

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

2013

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
董事履歷	5
企業管治報告	6
董事會報告書	15
獨立核數師報告書	21
綜合損益及其他全面收益表	23
綜合財務狀況表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
綜合財務報表附註	29
財務摘要	94
物業權益一覽表	95

公司資料

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.

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

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」）及投資控股。

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15個公寓單位。於本年度內，本集團已售出2個公寓單位，合計為162,000,000港元。

於過去數年，管理層採取策略以專注於完成山頂道項目。展望未來，管理層對山頂道項目之回報將大大改善本集團之財政狀況及為本集團帶來穩定收入充滿信心。

物業投資

於本年度內，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，本年度該附屬公司僅產生約1,000,000港元之收入。

流動資金、財務資源及資本架構

於二零一三年六月三十日，本集團之流動負債淨額約為439,000,000港元，而流動比率則為0.65。抵押銀行存款、銀行結餘及現金約為158,000,000港元。

於二零一三年六月三十日，本集團之未償還負債約1,269,000,000港元，包括：(i)有抵押銀行借款及銀行透支約900,000,000港元、(ii)應付附屬公司董事之款項約235,000,000港元及(iii)其他應付款項約134,000,000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。鑑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、就人壽保險保單存入的按金、銀行存款及待售物業約1,087,000,000港元作抵押。

主席報告書 (續)

董事認為，直至本集團之股東資金水平回復正數前，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

於截至二零一三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。

於二零一三年六月三十日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一三年六月三十日，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

於二零一三年六月三十日，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29,000,000港元，並已經於綜合財務報表內作出為數21,000,000港元之撥備。

股息

本公司董事建議不派發末期股息（二零一二年：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

二零一三年九月二十七日

董事履歷

執行董事

羅晃先生，現年八十八歲，於一九九四年加入本集團。其為本集團主席。彼於紡織業積逾二十七年經驗及於物業發展方面積逾十三年經驗。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，現年三十五歲，於二零零四年加入本集團。其為本集團行政總裁。彼在電子業擁有超過十一年之管理及生產經驗。陳先生乃翁世華先生之表弟。

非執行董事

翁世華先生，現年三十八歲，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。翁先生乃陳德光先生之表兄。

獨立非執行董事

朱培慶先生，現年七十六歲，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。

郭偉志先生，現年三十六歲，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。

黃衛總教授，現年五十三歲，於二零一二年加入本集團。黃教授於一九九一年獲華盛頓大學頒發中國及比較文學哲學博士學位。黃教授目前為加州大學爾灣校區(The University of California, Irvine)東亞語言文學系教授。於二零零八年至二零一一年期間，黃教授亦為加州大學爾灣校區東亞語言文學系之系主任。

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至關重要。截至二零一三年六月三十日止年度，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治守則（「守則」）之所有守則條文，惟本文所披露之若干偏離事項外。

本公司定期檢討其企業管治常規，以確保其依然符合守則之規定。

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，董事已確認於截至二零一三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。本公司董事之姓名及履歷詳情及彼等之間的關係（如有），已載列於本年報「董事履歷」一節。

董事會之組成匯集了包括管理、物業市場、電子工業、會計及財務及企業發展各方面的專長。各董事除擁有全面之資格外，亦投身於不同行業範疇並累積豐富之經驗，對本公司之業務發展皆有裨益。

董事會負責制定本集團之策略方向及政策，並負責監督管理層。若干之職能包括（其中包括）監督及批准重要交易、有關本公司主要股東或董事有利益衝突的事項、批准中期及全年業績、向公眾人士或監管機構作出的其他披露以及內部監控制度，乃保留予董事會，而有關該等事項亦須由董事會決定。本公司日常運作所需而並無保留予董事會的事宜會轉授予管理層，並由相關董事監督及由行政總裁帶領。

董事會已經商定程序，讓董事按合理要求，可在適當的情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司支付。

獨立非執行董事視乎所需技能及經驗而挑選，以使董事會上有強大的獨立元素，能夠作出獨立判斷。其中至少一名獨立非執董事具備上市規則第3.10條所規定適當的專業資格，或具備適當的會計或相關的財務管理專長。董事會已收到由每名獨立非執行董事發出之書面年度獨立性確認。全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條規定之獨立性準則。

企業管治報告 (續)

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監控制度。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。

截至二零一三年六月三十日止年度，已舉行四次董事會會議以及二零一二年股東週年大會（「股東週年大會」），有關董事之出席詳情載列如下：

	出席次數／ 所舉行之會議次數	
	董事會 會議	股東週年 大會
執行董事		
羅晃（主席）	4/4	1/1
陳德光（行政總裁）	4/4	1/1
非執行董事		
翁世華	2/4	0/1
獨立非執行董事		
朱培慶	2/4	0/1
呂蒂芬（於二零一二年十二月七日退任）	1/4	0/1
郭偉志	2/4	0/1
黃衛總	1/4	0/1

守則條文第A.6.7條規定獨立非執行董事及非執行董事須出席本公司之股東大會。然而，非執行董事及獨立非執行董事因其他業務安排而未能出席股東週年大會。

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。

企業管治報告 (續)

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任何新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，本公司將於適當時候檢討現有公司細則。

本集團已經成立提名委員會，以檢討董事會的架構、人數及組成，物色合適人選加入董事會，及就有關董事會成員委任或重新委任的任何事宜提出建議。新董事之委任乃須獲董事會批准，方可作實。

提名委員會確保董事會各成員具備多種技巧和經驗，以及具有本集團發展業務、推行策略、經營運作、應對挑戰及把握機會所需的合適知識。提名委員會先考慮有關人士之技能、資歷，以及預期對本公司所作出之貢獻，然後才就有關委任或重新委任董事會成員之事項向董事會提出建議。雖然郭偉志先生已擔任本公司獨立非執行董事達九年，但其在本公司並無擔當任何管理角色。提名委員會認為，其於任職期間一直運用其相關經驗及知識為本公司及董事會作出貢獻，且持續就本公司事務提供獨立意見。

根據本公司之公司細則，新委任董事只任職至本公司下屆股東週年大會，並於其時有資格再度當選。

此外，在每年的股東週年大會上，當其時的董事中（在決定董事數目時，於該年度委任的董事不得計算在內）的三分之一，或如董事的人數並非3或3的倍數，則最接近三分之一人數的董事須輪換卸任，但每名董事須至少每三年退任一次。

本公司已經就董事及高級人員可能會面對的法律行動作適當的投保安排。

提名委員會

提名委員會於二零一二年三月二十六日成立，現時成員包括本公司主席羅晃先生及兩名獨立非執行董事郭偉志先生及朱培慶先生。羅晃先生為提名委員會主席。提名委員會之職權範圍載於本公司及聯交所各自之網站。

企業管治報告 (續)

提名委員會的主要職責及責任為檢討董事會的架構、人數及組成，並就任何擬對董事會作出的變動提出建議；物色具備合適資格可擔任董事的人士，並挑選提名有關人士出任董事或就此向董事會提供意見；評核獨立非執行董事的獨立性；及就董事委任或重新委任向董事會提出建議。

於截至二零一三年六月三十日止年度內，提名委員會舉行了一次提名委員會會議，以（其中包括）檢討董事會的架構、人數及組成以及獨立非執行董事的獨立性。於本年度內，各成員（親身或以電話）出席的情況載列如下：

	所出席之會議次數／ 所舉行之會議次數
羅晃（主席）	1/1
郭偉志	1/1
朱培慶	0/1

薪酬委員會

薪酬委員會包括兩名獨立非執行董事郭偉志先生及朱培慶先生，以及一名執行董事羅晃先生。郭偉志先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就（其中包括）就本公司董事及高級管理人員的全體薪酬政策及架構，向董事會提出意見。薪酬委員會之職權範圍載於本公司及聯交所各自之網頁。

於截至二零一三年六月三十日止年度，薪酬委員會舉行了一次薪酬委員會會議，以檢討董事及高級管理人員的薪酬待遇。於本年度內，各成員（親身或以電話）出席的情況載列如下：

	所出席之會議次數／ 所舉行之會議次數
郭偉志（主席）	1/1
羅晃	1/1
朱培慶	0/1

企業管治報告 (續)

於截至二零一三年六月三十日止年度內，薪酬委員會所進行之工作概述如下：

- 考慮及確認執行董事之薪酬政策；
- 檢討（包括評估執行董事之表現）董事及高級管理人員的薪酬待遇，並向董事會提出建議。

審核委員會

審核委員會目前包括三名獨立非執行董事郭偉志先生、朱培慶先生及黃衛總教授以及一名非執行董事翁世華先生。郭偉志先生為審核委員會主席。審核委員會成員中，郭先生具備《上市規則》第3.21條所規定有關財務方面的合適專業資格及經驗。

審核委員會之主要職責及責任為審閱本公司之財務資料，例如中期及全年業績、財務報告原則及常規；就外聘核數師的委任及重新委任或罷免提供建議；決定外聘核數師是否獨立客觀，以及審閱外聘核數師的核數範疇及有關申報責任；及監管本公司財務申報制度、內部監控及風險管理制度。審核委員會之職權範圍載於本公司及聯交所各自之網頁。

於截至二零一三年六月三十日止年度內，審核委員會舉行了兩次審核委員會會議。於本年度內，各成員（親身或以電話）出席的情況載列如下：

	所出席之會議次數／ 所舉行之會議次數
郭偉志（主席）	2/2
朱培慶	1/2
翁世華	2/2
黃衛總	1/2
呂蒂芬（於二零一二年十二月七日退任）	1/2

於截至二零一三年六月三十日止年度，審核委員會舉行會議主要審閱本公司截至二零一二年六月三十日止年度之年報以及本公司截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期報告，檢討本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、會計員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算又是否充足，以及檢討內部監控制度及相關事宜。

董事及核數師對賬目的責任

董事承認他們有編製各財政期間財務報表的責任，以真實而公平地反映本公司的事務狀況。於編製截至二零一三年六月三十日止年度之財務報表時，董事已選用合適之會計政策並貫徹採用，作出審慎、公平和合理之判斷及評估，及以按持續經營基準編製賬目。

鑑於本集團於二零一三年六月三十日之負債淨額及流動負債淨額分別為約31,189,000港元及439,291,000港元，董事已審慎考慮本集團之未來流動資金情況。

考慮到於二零一三年六月三十日可供動用的未動用銀行信貸融資295,364,000港元（二零一二年：206,741,000港元）及可自未來銷售已發展物業（其僅於綜合財務報表內按成本列賬）收取之估計所得款項，本公司董事信納，於可見將來，本集團將可於到期時悉數應付其財務責任。因此，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。

本公司外聘核數師有關其就於公司財務報表之申報責任的聲明，載列於本年報之獨立核數師報告內。

就任須知及專業發展

每名新委任的董事均會在首次受委任時獲得全面、正式兼特為其而設的就任須知，以確保他們對本公司的運作及業務均有適當的理解，以及完全知道本身在本公司的責任。

於回顧年度內，董事定期收到有關本集團業務變動及發展之最新資訊及簡報，以及有關董事職責及責任之法律、規則及規例之最新發展。本公司之律師David Norman & Co.就董事角色、職能及職責之議題舉行相關之研討會，以提升及發展董事會成員之專業技能。

董事培訓為一個持續過程。本公司鼓勵全體董事參加相關培訓課程，費用由本公司支付。董事須向公司秘書提交其所接受培訓的記錄，以作記錄。

企業管治報告 (續)

以下為董事於截至二零一三年六月三十日止年度所接受之培訓概要：

出席研討會／有關監管發展或
董事職責之集團內部培訓

執行董事

羅晃	✓
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	✓
呂蒂芬 (於二零一二年十二月七日退任)	✓

公司秘書

公司秘書須向董事會負責，以確保遵循董事會程序及董事會活動有效率及有效地進行。彼亦負責確保董事會已就有關本集團在相關立法、規管及企業管治發展等方面獲得全面報告，並安排董事的入職培訓及專業發展。

於回顧年度內，公司秘書已出席相關的專業研討會，以更新其技能及知識。其符合《上市規則》第3.29條內所載的培訓規定。

外聘核數師及其酬金

本公司之外聘核數師為德勤•關黃陳方會計師行。有關核數師於編製財務報表的責任載列於本年報獨立核數師報告內。外聘核數師之獨立性由審核委員會監察，而審核委員會亦負責就外聘核數師的委任向董事會提供建議以及批准其聘用條款及酬金。於本年度內，除對本集團綜合財務報表所進行的法定審核外，本集團就以公開發售方式籌集資金一事委聘核數師進行若干商定程序。

企業管治報告 (續)

於截至二零一三年六月三十日止年度內，本集團就外聘核數師所提供之審核及非審核服務應付外聘核數師的費用如下：

	千港元
審核服務	820
非審核服務	372
	<hr/>
總額	1,192
	<hr/> <hr/>

內部監控

董事會認為，良好的內部監控制度將有助達成本集團之業務目標、保障本集團資產、帶來有效及高效率之營運操作、財務報表之可靠性及本集團遵守有關法律及法規。

本集團之內部監控程序包括一個全面的預算、資訊匯報及監察表現之制度。

業務計劃及預算乃每年由各業務單位管理層負責編製，並須由執行董事審閱及批准。於有關過程中，管理層識別、評估及報告重大業務風險的可能性及潛在之財務影響。本集團已訂立多項指引及程序，以批准及控制經營開支、資本支出、項目投資、非預算項目及收購事項。

執行董事每月審閱管理報告，並與高級營運及財務管理層舉行定期會議，以商討業務表現、預算差異、預測、市場展望，並處理任何會計及財務相關事宜。

董事會承認其須對本集團內部監控系統負責，並有責任透過審核委員會檢討該制度的成效。有關重大發現及風險至少每年一次向審核委員會作出匯報。

於回顧年度內，董事會已透過審核委員會檢討本集團內部監控制度的成效。

股東權利

(I) 召開股東特別大會

根據百慕達《公司法》，本公司的董事應一名或多名股東的請求書的請求，須召開股東特別大會，而該等股東合共須持有不少於10%的本公司已繳足資本，而且該資本附有在股東大會上表決的權利。

(II) 向董事會查詢

本公司之公司網站提供電郵地址、郵寄地址、傳真號碼及電話號碼，股東可於任何時間向本公司董事會提出其關注事項或查詢。

(III) 在股東大會上提出議案

在股東大會上提呈決議案的動議程序如下：

根據百慕達《1981年公司法》第79條，股東可在股東大會上提出書面請求動議決議案，如果他們一

- (a) 代表不少於在該請求書提出的日期有權在股東大會上表決的所有股東的總表決權5%；或
- (b) 不少於100名持有本公司股份的股東。

書面請求須一

- (1) 載有全體請求人的簽署（其可載於同一份文件或多份同樣格式的文件）；
- (2) 於下述時間存放於本公司百慕達註冊辦事處(Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, Bermuda)及其香港主要辦事處（香港灣仔港灣道一號會展廣場辦公大樓四十五樓），公司秘書收：如屬要求發出決議通知的請求書，在有關股東會議舉行前不少於6個星期（適用法律下大部分情況所需）；及如屬任何其他請求書，在有關股東會議舉行前不少於1個星期；及
- (3) 連同一筆合理地足以應付本公司根據適用法律及規則的規定向全體股東送達有關決議案的通知及傳閱請求人所給予的陳述書而作的開支。

投資者關係

於截至二零一三年六月三十日止年度內，本公司之憲章文件並無作出任何更改。

董事會報告書

董事會謹提呈本公司截至二零一三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。本公司主要附屬公司之業務載於綜合財務報表附註37。於回顧年度內，本集團之主要業務並無重大變動。

業績

本集團截至二零一三年六月三十日止年度之業績載於第23頁之綜合全面收益表內。

投資物業

本集團之投資物業於二零一三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6,000,000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16。

物業、廠房及設備

於本年度內，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17。

本公司可供分派儲備

於二零一三年六月三十日，本公司概無可供分派儲備。

董事會報告書 (續)

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
郭偉志
黃衛總
呂蒂芬 (於二零一二年十二月七日退任)

根據本公司之公司細則條文，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

於二零一三年六月三十日，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 之數目	佔本公司已發行 普通股之百分比
陳德光	實益擁有人	7,000,000	0.93%
	由受控法團持有（附註）	29,449,000	3.92%
		<hr/>	<hr/>
		36,449,000	4.85%
翁世華	實益擁有人	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	身份	所持已發行可轉換 可贖回優先股之數目	佔所持已發行可轉換 可贖回優先股之 百分比
陳德光	實益擁有人	3,200,000	1.25%
	由受控法團持有（附註）	9,099,014	3.56%
		<hr/>	<hr/>
		12,299,014	4.81%
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，於二零一三年六月三十日，本公司董事、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

於二零一三年六月三十日，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 之數目	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	佔所持已發行可轉換 可贖回優先股之 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）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，於二零一三年六月三十日，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而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內。

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35。

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35。

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，從使百慕達法例並無限制此等權利。

董事會報告書 (續)

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四名獨立非執行董事組成並須向董事會匯報。審核委員會定期與本集團之高級管理層舉行會議，以檢討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

於截至二零一三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

羅焜

香港

二零一三年九月二十七日

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23頁至第93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二零一三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損益及其他全面收益表、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資料。

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佈的香港財務報告準則和香港公司條例披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，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。

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佈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綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，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 貴集團於二零一三年六月三十日的財務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利和現金流量，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

二零一三年九月二十七日

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年六月三十日止年度

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
營業額	8	162,820	1,276
銷售成本		(64,503)	—
毛利		98,317	1,276
其他收入	9	8,854	17,446
分銷成本		(3,314)	—
行政開支		(50,377)	(52,186)
投資物業公平值變動產生之收益(虧損)	16	6,000	(6,000)
衍生金融工具公平值變動產生之收益	28	—	52,787
訴訟準備	32(b)及(c)	—	(21,377)
融資成本	11	(28,561)	(22,008)
除稅前溢利(虧損)		30,919	(30,062)
稅項支出	12	(10)	(14,793)
本年度溢利(虧損)	13	30,909	(44,855)
其他全面收益(開支)			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算產生的匯兌差額		(76)	(30)
可供出售投資的公平值收益		431	2,472
本年度其他全面收益		355	2,442
本年度全面開支總額		31,264	(42,413)
每股盈利(虧損)	15		
基本		4.11港仙	(8.01)港仙
攤薄		3.56港仙	(8.01)港仙

綜合財務狀況表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
非流動資產			
投資物業	16	248,000	242,000
物業、廠房及設備	17	74,578	77,607
可供出售投資	18	14,017	13,586
就人壽保險保單存入的按金	19	20,942	21,028
已抵押銀行存款	20	50,565	50,366
		<hr/>	<hr/>
		408,102	404,587
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
待售物業	21	710,408	774,911
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	22	12,541	32,189
銀行結餘及現金	23	107,198	131,183
		<hr/>	<hr/>
		830,147	938,283
		<hr/>	<hr/>
流動負債			
其他應付款項及應計費用	24	126,905	142,545
應付附屬公司董事之款項	25	234,984	249,626
訴訟準備		8,000	8,000
應付稅項		–	9,578
銀行透支	26	19,999	25,072
有抵押銀行借款	27	879,550	975,497
		<hr/>	<hr/>
		1,269,438	1,410,318
		<hr/>	<hr/>
流動負債淨額		(439,291)	(472,035)
		<hr/>	<hr/>
		(31,189)	(67,448)
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資金及儲備			
股本	29	7,520	7,520
儲備		(78,640)	(109,906)
		<u>(71,120)</u>	<u>(102,386)</u>
非流動負債			
可轉換可贖回優先股	30	39,931	34,938
		<u>(31,189)</u>	<u>(67,448)</u>

第23頁至第93頁之綜合財務報表於二零一三年九月二十七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

截至二零一三年六月三十日止年度

	由本公司權益持有人應佔							總額 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	
於二零一一年七月一日	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(附註29)	2,148	31,155	-	-	-	-	-	33,303
有關公開發售股份的 交易費用	-	(3,003)	-	-	-	-	-	(3,003)
於二零一二年六月三十日	7,520	30,298	24,250	21,766	(5,006)	6,086	(187,300)	(102,386)
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	30,909	30,909
本年度其他全面收益	-	-	-	-	(76)	431	-	355
本年度全面開支總額	-	-	-	-	(76)	431	30,909	31,264
於可轉換可贖回優先股 獲轉換時發行股份	-	5	(3)	-	-	-	-	2
於二零一三年六月三十日	7,520	30,303	24,247	21,766	(5,082)	6,517	(156,391)	(71,120)

附註：

(a) 資本儲備指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

截至二零一三年六月三十日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
經營業務		
除稅前溢利(虧損)	30,919	(30,062)
就以下項目作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	3,549	3,567
利息開支	28,561	22,008
利息收入	(1,042)	(683)
投資物業公平值變動產生之(收益)虧損	(6,000)	6,000
衍生金融工具公平值變動產生之收益	–	(52,787)
就人壽保險保單收取的保費	878	293
訴訟準備	–	8,000
	<hr/>	<hr/>
未計營運資金變動前經營現金流量	56,865	(43,664)
待售物業減少	64,503	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項減少	19,648	11,435
應付匯票減少	–	(9,080)
其他應付款項及應計費用減少	(15,640)	(15,093)
	<hr/>	<hr/>
經營活動產生(耗用)的現金	125,376	(56,402)
支付稅項	(9,588)	(44,615)
	<hr/>	<hr/>
經營業務產生(耗用)之現金淨額	115,788	(101,017)
	<hr/>	<hr/>
投資業務		
已收利息	253	370
購買物業、廠房及設備	(520)	–
存入已抵押銀行存款	(199)	(280)
提取已抵押銀行存款	–	11,185
支付就人壽保險保單存入的按金	–	(21,887)
	<hr/>	<hr/>
投資業務耗用之現金淨額	(466)	(10,612)
	<hr/>	<hr/>

綜合現金流量表 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
融資活動		
已籌集之銀行貸款	15,000	255,319
償還銀行貸款	(110,947)	(149,009)
已付利息	(23,566)	(16,454)
償還附屬公司董事	(14,642)	(52,866)
附屬公司董事提供墊款	-	189,662
公開發售股份的所得款項	-	33,303
有關公開發售股份的交易費用	-	(3,003)
	<hr/>	<hr/>
融資活動(耗用)產生之現金淨額	(134,155)	256,952
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(18,833)	145,323
年初之現金及現金等值項目	106,111	(39,153)
匯率變動的影響	(79)	(59)
	<hr/>	<hr/>
年終之現金及現金等值項目	87,199	106,111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
現金及現金等值項目結餘分析		
銀行結餘及現金	107,198	131,183
銀行透支	(19,999)	(25,072)
	<hr/>	<hr/>
	87,199	106,111
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

綜合財務報表附註

截至二零一三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、最終控股公司及最終控股方為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、物業發展及物業投資。

2. 綜合財務報表之編製基準

於編製綜合財務報表時，有鑑於本集團於二零一三年六月三十日之負債淨額及淨流動負債分別為數約31,189,000港元及439,291,000港元，本公司董事已仔細考慮本集團日後之流動資金情況。

考慮到於二零一三年六月三十日可供動用而未動用的銀行信貸融資295,364,000港元（二零一二年：206,741,000港元）及日後出售已發展物業而可收取之估計所得款項，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)

截至二零一三年六月三十日止年度

3. 應用新訂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，本集團已採用以下由香港會計師公會 (「香港會計師公會」) 頒佈的香港財務報告準則之修訂。

香港會計準則第1號 (修訂) 呈列其他全面收益項目

除以下所述者外，於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及／或該等綜合財務報表內所載的披露資料並無重大影響。

香港會計準則第1號 (修訂) 呈列其他全面收益項目

香港會計準則第1號 (修訂) 為全面收益表及收益表引入新術語。根據香港會計準則第1號 (修訂)，「全面收益表」被重新命名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號 (修訂) 要求於其他全面收益部分作出額外披露，將其他全面收益項目分為兩類：(a) 其後將不會重新分類至損益之項目；及(b) 其後於符合特定條件下可重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—該修訂並沒有改變以稅前或稅後形式呈列其他全面收益項目之現有選擇權。該等修訂已獲追溯應用，因此已修改其他全面收益項目的呈報，以反映該等變動。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂香港財務報告準則：

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週期) ¹
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銷 ¹
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 ³
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
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)	聯營公司和合營企業投資 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銷 ²
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產之可收回金額披露 ²
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ²
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採成本 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ²

¹ 適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間。

² 適用於二零一四年一月一日或以後開始的年度期間。

³ 適用於二零一五年一月一日或以後開始的年度期間。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」

香港財務報告準則第9號(於二零零九年頒佈)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(於二零一零年修訂)載入有關金融負債分類和計量以及有關取消確認的規定。

香港財務報告準則第9號的主要規定在下文描述：

- 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報告期末的公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可不可撤回地選擇在其他全面收益中列報權益性投資(並非為交易而持有者)公平值的後續變動，一般只有股息收入在損益中確認。
- 就指定為按公平值計入損益之金融負債之計量而言，香港財務報告準則第9號規定，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確認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。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第9號「金融工具」(續)

香港財務報告準則第9號適用於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間，可提早應用。

根據本集團於二零一三年六月三十日的綜合財務狀況表，本公司董事預計，未來採用香港財務報告準則第9號可能會對就本集團可供出售權益性投資所報告的金額的分類和計量構成重大影響，惟預期應用香港財務報告準則第9號對本集團的金融負債及其他金融資產並無任何重大影響。

有關綜合、聯合安排、聯營及披露的新的和經修訂的準則

於二零一一年六月頒佈一組五項有關綜合、聯合安排、聯營及披露的準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(二零一二年修訂版)及香港會計準則第28號(二零一一年修訂版)。

該五項準則的主要規定在下文描述。

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合財務報表和單獨財務報表」處理綜合財務報表的部分，以及香港(常設詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合：特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，其包括三個元素：(a)對被投資方的權力；(b)對所參與被投資方的可變動報酬的暴露或權利；以及(c)使用其對被投資方的權力以影響投資方的報酬金額的能力。香港財務報告準則第10號內已經加入廣泛指導，以處理複雜情況。

香港財務報告準則第12號為一項披露準則，其適用於有附屬公司、聯合安排、聯營及／或不綜合結構性實體權益的實體。一般而言，香港財務報告準則第12號的披露要求較現有準則廣泛。

於二零一二年七月，就香港財務報告準則第10號、第11號及第12號頒佈修訂，以澄清某些對首次應用這五項香港財務報告準則的過渡指引。

該五項準則(連同有關過渡指引的修訂)適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間。允許提前應用，但該等全部準則須同時提前應用。

本公司董事預計，該五項準則將會於二零一三年七月一日開始的年度期間在本集團的綜合財務報表內採用，應用該五項準則將不會對本集團的業績及財務狀況構成任何重大影響。然而，應用香港財務報告準則第12號可能導致綜合財務報表內載有更廣泛披露。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

3. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(續)

香港財務報告準則第13號「公平值計量」

香港財務報告準則第13號就公平值計量及有關公平值計量的披露設立單一指導來源。準則界定公平值、設立計量公平值的框架，以及要求作出有關公平值計量的披露。香港財務報告準則第13號範圍廣泛；其適用於其他香港財務報告準則要求或允許公平值計量及有關公平值計量的披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟指明情況除外。一般而言，香港財務報告準則第13號的披露要求較現有準則廣泛。例如，目前只有香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」要求金融工具根據三個層次的公平值層次作出的定量及描述性披露，香港財務報告準則第13號會將其擴大至包括其範圍以內的所有資產和負債。

香港財務報告準則第13號適用於二零一三年一月一日或以後開始的年度期間，並允許提前應用。

本公司董事預計，香港財務報告準則第13號將會於二零一三年七月一日開始的年度期間在本集團的綜合財務報表內採用，應用該項新準則可能會影響到綜合財務報表內所報告的金額，以及導致綜合財務報表內載有更廣泛披露。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則不會對綜合財務報表造成重大影響。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策

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。

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。歷史成本一般根據交換貨物之代價之公平值而釐定。

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收益及開支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）計入綜合損益及其他全面收益表內。

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與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全額撇銷。

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物業、租金收入及所提供服務應收取之款項。

具體而言，日常業務過程中銷售物業所得之收入於相關物業已完成發展及已交付予買家時確認。於符合上述收入確認標準前所收取之買方按金及分期付款計入綜合財務狀況表內流動負債項下。

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)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

收入確認 (續)

當經濟利益很可能流入本集團且收入的金額能可靠地計量時，應確認金融資產的利息收入。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 (包括為行政用途而持有的租賃土地及樓宇)，在綜合財務狀況表上按成本值減任何累計折舊及累計減值虧損 (如有) 入賬。

物業、廠房及設備項目會以直線法在其估計使用壽命內對其成本減去殘值後進行折舊。估計使用壽命、殘值和折舊方法會在每個報告期末覆核，並採用未來適用法對估計變更的影響進行核算。

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。處置或報廢一項物業、廠房及設備產生的損益，應按銷售收入與該資產賬面金額之間的差額予以確定，並計入損益。

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。

在通常業務運作中難以在投資物業與待售物業之間作出分類的情況下，本集團將積極推廣銷售的物業分類為待售物業，並無推廣作即時出售的其他物業分類為持有作長遠資本增值用途的投資物業。

投資物業應按成本值 (包括任何直接應佔費用) 進行初始計量。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

投資物業 (續)

投資物業於被出售時或於投資物業永久不可使用及預期其出售不會產生任何未來經濟利益時予以撇除確認。撇除確認該物業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。

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或金融負債除外) 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)。金融資產的分類取決於其性質和用途並在初始確認時予以確定。所有常規購買或出售金融資產於交易日確認及終止確認。常規購買或出售金融資產指購買或出售需要在一般由法規或市場慣例確定的期間內移交資產。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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)

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、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(包括貿易及其他應收款項、就人壽保險保單存入的按金、有抵押銀行存款、銀行結餘及現金)乃使用實際利率法按攤餘成本，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)。

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)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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

在每一報告期末評估金融資產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，則金融資產被視為出現減值。

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
- 違反合約，例如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。

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該金融資產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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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，其後如果投資公平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。

金融負債及權益工具

由一間集團實體所發行之債項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分類為金融負債或權益。

權益工具

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。本公司發行的權益工具以取得的收入扣除直接發行成本後的金額記錄。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

金融工具 (續)

金融負債及權益工具 (續)

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)準確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。

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(指由可將負債部分轉換為本公司普通股的選擇權)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。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策(續)

金融工具(續)

金融負債及權益工具(續)

金融負債

金融負債(包括其他應付款項、應付附屬公司董事款項、銀行透支及有抵押銀行借貸)其後使用實際利率法按攤餘成本計量。

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。

終止確認

僅在獲取金融資產所產生現金流量的合同權利到期,或者將金融資產及該資產所有權上幾乎所有的風險和報酬轉讓給另一個實體的情況下,本集團才終止確認一項金融資產。

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並在權益中累計的累積損益之和之間的差額會在損益中確認。

僅在本集團的義務已經履行、解除或到期時,本集團才終止確認金融負債。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

減值虧損

在每一報告期末，本集團對其有形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）。如果無法估計單個資產的可收回金額，本集團會估計該資產所屬的現金產出單元的可收回金額。如果可以識別一個合理和一致的分配基礎，總部資產也應分配至單個現金產出單元，若不能分配至單個現金產出單元，則應將總部資產按能識別的、合理且一致的基礎分配至最小的現金產出單元組合。

可收回金額是指公平值減去銷售費用後的餘額和使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會採用稅前折現率折現為現值，該稅前折現率應反映對貨幣時間價值的當前市場評價及該資產特有的風險（未針對該風險調整估計未來現金流量）。

倘若估計資產（或現金產出單元）之可收回金額低於其賬面值，則資產（或現金產出單元）之賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損應立即計入損益。

倘若減值虧損於其後撥回，資產（或現金產出單元）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（或現金產出單元）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。

所有借款費用應在其發生的當期於損益中支銷。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

外幣 (續)

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。

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）。收入及費用項目均按該年度之平均匯率換算。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，故有別於綜合損益及其他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。遞延稅項負債通常確認所有應課稅暫時差額。一般情況下，遞延稅項資產於所有可扣減暫時差額可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)

截至二零一三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。

有關根據香港會計準則第40號「投資物業」採用公平值模式計量的投資物業，就計量有關遞延稅項負債及遞延稅項資產，有關物業被推定通過銷售收回。當投資物業以本集團的業務模式持有，而其業務目標為按時耗用投資物業所載的幾乎所有經濟利益，而非通過銷售，則推翻該推定。倘若推翻該推定，則有關投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產會根據上述香港會計準則第12號內所載的一般原則（即根據預期有關物業將如何收回的方式）計量。

當期和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（於此情況下，遞延稅項亦分別計入其他全面收益或直接計入權益）。

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損益中確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

4. 主要會計政策 (續)

租賃 (續)

租賃土地及樓宇

當租賃包括土地及樓宇元素，本集團根據對各元素的所有權相關的幾乎所有風險和報酬是否轉移給本集團的評估分別把各元素分類為融資租賃或經營租賃，除非兩個元素明顯屬經營租賃，在該情況下，整項租賃會分類為經營租賃。尤其是，最低租賃付款額（包括任何一次性預付款）在租賃開始時，需按土地元素及樓宇元素的租賃權益的相對公平值按比例分配予土地及樓宇元素。

當租賃付款額不能可靠地分配予土地及樓宇元素，整項租賃一般分類為融資租賃，並作為物業、廠房及設備或投資物業（視何者適用而定）核算，除非兩個元素明顯屬經營租賃，在該情況下，整項租賃會分類為經營租賃。

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。

5. 估計不確定性的關鍵來源

在採用附註4所述的本集團會計政策時，本集團的董事必須對從其他來源並不易得出的資產及負債的賬面金額作出判斷、估計和假設。有關估計和假設是基於以往經驗及其他被視為相關的因素而作出的，而實際結果可能與此類估計存在差異。

本集團會持續地對上述估計和相關假設進行覆核。如果會計估計的變更僅對變更的當期構成影響，則會在變更的當期予以確認，或者，如果變更對當期和未來期間均構成影響，則同時會在變更的當期和未來期間內予以確認。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

5. 估計不確定性的關鍵來源 (續)

以下為於報告期末所作出有關未來的關鍵假設及估計不確定性的其它關鍵來源，其具有相當風險而可能導致須於下個財政年度就資產及負債的賬面金額作出重大調整。

待售物業減值虧損

每當事情或狀況改變顯示資產賬面金額可能超過其可收回金額，管理層會參考當前市場環境覆核本集團待售物業為數710,408,000港元(二零一二年:774,911,000港元)的可收回性(如適用)。當可變現淨值低於成本，估計不可收回金額的合適撇減會在損益中確認。可變現淨值估計乃基於作出估計時所得證據以及待售物業預期變現或收回的金額。實際變現金額可能與估計存在差異。

法律申索

誠如附註32內所披露，本集團牽涉於法律程序。管理層已經根據所收到的法律意見及目前所得資料評價及評估針對本集團所作出的申索。法律程序的實際結果及申索金額可能與估計存在差異，以致訴訟賠償損失減少或增加。訴訟準備詳情在附註32內披露。

6. 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淨債項(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25、26及27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)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 金融工具

金融工具分類

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
金融資產		
貸款及應收款項 (包括現金及現金等值項目)		
— 貿易及其他應收款項	9,112	24,670
— 就人壽保險保單存入的按金	20,942	21,028
— 已抵押銀行存款	50,565	50,366
— 銀行結餘及現金	107,198	131,183
	<u>187,817</u>	<u>227,247</u>
可供出售金融資產		
— 可供出售投資	14,017	13,586
	<u>14,017</u>	<u>13,586</u>
金融負債		
按攤餘成本		
— 其他應付款項	80,232	75,637
— 應付附屬公司董事之款項	234,984	249,626
— 銀行透支	19,999	25,072
— 有抵押銀行借款	879,550	975,497
— 可轉換可贖回優先股	39,931	34,938
	<u>1,254,696</u>	<u>1,360,770</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 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、貿易及其他應收款項、就人壽保險保單存入的按金、已抵押銀行存款、銀行結餘及現金、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

本集團因處理服務收入而面臨外幣風險，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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產		
美元	<u>25,537</u>	<u>28,931</u>
負債		
美元	<u>11,490</u>	<u>14,553</u>

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)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 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

本集團因就銀行結餘、浮動利率銀行透支及銀行借款面對現金流量利率風險 (有關詳情, 敬請參閱附註23、26及27)。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及就人壽保險保單存入的按金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、倫敦銀行同業拆息及港元最優惠利率的波動, 其有關本集團的借款。

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 (二零一二年: 50個基點) 的增減, 其為管理層對利率合理可能變動的評估。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 金融工具 (續)

財務風險管理目標及政策 (續)

市場風險 (續)

敏感度分析 (續)

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 (二零一二年：50個基點)，所有其他變項均保持不變，則截至二零一三年六月三十日止年度的除稅後溢利會減少／增加約3,756,000港元 (二零一二年：除稅後虧損增加／減少約4,177,000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。

其他價格風險

本集團之可供出售的投資使本集團須面對其他價格風險。有關可供出售的投資的詳情，載於附註18。

管理層密切監察其他價格風險，並於有需要時，會考慮對沖風險敞口。

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% (二零一二年：5%) 的增減，其為管理層對價格合理可能變動的評估。

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% (二零一二年：5%)，則截至二零一三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／減少約701,000港元 (二零一二年：增加／減少679,000港元)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 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。

賬面值約14,017,000港元(二零一二年：13,586,000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。

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。考慮到於二零一三年六月三十日可供動用的未動用銀行信貸融資295,364,000港元(二零一二年：206,741,000港元)及可自未來銷售已發展物業(其於報告期末於綜合財務狀況表內按成本列賬)收取之估計所得款項，綜合財務報表已根據持續經營基準編製。此外，本公司董事亦已考慮(i)續期現有銀行信貸融資之歷史及本集團與銀行之良好關係；及(ii)本集團於未來十二個月償還現有銀行借貸之能力，本公司董事信納，於可見將來，本集團將可於到期時悉數應付其財務責任，且本集團並無面臨重大的流動資金風險。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 金融工具(續)

財務風險管理目標及政策(續)

流動資金風險(續)

下表詳列本集團非衍生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。特別是，包含按要求還款條款的銀行貸款已包括在最早時段，而不論銀行選擇行使其權利的可能性。其他非衍生金融負債的到期日以協定償還日期為基礎。

流動性及利率風險表

	加權平均 利率	按要求 千港元	少於 3個月 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	未折現 現金流量 合計 千港元	賬面值 合計 千港元
於二零一三年六月三十日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	8.00%	80,232	-	-	-	-	80,232	80,232
應付附屬公司董事之款項	不適用	234,984	-	-	-	-	234,984	234,984
銀行透支	5.00%	19,999	-	-	-	-	19,999	19,999
有抵押銀行借款	1.82%	879,550	-	-	-	-	879,550	879,550
可轉換可贖回優先股	13.83%	-	-	-	-	63,813	63,813	39,931
		<u>1,214,765</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,813</u>	<u>1,278,578</u>	<u>1,254,696</u>
於二零一二年六月三十日								
非衍生金融負債								
其他應付款項	不適用	75,637	-	-	-	-	75,637	75,637
應付附屬公司董事之款項	不適用	249,626	-	-	-	-	249,626	249,626
銀行透支	5.5%	25,072	-	-	-	-	25,072	25,072
有抵押銀行借款	1.75%	975,497	-	-	-	-	975,497	975,497
可轉換可贖回優先股	13.83%	-	-	-	-	63,814	63,814	34,938
		<u>1,325,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,814</u>	<u>1,389,646</u>	<u>1,360,770</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 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(續)

為管理流動資金風險，管理層根據下表所載貸款協議所載的預定還款日期覆核本集團銀行借款(不包括循環貸款)的預期現金流資料：

	加權平均 利率	少於 3個月 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
有抵押銀行借款								
於二零一三年六月三十日	1.82%	15,884	97,865	58,621	171,596	532,245	876,211	774,550
		<u> </u>	<u> </u>					
於二零一二年六月三十日	1.75%	31,295	85,082	99,400	147,003	559,211	921,991	860,497
		<u> </u>	<u> </u>					

公平值

金融資產及金融負債的公平值按以下方式釐定：

- 分類為可供出售債務投資的會所債券之公平值乃參考市場價格而釐定；及
- 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而釐定。

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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

7. 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

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)。

	第1層及合計	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
可供出售金融資產		
會所債券	14,017	13,586

本年度沒有在第1層和第2層之間發生轉移。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

8. 營業額

營業額指年內出售物業及出租投資物業而已收及應收之總額。本集團營業額分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
出售物業	161,500	–
來自投資物業的租金收入	1,320	1,276
	<u>162,820</u>	<u>1,276</u>

9. 其他收入

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行利息收入	253	370
就解決法律案件收取的賠償	–	3,467
顧問費收入	1,159	1,155
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	789	313
匯兌收益淨額	92	56
來自待售物業的租金收入	6,175	11,611
其他	386	474
	<u>8,854</u>	<u>17,446</u>

10. 分部資料

為了分配資源並評估表現，本集團的經營分部為物業發展及物業投資。

對外報告的分部資料乃根據本集團經營部門所提供的產品及服務而分析，其與為了分配資源並評估表現而定期由主要經營決策者（「主要經營決策者」，董事會主席）覆核的內部資料互相一致。該等經營決定亦反映本集團的組織基礎。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

10. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

經營分部採用的會計政策與附註4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收益(虧損)、訴訟準備、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表現評估。

截至二零一二年六月三十日止年度

	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	—	1,276	1,276
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
分部業績	(16,155)	(5,025)	(21,180)
	<u> </u>	<u> </u>	
其他收入			5,835
衍生金融工具公平值變動產生之收益			52,787
訴訟準備			(21,377)
未劃分公司開支			(24,119)
融資成本			(22,008)
			<u> </u>
除稅前虧損			(30,062)
			<u> </u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

分部資產和負債

以下是按經營分部劃分的本集團資產和負債分析：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
分部資產		
物業發展	783,552	851,139
物業投資	248,009	242,119
商品訂單貿易	–	6,584
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	1,031,561	1,099,842
可供出售投資	14,017	13,586
已抵押銀行存款	50,565	50,366
就人壽保險保單存入的按金	20,942	21,028
銀行結餘及現金	107,198	131,183
未分配	13,966	26,865
	<hr/>	<hr/>
綜合資產	1,238,249	1,342,870
	<hr/>	<hr/>
分部負債		
物業發展	55,515	83,789
物業投資	1,885	1,859
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	57,400	85,648
應付附屬公司董事之款項	234,984	249,626
銀行透支	19,999	25,072
有抵押銀行借款	879,550	975,497
應付稅項	–	9,578
可轉換可贖回優先股	39,931	34,938
未分配	77,505	64,897
	<hr/>	<hr/>
綜合負債	1,309,369	1,445,256
	<hr/>	<hr/>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

10. 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：

- 所有資產均分攤至經營分部，惟可供出售投資、已抵押銀行存款、就人壽保險保單存入的按金、銀行結餘及現金以及經營及報告分部共同使用的未分配資產除外；以及
- 所有負債均分攤至經營分部，惟應付附屬公司董事之款項、銀行透支、有抵押銀行借款、應付稅項、可轉換可贖回優先股及若干未分配企業負債除外。

其他分部資料

截至二零一三年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 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：				
資本添置	-	-	520	520
折舊	3,084	110	355	3,549
投資物業公平值變動產生之收益	-	(6,000)	-	(6,000)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

截至二零一二年六月三十日止年度

	物業發展 千港元	物業投資 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：				
折舊	3,099	110	358	3,567
投資物業公平值變動產生之虧損	-	6,000	-	6,000
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

10. 分部資料 (續)

其他實體整體資料

本集團在香港營運。

按經營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資料詳列如下：

	二零一三年	
	外部顧客 收入 千港元	非流動 資產 千港元
香港 (居住地)	162,820	322,578
	二零一二年	
	外部顧客 收入 千港元	非流動 資產 千港元
香港 (居住地)	1,276	319,607

附註：非流動資產不包括金融工具及就人壽保險保單存入的按金。

主要顧客資料

有關年度內佔本集團總銷售額超過10%的顧客收入如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
顧客甲 ¹	86,500	—
顧客乙 ¹	75,000	—
顧客丙 ²	—	1,276

¹ 收入來自物業發展分部

² 收入來自物業投資分部

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

11. 融資成本

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	4,408	5,858
— 無須於五年內悉數償還	11,281	10,292
銀行透支之利息	268	1,476
其他應付款項之利息	7,609	—
可轉換可贖回優先股之融資成本 (附註30)	4,995	4,382
	<u>28,561</u>	<u>22,008</u>

12. 稅項支出

稅項支出包括：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
當期稅項：		
— 年度內之香港利得稅	—	—
以前年度少計提：		
— 香港利得稅	(10)	(14,793)
	<u>(10)</u>	<u>(14,793)</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）。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

12. 稅項支出 (續)

於截至二零一二年六月三十日止年度內，本集團提交建議以解決一九九七／一九九八至一九九九／二零零零及二零零四／二零零五至二零零五／二零零六課稅年度的個案。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定為約58,193,000港元。於截至二零一二年六月三十日止年度內，本集團支付稅項約44,615,000港元，亦已經利用儲稅券4,000,000港元以支付該附屬公司總稅項負債的一部分。去年已經作出稅項準備43,400,000港元，截至二零一二年六月三十日止年度則就以前年度少計提準備而作出所得稅額外金額14,793,000港元準備。

本年度稅項與綜合全面收益表內之溢利（虧損）之對賬如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
除稅前溢利（虧損）	30,919	(30,062)
按香港利得稅稅率16.5%（二零一二年：16.5%）		
計算之稅項（支出）抵減	(5,102)	4,960
毋須課稅收入之稅務影響	1,367	9,490
不可扣稅開支之稅務影響	(2,882)	(7,571)
未確認待售物業之未變現集團內溢利之稅務影響	8,893	(8,019)
以前年度少計提	(10)	(14,793)
未確認的稅務虧損的稅務影響	(2,276)	-
動用過往未確認之稅項虧損	-	1,140
本年度稅項支出	(10)	(14,793)

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

13. 本年度溢利 (虧損)

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本年度溢利 (虧損) 已扣除下列各項：		
董事酬金 (附註14)	1,584	1,328
其他員工成本 (包括退休福利計劃供款)	4,282	4,306
員工成本總額	5,866	5,634
核數師酬金	820	820
物業、廠房及設備之折舊	3,549	3,567
法律及專業費用 (包括在行政開支) (附註)	10,975	12,968
並已計入：		
來自投資物業的總租金收入	1,320	1,276
減：於年度內產生租金收入的直接開支	(78)	(102)
減：並非於年度內產生租金收入的直接開支	(155)	(199)
	1,087	975
來自待售物業的總租金收入	6,175	11,611
銀行利息收入	253	370
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	789	313
匯兌收益淨額	92	56

附註：兩個年度產生的法律及專業費用主要指應付予律師的法律費 (指本集團就附註32所列訟案進行法庭辯護)。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金

本公司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七位 (二零一二年：七位) 本公司董事如下：

	二零一三年							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 (附註a)	郭偉志 千港元	黃衛總 千港元 (附註b)	
董事袍金	128	320	260	65	150	208	-	1,131
其他薪酬：								
薪金及其他利益	128	325	-	-	-	-	-	453
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
	128	325	-	-	-	-	-	453
總數	256	645	260	65	150	208	-	1,584
	二零一二年							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 (附註a)	郭偉志 千港元	黃衛總 千港元 (附註b)	
董事袍金	128	260	260	65	325	172	-	1,210
其他薪酬：								
薪金及其他利益	118	-	-	-	-	-	-	118
退休福利計劃供款	-	-	-	-	-	-	-	-
	118	-	-	-	-	-	-	118
總數	246	260	260	65	325	172	-	1,328

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

14. 董事及僱員酬金 (續)

(a) 董事酬金 (續)

附註：

- (a) 呂蒂芬女士已辭任獨立非執行董事及審核委員會成員職務，由二零一二年十二月七日起生效。
- (b) 黃衛總教授已獲委任為獨立非執行董事及審核委員會成員，由二零一二年六月二十八日起生效。

陳德光先生亦為本公司之行政總裁，以上所披露的其酬金包括其作為行政總裁所提供的服務的酬金。

(b) 僱員酬金

於本年度內，本集團五名最高薪人士包括四名 (二零一二年：四名) 董事，其酬金詳情載於上文(a)。餘下一名 (二零一二年：一名) 個別人士之酬金如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
薪金及其他利益	219	207
退休福利計劃供款	11	10
	<u>230</u>	<u>217</u>

此僱員之酬金範圍：

	僱員人數	
	二零一三年	二零一二年
零至1,000,000港元	<u>1</u>	<u>1</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)

截至二零一三年六月三十日止年度

15. 每股盈利 (虧損)

歸屬於本公司擁有人之每股基本及攤薄盈利 (虧損) 乃按以下數據計算：

	截至六月三十日止年度	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
盈利 (虧損)		
用於計算每股基本盈利 (虧損) 之盈利 (虧損)	30,909	(44,855)
具潛在攤薄股份之影響：		
可轉換可贖回優先股之利息 (扣除所得稅)	4,995	—
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利 (虧損) 之盈利 (虧損)	35,904	(44,855)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	二零一三年	二零一二年
股份數目		
用以計算每股基本盈利 (虧損) 之股份加權平均數	752,014,152	560,040,080
具潛在攤薄股份之影響：		
可轉換可贖回優先股	255,253,866	—
	<hr/>	<hr/>
用於計算每股攤薄盈利 (虧損) 之股份加權平均數	1,007,268,018	560,040,080
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

截至二零一二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)

截至二零一三年六月三十日止年度

16. 投資物業

	千港元
公平值	
於二零一一年七月一日	248,000
於損益中確認之公平值之減少	(6,000)
	<hr/>
於二零一二年六月三十日	242,000
於損益中確認之公平值之增加	6,000
	<hr/>
於二零一三年六月三十日	248,000
	<hr/> <hr/>

於二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日，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。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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

17. 物業、廠房及設備

	租賃 土地及樓宇 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
成本值				
於二零一一年七月一日及 二零一二年六月三十日	113,079	2,022	12,923	128,024
添置	—	—	520	520
於二零一三年六月三十日	113,079	2,022	13,443	128,544
折舊和減值				
於二零一一年七月一日	35,384	694	10,772	46,850
本年度撥備	2,632	303	632	3,567
於二零一二年六月三十日	38,016	997	11,404	50,417
本年度撥備	2,632	314	603	3,549
於二零一三年六月三十日	40,648	1,311	12,007	53,966
賬面值				
於二零一三年六月三十日	72,431	711	1,436	74,578
於二零一二年六月三十日	75,063	1,025	1,519	77,607

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)

截至二零一三年六月三十日止年度

17. 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：

租賃土地及樓宇	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%

本集團根據中期租約持有之租賃土地及樓宇均位於香港。該等租賃物業已作為銀行授予本集團之信貸融資之抵押。

18. 可供出售投資

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
會所債券，按市場價值	14,017	13,586
非上市股本投資，按成本值	15,577	15,577
減：已確認減值虧損	(15,577)	(15,577)
	<u>14,017</u>	<u>13,586</u>

於二零一三年六月三十日，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14,017,000港元(二零一二年：13,586,000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)

截至二零一三年六月三十日止年度

19. 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，其釐定方式為前付訂金付款 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 厘加保險公司每年決定的溢價。

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。

20. 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銀行融資及擔保書的抵押之存款。已抵押銀行存款乃以平均固定利率每年 0.02 厘 (二零一二年：0.74 厘) 計算利息。有抵押銀行融資包括銀行貸款，其預定還款日期為報告期末起計一年後。已抵押銀行存款分類為非流動資產。

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

21. 待售物業

於二零一三年及二零一二年六月三十日，待售物業按成本值列賬。

待售物業指位於山頂道8、10及12號的已發展物業。本公司管理層積極推廣該等物業，並持續通過物業代理尋求潛在買方。

若干待售物業乃租予獨立第三者，以賺取租金收入6,175,000港元(二零一二年：11,611,000港元)。本公司董事保留出售該等物業的意向，包括租賃協議為潛在投資者帶來的利益。因此，於二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日，該等物業分類為待售物業。

除停車位及電單車停車位外，待售物業已經質押或抵押，以取得授予本集團的信貸融資。有關已質押或抵押資產的詳情，請見附註33。

22. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
訂單貿易所提供服務的應收款項	-	6,584
其他應收款項、訂金及預付款項	12,541	25,605
	<u>12,541</u>	<u>32,189</u>

於報告期末根據與收入確認日期相若的發票日對訂單貿易所提供服務的應收款項進行之賬齡分析如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
超過1年	-	6,584
	<u>-</u>	<u>6,584</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

22. 貿易及其他應收款項、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。

於二零一二年六月三十日，本集團訂單貿易所提供服務產生的貿易應收款項的賬面值為6,584,000港元，有關款項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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
逾期91天至1年	—	6,584

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。於二零一二年六月三十日，根據本集團客戶的後續結算情況，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。

貿易及其他應收款項、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。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	875	7,462

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

23. 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0.01厘至0.06厘（二零一二年：0.01厘至0.75厘）計算利息。

銀行結餘及現金包括以下以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣為單位的款項。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	3,719	441

24. 其他應付款項及應計費用

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
已收租金押金	1,233	2,301
已收銷售訂金	—	7,500
應計費用	32,212	32,759
應計建造成本	13,228	24,348
其他應付款項	80,232	75,637
	126,905	142,545

25. 應付附屬公司董事之款項

於二零一三年六月三十日及二零一二年六月三十日，有關款項指應付翁德銘及Uon Margaret（彼等為本集團主要附屬公司的董事）之款項。有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

26. 銀行透支

銀行透支按港元最優惠利率加0.25厘（即每年5.0厘（二零一二年：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。銀行透支的實際利率介乎5.25厘至5.75厘（二零一二年：5.25厘至5.75厘）。已質押資產的詳情載於附註33內。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

27. 有抵押銀行借款

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
有抵押：		
循環貸款	105,000	115,000
按揭貸款	763,060	845,944
銀行貸款	11,490	14,553
	<u>879,550</u>	<u>975,497</u>
包括以下到期金額：		
按要求及一年內	206,167	239,595
一年後但兩年內	47,259	96,011
兩年後但三年內	47,998	41,986
三年後但四年內	48,002	42,628
四年後但五年內	46,481	42,529
五年後	483,643	512,748
	<u>879,550</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毋須償付但載有按要求還款條款 之銀行貸款賬面值 (列為流動負債)	<u>(206,167)</u> <u>(673,383)</u>	<u>(239,595)</u> <u>(735,902)</u>
列為非流動負債之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

27. 有抵押銀行借款 (續)

於二零一三年六月三十日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為41,740,000港元(二零一二年：43,864,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按206個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年1.25厘之利率計算利息；
- (ii) 尚未支付金額約為185,758,000港元(二零一二年：230,922,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按164個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年1.2厘之利率計算利息；
- (iii) 尚未支付金額約為35,000,000港元(二零一二年：60,000,000港元)之循環貸款，其按香港銀行同業拆息加每年2.0厘之利率計算利息；
- (iv) 尚未支付金額約為69,552,000港元(二零一二年：74,841,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按169個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年0.88厘之利率計算利息；
- (v) 尚未支付金額約為50,166,000港元(二零一二年：53,491,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按162個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年1.25厘之利率計算利息；
- (vi) 尚未支付金額約為25,020,000港元(二零一二年：26,268,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219個月分期償還並按香港銀行同業拆息減每年0.7厘之利率計算利息；
- (vii) 尚未支付金額約為24,205,000港元(二零一二年：25,413,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219個月分期償還並按香港銀行同業拆息減每年0.7厘之利率計算利息；
- (viii) 尚未支付金額約為69,924,000港元(二零一二年：79,924,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按111個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年1.2厘之利率計算利息；
- (ix) 尚未支付金額約為54,824,000港元(二零一二年：57,546,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219個月分期償還並按香港銀行同業拆息減每年0.7厘之利率計算利息；
- (x) 尚未支付金額約為54,641,000港元(二零一二年：58,608,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按12個月分期償還並按香港銀行同業拆息減每年1.2厘之利率計算利息；

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

27. 有抵押銀行借款 (續)

於二零一三年六月三十日，銀行借款包括：(續)

- (xi) 尚未支付金額為30,000,000港元(二零一二年：15,000,000港元)之循環貸款，其按香港銀行同業拆息加每年2.25厘(二零一二年：2厘)之利率計算利息；
- (xii) 尚未支付金額約為95,162,000港元(二零一二年：98,818,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按184個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年3厘之利率計算利息；
- (xiii) 尚未支付金額約為30,000,000港元(二零一二年：30,000,000港元)之循環貸款，其按香港銀行同業拆息加每年3.5厘之利率計算利息；
- (xiv) 尚未支付金額約為92,068,000港元(二零一二年：96,249,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按217個月分期償還並按香港銀行同業拆息加每年1.75厘之利率計算利息；
- (xv) 尚未支付金額約為10,000,000港元(二零一二年：10,000,000港元)之循環貸款，其按香港銀行同業拆息加每年2.25厘之利率計算利息；及
- (xvi) 尚未支付金額約為11,490,000港元(二零一二年：14,553,000港元)之銀行貸款，此項貸款須按45個月分期償還並按香港銀行同業拆息、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2.5厘之利率計算利息。

本集團銀行借款之實際利率為每年0.91厘至3.61厘(二零一二年：1厘至3.6厘)。

根據本集團與一間銀行就為期201個月之最多260,000,000港元之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，則構成違約事件。

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。已質押資產的詳情於附註33內披露。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

27. 有抵押銀行借款 (續)

有抵押銀行借款包括以下以有關集團實體的功能貨幣以外的貨幣為單位的款項。

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
美元	<u>11,490</u>	<u>14,553</u>

28. 衍生金融工具

	千港元
公平值	
於二零一一年七月一日	118,800
在損益中確認的公平值減少	(52,787)
解決協議產生的調整	(66,013)
於二零一二年六月三十日及二零一三年六月三十日	<u>-</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) Banhart租賃物業之一部份，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。由於Banhart與喜紡仍在就將該等資產的利益轉讓予喜紡之時間進行磋商，衍生工具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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

28. 衍生金融工具 (續)

於二零一一年十二月二十一日，Banhart訂立解決協議，以現金支付約66,013,000港元予喜紡，以最終解決衍生金融工具。因此，衍生金融工具已經終止確認，於截至二零一二年六月三十日止年度內，於解決日期之公平值收益52,787,000港元在損益中確認。於解決後，有關各方解除對方有關相關物業及Banhart之20%股本之所有權利和申索。於二零一三年六月三十日，金額約66,013,000港元之款項及利息約7,732,000港元尚未支付，並包括在其他應付款項內，且按每年8厘（二零一二年：8厘）的利率計息。

相關物業目前由本公司佔用作自用用途，並確認為租賃物業，按成本減累計折舊列值。

29. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零一一年七月一日、二零一二年 六月三十日及二零一三年六月三十日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：			
於二零一一年七月一日		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	0.01	752,012,088	7,520
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		4,893	—
於二零一三年六月三十日	0.01	752,016,981	7,520

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)

截至二零一三年六月三十日止年度

29. 股本 (續)

於二零一二年五月二十二日，本公司按認購價每股發售股份0.155港元配發214,860,596股每股面值0.01港元的發售股份，就此所依據之基準為每持有五股現有普通股可獲確保配發兩股發售股份。本公司籌得30,300,000港元（於扣除有關開支後），已用作償還本集團結欠Uon Margaret（本公司若干主要附屬公司之董事）之債務。

30. 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 二零一三年六月三十日	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	255,255,930	2,552
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(4,893)	—
於二零一三年六月三十日	255,251,037	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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

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 於年度內扣除之利息	(4) 4,382	(6) -	(10) 4,382
於二零一二年六月三十日	34,938	24,250	59,188
可轉換可贖回優先股獲轉換 於年度內扣除之利息	(2) 4,995	(3) -	(5) 4,995
於二零一三年六月三十日	39,931	24,247	64,178

附註：誠如本公司於二零零七年七月三日宣佈，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。

於二零一二年及二零一三年六月三十日，可轉換可贖回優先股之主要條款（經變更）包括如下各項：

(i) 累積股息

收取每股可轉換可贖回優先股之股息之權利以感應系統科技有限公司（其為本公司之全資附屬公司）所宣佈及支付之每股普通股之股息或任何其他分派（如有）為基礎。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。

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佈及支付金額相同之股息予可轉換可贖回優先股持有人，並承諾宣佈及支付該項股息時，感應系統科技有限公司方會宣佈向其股東支付股息。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

(ii) 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。

(iii) 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。

(iv) 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

(v) 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尚未兌換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。

(vi) 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

30. 可轉換可贖回優先股 (續)

(vii) 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。

(viii) 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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

31. 遞延稅項

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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
稅項虧損	434,688	420,894
待售物業之未變現集團內溢利	423,938	477,835
加速稅項折舊	583	723
	<u>859,209</u>	<u>899,452</u>

於二零一三年六月三十日，本集團未使用之稅項虧損約為434,688,000港元（二零一二年：420,894,000港元），可用於抵銷未來溢利。有關稅務虧損約434,688,000港元（二零一二年：420,894,000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。

於二零一三年六月三十日，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424,521,000港元（二零一二年：478,558,000港元）之其他可扣稅暫時差額。

32. 或然負債

於二零一三年六月三十日，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（「Chinese Regency」）（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（有關總額為數不少於5,760,000港元），就（其中包括）違反山頂道第8、10及12號第A1座5樓B室及5號停車位之買賣協議而申索損害賠償。根據法庭命令，Chinese Regency於二零一三年五月二十四日呈交一份經修訂後的申索陳述書，而Holyrood於二零一三年七月五日呈交一份經修訂後的答辯狀。該訴訟仍在進行中，截至該等財務報表日期，該案無最新進展。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

32. 或然負債 (續)

- (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) 違反山頂道第8、10及12號第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。上訴於二零一三年六月二十五日及二十六日進行聆訊，截至該等財務報表日期，尚未作出判決。

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。

法律費用4,000,000港元已經於截至二零一二年六月三十日止年度內在損益中扣除。

- (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) 違反山頂道第8、10及12號第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。上訴於二零一三年六月二十五日及二十六日進行聆訊，截至該等財務報表日期，尚未作出判決。

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。

法律費用4,000,000港元已經於截至二零一二年六月三十日止年度內在損益中扣除。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

32. 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 (有關總額為數不少於2,360,000港元)，就 (其中包括) 違反山頂道第8、10及12號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。於二零一二年十二月二十四日，Holyrood呈交答辯狀，而Century Pacific呈交其對答辯狀的回復，該訴訟仍在進行中，截至該等財務報表日期，該案無最新進展。

根據本集團所取得的法律意見，除上文(b)及(c)內所述的損害賠償、利息及法律費用外，董事會認為，餘下案件尚處於初步階段，本集團未能評估該等案件的可能結果。因此，認為無須計提進一步準備。

33. 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)：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
待售物業	694,603	759,107
投資物業	248,000	242,000
租賃物業	72,431	75,063
就人壽保險保單存入的按金	20,942	21,028
銀行存款	50,565	50,366
	<u>1,086,541</u>	<u>1,147,564</u>

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

34. 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（由二零一二年六月一日起修訂為1,250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（由二零一二年六月一日起修訂為1,250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。

於截至二零一三年六月三十日止年度，在本集團之綜合損益及其他全面收益表中確認之僱主供款額合共為89,000港元（二零一二年：77,000港元）。

35. 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) 陳德光（本公司之一位董事）就以下各項目提供個人擔保：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
授予本集團之信貸融資	180,000	—

(b) 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
授予本集團之信貸融資	119,225	326,681

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

35. 關聯方交易／關連交易 (續)

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
授予本集團之信貸融資	320,000	320,000

- (d) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註25。

- (e) 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：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
董事酬金	1,584	1,328
短期僱員福利	219	207
離職後福利	11	10
	1,814	1,545

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。

36. 經營租賃安排

於報告期末，就本集團投資物業及本集團若干待售物業而言，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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	5,914	7,897
於第二年	1,360	2,171
	7,274	10,068

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

36. 經營租賃安排 (續)

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

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
一年內	256	324
第二年至第五年，包括首尾兩年	60	136
	<u>316</u>	<u>460</u>

於本年度內，確認為開支的經營租賃最低租賃付款額為428,000港元（二零一二年：552,000港元）。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25個月。

37. 主要附屬公司之詳情

本公司各主要附屬公司詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	已發行股本面值	於二零一二年及 二零一三年六月三十日， 本公司所持已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Banhart	香港	普通股 9,998港元 無投票權遞延股* 2港元	-	100%	物業持有
Alpard Limited	香港	普通股 10港元	-	100%	物業投資及持有
Bowen Hill Limited	英屬處女群島#	1美元	-	100%	投資控股
Gainbest Venture Limited	英屬處女群島#	1美元	100%	-	投資控股
Holyrood	香港	普通股999,998港元 無投票權遞延股* 2港元	99.9%	0.1%	物業持有

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

37. 主要附屬公司之詳情 (續)

附屬公司名稱	註冊成立/ 登記及 營運地點	已發行股本面值	於二零一二年及 二零一三年六月三十日， 本公司所持已發行 股本面值之比例		主要業務
			直接	間接	
Homjade Trading Limited	英屬處女群島 / 香港	1美元	100%	-	一般貿易
Paladin Leisure Limited	英屬處女群島#	1美元	100%	-	投資控股
Perfect Place Limited	英屬處女群島#	1美元	100%	-	投資控股
Petersham Limited	香港	普通股2港元	-	100%	物業管理
感應系統科技有限公司	香港#	普通股0.01港元	-	100%	投資控股
Six Gain Investments Limited	香港#	普通股2港元	100%	-	投資控股
Venus Forture Limited	香港	普通股1港元	-	100%	物業持有
Wayguard Limited	香港	普通股10港元	-	100%	物業持有
World Modern	香港	普通股1港元	-	100%	物業持有

* 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。

於二零一三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。

綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年六月三十日止年度

38. 本公司的財務資料

於報告期末，本公司的財務資料載列如下：

	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
資產總額		
附屬公司投資	33,360	33,360
其他應收款項	23	23
銀行結餘	8,336	9,188
	<u>41,719</u>	<u>42,571</u>
負債總額		
其他應付款項及應計費用	1,232	1,177
應付附屬公司董事之款項	32,440	53,667
應付附屬公司款項	542,382	516,921
可轉換可贖回優先股	39,931	34,938
	<u>(574,266)</u>	<u>(564,132)</u>
淨負債		
	<u>(574,266)</u>	<u>(564,132)</u>
資金及儲備		
股本	7,520	7,520
儲備 (附註)	(581,786)	(571,652)
	<u>(574,266)</u>	<u>(564,132)</u>
權益淨虧絀	<u>(574,266)</u>	<u>(564,132)</u>

綜合財務報表附註(續)

截至二零一三年六月三十日止年度

38. 本公司的財務資料(續)

附註：於本年度及上一年度，本公司儲備的變動如下：

	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元	其他儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一一年七月一日	2,136	24,256	21,766	(710,689)	(662,531)
本年度全面收益總額	—	—	—	62,723	62,723
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(附註29)	31,155	—	—	—	31,155
有關公開發售股份的 交易費用	(3,003)	—	—	—	(3,003)
於二零一二年六月三十日	30,298	24,250	21,766	(647,966)	(571,652)
本年度全面開支總額	—	—	—	(10,136)	(10,136)
可轉換可贖回優先股獲轉換時 發行股份	5	(3)	—	—	2
於二零一三年六月三十日	30,303	24,247	21,766	(658,102)	(581,786)

財務摘要

業績

	截至六月三十日止年度				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
營業額	77,501	173,567	750	1,276	162,820
除稅前溢利(虧損)	23,640	26,298	(35,455)	(30,062)	30,919
稅項支出	(1,145)	(43,400)	–	(14,793)	(10)
本公司權益持有人應佔之 本年度溢利(虧損)	22,495	(17,102)	(35,455)	(44,855)	30,909

資產與負債

	於六月三十日				
	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一三年 千港元
總資產	1,222,116	1,142,463	1,230,811	1,342,870	1,238,249
總負債	(1,261,381)	(1,197,844)	(1,321,088)	(1,445,256)	(1,309,369)
股東資金虧絀	(39,265)	(55,381)	(90,277)	(102,386)	(71,120)

物業權益一覽表

本集團於二零一三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	11個單位	36,427	100%
香港 山頂道 8、10及12號 A2座	住宅	4個單位	17,359	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	29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