

中期報告 2013

截至二零一三年十二月三十一日止六個月



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)

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
恒生銀行有限公司

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

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17個公寓單位。由於香港政府於二零一三年推行壓抑需求政策後，香港之住宅物業市場下滑，故此截至二零一三年十二月三十一日止六個月概無出售山頂道項目之公寓單位。

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。

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，截至二零一三年十二月三十一日止六個月，其僅產生約1,000,000港元之收益。

出售辦公室物業

於二零一三年十二月二十日，本集團就出售位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓45樓01室之辦公室物業而訂立臨時買賣協議。代價約為337,000,000港元及交易預期將於二零一四年三月三十一日或之前完成。

董事會認為，出售事項為透過出售該物業變現可觀收益之良機，並為本集團產生現金流入以減少其債務及提供額外營運資金。本集團擬於交易完成後租賃替代物業作為其總辦事處。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為467,000,000港元，而流動比率則為0.62。已抵押銀行存款、銀行結餘及現金約為68,000,000港元。

管理層討論及分析

於二零一三年十二月三十一日，本集團之未償還借貸約1,216,000,000港元，包括：(i)有抵押銀行貸款約854,000,000港元、(ii)應付附屬公司董事之款項約203,000,000港元及(iii)其他應付款項約159,000,000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、就人壽保險保單存入的按金以及銀行存款約1,077,000,000港元作抵押。

董事認為，於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。

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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18,000,000港元並已經於綜合財務報表內作出為數14,000,000港元之撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，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，於二零一三年十二月三十一日，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

於二零一三年十二月三十一日，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 優先股數目	佔本公司已發行 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，於二零一三年十二月三十一日，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二零一三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，包括審閱截至二零一三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，而任何為填補臨時空缺而獲委任的新董事應在接受委任後的首次股東大會上接受股東重選。

根據守則條文第A.6.7條，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，兩名獨立非執行董事及一名非執行董事因海外業務承擔而未能出席於二零一三年十二月舉行之股東週年大會。

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，於截至二零一三年十二月三十一日止六個月內，彼等一直遵守《標準守則》所載的必守標準。

承董事會命

主席

羅焜

香港，二零一四年二月二十七日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三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	
		二零一三年	二零一二年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
營業額		-	162,196
銷售成本		-	(67,782)
		<hr/>	<hr/>
其他收入		-	94,414
行政開支		4,767	4,950
投資物業公平值變動產生之(虧損)收益	10	(21,617)	(20,169)
融資成本	5	(7,570)	7,690
訴訟案件之法律成本準備	18(b) & (c)	(9,659)	(15,668)
		<hr/>	<hr/>
除稅前(虧損)溢利		(6,000)	-
稅項支出	6	(40,079)	71,217
		<hr/>	<hr/>
期內(虧損)溢利	7	-	-
其他全面(開支)收益		(40,079)	71,217
其後可重新分類至損益之項目：			
換算境外業務產生的匯兌差額		(14)	(65)
可供出售投資的公平值(虧損)收益		(17)	1,114
		<hr/>	<hr/>
期內其他全面(開支)收益		(31)	1,049
		<hr/>	<hr/>
期內全面(開支)收益總額		(40,110)	72,266
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股(虧損)盈利	8		
基本		(5.33)港仙	9.47港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	240,430	248,000
物業、廠房及設備	11	72,994	74,578
可供出售投資		14,000	14,017
就人壽保險保單存入的按金	12	20,718	20,942
已抵押銀行存款		50,570	50,565
		<u>398,712</u>	<u>408,102</u>
流動資產			
待售物業	13	710,408	710,408
其他應收款項、訂金及預付款項		21,014	12,541
銀行結餘及現金		17,532	107,198
		<u>748,954</u>	<u>830,147</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		145,588	126,905
應付附屬公司董事之款項	14	202,543	234,984
訴訟準備		14,000	8,000
銀行透支		–	19,999
有抵押銀行借款	15	854,052	879,550
		<u>1,216,183</u>	<u>1,269,438</u>
流動負債淨額		<u>(467,229)</u>	<u>(439,291)</u>
		<u>(68,517)</u>	<u>(31,189)</u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一三年十二月三十一日

		二零一三年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一三年 六月三十日 千港元 (經審核)
資金及儲備			
股本	16	7,520	7,520
儲備		(118,750)	(78,640)
		<u>(111,230)</u>	<u>(71,120)</u>
非流動負債			
可轉換可贖回優先股	17	42,713	39,931
		<u>(68,517)</u>	<u>(31,189)</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

本公司權益持有人應佔

	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	累計虧損 千港元	總額 千港元
於二零一二年七月一日 (經審核)	7,520	30,298	24,250	21,766	(5,006)	6,086	(187,300)	(102,386)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	30,909	30,909
年度其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(76)	431	-	355
年度全面收益總額	-	-	-	-	(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
於二零一三年七月一日 (經審核)	7,520	30,303	24,247	21,766	(5,082)	6,517	(156,391)	(71,120)
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(40,079)	(40,079)
期內其他全面開支	-	-	-	-	(14)	(17)	-	(31)
期內全面開支總額	-	-	-	-	(14)	(17)	(40,079)	(40,110)
於二零一三年十二月三十一日 (未經審核)	7,520	30,303	24,247	21,766	(5,096)	6,500	(196,470)	(111,230)
於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)
年度溢利	-	-	-	-	-	-	71,217	71,217
期內其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(65)	1,114	-	1,049
期內全面收益總額	-	-	-	-	(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)

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。

簡明綜合現金流量表

截至二零一三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	
	二零一三年 千港元 (未經審核)	二零一二年 千港元 (未經審核)
經營業務(耗用)產生之現金淨額	<u>(4,836)</u>	<u>130,420</u>
投資業務		
已抵押銀行存款增加	(5)	(194)
其他投資活動	<u>-</u>	<u>(287)</u>
投資業務耗用之現金淨額	<u>(5)</u>	<u>(481)</u>
融資活動		
償還銀行貸款	(25,498)	(116,266)
償還應付附屬公司董事款項	(32,441)	(3,096)
已付利息	<u>(6,876)</u>	<u>(8,436)</u>
融資活動耗用之現金淨額	<u>(64,815)</u>	<u>(127,798)</u>
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(69,656)	2,141
期初之現金及現金等值項目	87,199	106,111
匯率變動的影響	<u>(11)</u>	<u>(65)</u>
期末之現金及現金等值項目, 即銀行結餘及現金	<u><u>17,532</u></u>	<u><u>108,187</u></u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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（「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，鑑於本集團於二零一三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111,230,000港元及467,229,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團日後之流動資金情況。

考慮到於二零一三年十二月三十一日可供動用而未動用的銀行信貸融資285,907,000港元（二零一三年六月三十日：295,364,000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，本集團將可全面履行其到期財務責任。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基準編製，惟若干物業及若干金融工具以公平值計量。

於截至二零一三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二零一三年六月三十日止年度的全年財務報表時所依循者相同。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

於本中期期間內，本集團首次應用以下與編製本集團簡明綜合財務報表相關之香港會計師公會頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
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
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第19號 （二零一一年修訂版）	僱員福利
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
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露一金融資產和金融負債的互相抵銷
香港會計準則第1號（修訂）	呈列其他全面收益項目
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）
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

於本中期期間內應用新訂或經修訂香港財務報告準則對於該等簡明綜合財務報表內所報告的金額及／或於該等簡明綜合財務報表內所載的披露資料無重大影響。

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 ²
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 ¹
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港會計準則第19號（修訂）	定額福利計劃：僱員供款 ³
香港會計準則第32號（修訂）	抵銷金融資產及金融負債 ¹
香港會計準則第36號（修訂）	非金融資產之可收回金額披露 ¹
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 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於二零一四年一月一日或之後開始的年度期間生效。

² 可供應用一強制性生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

³ 於二零一四年七月一日或之後開始的年度期間生效。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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。

以下為回顧期間內按經營分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至二零一三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	(9,334)	(7,357)	(16,691)
其他收入			4,767
未劃分公司開支			(12,496)
訴訟撥備			(6,000)
融資成本			(9,659)
除稅前虧損			(40,079)
稅項支出			-
本期間虧損			(40,079)

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

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
營業額			
外界銷售	161,500	696	162,196
業績			
分部業績	85,348	8,239	93,587
其他收入			4,950
未劃分公司開支			(11,652)
融資成本			(15,668)
除稅前溢利			71,217
稅項支出			—
本期間溢利			71,217

於截至二零一三年及二零一二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於香港進行之業務。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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	754	1,320
— 毋須於五年內悉數償還	6,123	6,867
其他借款之利息	—	4,800
銀行透支之利息	—	249
可轉換可贖回優先股之利息 (附註17)	2,782	2,432
	<u>9,659</u>	<u>15,668</u>

6. 稅項支出

於本中期期間內，由於本公司並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

由於應課稅溢利全數由承前稅務虧損所抵銷，因此毋須就於上一期間於香港產生之溢利支付稅項。

7. 本期間 (虧損) 溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
本期間 (虧損) 溢利已 (扣除) 計入下列各項：		
折舊	(1,585)	(1,719)
利息收入	224	715
	<u>(1,361)</u>	<u>(1,004)</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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、宣派或建議派發任何股息。董事不建議支付兩個期間的中期股息。

10. 投資物業

於二零一三年十二月三十一日，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（二零一三年六月三十日：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。

於截至二零一三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7,570,000港元（二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之收益約7,690,000港元）已於簡明綜合損益及其它全面收益表內確認。

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1,585,000港元（二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日：1,719,000港元）。並無於兩個中期期間內添置物業、廠房及設備。

根據本公司於二零一三年十二月二十四日之公告，本集團（作為賣方）與獨立第三者訂立臨時買賣協議，以出售若干辦公物業，代價為約336,571,000港元。該交易須待股東於預定在二零一四年三月三日之股東特別大會批准後，方可作實，並預期將於二零一四年三月三十一日或之前完成。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三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

於二零一三年三月，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。

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，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。

13. 待售物業

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
待售物業賬面金額	710,408	710,408

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

14. 應付附屬公司董事款項

於二零一三年十二月三十一日及二零一三年六月三十日，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)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
有抵押：		
循環貸款	105,000	105,000
按揭貸款	739,095	763,060
銀行貸款	9,957	11,490
	<u>854,052</u>	<u>879,550</u>
包括以下到期金額：		
按要求及一年內	204,098	206,167
一年後但兩年內	47,570	47,259
兩年後但三年內	48,318	47,998
三年後但四年內	46,830	48,002
四年後但五年內	46,866	46,481
五年後	460,370	483,643
	<u>854,052</u>	<u>879,550</u>
減：列為流動負債須於一年內償還之款項	(204,098)	(206,167)
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>(649,954)</u>	<u>(673,383)</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)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

於二零一三年十二月三十一日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為40,661,000港元(二零一三年六月三十日：41,740,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按206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179,587,000港元(二零一三年六月三十日：185,758,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按164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35,000,000港元(二零一三年六月三十日：35,000,000港元)之循環貸款，其利率為香港銀行同業拆息加每年2厘；
- (iv) 尚未支付金額約為66,865,000港元(二零一三年六月三十日：69,552,000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0.88厘；
- (v) 尚未支付金額約為48,545,000港元(二零一三年六月三十日：50,166,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按162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24,389,000港元(二零一三年六月三十日：25,020,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219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23,594,000港元(二零一三年六月三十日：24,205,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219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66,492,000港元(二零一三年六月三十日：69,924,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按111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52,285,000港元(二零一三年六月三十日：54,824,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按219個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息減每年0.7厘；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

15. 有抵押銀行借貸 (續)

- (x) 尚未支付金額約為53,448,000港元(二零一三年六月三十日:54,641,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按12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30,000,000港元(二零一三年六月三十日:30,000,000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(二零一二年:2.00厘);
- (xii) 尚未支付金額為93,290,000港元(二零一三年六月三十日:95,162,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按184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30,000,000港元(二零一三年六月三十日:30,000,000港元)之循環貸款,其利率為香港銀行同業拆息加每年3.50厘
- (xiv) 尚未支付金額約為89,939,000港元(二零一三年六月三十日:92,068,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按217個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息加每年1.75厘;
- (xv) 尚未支付金額約為10,000,000港元(二零一三年六月三十日: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
- (xvi) 尚未支付金額約為9,957,000港元(二零一三年六月三十日:11,490,000港元)之銀行貸款,此項貸款須按45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。

於截至二零一三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3.22厘(二零一二年七月一日至二零一二年十二月三十一日: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19內。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

16. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零一二年七月一日、二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於二零一二年七月一日	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及 二零一三年十二月三十一日	0.01	752,016,981	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。

17. 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：		
於二零一二年七月一日、二零一三年六月三十日及 二零一三年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零一二年七月一日	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及二零一三年十二月三十一日	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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 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
於二零一二年七月一日	34,938	24,250	59,188
可轉換可贖回優先股獲轉換 年度扣除之利息	(2) 4,995	(3) -	(5) 4,995
於二零一三年六月三十日	39,931	24,247	64,178
年度扣除之利息	2,782	-	2,782
於二零一三年十二月三十一日	42,713	24,247	66,960

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（「感應系統科技」）（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，感應系統科技方會宣佈向其股東支付股息。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 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。

(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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

17. 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情況除外。

(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。

期內扣除之利息乃使用自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債務部分之實際利率每年13.83厘計算。

- (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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

18. 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，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 (「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。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。Chinese Regency於二零一四年一月七日送達其事實證人陳述書予Holyrood。根據法院命令，Chinese Regency與Holyrood於二零一四年一月二十一日互換專家報告及預定於二零一四年五月八日進行個案處理會議。該訴訟仍在進行中，截至該等簡明綜合財務報表日期，該案無最新進展。
- (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且上訴於二零一三年六月二十五日及二十六日進行聆訊。根據上訴裁判，判給Gateway之損害賠償獲減至約3,258,000港元。於二零一三年十一月七日，Holyrood向終審法院呈交一份動議通知書以申請對上訴裁判的上訴許可。該申請預定於二零一四年四月十六日在上訴法庭聆訊。

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。

Holyrood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法律費用4,000,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間內，為向上訴法庭上訴而增加的3,000,000港元法律費用已在損益中扣除。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

18. 或然負債 (續)

- (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室以及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且上訴於二零一三年六月二十五日及二十六日進行聆訊。根據上訴裁判，判給Sun Crown之損害賠償獲減至約3,260,000港元。於二零一三年十一月七日，Holyrood向終審法院呈交一份動議通知書以申請對上訴裁判的上訴許可。該申請預定於二零一四年四月十六日在上訴法庭聆訊。

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。

Holyrood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法律費用4,000,000港元。截至二零一三年十二月三十一日止六個月期間內，為向上訴法庭上訴而增加的3,000,000港元法律費用已在損益中扣除。

- (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於二零一三年二月二十六日呈交其對答辯狀的回復，該訴訟仍在進行中，截至該等簡明綜合財務報表日期，該案無最新進展。

根據本集團所取得的法律意見，董事會認為，本集團具有理據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，並無必要計提進一步準備。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一三年十二月三十一日止六個月

19. 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 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
待售物業	694,603	694,603
投資物業	240,430	248,000
租賃物業	71,115	72,431
就人壽保險保單存入的按金	20,718	20,942
銀行存款	50,570	50,565
	<u>1,077,436</u>	<u>1,086,541</u>

20. 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（本公司董事）就以下各項目提供個人擔保：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>180,000</u>	<u>180,000</u>

(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 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>119,225</u>	<u>119,225</u>

(c) 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：

	二零一三年 十二月三十一日 千港元	二零一三年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	<u>320,000</u>	<u>320,000</u>

(d) 應付附屬公司董事款項之詳情載於附註14。