



# 田生集團有限公司

**RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED**

( incorporated in the Cayman Islands with limited liability ) ( Stock Code : 183 )

( 於 開 曼 群 島 註 冊 成 立 之 有 限 公 司 ) ( 股 份 代 號 : 183 )



## 2011

ANNUAL REPORT

年 報



# 目錄

公司資料	2
行政總裁函件	3
管理層討論及分析	4
董事及高級管理層	10
企業管治報告	12
董事會報告	16
獨立核數師報告	27
經審核財務報表：	
綜合收益表	29
綜合全面收入報表	30
綜合財務狀況報表	31
財務狀況報表	32
綜合現金流量表	33
綜合權益變動表	35
財務報表附註	36
於二零一一年六月三十日之主要發展中物業	92

# 公司資料

## 董事會

### 執行董事

龐維新(行政總裁)

李永賢

### 非執行董事

李智聰

### 獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

### 監察主任

龐維新

### 合資格會計師

李永賢 ACCA, CPA

### 公司秘書

李永賢

### 審核委員會

顧福身(主席)

賴顯榮

龍洪焯

### 薪酬委員會

龐維新(主席)

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

### 提名委員會

賴顯榮(主席)

龐維新

顧福身

龍洪焯

### 法定代表

龐維新

李永賢

### 總辦事處及主要營業地點

香港

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第2座

12樓1209室

### 公司網頁

[ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/](http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/)

### 註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1106

Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

### 法律顧問

香港法律

李智聰律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

### 主要往來銀行

恒生銀行有限公司

### 股份代號

183

# 行政總裁函件

各位股東：

本人欣然代表田生集團有限公司匯報本集團於二零一一財政年度業務發展最新資料。

管理層對本集團於二零一零年十二月二日由香港聯合交易所有限公司創業板(「創業板」)成功轉至主板(「主板」)上市深感欣喜，亦標誌著業務發展之里程碑。在全球經濟復蘇及低息環境下，香港於二零一零年之本地生產總值增長6.8%。香港物業市場於二零一一財政年度持續改善，住宅物業需求維持強勁。本集團於物業併購市場及市場判斷方面擁有豐富經驗而享有優勢，其物業併購及經紀業務表現亦令人鼓舞。鑑於現時市場經濟環境之變動，本集團密切監察市況並評估對本集團之影響。

年內，二十多項主要物業併購項目已告完成。本集團在西半山及銅鑼灣等黃金地段之重建項目數目穩定，故為發展商所熟悉。此外，電視廣告及冠名贊助財經電視節目亦有助提升業績。為維持競爭優勢，本集團將繼續擴大其於市區及新界部分主要地區的市場份額及覆蓋範圍。

老化及失修樓宇出現多次嚴重意外後，社會日益關注該等樓宇惡劣的居住環境及安全程度。政府自二零一零年四月起將舊樓強制拍賣門檻由90%放寬至80%，造就理想條件，讓本集團得以加快統一業權。

本集團繼續積極擴大其業務範疇，並認為參與物業發展為本公司及股東整體帶來長遠利益。本集團參與兩個現有項目，乃為本集團涉足物業發展市場之良機，並將提升股東價值。

本人謹代表董事會，感謝董事會全體成員及員工上下對本集團付出之努力及貢獻，並感謝一直鼎力支持本集團之各方人士。本集團將繼續竭盡所能，積極發展業務，爭取更佳業績，為股東帶來更豐厚回報。

行政總裁

龐維新

香港

二零一一年九月二十一日

# 管理層討論及分析

## 概覽

田生集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(合稱「本集團」)主要在香港從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展業務。自截至二零一零年六月三十日止年度起，本集團多元化擴展其業務範疇，並開始涉足香港物業發展業務。本集團自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務，並於二零一一年三月四日出售予獨立第三方。

本集團現正審閱、分析潛在價值並於香港從事多項行物業併購項目。該等項目全部均為位於港島及九龍之住宅及商業物業。就物業發展業務而言，本集團正參與兩項均位於九龍之物業發展項目。

## 財務表現

於本年度，本集團就持續經營業務錄得收入約港幣485,304,000元，較上個財政年度約港幣308,851,000元增加約57%。收入飆升乃主要由於物業併購及經紀業務收入增加所致。物業併購及經紀業務於本年度繼續為本集團收入帶來約港幣485,304,000元之貢獻，較去年約港幣308,851,000元增加約57%。年內，本集團來自持續經營及已終止業務之除所得稅前溢利約港幣203,045,000元，較去年約港幣166,305,000元增加約22%。由於收入增加，本公司擁有人應佔年內溢利增加至約港幣167,903,000元，相對上一年度本公司擁有人應佔溢利則約為港幣140,437,000元。

## 業務回顧

### 物業併購及經紀業務

受到全球經濟復蘇及利率低企等令人鼓舞的勢頭所帶動，香港於二零一零年之本地生產總值達6.8%。住宅物業需求殷切，香港之物業市場於報告年度持續改善。發展商積極增加土地儲備，尤其是市區用地，紛紛透過在香港不同地區收購舊樓，以增持市區之土地儲備。

自二零一零年四月起，舊樓強制拍賣之門檻由90%放寬至80%，亦有助加快業權整合。政府已實施多項措施壓抑不斷上升的樓價。本集團現正密切監察市況以及回顧經濟及現時市場經濟環境變動之影響。

本集團繼續擴展物業併購及經紀業務之核心業務。年內，物業併購及經紀業務之收入錄得增長約港幣485,304,000元，較去年同期港幣308,851,000元上升57%。物業併購及經紀業務之經營溢利約為港幣213,987,000元，較上一個財政年度約港幣169,123,000元增加約27%。本年度業績改善，主要由於物業併購項目增加及獲得不同發展商及業主之認可。此外，透過大眾媒體進行市場推廣，包括電視廣告及冠名贊助財經電視節目亦有助改善業績。

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團已完成23項大型併購項目，該等項目包括銅鑼灣之中央樓，以及多個位於西半山、深水埗及銅鑼灣等地的項目。大部分位於港島及九龍人口稠密地區，包括銅鑼灣、半山區、西環、北角、筲箕灣、旺角、大角咀、九龍城、何文田、尖沙咀及深水埗等。年內主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣8,983,000,000元及港幣256,000,000元。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧(續)

### 物業併購及經紀業務(續)

於二零一一年六月三十日，本集團現正回顧、監察及從事多項物業併購項目。於回顧項目當中，該等項目約35%位於港島區，主要分布於半山區、上環、銅鑼灣、西環、筲箕灣、鯉魚涌及香港仔等；以及該等項目約65%位於九龍，主要分布於旺角、深水埗、大角咀、何文田、觀塘、土瓜灣及九龍城等。

### 人力資源

為配合正在增長的併購業務之步伐，本集團於年內擴展其物業併購團隊，僱員人數由約140名增至172名。本集團相信，專業團隊為物業併購業務成功及不斷發展之重要關鍵。物業併購人員必須具備對房地產方面的各種專業知識。有鑑於此，本集團於年內增強其他支援部門，包括法律部、發展部及公共關係部，以為物業團隊提供更佳支援。此外，本集團亦為員工定期舉辦內部培訓課程，向員工提供最新之專業知識及市場資訊。

### 企業之社會責任

本集團鼓勵其員工參與各種慈善活動，例如由非政府組織舉辦之慈善遠足及保齡球比賽等各種活動。年內，本集團積極鼓勵其員工貢獻社會，並成立義工隊，為員工開拓一個有用之渠道參與義工活動。鑑於低收入家庭之需要，直至本報告日期，本集團已向多個非政府組織捐款逾港幣10,000,000元，以向有需要人士提供多項服務及援助。

### 物業發展業務

年內，本集團繼續擴展物業發展業務，惟鑑於全球景況依然不明朗，故本集團在投資新項目方面仍採取審慎策略。於報告年度，受惠於利率低企及內地客戶的需求，香港的物業價值穩步上升。

於二零一零年五月十八日，本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司訂立股東協議，就位於香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目成立本集團擁有30%股本權益之聯營公司。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約91,800平方呎。該項目餘下未出售單位已於年內收購，而該項目亦已於二零一一年六月交吉。發展工程已展開。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈，預計於二零一四年落成。

此外，本集團亦收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號的物業併購項目超過90%物業，地盤面積約為9,100平方呎。本集團決定持有該項目100%股本權益。現時正就該項目餘下未出售單位辦理強制拍賣申請。

今後，本集團將繼續物色最佳的發展方案，以配合市場環境的轉變，從而為股東締造最大收益。

### 其他業務

二手電腦買賣業務已自二零零九年九月一日起暫停經營，因此對本集團截至二零一一年六月三十日止年度之收入並無貢獻。為專注發展物業併購及經紀業務之核心業務，本集團已於二零一一年三月四日將二手電腦買賣業務出售予獨立第三方。

# 管理層討論及分析

## 前景

在全球經濟復蘇、市場氣氛改善加上低息環境推動下，香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步反彈。另一方面，舊樓發生的多宗意外，加上政府對舊樓實施的新政策，反映市區冀需進行重建。此等境況締造理想之營商環境，將有利物業併及經紀業務之發展。

隨著物業市道暢旺，住宅物業買家的需求不斷增長，發展商對土地儲備作重建用途的需求，令物業併購及經紀業務穩步上升。由於政府的市區用地供應短缺，基於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途繼續為發展商其中一個主要土地供應來源。本集團將專注於在市區多個優越地段發展該等物業併購項目。本集團將不時檢討及管理進行中物業併購項目之項目組合，以維持盈利能力。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來穩來收入，並為股東締造豐碩之回報。

鑑於全球經濟出現不明朗因素，本地按揭息率有上升壓力，而政府亦可能隨時推出更多措施，冷卻樓市。真正買家之住屋需要，加上非本港買家對物業的殷切需求，預期將為樓市增添動力。本集團於發展物業併購及經紀業務繼續採取保守政策。自二零零七年起改變業務策略，多元化擴展採購地區，使本集團得以進一步擴大市場佔有率，此舉將令本集團具備充裕資源及靈活彈性，足以應付未來數年的種種挑戰，鞏固市場地位。

舊式樓宇發生多次意外觸發香港此等唐樓安全的警號及對市區重建之迫切需求。香港社會各界亦對活化舊區的市區重建項目表示認同及支持。自二零一零年四月一日起，政府將舊樓之強制收購門檻由90%降低至80%，本集團因而受惠。

本集團一直積極尋求多元化擴展業務範圍。本集團涉足物業發展，可擴闊收益基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團參與兩項物業發展項目，為本集團進軍物業發展市場帶來大好良機，並將提升股東價值。本集團自該兩個項目中汲取之經驗亦可應用於未來物業發展項目。本集團將就各項物業發展項目進行詳細檢討，並對任何政策變動作出積極回應，以制訂更有利的發展計劃，確保每個項目之價格及利潤。

隨著香港住宅物業的需求日益增長，本集團對物業併購及經紀業務以及物業發展業務抱持樂觀態度。本集團致力按策略發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務，並積極尋找機會承辦最優質物業重建項目，從而推動本集團增長。

本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購，並以舒緩香港舊區城市老化問題為己任，務求改善鄰里環境及生活質素。就二手電腦買賣業務方面，由於競爭激烈及經營成本上漲，預期邊際利潤及營業額將會倒退。由於該項業務並非本集團核心業務，故本集團已自二零一一年三月四日終止該項業務，並將資源投放於發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務。

# 管理層討論及分析

## 流動資金、財務資源及股本結構

於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,287,835,000元(二零一零年：約港幣380,220,000元)，當中包括銀行及現金結餘約港幣756,248,000元(二零一零年：約港幣231,842,000元)。

於二零一一年六月三十日，資本負債比率為9.97%(二零一零年：0.07%)。資本負債比率乃按銀行透支總額、貸款及融資租賃負債除以總資產計算。與二零一零年六月三十日相比，回顧財政年度之資本負債比率有所增加，乃由於年內就收購持作發展之物業借取銀行貸款所致。

年內，本集團以其營運資金及銀行借貸撥付其業務。於二零一一年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣215,983,000元(二零一零年：港幣389,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣912,000元(二零一零年：港幣453,000元)，須於五年內償還。

本公司分別於二零一零年十月二十七日及十一月五日以及二零一一年一月十九日，以補足配售方式，向獨立於本公司及其關連人士之第三方之機構投資者配發合共550,000,000股股份。補足配售後，本公司已發行股本總額擴大至3,478,500,000股。

## 已發行證券

於二零一零年十月二十七日，根據本公司於二零一零年十月二十一日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.20元配售150,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣1,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一零年十月二十一日之收市價為港幣1.41元。每股淨價約為港幣1.16元。

於二零一零年十一月五日，根據本公司於二零一零年十一月一日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.15元配售150,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣1,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一零年十一月一日之收市價為港幣1.27元。每股淨價約為港幣1.11元。

於二零一一年一月十九日，根據本公司於二零一一年一月十三日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.01元配售250,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣2,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一一年一月十三日之收市價為港幣1.07元。每股淨價約為港幣0.972元。

上述全部所得款項已用作本集團一般營運資金。

## 所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告披露者外，年內概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，於本報告日期亦無重大投資或資本資產之計劃。

## 資產抵押

於二零一一年六月三十日，本集團有賬面值約港幣381,150,000元(二零一零年六月三十日：無)之發展中物業用作本集團獲授銀行融資之抵押。

# 管理層討論及分析

## 或然負債

於二零一一年六月三十日，本公司為附屬公司及聯營公司就位於香港九龍賈炳達道142至154號及九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資提供擔保港幣634,000,000元(二零一零年：港幣144,000,000元)。

## 租賃及已訂約承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租用若干辦公室物業，租期由一年至兩年不等。

於二零一一年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃，於下列期限到期應付之日後最低租金總額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	<b>3,184</b>	1,560
第二至第五年	<b>646</b>	906
	<b>3,830</b>	2,466

## 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
物業、廠房及設備	<b>68,745</b>	—	—	—
可供出售金融資產	<b>2,347</b>	2,643	<b>2,347</b>	2,643
	<b>71,092</b>	2,643	<b>2,347</b>	2,643

## 外匯風險

本集團於本年度之收入及支出主要以美元、港幣及人民幣計值，而於二零一一年六月三十日之資產及負債大部分以美元、港幣及人民幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兌風險而言，董事會相信，由於美元兌港幣之匯率相對穩定，故風險較微。然而，本集團承受人民幣匯兌風險，人民幣兌港幣之匯率一旦出現波動，足以影響本集團之經營業績。於本年度，由於人民幣兌港幣之匯率亦保持穩定，故本集團並無進行任何對沖交易或安排。

# 管理層討論及分析

## 財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶之財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及承擔之流動資金結構可應付其資金需求。

## 分部資料

本集團按主要業務及業務所在地區劃分之分析載於財務報表附註5。

## 僱員及薪酬政策

於二零一一年六月三十日，本集團聘用232名(二零一零年：192名)僱員(包括本公司董事)。本年度之員工成本總額(包括董事酬金)約為港幣176,747,000元，上一年度則約為港幣98,903,000元。有關酬金乃經參考市場水平以及個別僱員之表現、資歷及經驗後釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等所作貢獻之嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

# 董事及高級管理層

## 執行董事

**龐維新先生**(「龐先生」)，42歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司執行董事、行政總裁、監察主任及法定代表。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會成員。龐先生亦於二零零七年三月二十三日至二零零八年二月四日期間出任本公司主席。龐先生負責本集團整體策略規劃及投資策略事務。彼持有英屬哥倫比亞大學之應用科學學士學位。彼曾於香港多家慈善機構擔任不同職務，亦曾於多家本地及國際證券行及一家跨國公司出任多個高級管理層要職。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited之唯一董事兼唯一股東。

**李永賢先生**(「李永賢先生」)，41歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表、合資格會計師及公司秘書，並於二零一零年六月一日獲委任為本公司執行董事。彼亦為本公司多間附屬公司及聯營公司之董事。彼負責就本集團之整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李永賢先生為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼於審計及業務顧問服務方面積逾九年工作經驗，並曾於多家國際會計師行累積六年經驗。彼於加盟本公司前曾於多家本地公司擔任高級財務管理職位。李永賢先生分別於二零零九年九月十八日及二零一零年三月一日起獲委任為聯交所主板上市公司卓智控股有限公司(股份代號：982)之執行董事兼主席。

## 非執行董事

**李智聰先生**(「李智聰先生」)，43歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為非執行董事。李智聰先生現為香港執業律師。彼於一九九零年取得英格蘭謝菲爾德大學法律學士學位。李智聰先生於一九九三年獲認可為香港高等法院律師，專門處理商業相關事務。李智聰先生分別為香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司鷹美(國際)控股有限公司(股份代號：2368)、松景科技控股有限公司(股份代號：1079)及建福集團控股有限公司(股份代號：0464)之獨立非執行董事。彼為聯交所主板上市公司明陽資本投資集團有限公司(股份代號：0721)、中油潔能集團有限公司(股份代號：0260)、星謙化工控股有限公司(股份代號：640)及中國水務地產集團有限公司(股份代號：2349)之公司秘書以及聯交所創業板上市公司中國有色金屬有限公司(股份代號：8306)之公司秘書。於二零零七年十月十五日至二零零九年二月十三日期間，李智聰先生曾出任聯交所主板上市公司安徽天大石油管材股份有限公司(股份代號：0839)之獨立非執行董事。

## 獨立非執行董事

**顧福身先生**(「顧先生」)，55歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席兼薪酬委員會及提名委員會成員。顧先生為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有多年經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。彼現時亦出任另外五家聯交所主板上市公司之獨立非執行董事，分別為友佳國際控股有限公司(股份代號：2398)、李寧有限公司(股份代號：2331)、濰柴動力股份有限公司(股份代號：2338)、興達國際控股有限公司(股份代號：1899)及美聯集團有限公司(股份代號：1200)。顧先生於二零零九年十月十九日辭任當時於紐約證券交易所Amex(現稱NYSE Euronext)上市之2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及財務總監職位，並於二零零九年十二月二十九日辭任中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800)之獨立非執行董事職位。

## 董事及高級管理層

賴顯榮先生(「賴先生」)，54歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席兼審核委員會及薪酬委員會成員。彼為香港律師兼法律公證人事務所胡百全律師事務所之合夥人，於法律界執業逾二十九年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼曾於二零零四年九月二十八日至二零一零年六月十七日期間出任聯交所主板上市公司聯合地產(香港)有限公司(股份代號：56)之非執行董事。

龍洪焯先生(「龍先生」)，64歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會、審核委員會及薪酬委員會成員。龍先生為香港警務處(「香港警務處」)退休總警司。彼於一九六六年以19歲之齡加入香港警務處擔任見習督察，於一九八零年晉升為總督察；於一九八六年晉升為警司；再於一九九三年晉升為高級警司，並於一九九七年晉升為總警司。彼曾任職多個警隊部門，分別為政治部、警察機動部隊、警察公共關係科以及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼為深水埗區指揮官。於一九九三年至二零零一年期間，龍先生亦先後為香港警察警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警隊警司級以上至香港警務處處長之高層管理人員。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生為分別於聯交所主板及創業板上市之公司卓智控股有限公司(股份代號：982)及FlexSystem Holdings Limited(股份代號：8050)之獨立非執行董事。龍先生亦曾於二零零七年九月十九日至二零一零年一月十一日期間出任聯交所創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱「環球工程有限公司」)之獨立非執行董事。

### 高級管理層

區永華先生(「區先生」)，54歲，為本公司全資附屬公司田生地產有限公司(「田生地產」)之創辦人兼董事。彼負責物業併購及經紀業務之策略規劃及管理。區先生於香港物業經紀服務、物業整合、併購及重建計劃，以及物業買賣積逾19年經驗，瞭解香港市區內不同地區的地盤及樓宇價格以及市場需求。

陳志凌先生(「陳先生」)，57歲，為田生地產之項目總監。彼為認可專業工程師(Registered Professional Engineer)、英國公路工程師學會資深會員，並為土木工程師學會、英國特許仲裁師學會、英國營運工程師學會、英國特許建築學會、工廠設備工程師學會(Institute of Plant Engineers)、美國成本工程師學會及香港工程師學會等各個界別專業學會之企業會員。彼亦為註冊職業經理(Registered Professional Manager)、英國特許管理學會資深會員及香港管理專業協會會員。陳先生曾為多家香港上市公司服務，對香港、中國、澳門及澳洲之樓宇發展、建築及物業資產管理擁有逾31年專業經驗。陳先生曾領導不同規模的物業及建築策劃及發展項目，於管理物業資產方面亦積逾8年經驗。彼於二零零八年十一月加盟本集團。

顏文皓先生，34歲，總工程師，持有香港大學學士及碩士學位。彼目前為香港建築事務監督授權人士、香港註冊建築師及香港建築師學會會員，於建築設計及項目管理方面擁有8年豐富經驗。顏先生曾於香港及中國參與多個項目，設計項目涵蓋商用樓宇、酒店、文娛及文化樓宇、綜合住宅發展、娛樂場所及工業發展項目。彼於二零一零年一月加盟本集團。

# 企業管治報告

## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)所列守則條文。除(i)由於本公司非執行董事李智聰先生與本公司並無訂立委聘書，故李智聰先生並無特定任期，惟彼須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選連任；及(ii)主席職位自龐先生於二零零八年二月五日辭任起一直懸空之偏離情況外，於截至二零一一年六月三十日止年度，本公司一直遵守守則所載守則條文。倘於本集團內或外界覓得兼備合適才能及經驗之人選，本公司將於適當時候就新任命作出所需安排。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)內所規定之買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於整個年度內，並無任何董事未有遵守有關規定交易準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

## 董事會及董事會會議

年內，董事會成員計有：

### 執行董事

龐維新(行政總裁)

李永賢

### 非執行董事

李智聰

### 獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

董事會負責本集團之企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會指派管理層負責之主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會於向公眾公布前審批、執行董事會採納之業務策略及措施、推行妥善內部監控制度及風險管理程序以及遵守相關法定要求、規則及規例。

各董事履歷詳情載於本報告第10至11頁。全體執行董事均就本集團事務付出充足時間及心力。各董事均具備其職位所需足夠經驗，以有效執行彼之職務。董事會成員之間並無關係。

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具充足經驗及合適資格以執行彼等職務，以保障本公司股東利益。最少一名獨立非執行董事具備合適之專業資格，或擁有會計或相關財務管理之專業知識。獨立非執行董事顧先生、賴先生及龍先生已各自與本公司簽訂委聘書，自二零一一年三月二十三日起至二零一二年三月二十二日止為期一年。

# 企業管治報告

本公司執行董事兼行政總裁龐先生及非執行董事李智聰先生並無與本公司簽訂任何服務合約或委聘書。

執行董事李永賢先生已與本公司訂立服務協議，並獲委任為執行董事，自二零一零年六月一日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李永賢先生有權獲發每月港幣52,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

根據本公司之組織章程細則第87(1)條，全體董事(包括執行董事、非執行董事及獨立非執行董事)須最少每三年輪值告退一次。賴先生及龍先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)結束時輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

根據上市規則第3.13條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立身份發出之確認書。基於此等獨立身份確認書，本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會於年內舉行四次定期會議，以審閱本集團財務及營運表現。

董事會會議之出席記錄詳情如下：

	出席次數
<b>執行董事</b>	
龐維新	4/4
李永賢	4/4
<b>非執行董事</b>	
李智聰	4/4
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	4/4
賴顯榮	4/4
龍洪焯	4/4

除上述於年內定期舉行之董事會會議外，董事會將於需要就特定事宜作出決定時舉行會議。

# 企業管治報告

## 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)已成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。薪酬委員會包括四名成員，主要為獨立非執行董事，分別為龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。委員會主席為龐先生。

薪酬委員會之角色及職務包括釐定全體執行董事之特定薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職或終止僱傭或委任應付之任何補償)，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

年內，薪酬委員會曾舉行四次會議以在其職權範圍內審閱全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合。薪酬委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龐維新(主席)	4/4
顧福身	4/4
賴顯榮	4/4
龍洪焯	4/4

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)已於二零零七年十一月十二日成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。於本報告日期，提名委員會包括四名於二零零七年十一月十二日獲委任的成員，主要為獨立非執行董事，包括龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。提名委員會主席為賴先生。

提名委員會之角色及職務包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度。

年內，提名委員會曾舉行兩次會議以在其職權範圍內檢討董事會之結構、規模及組成，評估獨立非執行董事之獨立性以及就續聘獨立非執行董事向董事會提供建議。提名委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
賴顯榮(主席)	2/2
龐維新	2/2
顧福身	2/2
龍洪焯	2/2

## 核數師酬金

本公司已委任香港立信德豪會計師事務所有限公司擔任本公司核數師(「核數師」)。董事會於股東週年大會獲授權釐定核數師酬金。年內，核數師就本年度進行法定審核，亦參與本集團非審核工作。核數師本年度的酬金約為港幣600,000元。已付非審核服務費用約港幣484,000元。

# 企業管治報告

## 審核委員會

本公司按照上市規則第3.21及3.23條成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會之主要職責為檢討及監控本集團之財務申報程序及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、中期報告及季度報告初稿向董事提供意見及建議。審核委員會由三名成員組成，分別為顧先生、賴先生及龍先生，全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為顧先生。

年內，審核委員會曾舉行四次會議，以在其職權範圍內審閱截至二零一零年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，以及截至二零一零年九月三十日止三個月、截至二零一零年十二月三十一日止六個月及截至二零一一年三月三十一日止九個月之未經審核綜合財務報表，連同建議以供董事會批准；以及審閱本集團所採納會計原則及政策、其財務申報職能及內部監控制度。審核委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
顧福身(主席)	4/4
賴顯榮	4/4
龍洪焯	4/4

本集團年內之未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱截至二零一一年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表。

## 董事及核數師各自之責任

董事確認彼等須負責編製本集團之財務報表。於編製財務報表時，董事已採用香港公認會計準則、貫徹採用合適會計政策及作出合理審慎之判斷與估計。

董事會並不知悉，有任何可能導致本集團持續經營能力存疑之事件或情況等重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製財務報表。

核數師之責任載於獨立核數師報告。

## 內部監控

董事會已檢討本集團內部監控制度之成效。內部監控制度乃為迎合本集團特別需要及其所面對風險而設，基於其性質，僅可就並無錯誤陳述或損失提供合理而非絕對保證。

本公司已制定程序，保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發之財務資料之可靠性。本集團合資格管理人員按持續基準維持及監察內部監控制度。

董事會認為，本集團內部監控制度屬有效，而審核委員會並無發現內部監控制度存在任何重大不足之處。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團截至二零一一年六月三十日止年度之年度報告及經審核綜合財務報表。

## 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關本公司各附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註18。

## 業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團於二零一一年六月三十日之經營狀況載於本報告第29至91頁之財務報表。

## 股息

董事會建議向於二零一一年十一月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年六月三十日止年度之末期股息每股普通股港幣0.287仙(二零一零年：無)。建議末期股息須待股東於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實，並將於二零一一年十一月二十九日或前後派付。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年十月二十七日星期四至二零一一年十一月一日星期二(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一一年十月二十六日星期三下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

本公司將於二零一一年十一月七日星期一至二零一一年十一月八日星期二(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為符合資格領取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一一年十一月四日星期五下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

## 慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻港幣1,525,000元。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度之綜合業績及綜合資產與負債概要：

### 綜合業績

	截至 二零一一年 六月三十日 止年度 港幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一 日止年度 港幣千元	截至 二零零七年 三月三十一 日止年度 港幣千元
收入	<b>485,304</b>	310,709	118,399	143,155	89,939
持續經營及已終止業務除所得稅前 溢利／(虧損)	<b>203,045</b>	166,305	34,607	34,153	(11,195)
所得稅開支	<b>(35,142)</b>	(25,868)	(10,980)	(6,496)	(458)
除所得稅後溢利／(虧損)	<b>167,903</b>	140,437	23,627	27,657	(11,653)
以下人士應佔： 本公司擁有人	<b>167,903</b>	140,437	23,627	27,657	(11,653)

### 綜合資產與負債

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於二零零八年 三月三十一日 港幣千元	於二零零七年 三月三十一日 港幣千元
總資產	<b>2,174,572</b>	1,133,831	803,451	809,691	46,965
總負債	<b>(457,770)</b>	(135,455)	(15,574)	(27,888)	(12,241)
資產淨值	<b>1,716,802</b>	998,376	787,877	781,803	34,724

### 物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註17。

### 股本

年內，本公司之股本變動詳情載於財務報表附註32。

### 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於本報告第35頁之本集團綜合權益變動表及財務報表附註33。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶之營業額佔本集團本年度總營業額約99%(二零一零年：65%)，而來自本集團最大客戶之營業額佔本集團本年度總營業額約37%(二零一零年：46%)。

本集團向五大供應商之採購額佔本集團本年度總採購額約27%(二零一零年：49%)，而本集團向最大供應商之採購額則佔本集團本年度總採購額約8%(二零一零年：15%)。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上之本公司任何股東，於本年度任何時間概無於上述主要客戶或供應商擁有任何權益。

## 董事

於本年度及直至本報告日期，在任董事名單如下：

### 執行董事

龐維新

李永賢

### 非執行董事

李智聰

### 獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

根據本公司之組織章程細則第87(1)條，賴先生及龍先生將於股東週年大會結束時輪值退任董事，惟彼等符合資格並願意於股東週年大會重選連任。

## 董事及高級管理層履歷

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本報告第10至11頁。

## 董事於合約之權益

除本報告披露者外，各董事概無在本公司或其任何附屬公司所訂立於年結日或年內任何時間仍然生效之重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 董事之服務合約

董事之服務合約及委聘書詳情於第12及13頁「企業管治報告」闡述。

除上述者外，擬於股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂有任何本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

## 董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一一年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目			股權概約百分比
	個人權益	公司權益	總計	
龐維新	360,576,000	936,794,000	1,297,370,000 (附註1)	37.30%
李永賢	1,000,000	-	1,000,000 (附註2)	0.03%
李智聰	1,000,000	-	1,000,000 (附註2)	0.03%
顧福身	1,000,000	-	1,000,000 (附註2)	0.03%
賴顯榮	1,000,000	-	1,000,000 (附註2)	0.03%
龍洪焯	1,000,000	-	1,000,000 (附註2)	0.03%

附註1：936,794,000股股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，龐先生被視作於此等股份中擁有權益。360,576,000股股份由龐先生個人擁有，其中8,400,000股即本公司根據購股權計劃於二零一零年七月九日授予彼之購股權所涉及股份。

附註2：此等股份即本公司根據購股權計劃於二零一零年十二月七日授出之購股權所涉及股份。

上文披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，董事及本公司行政總裁概無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)之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何其他權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 主要股東於股份之權益

於二零一一年六月三十日，除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露之本公司若干董事及行政總裁權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益之人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之主要股東載列如下：

股東姓名／名稱	持有股份之身份	已發行股份數目	佔已發行股本百分比
董晶怡(附註1)	家族權益	1,297,370,000	37.30%
Virtue Partner Group Limited(附註2)	實益擁有人	936,794,000	26.93%
區永華(「區先生」)	實益擁有人	8,400,000	0.24%
	受控制公司之權益	760,000,000	21.85%
江碧芬(附註5)	家族權益	768,400,000	22.09%
Richfield (Holdings) Limited	實益擁有人	760,000,000	21.85%
田生集團有限公司	受控制公司之權益	760,000,000	21.85%
Vastwood Limited	於股份擁有證券權益	760,000,000	21.85%

附註：

- 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
- 此等股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有。
- 此等8,400,000股股份即本公司根據購股權計劃於二零一零年七月九日授予區先生之購股權所涉及股份。
- 此等股份由區先生全資擁有之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，區先生被視為於Richfield (Holdings) Limited擁有之股份中擁有權益。於二零零八年六月十二日，Richfield (Holdings) Limited(作為押記人)向本公司全資附屬公司Vastwood Limited(作為承押人)就以該760,000,000股股份作出固定抵押簽立一項股份押記。因此，根據證券及期貨條例，本公司被視為於Vastwood Limited擁有之股份中擁有權益。
- 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一一年六月三十日，除董事及本公司行政總裁外，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，亦無任何其他擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉之主要股東。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 購股權計劃

本公司於二零零二年五月二日根據本公司之書面決議案採納購股權計劃(「購股權計劃」)，目的為向選定人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵或回報。據此，董事會可酌情向該計劃之合資格參與人士(包括本集團任何董事、僱員、專家顧問、諮詢人、供應商或客戶)授出購股權。

根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃將予授出之所有購股權獲行使而可能發行之最高股份總數，在未取得股東批准前，不得超過於任何時間本公司已發行股份總數之總面值之10%(「計劃授權限額」)。根據最近期計劃授權限額已授出合共5,000,000份購股權，乃由本公司股東於二零一零年十月二十九日授出(「最近期計劃授權限額」)。因此，最近期計劃授權限額項下可供發行之未行使數目為302,850,000份，相當於本公司於本報告日期之已發行股本約8.71%。

所有根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份整體限額不得超過不時已發行股份30%。

向關連人士(定義見上市規則)授予購股權，必須獲得獨立非執行董事(不包括亦身為建議承授人之任何獨立非執行董事)批准。倘建議向本公司主要股東(定義見上市規則)、獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士授予購股權，而建議授予購股權將導致於截至及包括購股權要約日期止十二個月期間內因所有已授出或將授出之購股權獲行使而須向該人士發行及將予發行之股份，賦予該人士可收取本公司當時已發行股份總數超過0.1%，而有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意就建議授出購股權投反對票之關連人士外，本公司之所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

由於購股權計劃於二零一二年五月二十日屆滿，本公司建議終止現有購股權計劃及採納新計劃。於股東週年大會上將提呈普通決議案，以批准終止現有購股權計劃及採納新計劃。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

於截至二零一一年六月三十日止年度購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

承授人姓名 或類別	授出購股權日期	行使價 (港幣元)	行使期	購股權數目				於二零一一年 六月三十日 之結餘
				於二零一零年 七月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
<b>董事</b>								
龐維新	二零一零年七月九日(附註1)	0.59	二零一零年七月九日至 二零一五年七月八日	-	8,400,000	-	-	8,400,000
李永賢	二零一零年十二月七日(附註2)	1.17	二零一零年十二月七日至 二零一五年十二月六日	-	1,000,000	-	-	1,000,000
李智聰	二零一零年十二月七日	1.17	二零一零年十二月七日至 二零一五年十二月六日	-	1,000,000	-	-	1,000,000
顧福身	二零一零年十二月七日	1.17	二零一零年十二月七日至 二零一五年十二月六日	-	1,000,000	-	-	1,000,000
賴顯榮	二零一零年十二月七日	1.17	二零一零年十二月七日至 二零一五年十二月六日	-	1,000,000	-	-	1,000,000
龍洪卓	二零一零年十二月七日	1.17	二零一零年十二月七日至 二零一五年十二月六日	-	1,000,000	-	-	1,000,000
小計				-	13,400,000	-	-	13,400,000
<b>附屬公司董事及 主要股東</b>								
區永華	二零一零年七月九日	0.59	二零一零年七月九日至 二零一五年七月八日	-	8,400,000	-	-	8,400,000
小計				-	8,400,000	-	-	8,400,000
<b>總計</b>				<b>-</b>	<b>21,800,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 21,800,000</b>

附註1：該等購股權乃按股份於緊接二零一零年七月九日之前的收市價港幣0.58元授出。

附註2：該等購股權乃按股份於緊接二零一零年十二月七日之前的收市價港幣1.13元授出。

有關授出購股權之會計政策及其價值之資料於財務報表附註3.21及36闡述。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

## 於附屬公司之投資

本公司附屬公司之主要業務載於財務報表附註18。

## 管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政合約。

## 公眾持股量

根據本公司自公開途徑所取得資料及就董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股本最少25%由公眾股東持有。

## 董事之競爭性權益

於本報告日期，董事、本公司管理層股東及彼等各自之聯繫人士(定義見創業板上市規則)，概無在現時或可能與本集團業務構成重大競爭之業務中擁有任何權益，亦未曾或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

## 持續關連交易

於二零一零年十月十四日，本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」，作為業主)訂立租賃協議，據此，本公司將租用Flexwood所擁有之辦公室物業，由二零一零年十月十五日起為期兩年，每月租金為港幣108,000元。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要之搬遷費用及開支，故本公司繼續租用辦公室物業作為其辦事處實符合本公司之商業利益。Flexwood為投資控股公司，由本公司行政總裁、執行董事兼主要股東龐先生全資擁有。因此，Flexwood屬於創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)所界定本公司之關連人士，根據創業板上市規則第20章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。上述持續關連交易之詳情載於本公司日期為二零一零年十月十四日之公佈。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 主要交易

### 物業發展項目

於二零一零年七月三十日，本公司全資附屬公司(「買方」)與賣方訂立臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)，內容有關按總現金代價港幣208,346,900元收購該等物業之大部份(「收購」)。

於二零一零年七月三十日至二零一零年八月二十三日止期間，經公平磋商後，買方就收購位於賈炳達道154號之整幢物業(「154號收購」)與若干賣方(「154號賣方」)訂立臨時買賣協議(「154號協議」)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議及154號協議之條款屬公平合理，為一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

董事會將於收購及154號收購完成後重建該等物業(「重建」)。根據創業板上市規則，收購及154號收購連同重建(「該項目」)構成本公司之主要交易。

本公司已取得本公司各控股股東就該項目發出之書面批准，可代替舉行股東大會以批准該項目，控股股東於合共2,048,970,000股股份中擁有權益，佔本公司於二零一零年七月三十日已發行股本約69.96%。根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准該項目舉行股東大會。

本公司數家全資附屬公司(「該等借方」)在獲本公司及本公司另一家全資附屬公司擔任擔保人下，已於二零一零年十月二十一日接納兩家銀行授出之定期貸款融資，據此，銀行同意向該等借方提供樓宇貸款融資港幣490,000,000元(「貸款融資」)，以作為該項目之融資。貸款融資之其中一項條件為，本公司控股股東龐先生將於貸款融資年期內繼續直接或間接持有本公司不少於30%之實益權益。違反上述條件將導致對本公司經營而言屬重要的貸款構成失責。

上述主要交易之詳情已載於本公司日期為二零一零年七月三十日、二零一零年八月二十三日及二零一零年十月二十一日之公佈以及日期為二零一零年十月十八日之通函。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 關連交易

除上文披露者外，於截至二零一一年六月三十日止年度，本集團並無進行任何重大關連人士交易。

根據就收購田生地產(「收購」)所訂立日期為二零零七年四月十日之買賣協議(「收購協議」)，Richfield (Holdings) Limited(作為收購之賣方)與區先生(作為收購之擔保人)均獲保證，田生地產於截至二零零八年五月二十八日止年度(「保證期間」)扣除應向田生地產管理層支付花紅前以及除稅及任何非經常性或特殊項目後之經審核純利，將不少於港幣150,000,000元(「保證盈利」)。

然而，根據田生地產之經審核財務報表，由於受不可預計之經濟環境影響，導致未能達致保證盈利。經考慮田生地產之物業併購與經紀業務前景及其發展潛力後，本公司於二零零八年六月十二日訂立經日期為二零零八年七月十七日之補充協議(「補充協議」)補充之協議(「清償協議」)，內容有關(其中包括)建議延長達成協定保證盈利約港幣345,949,000元(「新保證盈利」)之期限。

由於本公司於二零零八年七月十八日宣布更改其年結日，清償協議之訂約方於二零零八年七月十七日訂立補充協議，據此，新保證盈利之相關期間由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日改為二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日止為期36個月。

清償協議及補充協議以及其項下擬進行之交易已分別於二零零八年八月四日及二零零八年八月二十五日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

於收購完成後，本集團進行集團內部重組，註冊成立多家公司作為全資附屬公司(統稱「新公司」)。集團內部重組之目的為提升本集團成員公司之內部監控及企業管治。此外，集團內部重組將田生地產原有物業相關業務之溢利中心及成本中心分開處理，將可改善管理效率及問責。

於集團內部重組完成後，目前田生地產主要從事提供地產代理服務及收取代理費用業務。所有有關物業整合、併購與重建之服務主要由新公司進行。新公司及田生地產均由本公司之全資附屬公司Vastwood Limited全資擁有，並由相同之管理層管理。

由於清償協議項下之新保證盈利僅涉及田生地產之溢利，倘對清償協議及補充協議相關條文作狹義詮釋，將意味在計算新保證盈利時，新公司目前產生之收益及溢利(以往來自田生地產原有業務)將不予計入。

為反映訂約各方之原先意向，於二零一零年八月二十五日，已就清償協議訂立第二份補充協議(「第二補充協議」)，據此，新保證盈利將包括田生地產及新公司之溢利(「建議修訂」)。

本公司認為建議修訂不會對清償協議條款構成重大變動，並認為建議修訂僅反映已獲獨立股東批准之原有條款，且建議修訂乃因應本集團實施本節所述內部重組而作出。

# 董事會報告

截至二零一一年六月三十日止年度

## 股份由香港聯合交易所有限公司創業板轉往主板上市

於二零一零年十月十五日，本公司就股份由聯交所創業板轉往主板（「主板」）上市向聯交所提交申請（「轉板」）。本公司已就(i) 3,228,500,000股已發行股份；(ii)根據購股權計劃授出之尚未行使購股權獲行使時可予發行之16,800,000股股份；及(iii)於購股權計劃餘下期間可能授出之其他購股權獲行使時可予發行之307,850,000股股份，申請透過由創業板轉往主板上市之方式，於主板上市及買賣。於二零一零年十一月二十三日，聯交所原則上批准轉板。

於創業板（股份代號：8136）買賣股份之最後日期為二零一零年十二月一日。股份將自二零一零年十二月二日上午九時三十分開始於主板（股份代號：183）買賣。

## 採納中文名稱

股東於二零一一年一月三十一日舉行之本公司股東特別大會上批准採納中文名稱「田生集團有限公司」作為本公司部分正式名稱，自二零一一年二月一日起生效。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或開曼群島法例均無任何關於優先購買權之規定使本公司有責任向現有股東按比例發售新股。

## 核數師

本集團截至二零一零年六月三十日止年度及二零零八年四月一日至二零零九年六月三十日止期間之綜合財務報表乃由均富會計師行（「均富」，現稱為「莊栢會計師行」）審核。由於均富與香港立信德豪會計師事務所有限公司進行業務合併，故均富已自二零一零年十二月二日起辭任本集團之核數師。於二零一一年一月三十一日舉行之股東特別大會上，本公司股東委任香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司之核數師。本集團截至二零一一年六月三十日止年度之綜合財務報表經由香港立信德豪會計師事務所有限公司審核。本公司將於股東週年大會提呈決議案，重新委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司之核數師。

代表董事會

執行董事

龐維新

香港

二零一一年九月二十一日

# 獨立核數師報告



電話：+852 2541 5041  
傳真：+852 2815 2239  
[www.bdo.com.hk](http://www.bdo.com.hk)

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

致：田生集團有限公司股東

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第29至91頁之田生集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中載有於二零一一年六月三十日之綜合財務狀況報表及公司財務狀況報表以及截至該日止年度之綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他解釋資料。

## 董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司之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及香港公司條例的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，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

## 核數師之責任

本核數師之責任為根據我們之審核工作對此等綜合財務報表作出意見，並按照我們的委任條款僅向整體股東報告，除此以外本報告並無其他用途。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，從而合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核包括執行程序以取得與綜合財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。所選取程序須視乎核數師之判斷，包括評估綜合財務報表存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮有關實體編製及真實公平呈報綜合財務報表之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對實體之內部監控是否有效發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作會計估算是否合理，以及評價綜合財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

# 獨立核數師報告

## 意見

我們認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平反映 貴公司及 貴集團於二零一一年六月三十日之綜合財務報表及 貴集團於截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

歐耀均

執業證書編號 P05018

香港，二零一一年九月二十一日

# 綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	6	<b>485,304</b>	308,851
銷售成本		<b>(203,677)</b>	(104,608)
<b>毛利</b>		<b>281,627</b>	204,243
其他收入	7	<b>8,073</b>	2,048
銷售及分銷開支		<b>(9,050)</b>	(5,091)
行政開支		<b>(77,597)</b>	(34,208)
經營業務溢利		<b>203,053</b>	166,992
融資成本	9	<b>(1)</b>	(5)
應佔聯營公司溢利	19	<b>-</b>	1
<b>除所得稅前溢利</b>	8	<b>203,052</b>	166,988
所得稅開支	10	<b>(35,142)</b>	(25,868)
<b>持續經營業務之年內溢利</b>		<b>167,910</b>	141,120
<b>已終止業務</b>			
已終止業務之年內虧損	11	<b>(7)</b>	(683)
<b>本公司擁有人應佔年內溢利</b>	12	<b>167,903</b>	140,437
<b>年內本公司擁有人應佔溢利/(虧損)之每股盈利/(虧損)</b>			
<b>基本</b>			
— 持續經營業務		<b>港幣5.18仙</b>	港幣4.82仙
— 已終止業務		<b>-</b>	(港幣0.02仙)
— 持續經營及已終止業務		<b>港幣5.18仙</b>	港幣4.80仙
<b>攤薄</b>			
— 持續經營業務		<b>港幣5.17仙</b>	不適用
— 已終止業務		<b>-</b>	不適用
— 持續經營及已終止業務		<b>港幣5.17仙</b>	不適用

# 綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
年內溢利	<b>167,903</b>	140,437
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	<b>(42,367)</b>	80,780
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>(42,367)</b>	80,780
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	<b>125,536</b>	221,217

# 綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17(a)	62,741	28,150
於聯營公司之權益	19	-	-
商譽	20	474,000	474,000
可供出售金融資產	21	106,918	116,304
訂金		2,000	58
		<b>645,659</b>	618,512
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業	22	70,437	37,450
發展中物業	23	381,150	14,334
應收賬款	24	163,126	102,445
預付款項、訂金及其他應收款		34,943	18,438
按公平值計入損益之金融資產	25	3,480	3,696
應收一家聯營公司款項	19	61,414	42,867
現金及現金等價物	26	756,248	231,842
受限制銀行存款	27	58,115	64,247
		<b>1,528,913</b>	515,319
<b>流動負債</b>			
銀行透支	28	-	389
應付賬款	29	39,740	-
預提費用及其他應付款		143,715	97,346
融資租賃負債	31	203	97
所得稅撥備		57,420	37,267
		<b>241,078</b>	135,099
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,287,835</b>	380,220
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,933,494</b>	998,732
<b>非流動負債</b>			
借款	30	215,983	-
融資租賃負債	31	709	356
		<b>216,692</b>	356
<b>資產淨值</b>		<b>1,716,802</b>	998,376
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	34,785	29,285
儲備	33	1,682,017	969,091
<b>權益總額</b>		<b>1,716,802</b>	998,376

龐維新  
董事

李永賢  
董事

# 財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	18	-	-
物業、廠房及設備	17(b)	410	662
可供出售金融資產	21	106,918	116,304
		<b>107,328</b>	116,966
<b>流動資產</b>			
預付款項、訂金及其他應收款		3,795	352
應收附屬公司款項	18	736,687	557,224
按公平值計入損益之金融資產	25	3,480	3,696
現金及現金等價物	26	662,211	179,348
		<b>1,406,173</b>	740,620
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		90	100
應付附屬公司款項	18	139,071	21,806
		<b>139,161</b>	21,906
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,267,012</b>	718,714
<b>資產淨值</b>		<b>1,374,340</b>	835,680
<b>權益</b>			
股本	32	34,785	29,285
儲備	33	1,339,555	806,395
<b>權益總額</b>		<b>1,374,340</b>	835,680

龐維新  
董事

李永賢  
董事

# 綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務及已終止業務之經營活動現金流量</b>			
持續經營業務之除所得稅前溢利		<b>203,052</b>	166,988
已終止業務之除所得稅前虧損	11	<b>(7)</b>	(683)
就下列事項所作調整：			
利息收入	7	<b>(2,810)</b>	(835)
出售附屬公司收益	35	<b>(3)</b>	(788)
折舊		<b>2,939</b>	1,559
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	7	<b>(288)</b>	(251)
出售物業、廠房及設備虧損	8	<b>2</b>	–
以股權結算之股份支付款項		<b>8,719</b>	–
利息開支	9	<b>1</b>	5
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		<b>20,628</b>	14,452
購買按公平值計入損益之金融資產		<b>(20,124)</b>	(14,895)
<b>營運資金變動前之經營業務溢利</b>			
持作買賣物業(增加)/減少		<b>(32,987)</b>	3,523
發展中物業增加		<b>(366,816)</b>	(14,334)
應收賬款增加		<b>(60,681)</b>	(97,249)
預付款項、訂金及其他應收款增加		<b>(16,505)</b>	(15,416)
受限制銀行存款減少/(增加)		<b>6,132</b>	(64,247)
應付賬款增加/(減少)		<b>39,740</b>	(1,707)
預提費用及其他應付款增加		<b>46,369</b>	95,663
<b>(用於)/來自經營業務之現金</b>			
已收利息		<b>2,810</b>	835
已付利息		<b>(1)</b>	(5)
已付香港利得稅		<b>(14,989)</b>	–
<b>(用於)/來自經營業務之現金淨額</b>			
		<b>(184,819)</b>	72,615
<b>持續經營業務及已終止業務之投資活動現金流量</b>			
已付訂金		<b>(1,942)</b>	–
原到期日超過三個月之短期存款增加		<b>(125,112)</b>	–
購買物業、廠房及設備		<b>(36,944)</b>	(27,759)
購買可供出售金融資產		<b>(32,981)</b>	(6,912)
出售附屬公司之現金流入淨額	35	<b>15</b>	3
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>2</b>	–
向一間聯營公司墊款		<b>(18,547)</b>	(42,867)
		<b>(215,509)</b>	(77,535)
<b>用於投資活動之現金淨額</b>			

# 綜合現金流量表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務及已終止業務之融資活動現金流量</b>			
發行股份所得款項		<b>584,171</b>	–
借貸所得款項		<b>215,983</b>	–
已付融資租賃負債之股本部分		<b>(143)</b>	(40)
已付股息	13	–	(10,718)
來自/(用於)融資活動之現金淨額		<b>800,011</b>	(10,758)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額		<b>399,683</b>	(15,678)
年初之現金及現金等價物		<b>231,453</b>	247,131
年終之現金及現金等價物		<b>631,136</b>	231,453
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
銀行透支	26	–	(389)
現金及銀行結餘		<b>279,359</b>	101,037
短期存款		<b>351,777</b>	130,805
		<b>631,136</b>	231,453

# 綜合權益變動表

截至二零一一年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	擬派末期 股息 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年七月一日	29,285	726,772	-	-	3,444	28,376	787,877
已付股息	-	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
與擁有人之交易	-	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
年內溢利	-	-	-	-	-	140,437	140,437
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	-	-	80,780	-	80,780
年內全面收入總額	-	-	-	-	80,780	140,437	221,217
於二零一零年六月三十日及 二零一零年七月一日	<b>29,285</b>	<b>716,054</b>	-	-	<b>84,224</b>	<b>168,813</b>	<b>998,376</b>
發行股份(附註32)	<b>5,500</b>	<b>599,500</b>	-	-	-	-	<b>605,000</b>
發行股份開支	-	<b>(20,829)</b>	-	-	-	-	<b>(20,829)</b>
以股權結算之股份支付款項	-	-	-	<b>8,719</b>	-	-	<b>8,719</b>
與擁有人之交易	<b>5,500</b>	<b>578,671</b>	-	<b>8,719</b>	-	-	<b>592,890</b>
年內溢利	-	-	-	-	-	<b>167,903</b>	<b>167,903</b>
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	<b>(42,367)</b>	-	<b>(42,367)</b>
年內全面收入總額	-	-	-	-	<b>(42,367)</b>	<b>167,903</b>	<b>125,536</b>
擬派二零一一年末期股息(附註13)	-	<b>(9,983)</b>	<b>9,983</b>	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日	<b>34,785</b>	<b>1,284,742</b>	<b>9,983</b>	<b>8,719</b>	<b>41,857</b>	<b>336,716</b>	<b>1,716,802</b>

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 1. 一般資料

田生集團有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港尖沙咀廣東道30號新港中心第二座12樓1209室。

於二零零二年五月二十一日,本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。於二零一零年十二月二日,本公司股份由聯交所創業板轉往主板(「主板」)上市。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之詳情載於附註18。本集團主要於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展業務。

由於附屬公司Multi Merchant Investments Limited(「Multi Merchant」)及FX International Limited(「FX International」)所經營之皮袋及配飾買賣業務連年虧損,於不久將來亦將不會改善,故已於二零零九年十一月十三日出售予一名獨立第三方。出售附屬公司之詳情載於附註11及35(b)。根據香港財務報告準則第5號,此業務分部呈列為已終止業務(「二零一零年已終止業務」)。

由於附屬公司全美系統有限公司(「全美系統」)及Trigreat Investment Limited(「Trigreat Investment」)所經營之二手電腦買賣業務連年虧損,於不久將來亦將不會改善,故已於二零一一年三月四日出售予一名獨立第三方。出售附屬公司之詳情載於附註11及35(a)。根據香港財務報告準則第5號,此業務分部呈列為已終止業務(「二零一一年已終止業務」)。綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表及相關附註所載比較數字已就反映持續經營業務及已終止業務之業績而重新呈列。

除上述出售外,本集團業務於年內並無其他重大變動。

載於第29至91頁之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所證券上市規則之適用披露規定。

除另有註明外,綜合財務報表乃以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列,所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

截至二零一一年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一一年九月二十一日經董事會批准刊發。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布與本集團於二零一零年七月一日開始之年度期間之財務報表有關及生效之新準則、修訂本及詮釋(「新訂香港財務報告準則」)：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款－集團現金結算之股份付款交易
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無造成重大影響。

### 香港會計準則第17號(修訂本)－租賃

香港會計準則第17號已就租賃土地之分類作出修訂。香港會計準則第17號作出修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況報表將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號修訂本已刪除有關規定，並要求租賃土地須按照香港會計準則第17號所載一般原則分類，即不論與租賃資產所有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

本集團按開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年七月一日之未屆滿土地租賃之分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於權益自「租賃土地」重新分類至「物業、廠房及設備」，相應攤銷已重新分類至折舊。該等修訂對本集團的保留溢利及本年度業績並無影響。上述變動之影響概述如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>截至六月三十日止年度之綜合收益表</b>		
租賃土地攤銷減少	(388)	(226)
物業、廠房及設備折舊增加	388	226
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>綜合財務狀況報表</b>		
租賃土地減少淨額	(48,409)	(17,193)
物業、廠房及設備增加淨額	48,409	17,193

於該等財務報表攤銷日期，以下可能與本集團之財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈但尚未生效，並未獲本集團提早採納。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

本公司董事預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈的準則為會計政策。新訂及經修訂香港財務報告準則資料預期對本集團下文載列之會計政策造成影響。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，但預期不會對本集團之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年對香港財務報告準則之改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	披露－轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 <sup>5</sup>
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資 <sup>5</sup>
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列－其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第9號	財務工具 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，如適用

<sup>2</sup> 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士之定義。該準則亦訂明倘政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或重大影響之實體進行交易，關連人士披露可獲部分豁免。

香港財務報告準則第7號修訂本改進金融資產轉讓交易的終止確認披露規定，令財務報表使用者更能掌握於實體留存的任何風險對所轉讓資產可能構成的影響。該項修訂亦規定須就報告期末前後曾出現不合比例的轉讓交易作出額外披露。

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產之業務模式及金融資產之合約現金流量性質，金融資產分類為按公平值或攤銷成本計量之金融資產。公平值收益或虧損將於損益確認，惟不可買賣股本投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認不可買賣股本投資之盈虧。香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號之金融負債確認及計量規定，惟指定按公平值計入損益之金融負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債之剔除確認規定。

本公司董事正評估新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚未能夠指出是否對本集團業績及財務狀況造成重大財務影響。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要

### 3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用之重大會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於全部呈報年度貫徹應用。

除按公平值計入損益之金融資產及可供出售金融資產乃按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計算基準詳情載於下文所述會計政策。

務請注意，編製財務報表時須作出會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動之最佳知識及判斷而作出，實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜之範疇，或假設及估計對財務報表關係重大之範疇乃於附註4披露。

### 3.2 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止之財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易之結餘及未變現損益均予以對銷。倘集團內公司間資產銷售所產生未變現虧損於綜合賬目時撥回，相關資產亦從本集團角度作減值測試。附屬公司財務報表所呈報之金額已於有需要時調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

### 3.3 附屬公司

附屬公司為本集團擁有權力控制其財務及營運政策，從而自其活動中獲得益處之實體（包括為特殊目的成立之實體）。評估本集團是否控制另一間實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在表決權存在與否及其影響。

收購附屬公司（受共同控制者除外）於綜合財務報表以收購法列賬。該方法涉及估計附屬公司所有可識別資產及負債（包括或然負債）於收購日期之公平值，不論是否於收購前已記錄在附屬公司之財務報表內。於初步確認時，附屬公司之資產及負債乃按其公平值計入綜合財務狀況報表，有關金額亦會作為其後根據本集團會計政策進行計量之依據。

於本公司之財務狀況報表中，附屬公司按成本值減任何減值虧損列賬，惟倘附屬公司乃持作出售或計入出售集團則除外。附屬公司之業績由本公司按於報告日期已收及應收股息為基準列賬。所有自投資對象收購前或收購後溢利收取之股息，均於本公司損益確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力之公司，一般擁有其20%至50%表決權之持股量，惟既非附屬公司，亦非合營公司之投資。

於綜合財務報表內，於聯營公司之投資首先按成本確認，其後以權益法入賬。任何收購成本超出本集團應佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值，均確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並作為投資之一部分作出減值評估。收購成本為本集團給予之資產、產生或承擔之負債及發行股本工具於交易當日之公平值總額，連同直接有關該投資之任何成本。任何本集團應佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超過收購成本，於重估後均即時於損益確認，用作釐定本集團於收購投資期間應佔之聯營公司損益。

根據權益法，本集團於聯營公司之權益乃按成本列賬，並按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動減任何已識別減值虧損作出調整，惟已分類為持作出售資產(或計入分類為持作出售之出售組別)除外。期內損益包括本集團應佔聯營公司年內之收購及除稅後業績，包括年內確認於聯營公司投資之任何減值虧損。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。本集團與其聯營公司間資產銷售之未變現虧損於按權益入賬時撥回，相關資產以本集團角度進行減值測試。倘聯營公司所用會計政策並非本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出調整(如需要)，致使該聯營公司之會計政策與本集團所採用者一致。

倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超過其於有關聯營公司之權益，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已經代表該聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項之情況則除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益為按權益法計算之投資賬面值，連同實質上組成本集團於聯營公司之淨投資部分之本集團長期權益。

應用權益法後，本集團釐定是否有需要就本集團於其聯營公司之投資額外確認減值虧損。本集團於各報告日期決定是否存在任何客觀跡象顯示聯營公司之投資出現減值。倘識別有關跡象，本集團計算減值金額為聯營公司可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者)與其賬面值之差額。釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期由聯營公司產生之估計日後現金流量之現值，包括聯營公司之業務所產生現金流量及最終出售投資之所得款項。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.5 商譽

下文載列有關收購一家附屬公司所產生商譽之會計政策。收購於一家聯營公司之投資所產生商譽載於附註3.4。

業務合併所產生之商譽乃按超出轉讓代價之公平值、被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前於實體持有之股本權益(如有)之公平值之總額除以於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之公平淨值計算。

商譽按成本值減減值虧損列賬。商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，且每年進行減值測試。

倘非控股權益之已轉讓代價及已確認金額少於可識別資產、已收購附屬公司之負債及或然負債之公平值，差額則直接於綜合收益表中確認。

其後出售附屬公司時，已撥充資本之商譽應佔金額計入出售之盈虧。

### 3.6 外幣換算

於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，以外幣列值之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期適用匯率換算之外幣列值)所產生匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬之外幣非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損之一部分，而以歷史成本計算之外幣非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣之貨幣呈列之所有海外業務獨立財務報表，已換算為港幣。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日之匯率，或倘匯率並無大幅波動時按申報期間之平均匯率換算為港幣。自此步驟產生之任何差額已分別於其他全面收入確認，並於權益內匯兌儲備累積。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類為損益項下之出售收益或虧損之一部分。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.7 物業、廠房及設備

所有物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損(如有)入賬。

折舊乃按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撤銷其成本減其估計剩餘價值計算：

租賃土地	按租期
租賃樓宇	4%或按租期，以較短者為準
傢俬、裝置及設備	20%至30%
汽車	20%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準

資產之估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期檢討，在適當時予以調整。

廢棄或出售物業、廠房及設備產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生之財政期間自損益扣除。

### 3.8 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備以及於附屬公司及聯營公司之權益均須進行減值測試。

不論有否出現減值跡象，自業務合併產生之商譽最少每年進行一次減值測試。所有其他資產則於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

資產之賬面值超逾其可收回金額時須即時確認減值虧損為開支。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流量按照反映市場當時對貨幣時間價值及該資產特定風險之評估之除稅前貼現率貼現至現值。

就評估減值而言，倘資產所產生現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則按現金產生單位之水平測試。尤其是商譽分配至預期受惠於相關業務合併所產生協同效益之該等現金產生單位，即本集團內就內部管理目的監控商譽之最低水平。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(若可釐定)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.8 非金融資產減值(續)

自業務合併產生之商譽之減值虧損，包括於中期期間確認之減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘若用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變化，而資產賬面值並不超過因並無確認減值虧損所釐定(已扣除折舊或攤銷)之賬面值，則減值虧損可撥回。

### 3.9 經營租約

倘本集團釐定一項安排(不論由一項交易或多項交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包含一項租約。該釐定乃根據對該安排之內容評估而作出，而不論該安排是否採取租約之法律形式。

#### (i) 以融資租賃收購之資產

倘本集團以融資租賃收購資產使用權，則代表租賃資產之公平值或(倘較低)有關資產最低租金現值金額計入物業、廠房及設備以及相關負債(扣除財務費用)，並記錄為融資租賃負債。

根據融資租賃協議所持資產之其後會計處理與可資比較之收購資產所應用者一致。相應之融資租賃責任將扣除租金減融資費用。

租金內含之融資費用於租期內計入損益，以使每個會計期間承擔餘額之扣除比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間自損益扣除。

#### (ii) 作為承租人之經營租約費用

擁有權絕大部分風險及回報並無轉移至本集團之租約分類為經營租約。倘若本集團以經營租約持有資產使用權，則根據租約作出之付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘若有另一種基準更能反映租賃資產衍生之利益時間模式則除外。所獲租賃減免在損益確認為已付淨租金總額一部分。或然租金將於其產生之會計期間自損益扣除。

#### (iii) 作為出租人根據經營租約出租資產

根據經營租約出租之資產根據資產之性質計量及呈列。於協商及安排經營租約時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內以與租金收入相同之基準確認為開支。

來自經營租約之應收租金收入於租期內按直線法於損益確認，惟倘有另一種更能反映使用租賃資產衍生之利益時間模式之基準除外。所授租賃減免在損益確認為應收淨租金總額之組成部分。或然租金於其獲賺取之會計期間確認為收入。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.10 持作買賣物業

持作買賣物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生成本。

### 3.11 發展中物業

於日常業務中作日後銷售用途之發展中物業以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括土地及／或物業之收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化之借貸成本。可變現淨值為估計售價減去估計完成成本及適用銷售開支。

### 3.12 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收賬款、按公平值計入損益之金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於首次確認時根據購入金融資產之目的釐定其金融資產之分類，並在可行及適當之情況下，於每個報告日期重新評估有關分類。

所有金融資產只會在本集團成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。金融資產之常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。初步確認金融資產時乃按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本計量。

當自投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓及擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時，解除確認金融資產。

金融資產於各報告日期進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如存在任何該等證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

#### (i) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無在活躍市場報價而具有固定或待付之非衍生金融資產。有關資產其後採用實際利率法計算之攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

#### (ii) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產主要為持作買賣金融資產，購入該等資產之目的為於短期內出售，或其屬於集中管理之已識別財務工具組合之一部分，且近期有跡象顯示其出現短線獲利回吐之買賣模式。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.12 金融資產(續)

#### (ii) 按公平值計入損益之金融資產(續)

倘符合以下條件，金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產：

- 該項指定可消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其損益可能造成處理方法不一致之情況；或
- 有關資產屬根據書面風險管理策略按公平值基準管理及評估其表現之一組金融資產其中部分，並按該基準向主要管理人員提供該組金融資產相關資料；或
- 有關金融資產包含須分開記錄之內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別之金融資產按公平值計量，而公平值變動於損益確認。公平值參考活躍市場交易或採用估值方法(假設並無活躍市場存在)釐定。公平值之損益不包括該等金融資產所賺取任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.18內本集團之政策確認。

#### (iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產其後按公平值計量。因公平值變動而產生之損益(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益之重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產之外匯損益，直至金融資產終止確認為止，屆時，累計損益會自權益重新分類至損益。以實際利率法計算之利息於損益確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產公平值於報告日期以該外幣釐定並以當時匯率換算。因資產攤銷成本變動導致換算差異所產生公平值變動乃於損益確認，其他變動則於其他全面收入確認。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量之股本證券內之可供出售投資，以及與該等並無報價股本工具掛鉤且必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具而言，於首次確認後各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.12 金融資產(續)

#### 金融資產減值

本集團於各報告日期審核金融資產(按公平值計入損益者除外)，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引起本集團對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具之投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人之付款狀況，以及與該組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘任何該等證據存在，則減值虧損按以下方式計量及確認：

#### (i) 以攤銷成本入賬之金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬之貸款及應收款已產生減值虧損，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值兩者之差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘於往後期間減值虧損金額減少，而有關減幅客觀地與確認減值後發生之事件有關，則撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產之賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

#### (ii) 可供出售金融資產

倘可供出售金融資產之公平值減少已於其他全面收入確認，並於權益累計，且有客觀證據顯示資產出現減值，則有關金額自權益扣除並於損益確認為減值虧損。有關金額按資產收購成本(扣除任何本金還款及攤銷)與現有公平值之差額，減先前於損益就該資產確認之任何減值虧損計算。

分類為可供出售及按公平值列賬之股本工具投資撥回並無在損益確認。其後公平值增加直接於其他全面收入確認。倘公平值之隨後增長客觀上與減值虧損確認之後發生之事件相關，則債務證券之減值虧損將予撥回。在此情況下減值虧損之撥回於損益確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.12 金融資產(續)

金融資產減值(續)

#### (iii) 以成本入賬之金融資產

減值虧損之金額以金融資產之賬面值與估計日後現金流量按類似金融資產現行市場回報率貼現之現值間之差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬之金融資產(按公平值計入損益之金融資產及應收賬款除外)而言，減值虧損直接與相關資產撇銷。倘應收賬款被認為不一定但並非不能收回，則呆賬應收款之減值虧損會使用撥備賬列賬。倘本集團認為不大可能收回應收賬款，則被認為不可收回之金額直接與應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款持有之任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除之金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬之無報價股本證券確認之減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券之公平值於餘下年度期間或其後期間增加，有關增額於其他全面收入確認。

### 3.13 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及原到期日為三個月或以下而流通性極高、可隨時兌換為已知金額現金且價值變動風險極低之短期投資。就向物業擁有人支付首期訂金而自物業併購項目發展商收取之現金乃存放於指定銀行賬戶，本集團對有關銀行賬戶加以限制，僅可用作支付首期訂金。此等銀行賬戶之結餘概不構成本集團現金管理一部分，故並無計入本集團現金及現金等價物結餘。

就現金流量表之呈報而言，現金及現金等價物包括須按要償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

### 3.14 金融負債

本集團之金融負債包括銀行透支、應付賬款及其他應付款、借貸以及融資租賃負債。

金融負債在本集團成為工具合約條文訂約方時確認，並於負債項下責任獲解除、取消或到期時取消確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本之會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大之條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修訂視作解除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間之差額則於損益確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.14 金融負債(續)

#### (i) 應付賬款及其他應付款以及借貸

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計算。

#### (ii) 融資租賃負債

融資租賃負債按初步價值減租金還款之本金部分計量(見附註3.9(i))。

### 3.15 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟利益流失之可能性不大，或未能可靠估計該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低則作別論。潛在責任存在與否僅視乎日後是否發生一宗或多宗並非盡於本集團控制範圍以內之事件，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低則作別論。

或然負債於將購買價格分配至在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債初步按收購日期之公平值計量，其後按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者中之較高者計量。

### 3.16 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。

任何有關發行股份之交易成本，以股權交易直接應佔遞增成本為限，於股份溢價內扣減。

### 3.17 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生之借貸成本，於完成及準備將有關資產作擬定用途所需期間撥充資本。合資格資產為需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間，借貸成本會撥充資本，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止撥充資本。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.18 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務之已收或應收代價公平值以及其他人士使用本集團資產賺取之利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，收入按以下基準確認：

佣金收入乃於提供服務及本集團可獲佣金收入之權利成為無條件或不可撤回之會計期間確認；

物業買賣乃於簽立買賣協議時確認；

銷售貨品於擁有權之重大風險及回報轉嫁至客戶後確認入賬。一般情況下於貨品送交客戶並獲客戶接納之時確認；

利息收入以實際利息法按時間比例確認；

根據經營租約應收取之租金收入於租期涵蓋之會計期間於損益以等額分期確認。所授出租優惠於損益確認為應收淨租金總額之組成部分；

裝修服務收入於提供有關服務時確認；

股息收入於確立收取股息之權利時確認；及

管理費收入於相關協議年期按比例確認。

### 3.19 所得稅

本年度所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間有關須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付之責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動於損益確認為稅項開支一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可動用之可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免之情況為限。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)之資產及負債產生不影響稅務或會計損益之暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額之撥回，且有關暫時差額不可能在可見將來撥回則除外。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.19 所得稅(續)

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計算(不作折現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施之稅率。

遞延稅項資產或負債變動於損益確認，或倘與向其他全面收入或直接自權益扣除或計入其他全面收入或權益之項目有關，則於其他全面收入或直接於權益確認。

即期稅項資產與即期稅項負債只會於以下情況以淨額呈列，

- (a) 本集團有權依法強制抵銷已確認金額；及
- (b) 本集團計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債，

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收之所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

### 3.20 退休福利成本及短期僱員福利

#### (i) 遞延供款退休計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員制定強制性公積金定額供款強積金退休福利計劃(「強積金計劃」)。

供款金額於僱員提供服務時按僱員基本薪金之某一百分比計算，並於年內在損益確認。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。本集團對強積金計劃之僱主供款於作出時全數歸僱員所有，惟因僱員於按強積金計劃之規定可獲得全數供款前離職而退還予本集團之僱主自願供款除外。

#### (ii) 短期僱員福利

僱員可享有之年假於僱員享有時確認。本公司會就因僱員於截至報告日期提供服務而可享有之估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積之有薪假期，於休假時方予以確認。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.21 股份支付僱員補償

本集團為獎勵本公司及其附屬公司之僱員、董事、顧問、諮詢人、供應商或客戶設立以股本結算之股份支付補償計劃。

所有為換取授予股份支付補償之僱員服務乃按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評值，且不计及非市場歸屬條件的影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內之股份付款權益儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬之股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬之股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有跡象顯示預期歸屬的權益工具數目與先前所估計有所出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，過往於股份付款儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬之購股權其後失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

### 3.22 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定之定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報之內部財務資料內之業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業併購及經紀業務： 於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業

物業發展業務： 物業發展

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來第三方收取之價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用之計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部之經營業績時以權益法列賬之應佔聯營公司業績、融資成本、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動之公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產之投資及於聯營公司之權益以及應收一間聯營公司款項。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動之公司資產不會分配至主要適用於本集團總部之分類。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 3. 主要會計政策概要(續)

### 3.22 分部報告(續)

分部負債不包括並非直接來自任何經營分部商業活動及不會分配至某分部之公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱之分配。

### 3.23 有關連人士

就該等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關連：

- (i) 該名人士透過一個或多個中介實體直接或間接控制本集團，或於制訂財務及營運政策時對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制；
- (ii) 本集團及該名人士均受共同控制；
- (iii) 該名人士為本集團之聯繫人士或本集團為合夥人之合營企業；
- (iv) 該名人士為本集團主要管理人員、或該個別人士之近親或受該等個別人士控制、共同控制或該等個別人士對其有重大影響力之實體；
- (v) 該名人士為(i)項所述任何個別人士之近親或受該等個別人士控制、共同控制或該等個別人士對其有重大影響力之實體；或
- (vi) 該名人士為本集團或屬本集團有關連人士之任何實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

該個別人士之近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該個別人士或受其影響之家庭成員。

### 3.24 財務擔保合約

財務擔保合約指持有人要求發行人(或擔保人)支付指定金額，以賠償持有人因指定債務人未能按債務工具條款依期還款所造成的損失之合約。

當本集團發出財務擔保時，財務擔保之公平值初步於應付及其他應付款項確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價，代價乃根據本集團有關資產類別適用之政策確認。若並無已收或應收代價，於初步確認遞延收入時即時開支會確認為於附屬公司之投資。

初步確認為遞延收入之擔保金額於擔保期在損益中攤銷為發出財務擔保之收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償之金額預期超逾現行賬面值(如適用)，則確認撥備。

### 3.25 已終止業務

已終止業務為本集團已出售或分類為持作出售業務可清楚區分之部分，指本集團一項按業務或地區劃分之獨立主要業務。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下相信屬合理之預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出之會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文論述存在導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險之有關估計及假設：

### 4.1 盈利保證之估計結果

誠如附註20所述，收購田生地產有限公司(「田生地產」)全部股本權益之購買代價須視乎田生地產及本集團若干公司之盈利而定。根據盈利預測，管理層就盈利保證作出估計。田生地產及本集團若干公司之實際盈利或會低於報告日期所作估計，因而對購買代價及商譽構成相應影響。

### 4.2 估計商譽減值

本集團按附註3.8所述會計政策每年就自業務合併產生之商譽進行測試，以釐定商譽有否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算方法須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。倘實際增長率低於或除稅前貼現率高於管理層之估計，則本集團或須承擔商譽所產生減值虧損。

### 4.3 持作買賣物業及發展中物業之可變現淨值

持作買賣物業及發展中物業之可變現淨值乃於日常業務過程中之估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計乃根據現行市況而作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，以確保持作買賣物業及發展中物業以成本及可變現淨值之較低者列賬。

### 4.4 應收款減值

倘有客觀證據顯示本集團將不能按應收款之原有條款收回全數款項，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還借款，均被視為應收款出現減值之跡象。

### 4.5 稅項

本集團須繳納香港所得稅。於一般業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算之最終稅款。本集團估計是否需要繳付額外稅項，從而確認預計稅項之負債。倘此等事宜之最終稅務結果有別於初步記錄之金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間之所得稅撥備造成影響。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團兩項產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.22。此等經營分部按經調整分部經營業績之基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間之銷售及轉讓(二零一零年：無)。

	持續經營業務					
	物業併購及經紀業務		物業發展		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可報告分部收入：						
來自外界客戶	<b>485,304</b>	308,851	-	-	<b>485,304</b>	308,851
可報告分部溢利	<b>213,987</b>	169,123	<b>732</b>	-	<b>214,719</b>	169,123
銀行利息收入	<b>24</b>	59	-	-	<b>24</b>	59
折舊	<b>2,665</b>	1,383	-	-	<b>2,665</b>	1,383
可報告分部資產	<b>949,406</b>	776,235	<b>386,590</b>	14,334	<b>1,335,996</b>	790,569
年內非流動分部 資產添置	<b>37,525</b>	27,428	-	-	<b>37,525</b>	27,428
可報告分部負債	<b>241,130</b>	134,902	<b>216,527</b>	-	<b>457,657</b>	134,902

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列之本集團主要財務數據之對賬總額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
可報告分部收入	<b>485,304</b>	308,851
綜合收入	<b>485,304</b>	308,851
可報告分部溢利	<b>214,719</b>	169,123
裝修服務收入	<b>463</b>	37
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	<b>288</b>	251
股息收入	<b>476</b>	439
融資成本	<b>(1)</b>	(5)
應佔聯營公司溢利	<b>-</b>	1
未分配公司收入	<b>4,824</b>	777
未分配公司開支	<b>(17,717)</b>	(3,635)
持續經營業務除所得稅前溢利	<b>203,052</b>	166,988
可報告分部資產	<b>1,335,996</b>	790,569
應收一間聯營公司款項	<b>61,414</b>	42,867
可供出售金融資產	<b>106,918</b>	116,304
按公平值計入損益之金融資產	<b>3,480</b>	3,696
公司現金及銀行結餘以及短期存款	<b>662,347</b>	179,348
已終止業務資產	<b>-</b>	32
其他公司資產	<b>4,417</b>	1,015
集團資產	<b>2,174,572</b>	1,133,831
可報告分部負債	<b>457,657</b>	134,902
其他公司負債	<b>113</b>	553
集團負債	<b>457,770</b>	135,455

外部客戶之所有收益及非流動資產均位於香港。客戶之地理位置乃根據所提供服務及所交付貨品之地區劃分。非流動資產之地理位置乃根據資產實質所在地劃分。

年內，並無來自開曼群島(在開曼群島註冊)之外部客戶收益(二零一零年：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零一零年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在之國家。

年內，本集團依賴物業併購及經紀業務之單一客戶之收益為港幣180,151,000元或37%(二零一零年：港幣141,246,000元或46%)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 6. 收入

本集團主要業務於附註1披露。本集團之營業額為來自持續經營及已終止業務之收入。

年內確認之本集團主要業務收入如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
佣金收入	357,040	293,851
物業銷售	128,264	15,000
	<b>485,304</b>	308,851

## 7. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
利息收入	2,810	835
股息收入	476	439
租金收入	1,854	191
裝修服務收入	463	37
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	288	251
匯兌收益淨額	1,824	-
雜項收入	358	295
	<b>8,073</b>	2,048

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 8. 除所得稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
經營業務溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	600	448
存貨成本確認為支出	74,879	13,823
折舊	2,939	1,543
董事酬金(附註16.1)	6,818	198
出售物業、廠房及設備虧損	2	—
土地及樓宇經營租賃之最低租金	3,440	2,307

## 9. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	2,758	—
須於五年內悉數償還之透支利息	1	5
總借貸成本	2,759	5
減：發展中物業利息資本化(附註23)*	(2,758)	—
	1	5

\* 借貸成本已按實際年利率介乎1.89%至1.95%(二零一零年：無)資本化。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 10. 所得稅開支

本集團已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5%(二零一零年：16.5%)計提香港利得稅撥備。

(a) 綜合收益表內之即期所得稅金額指：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港		
本年度即期稅項	35,142	25,868
所得稅開支總額	35,142	25,868

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除所得稅前溢利	203,045	166,305
按16.5%(二零一零年：16.5%)之稅率計算之稅項	33,503	27,440
不可扣減開支之稅務影響	4,237	638
毋須課稅收入之稅務影響	(886)	(197)
未確認暫時差額之稅務影響	112	37
未確認未運用稅項虧損之稅務影響	-	310
於本年度運用以往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(1,824)	(2,360)
所得稅開支	35,142	25,868

(b) 本集團遞延稅項詳情載於附註34。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 11. 已終止業務

誠如附註1所述，Multi Merchant 及FX International 經營之皮袋及配飾買賣業務以及全美系統及Trigreat Investment經營之買賣二手電腦業務已分別於二零零九年十一月十三日及二零一一年三月四日售予一名獨立第三方。此等業務分部已根據香港財務報告準則第5號呈列為已終止業務。

計入綜合收益表及現金流量表之二零一一年已終止業務及二零一零年已終止業務之業績及現金流量分析如下：

	二零一一年已終止業務		二零一零年已終止業務		總計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
收入	-	1,858	-	-	-	1,858
銷售成本	-	(2,119)	-	-	-	(2,119)
毛損	-	(261)	-	-	-	(261)
其他收入	-	3	-	-	-	3
銷售及分銷開支	-	(1)	-	-	-	(1)
行政開支	(10)	(1,212)	-	-	(10)	(1,212)
除所得稅前虧損	(10)	(1,471)	-	-	(10)	(1,471)
所得稅開支	-	-	-	-	-	-
出售附屬公司之收益(附註35)	(10)	(1,471)	-	-	(10)	(1,471)
	3	-	-	788	3	788
已終止業務之年內(虧損)/收益	(7)	(1,471)	-	788	(7)	(683)
經營業務所用現金淨額	(5)	(262)	-	-	(5)	(262)
投資業務所用現金淨額	-	(3)	-	-	-	(3)
淨現金流出	(5)	(265)	-	-	(5)	(265)

二零一一年已終止業務之年內虧損包括如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
確認為開支之存貨成本	-	1,976
折舊	-	16

## 12. 本公司擁有人應佔溢利

於本公司擁有人應佔綜合溢利港幣167,903,000元(二零一零年：港幣140,437,000元)中，虧損港幣11,863,000元(二零一零年：溢利港幣19,152,000元)已在本公司財務報表處理。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 13. 股息

(a) 本年度股息：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.287仙(二零一零年：無)	9,983	-

於二零一一年九月二十一日舉行之大會，董事建議向於二零一一年十一月八日名列本公司股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.287仙(二零一零年：無)。擬派末期股息港幣9,983,000元仍未於報告日期確認為負債。

(b) 於本年度獲批准及派付之上年度股息：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上年度末期股息每股港幣零元(二零一零年：港幣0.366仙)	-	10,718

## 14. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	二零一一年	二零一零年 (重新呈列)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(港幣千元)		
— 來自持續經營業務	167,910	141,120
— 來自已終止業務	(7)	(683)
	167,903	140,437
股份數目(千股)		
以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,239,322	2,928,500
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	5,227	-
以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,244,549	2,928,500

截至二零一零年六月三十日止年度並無呈列每股攤薄盈利，原因為於二零一零年並無潛在普通股。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 15. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>		
薪金	166,231	96,641
以股權結算之股份支付款項	8,719	—
退休金成本 — 定額供款計劃	1,797	1,114
<b>二零一一年已終止業務</b>		
薪金	—	1,140
退休金成本—定額供款計劃	—	8
	<b>176,747</b>	<b>98,903</b>

## 16. 董事薪酬及高級管理人員酬金

### 16.1 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	以股權結算之 股份支付款項 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一一年六月三十日止年度					
<b>執行董事</b>					
龐維新先生	—	—	2,798	—	2,798
李永賢先生	735	—	624	12	1,371
<b>非執行董事</b>					
李智聰先生	—	—	625	—	625
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	50	—	624	—	674
賴顯榮先生	50	—	625	—	675
龍洪焯先生	50	—	625	—	675
	<b>885</b>	<b>—</b>	<b>5,921</b>	<b>12</b>	<b>6,818</b>

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 16. 董事薪酬及高級管理人員酬金(續)

### 16.1 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年六月三十日止年度				
<b>執行董事</b>				
龐維新先生	-	-	-	-
李永賢先生(附註)	-	47	1	48
<b>非執行董事</b>				
李智聰先生	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>				
顧福身先生	50	-	-	50
賴顯榮先生	50	-	-	50
龍洪焯先生	50	-	-	50
	150	47	1	198

附註：李永賢先生於二零一零年六月一日獲委任。

於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何酬金之任何安排(二零一零年：無)。

### 16.2 五名最高薪僱員

截至二零一一年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括零名(二零一零年：零名)董事，彼等之酬金已於上文之分析中反映。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止年度已付／應付五名(二零一零年：五名)僱員之酬金載列如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益	50,602	26,076
以股權結算之股份支付款項	2,798	-
退休金成本 - 定額供款計劃	48	45
	53,448	26,121

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 16. 董事薪酬及高級管理人員酬金(續)

### 16.2 五名最高薪僱員(續)

彼等之酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一一年	二零一零年
零至港幣3,000,000元	—	1
港幣3,000,001元至港幣6,000,000元	2	3
港幣6,000,001元至港幣9,000,000元	1	—
港幣9,000,001元至港幣12,000,000元	—	—
港幣12,000,001元至港幣15,000,000元	1	1
港幣15,000,001元至港幣18,000,000元	—	—
港幣18,000,001元至港幣21,000,000元	—	—
港幣21,000,001元至港幣24,000,000元	1	—

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止年度，本集團並無向任何本公司董事或最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時之獎金或作為離職補償。

於本年度，並無任何五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零一零年：無)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 17. 物業、廠房及設備

### (a) 本集團

	租賃土地 港幣千元 (經重列) (附註2)	租賃樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	汽車 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	合計 港幣千元 (經重列)
於二零零九年六月三十日						
成本	-	-	1,883	-	518	2,401
累計折舊	-	-	(699)	-	(245)	(944)
賬面淨值	-	-	1,184	-	273	1,457
截至二零一零年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	-	-	1,184	-	273	1,457
添置	17,419	7,068	1,965	-	1,800	28,252
折舊	(226)	(165)	(858)	-	(310)	(1,559)
年終賬面淨值	17,193	6,903	2,291	-	1,763	28,150
於二零一零年六月三十日						
成本	17,419	7,068	3,848	-	2,318	30,653
累計折舊	(226)	(165)	(1,557)	-	(555)	(2,503)
賬面淨值	17,193	6,903	2,291	-	1,763	28,150
截至二零一一年六月三十日止年度						
年初賬面淨值	17,193	6,903	2,291	-	1,763	28,150
添置	31,604	2,458	1,283	658	1,543	37,546
出售	-	-	(4)	-	-	(4)
出售附屬公司	-	-	(12)	-	-	(12)
折舊	(388)	(283)	(1,183)	(88)	(997)	(2,939)
年終賬面淨值	48,409	9,078	2,375	570	2,309	62,741
於二零一一年六月三十日						
成本	49,023	9,526	5,075	658	3,861	68,143
累計折舊	(614)	(448)	(2,700)	(88)	(1,552)	(5,402)
賬面淨值	48,409	9,078	2,375	570	2,309	62,741

租賃土地及樓宇乃以中期租約持有並位於香港。

賬面淨值港幣912,000元(二零一零年：港幣453,000元)之傢俬、裝置及設備乃以融資租賃持有(附註31)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 17. 物業、廠房及設備(續)

### (b) 本公司

	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	租賃物業 裝修 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年六月三十日			
成本	-	-	-
累計折舊	-	-	-
賬面淨值	-	-	-
截至二零一零年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	-	-	-
添置	687	135	822
折舊	(134)	(26)	(160)
年終賬面淨值	553	109	662
於二零一零年六月三十日			
成本	687	135	822
累計折舊	(134)	(26)	(160)
賬面淨值	553	109	662
截至二零一一年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	553	109	662
添置	-	22	22
折舊	(229)	(45)	(274)
年終賬面淨值	324	86	410
於二零一一年六月三十日			
成本	687	157	844
累計折舊	(363)	(71)	(434)
賬面淨值	324	86	410

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非即期</b>		
非上市投資，按成本	-	-
<b>即期</b>		
應收附屬公司款項	<b>736,687</b>	557,224
應付附屬公司款項	<b>139,071</b>	21,806

應收款項為無抵押、免息及須應要求償還。

本公司董事會認為將所有附屬公司之資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司資料。於二零一一年六月三十日主要附屬公司之詳情如下：

	註冊成立／ 註冊／經營地點	已發行 普通股面值	本公司應佔股本		主要業務
			權益百分比 直接	間接	
Vastwood Ltd.	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元 (「美元」)	100	-	投資控股
雅浚地產代理有限公司	香港(「香港」)	普通股港幣 (「港幣元」)1元	-	100	物業代理
富華顧問有限公司	香港	普通股港幣1元	-	100	顧問服務
田生地產有限公司	香港	普通股港幣1元	-	100	物業代理及地盤合併
樂華管理有限公司	香港	普通股港幣1元	-	100	提供物業併購顧問服務
世博環球有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100	-	投資控股
Favor Choice International Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	100	持有物業
興萊國際有限公司	香港	普通股港幣1元	-	100	持有物業

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司(續)

	註冊成立／ 註冊／經營地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔股本		主要業務
			權益百分比 直接	間接	
Maison Investment Development Ltd.	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
豐萃有限公司	香港	普通股港幣1元	—	100	持有物業
觀佳有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
宇祺有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
和鳴有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
Brilliant Icon Limited*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
中潤投資有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
宇達有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
榮天有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
頂輝控股有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
日盈有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	持有物業
陞聯有限公司(前稱陞巒 有限公司)*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	物業發展
凱偉有限公司*	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	物業發展
和風控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	—	100	物業發展

\* 此等附屬公司於截至二零一一年六月三十日止年度被收購／註冊成立。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 19. 於聯營公司之權益及應收一間聯營公司款項 – 本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非即期 分佔資產淨值	-	-
即期 應收一間聯營公司款項	61,414	42,867

於二零一一年六月三十日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

於二零一一年六月三十日，聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及 實繳股份詳情	註冊成立/ 經營地點	業務架構 形式	本集團所持 權益百分比	主要業務
Apex Plan Limited	10股每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司	1股每股面值港幣1元之普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited*	1股每股面值1美元之普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司*	1股每股面值港幣1元之普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展

\* 此等聯營公司於截至二零一一年六月三十日止年度被收購/註冊成立。

所有聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

摘錄自聯營公司財務報表之財務資料總金額如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產	425,426	335,346
負債	436,234	335,343
收入	443	10
(虧損)/溢利	(10,811)	3

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 20. 商譽－本集團

商譽乃由於二零零七年收購田生地產所致。於二零一一年六月三十日之商譽賬面淨值為港幣474,000,000元(二零一零年：港幣474,000,000元)，乃來自物業併購及經紀業務。收購詳情載於本公司日期為二零零七年五月十日之通函(「通函」)。

誠如通函所述，購買代價取決於田生地產之業績，田生地產於截至二零零八年五月二十八日止年度之保證盈利須不少於港幣150,000,000元(「原有保證盈利」)。倘田生地產於二零零七年五月二十九日起至二零零八年五月二十八日止期間之業績(「實際盈利」)少於原有保證盈利，賣方(於兌換可換股債券後成為本公司股東)須向本集團補償一筆款項，金額相當於原有保證盈利與實際盈利差額之3.98倍。

根據該名股東與本集團所訂立日期分別為二零零八年六月十二日及二零零八年七月十七日之協議及補充清償協議(「清償協議」)，以及於二零零八年八月二十五日舉行之股東特別大會上有關獨立股東批准清償協議之決議案，應收該名股東款項以田生地產新保證盈利償還。根據新保證盈利，該名股東已向本集團作出不可撤回之擔保及保證，田生地產自二零零八年七月一日起計36個月期間之經修訂保證盈利不少於港幣345,949,000元(「經修訂保證盈利」)。

由於二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間購買代價公平值重列為港幣477,000,000元。收購產生之商譽因而為港幣474,000,000元，乃根據下列方式計算：

	港幣千元
經修訂購買代價之公平值	477,000
所收購淨資產公平值	(3,000)
商譽	474,000

根據該名股東與本集團就清償協議所訂立日期為二零一零年八月二十五日之第二補充協議，經修訂保證盈利將包括田生地產及本集團旗下若干新全資附屬公司(「新附屬公司」)之溢利。新附屬公司乃就根據本集團內部重組專為接管先前由田生地產負責之部分營運功能而成立。有關詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日之公佈。

於二零一一年六月三十日，田生地產及新附屬公司自二零零八年七月一日起計36個月期間之實際溢利已達致經修訂保證盈利。

從物業併購及經紀業務之現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，而有關計算法根據經管理層審批涵蓋五年期財務預算作出之現金流量預測及獨立專業估值師估值作出。截至二零一一年六月三十日止年度，五年期(二零一零年：五年期)後之現金流量按2%平均增長率(二零一零年：3%)推算。增長率反映該現金產生單位之長遠平均增長率。應用於計算現金流量之折讓率為12%(二零一零年：11%)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 20. 商譽－本集團(續)

經計及已公布市場預測及研究後，管理層主要假設包括按市場過往表現及對市場佔有率預測釐定之穩定利潤率。管理層相信此乃預測物業市場之最佳可供使用資料。所用增長率一般與業內報告所載預測相符。所用折讓率屬稅前性質，反映與有關分部相關之特定風險。

除上述釐定現金產生單位之使用價值時所考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有任何其他潛在變化，以致有需要修改其主要估計。

## 21. 可供出售金融資產－本集團及本公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上市股本證券－香港	76,700	99,200
非上市投資基金	30,218	17,104
	<b>106,918</b>	116,304
年初賬面淨值	116,304	28,612
添置	32,981	6,912
(扣除自)／計入權益項下重估儲備之公平值變動	(42,367)	80,780
年終賬面淨值	<b>106,918</b>	116,304

賬面值分別為港幣76,700,000元(二零一零年：港幣99,200,000元)及港幣22,417,000元(二零一零年：港幣9,538,000元)之上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場之公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍之變動屬重大，加上該範圍內多項估計之可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣7,801,000元(二零一零年：港幣7,566,000元)之非上市投資基金乃按成本扣除減值虧損計量。本公司董事認為，公平值無法可靠計量。

## 22. 持作買賣物業－本集團

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於香港		
－10至50年(中期租約)	23,006	18,948
－超過50年(長期租約)	47,431	18,502
	<b>70,437</b>	37,450

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 23. 發展中物業－本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按成本：		
於年初	14,334	—
添置	364,058	14,334
資本化利息(附註9)	2,758	—
於年終	381,150	14,334

於二零一一年六月三十日，本集團發展中物業之賬面值約港幣381,150,000元(二零一零年：無)已就本集團獲取約港幣215,983,000元(二零一零年：無)之銀行貸款(附註30)作抵押。

## 24. 應收賬款－本集團

本集團一般給予其物業併購及經紀業務之貿易客戶一個月至三年(二零一零年：一個月至三年)之信貸期，乃根據個別磋商後共同協定之條款釐定。

根據發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
90天內	84,192	101,583
91至180天	70,611	361
181至365天	7,753	501
365天以上	570	—
	163,126	102,445

所有應收賬款均承受信貸風險。然而，由於已確認金額乃來自不同客戶之大筆應收款，故本集團並無發現應收賬款有特定集中之信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 24. 應收賬款－本集團(續)

按到期日計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
並無逾期或減值	<b>84,192</b>	101,583
逾期少於90天	<b>70,611</b>	361
逾期90天以上	<b>8,323</b>	501
已逾期但未減值之應收賬款	<b>78,934</b>	862
	<b>163,126</b>	102,445

於二零一一年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之金額(二零一零年：無)。

尚未逾期或減值之應收款為應收最近並無欠賬記錄之各類客戶之款項。

已逾期但未減值之應收款與在本集團過往有良好還款記錄的多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大轉變及結餘仍被認為可全數收回，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就已逾期但未減值之應收賬款持有任何抵押品。

於二零一零年六月三十日，若干賬面值為港幣780,000元之應收賬款乃根據以實際年利率6.75厘貼現之估計日後現金流出之現值釐定。

本公司董事認為，由於該等應收賬款自開始起計到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。

## 25. 按公平值計入損益之金融資產－本集團及本公司

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣之英國非上市投資基金。於報告日期之結餘乃按經參考報告日期所報出價釐定之公平值列賬。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 26. 現金及現金等價物 – 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>279,359</b>	101,037	<b>185,922</b>	49,144
短期存款	<b>476,889</b>	130,805	<b>476,289</b>	130,204
於財務狀況報表所示之現金及現金等價物	<b>756,248</b>	231,842	<b>662,211</b>	179,348
原到期日超過三個月之短期存款	<b>(125,112)</b>	–	<b>(125,112)</b>	–
銀行透支	–	(389)	–	–
於現金流量表呈列之現金及現金等價物	<b>631,136</b>	231,453	<b>537,099</b>	179,348

銀行現金按每日銀行存款利率年息0.1厘(二零一零年：0.1厘)賺取利息。短期存款按年息0.95厘至1.4厘(二零一零年：0.5厘至1.1厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消賬戶。

本集團現金及現金等價物中包括以人民幣(「人民幣」)計值之銀行結餘合共約港幣125,112,000元(二零一零年：無)，乃存放於香港銀行。人民幣不得自由兌換。

本公司董事認為，由於短期存款自開始起計到期日較短，因此短期存款之公平值與其賬面值並無重大差異。

## 27. 受限制銀行存款 – 本集團

本集團將此等銀行存款存放於個別銀行賬戶，原因為有關存款乃自物業併購項目發展商收取之暫時性款項，代表發展商持有以根據臨時買賣協議向物業擁有人支付首期訂金。

鑑於此等銀行存款限制本集團作特定用途，故不構成本集團現金管理一部分。

## 28. 銀行透支 – 本集團

於二零一零年六月三十日，銀行透支為無抵押及按年利率13厘計息，並須於一年內償還。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 29. 應付賬款－本集團

本集團獲其供應商授予之信貸期介乎30天至230天(二零一零年：30天至90天)。

按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	-	-
31至90天	39,740	-
	<b>39,740</b>	-

本公司董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 30. 借款－本集團

於銀行貸款協議所載既定還款日期為基準之報告日期，本集團借貸之賬面值如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內或按要求	-	-
第二年	-	-
第三至第五年(包括首尾兩年)	215,983	-
非流動銀行貸款－有抵押	<b>215,983</b>	-

結餘以附註23所載之發展中物業作抵押。

本集團借款之實際年利率介乎1.89厘至1.95厘(二零一零年：無)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 31. 融資租賃負債－本集團

本集團之融資租賃承擔分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	203	97
於第二至第五年到期	709	356
	912	453
融資租賃之未來融資收費	-	-
融資租賃負債現值	912	453

  

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
最低租金現值：		
流動負債項下於一年內到期	203	97
非流動負債項下於第二至第五年到期	709	356
	912	453

本集團已就若干辦公室設備訂立融資租賃，租期為五年。於租期結束時，本集團有權選擇以預期大幅低於租賃資產於租約結束時之公平值的價格購入有關租賃設備。該等租賃概不包括或然租金。

由於租賃資產之權利將於本集團拖欠還款時轉移至出租人，故融資租賃負債實際上以相關資產(附註17(a))作抵押。

融資租賃負債之賬面值以港幣列值，並與其公平值相若。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 32. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定： 每股面值港幣0.01元之普通股	<b>10,000,000</b>	<b>100,000</b>	10,000,000	100,000
	股份數目 千股	普通股 港幣千元	股份數目 千股	普通股 港幣千元
已發行及繳足： 每股面值港幣0.01元之普通股				
於年初	<b>2,928,500</b>	<b>29,285</b>	2,928,500	29,285
發行股份	<b>550,000</b>	<b>5,500</b>	–	–
於年終	<b>3,478,500</b>	<b>34,785</b>	2,928,500	29,285

於二零一零年十月二十七日、二零一零年十一月五日及二零一一年一月十九日，本公司分別發行150,000,000股每股面值港幣1.20元、150,000,000股每股面值港幣1.15元及250,000,000股每股面值港幣1.01元之普通股以撥付本公司一般營運資金。於二零一零年十月二十七日、二零一零年十一月五日及二零一一年一月十九日，認購完成並分別籌得款項約港幣180,000,000元、港幣172,500,000元及港幣252,500,000元(未計開支前)。已收溢價港幣599,500,000元(扣除發行開支前)已計入股份溢價賬內。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 33. 儲備

### 本集團

本集團於本年度之儲備金額及其變動載於財務報表第35頁之綜合權益變動表內。

### 本公司

	股份溢價賬 港幣千元	擬派末期 股息 港幣千元	股份付款 儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零九年七月一日	726,772	-	-	3,444	(13,035)	717,181
已付股息	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
與擁有人之交易	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
年內溢利	-	-	-	-	19,152	19,152
其他全面收入：						
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	-	80,780	-	80,780
年內全面收入總額	-	-	-	80,780	19,152	99,932
於二零一零年六月三十日及二零一零年七月一日	<b>716,054</b>	-	-	<b>84,224</b>	<b>6,117</b>	<b>806,395</b>
發行股份(附註32)	<b>599,500</b>	-	-	-	-	<b>599,500</b>
股份發行開支	<b>(20,829)</b>	-	-	-	-	<b>(20,829)</b>
以股權結算之股份支付款項	-	-	<b>8,719</b>	-	-	<b>8,719</b>
與擁有人之交易	<b>578,671</b>	-	<b>8,719</b>	-	-	<b>587,390</b>
年內虧損	-	-	-	-	(11,863)	(11,863)
其他全面收入：						
可供出售金融資產之公平值虧損	-	-	-	(42,367)	-	(42,367)
年內全面收入總額	-	-	-	(42,367)	(11,863)	(54,230)
擬派二零一一年末期股息(附註13)	<b>(9,983)</b>	<b>9,983</b>	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日	<b>1,284,742</b>	<b>9,983</b>	<b>8,719</b>	<b>41,857</b>	<b>(5,746)</b>	<b>1,339,555</b>

股份溢價賬主要來自按溢價發行股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其公司組織章程大綱或細則之規定，且本公司須於緊隨分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期之債務。根據本公司之公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息亦可從股份溢價宣派及派付。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 34. 遞延稅項－本集團

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產及負債如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
以下產生之暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利之稅項虧損	636	867
遞延稅項負債：		
就稅務所獲折舊免稅額超出於財務報表所扣除折舊之差額	141	147

由於尚未獲稅務局完全認可，且無法預計未來溢利來源，故並無就稅項虧損港幣3,855,000元(二零一零年：港幣5,254,000元)確認遞延稅項撥備。根據現行稅務法例，稅項虧損不會屆滿。

## 35. 出售附屬公司

(a) 誠如附註1及11所述，本集團已於年內出售從事二零一一年已終止業務之附屬公司全美系統及Trigreat Investment。出售交易之詳情如下：

	港幣千元
所售資產淨值：	
物業、廠房及設備	(12)
現金及銀行結餘	(15)
	(27)
總代價	30
出售附屬公司收益	3
	港幣千元
出售之現金流入：	
以現金償付之銷售代價	30
出售附屬公司之現金及現金等價物	(15)
出售之現金流入	15

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 35. 出售附屬公司(續)

- (b) 截至二零一零年六月三十日止年度，本集團出售從事二零一零年已終止業務之附屬公司Multi Merchant及FX International。出售交易之詳情如下：

	港幣千元
所售出負債淨額：	
現金及銀行結餘	(2)
應付賬款	287
預提費用及其他應付款	176
應付稅項	322
	783
總代價	5
出售附屬公司收益	788

	港幣千元
出售之現金流入：	
以現金償付之銷售代價	5
出售附屬公司之現金及現金等價物	(2)
出售之現金流入	3

## 36. 股份付款

為表揚本集團僱員對本集團發展作出之貢獻，同時進一步激勵及獎勵彼等繼續協助本集團長遠成就及發展，本公司設立一項購股權計劃(「購股權計劃」)，讓彼等可獲得本公司所有權權益。

參與購股權計劃之合資格人士包括本集團任何僱員、諮詢人、顧問、供應商或客戶，當中包括本公司及其附屬公司任何董事。購股權計劃於二零零二年五月二十一日生效。除非另行註銷或修訂，否則有效期自該日起計，為期十年。

根據購股權計劃現時獲准授出之未行使購股權之最高數目獲行使時，不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。直至授出日期前任何十二個月期間內，根據購股權可發行予購股權計劃項下每名合資格參與人士之股份最高數目，不得超過於授出日期本公司已發行股份之1%。授出超過上述限額之購股權須經股東於股東大會批准方可作實。

購股權授出建議可於承授人繳付合共港幣1元之象徵式代價後，在建議提呈當日起計21日內以書面方式予以接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，並會通知有關承授人，惟不得超過購股權授出日期起計十年。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 36. 股份付款(續)

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者：(i)建議授出購股權當日(必須為營業日)聯交所每日報價表所報本公司股份之收市價；(ii)緊接建議授出購股權當日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份之平均收市價；或(iii)建議授出購股權當日本公司股份之面值。

截至二零一零年六月三十日止年度，概無根據購股權計劃授出任何購股權。於二零一零年六月三十日，概無根據購股權計劃授出但尚未行使之購股權。

下表顯示於二零一一年六月三十日，根據購股權計劃授予董事購股權之尚未行使狀況：

承授人姓名 或類別	購股權數目		於二零一一年 六月三十日	授出購股權日期	行使價 行使期 (附註a)	(港幣元) (附註b)
	於二零一零年 七月一日	年內授出				
<b>董事</b>						
龐維新	-	8,400,000	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
李永賢	-	1,000,000	1,000,000	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
李智聰	-	1,000,000	1,000,000	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
顧福身	-	1,000,000	1,000,000	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
賴顯榮	-	1,000,000	1,000,000	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
龍洪焯	-	1,000,000	1,000,000	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	13,400,000	13,400,000			
<b>附屬公司董事及主要股東</b>						
區永華	-	8,400,000	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	-	21,800,000	21,800,000			

附註：

期間一：二零一零年七月九日至二零一五年七月八日

期間二：二零一零年十二月七日至二零一五年十二月六日

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 36. 股份付款(續)

- (a) 期間一及二之購股權歸屬日期為授出日期。
- (b) 在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動之情況下，購股權之行使價須作出調整。
- (c) 購股權之加權平均行使價載列如下：

	二零一一年 港幣元	二零一零年 港幣元
於年初	-	-
年內授出	0.72	-
於年終	0.72	-

- (d) 於二零一一年六月三十日尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期約為4.12年(二零一零年：無)。

已授出購股權之公平值乃使用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃特定的因素。估值中已使用以下主要假設：

於二零一零年七月九日授出之股價	港幣0.59元
預期波幅*	97.75%
無風險利率	0.7735%
股息率	0%
預計購股權年期	2.5年
於二零一零年七月九日之公平值	港幣0.3331元
於二零一零年七月九日之行使價	港幣0.59元
於二零一零年十二月七日授出之股價	港幣1.14元
預期波幅*	95.54%
無風險利率	0.659%
股息率	0%
預計購股權年期	2.5年
於二零一零年十二月七日之公平值	港幣0.6246元
於二零一零年十二月七日之行使價	港幣1.17元

\* 有關預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標之假設，未必等於實際結果。計算公平值時，並無考慮所授出購股權之特點。

已授出購股權公平值合共港幣8,719,000元，於綜合收益表中確認為購股權開支。有關金額已計入股份付款儲備。

於二零一一年六月三十日，本公司根據計劃尚有21,800,000(二零一零年：無)份未行使購股權，約佔本公司於當日已發行股份0.6%(二零一零年：無)。於二零一一年六月三十日，所有該等購股權均可予行使(二零一零年：無)。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 37. 經營租賃承擔

### 作為承租人

於二零一一年六月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

#### 本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	3,184	1,560
第二至五年	646	906
	3,830	2,466

本集團以經營租賃租用若干物業，租期初步介乎一至三年不等，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定之日期續租或重新磋商條款。於二零一一年及二零一零年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

#### 本公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	1,296	260
第二至五年	373	—
	1,669	260

本公司以經營租賃租用一項物業，租約初步為期一至兩年。於二零一一年及二零一零年六月三十日，該等租賃不包括或然租金。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 37. 經營租賃承擔(續)

### 作為出租人

於二零一一年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後最低租金收入總額如下：

#### 本集團

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	669	42
第二至五年	28	-
	697	42

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定之日期續租。於二零一一年及二零一零年六月三十日，該等租賃不包括或然租金。

#### 本公司

於二零一一年及二零一零年六月三十日，本公司概無訂立任何經營租賃安排。

## 38. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未撥備： 物業、廠房及設備	68,745	-	-	-
可供出售金融資產	2,347	2,643	2,347	2,643
	71,092	2,643	2,347	2,643

## 39. 財務擔保合約—本公司

本公司已就其附屬公司及聯營公司之銀行貸款簽立為數港幣634,000,000元(二零一零年：港幣144,000,000元)之擔保，並以該等附屬公司及聯營公司持有之發展中物業作抵押。根據有關擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款被拖欠的可能性不大，故毋須就擔保合約項下之本公司責任作出撥備。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 40. 重大有關連人士交易

### 40.1 以下為與有關連人士進行之交易：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
來自一間聯營公司之佣金收入	-	11,765
向本公司其中一名董事控制之有關連公司購買設備	83	-
已付本公司其中一名董事控制之有關連公司印刷費用	546	312
已付本公司其中一名董事合夥經營之有關連公司專業費用	765	47
已付本公司一間附屬公司一名董事擁有之有關連公司租金開支	970	872
已付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	1,183	604
	<b>3,547</b>	13,600

該等交易根據本集團與該等有關連人士按雙方同意之條款預先訂立之價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

### 40.2 主要管理人員補償

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	<b>35,787</b>	13,542

## 41. 主要非現金交易

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團根據融資租賃購入為數港幣602,000元(二零一零年：港幣493,000元)之物業、廠房及設備。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策

本集團就其業務及投資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生之金融資產及負債，例如應收賬款、應付賬款、其他應收款及其他應付款。

本集團財務工具產生之風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測之因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成之潛在不利影響。因本集團將市場風險維持於極低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他財務工具作對沖用途。本集團並無持有或發行任何供買賣之衍生財務工具。

### 42.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致財務工具公平值或現金流量出現波動之風險有關。除按固定息率賺取利息之短期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率介乎0.1厘至1.4厘(二零一零年：0.1厘至1.1厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行之存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒布之利率變動對本集團而言並無重大影響。

於二零一一年六月三十日，本集團因按浮息計算之金融負債所面臨之利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。於二零一零年六月三十日，本集團並無按浮息計算之金融負債。由於所承受利率風險屬輕微，而本集團並無按不同息率計息之重大計息金融資產及金融負債，故管理層認為毋須利用利率掉期對沖利率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，年內溢利或虧損及保留溢利將不會受到影響，惟發展中物業將增加或減少約港幣138,000元(二零一零年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險之政策，並認為有關政策有效。

### 42.2 外匯風險

外匯風險指匯率變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動之風險。年內，外匯風險來自本集團主要以人民幣計值之存款，相等於港幣125,112,000元(二零一零年：無)。除此以外，本集團大部分交易以與交易有關之集團實體之功能貨幣港幣進行。

為減輕匯率波動之影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以實體之功能貨幣以外貨幣結算之金融資產及金融負債均為於六個月內到期之短期外匯現金流，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

於二零一一年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣貶值5%，而所有其他變數維持不變，則截至二零一一年六月三十日止年度之年內除所得稅後溢利及保留溢利將減少港幣6,256,000元。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣以同一百分比升值，則將對上述年內除所得稅後溢利及保留溢利造成同等金額但相反影響。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 42.2 外匯風險(續)

港幣兌人民幣匯率升值或貶值5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對匯率合理可能變動所作估計。

本集團自去年起採用管理外匯風險之政策，並認為有關政策有效。

### 42.3 價格風險

價格風險與市價變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動之風險有關。本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產之投資，面對上市股本證券及非上市投資基金市價變動之風險。

為管理該等投資所產生市價風險，本集團分散其業務組合。分散其業務組合按照董事會所制訂限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險之政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產之上市股本證券及非上市投資基金而言，倘該等證券之報價增加或減少5%，則年內溢利或虧損及保留溢利不會受影響，惟權益之其他部分將增加或減少港幣5,346,000元(二零一零年：港幣5,815,000元)。

就分類為按公平值計入損益之金融資產之英國非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則年內溢利或虧損及保留溢利將增加或減少港幣174,000元(二零一零年：港幣154,000元)。

投資市價增加及減少5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對投資市價合理可能變動所作估計。

### 42.4 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對方無法履行其根據財務工具條款項下責任，並導致本集團承受財務虧損之風險。現金及銀行結餘、銀行短期存款、受限制銀行存款、應收賬款、其他應收款、應收聯營公司款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產之賬面值指本集團就金融資產所承擔最高信貸風險。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項之潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃存放於香港主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款以及應收一間聯營公司款項，以避免信貸風險高度集中。一般而言，本集團並無自客戶收取抵押品。本集團已採取政策，不會與欠缺適當信貸歷史且未能提供信貸記錄之客戶進行業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產指於著名銀行或財務機構之上市股本證券及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級之銀行或財務機構訂立，管理層預期不會有任何投資對手無法履行其責任。就此，本集團預期在管理該等金融資產時將不會產生重大信貸虧損。

本集團自去年起採用信貸及投資政策，並認為有關政策有效將本集團所面對信貸風險限制於適當水平。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 42.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其有關以現金或另一金融資產清償之金融負債責任之風險有關。本集團轄下個別營運實體各自負責本身之現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團之政策為定期監察流動資金需要及遵守借貸契諾，以確保預留充足現金儲備，以應付短期及長期流動資金需要。

於報告日期，本集團按合約到期日之金融負債之未貼現現金流量概述如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量		
		總額 港幣千元	一年內或應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
<b>二零一一年六月三十日</b>				
應付賬款	39,740	39,740	39,740	-
其他應付款	120,254	120,254	120,254	-
融資租賃負債	912	912	203	709
借款	215,983	233,854	4,146	229,708
	<b>376,889</b>	<b>394,760</b>	<b>164,343</b>	<b>230,417</b>
<b>二零一零年六月三十日</b>				
銀行透支	389	389	389	-
其他應付款	79,803	79,803	79,803	-
融資租賃負債	453	453	97	356
	80,645	80,645	80,289	356

於報告日期，本公司按合約到期日之金融負債之未貼現現金流量概述如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量		
		總額 港幣千元	一年內或應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元
<b>於二零一一年六月三十日</b>				
其他應付款	90	90	90	-
應付附屬公司款項	139,071	139,071	139,071	-
	<b>139,161</b>	<b>139,161</b>	<b>139,161</b>	<b>-</b>
<b>已發出財務擔保之 最高擔保額</b>				
	<b>634,000</b>	<b>634,000</b>	<b>634,000</b>	<b>-</b>
<b>於二零一零年六月三十日</b>				
其他應付款	100	100	100	-
應付附屬公司款項	21,806	21,806	21,806	-
	21,906	21,906	21,906	-
<b>已發出財務擔保之 最高擔保額</b>				
	144,000	144,000	144,000	-

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 42.6 金融資產及金融負債類別

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	163,126	102,445	-	-
其他應收款	35,151	17,761	3,757	315
應收附屬公司款項	-	-	736,687	557,224
應收一間聯營公司款項	61,414	42,867	-	-
現金及現金等價物	756,248	231,842	662,211	179,348
受限制銀行存款	58,115	64,247	-	-
可供出售金融資產：	106,918	116,304	106,918	116,304
按公平值計入損益之金融資產：	3,480	3,696	3,480	3,696
	<b>1,184,452</b>	579,162	<b>1,513,053</b>	856,887

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
按攤銷成本計量之金融負債：				
銀行透支	-	389	-	-
應付賬款	39,740	-	-	-
其他應付款	120,254	79,803	90	-
融資租賃負債	912	453	-	-
借款	215,983	-	-	-
應付附屬公司款項	-	-	139,071	21,806
	<b>376,889</b>	80,645	<b>139,161</b>	21,806

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 42.7 公平值

由於有關財務工具於即時或短期內到期，故本集團流動金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

### 42.8 於財務狀況報表確認之公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量之金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值之相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)及間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據(無法觀察所得輸入數值)為準之資產或負債輸入數值。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大之最低水平輸入數值分類。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 42. 財務風險管理目標及政策(續)

### 42.8 於財務狀況報表確認之公平值計量(續)

於財務狀況報表按公平值計量之金融資產分為以下公平值級別：

本集團及本公司

附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
<b>二零一一年六月三十日</b>				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市證券 (a)	76,700	—	—	76,700
— 非上市投資基金 (b)	22,417	—	—	22,417
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金 (b)	3,480	—	—	3,480
公平值總額及淨額	102,597	—	—	102,597
<b>二零一零年六月三十日</b>				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市證券 (a)	99,200	—	—	99,200
— 非上市投資基金 (b)	9,538	—	—	9,538
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金 (b)	3,696	—	—	3,696
公平值總額及淨額	112,434	—	—	112,434

報告期間內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及評估方式與上一個報告期間相同。

(a) 上市證券

上市股本證券以港幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(b) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元計值。公平值參考報告日期於活躍市場之報價釐定，並已於適用情況下應用報告期間結算日即期外匯匯率換算。

# 財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

## 43. 資本風險管理

本集團之資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行之併購活動提供資本。

本集團根據資產負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以資本總額計算。債務淨額為借貸總額(由財務狀況報表所列負債總額減即期及應付稅項)減去現金及現金等價物。資本總額為權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額。本集團考慮經濟環境變動及相關資產之風險特性，以管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付股息之金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產，以減輕債務。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
借貸總額	400,350	98,188
減：現金及現金等價物	(756,248)	(231,842)
債務淨額	(355,898)	(133,654)
資本總額	1,716,802	998,376
資產負債比率	不適用	不適用

## 44. 報告日期後事項

於二零一一年七月十五日，九龍建業有限公司(「九龍建業」)之附屬公司Brilliant Idea Investments Limited(「Brilliant Idea」)指出，本集團之附屬公司富華顧問有限公司(「富華」)未能於指定日期前收購位於環安街、環順街、環景街及環福街若干物業(乃作重建項目用途)逾80%之業權及權益，因此本公司違反代理協議，故向本公司索償。另一方面，富華就九龍建業違反於二零一一年一月所訂立有關支付協定顧問費用之口頭顧問協議，展開個別法律行動。

於二零一一年八月二日，富華與九龍建業協議並就清付顧問費用簽署同意令。同日，本公司與Brilliant Idea同意並就上述訴訟簽署同意令。於二零一一年八月十日，富華全數收訖九龍建業之償款。

# 於二零一一年六月三十日之主要發展中物業

位置	概約建築面積 (平方呎)	本集團應佔權益	現有用途	項目狀況
九龍九龍城 賈炳達道 142至154號 (152號地下除外)	82,000	100%	住宅	有待強制拍賣





田生集團有限公司  
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二期十二樓1209室  
Unit 1209, 12/F., Silvercord Tower 2, 30 Canton Road, T.S.T., Kowloon, Hong Kong  
電話 Tel: (852) 2317 6233 電郵 E-mail: [inquiry@richfieldgroup.hk](mailto:inquiry@richfieldgroup.hk)  
傳真 Fax: (852) 2317 6088 網頁 Website: <http://www.richfieldgroup.hk>