

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

2010

截至二零一零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14個公寓單位。於截至二零一零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。

一般貿易及訂單貿易

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，於截至二零一零年十二月三十一日止六個月，此部分之營業額僅為1,000,000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

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動負債淨值約為381,000,000港元，而流動比率則為0.68。已抵押銀行存款約為21,000,000港元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,107,000,000港元，包括：(i)銀行透支及有抵押銀行貸款約945,000,000港元、(ii)應付稅項約43,000,000港元、(iii)訴訟準備約34,000,000港元及(iv)其他應付款項及應付匯票約85,000,000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風險。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。

管理層討論及分析

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1,081,000,000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才有意義。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一零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。

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為92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40,000,000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34,000,000港元。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一零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

於二零一零年十二月三十一日，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	0.93%
	由受控法團持有(附註)	<u>21,035,000</u>	<u>3.92%</u>
		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)	<u>9,099,014</u>	<u>3.56%</u>
		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先生擁有實益權益之公司Goldenfield Equities Limited持有。

董事會報告書

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，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
Five Star Investments Limited	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 Investments Limited	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 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，於二零一零年十二月三十一日，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。於提前償還部分貸款後，於二零一零年四月，有關貸款之年期已經修訂為201個月融資最多260,000,000港元。

審核委員會

本集團截至二零一零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。

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，二零一一年二月二十三日

簡明綜合全面收益表

截至二零一零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	
		二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
營業額		928	—
銷售成本		—	—
毛利		928	—
其他收入		8,125	6,043
行政開支		(29,055)	(25,651)
研究和開發開支		(3,477)	(6,307)
衍生金融工具公平值變動產生之虧損	16	(9,720)	(8,100)
投資物業公平值變動產生之收益	10	24,000	13,000
融資成本	5	(7,309)	(13,240)
除稅前虧損		(16,508)	(34,255)
稅項支出	6	(3,960)	(2,145)
本公司權益持有人應佔本期間虧損	7	(20,468)	(36,400)
其他全面(開支)收益			
因換算境外經營業務而出現的匯兌差額		(468)	128
可供出售的投資之公平值虧損		—	(70)
本期間其他全面(開支)收益		(468)	58
本期間全面開支總額		(20,936)	(36,342)
每股虧損	8		
基本		(3.81)港仙	(6.82)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一零年 六月三十日 千港元 (經審核及 經重列)
非流動資產			
投資物業	10	222,000	198,000
物業、廠房及設備	11	83,180	84,987
可供出售投資		9,500	9,500
收購物業、廠房及設備的訂金		1,049	834
已抵押銀行存款		21,247	21,232
		<u>336,976</u>	<u>314,553</u>
流動資產			
待售物業	12	776,281	776,281
貿易應收款項、訂金及預付款項	13	48,296	34,516
銀行結餘及現金		2,692	17,113
		<u>827,269</u>	<u>827,910</u>
流動負債			
應付匯票		21,567	1,718
其他應付款項及應計費用		63,565	100,010
應付附屬公司董事之款項	14	375	9,516
訴訟準備		33,607	28,274
應付稅項		42,900	43,400
銀行透支		54,745	54,898
有抵押銀行借款—須於一年內償還之款額	15	890,261	842,027
衍生金融工具	16	100,980	91,260
		<u>1,208,000</u>	<u>1,171,103</u>
流動負債淨額		<u>(380,731)</u>	<u>(343,193)</u>
總資產減流動負債		<u>(43,755)</u>	<u>(28,640)</u>
資金及儲備			
股本	17	5,372	5,372
儲備		(95,674)	(74,738)
		<u>(90,302)</u>	<u>(69,366)</u>
非流動負債			
可轉換可贖回優先股	18	28,602	26,741
遞延稅項負債		17,945	13,985
		<u>46,547</u>	<u>40,726</u>
		<u>(43,755)</u>	<u>(28,640)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元
	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	
於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)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(22,052)	(22,052)
本年度其他全面收益	-	-	-	-	643	-	-	643
本年度全面收益(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 及二零一零年七月一日 (經審核)	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(120,975)	(69,366)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(20,468)	(20,468)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(468)	-	-	(468)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	(468)	-	(20,468)	(20,936)
於二零一零年十二月 三十一日(未經審核)	5,372	2,126	24,262	21,766	(4,385)	2,000	(141,443)	(90,302)
於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)
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	-	128	(70)	-	58
本期間全面收益 (開支)總額	-	-	-	-	128	(70)	(36,400)	(36,342)
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)

附註：

- (a) 資本儲備指於兩個期間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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一零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	
	二零一零年 千港元 (未經審核)	二零零九年 千港元 (未經審核)
經營業務耗用之現金淨額	<u>(47,240)</u>	<u>(15,426)</u>
投資業務		
出售物業、廠房及設備的所得款項	30	–
已抵押銀行存款增加	(15)	(47)
其他投資活動	<u>(220)</u>	<u>211</u>
投資活動(耗用)產生之現金淨額	<u>(205)</u>	<u>164</u>
融資活動		
已籌集之銀行貸款	55,110	–
償還銀行貸款	(6,876)	(21,543)
償還應付附屬公司董事款項	(9,141)	(11,147)
已付利息	<u>(5,448)</u>	<u>(11,590)</u>
融資活動產生(耗用)之現金淨額	<u>33,645</u>	<u>(44,280)</u>
現金及現金等值項目之減少淨額	(13,800)	(59,542)
期初之現金及現金等值項目	(37,785)	28,135
外幣匯率變動影響	<u>(468)</u>	<u>106</u>
期終之現金及現金等值項目	<u>(52,053)</u>	<u>(31,301)</u>
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	2,692	23,754
銀行透支	<u>(54,745)</u>	<u>(55,055)</u>
	<u>(52,053)</u>	<u>(31,301)</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一零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香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)中期財務報告而編製。

2. 綜合財務報表之呈報基準

於編製綜合財務報表時，有鑒於本集團於二零一零年十二月三十一日之流動負債淨額及負債淨額為數約380,731,000港元及43,755,000港元及於附註19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十二月三十一日可供動用而未動用的銀行信貸融資87,860,000港元(二零一零年六月三十日：94,944,000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。

3. 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，惟若干物業及金融工具以公平值(如適用)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二零一零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增及已修訂的準則、修訂及詮釋(「新增或已修訂的香港財務報告準則」)

除下文所述者外，於本期間應用的新增或已修訂的香港財務報告準則對該等綜合財務報表所呈報的金額及／或該等綜合財務報表所載披露並無產生重大影響。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策(續)

香港詮釋第5號財務報表之呈報－借款人對包含按要求還款條款之有期貨款的分類

香港詮釋第5號「財務報表之呈報－借款人對包含按要求還款條款之有期貨款的分類」(「香港詮釋第5號」)澄清借款人應將擁有賦予放款人無條件權利可隨時要求償還貸款的條款(「按要求還款條款」)的有期貨款分類為流動負債。本集團已於本期間首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。為符合香港詮釋第5號所載之規定，本集團已更改分類具有按要求還款條款的有期貨款的會計政策。過往有關有期貨款的分類乃根據載於貸款協議的議定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有按要求還款條款的有期貨款乃分類為流動負債。因此，總賬面值為700,103,000港元之載有按要求還款條款之銀行貸款已於二零一零年六月三十日從非流動負債重新分類為流動負債。於二零一零年十二月三十一日，總賬面值為697,162,000港元之銀行貸款(須於報告期間結束後的一年後償還，但載有按要求還款條款)已分類為流動負債。應用香港詮釋第5號並無對本年度及過去年度所呈報損益構成影響。

應用其他新增及已修訂的香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間的簡明綜合財務報表並無影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效的新增或已修訂的準則、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(二零一零年) ¹
香港財務報告準則第1號(修訂)	嚴重高通脹及剔除首次採用者的固定日期 ²
香港財務報告準則第7號(修訂)	披露－轉讓金融資產 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產 ⁴
香港會計準則第24號(經修訂)	關聯方披露 ⁵
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

¹ 適用於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或以後開始的年度期間。

² 適用於二零一一年七月一日或以後開始的年度期間。

³ 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一二年一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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引進有關金融資產分類和計量的新要求。香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零一零年十一月修訂)加入有關金融負債及取消確認的規定。

根據香港財務報告準則第9號，所有屬香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇內的已確認金融資產，其後均按攤銷成本或公平值計量。尤其是，按商業模式持有而目的為收取合約現金流量的債務投資，以及僅為支付本金及未償還本金利息的合約現金流量的債務投資，一般均於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資均於其後會計期間結束時按公平值計量。

就金融負債而言，主要變動乃與指定為按公平值計入損益的金融負債有關。尤其是，根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益的金融負債而言，因金融負債信貸風險有變而導致其公平值變動的款額乃於其他全面收益呈列，除非於其他全面收益呈報該負債信貸風險變動的影響會產生或增加損益的會計錯配，則作別論。因金融負債之信貸風險而導致其公平值變動其後不會重新分類至損益。過往，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益的金融負債的全部公平值變動款額均於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並可提早應用。

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

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料

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。

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：

截至二零一零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	商品 訂單貿易 千港元	綜合 千港元
營業額				
外界銷售	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>928</u>	<u>928</u>
業績				
分部業績	(8,844)	24,575	928	16,659
衍生金融工具公平值變動				
產生之虧損				(9,720)
未劃分公司收入				65
未劃分公司開支				(16,202)
融資成本				<u>(7,310)</u>
除稅前虧損				(16,508)
稅項費用				<u>(3,960)</u>
本期間虧損				<u><u>(20,468)</u></u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料(續)

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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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			<u>(13,240)</u>
除稅前虧損			(34,255)
稅項費用			<u>(2,145)</u>
本期間虧損			<u>(36,400)</u>

於截至二零一零年及二零零九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)

截至二零一零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	5,437	10,194
可轉換可贖回優先股之融資成本(附註18)	1,861	1,650
其他貸款之利息	11	1,396
	<u>7,309</u>	<u>13,240</u>

6. 稅項

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期間香港利得稅	—	—
遞延稅項支出	(3,960)	(2,145)
本公司及其附屬公司應佔之稅項支出	<u>(3,960)</u>	<u>(2,145)</u>

由於本集團在兩個期間均無應課稅溢利，故在兩個期間之簡明綜合財務報表中均無為香港利得稅作出撥備。稅項指本期間的遞延稅項支出。

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於二零一零年十二月三十一日之承前稅務虧損總額約279,990,000港元。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

6. 稅項(續)

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，除計提稅項撥備為數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，而稅務局已經就二零零八/二零零九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，因此已經在截至二零一零年六月三十日止年度內計提進一步稅項撥備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。於報告期間結束時，概無進一步最新消息。

7. 本期間虧損

截至十二月三十一日止六個月

二零一零年 二零零九年
千港元 千港元

本期間虧損已(扣除)計入下列各項：

折舊	(3,623)	(1,813)
利息收入	<u>65</u>	<u>303</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

8. 每股虧損

歸屬於本公司權益持有人之每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
虧損：		
就計算每股基本虧損而言之期間虧損	<u>(20,468)</u>	<u>(36,400)</u>

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	千港元	千港元
股份數目：		
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	<u>537,131,492</u>	<u>533,948,301</u>

兩個期間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兩個期間之每股虧損。

9. 股息

於本期間內，本公司並無支付、宣佈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)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

10. 投資物業

於二零一零年十二月三十一日，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。

於截至二零一零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24,000,000港元(二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之收益約13,000,000港元)已於簡明綜合全面收益表內確認。

11. 物業、廠房及設備

於期內，已扣除有關本集團之物業、廠房及設備之折舊約3,623,000港元(二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日：1,813,000港元)。此外，本集團添置之物業、廠房及設備約70,000港元(二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日：92,000港元)。

12. 待售物業

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	<u>776,281</u>	<u>776,281</u>

於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

13. 貿易應收款項、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(二零一零年六月三十日：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：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
0至60天	30,959	1,766
61至120天	-	-
超過121天至1年	-	-
超過1年	-	10,275
	30,959	12,041

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

於二零一零年十二月三十一日，有關款項須償還予翁麗蓮(其為本公司控股股東Five Star Investment 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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借款

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
按揭貸款	800,261	767,027
銀行貸款	90,000	75,000
列為流動負債須於一年內償還之款項	<u>(890,261)</u>	<u>(842,027)</u>

於報告期間結束時，本集團之應付銀行借款如下：

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
一年內	193,099	141,924
於報告期間結束時起計一年內未須償付之銀行貸款賬面值， 但載有按要求還款條款(列為流動負債)	<u>697,162</u>	<u>700,103</u>
列為流動負債須於一年內償還之款項	<u>890,261</u>	<u>842,027</u>

* 有關到期款項乃根據貸款協議所載之預期償還日列示。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸(續)

於二零一零年十二月三十一日，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，其年利率為一／三／六個月之香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)加1.2厘；(ii)本金額為48,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按240個月分期償還，其年利率為港元最優惠利率減2.75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2.5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，其年利率為港元最優惠利率減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，其年利率為港元最優惠利率減2.6厘；(vi)本金額為62,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按205個月分期償還，其年利率為香港銀行同業拆息加1.25厘；及(vii)本金額為110,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按59個月分期償還，其年利率為一個月香港銀行同業拆息加1.2厘；(viii)本金額為29,600,000港元之按揭貸款，此項貸款須按207個月分期償還，其年利率為港元最優惠利率減2.25厘；(ix)本金額為84,000,000港元之按揭貸款，此項貸款須按181個月分期償還，其年利率為一個月香港銀行同業拆息加0.88厘；(x)本金額為100,750,000港元之按揭貸款，此項貸款須按37個月分期償還，其年利率為一個月香港銀行同業拆息加1.2厘；(xi)本金額為60,000,000港元之短期貸款，此項貸款須於三個月內償還，其年利率為香港銀行同業拆息加0.8厘；(xii)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，其年利率為香港銀行同業拆息加2.25厘及本金額為15,000,000港元之短期貸款，此項貸款須於三個月內償還，其年利率為一個月香港銀行同業拆息加2厘。

於截至二零一零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0.86厘至3.05厘(二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日：1.25厘至5.31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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

16. 衍生金融工具

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
衍生金融工具－公平值	<u>100,980</u>	<u>91,260</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。

於本期間，於截至二零一零年十二月三十一日止期間內在損益中確認公平值虧損9,720,000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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零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：			
於二零零九年七月一日、二零一零年 六月三十日及二零一零年十二月三十一日	0.01	<u>50,000,000,000</u>	<u>500,000</u>
已發行及繳足股本：			
於二零零九年七月一日	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		<u>3,527,500</u>	<u>35</u>
於二零一零年六月三十日及 二零一零年十二月三十一日	0.01	<u>537,131,492</u>	<u>5,372</u>

所有於過往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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零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：		
於二零零九年七月一日、二零一零年六月三十日及 二零一零年十二月三十一日	<u>1,270,000,000</u>	<u>12,700</u>
已發行及繳足股本：		
於二零零九年七月一日	258,803,430	2,587
已發行可轉換可贖回優先股	<u>(3,527,500)</u>	<u>(35)</u>
於二零一零年六月三十日及於二零一零年十二月三十一日	<u>255,275,930</u>	<u>2,552</u>

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

可轉換可贖回優先股之變動如下：

	負債部分 千港元	權益部分 千港元	總計 千港元
於二零零九年七月一日	23,693	24,800	48,493
可轉換可贖回優先股獲轉換	(343)	(538)	(881)
於期間內扣除之利息	<u>3,391</u>	<u>-</u>	<u>3,391</u>
於二零一零年六月三十日	26,741	24,262	51,003
於期間內扣除之利息	<u>1,861</u>	<u>-</u>	<u>1,861</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>28,602</u>	<u>24,262</u>	<u>52,864</u>

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零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)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，上述權利由感應系統科技有限公司宣派及派發。

(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。

於二零一零年十二月三十一日及二零一零年六月三十日，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零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港元之轉換價(可根據屬同類可轉換證券之標準條款的條文予以調整)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)之每股普通股之股息或任何其他分發(如有)計算，上述每股普通股由感應系統科技有限公司宣派及派發。

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

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，惟屆時須遵守公司法規定。

於任何下列事項發生時(以最早發生者為準)，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。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零二零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)

(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退回而言，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。

(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)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

19. 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，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，法院頒令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)包括在二零一零年六月三十日及二零一零年十二月三十一日的其他應收款項內。於二零一零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。

於二零一零年十月三十一日，法院頒令上述總額12,000,000港元的損害賠償(本集團於二零零八年九月二十九日支付作為抵押按金)完全並最終解決該訴訟。因此，抵押按金之餘額975,000港元已經直接記入截至二零一零年十二月三十一日止六個月的綜合全面收益表借方。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

19. 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。於報告期間結束時，概無其他最新消息。
- (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。於報告期間結束時，概無其他最新消息。
- (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。於報告期間結束時，概無其他最新消息。
- (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。於報告期間結束時，概無其他最新消息。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零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，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，高等法院作出判決，指Holyrood須向Woon Lee HK支付金額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滙豐銀行有限公司最優惠利率加1厘的年利率計算的利息，其後則按判決息率計息。Holyrood將就判決提出上訴。上訴之聆訊已定於二零一一年三月三十至三十一日進行。

由於Holyrood並未向Woon Lee HK償還判決金額連同其成本及利息，Woon Lee HK已呈請對Holyrood發出清盤令。呈請對Holyrood發出清盤令之聆訊辯論定於二零一一年五月四日進行。

- (h) 由於Holyrood並未根據仲裁程序償還判決金額連同其利息及仲裁程序費用(有待評估)，Woon Lee Construction(「Woon Lee Construction」) Limited已呈請對Holyrood發出清盤令。Holyrood已提出論點反對呈請清盤令，有關論點指出呈請債務(按成本量)方面出現爭議及Holyrood亦對Woon Lee Construction提出交相申索(高等法院二零一零年第1156號訴訟)。呈請清盤令之聆訊辯論已定於二零一一年五月四日進行。

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截至二零一零年十二月三十一日止六個月的綜合財務報表構成重大不利影響。因此，認為毋須計提進一步撥備。

簡明綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

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。

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
待售物業	759,107	759,107
投資物業	222,000	198,000
租賃物業	79,011	80,327
銀行存款	21,247	21,232
	<u>1,081,365</u>	<u>1,058,666</u>

21. 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 十二月三十一日 千港元	二零一零年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>952,823</u>	<u>1,021,113</u>

(b) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註14。