

# 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

# 2012

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 董事

### 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  
郭偉志  
黃衛總

## 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

中信銀行國際有限公司  
永隆銀行有限公司  
恆生銀行有限公司

## 律師

Baker & Mckenzie  
David Norman & Co.  
夏禮文律師行

## 主要股份過戶登記處

Appleby Management (Bermuda) Limited  
Canon's Court  
22 Victoria Street  
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

## 審核委員會

郭偉志（主席）  
翁世華  
黃衛總  
朱培慶

## 提名委員會

羅晃（主席）  
郭偉志  
朱培慶

## 薪酬委員會

郭偉志（主席）  
羅晃  
朱培慶

# 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。於截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團售出2個公寓單位，有關價格約為162,000,000港元。

於過往數年，管理層採納集中完成山頂道項目之政策。展望未來，管理層充滿信心，來自山頂道項目之回報將大大改善本集團之財務狀況，並將為本集團帶來穩定收益。

### 物業投資

於截至二零一二年十二月三十一日止六個月內，物業投資所產生之收入約為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

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為405,000,000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159,000,000港元。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,251,000,000港元，包括：(i)有抵押銀行貸款約859,000,000港元、(ii)應付稅項約2,000,000港元、(iii)應付附屬公司董事之款項約247,000,000港元及(iv)其他應付款項約143,000,000港元。銀行借貸以浮動利率計算利息。

# 管理層討論及分析

---

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1,090,000,000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

於截至二零一二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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

## 僱員及薪酬政策

於二零一二年十二月三十一日，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

於二零一二年十二月三十一日，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21,000,000港元並已經於綜合財務報表內作出全數撥備。

## 中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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	所持已發行普通股數目			佔本公司 已發行普通股 之百分比
	實益擁有人	由受控 法團持有	合計	
陳德光	7,000,000	29,449,000 (附註)	36,449,000	4.85%
翁世華	7,000,000	—	7,000,000	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	所持已發行可轉換可贖回優先股之數目			佔本公司 已發行可轉換 可贖回優先股 之百分比
	實益擁有人	由受控 法團持有	合計	
陳德光	3,200,000	9,099,014 (附註)	12,299,014	4.82%
翁世華	2,500,000	—	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。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。

# 董事會報告書

## 主要股東

於二零一二年十二月三十一日，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 普通股之百分比
Five Star Investments Limited （「Five Star」）（附註a）	實益擁有人	374,941,023	49.86%
Gold Seal Holdings Limited （「Gold Seal」）（附註b）	實益擁有人	93,591,179	12.45%

  

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：

- (a) Five Star由翁經蓮芳（翁世華之祖母及陳德光之外祖母）擁有67%股權及翁麗蓮（陳德光之母親）擁有33%股權。
- (b) Gold Seal由翁德銘（翁麗蓮之胞弟）擁有66.7%股權及Uon Margaret（翁麗蓮之胞姊）擁有33.3%股權。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，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。

# 董事會報告書

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

本集團核數師並無審核截至二零一二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，包括審閱截至二零一二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

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守則（「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。

縱使非執行董事之委任並無指定任期，惟根據本公司之公司細則，本公司全體董事均須輪流退任，至少每三年一次，而所有為填補臨時空缺而被委任的董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東重選。

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，於截至二零一二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，二零一三年二月二十二日

# 簡明綜合全面收益表

截至二零一二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	
		二零一二年	二零一一年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
營業額		<b>162,196</b>	–
銷售成本		<b>(67,782)</b>	–
		<b>94,414</b>	–
其他收入		<b>4,950</b>	7,147
行政開支		<b>(20,169)</b>	(42,972)
投資物業公平值變動產生之收益(虧損)	10	<b>7,690</b>	(6,000)
衍生金融工具公平值變動產生之收益		–	52,787
融資成本	5	<b>(15,668)</b>	(9,156)
除稅前溢利		<b>71,217</b>	1,806
稅項支出	6	–	(14,803)
本期間溢利(虧損)	7	<b>71,217</b>	(12,997)
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		<b>(65)</b>	634
可供出售的投資之公平值收益		<b>1,114</b>	1,886
本期間其他全面收益		<b>1,049</b>	2,520
本期間全面收益(開支)總額		<b>72,266</b>	(10,477)
每股盈利(虧損)	8		
基本		<b>9.47港仙</b>	(2.42)港仙

# 簡明綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	於二零一二年 六月三十日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
投資物業	10	249,690	242,000
物業、廠房及設備	11	75,888	77,607
可供出售投資		14,700	13,586
就人壽保險保單存入的按金	12	21,078	21,028
已抵押銀行存款		50,560	50,366
收購物業、廠房及設備的訂金		514	–
		<u>412,430</u>	<u>404,587</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業	13	710,408	774,911
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	14	27,042	32,189
銀行結餘及現金		108,187	131,183
		<u>845,637</u>	<u>938,283</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款項及應計費用		134,678	142,545
應付附屬公司董事之款項	15	246,530	249,626
訴訟準備		8,000	8,000
應付稅項		2,378	9,578
銀行透支		–	25,072
有抵押銀行貸款	16	859,231	975,497
		<u>1,250,817</u>	<u>1,410,318</u>
流動負債淨額		<u>(405,180)</u>	<u>(472,035)</u>
		<u>7,250</u>	<u>(67,448)</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	7,520	7,520
儲備		(37,640)	(109,906)
		<u>(30,120)</u>	<u>(102,386)</u>
<b>非流動負債</b>			
可轉換可贖回優先股	18	37,370	34,938
		<u>7,250</u>	<u>(67,448)</u>

# 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔							
	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)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(44,855)	(44,855)
本年度其他全面收益	-	-	-	-	(30)	2,472	-	2,442
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(30)	2,472	(44,855)	(42,413)
於可轉換可贖回優先股 獲轉換時發行股份	-	10	(6)	-	-	-	-	4
公開發售股份	2,148	31,155	-	-	-	-	-	33,303
歸屬於公開發售新股份的 交易成本	-	(3,003)	-	-	-	-	-	(3,003)
於二零一二年六月三十日 及二零一二年七月一日 (經審核)	7,520	30,298	24,250	21,766	(5,006)	6,086	(187,300)	(102,386)
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	71,217	71,217
本期間其他全面收益	-	-	-	-	(65)	1,114	-	1,049
本期間全面收益總額	-	-	-	-	(65)	1,114	71,217	72,266
於二零一二年十二月三十一日 (未經審核)	7,520	30,298	24,250	21,766	(5,071)	7,200	(116,083)	(30,120)
於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)

附註：

- (a) 資本儲備指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

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元 (未經審核)	二零一一年 千港元 (未經審核)
經營業務產生(耗用)之現金淨額	<b>130,420</b>	(80,664)
投資業務		
已抵押銀行存款(增加)減少	<b>(194)</b>	11,181
其他投資活動	<b>(287)</b>	7
投資活動(耗用)產生之現金淨額	<b>(481)</b>	11,188
融資活動		
已籌集之銀行貸款	-	110,000
償還銀行貸款	<b>(116,266)</b>	(32,851)
(償還應付)墊付自附屬公司董事款項	<b>(3,096)</b>	186,978
已付利息	<b>(8,436)</b>	(7,029)
融資活動(耗用)產生之現金淨額	<b>(127,798)</b>	257,098
現金及現金等值項目之增加淨額	<b>2,141</b>	187,622
期初之現金及現金等值項目	<b>106,111</b>	(39,153)
外幣匯率變動影響	<b>(65)</b>	634
期終之現金及現金等值項目	<b>108,187</b>	149,103
現金及現金等值項目結餘分析：		
銀行結餘及現金	<b>108,187</b>	176,033
銀行透支	-	(26,930)
	<b>108,187</b>	149,103

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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，有鑑於本集團於二零一二年十二月三十一日之負債淨額及流動負債淨額分別為數約30,120,000港元及405,180,000港元，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金情況。

考慮到於二零一二年十二月三十一日可供動用而未動用的銀行信貸融資249,031,000港元(二零一二年六月三十日：206,741,000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。

在截至二零一二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二零一二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(「新的及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簡明綜合財務報表內所報告的金額及／或簡明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)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 3. 主要會計政策 (續)

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 (修訂)	香港財務報告準則年度改善 (二零零九年至二零一一年循環) <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號 (修訂)	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 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號 (修訂)	綜合財務報表、聯合安排及披露於 其他實體的權益：過渡指引 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號 (修訂)	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	聯合安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 (二零一一年修訂版)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號 (二零一一年修訂版)	單獨財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號 (二零一一年修訂版)	聯營和合營投資 <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>
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 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間。

<sup>2</sup> 適用於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間。

<sup>3</sup> 適用於二零一五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)

截至二零一二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為物業發展及物業投資。

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：

截至二零一二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
<b>營業額</b>			
外界銷售	<b>161,500</b>	<b>696</b>	<b>162,196</b>
<b>業績</b>			
分部業績	<b>85,348</b>	<b>8,239</b>	<b>93,587</b>
其他收入			<b>4,950</b>
未劃分公司開支			<b>(11,652)</b>
融資成本			<b>(15,668)</b>
除稅前溢利			<b>71,217</b>
稅項費用			<b>-</b>
本期間溢利			<b>71,217</b>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 4. 分部資料 (續)

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
<b>營業額</b>			
外界銷售	-	-	-
<b>業績</b>			
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
其他收入			7,147
未劃分公司開支			(17,100)
融資成本			(9,156)
除稅前溢利			1,806
稅項費用			(14,803)
本期間虧損			(12,997)

於截至二零一二年及二零一一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)

截至二零一二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	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	1,320	2,618
— 無須於五年內悉數償還	6,867	4,411
其他借款的利息	4,800	—
銀行透支之利息	249	—
可轉換可贖回優先股之利息(附註18)	2,432	2,127
	<u>15,668</u>	<u>9,156</u>

## 6. 稅項

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
當期稅項：		
期間內之香港利得稅	—	—
以前年度少計提：		
香港利得稅	—	(14,803)
本公司及其附屬公司應佔之稅項支出	—	(14,803)

於本期間內，由於應評稅利潤全數與承前稅務虧損互相抵消，因此無須就於香港產生的利潤支付稅項。去年同期的稅項支出為本公司一家附屬公司少計提的香港利得稅。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二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)。

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，本集團提交建議以解決一九九七／一九九八至二零一零／二零一一課稅年度的個案。稅務局已經接納有關建議，並且據此發出一九九七／一九九八至二零零六／二零零七課稅年度的經修訂虧損表以及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(「經修訂評稅」)。根據經修訂評稅，該附屬公司的稅項負債總額約為58,193,000港元。於截至二零一一年十二月三十一日止期間內已經就以前年度少計提準備而作出所得稅額外金額14,803,000港元。

## 7. 本期間溢利(虧損)

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期間溢利(虧損)已(扣除)計入下列各項：		
折舊	(1,719)	(1,721)
利息收入	<u>715</u>	<u>54</u>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 8. 每股盈利(虧損)

歸屬於本公司權益持有人的每股基本及攤薄盈利(虧損)乃按以下數據計算：

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
溢利(虧損)：		
就計算每股基本盈利(虧損)而言之期間溢利(虧損)	<u>71,217</u>	<u>(12,997)</u>
	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一二年	二零一一年
股份數目：		
就計算每股基本盈利(虧損)而言之普通股加權平均數	<u>752,012,188</u>	<u>537,141,492</u>

截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間，計算每股攤薄盈利時並無假設轉換本公司的可轉讓可贖回優先股，原因是可轉換可贖回優先股的行使價高於股份在該期間的平均市場價格。

截至二零一一年十二月三十一日止六個月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該期間之每股虧損。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二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

於二零一二年十二月三十一日，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利駿行測量師有限公司(二零一二年六月三十日：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。利駿行測量師有限公司及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。估值乃於參考相似物業之交易價格之市場證據後得出。

投資物業為兩個位於山頂道8、10及12號的已發展物業，本公司持有其作長遠資本增值用途。該等物業分類為投資物業，並使用公平值模式計量。

所有本集團之投資物業均位於香港，並以長期租賃持有。其已經抵押，以取得授予本集團的銀行融資。

於截至二零一二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7,690,000港元(二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之虧損約6,000,000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1,719,000港元(二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日：1,721,000港元)。此外，本集團添置之物業、廠房及設備零港元(二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日：47,000港元)。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 12. 就人壽保險保單存入的按金

於二零一二年三月，本公司附屬公司World Modern International Limited (「World Modern」) 與一家保險公司訂立人壽保險保單，為一名執行董事購買保險。根據該保單，受益人及保單持有人為World Modern，總受保額為10,000,000美元(約78,000,000港元)。World Modern須支付先付存款2,806,000美元(約21,887,000港元)，包括於保單開始時支付保費費用為數168,000美元(約1,310,000港元)。World Modern可隨時終止保單，並根據保單於提取日期的現金價值收回現金，其釐定方式為前付付款2,806,000美元加所賺取累計利息減累計保險費用及保單開支費用(「現金價值」)。此外，倘若於第1個至第18個保單年提取，則有指明金額的退保手續費。於第1年，保險公司將會向World Modern支付保單尚有現金價值按每年4.65厘計算的利息。由第2年開始，利息改為每年2厘加保險公司決定的溢價。

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，就人壽保險保單存入的按金已經質押予銀行，以取得授予本集團的一般銀行融資。

就人壽保險保單存入的按金以美元為單位，其並非有關集團實體的功能貨幣。

## 13. 待售物業

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	<b>710,408</b>	<b>774,911</b>

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 14. 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(二零一二年六月三十日: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:

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
0至60天	-	-
61至120天	-	-
121天至1年	-	-
超過1年	<b>6,584</b>	6,584
	<hr/>	<hr/>
	<b>6,584</b>	6,584
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

## 15. 應付附屬公司董事款項

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 16. 有抵押銀行借貸

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
有抵押：		
循環貸款	60,000	115,000
按揭貸款	786,210	845,944
銀行貸款	13,021	14,553
	<u>859,231</u>	<u>975,497</u>
包括以下到期金額：		
按要求及一年內	110,080	239,595
一年後但兩年內	99,073	96,011
兩年後但三年內	47,516	41,986
三年後但四年內	48,269	42,628
四年後但五年內	46,785	42,529
五年後	507,508	512,748
	<u>859,231</u>	<u>975,497</u>
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)	<u>(110,080)</u>       <u>(749,151)</u>	<u>(239,595)</u>       <u>(735,902)</u>
列為非流動負債之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 16. 有抵押銀行借貸 (續)

於二零一二年十二月三十一日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為42,810,000港元(二零一二年六月三十日：43,864,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按210個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.25厘；
- (ii) 尚未支付金額約為191,873,000港元(二零一二年六月三十日：230,922,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按170個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.20厘；
- (iii) 尚未支付金額約為35,000,000港元(二零一二年六月三十日：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2.00厘；
- (iv) 尚未支付金額約為72,215,000港元(二零一二年六月三十日：74,841,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按152個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.88厘；
- (v) 尚未支付金額約為51,840,000港元(二零一二年六月三十日：53,491,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按169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25,648,000港元(二零一二年六月三十日：26,268,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按225個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息減每年0.70厘；
- (vii) 尚未支付金額約為24,813,000港元(二零一二年六月三十日：25,413,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按225個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息減每年0.70厘；
- (viii) 尚未支付金額約為73,320,000港元(二零一二年六月三十日：79,924,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按117個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.95厘；
- (ix) 尚未支付金額約為56,194,000港元(二零一二年六月三十日：57,546,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按227個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息減每年0.70厘；
- (x) 尚未支付金額約為56,312,000港元(二零一二年六月三十日：58,608,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按19個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息減每年1.20厘；
- (xi) 尚未支付金額為15,000,000港元(二零一二年六月三十日：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；

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 16. 有抵押銀行借貸 (續)

- (xii) 尚未支付金額為97,008,000港元(二零一二年六月三十日：98,818,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按230個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年3.00厘；
- (xiii) 尚未支付金額約為94,177,000港元(二零一二年六月三十日：96,249,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按223個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.75厘；
- (xiv) 尚未支付金額約為10,000,000港元(二零一二年六月三十日：10,000,000港元)之循環貸款，其利率為香港銀行同業拆息加每年2.25厘；及
- (xv) 尚未支付金額約為13,021,000港元(二零一二年六月三十日：14,553,000港元)之銀行貸款，此項貸款須按51個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息、倫敦銀行同業拆息或銀行的資金成本(以較高者為準)加每年2.50厘。

於截至二零一二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3.28厘(二零一一年七月一日至二零一一年十二月三十一日：0.92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。

## 17. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零一一年七月一日、二零一二年六月三十日及 二零一二年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於二零一一年七月一日	0.01	537,141,492	5,372
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		10,000	—
公開發售股份		214,860,596	2,148
於二零一二年六月三十日及二零一二年 十二月三十一日	0.01	752,012,088	7,520

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)

截至二零一二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：		
於二零一一年七月一日、二零一二年六月三十日及 二零一二年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零一一年七月一日	255,265,930	2,552
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(10,000)	–
於二零一二年六月三十日及二零一二年 十二月三十一日	255,255,930	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
於二零一一年七月一日	30,560	24,256	54,816
可轉換可贖回優先股獲轉換	(4)	(6)	(10)
年度扣除之利息	4,382	–	4,382
於二零一二年六月三十日	34,938	24,250	59,188
期間扣除之利息	2,432	–	2,432
於二零一二年十二月三十一日	37,370	24,250	61,620

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二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)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。感應系統科技有限公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事之業務為製造光傳感器系統及光通訊產品。

(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，本公司可選擇提前贖回之規定。

(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。

於二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日，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)

截至二零一二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)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。

### (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，在百慕達《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。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二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：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%計算自從於二零零七年七月三日更改可轉換可贖回優先股的條款以來期間之利息，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。

## 19. 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本集團有下列尚未完結之訴訟。除下文(b)及(c)內所披露者外，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未說明，因此尚未有相關詳情。
- (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。於二零一二年三月一日，法院向Holyrood作出裁判。Holyrood就此獲頒令須向Gateway支付4,967,000港元另加利息。法官亦頒令判決臨時訟費，而Holyrood就此須按賠償基準支付Gateway之訟費約4,000,000港元。Holyrood已向法院呈交一份日期為二零一二年三月二十九日之反對裁判的上訴通知書。上訴將會於二零一三年六月二十五日至二十七日進行聆訊。

於二零一二年六月二十八日，Holyrood向上訴法庭支付押金6,692,000港元，相當於(i)損害賠償4,967,000港元及(ii)利息1,725,000港元的總和。於截至二零一二年六月三十日止年度內，押金與損害賠償及利息開支已經互相撇銷，並在損益中扣除。於本中期期間內，該項訴訟仍在進行中，且並無任何進一步更新資料。

- (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。於二零一二年三月一日，法院向Holyrood作出裁判。Holyrood就此獲頒令須向Sun Crown支付4,953,000港元另加利息。法官亦頒令判決臨時訟費，而Holyrood就此須按賠償基準支付Sun Crown之訟費約4,000,000港元。Holyrood已向法院呈交一份日期為二零一二年三月二十九日之反對裁判的上訴通知書。上訴將會於二零一三年六月二十五日至二十七日進行聆訊。

於二零一二年六月二十八日，Holyrood向上訴法庭支付押金6,685,000港元，相當於(i)損害賠償4,953,000港元及(ii)利息1,732,000港元的總和。於截至二零一二年六月三十日止年度內，押金與損害賠償及利息開支已經互相撇銷，並在損益中扣除。於本中期期間內，該項訴訟仍在進行中，且並無任何進一步更新資料。

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 19. 或然負債(續)

- (d) 於二零一一年七月十八日，Century Pacific Holdings Limited (「Century Pacific」) (其實益擁有人均為獨立第三方) 對Holyrood發出傳訊令狀，就(其中包括)違反山頂道項目第A2座3樓B室及38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。於二零一二年七月四日及二零一二年九月三日，Century Pacific發出傳票，以延長將其申索陳述書存檔及送達的時間。聆訊日期尚未釐定。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，董事會認為，本集團具有理由可就餘下申索成功抗辯，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. 已質押或抵押資產

於報告期末，本集團已質押或抵押下列資產以取得授予本集團之信貸融資(包括擔保書)：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
待售物業	694,603	759,107
投資物業	249,690	242,000
租賃物業	73,747	75,063
就人壽保險保單存入的按金	21,078	21,028
銀行存款	50,560	50,366
	<b>1,089,678</b>	<b>1,147,564</b>

# 簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一二年十二月三十一日止六個月

## 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(若干附屬公司董事及Five Star其中一位股東)就以下各項目提供個人擔保：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<b>290,461</b>	326,681

- (b) Uon Margaret(若干附屬公司董事及本公司股東Gold Seal Holdings Limited(「Gold Seal」)其中一名股東)就以下各項目提供個人擔保：

	二零一二年 十二月三十一日 千港元	二零一二年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<b>320,000</b>	320,000

- (c) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註15。