. 綜合財務報表之編製基準

於編製綜合財務報表時，有鑑於本集團於二零一零年六月三十日之負債淨額為數約69,366,000港元及於綜合財務報表附註30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。

考慮到於二零一零年六月三十日可供動用而未動用的銀行信貸融資94,944,000港元（二零零九年：233,994,000港元）及出售已發展物業的估計所得款項，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)

截至二零一零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」)

在本年度內，本集團採用了以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的新的及已修訂的準則、修訂及詮釋(「新的及已修訂的香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂)	於二零零八年發出的「改善香港財務報告準則」
香港財務報告準則(修訂)	於二零零九年發出的「改善香港財務報告準則」，內容有關修訂香港財務報告準則第2號、香港會計準則第38號、香港會計準則第39號第80段、香港(國際財務報告詮釋委員會*)—詮釋第9號及香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第16號
香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)	財務報表的列報
香港會計準則第23號(二零零七年修訂版)	借款費用
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及單獨財務報表
香港會計準則第32號及	可沽金融工具及清盤時的義務
香港會計準則第1號(修訂)	
香港會計準則第39號(修訂)	合資格套期項目
香港財務報告準則第1號及	對附屬公司、共同控制實體或聯營公司投資的成本
香港會計準則第27號(修訂)	歸屬條件和註銷
香港財務報告準則第2號(修訂)	企業合併
香港財務報告準則第3號(經修訂)	改善有關金融工具的披露
香港財務報告準則第7號(修訂)	經營分部
香港財務報告準則第8號	嵌入衍生工具
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)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	有關興建房地產的協議
—詮釋第15號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	對境外業務淨投資的套期
—詮釋第16號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	向擁有人分派非現金資產
—詮釋第17號	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	從客戶轉移資產
—詮釋第18號	

\* 國際財務報告詮釋委員會指國際財務報告詮釋委員會。

本集團根據未來適用法將香港財務報告準則第3號(經修訂)「企業合併」應用於收購日期為二零零九年七月一日或以後的企業合併。本集團亦根據未來適用法對在二零零九年七月一日或以後日期開始的期間採用香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及單獨財務報表」內有關取得控制權後附屬公司所有者權益的變動以及喪失對附屬公司的控制權的會計處理的要求。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零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)

由於在本年度內並無香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)適用的交易，因此，應用香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)以及因此而對其他香港財務報告準則所作出的修訂對本集團於本會計期間及上一會計期間的綜合財務報表並無影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)及香港會計準則第27號(經修訂)以及因此而對其他香港財務報告準則所作出的修訂適用的未來交易可能影響到本集團於未來期間的業績。

除下文所述者外，採納其他新的及已修訂的香港財務報告準則對本集團本會計期間或上一會計期間的綜合財務報表無重大影響。

### 對列報和披露構成影響的新的及已修訂的香港財務報告準則

香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)「財務報表的列報」

香港會計準則第1號(二零零七年修訂版)修訂了若干術語(包括修訂綜合財務報表標題)並對綜合財務報表格式和內容作了變更。

香港財務報告準則第8號「經營分部」

於本年度內，本集團已採用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本集團主要經營決策者覆核的內部報告進行識別。香港財務報告準則第8號代替香港會計準則第14號「分部報告」，其要求主體識別兩種分部(業務分部和地區分部)。採用香港財務報告準則第8號並無導致本集團重新認定報告分部(有關詳情參見附註8)。

改善有關金融工具的披露(對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」的修訂)

修訂後的香港財務報告準則第7號擴大了有關按公平值計量的金融工具的公平值計量的披露要求。根據修訂提供的過渡性規定，本集團不對新的披露事項提供比較信息。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零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)

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新的及已修訂之香港財務報告準則。

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) <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	改善香港財務報告準則(二零一零年) <sup>2</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號(修訂)	供股的分類 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採納者的額外豁免 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第1號(修訂)	首次採用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 <sup>5</sup>
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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>7</sup>
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 <sup>6</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以權益性工具終絕金融負債 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 修訂適用於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 修訂適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(視何者適用而定)或以後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零一零年一月一日或以後開始的年度期間。

<sup>4</sup> 適用於二零一零年二月一日或以後開始的年度期間。

<sup>5</sup> 適用於二零一零年七月一日或以後開始的年度期間。

<sup>6</sup> 適用於二零一一年一月一日或以後開始的年度期間。

<sup>7</sup> 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」引入有關金融工具分類和計量的新要求，其將會由本集團於二零一三年七月一日開始的年度報告期間起生效，並允許提前應用。準則要求屬香港會計準則第39號「金融工具：確認和計量」範圍內的所有已確認金融資產按攤餘成本或公平值計量。特別是，(i)目標為集合合約現金流量的業務模式中所持有及(ii)合約現金流量均為本金及尚未償還本金的利息付款的債務投資，一般按攤餘成本計量。所有其他債務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資產的分類和計量。

本公司董事預期，應用其他新的及已修訂之香港財務報告準則對綜合財務報表無重大影響。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 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)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)計入綜合全面收益表內。

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貨品及物業、租金收入及所提供服務(扣除折扣及銷售相關稅項)應收取之款項。

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。

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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 收入確認 (續)

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初始確認時賬面淨值之利率。

### 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。

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當期計入損益。

### 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當期計入損益。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 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財務狀況表上確認。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。

### 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)。

### 實際利率法

實際利率法是計算金融資產攤餘成本以及在相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率是指將金融資產在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金收款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。

債項工具的利息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，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)。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 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

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。

於報告期末，以公平值計量可供出售的金融資產。公平值變動在其他全面收益中確認，並在投資重估儲備內累計，直至金融資產出售或釐定為減值為止，屆時，先前在投資重估儲備中累計的累積損益會被重分類至損益(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

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，乃於報告期末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

在每一報告期末評估金融資產(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。

對於被歸類為可供出售的權益投資，投資的公平值明顯或持續地低於其成本被視為減值的客觀證據。

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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融資產減值 (續)

對於若干種類的金融資產，例如貿易應收款項，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。

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，則會與備抵賬撤銷。以前撤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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 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。

本集團的金融負債一般分類為其他金融負債。

#### 實際利率法

實際利率法是計算金融負債攤餘成本以及在相關期間內分配利息開支的一種方法。實際利率是指將金融負債在預計存續期或更短期間內(如適當)的估計未來現金付款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易費用以及其他溢價或折價)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。

利息費用按實際利率法確認。

#### 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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 金融負債及權益 (續)

#### 可轉換可贖回優先股 (續)

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。

#### 其他金融負債

其他金融負債(包括應付匯票、其他應付款項、應付附屬公司董事款項、銀行透支、銀行借貸及其他貸款)其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

#### 衍生金融工具

衍生工具初始於衍生工具合約日期按公平值確認，其後則按其在每一報告期末的公平值重新計量。因此而出現的損益即刻在損益中確認。

#### 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)。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 金融工具 (續)

#### 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在其他全面收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。

#### 有形資產的減值虧損

在每一報告期末，本集團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。如果存在任何此類跡象，則會對資產的可收回金額作出估計，以確定減值虧損的程度(如有)。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。

#### 借款費用

可直接歸屬於符合條件的資產(指需要經過相當長時間才能達到可使用或可銷售狀態的資產)的購置、建造或生產的借款費用，直至該資產實質上已達到可使用或可銷售狀態之前均計入該資產的成本。專項借款在發生符合條件的資產的支出之前用作暫時性投資而取得的投資收益，應從符合資本化條件的借款費用中扣除。

所有其他借款費用應在其發生的當期計入損益。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 研究和開發支出

研究活動的支出在其發生的當期確認為費用。

當且僅當以下所有各項得到證明時，開發(或內部項目的開發階段)產生的內部無形資產應予確認：

- 完成該無形資產以使其能使用或出售，在技術上可行；
- 有完成該無形資產並使用或出售它的意圖；
- 有能力使用或出售該無形資產；
- 該無形資產如何產生很可能的未來經濟利益；
- 有足夠的技術、財務資源及其他資源支援，以完成該無形資產的開發，並使用或出售該無形資產；以及
- 歸屬於該無形資產開發階段的支出能夠可靠地計量。

內部產生的無形資產的初始確認金額是自無形資產首次滿足上述確認標準後所發生的支出的總額。如果開發支出不能確認為內部產生的無形資產，開發支出應在其發生的當期計入損益。

在初始確認之後，內部產生的無形資產應按與單獨取得的無形資產相同的基礎，以成本減去累計攤銷額和累計減值虧損後的餘額列示。

### 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。在每一報告期末，以外幣列值之貨幣項目乃按當天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。

結算貨幣項目及再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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策(續)

### 外幣(續)

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報告期末之現行匯率換算為本集團之呈報貨幣(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。所產生的匯兌差額(如有)均計入其他全面收益並累積計入權益(換算儲備)。

### 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，故有別於綜合全面收益表所報溢利。本集團本期稅項之負債使用於報告期末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，並使用財務狀況表負債法將其入賬。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。

對於與附屬公司之投資相關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。僅當很可能取得足夠的應納稅利潤以抵扣此類投資和權益相關的可抵扣暫時性差異，並且暫時性差異在可預見的未來將轉回時，才確認該可抵扣暫時性差異所產生的遞延稅項資產。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 4. 主要會計政策 (續)

### 稅項 (續)

遞延稅項資產之賬面值在每一報告期末進行檢討，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。

遞延稅項資產和負債，以報告期末已執行或實質上已執行的稅率(和稅法)為基礎，按預期清償該負債或實現該資產當期的稅率計量。遞延稅項負債和資產的計量，應反映本集團在報告期末預期收回或清償其資產和負債賬面金額的方式所導致的納稅後果。遞延稅項應計入當期損益中，除非其與計入其他全面收益或直接計入權益的項目相關(在這種情況下遞延稅項也分別計入其他全面收益或直接計入權益)。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全面收益表中確認。

### 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，惟根據公平值模式分類為投資物業及作為投資物業入賬者除外。

### 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)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 5. 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、銀行透支及有抵押銀行借款，分別見附註23、24及25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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具

### 金融工具分類

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>金融資產</b>		
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	33,864	37,528
— 已抵押銀行存款	21,232	21,178
— 銀行結餘及現金	17,113	49,947
	<u>72,209</u>	<u>108,653</u>
可供出售金融資產		
— 可供出售投資	9,500	9,500
	<u>9,500</u>	<u>9,500</u>
<b>金融負債</b>		
按攤餘成本		
— 應付匯票	1,718	—
— 其他應付款項	15,036	14,523
— 應付附屬公司董事之款項	9,516	11,300
— 銀行透支	54,898	21,812
— 銀行借款	842,027	985,083
— 可轉換可贖回優先股	26,741	23,693
	<u>949,936</u>	<u>1,056,411</u>
透過損益以公平值列賬		
— 衍生金融工具	91,260	75,600
	<u>91,260</u>	<u>75,600</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具 (續)

### 財務風險管理目標及政策

本集團之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、應付匯票、其他應付款項、應付附屬公司董事之款項、銀行透支、有抵押銀行借款、衍生金融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。

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>資產</b>		
美元	<b>12,206</b>	23,850
<b>負債</b>		
美元	<b>1,718</b>	-

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，因此並無編製美元敏感度分析。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 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

本集團因浮動利率銀行透支及有抵押銀行借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及25)。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。

本集團因固定利率已抵押銀行存款而面對公平值利率風險。本公司董事認為,由於利率會每三個月重新定價,因此,本集團因固定利率已抵押銀行存款而面對的公平值利率風險不大。

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。因此並無列報短期銀行存款的敏感度分析。

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」)及港元最優惠利率的波動,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報告期末之浮動利率銀行透支及有抵押銀行借款所面對之利率風險,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。分析亦假設於報告期末尚未償還的款項在整個年度內均尚未償還。在內部向主要管理人員報告利率風險時採用50個基點(二零零九年:50個基點)的增減,其為管理層對利率合理可能變動的評估。

倘若浮動利率銀行透支及有抵押銀行借款的利率增加/減少50個基點(二零零九年:50個基點),所有其他變項均保持不變,則截至二零一零年六月三十日止年度的虧損會增加/減少約3,745,000港元(二零零九年:溢利會減少/增加約4,204,000港元)。此乃主要由於本集團因其浮動利率銀行透支及有抵押銀行借款而面對利率風險所致。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 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

本集團之可供出售的投資及衍生金融工具使本集團須面對其他價格風險。有關可供出售的投資及衍生金融工具的詳情，分別載於附註16及26。

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。

#### 敏感度分析

以下敏感度分析乃根據於報告期末的其他價格風險而釐定。在內部向主要管理人員報告其他價格風險敞口時採用5% (二零零九年：5%) 的增減，其為管理層對價格合理可能變動的評估。

#### (i) 可供出售的投資的價格風險

倘若可供出售的債項投資的價格上升／下跌5% (二零零九年：5%)，則截至二零一零年六月三十日止年度的投資重估儲備會因可供出售的投資公平值變動而增加／減少475,000港元 (二零零九年：增加／減少475,000港元)。

#### (ii) 衍生金融工具的價格風險

倘若相關租賃物業權益的市場價格上升／下跌5%，而其他輸入保持不變，則截至二零一零年六月三十日止年度的虧損會因衍生工具的公平值變動而增加／減少4,563,000港元 (二零零九年：年度溢利會減少／增加3,780,000港元)。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具(續)

### 財務風險管理目標及政策(續)

#### 信貸風險

倘訂約方於報告期末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財務狀況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，本集團於各報告期末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。

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12,041,000港元(二零零九年：23,685,000港元)乃來自少數客戶。為儘量降低信貸風險，本集團管理層已經檢討各個別貿易應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額確認足夠的減值虧損。就此而言，本公司董事認為，本集團的信貸風險已大為減少。

賬面值約9,500,000港元(二零零九年：9,500,000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，考慮到債權證發行人財務背景強大，管理層相信風險不大。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具 (續)

### 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 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，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。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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具 (續)

### 財務風險管理目標及政策 (續)

#### 流動資金風險 (續)

#### 流動性及利率風險表

	加權 平均利率	少於 3個月 按 要求 千港元	3個月至 1年 千港元	1至2年 千港元	2至5年 千港元	超過5年 千港元	未折現 現金 流量合計 千港元	賬面值 合計 千港元
於二零一零年六月三十日								
非衍生金融負債								
應付匯票	不適用	-	1,718	-	-	-	1,718	1,718
其他應付款項	不適用	15,036	-	-	-	-	15,036	15,036
應付附屬公司董事之款項	不適用	9,516	-	-	-	-	9,516	9,516
銀行透支	5.25%	54,898	-	-	-	-	54,898	54,898
有抵押銀行借款	4.56%	75,013	27,864	75,695	80,758	266,279	993,962	842,027
可轉換可贖回優先股	不適用	-	-	-	-	63,819	63,819	26,741
		<u>154,463</u>	<u>29,582</u>	<u>75,695</u>	<u>80,758</u>	<u>266,279</u>	<u>532,172</u>	<u>1,138,949</u>
衍生金融工具	不適用	<u>91,260</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>91,260</u>	<u>91,260</u>
於二零零九年六月三十日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	不適用	14,523	-	-	-	-	14,523	14,523
應付附屬公司董事之款項	不適用	11,300	-	-	-	-	11,300	11,300
銀行透支	5.38%	21,812	-	-	-	-	21,812	21,812
有抵押銀行借款	4.36%	10,099	20,199	128,984	156,414	268,760	1,199,520	985,083
可轉換可贖回優先股	不適用	-	-	-	-	64,701	64,701	23,693
		<u>57,734</u>	<u>20,199</u>	<u>128,984</u>	<u>156,414</u>	<u>268,760</u>	<u>679,765</u>	<u>1,311,856</u>
衍生金融工具	不適用	<u>75,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,600</u>	<u>75,600</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零二零年六月三十日止年度

## 6. 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：

- 會所債券及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(不包括衍生金融工具)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
- 衍生金融工具的公平值參考相關租賃物業的市場價格估計。有關詳情載於附註26。

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。

在綜合財務狀況表中確認的公平值計量

下表對在初始確認後以公平值計量並根據公平值的可觀察程度分為第1至第3層次的金融工具進行了分析：

- 第1層公平值計量是指由活躍市場上相同資產或負債的標價(不做任何調整)得出的公平值計量。
- 第2層公平值計量是指由除第1層次所含標價之外的、可直接(即價格)或間接(即由價格得出)觀察的與資產或負債相關的輸入數據得出的公平值計量。
- 第3層公平值計量是指由包含以不可觀察市場數據為依據的與資產或負債相關的輸入變量(不可觀察輸入變量)的估價技術得出的公平值計量。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 6. 金融工具(續)

公平值(續)

在綜合財務狀況表中確認的公平值計量(續)

	二零一零年六月三十日		
	第1層 千港元	第2層 千港元	合計 千港元
可供出售金融資產			
會所債券	9,500	—	9,500
透過損益以公平值列賬的金融負債			
衍生金融工具	—	91,260	91,260

本年度沒有在第1層和第2層之間發生轉移。

## 7. 營業額

營業額指年內銷售物業及提供服務而已收及應收之總額。本集團營業額分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
出售待售物業	171,800	77,462
來自商品訂單貿易的服務收入	1,767	39
	<u>173,567</u>	<u>77,501</u>

## 8. 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號是一項有關披露的準則，規定經營分部應基於定期由主要經營決策者（「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。

根據香港財務報告準則第8號，報告的分部資料應基於定期由董事會主席覆核的內部管理報告資料。董事會主席以經營溢利計量評估分部損益。

本集團遵循香港財務報告準則第8號的經營及報告分部如下：(a)物業發展；(b)物業投資；及(c)商品訂單貿易。採用香港財務報告準則第8號並無導致重新認定或更改本集團報告經營分部的分部業績、資產及負債的計量。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 8. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績

以下是按報告經營分部劃分的本集團收入和業績分析：

截至二零一零年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	商品 訂單貿易 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
外界銷售	<b>171,800</b>	–	<b>1,767</b>	–	<b>173,567</b>
分部業績	<b>101,920</b>	<b>29,184</b>	<b>49</b>	–	<b>131,153</b>
其他收入					<b>13,858</b>
衍生金融工具公平值 變動產生之虧損					<b>(15,660)</b>
訴訟準備					<b>(8,622)</b>
研究和開發開支					<b>(12,146)</b>
未劃分公司開支					<b>(55,980)</b>
融資成本					<b>(26,305)</b>
除稅前溢利					<b>26,298</b>

報告分部採用的會計政策與附註3中所述的本集團會計政策相同。分部業績反映了在未分攤衍生金融工具公平值變動產生之虧損、訴訟準備、研究和開發開支、公司收入及開支、融資成本和稅項之前，各分部發生的業績。向董事會主席(本集團的主要經營決策者)報告時採用此方法，以使用於資源分配和分部表現評估。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 8. 分部資料 (續)

### 分部收入及業績 (續)

截至二零零九年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	商品 訂單貿易 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
營業額					
外界銷售	77,462	–	39	–	77,501
分部業績	33,220	(47,994)	(753)	–	(15,527)
其他收入					534
衍生金融工具公平值 變動產生之收益					10,100
出售物業、廠房及 設備的收益					100,420
訴訟準備					(4,740)
研究和開發開支					(12,076)
未劃分公司開支					(20,124)
融資成本					(34,947)
除稅前溢利					23,640

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 分部資產和負債

以下是按報告經營分部劃分的本集團資產和負債分析：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>分部資產</b>		
物業發展	859,529	933,077
物業投資	198,339	168,497
商品訂單貿易	12,041	23,685
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	1,069,909	1,125,259
可供出售投資	9,500	9,500
已抵押銀行存款	21,232	21,178
銀行結餘及現金	17,113	49,947
未分配	24,709	16,232
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	<b>1,142,463</b>	1,222,116
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>分部負債</b>		
物業發展	132,450	133,170
物業投資	5,174	1,834
商品訂單貿易	2,824	1,104
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	140,448	136,108
銀行透支	54,898	21,812
有抵押銀行借款	842,027	985,083
衍生金融工具	91,260	75,600
應付稅項	43,400	—
未分配	39,796	51,813
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	<b>1,211,829</b>	1,270,416
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 8. 分部資料 (續)

### 分部資產和負債 (續)

為了監督分部表現以及在分部間分配資源：

- 所有資產均分攤至報告分部，惟可供出售投資、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金以及報告分部所共用的資產除外。
- 所有負債均分攤至報告分部，惟遞延稅項負債、有抵押銀行借款、衍生金融工具以及報告分部共同承擔的負債除外。

### 其他分部信息

截至二零一零年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	商品 訂單貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
包括在分部資產或分部 業績計量的金額：					
資本增加	843	-	-	-	843
折舊	3,088	110	-	425	3,623

截至二零零九年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 千港元	商品 訂單貿易 千港元	未分配 千港元	綜合 千港元
包括在分部資產或分部 業績計量的金額：					
資本增加	4	-	-	3,883	3,887
折舊	3,290	110	-	220	3,620

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 8. 分部資料(續)

### 其他實體整體信息

本集團在香港及中華人民共和國(「中國」)運營。

按顧客地區劃分的本集團源自外部顧客的收入及按資產地區劃分的非流動資產詳情如下：

	二零一零年	
	外部顧客收入 千港元	非流動資產 千港元
香港(居住國)	171,800	283,821
中國	1,767	-
	<u>173,567</u>	<u>283,821</u>

附註：非流動資產，不包括可供出售投資及已抵押銀行存款。

### 主要顧客信息

有關年度內佔本集團總銷售額超過10%的顧客收入如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
顧客甲 <sup>1</sup>	171,800	-
顧客乙 <sup>1</sup>	-	77,472
	<u>171,800</u>	<u>77,472</u>

<sup>1</sup> 收入來自物業發展。

# 綜合財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

## 9. 融資成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	5,923	2,955
— 無須於五年內悉數償還	14,664	28,430
其他貸款之利息	2,327	595
可轉換可贖回優先股之融資成本(附註28)	3,391	2,967
	<u>26,305</u>	<u>34,947</u>

## 10. 稅項(支出)抵減

稅項抵減(支出)包括：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
當期稅項：		
— 年度內之香港利得稅	—	(1,000)
— 其他司法管轄區	—	(490)
	<u>—</u>	<u>(1,490)</u>
以前年度(少計提)／多計提：		
— 香港利得稅	(43,400)	345
遞延稅項(附註29)		
— 本年度(費用)抵減	(4,950)	7,854
本公司及其附屬公司應佔之稅項(支出)抵減	<u>(48,350)</u>	<u>6,709</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 10. 稅項(支出)抵減(續)

於二零零七年八月、二零零九年一月及二零零九年二月，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於二零一零年六月三十日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。於截至二零一零年六月三十日止年度內，稅務局已經同意無條件暫緩爭議中的稅項其中約136,154,000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。

於二零零九年六月三十日，本公司之董事認為，本集團有理據就上述決定提出上訴。此外，在該階段，由於資料不足，有關潛在稅項負債(如有)的金額及時間不易可靠地確定。因此，除計提稅項準備為數1,000,000港元外，於二零零九年內並無提撥香港利得稅準備。於截至二零一零年六月三十日止年度內，本集團向稅務局提交進一步資料，而稅務局已經就二零零八／零九年度發出經修訂評稅。由於本公司董事現已取得更多有關資料，因此已經在本年度內計提進一步稅項準備43,400,000港元。無論如何，本公司董事重申，彼等認為，本集團有理據就上述評稅提出上訴。

本年度稅項與綜合全面收益表內之除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前溢利	<b>26,298</b>	23,640
按香港利得稅稅率16.5%(二零零九年：16.5%)		
計算之稅項費用	<b>(4,339)</b>	(3,900)
毋須課稅收入之稅務影響	<b>5,921</b>	18,556
不可扣稅開支之稅務影響	<b>(19,470)</b>	(22,218)
未確認待售物業之未變現集團內溢利之稅務影響	<b>10,580</b>	5,024
動用過往未確認之稅項虧損	<b>2,358</b>	8,902
以前年度少計提	<b>(43,400)</b>	-
以前年度多計提	-	345
本年度稅項(費用)抵減	<b>(48,350)</b>	6,709

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 11. 本年度(虧損)溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本年度(虧損)溢利已扣除下列各項：		
董事酬金(附註12)	980	1,260
其他員工成本(包括退休福利計劃供款)	8,377	7,653
員工成本總額	9,357	8,913
核數師酬金	820	820
已售物業之成本	69,880	36,151
物業、廠房及設備之折舊	3,623	3,620
法律及專業費用(包括在行政開支)	11,996	10,061
匯兌虧損淨額	156	—
並已計入：		
來自投資物業的總租金收入	—	—
減：於年度內產生租金收入的直接開支	—	—
減：並非於年度內產生租金收入的直接開支	(816)	(394)
	(816)	(394)
匯兌收益淨額	—	2,367
利息收入	1,217	534

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 12. 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(二零零九：六位)董事如下：

	二零一零年						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	60	144	382
其他薪酬：							
薪金及其他利益	118	240	240	-	-	-	598
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
	118	240	240	-	-	-	598
<b>總數</b>	<b>236</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>60</b>	<b>60</b>	<b>144</b>	<b>980</b>
	二零零九年						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	-	-	30	40	144	332
其他薪酬：							
薪金及其他利益	118	380	400	30	-	-	928
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-
	118	380	400	30	-	-	928
<b>總數</b>	<b>236</b>	<b>380</b>	<b>400</b>	<b>60</b>	<b>40</b>	<b>144</b>	<b>1,260</b>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 12. 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三名(二零零九年：兩名)董事，其酬金詳情載於上文附註(a)。餘下兩名(二零零九年：三名)個別人士之酬金如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
薪金及其他利益	213	343
退休福利計劃供款	10	17
	<u>223</u>	<u>360</u>

此等僱員之酬金範圍：

	僱員人數	
	二零一零年	二零零九年
零至1,000,000港元	<u>2</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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 13. 每股(虧損)盈利

歸屬於本公司擁有人之每股基本及攤薄(虧損)盈利乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止年度	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>(虧損)盈利</b>		
用於計算每股基本(虧損)盈利之(虧損)溢利	<b>(22,052)</b>	30,349
攤薄性潛在普通股的影響：		
可轉換可贖回優先股的利息	—	2,967
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄(虧損)盈利之(虧損)溢利	<b>(22,052)</b>	33,316
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零一零年	二零零九年
<b>股份數目</b>		
用以計算每股基本(虧損)盈利之股份加權平均數	<b>535,017,924</b>	532,722,896
攤薄性潛在普通股的影響：		
可轉換可贖回優先股	—	259,763,430
	<hr/>	<hr/>
用以計算每股攤薄(虧損)盈利之股份加權平均數	<b>535,017,924</b>	792,486,326
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一零年六月三十日止年度，計算每股攤薄虧損時並無假設轉換本公司已發行之可轉換可贖回優先股，原因是其會減少每股虧損。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 14. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零零八年七月一日	215,600
於損益中確認之公平值之減少	(47,600)
	<hr/>
於二零零九年六月三十日	168,000
於損益中確認之公平值之增加	30,000
	<hr/>
於二零一零年六月三十日	198,000
	<hr/> <hr/>

於二零一零年六月三十日，本集團之投資物業之公平值乃根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於該日進行之估值得出。其為獨立合資格專業物業估值師，與本集團並無關連。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的會員，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。其已經質押，以取得授予本集團的銀行融資。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 15. 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
<b>成本值</b>				
於二零零八年七月一日	211,500	14,555	12,025	238,080
添置	–	1,296	2,591	3,887
出售	(98,421)	(14,555)	(1,759)	(114,735)
匯兌調整	–	–	(69)	(69)
於二零零九年六月三十日	113,079	1,296	12,788	127,163
添置	–	726	115	841
匯兌調整	–	–	1	1
於二零一零年六月三十日	113,079	2,022	12,904	128,005
<b>折舊</b>				
於二零零八年七月一日	51,272	14,555	8,686	74,513
本年度撥備	3,014	110	496	3,620
出售時撇銷	(24,166)	(14,555)	(4)	(38,725)
匯兌調整	–	–	(5)	(5)
於二零零九年六月三十日	30,120	110	9,173	39,403
本年度撥備	2,632	292	699	3,623
匯兌調整	–	–	(8)	(8)
於二零一零年六月三十日	32,752	402	9,864	43,018
<b>賬面值</b>				
於二零一零年六月三十日	80,327	1,620	3,040	84,987
於二零零九年六月三十日	82,959	1,186	3,615	87,760

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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 15. 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。

於二零零八年十月二十一日，本集團出售本集團若干租賃物業及傢俬予獨立第三者，有關代價為176,376,000港元。於出售日期，本集團所出售的租賃物業的賬面值約為75,956,000港元。出售收益100,420,000港元已經於截至二零零九年六月三十日止年度在損益中確認。

## 16. 可供出售投資

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
會所債券，按市場價值	9,500	9,500
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>9,500</u>	<u>9,500</u>

於二零一零年六月三十日，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%股本權益，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9,500,000港元(二零零九年：9,500,000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，故於報告期末，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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 17. 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0.14厘(二零零九年：0.85厘)計算利息。

## 18. 待售物業

於二零一零年及二零零九年六月三十日，待售物業按成本值列賬。管理層預期將會於報告期末後超過十二個月後變現的待售物業金額為706,795,000港元(二零零九年：776,675,000港元)。

## 19. 貿易應收款項、訂金及預付款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
訂單貿易所提供服務的應收款項	12,041	23,685
繳存法院的抵押按金(附註30(b))	975	7,260
訂金及預付款項	21,500	7,115
	<u>34,516</u>	<u>38,060</u>

於報告期末對訂單貿易所提供服務的應收款項進行之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0至60天	1,766	—
61至120天	—	—
121天至1年	—	23,685
超過1年	10,275	—
	<u>12,041</u>	<u>23,685</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 19. 貿易應收款項、訂金及預付款項 (續)

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10,275,000港元(二零零九年：23,685,000港元)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。

以下為於報告期末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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
逾期1至90天	-	23,685
逾期91天至1年	-	-
逾期超過1年	<b>10,275</b>	-
	<b>10,275</b>	<b>23,685</b>

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。於二零一零年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。

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應收款項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	<b>12,041</b>	<b>23,685</b>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 20. 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0.001厘至0.4厘(二零零九年：0.02厘至3.94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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
美元	<b>2,168</b>	<b>2,323</b>

## 21. 應付匯票

於二零一零年六月三十日，應付匯票的賬齡為60天以內(二零零九年：無)，並以美元為單位。

## 22. 其他應付款項及應計費用

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
已收租金押金	<b>3,262</b>	2,960
已收銷售訂金	<b>858</b>	25,898
應計費用	<b>36,517</b>	30,249
應計建造成本	<b>44,337</b>	70,274
其他應付款項	<b>15,036</b>	14,523
	<b>100,010</b>	<b>143,904</b>

本集團的其他應付款項全部均以港元為單位。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 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。

## 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5.25厘(二零零九年:5.25厘至5.5厘))計算利息,並以本集團之待售物業之若干公寓作抵押。

## 25. 有抵押銀行借款

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按揭貸款	767,027	910,083
銀行貸款	75,000	75,000
	<u>842,027</u>	<u>985,083</u>
減: 列為流動負債須於一年內償還之款項	(141,924)	(118,332)
	<u>700,103</u>	<u>866,751</u>

於報告期末,本集團之應付銀行借貸如下:

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	141,924	118,332
一年後但兩年內	40,598	44,247
兩年後但三年內	113,995	45,150
三年後但四年內	85,447	118,420
四年後但五年內	31,092	89,449
五年後	428,971	569,485
	<u>842,027</u>	<u>985,083</u>

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 25. 有抵押銀行借款 (續)

於二零零九年六月三十日，按揭貸款包括(i)本金額為260,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按201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；及(x)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。

於截至二零一零年六月三十日止年度內，本集團並無取得新增銀行貸款或按揭貸款。

本集團銀行借款之實際利率為每年0.84厘至5.31厘(二零零九年：1.30厘至6.17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。

本集團之銀行借貸全部以港元計值。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 26. 衍生金融工具

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
衍生金融工具－公平值	<u>91,260</u>	<u>75,600</u>

於二零零六年四月五日，本公司附屬公司Banhart Company Limited (「Banhart」) 與喜紡股份有限公司 (「喜紡」) 訂立貸款協議，以取得42,000,000港元之免息貸款融資。此項貸款為無抵押、免息及非循環性質貸款。貸款將於二零零八年九月六日或之前償還。

此外，Banhart向喜紡授出兩項期權，以購買：(i)本公司投資物業之一部份，代價為32,000,000港元，及(ii) Banhart股本之20%，代價為10,000,000港元，以代替於貸款期間結束時償還尚未償還之免息貸款。喜紡有權於到期日前任何時間行使期權，期權不可轉讓。

於二零零八年九月六日，喜紡行使有關期權。因此，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的市場價格估計。於行使兩項期權後，借自喜紡的貸款42,000,000港元及兩項期權於行使日期的公平值43,700,000港元已經終止確認，並成為衍生金融工具的初始成本。於二零零八年九月六日至二零零九年六月三十日止期間內在損益中確認公平值收益10,100,000港元。

於本年度內，於截至二零一零年六月三十日止年度內在損益中確認公平值虧損15,660,000港元。

截至目前為止，Banhart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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 27. 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 六月三十日及二零一零年六月三十日	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及 二零零九年七月一日	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		3,527,500	35
於二零一零年六月三十日	0.01	537,131,492	5,372

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)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 28. 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 二零一零年六月三十日	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	(3,527,500)	(35)
於二零一零年六月三十日	255,275,930	2,552

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	(94)	(147)	(241)
於年度內扣除之利息	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	(343)	(538)	(881)
於年度內扣除之利息	3,391	–	3,391
於二零一零年六月三十日	26,741	24,262	51,003

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 28. 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。

## 28. 可轉換可贖回優先股 (續)

於二零零九年及二零二零年六月三十日，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。

## 28. 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。

## 28. 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：

- (i) 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13.83%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。

- (ii) 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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 29. 遞延稅項

本集團所確認之主要遞延稅項負債以及其變動如下：

	投資物業 千港元	總計 千港元
於二零零八年七月一日	16,889	16,889
年度抵減	(7,854)	(7,854)
於二零零九年六月三十日	9,035	9,035
年度支出	4,950	4,950
於二零一零年六月三十日	13,985	13,985

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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
稅項虧損	342,269	356,561
待售物業之未變現集團內溢利	429,235	493,355
加速稅項折舊	686	884
	772,190	850,800

於二零一零年六月三十日，本集團未使用之稅項虧損約為342,269,000港元(二零零九年：356,561,000港元)，可用於抵銷未來溢利。有關稅務虧損約342,269,000港元(二零零九年：356,561,000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。

於二零一零年六月三十日，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429,921,000港元(二零零九年：494,239,000港元)之其他可扣稅暫時差額。

## 30. 或然負債

於二零一零年六月三十日，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 (「Brightland」) 根據香港高等法院傳票二零零五年第1445號發出針對本公司附屬公司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(於下文統稱為「合併訴訟」)。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Banhart (i)退還尚未退還銷售訂金858,000港元予Brightland加利息；(ii)向Brightland支付損害賠償為數4,740,000港元；及(iii)承擔Crowning Success及Brightland兩者有關合併訴訟的法律費用以及於合併前所招致的費用。於二零一零年八月，Crowning Success及Brightland分別就彼等所招致的法律費用申索3,093,000港元及3,192,000港元。於二零一零年九月，本公司提交反對。

所支付的抵押按金(於扣除上文(ii)及(iii)內所載的損害賠償及法律費用後)包括在二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日的其他應收款項內(見附註19)。於二零零九年六月三十日及二零一零年六月三十日，上文(i)內所述的銷售訂金858,000港元已經包括在其他應付款項。上文(ii)內所述的損害賠償4,740,000港元已經直接記入截至二零零九年六月三十日止年度的綜合全面收益表借方。上文(iii)內所述的法律費用6,285,000港元已經直接記入截至二零一零年六月三十日止年度的綜合全面收益表借方。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 30. 或然負債(續)

- (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(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。於二零一零年九月十五日，Gateway及Holyrood到高等法院副書記辦事處訂定審訊日期。
- (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。於二零一零年九月十五日，Sun Crown及Holyrood到高等法院副書記辦事處訂定審訊日期。
- (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。於二零一零年九月十五日，Trillion及Holyrood到高等法院副書記辦事處訂定審訊日期。

## 30. 或然負債 (續)

- (g) 於二零零九年一月二十二日，獨立第三者Woon Lee (HK) Company Limited (「Woon Lee HK」) 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 HK向Holyrood申索總金額17,316,000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 HK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作為支持。訴訟審訊已經於二零一零年六月完成，並於二零一零年八月六日判定Woon Lee HK勝訴。於二零一零年九月二十一日，法官頒令Holyrood支付裝修成本17,316,000港元加由二零零八年三月二十日起至判決日期止按香港上海匯豐銀行有限公司最優惠利率加1厘的利率計算的單利。有關就該個案作出上訴，本公司現正尋求法律意見。

於二零零九年六月三十日，裝修成本17,316,000港元包括在應計建造成本內(見附註22)。有關款項已經重分類為二零一零年六月三十日的訴訟準備。利息2,337,000港元已經於截至二零一零年六月三十日止年度內直接記入綜合全面收益表借方。

- (h) 於二零零九年六月十二日，獨立第三者Woon Lee Construction Company Limited (「Woon Lee Construction」) 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8,621,000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。於二零一零年六月十八日，仲裁員就其中一項為數4,800,000港元的申索作出部分裁決，指示Holyrood向Woon Lee Construction支付建造成本4,800,000港元。

於二零零九年六月三十日，Woon Lee Construction作出申索的總額8,621,000港元包括在應計建造成本內(見附註22)。有關款項已經重分類為二零一零年六月三十日的訴訟準備。

有關就該個案作出上訴，本公司現正尋求法律意見。

根據本集團所取得的法律意見，除上文(b)、(g)及(h)所述的法律費用、損害賠償、建造成本及利息外，董事會認為，上述申索缺乏充分理據，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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 31. 抵押資產

於報告期末，本集團抵押下列資產以取得授予本集團之信貸融資：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
待售物業	759,107	828,986
投資物業	198,000	168,000
租賃物業	80,327	82,959
銀行存款	21,232	21,178
	<u>1,058,666</u>	<u>1,101,123</u>

## 32. 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。

於截至二零一零年六月三十日止年度，在本集團之綜合全面收益表中確認之僱主供款額合共為402,000港元(二零零九年：232,000港元)。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 33. 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) 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
授予本集團之信貸融資	<b>1,021,113</b>	1,027,190

(b) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註23。

(c) 於截至二零一零年六月三十日止年度內，本集團支付利息約375,000港元 (二零零九年：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。

(d) 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
短期僱員福利	<b>811</b>	1,271
離職後福利	<b>10</b>	17
	<b>821</b>	1,288

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。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 34. 經營租賃安排

於報告期末，有關本集團若干待售物業，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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	11,344	7,887
於第二年	5,000	3,621
	<u>16,344</u>	<u>11,508</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。

### 本集團作為承租人

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
一年內	409	—
第二年至第五年，包括首尾兩年	338	—
	<u>747</u>	<u>—</u>

經營租賃付款指本集團就其若干辦公室物業所支付的租金。經協商，租賃期為27個月。

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 35. 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	於二零零九年及 二零一零年 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
Alpard Limited	香港	普通股 10港元	–	100%	物業投資及持有

# 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年六月三十日止年度

## 35. 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	於二零零九年及 二零一零年 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	
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
感應系統科技 有限公司	香港#	普通股 0.01港元	-	100%	投資控股

\* 無投票權遞延股份實際上不附帶享有股息或收取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。

於二零一零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				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
營業額	3,110	48,298	88,594	77,501	<b>173,567</b>
除稅前(虧損)溢利	(39,770)	(98,164)	(45,114)	23,640	<b>26,298</b>
稅項(支出)抵減	-	(10,895)	(5,994)	6,709	<b>(48,350)</b>
本公司權益持有人應佔之 本年度(虧損)溢利	(39,770)	(109,059)	(51,108)	30,349	<b>(22,052)</b>

## 資產與負債

	於六月三十日				
	二零零六年 千港元	二零零七年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元
總資產	1,327,114	1,308,991	1,454,015	1,222,116	<b>1,142,463</b>
總負債	(1,294,024)	(1,357,725)	(1,530,286)	(1,270,416)	<b>(1,211,829)</b>
股東資金之結餘(虧絀)	33,090	(48,734)	(76,271)	(48,300)	<b>(69,366)</b>

# 物業權益一覽表

本集團於二零一零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	12個單位	39,407	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	31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 (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4501室 (內地段8595號4,000,000份 之21,061份)	商業	8,260	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 A2座2樓A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