



2014 中期報告

截至二零一四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：

翁世華（主席）

非執行董事：

陳智豪

阮志華

獨立非執行董事：

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

Gall

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

九龍

尖沙咀

海港城

港威大廈

永明金融大樓23樓2304室

註冊辦事處

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

審核委員會

郭偉志（主席）

陳智豪

黃衛總

提名委員會

翁世華（主席）

郭偉志

黃衛總

薪酬委員會

郭偉志（主席）

翁世華

黃衛總

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」）及物業投資。

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，故此截至二零一四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，截至二零一四年十二月三十一日止六個月，其僅產生約500,000港元之收益。

自願無條件現金要約

於二零一四年六月十二日，Gold Seal Holdings Limited（「要約方」）於該公佈內宣佈，要約方將就要約方及其一致行動人士尚未擁有或同意將予收購之全部已發行股份提出要約，要約價為每股要約普通股0.25港元及每股要約優先股0.29港元。

於二零一四年七月十七日，本公司就要約向股東發出回應文件。

管理層討論及分析

股東提議及有關董事會組成之訴訟

本公司接獲一份日期為二零一四年五月二日由提議股東致本公司之提議通知，據此，提議股東提議根據百慕達公司法第74條召開股東特別大會以考慮及酌情通過決議案，以(i)罷免羅晃先生、陳德光先生及自本公司上屆股東週年大會舉行日期起可能已獲董事會委任為本公司董事之任何其他人士及(ii)委任阮志華先生及陳智豪先生為董事。

此外，本公司就二零一四年五月十九日至二零一四年八月二十六日期間之董事會組成存在糾紛。現時之董事會認為，王章衛先生、林芝慧女士、吳希珀女士及宋方舟女士於二零一四年五月十九日獲委任為董事屬無效且從未為本公司董事。

於二零一四年八月一日舉行之股東特別大會上，前任董事（即羅晃先生、陳德光先生、宋方舟女士、王章衛先生、吳希珀女士及林芝慧女士）（統稱為「前任董事」）被罷免。此外，阮志華先生及陳智豪先生（統稱為「新董事」）獲委任為本公司董事。

於二零一四年八月二十六日，百慕達法院頒令宣佈，本公司於二零一四年八月一日於香港依法召開股東特別大會，而罷免前任董事及委任新董事之決議案獲正式通過。

公開發售

於二零一四年九月二十六日，本公司宣佈透過向普通股持有人公開發售將按面值發行之面額為每份本金額0.25港元之可換股票據（附帶按認購價每股普通股0.25港元認購新普通股之股份選擇）之方式籌集最多125,900,000港元（扣除開支前）。每份可換股票據可轉換為一股普通股。可換股票據及新普通股將按每持有兩股現有普通股可獲保證配發一份可換股票據或一股新普通股之基準向股東提呈發售。

公開發售之所得款項淨額約為113,000,000港元。Paladin將動用公開發售之所得款項淨額作一般營運資金用途。

管理協議

於二零一四年十一月十四日，本集團與The Anglo Chinese Investment Company, Limited、Anglo Chinese Project Management, Limited及英高財務顧問有限公司（統稱「英高」）就英高管理本集團之物業組合訂立管理協議（「管理協議」）。

管理層討論及分析

根據管理協議，本集團同意（其中包括）委任英高為本集團之代理以負責該等物業之日常管理，包括監察樓宇管理、聘用所須之任何其他樓宇管理公司及任何其他承包商維護該等物業建築結構及地面；作為本集團與其租戶及有意租戶、債權人及銀行貸款人以及本集團與任何專業公司之間有關該等物業之主要聯絡人。英高（作為本集團之代理）亦將磋商租賃協議及處理租戶之所有查詢及維修要求；行使與該等物業或於該等物業擁有單位之公司有關之所有銀行賬戶之日常控制；及行使該等物業內之單位擁有權所附帶之任何股份所附帶之投票權。本集團將為英高於進行其根據管理協議之工作時產生之費用提供資金。英高亦將代表本公司留用專業公司以就該等物業之單位進行投標。英高亦將就山頂道項目之全面重建制定建議。此外，英高編製山頂道項目之翻新建議，包括基本建議改建及重建以及完成工程所需之成本及時間。

管理協議之年期自二零一四年十二月一日起為期六個月，惟可按協定予以延長。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動負債淨額約為87,000,000港元，而流動比率則為0.91。銀行結餘及現金約為149,000,000港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之未償還負債約961,000,000港元，包括有抵押銀行貸款及銀行透支約816,000,000港元以及其他應付款項約145,000,000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、就人壽保險保單存入的按金以及銀行存款約1,016,000,000港元作抵押。

本集團之資本負債比率（總債務除以總資產）約為81%。

管理層討論及分析

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一四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。

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為20人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零一四年十二月三十一日，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26,000,000港元並已經於綜合財務報表內作出為數11,000,000港元之撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一四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

於二零一四年十二月三十一日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份及相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第352條本公司須保存之登記冊內或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行通知本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

本公司每股面值0.01港元之普通股（好倉）：

董事姓名	身份	所持已發行普通股數目	已發行普通股之百分比
翁世華	實益擁有人	7,000,000	0.64%

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數目	已發行可轉換可贖回優先股之百分比
翁世華	實益擁有人	2,500,000	3.51%

本公司發行之可換股票據（好倉）：

票據持有人姓名	發行日期	轉換期	每股轉換價 港元	於最後 實際 可行日期 尚未行使	相關股份 之數目	佔已發行 可換股票據之 概約百分比	佔已發行 普通股之 百分比
翁世華	二零一四年 十一月二十四日	二零一四年 十一月二十四日 至二零二四年 十一月二十三日	0.25	3,500,000	3,500,000	1.13%	0.32%

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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

於二零一四年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條本公司須保存之登記冊所記錄，於本公司之股份及相關股份中擁有權益及淡倉之人士（不包括本公司董事）如下：

好倉

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 普通股之數目	所持已發行 普通股所佔 百分比
Basurto Holdings Limited (附註a)	於受控制法團之權益	508,848,531	46.46%
Cityguard Holdings Limited (附註b)	實益擁有人	508,848,531	46.46%
Five Star Investments Limited (附註c)	於受控制法團之權益	508,848,531	46.46%
Gold Seal Holdings Limited (附註d)	實益擁有人	94,789,336	8.65%
Next Level Corporate Limited (附註e)	其他 (附註e)	508,848,531	46.46%
翁德銘先生	實益擁有人	50,000,000	4.57%
	於受控制法團之權益 (附註a)	508,848,531	46.46%
	於受控制法團之權益 (附註d)	94,789,336	8.65%
		<hr/>	
		660,637,867	59.68%
		<hr/> <hr/>	
股東姓名／名稱	身份	所持已發行 優先股之數目	所持已發行 優先股所佔 百分比
Goldenfield Equities Limited (附註f)	實益擁有人	9,099,014	12.79%

董事會報告書

本公司發行之可換股票據：

票據持有人姓名／名稱	發行日期	轉換期	每股轉換價 港元	於最後實際 可行日期 尚未行使	相關股份 之數目	佔已發行 可換股 票據之概約 百分比	佔已發行 普通股之 百分比
Next Level Corporation Limited (附註e)	二零一四年 十一月二十四日	二零一四年 十一月二十四日 至二零二四年 十一月二十三日	0.25	200,000,000	200,000,000	64.73%	18.26%
Gold Seal Holdings Limited (附註d)	二零一四年 十一月二十四日	二零一四年 十一月二十四日 至二零二四年 十一月二十三日	0.25	63,569,605	63,569,605	20.57%	5.80%
翁德銘先生	二零一四年 十一月二十四日	二零一四年 十一月二十四日 至二零二四年 十一月二十三日	0.25	25,000,000	25,000,000	8.09%	2.28%

附註：

- (a) Basurto Holdings Limited由翁德銘先生為其亡母翁經蓮芳女士以遺產信託方式(67%)及其胞姊翁麗蓮女士(33%)持有。
- (b) Cityguard Holdings Limited乃Five Star Investments Limited之全資附屬公司。
- (c) Five Star Investments Limited僅由翁經蓮芳女士(翁世華博士之祖母)以遺產方式直接及間接(透過Basurto Holdings Limited)擁有67%股權及由彼之姑母翁麗蓮女士擁有33%股權。見上文附註(a)。
- (d) Gold Seal Holdings Limited由翁德銘先生獨資擁有。
- (e) Next Level Corporate Limited由翁德銘先生擁有25%股權、其兒子翁世豪先生擁有25%股權、由翁世華博士擁有25%股權及英高代理人有限公司擁有25%股權(其作為Basurto Holdings Limited之被動受託人持有其於Next Level Corporate Limited之股份)。Next Level Corporate Limited乃有關普通股之股本衍生工具之擁有人及普通股之受押記人。
- (f) Goldenfield Equities Limited由翁麗蓮女士擁有40%股權、其兒子陳德光先生擁有40%股權及翁世華博士擁有20%股權。

除上文所披露者外，於二零一四年十二月三十一日，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。

董事會報告書

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。

銀行已豁免此履約責任。

審核委員會

本集團核數師並無審核截至二零一四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，包括審閱截至二零一四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：

- 非執行董事及獨立非執行董事之委任未根據守則之守則條文第A.4.1條之規定指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及接受重選。
- 根據守則之守則條文第A.6.7條之規定，獨立非執行董事及其他非執行董事須出席本公司之股東大會。本公司若干獨立非執行董事因其他事務而未能出席本公司於二零一四年十二月一日舉行之股東週年大會。

董事會報告書

- 根據守則條文第A.2.1條，主席及行政總裁之職務應有所區分且不應由相同人士擔任。翁世華博士為本公司主席，及於在二零一四年八月一日罷免陳德光先生後，本公司現時並無委任任何新行政總裁。董事會認為，翁博士於董事會組成變動後臨時擔任行政總裁之職務。董事會認為，目前之架構為本集團提供強勢及貫徹一致之領導並提供高效及有效之業務規劃及執行。
- 守則條文第A.5.6條規定，提名委員會應設有涉及董事會成員多元化之政策。本公司認為並無必要制定涉及董事會成員多元化之政策。董事會委任乃根據獲選候選者將為董事會帶來的技能、經驗及專長擇優錄用。雖然本公司致力在業務各方面做到機會平等，務求確保董事會擁有適當均衡的技能、經驗及多元化觀點，但本公司認為正式的董事會多元化政策未必會為提升董事會效能帶來切實裨益。
- 根據上市規則第3.10(1)條，上市發行人之各董事會須包括至少三名獨立非執行董事。於朱培慶先生於二零一四年十二月一日退任後，獨立非執行董事人數低於上市規則第3.10(1)條所規定之最少人數。為符合上市規則第3.10(1)條之規定，本公司正盡力於實際可行情況下盡快及於任何情況下自二零一四年十二月一日起計三個月內物色及委任本公司之新獨立非執行董事。

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，於截至二零一四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
翁世華

香港，二零一五年二月二十五日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一四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	
		二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
營業額		-	-
其他收入		2,361	4,767
行政開支		(29,955)	(21,617)
投資物業公平值變動	10	6,500	(7,570)
融資成本	5	(9,082)	(9,659)
訴訟準備	21	(2,690)	(6,000)
期內虧損	7	(32,866)	(40,079)
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		3,460	(14)
可供出售投資的公平值虧損		(1,343)	(17)
期內其他全面收益(開支)		2,117	(31)
期內全面開支總額		(30,749)	(40,110)
每股虧損	8		
基本		(3.44)港仙	(5.33)港仙

簡明綜合財務狀況表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	10	250,140	243,640
物業、廠房及設備	11	1,063	1,041
可供出售投資		11,557	12,900
就人壽保險保單存入的按金	12	20,803	20,909
已抵押銀行存款		50,580	50,575
		<u>334,143</u>	<u>329,065</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		15,045	13,408
應收一名董事款項	14	410	2,231
銀行結餘及現金		148,531	19,929
		<u>874,394</u>	<u>745,976</u>
流動負債			
其他應付款項及應計費用		115,218	114,858
應付附屬公司一名董事之款項	15	110	231
應付一名股東款項	16	19,410	–
訴訟準備		10,690	8,000
銀行透支		58,666	38,898
有抵押銀行借款	17	756,978	748,440
		<u>961,072</u>	<u>910,427</u>
流動負債淨額		<u>(86,678)</u>	<u>(164,451)</u>
		<u><u>247,465</u></u>	<u><u>164,614</u></u>

簡明綜合財務狀況表 (續)

於二零一四年十二月三十一日

		二零一四年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一四年 六月三十日 千港元 (經審核)
股本及儲備			
股本	18	10,952	9,359
儲備		222,402	141,916
		<hr/>	<hr/>
		233,354	151,275
		<hr/>	<hr/>
非流動負債			
可轉換可贖回優先股	19	14,111	13,339
		<hr/>	<hr/>
		247,465	164,614
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合權益變動表

截至二零一四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	可換股票據 儲備 千港元 (附註20)	累計溢利 (虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一四年七月一日 (經審核)	9,359	74,441	6,316	21,766	(5,111)	5,400	-	39,104	151,275
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	(32,866)	(32,866)
本期間其他全面收益(開支)	-	-	-	-	3,460	(1,343)	-	-	2,117
本期間全面收益(開支)總額	-	-	-	-	3,460	(1,343)	-	(32,866)	(30,749)
於可贖回優先股									
獲轉換時發行股份	2	48	(20)	-	-	-	-	-	30
股份公開發售(附註18)	1,591	38,178	-	-	-	-	-	-	39,769
股份公開發售應佔交易成本	-	(1,434)	-	-	-	-	-	-	(1,434)
可換股票據公開發售(附註20)	-	-	-	-	-	-	77,247	-	77,247
可換股票據公開發售 應佔交易成本	-	-	-	-	-	-	(2,784)	-	(2,784)
於二零一四年十二月三十一日 (未經審核)	<u>10,952</u>	<u>111,233</u>	<u>6,296</u>	<u>21,766</u>	<u>(1,651)</u>	<u>4,057</u>	<u>74,463</u>	<u>6,238</u>	<u>233,354</u>
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)	<u>7,520</u>	<u>30,303</u>	<u>24,247</u>	<u>21,766</u>	<u>(5,096)</u>	<u>6,500</u>	<u>-</u>	<u>(196,470)</u>	<u>(111,230)</u>

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

截至二零一四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	
	二零一四年 千港元 (未經審核)	二零一三年 千港元 (未經審核)
經營業務耗用之現金淨額	(28,782)	(4,836)
投資業務		
來自一名董事之還款	1,821	—
已收利息	36	—
購買物業、廠房及設備	(42)	—
已抵押銀行存款增加	(5)	(5)
投資業務產生(耗用)之現金淨額	1,810	(5)
融資活動		
可換股票據公開發售之所得款項	77,247	—
股份公開發售之所得款項	39,769	—
所籌集之銀行貸款	32,000	—
來自一名股東之墊款	19,410	—
償還銀行貸款	(23,462)	(25,498)
已付利息	(8,280)	(6,876)
公開發售可換股票據應佔之交易成本	(2,784)	—
公開發售股份應佔之交易成本	(1,434)	—
償還附屬公司董事款項	—	(32,441)
融資活動產生(耗用)之現金淨額	132,466	(64,815)
現金及現金等值項目之增加(減少)淨額	105,494	(69,656)
期初之現金及現金等值項目	(18,969)	87,199
匯率變動的影響	3,340	(11)
期末之現金及現金等值項目	89,865	17,532
期末之現金及現金等值項目，即		
銀行結餘及現金	148,531	17,532
銀行透支	(58,666)	—
	89,865	17,532

簡明綜合財務報表附註

截至二零一四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「中期財務報告」以及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，鑑於本集團於二零一四年十二月三十一日之流動負債淨額為數約86,678,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團日後之流動資金情況。

考慮到於二零一四年十二月三十一日可供動用而未動用的銀行信貸融資232,550,000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，簡明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，惟若干物業及金融工具以公平值計量。

除下文所述者外，於截至二零一四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及計算方法與編製本集團截至二零一四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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

可換股票據

當一間集團實體發行可能要求本集團交付現金或另一項金融資產之金融工具，或以導致其將為一項金融負債之有關方式結算時，倘發行集團實體與工具持有人均無法控制是否會發生或不發生不確定未來事件（或不確定情況之結果），則發行集團實體並不擁有避免交付現金或另一項金融資產（或以導致其將為一項金融負債之有關方式結算）之無條件權利。因此，其為發行集團實體之金融負債，惟以下情況除外：

- a) 可要求以現金或另一項金融資產（或以導致其將為一項金融負債之有關方式結算）結算之部分或然結算撥備並非真實；
- b) 發行集團實體僅於發行集團實體清盤時被要求以現金或另一項金融資產（或以導致其將為一項金融負債之有關方式結算）結算責任；或
- c) 該工具具有香港會計準則第32號第16A及16B段所載之所有特徵並符合其條件。

倘可要求以現金或另一項金融資產（或以導致該工具將為一項金融負債之有關方式）結算之或然結算撥備並非真實，則結算撥備不會影響金融工具之分類。

集團實體發行之金融工具（其不包括本集團向持有人交付現金或其他金融資產或按對本集團而言存在潛在不利之條件與持有人交換金融資產或金融負債之合約責任）分類為股本工具並按已收所得款項（扣除交易成本）初步入賬。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

3. 主要會計政策 (續)

可換股票據 (續)

非衍生合約 (其將或可能令本集團交付固定數目之集團實體本身之普通股 (須作出反攤薄調整)) 分類為集團實體之股本工具。衍生合約 (其將或可能透過以固定數額之現金或另一項財務資產交換固定數目之集團實體本身股本工具結算 (須作出反攤薄調整)) 分類為集團實體之股份工具。

此外,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香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂及詮釋:

香港財務報告準則 (修訂)	香港財務報告準則年度改進 (二零一零年至二零一二年週期)
香港財務報告準則 (修訂)	香港財務報告準則年度改進 (二零一一年至二零一三年週期)
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
香港會計準則第19號 (修訂)	定額福利計劃: 僱員供款
香港會計準則第32號 (修訂)	抵銷金融資產及金融負債
香港會計準則第36號 (修訂)	非金融資產之可收回金額披露
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
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費

於本中期期間內應用上述香港財務報告準則之修訂及詮釋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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四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：

截至二零一四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	(16,102)	6,158	(9,944)
其他收入			2,361
未劃分公司開支			(13,511)
訴訟撥備			(2,690)
融資成本			(9,082)
本期間虧損			(32,866)

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

4. 分部資料 (續)

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)
本期間虧損			(40,079)

5. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一四年 千港元	二零一三年 千港元
銀行借貸之利息：		
— 須於五年內悉數償還	2,233	754
— 毋須於五年內悉數償還	6,047	6,123
可轉換可贖回優先股之利息 (附註19)	802	2,782
	<u>9,082</u>	<u>9,659</u>

6. 稅項

於兩個中期期間內，由於本集團並無應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

7. 本期間虧損

截至十二月三十一日 止六個月	
二零一四年	二零一三年
千港元	千港元

本期間虧損已 (扣除) 計入下列各項而達致：

折舊	(19)	(1,585)
利息收入	36	224
	<u> </u>	<u> </u>

8. 每股虧損

歸屬於本公司權益持有人之每股基本及攤薄虧損乃按以下數據計算：

截至十二月三十一日 止六個月	
二零一四年	二零一三年
千港元	千港元

虧損：		
就計算每股基本虧損而言之期間虧損	(32,866)	(40,079)
	<u> </u>	<u> </u>

截至十二月三十一日 止六個月	
二零一四年	二零一三年

股份數目：		
就計算每股基本虧損而言之普通股加權平均數	956,581,913	752,012,188
	<u> </u>	<u> </u>

由於行使本公司之尚未行使可轉換可贖回優先股及可換股票據會減少兩個期間之每股虧損，故並無披露截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止六個月期間之每股攤薄虧損之計算。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

9. 股息

於本中期期間概無支付、宣派或建議任何股息。本公司董事已決定，概不會就本中期期間支付任何股息。

10. 投資物業

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，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（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為香港測量師學會之會員。估值乃於參考類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。

於截至二零一四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6,500,000港元（二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日：投資物業公平值變動產生之虧損約7,570,000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19,000港元（二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日：1,585,000港元）。於中期期間內添置物業、廠房及設備約42,000港元（二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日：無）。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四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，為當時的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厘加保險公司按年度基準決定的溢價。

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，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

於二零一四年十二月三十一日及二零一四年六月三十日，待售物業乃以成本列賬。

14. 應收一名董事款項

該款項指應收陳德光 (彼於二零一四年八月一日前為本公司的一名董事) 的款項。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

15. 應付附屬公司的一名董事款項

有關款項須償還予翁德明 (彼為本集團主要附屬公司的一名董事)。有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

16. 應付一名股東款項

該款項指應付Gold Seal Holdings Limited (「Gold Seal」) 之款項，其為無抵押、免息及須於要求時償還。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

17. 有抵押銀行借貸

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 千港元
有抵押：		
循環貸款	107,000	75,000
按揭貸款	643,078	665,010
其他銀行貸款	6,900	8,430
	<u>756,978</u>	<u>748,440</u>
包括以下到期金額：		
一年內	155,039	122,196
一年後但兩年內	48,341	47,953
兩年後但三年內	46,846	47,980
三年後但四年內	46,877	46,473
四年後但五年內	47,696	47,284
五年後	412,179	436,554
	<u>756,978</u>	<u>748,440</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>(155,039)</u> <u>(601,939)</u>	<u>(122,196)</u> <u>(626,244)</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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

17. 有抵押銀行借貸 (續)

於二零一四年十二月三十一日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為35,000,000港元(二零一四年六月三十日：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；
- (ii) 尚未支付金額約為59,514,000港元(二零一四年六月三十日：63,019,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按93個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.95厘；
- (iii) 尚未支付金額約為10,000,000港元(二零一四年六月三十日：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；
- (iv) 尚未支付金額約為167,111,000港元(二零一四年六月三十日：173,371,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按146個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.2厘；
- (v) 尚未支付金額約為85,618,000港元(二零一四年六月三十日：87,785,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按199個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.75厘；
- (vi) 尚未支付金額約為6,900,000港元(二零一四年六月三十日：8,430,000港元)之其他銀行貸款，此項貸款須按27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；
- (vii) 尚未支付金額約為38,482,000港元(二零一四年六月三十日：39,573,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按188個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年1.25厘；
- (viii) 尚未支付金額約為23,117,000港元(二零一四年六月三十日：23,754,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按201個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.7厘；
- (ix) 尚未支付金額約為22,363,000港元(二零一四年六月三十日：22,980,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按201個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.7厘；
- (x) 尚未支付金額約為50,676,000港元(二零一四年六月三十日：52,063,000港元)之按揭貸款，此項貸款須按202個月分期償還，其利率為香港銀行同業拆息加每年0.7厘；

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

17. 有抵押銀行借貸 (續)

- (xi) 尚未支付金額約為45,301,000港元(二零一四年六月三十日:46,922,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按144個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息加每年2.25厘;
- (xii) 尚未支付金額約為30,000,000港元(二零一四年六月三十日: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3.5厘;
- (xiii) 尚未支付金額為89,446,000港元(二零一四年六月三十日:91,380,000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3厘;
- (xiv) 尚未支付金額約為61,450,000港元(二零一四年六月三十日:64,163,000港元)之按揭貸款,此項貸款須按128個月分期償還,其利率為香港銀行同業拆息加每年0.88厘;及
- (xv) 尚未支付金額約為32,000,000港元(二零一四年六月三十日:無)之循環貸款,其利率為香港銀行同業拆息加每年2.25厘。

於截至二零一四年十二月三十一日止六個月,本集團銀行借款之實際利率之範圍為每年0.93厘至5.75厘(二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日:每年0.92厘至3.22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。已質押資產的詳情披露於附註22內。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

18. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定股本：			
於二零一三年七月一日、二零一四年六月三十日及 二零一四年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足股本：			
於二零一三年七月一日	0.01	752,016,981	7,520
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		183,907,508	1,839
於二零一四年六月三十日	0.01	935,924,489	9,359
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		200,000	2
公開發售股份 (附註20)		159,076,343	1,591
於二零一四年十二月三十一日	0.01	1,095,200,832	10,952

所有於去年及本期間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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

19. 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：		
於二零一三年七月一日、二零一四年六月三十日及 二零一四年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足股本：		
於二零一三年七月一日	255,251,037	2,552
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(183,907,508)	(1,839)
於二零一四年六月三十日	71,343,529	713
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(200,000)	(2)
於二零一四年十二月三十一日	71,143,529	711

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
於二零一三年七月一日	39,931	24,247	64,178
可轉換可贖回優先股獲轉換 年度扣除之利息	(28,046)	(17,931)	(45,977)
	1,454	-	1,454
於二零一四年六月三十日	13,339	6,316	19,655
可轉換可贖回優先股獲轉換 期間扣除之利息 (附註5)	(30)	(20)	(50)
	802	-	802
於二零一四年十二月三十一日	14,111	6,296	20,407

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

19. 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。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。

(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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

19. 可轉換可贖回優先股 (續)

(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。

(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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

19. 可轉換可贖回優先股 (續)

(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。

(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11.93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)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

20. 可換股票據

於二零一四年九月二十六日，本公司宣佈建議公開發售按將以面值發行之面額為每份本金額為0.25港元之於二零二四年到期之無抵押零票息可參與可換股票據，基準為每持有兩股現有普通股可獲保證配發一份可換股票據（附帶一股按0.25港元公開發售之新普通股之股份選擇）。於二零一四年十一月，本公司合共發行已收取有效申請之保證配額內之275,934,673股可換股票據及41,236,560股普通股。於二零一四年十二月，本公司進一步發行已收取有效申請之額外申請表格內之33,051,228股可換股票據及117,839,783普通股。合共308,985,901份無抵押零票息可參與可換股票據及159,076,343股普通股（請參閱附註18）乃按公開發售發行。

可換股票據不計息及於二零二四年十一月二十三日到期。可換股票據可於發行日期起直至到期日前最後第十日營業時間結束時之任何時間按票據持有人選擇以初步轉換價每股0.25港元（須作出反攤薄調整）轉換為本公司普通股。可換股票據乃以港元計值。

有關可換股票據條款之詳情，請參閱本公司日期為二零一四年十月二十九日之發售文件。下文是可換股票據之主要條款概要。

(i) 分派

可換股票據賦予票據持有人參與向普通股股東派付股息及／或作出分派之權利。

(ii) 現金結算選擇

儘管各票據持有人就每份可換股票據擁有轉換權，於轉換票據時交付應交付股份時須應付轉換權，本公司有權選擇按現金結算金額（定義見下文）以現金結算轉換部分。倘若及限於轉換可換股票據時發行新普通股將導致普通股之公眾持股量下降至低於上市規則規定之最低指定百分比，則本公司將按相等於現金結算金額向有關票據持有人支付現金金額以應付有關轉換權。

現金結算金額指(i)本公司已選擇現金結算選擇之可換股票據所涉及之轉換權獲行使時原應交付之普通股數目與(ii)於有關票據持有人將有關轉換通知之日期前最後五個營業日內之各營業日之普通股成交量加權平均價格之算術平均數之乘積。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

20. 可換股票據 (續)

(iii) 按本公司選擇贖回

於發行後及於到期日前五個營業日當日前之任何時間，本公司可按提早贖回金額（定義見下文）贖回全部可換股票據。

提早贖回金額指(i)行使當時尚未轉換之該等可換股票據所涉及之轉換權後可交付之普通股數目與(ii)截至本公司選擇於當中指定之贖回日期贖回全部可換股票據之通知日期止之六十個營業日內各營業日之普通股成交量加權平均價格之算術平均數之乘積。

(iv) 於到期日自動轉換

於到期日，所有當時尚未轉換可換股票據將自動轉換為普通股。儘管所有尚未轉換可換股票據於到期日自動轉換，惟倘所有尚未轉換可換股票據於到期日自動轉換將導致普通股之公眾持股量下降至低於上市規則規定之最低指定百分比，則本公司將可選擇透過按贖回金額（定義見下文）向有關票據持有人支付現金金額以贖回可換股票據。

贖回金額指(i)於行使於當時尚未轉換之可換股票據涉及之轉換權時應交付之普通股數目與(ii)0.25港元之乘積。

本公司以現金結算的要求只出現在違反上市規則規定的公眾持股量的情況下。本公司的董事在初始確認可換股票據時，根據公司現時和潛在持股量作出評估，認為這情況是非常不太可能發生的。

該等可換股票據將於到期時自動轉換為固定數目之本公司普通股（須作出反攤薄調整）。

就票據持有人可自發行日期起至可換股票據到期日前最後第十日營業結束期間內任何時間可行使之換股期權而言，本公司將於有關轉換時發行固定數目之本公司普通股（須作出反攤薄調整）。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

20. 可換股票據 (續)

就均可按本公司之選擇行使之提前贖回選擇及現金結算選擇 (於票據持有人行使轉換權時) 而言, 本公司概無向票據持有人交付現金或另一項金融資產或按對本公司而言屬潛在不利之條件交換金融資產或負債之合約責任。

因此, 所有可換股票據於初步確認時分類為本公司之股本工具, 而已收所得款項總額約77,247,000港元已於可換股票據儲備之權益內確認。交易成本約2,784,000港元直接於可換股票據儲備扣除。

21. 或然負債

於二零一四年十二月三十一日, 本集團為有下列法律案件中之被告人, 於該等案件中, 董事認為訴訟而產生之估計或然負債不能合理確定:

- (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 (有關總額不少於5,760,000港元), 就 (其中包括) 違反山頂道第8、10及12號欣宜居第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申索陳述書, Holyrood於二零一三年七月五日呈交一份經修訂答辯狀及Chinese Regency於二零一三年九月二日呈交回覆。於二零一四年二月十三日, Holyrood以45,000港元接納Chinese Regency之和解建議, 以就支付固定申索達成和解。於二零一四年十一月二十一日, Holyrood向Chinese Regency寄發日期為二零一四年十月三十日之接納和解建議通告, 接納其和解建議中3,783,793港元另加自於個別付款已應由租戶支付之當日起計直至付款日期止按香港上海匯豐銀行有限公司最優惠利息加1厘之利率以支付Chinese Regency之申索損害賠償。於二零一四年十二月五日, Holyrood向Chinese Regency之律師支付3,828,793港元。Holyrood亦有責任支付Chinese Regency之法律成本, 直至二零一四年十一月二十一日止, 該款項須待訂約方之間之進一步協定後, 方可確定或待法院在稅項方面的裁決而定。於二零一五年二月三日, Holyrood支付結算利息1,858,534.01港元。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

21. 或然負債 (續)

(a) (續)

於截至二零一四年十二月三十一日止六個月，金額達2,690,000港元之法律費用及利息已自損益中扣除。由於所有申索現已和解，故訂約方將於緊隨支付尚未償還費用後正式解除訴訟。

- (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 (有關總額不少於5,105,000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4,967,189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。Holyrood向法院呈交一份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。於二零一三年十月十一日，上訴法院作出裁判，駁回有關法律責任之上訴惟准許有關數額之上訴 (「上訴裁判」)。Holyrood頒令支付Gateway之一半上訴費用。於二零一四年五月十三日，許可上訴申請提交予終審法院上訴委員會以尋求終止上訴裁判。許可申請排期已於二零一四年十月六日聆訊，而許可被駁回及Holyrood須負責彌償費用。

根據上訴裁判，判予Gateway之損害賠償減少至3,258,328港元。

於截至二零一二年六月三十日止年度內，Holyrood向高等法院支付按金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，按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港元亦於截至二零一二年六月三十日止年度內在損益中扣除。於截至二零一三年十二月三十一日止六個月，上訴法庭之額外上訴法律費用3,000,000港元已自損益中扣除。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

21. 或然負債 (續)

(b) (續)

於二零一四年十月三十日，訂約方共同申請同意頒令以於庭外：(i)根據上訴裁決向Gateway支付5,016,910.17港元（即判定債務連同利息（以截至及包括二零一四年十月二十八日而計算得出））；及(ii)在法院繳存應付Holyrood的應計利息。於二零一四年十一月十八日，Holyrood自法院收到121,272.00港元（在法院繳存款項的應付利息）。於二零一四年十一月十九日，Gateway自法院收到5,016,910.17港元（即判定債務連同利息（以截至及包括二零一四年十月二十八日計算得出））。Holyrood支付額外金額15,711.30港元（即自二零一四年十月二十九日起至二零一四年十一月十九日止之判定債務之利息）。Holyrood仍有責任支付Gateway之法律費用，該款項須待訂約方之間之進一步協定後，方可確定或待法院在稅項方面的裁決而定。

(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5,091,500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4,953,395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。

Holyrood向法院呈交一份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。於二零一三年十月十一日，上訴法院作出裁判，駁回有關法律責任之上訴惟准許有關數額之上訴（「上訴裁判」）。Holyrood頒令支付Sun Crown之一半上訴費用。於二零一四年五月十三日，許可上訴申請提交予終審法院上訴委員會以尋求終止上訴裁判。許可申請已於二零一四年十月六日聆訊，而許可被駁回及Holyrood須負責彌償費用。

根據上訴裁判，判予Sun Crown之損害賠償減少至3,260,008港元。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

21. 或然負債 (續)

(c) (續)

於截至二零一二年六月三十日止年度內，Holyrood向上訴法庭支付按金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，按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港元亦於截至二零一二年六月三十日止年度內在損益中扣除。於截至二零一三年十二月三十一日止六個月，上訴法庭之額外上訴法律費用3,000,000港元已自損益中扣除。

於二零一四年十月三十日，訂約方共同申請同意頒令以於庭外：(i)根據上訴裁決向Sun Crown支付5,019,633.96港元（即判定債務連同利息（以截至及包括二零一四年十月二十八日而計算得出））；及(ii)在法院繳存應付Holyrood的應計利息。於二零一四年十一月十八日，Holyrood自法院收到121,548.00港元（在法院繳存款項的應付利息）。於二零一四年十一月十九日，Sun Crown自法院收到5,019,633.96港元（即判定債務連同利息（以截至及包括二零一四年十月二十八日計算得出））。Holyrood支付額外金額15,719.44港元（即自二零一四年十月二十九日起至二零一四年十一月十九日止之判定債務之利息）。Holyrood仍有責任支付Sun Crown之法律費用，該款項須待訂約方之間之進一步協定後，方可確定或待法院在稅項方面的裁決而定。

(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（有關總額不少於2,340,000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。於二零一二年九月十四日，Holyrood呈交申索書。於二零一二年十二月二十四日，Holyrood於二零一三年二月二十六日呈交答辯，而Century Pacific呈交其對答辯的回覆。該訴訟仍在進行中，截至本報告日期，該案無最新進展。

(e) 於二零一四年十月二十八日，陳德光（「原告人」）向本公司發出傳訊令狀，就(i)償還10,500,000港元（即向本公司一間附屬公司Magetta Co. Limited作出而本公司聲稱承諾償還之聲稱貸款）及2,000,000港元（即向本公司作出之聲稱貸款），及(ii)利息提出索償。於二零一五年一月二十七日，本公司就原告人身為本公司董事而違反原告人結欠本公司及／或信託之受信責任提出抗辯及反索償，索償金額為410,447港元以及其他補償。原告人須於二零一五年二月二十四日前提交及送達其回覆以及反索償之抗辯。該訴訟仍在進行及於截至報告日期，該訴訟並無進一步發展。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

21. 或然負債 (續)

- (f) 於二零一四年十一月十四日，本公司接獲一份根據公司條例第724條作出之呈請，其中本公司為第一答辯人，而Cityguard Holdings Limited、Five Star Investments Limited (「Five Star」)、Gold Seal、翁德銘先生、翁世華博士、阮志華先生及陳智豪先生分別為第二至第八答辯人。呈請乃由前董事陳德光 (作為呈請人) 提出，彼於二零一四年八月一日被普通股股東於股東大會上通過決議案罷免職務。

呈請「以股東權益受到不公平損害為理由」作出而呈請人於呈請中聲稱 (其中包括) Five Star及Gold Seal以及翁世華博士以有損於本公司其他股東 (包括呈請人) 權益之不公平方式處理本公司事務。呈請人尋求頒令以進行下列事項：

- (i) 以本公司及其兩間附屬公司之名義向翁德銘先生、翁美玲女士、Five Star、Cityguard Holdings Limited及／或Gold Seal提出訴訟；
- (ii) 本公司成立特別委員會以檢討本公司之內部監控及風險管理系統，該特別委員會委聘獨立專家協助其檢討該等系統及識別出重大缺陷並建議補救措施；
- (iii) 委任本公司業務之接管人，直至特別委員會已完成其檢討並執行建議補救措施 (如有)；
- (iv) 作為選擇，第四至第八答辯人及彼等之代理／聯繫人受制止不得擔任本公司及其附屬公司之董事及／或銀行簽署人，直至特別委員會已完成其檢討並執行建議補救措施 (如有)；及
- (v) 在法院認為適當之情況下，任何第二至第八答辯人向呈請人支付損害賠償 (尚待評估) 及有關該等損害賠償之任何利息。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

21. 或然負債 (續)

(f) (續)

本公司之律師已於二零一五年二月十三日出席案件管理聆訊，於聆訊中頒令（其中包括）：

- (i) 有關事宜將透過雙方陳辭（並非由憑證支持之呈請）進行；
- (ii) 呈請人將於二零一五年三月二十七日呈交申索論點；
- (iii) 答辯人將於二零一五年五月八日提交抗辯論點；
- (iv) 呈請人將於二零一五年五月二十九日提交回覆論點；及
- (v) 案件管理會議將於二零一五年七月二日進行以釐定進一步指示。

根據本集團所獲得之法律意見，除上文第(a)、(b)及(c)所述之法律費用外，董事會認為餘下訴訟仍在進行及本集團未能評估該等措施之可能結果。因此，毋須做出任何必要規定。

22. 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）：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 千港元
待售物業	694,603	694,603
投資物業	250,140	243,640
就人壽保險保單存入的按金	20,803	20,909
銀行存款	50,580	50,575
	1,016,126	1,009,727

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

23. 關聯方交易

本集團與根據香港會計準則第24號「關聯方披露」之定義之本集團關聯方進行以下交易。

(a) 陳德光(本公司之一位前董事)就以下各項目提供個人擔保：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 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：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	127,550	127,550

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

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	320,000	320,000

(d) 翁世華(本公司之一位董事)就以下各項目提供個人擔保：

	二零一四年 十二月三十一日 千港元	二零一四年 六月三十日 千港元
授予本集團之信貸融資	120,000	-

(e) 應收一名董事款項、應付附屬公司一名董事款項及應付一名股東款項之詳情分別載於附註14、15及16。