

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

2011

截至二零一一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15個公寓單位。於截至二零一一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，於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，此部分並無產生任何收入。

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。

償還貸款

誠如本公司於二零零六年四月十三日所宣布，於二零零六年四月五日，本公司之附屬公司Banhart Company Limited（「Banhart」）與喜紡股份有限公司（「喜紡」）訂立貸款協議，讓Banhart取得約42,000,000港元之免息貸款融資。作為交易的一部分，Banhart向喜紡授出兩項期權，以購買：(i)本集團租賃物業之一部份，代價為約32,000,000港元，及(ii) Banhart股本之20%，代價為約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。於二零零八年九月六日，喜紡行使有關期權。

管理層討論及分析

Banhart與喜紡無法就向喜紡轉移該等資產的利益協定條款。於二零一一年十二月二十一日，Banhart與喜紡訂立解決協議（「該協議」），並同意以現金支付約66,000,000港元予喜紡，以完全和最終解決喜紡之任何及所有權利和申索，而有關各方亦解除對方之所有權利和申索。簽署該協議後，負債金額已經釐定，並且在損益中確認公平值收益約53,000,000港元。於同日，衍生金融工具被重分類為其他應付款項。

有關交易解決了本公司的長期尚未償還負債，減低其資本負債比率，並終止實際上限制Paladin處理核心資產之能力的期權。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為453,000,000港元，而流動比率則為0.68。已抵押銀行存款、銀行結餘及現金約為226,000,000港元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,435,000,000港元，包括：(i)銀行透支及有抵押銀行貸款約974,000,000港元、(ii)應付稅項約17,000,000港元、(iii)應付附屬公司董事之款項約293,000,000港元及(iv)其他應付款項及應付匯票約151,000,000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1,128,000,000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

於截至二零一一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。

於二零一一年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一一年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為32人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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10,000,000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撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，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）	21,035,000	3.92%
		<hr/> 26,035,000	<hr/> 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%
		<hr/> 11,599,014	<hr/> 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，於二零一一年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，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	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，於二零一一年十二月三十一日，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，有關貸款之條款已經修訂為201個月之最多260,000,000港元之融資。

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。本集團核數師並無審核截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期業績，惟審核委員會與管理層已經檢討本公司所採用之會計原則及慣例，並且討論內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至二零一一年十二月三十一日止六個月之未經審核中期業績。

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》附錄十所載之標準守則，作為其本身有關董事進行證券交易的守則。在向所有本公司董事作出特定查詢後，本公司董事已經確認，於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，彼等一直遵守《標準守則》所訂的必守標準。

承董事會命

主席

羅晃

香港，二零一二年二月二十八日

簡明綜合全面收益表

截至二零一一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	
		二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核及 經重列)
營業額		-	928
銷售成本		-	-
毛利		-	928
其他收入		7,147	8,125
行政開支		(42,972)	(29,055)
研究和開發開支		-	(3,477)
衍生金融工具公平值變動產生之收益(虧損)	16	52,787	(9,720)
投資物業公平值變動產生之(虧損)收益	10	(6,000)	24,000
融資成本	5	(9,156)	(7,309)
除稅前虧損		1,806	(16,508)
稅項支出		(14,803)	-
本公司權益持有人應佔本期間虧損	7	(12,997)	(16,508)
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		634	(468)
可供出售的投資之公平值收益		1,886	-
本期間其他全面收益(開支)		2,520	(468)
本期間全面開支總額		(10,477)	(16,976)
每股虧損	8		
基本		(2.42)港仙	(3.07)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	於二零一一年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一一年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	242,000	248,000
物業、廠房及設備	11	79,499	81,174
可供出售投資		13,000	11,114
收購物業、廠房及設備的訂金		–	459
已抵押銀行存款		50,090	61,271
		384,589	402,018
流動資產			
待售物業	12	774,911	774,911
貿易應收款項、訂金及預付款項	13	31,330	36,161
儲稅券		–	4,000
銀行結餘及現金		176,033	13,721
		982,274	828,793
流動負債			
應付匯票		–	9,080
其他應付款項及應計費用		151,052	90,941
應付附屬公司董事之款項	14	293,224	106,246
應付稅項		17,388	43,400
銀行透支		26,930	52,874
有抵押銀行貸款—流動	15	946,336	869,187
衍生金融工具	16	–	118,800
		1,434,930	1,290,528
流動負債淨額		(452,656)	(461,735)
負債淨額		(68,067)	(59,717)
股本及儲備			
股本	17	5,372	5,372
儲備		(106,126)	(95,649)
		(100,754)	(90,277)
非流動負債			
可轉換可贖回優先股	18	32,687	30,560
		(68,067)	(59,717)

簡明綜合權益變動表

截至二零一一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	
於二零一零年七月一日， 如前列報	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(120,975)	(69,366)
會計政策變更的影響	-	-	-	-	-	-	13,985	13,985
於二零一零年七月一日， 經重列	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(106,990)	(55,381)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(35,455)	(35,455)
本年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(1,059)	1,614	-	555
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(1,059)	1,614	(35,455)	(34,900)
於可轉換可贖回優先股 獲轉換時發行股份	-	10	(6)	-	-	-	-	4
於二零一一年六月三十日 及二零一一年七月一日 (經審核)	5,372	2,136	24,256	21,766	(4,976)	3,614	(142,445)	(90,277)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(12,997)	(12,997)
本期間其他全面收益	-	-	-	-	634	1,886	-	2,520
本期間全面開支總額	-	-	-	-	634	1,886	(12,997)	(10,477)
於二零一一年十二月三十一日 (未經審核)	5,372	2,136	24,256	21,766	(4,342)	5,500	(155,442)	(100,754)
於二零一零年七月一日， 如前列報	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(120,975)	(69,366)
會計政策變更的影響	-	-	-	-	-	-	13,985	13,985
於二零一零年七月一日， 經重列	5,372	2,126	24,262	21,766	(3,917)	2,000	(106,990)	(55,381)
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	(16,508)	(16,508)
本期間其他全面開支	-	-	-	-	(468)	-	-	(468)
本期間全面開支總額	-	-	-	-	(468)	-	(16,508)	(16,976)
於二零一零年十二月三十一日， 經重列(未經審核)	5,372	2,126	24,262	21,766	(4,385)	2,000	(123,498)	(72,357)

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

截至二零一一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	
	二零一一年 千港元 (未經審核)	二零一零年 千港元 (未經審核及 經重列)
經營業務耗用之現金淨額	(80,664)	(46,865)
投資業務		
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	30
已抵押銀行存款減少(增加)	11,181	(15)
其他投資活動	7	(220)
投資活動產生(耗用)之現金淨額	11,188	(205)
融資活動		
已籌集之銀行貸款	110,000	55,110
償還銀行貸款	(32,851)	(6,876)
墊付自(償還應付)附屬公司董事款項	186,978	(9,516)
已付利息	(7,029)	(5,448)
融資活動產生之現金淨額	257,098	33,270
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	187,622	(13,800)
期初之現金及現金等值項目	(39,153)	(37,785)
外幣匯率變動影響	634	(468)
期終之現金及現金等值項目	149,103	(52,053)
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	176,033	2,692
銀行透支	(26,930)	(54,745)
	149,103	(52,053)

簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

1. 編製基準

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

2. 簡明綜合財務報表之呈報基準

於編製簡明綜合財務報表時，有鑑於本集團於二零一一年十二月三十一日之流動負債淨額及負債淨額為數約452,656,000港元及68,067,000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。

考慮到於二零一一年十二月三十一日可供動用而未動用的銀行信貸融資216,241,000港元(二零一一年六月三十日：245,563,000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，惟若干物業及若干金融工具以公平值計量。

在截至二零一一年十二月三十一日止六個月的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二零一一年六月三十日止年度的全年財務報表時所依循者相同。

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」)。

於本期間內應用新的或已修訂的香港財務報告準則對本綜合財務報表內所報告的金額及／或綜合財務報表內所載的披露資料無重大影響。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

於截至二零一一年六月三十止年度內，本集團提前採用香港會計準則第12號「所得稅」的修訂，其乃有關根據香港會計準則第40號「投資物業」按公平值計量的投資物業的遞延稅項的確認。本集團已經追溯應用香港會計準則第12號(修訂)，而比較數字亦已經重列(如適用)。於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，報告的本集團虧損及本公司擁有人應佔虧損減少3,960,000港元，而本集團的每股基本虧損則減少0.74港元。

本集團並無提早應用下列已發出但尚未生效之新的或已修訂的香港財務報告準則。

香港財務報告準則第7號(修訂)	披露：金融資產和金融負債的互相抵消 ¹ 香港財務報告準則第9號的強制性生效日期 及過渡性披露 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
香港會計準則第1號(修訂)	其他全面收益項目的列報 ³
香港會計準則第19號(二零一一年修訂版)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年修訂版)	單獨財務報表 ¹
香港會計準則第28號(二零一一年修訂版)	聯營和合營投資 ¹
香港會計準則第32號(修訂)	金融資產和金融負債的互相抵消 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產期的剝除成本 ¹

¹ 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間。

² 適用於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間。

³ 適用於二零一二年七月一日或以後開始的年度期間。

⁴ 適用於二零一四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」(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」(於二零一一年十二月修訂)加入有關金融負債及取消確認的規定。

3. 主要會計政策 (續)

根據香港財務報告準則第9號，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其後按攤餘成本或公平值計量。特別是，目標為集合合約現金流量的業務模式中所持有及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，一般按後續會計期末的攤餘成本計量。所有其他債務投資及權益性投資均按後續會計期末的公平值計量。

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，應用其餘新的及已修訂的準則、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)

截至二零一一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：

截至二零一一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	(26,608)	(5,264)	(31,872)
衍生金融工具公平值變動產生之收益			52,787
未劃分公司收入			54
未劃分公司開支			(10,007)
融資成本			(9,156)
除稅前虧損			1,806
稅項費用			(14,803)
本期間虧損			(12,997)

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

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	—	—	928	928
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				(16,203)
融資成本				(7,309)
本期間虧損 (經重列)				(16,508)

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止六個月，本集團90%以上之營業額乃來自香港進行之業務。

5. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	7,029	5,437
可轉換可贖回優先股之利息 (附註18)	2,127	1,861
其他貸款之利息	—	11
	<u>9,156</u>	<u>7,309</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

6. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (經重列)
當期	-	-
以前年度少計提	(14,803)	-
	<u>(14,803)</u>	<u>-</u>

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及其所申索的若干項目總額約279,990,000港元。

本集團已經分別於二零零七年九月及二零一零年三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109,277,000港元，而暫緩26,877,000港元則須分期購買儲稅券(截至二零一一年六月三十日為止，已經支付其中4,000,000港元)。

於二零一一年十一月，該附屬公司收到稅務局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經修訂要求最終評稅單(「最終評稅」)。根據最終評稅，該附屬公司的稅項負債總額定為約58,203,000港元。於本期間內，本集團支付稅項約40,815,000港元，其包括利用儲稅券4,000,000港元以支付該附屬公司總稅項負債的一部分。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

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。

10. 投資物業

於二零一一年十二月三十一日，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。

於截至二零一一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6,000,000港元(二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之收益約24,000,000港元)已於簡明綜合全面收益表內確認。

11. 物業、廠房及設備

於期間內，已扣除有關本集團之物業、廠房及設備之折舊約1,721,000港元(二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日：3,623,000港元)。此外，本集團添置之物業、廠房及設備約47,000港元(二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日：70,000港元)。

12. 待售物業

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	774,911	774,911

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一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(二零一一年六月三十日：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：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
0至60天	-	1,475
61至120天	-	11,693
	<u>-</u>	<u>13,168</u>

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。於二零一一年十二月三十一日並無貿易應收款項。

14. 應付附屬公司董事款項

於二零一一年十二月三十一日，有關款項須償還予翁德明及Uon Margaret(其為本集團主要附屬公司的董事)。有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

於二零一一年六月三十日，有關款項須償還予翁德明(其為本集團主要附屬公司的董事)。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

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
有抵押：		
循環貸款	85,000	75,000
按揭貸款	796,336	719,187
銀行貸款	65,000	75,000
	<u>946,336</u>	<u>869,187</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

包括以下到期金額：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
按要求及一年內	272,996	192,440
一年後但兩年內	40,081	115,590
兩年後但三年內	89,014	86,362
三年後但四年內	37,165	32,560
四年後但五年內	37,687	32,995
五年後	469,393	409,240
	946,336	869,187
減：列為流動負債須於一年內償還之款項 於報告期末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)	(272,981) (673,355)	(192,440) (676,747)
列為非流動負債之款項	-	-

於二零一一年十二月三十一日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為44,935,959港元 (二零一一年六月三十日：46,024,000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0.88厘；
- (ii) 尚未支付金額約為237,906,476港元 (二零一一年六月三十日：244,901,000港元) 之按揭貸款，此項貸款須按201個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.2厘；
- (iii) 尚未支付金額約為60,000,000港元 (二零一一年六月三十日：60,000,000港元) 之循環貸款，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.8厘；
- (iv) 尚未支付金額約為77,443,754港元 (二零一一年六月三十日：80,073,000港元) 之按揭貸款，此項貸款須按205個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.88厘；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

- (v) 尚未支付金額約為55,126,817港元(二零一一年六月三十日:56,764,000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) 尚未支付金額約為26,884,887港元(二零一一年六月三十日:27,504,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按300個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息減每年0.7厘;
- (vii) 尚未支付金額約為26,008,732港元(二零一一年六月三十日:26,608,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按300個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息減每年0.7厘;
- (viii) 尚未支付金額約為83,502,259港元(二零一一年六月三十日:87,096,000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) 尚未支付金額約為58,891,222港元(二零一一年六月三十日:60,242,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按300個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息減每年0.7厘;
- (x) 尚未支付金額約為60,231,763港元(二零一一年六月三十日:62,198,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按300個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息減每年1.2厘;
- (xi) 尚未支付金額為15,000,000港元(二零一一年六月三十日:15,000,000港元)之循環貸款,其利率為香港銀行同業拆息加每年2.00厘;
- (xii) 尚未支付金額為27,107,463港元(二零一一年六月三十日:27,777,000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;
- (xiii) 尚未支付金額為65,000,000港元(二零一一年六月三十日: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;
- (xiv) 尚未支付金額為98,296,316港元(二零一一年六月三十日:零港元)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1.75厘;及

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

(xv) 尚未支付金額為10,000,000港元(二零一一年六月三十日：零港元)之循環貸款，其利率為香港銀行同業拆息加每年2.25厘。

於截至二零一一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0.92厘至3.05厘(二零一零年七月一日至二零一零年十二月三十一日：0.86厘至3.05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向銀行作抵押。已質押資產的詳情載於附註20內。

16. 衍生金融工具

	千港元
公平值	
於二零一零年七月一日	91,260
在損益中確認的公平值增加	27,540
	<hr/>
於二零一一年六月三十日	118,800
在損益中確認的公平值減少	(52,787)
轉至其他應付款項	(66,013)
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>

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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

16. 衍生金融工具(續)

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。

Banhart與喜紡無法就向喜紡轉移該等資產的利益協定條款。於二零一一年十二月二十一日，Banhart與喜紡訂立解決協議(「該協議」)，並同意以現金支付約66,000,000港元予喜紡，以完全和最終解決喜紡之任何及所有權利和申索，而有關各方亦解除對方之所有權利和申索。簽署該協議後，負債金額已經釐定，並且在損益中確認公平值收益52,787,000港元。於同日，衍生金融工具被重分類為其他應付款項。

17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零一零年七月一日、二零一一年六月三十日及 二零一一年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於二零一零年七月一日	0.01	537,131,492	5,372
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		10,000	—
於二零一一年六月三十日及二零一一年 十二月三十一日	0.01	537,141,492	5,372

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)

截至二零一一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：		
於二零一零年七月一日、二零一一年六月三十日及 二零一一年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零一零年七月一日	255,275,930	2,552
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換	(10,000)	—
於二零一一年六月三十日及二零一一年 十二月三十一日	255,265,930	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
於二零一零年七月一日	26,741	24,262	51,003
可轉換可贖回優先股獲轉換	(4)	(6)	(10)
年度扣除之利息	3,823	—	3,823
於二零一一年六月三十日	30,560	24,256	54,816
期間扣除之利息	2,127	—	2,127
於二零一一年十二月三十一日	32,687	24,256	56,943

截至二零一一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。

於二零一一年十二月三十一日及二零一一年六月三十日，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)

截至二零一一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)

截至二零一一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)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

19. 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，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。
- (b) 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。於二零一一年十一月，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。
- (c) 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。於二零一一年十一月，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。

根據本集團所取得的法律意見，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二零一一年十二月三十一日止六個月的簡明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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一一年十二月三十一日止六個月

20. 已質押或抵押資產

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：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
待售物業	759,107	759,107
投資物業	242,000	248,000
租賃物業	76,378	77,695
銀行存款	50,090	61,271
	<u>1,127,575</u>	<u>1,146,073</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：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一一年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>699,243</u>	<u>722,105</u>

(b) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註14。