



# THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

## 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：207)

### 截至2012年3月31日止年度 全年初步業績公佈

#### 業績

本集團截至2012年3月31日止財政年度之經審核綜合業績，為本公司擁有人應佔全面收入21.9百萬港元，較上年度下跌30.7%。

#### 綜合全面收益表

截至2012年3月31日止年度

	附註	2012 港元	2011 港元
收益	3	—	1,238,263
直接經營成本		<b>(501,388)</b>	(1,035,397)
毛利		<b>(501,388)</b>	202,866
其他收入	5	<b>1,403,600</b>	2,246,552
其他收益及虧損	5	<b>(351,486)</b>	4,319,721
投資物業之公平值變動		<b>39,914,200</b>	30,000,000
收回已作全間共同控制公司之溢利		—	4,896,892
註銷出售附屬公司之匯兌溢利變現		—	12,133,047
行政開支		<b>(4,751,102)</b>	(6,000,242)
其他開支		—	(3,004,778)
其他經營開支		<b>(1,616,112)</b>	(1,640,760)
有關聯營公司之減損確認		—	(16,982,563)
應佔聯營公司之虧損		—	(5,876,463)
註銷登記一間共同控制公司之溢利		—	24,541,207
財務成本		<b>(11,972,704)</b>	(3,060,599)
除稅前溢利	6	<b>22,125,008</b>	41,774,880
稅項	7	<b>(209,000)</b>	—
年度本公司擁有人應佔之溢利		<b>21,916,008</b>	41,774,880
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		—	1,924,457
重新分類已清算、出售及註銷登記 海外營運之匯兌儲備		—	(12,133,047)
		—	(10,208,590)
年度本公司擁有人應佔之全面收入		<b>21,916,008</b>	31,566,290
每股盈利—基本	9	<b>4.09 港仙</b>	7.80 港仙

# 綜合財務狀況表

於2012年3月31日

	2012 港元	2011 港元
<b>非流動資產</b>		
樓宇、廠房及設備	—	366,289
投資物業	<b>400,000,000</b>	360,000,000
聯營公司權益	—	—
可供出售之投資	—	2,236,300
	<b>400,000,000</b>	<b>362,602,589</b>
<b>流動資產</b>		
其他應收款及預付款項	<b>239,859</b>	203,580
持作買賣之投資	<b>85,200</b>	375,000
保證租金	—	1,206,226
已抵押銀行存款	<b>5,650,785</b>	—
銀行存款	<b>171,238,055</b>	—
銀行結存及現金	<b>11,593,425</b>	1,715,280
	<b>188,807,324</b>	<b>3,500,086</b>
<b>流動負債</b>		
其他應付款及應計費用	<b>2,223,161</b>	1,118,649
欠有關連公司款項	<b>64,172,605</b>	—
有抵押銀行貸款	<b>186,333,332</b>	—
遞延應付代價予一間有關連公司	<b>148,906,066</b>	—
	<b>401,635,164</b>	<b>1,118,649</b>
流動(負債)資產淨值	<b>(212,827,840)</b>	2,381,437
總資產減流動負債	<b>187,172,160</b>	<b>364,984,026</b>
<b>股本及儲備</b>		
股本	<b>53,535,926</b>	53,535,926
儲備	<b>133,427,234</b>	110,809,433
本公司擁有人應佔權益	<b>186,963,160</b>	164,345,359
<b>非流動負債</b>		
欠有關連公司款項	—	58,935,479
遞延應付代價予一間有關連公司	—	141,703,188
遞延稅項負債	<b>209,000</b>	—
	<b>209,000</b>	<b>200,638,667</b>
	<b>187,172,160</b>	<b>364,984,026</b>

## 附註

### 1. 編製基準

鑑於於2012年3月31日，本集團之流動負債淨值為212,827,840港元，於編製綜合財務報告時，本公司董事已經就本集團之未來流動資金作出審慎考慮。於2012年4月17日，本集團與獨立第三方簽訂一物業租賃協議，租賃期為3年，每月租金約為850,000港元。於2012年4月30日，本集團與一間銀行就金額最多達212.5百萬港元，且須於提取日期起計兩年內償還之定期貸款融資訂立融資函件。新定期貸款之所得款項將部份用作償還本集團截至2012年3月31日之剩餘銀行貸款，金額約為186.3百萬港元。於2012年5月，本集團於獲得新銀行貸款後已償還剩餘銀行貸款款項186.3百萬港元。

考慮到於2012年4月獲得之新銀行貸款、本集團預計從經營中獲得的現金流入及其他財務資源，本公司董事認為本集團有充足營運資金應付其營運需要。故此，本綜合財務報表以持續經營之準則編製。

### 2. 主要會計政策

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會發出之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表已按香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定作出適當披露。

除下述的會計政策變動外，本集團所採用的主要會計政策與編製本集團截至2011年3月31日止年度之財務報表一致。

於本年度內，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈之新訂及經修訂之香港財務報告準則。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)	預付最低資本規定
— 詮釋第14號(修訂本)	
香港(國際財務報告詮釋委員會)	以權益工具消除金融負債
— 詮釋第19號	

於本年度採納該等新訂及經修訂之香港財務報告準則並未對本集團本年度或以往年度的業績及財務狀況及／或於綜合財務報表之披露造成重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂的香港財務報告準則：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產的轉讓 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂本)	披露—金融資產及金融負債之抵銷 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第9號	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第11號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	於其他實體權益之披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	公允價值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	其他全面收益項目之呈列 <sup>4</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號(修訂本)	於聯營公司及合營公司之投資 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>5</sup>
	露天礦場之生產階段之剝採成本 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於2011年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效。

本公司董事預期，應用該等新訂及經修訂的香港財務報告準則將不會對綜合財務報表產生重大影響。

### 3. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團於本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下：

	2012 港元	2011 港元
管理費收入	—	1,238,263

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於2012年3月31日年度內並沒有衍生任何相關收入(2011年：1,238,263港元)。管理層無意中止此主營業務並跟數間優質客戶接洽。本集團正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

### 4. 分部資料

主要營運決策者(即本集團主席)視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的溢利、應佔聯營公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視分部資產及負債。因此，除集團整體外並無披露按分部分析之資料。

本集團收益已於附註3呈列。

## 地區資料

本集團之營運位於香港(2011：香港及中華人民共和國(「中國」))。

本集團由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶 中所得收入	
	2012 港元	2011 港元
中國	<u>—</u>	<u>1,238,263</u>
	非流動資產	
	2012 港元	2011 港元
香港	<u>400,000,000</u>	<u>360,366,289</u>

註：非流動資產不包括金融工具

## 有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	2012 港元	2011 港元
客戶甲	<u>—</u>	<u>1,238,263</u>

## 5. 其他收入、其他溢利及虧損

	2012 港元	2011 港元
其他收入		
股息收入	165,408	—
所收銀行存款利息	1,238,192	10,539
所收一間聯營公司利息	—	1,109,002
其他	—	1,127,011
	<u>1,403,600</u>	<u>2,246,552</u>
<b>其他溢利及虧損</b>		
從欠有關連公司之非流動免利息款項中所產生之 公平值變動	—	3,706,207
持作買賣之投資之公平值變動淨值	(305,734)	(150,000)
收回壞帳	—	500,000
其他應付款回撥	—	193,463
有關可供出售之投資之減損確認	(436,300)	—
匯兌溢利淨額	—	70,051
從保證租金中所產生之公平值變動	390,548	—
	<u>(351,486)</u>	<u>4,319,721</u>

## 6. 除稅前溢利

	2012 港元	2011 港元
稅前溢利已包括以下費用：		
核數師酬金	515,000	510,000
折舊—樓宇、廠房及設備	107,082	269,821
員工成本(包括在直接經營成本及行政開支內)：		
—薪金及其他福利	1,659,707	3,881,246
—退休福利計劃供款	29,565	57,593
	<u>1,689,272</u>	<u>3,938,839</u>

## 7. 稅項

	2012 港元	2011 港元
遞延稅項—本年度	<u>209,000</u>	<u>—</u>

香港利得稅乃根據這兩年度之估計應課稅溢利按稅率16.5%計算。因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

## 8. 股息

截至2011年及2012年3月31日止兩年度內，並無派付或擬派股息，而自報告期終以來亦無擬派任何股息(2011：無)。

## 9. 每股盈利—基本

本公司擁有人應佔之每股基本盈利乃根據下列數據計算：

	2012 港元	2011 港元
計算每股基本盈利的溢利	<u>21,916,008</u>	<u>41,774,880</u>
	股份數目	
	2012	2011
股份數目		
計算每股基本盈利的股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利。

## 財務資料

載列於本公告的財務資料並不構成本集團於本年度的綜合財務報表，但有關資料乃摘錄自該綜合財務報表。本集團截至2012年3月31日止年度之業績已經由本公司審核委員會審閱。

## 德勤•關黃陳方會計師行之工作範圍

載列於業績初步公告中本集團截至2012年3月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合收益表、綜合全面收益表及相關附註中的數字已經由本集團核數師德勤•關黃陳方會計師行與本集團於本年度經審核的綜合財務報表進行核對。根據香港會計師公會所頒佈之香港核數準則、香港委聘審閱準則或香港保證聘約準則，德勤•關黃陳方會計師行所進行的工作並不構成保證聘約，因此德勤•關黃陳方會計師行並無對業績初步公告發表任何保證。

## 業務回顧及展望

集團於2012年3月31日止年度的綜合全面收益為21.9百萬港元，相較上年同期錄得31.6百萬港元的綜合全面收益，減少30.7%。盈利下降主要是由於去年財務成本之增加及錄得之註銷登記一間共同控制公司之溢利，為一次性性質。

於2012年3月31日，本集團的投資物業的公平值，經獨立的專業估值師估值，為400百萬港元(2011年3月31日：360百萬港元)。年間公平值升幅為40百萬港元(2011：30百萬港元)，已於本集團本年度的綜合全面收益表內確認為收入。

根據本集團在2011年1月進行收購的條款(「條款」)，本集團的有關連公司向本集團提供保證租金(「擔保」)，有關詳情已詳列於本集團於2010年12月14日公佈的通函內。年內，本集團收到保證租金金額為1.5百萬港元(2011年：1.5百萬港元)。根據條款，此擔保已於2011年7月屆滿。擔保期滿後，本集團確認此擔保的公允價值變動收益為0.4百萬港元(2011年：無)。

本集團之投資物業位於香港中環商務區的黃金地段。於年內，香港商用物業，尤其是甲級商業大廈的租務及售價均表現強勁。雖然本集團的投資物業在本財政年度內仍然空置，管理層於年結後，以市場價格與一優質租戶簽訂租賃協議(「租賃」)。租賃初始賃期為3年，並於2012年6月開始。管理層對本港物業市場抱正面態度，並相信此租賃安排會令本集團及其股東得到最大的回報。同時，管理層亦會探索其他機會，以擴大本集團的投資活動。

本集團另一主要業務為提供管理服務。由於本集團唯一客戶的管理協議於2011年1月屆滿後並未續期，所以本集團於本年度並沒有衍生任何相關收入(2011年：1.2百萬港元)。管理層無意中止此主營業務，並正物色機會訂立對集團有利的管理協議。

## 財務狀況

年內的行政支出總額為4.8百萬港元，按年跌20%(2011年：6百萬港元)。跌幅主要是由於在2010年下半年集團進行重組時所產生的法律及專業費用。這些費用在本年並沒有發生。此外，本集團已實施緊縮成本和減少開支的措施，這都有助於降低行政開支。

年內的財務費用為12百萬港元(2011年：3.1百萬港元)，財務費用增加主要為應付有關連公司款項及遞延應付代價予一間有關連公司之應歸利息，利息以實際年利率5%計算。

為了保留財務資源作集團未來的擴展和營運，董事會不建議於本年度支付股息(2011年：無)。

## 流動資金和財務資源

為保持理想的資本結構，本集團日常營運以均衡的債務及權益組合提供資金。於2012年3月31日，本集團的權益約為187百萬港元，對比於2011年3月31日增加14%，去年期末股東權益則約為164.3百萬港元。

為準備於2012年4月償還若干債務，本集團於年內取得銀行信貸金額190百萬港元。全部的信貸金額已被取用，因此，本集團於2012年年末的債務總額為186.3百萬港元(2011年：無)。而本集團的銀行存款及結存(包括已抵押銀行存款)及現金亦增加至188.5百萬港元(2011年：1.7百萬港元)。

集團的財務狀況維持強健。以銀行借貸總額與總資產之比例計算的負債比率為32%(2011年：無)。

本集團所有借款、收入和支出大部分均以港元為計算單位。因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，甚少需要使用金融工具作對沖。

於2012年3月31日，本集團流動負債淨額為212.8百萬港元(2011年：流動資產淨額為2.4百萬港元)。為維持集團有充裕的流動資金作營運用途，集團於年結後取得銀行信貸金額212.5百萬港元(「新信貸」)。集團已於2012年4月30日公佈有關新信貸的詳情。新信貸為2年承諾信貸，因此能為集團業務提供一個更穩定和長期的融資安排。管理層會在市況合適時，於日後進行其他籌資計劃，包括但不限於安排新的長期債務融資。有見於投資物業所帶來的穩定租金收入，本公司董事認為，本集團能在來年繼續持續經營。

## 資產抵押

於2012年3月31日，本集團將其投資物業及部份銀行存款作抵押品予銀行，以取得其授予信貸融資(2011年：無)。

## 或然負債

於報告期末，本集團並無任何重大的或然負債(2011年：無)。

## 僱員和薪酬政策

於2012年3月31日，本集團共有4名僱員(2011年3月31日：4名)。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。

本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利計劃之供款及醫療保險計劃。

## 遵守企業管治常規守則

本公司董事會(「董事會」)及管理層致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。董事會認為本公司於本年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載之《企業管治常規守則》之守則條文。

## 遵守上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為本公司關於董事證券交易操守之守則。經向全體董事作出具體查詢後，各董事已確認於本年度內均已遵守該標準守則之規定。

## 購買、出售或贖回股份

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市股份。

## 股東周年大會

股東周年大會將於2012年8月24日(星期五)假座香港大潭水塘道88號陽明山莊會所舉行。股東周年大會通告將登載於本公司網站(<http://www.hkparkviewgroup.com>)及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))，並約於2012年7月中寄發予股東。

## 全年業績初步公告

本全年業績初步公告登載於本公司網站(<http://www.hkparkviewgroup.com>)及聯交所發放發行人資訊的專用網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))。年度報告將寄發予股東，並登載於上述網站以供閱覽。

代表董事會  
主席  
黃健華

香港，2012年6月29日

於本公告日，本公司之董事會成員包括執行董事黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生、黃德華先生以及獨立非執行董事為劉漢銓金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥榮譽勳章。