

PALADIN LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)
股份代號: 495



2016

中期報告

截至二零一六年
十二月三十一日止六個月

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：

歐植林

黃衛總

廖文健

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

律師

Gall

David Norman & Co.

主要股份過戶登記處

Estera 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183號

合和中心17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

廖文健 (主席)

歐植林

陳智豪

黃衛總

提名委員會

翁世華 (主席)

歐植林

黃衛總

廖文健

薪酬委員會

廖文健 (主席)

歐植林

黃衛總

翁世華

管理層討論及分析

本集團之主要業務為物業投資。

業務回顧及展望

物業投資

本集團截至二零一六年十二月三十一日止回顧六個月之營業額（包括來自其投資物業之租金收入）約為8,000,000港元（二零一五年：3,000,000港元）。本期間溢利較二零一五年同期減少約95%至41,000,000港元。該減少乃主要由於截至二零一五年十二月三十一日止六個月出售有關山頂道項目（「山頂道項目」）之附屬公司產生一次性收益895,000,000港元，而截至二零一六年十二月三十一日止六個月並無一次性收益所致。

截至二零一五年十二月三十一日止六個月，出售山頂道項目貢獻溢利895,000,000港元。本集團將繼續物色及探索投資機會以加強其投資組合。

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。截至二零一六年十二月三十一日止六個月，其產生約400,000港元之收益。

可轉換可贖回優先股

可轉換可贖回優先股（「優先股」）可由其持有人選擇於二零一六年十二月三十一日按每股優先股0.25港元之價格贖回。優先股之上市地位已於二零一六年十二月三十日被撤銷。於二零一六年十二月三十一日後，優先股所附帶之可轉換為普通股之所有權利已告失效，惟優先股將無贖回期限限制。

流動資金、財政資源及資本架構

於二零一六年十二月三十一日，本集團之流動資產淨額約為171,000,000港元，而流動比率則為1.73。銀行結餘及現金約為391,000,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團之未償還負債約233,000,000港元，包括(i)其他應付款項及應計費用約112,000,000港元，(ii)應付關聯方款項約11,000,000港元及(iii)銀行透支及貸款約110,000,000港元。銀行借貸以浮動利率計算利息。

管理層討論及分析 (續)

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風險，故並無就外匯風險進行對沖。

本集團之銀行借貸以約202,000,000港元之投資物業做抵押。

本集團之資本負債比率（以總負債除以總權益釐定）為約25%。

重大投資、收購及出售事項

於截至二零一五年十二月三十一日止六個月，本集團並無收購及出售附屬公司之重大事項。

於二零一六年十二月三十一日，本集團並無重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團僱用之僱員總人數為15人。彼等之薪酬乃根據市場情況而釐定。

或然負債

於二零一六年十二月三十一日，就有關針對本公司之若干法律程序存在或然負債。於報告期末，總申索金額約為13,000,000港元。董事認為，該申索不太可能作出，故並無於綜合財務報表內計提撥備。

中期股息

本公司董事建議不派發截至二零一六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

董事於股份及相關股份之權益

於二零一六年十二月三十一日，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 普通股數目	相關股份數目 －購股權*	總計	佔已發行 普通股之 百分比
翁世華	實益擁有人	10,500,000	13,100,000	23,600,000	1.79%
陳智豪	實益擁有人	-	13,100,000	13,100,000	0.99%
阮志華	實益擁有人	-	13,100,000	13,100,000	0.99%

* 指本公司於行使根據購股權計劃授出之購股權後將予發行及配發之該等股份。

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	4.41%

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，本公司董事、主要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。

董事會報告書 (續)

主要股東

於二零一六年十二月三十一日，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：

本公司每股面值0.01港元之普通股

股東姓名／名稱	身份	所持已發行 普通股數目	所持已發行 普通股 之百分比
Basurto Holdings Limited (附註a)	於受控制法團之權益	508,848,531	38.49%
Cityguard Holdings Limited (附註b)	實益擁有人	508,848,531	38.49%
Five Star Investments Limited (附註c)	於受控制法團之權益	508,848,531	38.49%
Gold Seal Holdings Limited (附註d)	實益擁有人	158,358,941	11.98%
Next Level Corporate Limited (附註e)	其他 (附註e)	508,848,531	38.49%
	實益擁有人	150,000,000	11.35%
		658,848,531	49.84%
翁德銘先生	實益擁有人	75,000,000	5.67%
	於受控制法團之權益 (附註a)	508,848,531	38.49%
	於受控制法團之權益 (附註d)	158,358,941	11.98%
		742,207,472	56.14%

相關股份－購股權

股東姓名／名稱	身份	相關股份數目	已發行 普通股之百分比
翁德銘先生	實益擁有人	13,100,000	0.99%

董事會報告書 (續)

本公司每股面值0.01港元之可轉換可贖回優先股

股東名稱	身份	所持已發行 優先股之數目	所持已發行 優先股之百分比
Goldenfield Equities Limited (附註f)	實益擁有人	9,099,014	16.06%

本公司發行之可換股票據：

票據持有人名稱	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 Corporate 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	50,000,000	50,000,000	74.79%	3.78%

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、由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(其作為Basurto Holdings Limited之被動受託人持有其於Next Level Corporate Limited之股份)擁有25%股權。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、由其兒子陳德光先生擁有40%股權及由翁世華博士擁有20%股權。

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，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。

董事會報告書 (續)

購股權及董事收購股份之權利

購股權計劃

本公司於二零一五年十二月八日採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），旨在向獲選對本集團有貢獻的參與人提供獎勵或獎賞。

本集團若干僱員及董事於二零一六年五月三十日（「授出日期」）根據購股權計劃獲授出涉及合共131,000,000股相關股份之購股權（「購股權」）。期內，購股權計劃項下概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。購股權於本期間內之變動詳情如下：

承授人	於 二零一六年 七月一日 尚未行使	購股權數目		於 本年度內 失效	於 本年度內 行使	於 二零一六年 十二月 三十一日 尚未行使	每股行使價 港元	授出日期	行使期
		於 本年度內 授出	於 本年度內 註銷						
董事									
翁世華	13,100,000	-	-	-	-	13,100,000	0.335	二零一六年 五月三十日	二零一五年五月三十日至 二零二五年五月二十九日
陳智豪	13,100,000	-	-	-	-	13,100,000	0.335	二零一六年 五月三十日	二零一五年五月三十日至 二零二五年五月二十九日
阮志華	13,100,000	-	-	-	-	13,100,000	0.335	二零一六年 五月三十日	二零一五年五月三十日至 二零二五年五月二十九日
僱員及其他(合計)	91,700,000	-	-	-	-	91,700,000	0.335	二零一六年 五月三十日	二零一五年五月三十日至 二零二五年五月二十九日

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本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。

買賣及贖回股份

於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，本公司透過聯交所以597,000港元之總代價購回其自身之1,990,000股普通股。除上文所述外，本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止六個月並無購買、出售或贖回本公司任何上市股份之權益。

董事會報告書 (續)

主要供應商及客戶

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止六個月並無任何採購及供應商。於本期間內，本集團之五大客戶及最大客戶應佔收入總額均佔本集團物業投資所產生收入之100%。本年度之主要客戶均為獨立於本公司之人士。就董事所知，於本年度，本公司董事或任何彼等之緊密聯繫人或據董事所知擁有本公司已發行股份數目之5%以上權益之任何股東概無於本集團之五大客戶中擁有任何實益權益。

審核委員會

本集團核數師並無審核截至二零一六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，包括審閱截至二零一六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14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條指定任期，惟須根據本公司之公司細則條文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，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之股東週年大會。
- 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，及本公司現時並無委任任何新行政總裁。董事會認為，翁博士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。

董事會報告書 (續)

- 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。

日後，本公司將於適當時候檢討現有公司細則。

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行為守則。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，於截至二零一六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，二零一七年二月二十三日

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零一六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	
		二零一六年	二零一五年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
營業額		8,211	3,222
其他收入		1,807	1,777
投資物業公平值變動	9	46,090	(44,200)
行政開支		(13,022)	(15,241)
出售附屬公司收益		-	895,348
分佔一間聯營公司虧損		(372)	-
融資成本	4	(1,646)	(4,938)
		<hr/>	<hr/>
期內溢利	6	41,068	835,968
		<hr/>	<hr/>
其他全面(開支)收益			
其後可重新分類至損益之項目：			
換算產生的匯兌差額		(592)	1,785
可供出售投資的公平值收益		520	1,632
		<hr/>	<hr/>
期內其他全面(開支)收益		(72)	3,417
		<hr/>	<hr/>
期內全面收入總額		40,996	839,385
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利	7		
基本		3.11港仙	67.0港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
攤薄		2.87港仙	60.3港仙
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合財務狀況表

於二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 千港元 (未經審核)	二零一六年 六月三十日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	9	695,140	649,050
物業、廠房及設備	10	2,922	34
可供出售投資		12,580	12,060
於一間聯營公司之權益		15,228	–
就人壽保險保單存入的按金	11	34,391	20,926
已付按金		8,169	4,915
		768,430	686,985
流動資產			
其他應收款項、訂金及預付款項		13,029	15,532
銀行結餘及現金		391,008	428,238
		404,037	443,770
流動負債			
其他應付款項及應計費用		111,928	107,440
應付關聯方之款項	12	11,078	12,870
銀行透支		1,204	43
有抵押銀行借款	13	108,809	97,303
可轉換可贖回優先股	15	–	15,997
		233,019	233,653
流動資產淨額		171,018	210,117
		939,448	897,102
股本及儲備			
股本	14	13,220	13,275
儲備		926,228	883,827
		939,448	897,102

簡明綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本 千港元	股份溢價 千港元	資本儲備 千港元 (附註a)	其他儲備 千港元 (附註b)	匯兌儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元 (附註16)	購股權儲備 千港元	累計溢利 (虧損) 千港元	總額 千港元
於二零一六年七月一日 (經審核)	13,275	166,403	6,190	16,511	(1,203)	4,560	13,930	25,476	651,960	897,102
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	41,068	41,068
本期間其他全面(開支)收益	-	-	-	-	(592)	520	-	-	-	(72)
本期間全面(開支)收益總額	-	-	-	-	(592)	520	-	-	41,068	40,996
於可贖回優先股										
獲轉換時發行股份	139	3,066	(1,250)	-	-	-	-	-	-	1,955
換股權失效	-	-	(4,940)	-	-	-	-	-	4,940	-
股份購回	(20)	(577)	-	-	-	-	-	-	-	(597)
股份購回應佔交易成本	-	(8)	-	-	-	-	-	-	-	(8)
註銷購回股份	(174)	(5,081)	-	5,255	-	-	-	-	-	-
於二零一六年十二月三十一日 (未經審核)	<u>13,220</u>	<u>163,803</u>	<u>-</u>	<u>21,766</u>	<u>(1,795)</u>	<u>5,080</u>	<u>13,930</u>	<u>25,476</u>	<u>697,968</u>	<u>939,448</u>
於二零一五年七月一日 (經審核)	10,954	111,274	6,286	21,766	(2,761)	2,188	74,447	-	(81,609)	142,545
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	835,968	835,968
本期間其他全面收益	-	-	-	-	1,785	1,632	-	-	-	3,417
本期間全面收益總額	-	-	-	-	1,785	1,632	-	-	835,968	839,385
於可換股票據										
獲轉換時發行股份	2,420	58,097	-	-	-	-	(60,517)	-	-	-
於二零一五年十二月三十一日 (未經審核)	<u>13,374</u>	<u>169,371</u>	<u>6,286</u>	<u>21,766</u>	<u>(976)</u>	<u>3,820</u>	<u>13,930</u>	<u>-</u>	<u>754,359</u>	<u>981,930</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

截至二零一六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	
	二零一六年 千港元 (未經審核)	二零一五年 千港元 (未經審核)
經營業務耗用之現金淨額	(7,607)	(19,810)
投資業務		
已收利息	386	534
購買物業、廠房及設備	(3,027)	–
收購附屬公司	–	(516,441)
出售附屬公司之所得款項	–	1,036,696
就收購投資物業支付之按金	–	(55,588)
收購物業、廠房及設備之已付按金	(3,254)	–
提取已抵押銀行存款	–	50,585
就人壽保險保單存入的按金	(16,961)	–
出售物業、廠房及設備之所得款項	145	–
於一間聯營公司之投資	(15,600)	–
投資業務(耗用)產生之現金淨額	(38,311)	515,786
融資活動		
股份購回付款	(597)	–
所籌集之銀行貸款	12,691	61,959
來自一名股東之墊款	–	(3,213)
償還銀行貸款	(1,185)	(15,353)
已付利息	(991)	(4,251)
公開發售可換股票據應佔之交易成本	–	–
購回股份應佔之交易成本	(8)	–
償還一名股東之款項	(1,800)	–
融資活動產生之現金淨額	8,110	39,142
現金及現金等值項目之(減少)增加淨額	(37,808)	535,118
期初之現金及現金等值項目	428,195	(1,193)
匯率變動的影響	(583)	1,791
期末之現金及現金等值項目	389,804	535,716
期末之現金及現金等值項目, 即		
銀行結餘及現金	391,008	535,716
銀行透支	(1,204)	–
	389,804	535,716

簡明綜合財務報表附註

截至二零一六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. 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外。

於截至二零一六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二零一六年六月三十日止年度的全年財務報表時所依循者相同。

3. 分部資料

就資源分配及分部表現評估而言，向本公司主席（即主要經營決策者）報告之資料集中於物業發展及物業投資。於達致本集團報告分部時，並無疊加主要經營決策者確定之經營分部。

具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號之報告及經營分部如下：

物業發展	物業建造及重新發展以供出售（管理層於年內正就其積極物色潛在交易）
物業投資	為資本增值或賺取租金收入用途而持有的已落成投資物業

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

3. 分部資料 (續)

以下是於回顧期間內按經營分部劃分的本集團收益和業績分析：

截至二零一六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	—	8,211	8,211
業績			
分部業績			54,044
其他收入			1,807
分佔一間聯營公司虧損			(372)
未分配公司開支			(12,765)
融資成本			(1,646)
期內溢利			41,068

截至二零一五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	—	3,222	3,222
業績			
分部業績			(44,732)
其他收入			1,777
未分配公司開支			(11,487)
出售附屬公司之收益			895,348
融資成本			(4,938)
期內溢利			835,968

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

4. 融資成本

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
銀行借貸之利息	991	4,251
可轉換可贖回優先股之利息 (附註15)	655	687
	<u>1,646</u>	<u>4,938</u>

5. 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。

6. 本期間溢利

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一六年 千港元	二零一五年 千港元
折舊	(138)	(19)
出售物業、廠房及設備之虧損	(145)	(337)
利息收入	386	534
	<u>386</u>	<u>534</u>

本期間溢利已(扣除)計入下列各項而達致：

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

9. 投資物業

於二零一六年十二月三十一日之投資物業包括兩項位於干德道53號的住宅物業及兩項位於告士打道151號的商業物業，本集團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。

公平值乃根據與本集團並無關連之獨立估值師利駿行測量師有限公司進行之估值得出。利駿行測量師有限公司為香港測量師學會的會員，其地址為香港德輔道中287-291號長遠大廈17樓。投資物業之公平值乃使用收入法及直接比較法達致。商業樓宇已運用年期及復歸法進行估值。該方法考慮目前來自現有租約的現貨租金收入及日後潛在續租收入的市場水平，按全部租出基準將租金收入貼現，以按公開市場基準估計物業的價值。然而，住宅樓宇已使用直接比較法進行估值，該方法以與對象物業的狀況及位置相若的類似物業（經調整以反映物業面積及物業樓層等對象物業的狀況）的可觀察市場交易為基礎。於估計物業的公平值時，物業的最高及最佳用途為其目前用途。

投資物業產生之收益46,090,000港元已於截至二零一六年十二月三十一日止六個月之損益內直接確認（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：公平值減少44,200,000港元）。

10. 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138,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：19,000港元）。於本中期期間內，添置物業、廠房及設備約3,027,000港元（截至二零一五年十二月三十一日止六個月：無）。

11. 就人壽保險保單存入的按金

於二零一六年九月，本集團與一家保險公司就為一名執行董事投保訂立人壽保險保單。根據該保單，受益人及保單持有人為領東（香港）有限公司（「領東」），總受保額為20,000,000港元。領東須支付先付按金16,961,256港元，包括於保單開始時支付保費費用為數8,351,926港元。領東可隨時終止保單，並根據保單於提取日期的現金價值收回現金，其釐定方式為保費餘額加先前釐定的各保單年度末的擔保現金收回金額。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

11. 就人壽保險保單存入的按金 (續)

於二零一二年三月，本集團與一家保險公司就為一名執行董事投保訂立人壽保險保單。根據該保單，受益人及保單持有人為本集團前附屬公司世新國際有限公司，並於二零一五年變更為駿歷有限公司（「駿歷」），總受保額為10,000,000美元（約78,000,000港元）。駿歷須支付先付按金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）。駿歷可隨時終止保單，並根據保單於提取日期的現金價值收回現金，其釐定方式為先付付款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個保單年度提取，則有指明金額的退保手續費。於第1年，保險公司將會向駿歷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。

12. 應付關聯方之款項

有關款項為無抵押、免息及須於要求時償還。為數107,000港元（二零一六年六月三十日：95,000港元）之款項指應付翁德銘（彼為本集團主要附屬公司的前董事）之款項。餘額10,971,000港元（二零一六年六月三十日：12,771,000港元）指應付本公司之一名股東Gold Seal Holdings Limited之款項。

13. 有抵押銀行借款

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 六月三十日 千港元
有抵押：		
循環貸款	12,691	—
按揭貸款	96,118	97,303
	<u>108,809</u>	<u>97,303</u>

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

13. 有抵押銀行借款 (續)

基於合約償還日期應償還賬面值：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 六月三十日 千港元
一年內	14,933	2,419
一年後但不超過兩年之期間內	2,299	2,464
兩年後但不超過五年之期間內	7,244	7,683
五年後	84,333	84,737
	<u>108,809</u>	<u>97,303</u>
減：列為流動負債於一年內到期之款項 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)	(14,933) (93,876)	(2,419) (94,884)
列為非流動負債之款項	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款包括：

- (i) 尚未支付金額約為12,691,000港元之循環貸款，此項貸款按香港銀行同業拆息加每年1.35厘之利率計算利息；
- (ii) 尚未支付金額約為50,770,000港元 (二零一六年六月三十日：51,396,000港元) 之按揭貸款，此項貸款須按353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；
- (iii) 尚未支付金額約為45,348,000港元 (二零一六年六月三十日：45,907,000港元) 之按揭貸款，此項貸款須按353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；

截至二零一六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2.04厘。

所有銀行借款均以本集團之全部投資物業作抵押。已質押資產的詳情於附註18內披露。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

14. 股本

	每股面值 港元	股份數目	金額 千港元
法定：			
於二零一五年七月一日、二零一六年六月三十日及 二零一六年十二月三十一日	0.01	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：			
於二零一五年七月一日	0.01	1,095,377,500	10,954
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		1,072,914	112
於可換股票據獲轉換時發行股份		242,069,605	2,420
購回股份		(10,985,000)	(110)
於二零一六年六月三十日	0.01	1,327,535,019	13,275
於可轉換可贖回優先股獲轉換時發行股份		13,911,453	139
購回股份		(1,990,000)	(20)
註銷先前購回但尚未註銷之股份		(17,425,000)	(174)
於二零一六年十二月三十一日	0.01	1,322,031,472	13,220

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)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

15. 可轉換可贖回優先股

	優先股數目	面值金額 千港元
法定：		
於二零一五年七月一日、二零一六年六月三十日及 二零一六年十二月三十一日	1,270,000,000	12,700
已發行及繳足：		
於二零一五年七月一日	71,033,529	710
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(1,030,000)	(10)
於二零一六年六月三十日	70,003,529	700
已發行可轉換可贖回優先股獲轉換為普通股	(13,355,000)	(134)
於二零一六年十二月三十一日	56,648,529	566

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
於二零一五年七月一日	14,924	6,286	21,210
可轉換可贖回優先股獲轉換 年度扣除之利息	(149)	(96)	(245)
	1,222	–	1,222
於二零一六年六月三十日	15,997	6,190	22,187
可轉換可贖回優先股獲轉換 期間扣除之利息 (附註5)	(1,955)	(1,250)	(3,205)
轉換權利失效	655	–	655
	(14,697)	(4,940)	(19,637)
於二零一六年十二月三十一日	–	–	–

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

15. 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所宣佈，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，當中指明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，感應系統科技方會向其股東宣派股息。

(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，方會獲准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0.24港元（可根據屬類似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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

15. 可轉換可贖回優先股 (續)

(iv) 轉換權利 (續)

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，毋須支付任何額外款項。

(v) 贖回

於發生任何下列事項時 (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贖回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，本公司須向有關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，連同應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合併、兼併或併購；
- (c) 撤銷或撤回本公司普通股之上市 (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) 通過有關本公司清盤、無償債能力、管理、重組、重整、解散或破產之董事決議案；或
- (e) 通過有關本公司清盤、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。

本公司將於二零一六年十二月三十一日及之後及其後無期限贖回本公司收到之贖回要求之有效通知書涉及之任何尚未贖回可轉換可贖回優先股。本公司將向有關可轉換可贖回優先股持有人支付每股可轉換可贖回優先股0.25港元之贖回價。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

15. 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足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。一旦已繳足股本已經退回，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，方獲准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可資比較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份之實際利率每年8.04厘計算。

- (ii) 權益部份指發行可轉換可贖回優先股之所得款項與分配予負債部份之公平值兩者之間的差額。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

16. 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份可換股票據及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份可換股票據及117,839,783股普通股。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（見附註14）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。下文為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，於轉換票據時須交付應交付股份以應付轉換權之任何時間，本公司有權選擇按現金結算金額（定義見下文）以現金結算換股期權。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)於有關轉換通知日期前最後五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。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

16. 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，根據本公司現時及潛在持股量作出評估，認為此種情況非常不太可能發生。

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時間結束期間內任何時間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)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

16. 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及負債之合約責任。

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。

17. 或然負債

於二零一六年十二月三十一日, 本集團為下列法律案件中之被告人, 於該等案件中, 董事認為, 訴訟產生之估計或然負債於當前階段不能合理確定。

- (a) 於二零一四年十月二十八日, 陳德光向本公司發出傳訊令狀, 就(i)償還10,500,000港元 (即向Magetta Co. Limited作出而本公司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, 本公司呈交抗辯書及反申索。本公司提出反申索, 指稱陳德光違反信託及/或對本公司之誠信責任。本公司向陳德光申索 (其中包括) 款額410,447港元。於二零一五年三月二十三日, 陳德光呈交其對反申索之回覆及抗辯。該訴訟仍在進行中, 截至報告日期, 該案無最新進展。
- (b) 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 Holdings Limited、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先生 (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以通過決議案方式罷免職務。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

17. 或然負債 (續)

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 Holdings Limited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、翁美玲、Five Star、Cityguard Holdings Limited及／或Gold Seal Holdings Limited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／聯繫人士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);
- (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。

本公司現時正就有關呈請尋求法律意見。本公司於二零一六年二月十八日舉行案件處理會議。於報告日期,尚未確定任何審訊日期。

根據本集團所獲得之法律意見,董事會認為,餘下案件仍在進行及本集團未能評估該等訴訟之可能結果。因此,毋須做出任何撥備。

簡明綜合財務報表附註 (續)

截至二零一六年十二月三十一日止六個月

18. 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）：

	二零一六年 十二月三十一日 千港元	二零一六年 六月三十日 千港元
投資物業	<u>202,040</u>	<u>193,870</u>

19. 關連方交易

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

- (a) 於截至二零一六年十二月三十一日止六個月，已支付金額209,000港元（二零一五年：682,000港元）予一間關連公司，而本公司之其中一名董事及其關係密切家庭成員於該公司擁有實益及控股權益。
- (b) 應付股東款項之詳情載於附註12。