

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

## 截至二零一二年六月三十日止年度之 末期業績公告

### 末期業績

田生集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一一年六月三十日止年度之比較數字載列如下：

## 綜合收益表

截至二零一二年六月三十日止年度

|                                    | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元 |
|------------------------------------|----|-----------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>                      |    |                 |               |
| 收入                                 | 4  | <b>153,807</b>  | 485,304       |
| 銷售成本                               |    | <b>(69,534)</b> | (203,677)     |
| <b>毛利</b>                          |    | <b>84,273</b>   | 281,627       |
| 其他收入                               | 5  | <b>16,098</b>   | 8,073         |
| 銷售及分銷開支                            |    | <b>(4,947)</b>  | (9,050)       |
| 行政開支                               |    | <b>(64,683)</b> | (77,597)      |
| 經營業務溢利                             |    | <b>30,741</b>   | 203,053       |
| 融資成本                               | 7  | <b>(891)</b>    | (1)           |
| 應佔聯營公司溢利                           | 12 | -               | -             |
| 應佔一間共同控制實體溢利                       |    | -               | -             |
| <b>除所得稅前溢利</b>                     | 6  | <b>29,850</b>   | 203,052       |
| 所得稅開支                              | 8  | <b>(5,631)</b>  | (35,142)      |
| <b>持續經營業務之年內溢利</b>                 |    | <b>24,219</b>   | 167,910       |
| <b>已終止業務</b>                       |    |                 |               |
| 已終止業務之年內虧損                         | 10 | -               | (7)           |
| <b>本公司擁有人應佔年內溢利</b>                |    | <b>24,219</b>   | 167,903       |
| <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>                          |    |                 |               |
| —來自持續經營業務                          |    | <b>港幣0.70仙</b>  | 港幣5.18仙       |
| —來自已終止業務                           |    | -               | -             |
| —來自持續經營及已終止業務                      |    | <b>港幣0.70仙</b>  | 港幣5.18仙       |
| <b>攤薄</b>                          |    |                 |               |
| —來自持續經營業務                          |    | <b>港幣0.70仙</b>  | 港幣5.17仙       |
| —來自已終止業務                           |    | -               | -             |
| —來自持續經營及已終止業務                      |    | <b>港幣0.70仙</b>  | 港幣5.17仙       |

## 綜合全面收入報表

截至二零一二年六月三十日止年度

|                            | 二零一二年<br>港幣千元   | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------|-----------------|---------------|
| 年內溢利                       | <b>24,219</b>   | 167,903       |
| 其他全面收入                     |                 |               |
| 可供出售金融資產公平值虧損淨額            | <b>(39,842)</b> | (42,367)      |
| 可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益 | <b>3,877</b>    | -             |
| 年內其他全面收入，扣除稅項              | <b>(35,965)</b> | (42,367)      |
| 本公司擁有人應佔年內全面收入總額           | <b>(11,746)</b> | 125,536       |

綜合財務狀況報表  
於二零一二年六月三十日

|                   | 附註 | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-------------------|----|------------------|---------------|
| <b>資產及負債</b>      |    |                  |               |
| <b>非流動資產</b>      |    |                  |               |
| 物業、廠房及設備          |    | <b>138,347</b>   | 62,741        |
| 於聯營公司之權益          | 12 | -                | -             |
| 於一間共同控制實體之權益      |    | -                | -             |
| 商譽                | 13 | <b>474,000</b>   | 474,000       |
| 可供出售金融資產          | 14 | <b>93,797</b>    | 106,918       |
| 訂金                |    | -                | 2,000         |
|                   |    | <b>706,144</b>   | 645,659       |
| <b>流動資產</b>       |    |                  |               |
| 持作買賣物業            | 15 | <b>262,623</b>   | 70,437        |
| 發展中物業             |    | <b>426,888</b>   | 381,150       |
| 應收賬款              | 16 | <b>24,860</b>    | 163,126       |
| 預付款項、訂金及其他應收款     |    | <b>7,671</b>     | 34,943        |
| 按公平值計入損益之金融資產     | 17 | <b>3,198</b>     | 3,480         |
| 應收聯營公司款項          | 12 | <b>68,059</b>    | 61,414        |
| 應收一間共同控制實體款項      |    | <b>4,620</b>     | -             |
| 現金及現金等價物          |    | <b>617,416</b>   | 756,248       |
| 受限制銀行存款           | 18 | <b>95,000</b>    | 58,115        |
|                   |    | <b>1,510,335</b> | 1,528,913     |
| <b>流動負債</b>       |    |                  |               |
| 應付賬款              | 19 | -                | 39,740        |
| 預提費用及其他應付款        |    | <b>122,903</b>   | 143,715       |
| 借貸                |    | <b>140,731</b>   | -             |
| 融資租賃負債            |    | <b>467</b>       | 203           |
| 所得稅撥備             |    | <b>21,906</b>    | 57,420        |
|                   |    | <b>286,007</b>   | 241,078       |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>1,224,328</b> | 1,287,835     |
| <b>總資產減流動負債</b>   |    | <b>1,930,472</b> | 1,933,494     |
| <b>非流動負債</b>      |    |                  |               |
| 借貸                |    | <b>234,000</b>   | 215,983       |
| 融資租賃負債            |    | <b>1,399</b>     | 709           |
|                   |    | <b>235,399</b>   | 216,692       |
| <b>資產淨值</b>       |    | <b>1,695,073</b> | 1,716,802     |
| <b>權益</b>         |    |                  |               |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                  |               |
| 股本                | 20 | <b>34,785</b>    | 34,785        |
| 儲備                |    | <b>1,660,288</b> | 1,682,017     |
| <b>權益總額</b>       |    | <b>1,695,073</b> | 1,716,802     |

## 綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止年度

|                                | 本公司擁有人應佔權益    |                  |                |                |               |                |                  |
|--------------------------------|---------------|------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|------------------|
|                                | 股本<br>港幣千元    | 股份溢價賬<br>港幣千元    | 擬派末期股息<br>港幣千元 | 股份付款儲備<br>港幣千元 | 重估儲備<br>港幣千元  | 保留溢利<br>港幣千元   | 總計<br>港幣千元       |
| 於二零一零年七月一日                     | 29,285        | 716,054          | -              | -              | 84,224        | 168,813        | 998,376          |
| 發行股份(附註20)                     | 5,500         | 599,500          | -              | -              | -             | -              | 605,000          |
| 發行股份開支                         | -             | (20,829)         | -              | -              | -             | -              | (20,829)         |
| 以股權結算之股份支付款項                   | -             | -                | -              | 8,719          | -             | -              | 8,719            |
| 與擁有人進行之交易                      | 5,500         | 578,671          | -              | 8,719          | -             | -              | 592,890          |
| 年內溢利                           | -             | -                | -              | -              | -             | 167,903        | 167,903          |
| 其他全面收入：                        |               |                  |                |                |               |                |                  |
| 可供出售金融資產之公平值虧損淨額               | -             | -                | -              | -              | (42,367)      | -              | (42,367)         |
| 年內全面收入總額                       | -             | -                | -              | -              | (42,367)      | 167,903        | 125,536          |
| 擬派二零一一年末期股息(附註9(a))            | -             | (9,983)          | 9,983          | -              | -             | -              | -                |
| 於二零一一年六月三十日及<br>二零一一年七月一日      | <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> |
| 已付二零一一年末期股息(附註9(b))            | -             | -                | (9,983)        | -              | -             | -              | (9,983)          |
| 購股權失效                          | -             | -                | -              | (625)          | -             | 625            | -                |
| 與擁有人進行之交易                      | -             | -                | (9,983)        | (625)          | -             | 625            | (9,983)          |
| 年內溢利                           | -             | -                | -              | -              | -             | 24,219         | 24,219           |
| 其他全面收入：                        |               |                  |                |                |               |                |                  |
| 可供出售金融資產之公平值虧損淨額               | -             | -                | -              | -              | (39,842)      | -              | (39,842)         |
| 可供出售金融資產公平值大幅下調時<br>自權益重新分類至損益 | -             | -                | -              | -              | 3,877         | -              | 3,877            |
| 年內全面收入總額                       | -             | -                | -              | -              | (35,965)      | 24,219         | (11,746)         |
| 擬派二零一二年末期股息(附註9(a))            | -             | (9,983)          | 9,983          | -              | -             | -              | -                |
| 於二零一二年六月三十日                    | <b>34,785</b> | <b>1,274,759</b> | <b>9,983</b>   | <b>8,094</b>   | <b>5,892</b>  | <b>361,560</b> | <b>1,695,073</b> |

## 財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

### 1. 一般資料

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。自二零一零年十二月二日起，本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要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。

於二零一一年九月十六日，本集團與獨立第三方(「合營企業夥伴」)訂立股東協議，據此，合營企業夥伴按面值認購原為本公司全資附屬公司之宇達有限公司(「宇達」)9股每股面值1美元之股份。因此，本集團於宇達之權益則由100%攤薄至10%。從此，宇達獲分類為共同控制實體。

於二零一一年三月四日，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因連年虧損且於不久將來亦不會改善，故已出售予獨立第三方。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。

除上述視作出售外，本集團業務於年內並無其他重大變動。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，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)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」)。

截至二零一二年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一二年九月二十七日經董事會批准刊發。

## 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佈與本集團於二零一一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）   | 二零一零年香港財務報告準則之改進 |
| 香港會計準則第24號（經修訂） | 關連人士披露           |
| 香港財務報告準則第7號修訂本  | 披露－轉讓金融資產        |

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對本集團於本期間及上一個期間編製及呈列之財務報表並無造成重大影響。

### 香港財務報告準則第7號（修訂本）－金融工具：披露

作為於二零一零年頒佈之香港財務報告準則改進之一部分，香港財務報告準則第7號已作出修訂，以加強定量及定性披露間之互動。倘一項金融資產之賬面值代表所面對之最大信貸風險，則該準則並不要求在財務報表對此作出明確聲明。經修訂披露規定已追溯應用。採納該修訂本對本集團於任何呈列期間已呈報之損益、全面收入總額或權益並無影響。

### 香港會計準則第24號（經修訂）－關連人士披露

香港會計準則第24號（經修訂）修訂關連人士之定義，並釐清其涵義。有關修訂可能導致被識別為報告實體關連人士之該等人士出現變動。本集團已根據經修訂定義重新評估其關連人士之身分，且於本期間及比較期間均毋須就關連人士披露作出修訂。採納香港會計準則第24號（經修訂）對本集團於任何呈列期間已呈報之損益、全面收入總額或權益並無影響。

香港會計準則第24號（經修訂）亦引入適用於本集團及對手方受政府、政府機關或類似機構共同控制、聯合控制或重大影響下進行之關連人士交易之簡化披露規定。由於本集團並非政府關連實體，故該等新披露與本集團無關。

### 香港財務報告準則第7號修訂本－轉讓金融資產：披露

香港財務報告準則第7號修訂本改進金融資產轉讓交易之披露規定並使財務報表使用者更能理解於實體留存之任何風險對所轉讓資產可能構成之影響。修訂本亦規定須就報告期末前後曾出現不合比例數額之轉讓交易作出額外披露。採納修訂本對本集團於任何呈列期間已呈報之損益、全面收入總額或權益並無影響。

於授權刊發該等財務報表之日期，以下可能與本集團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，且未獲本集團提早採納。

本公司董事（「董事」）預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始之首個期間採納所有頒佈準則為會計政策。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)        | 二零零九年至二零一一年香港財務報告準則之改進 <sup>2</sup> |
| 香港會計準則第1號(經修訂)       | 財務報表呈列—其他全面收入項目之呈列 <sup>1</sup>     |
| 香港會計準則第19號(二零一一年經修訂) | 僱員福利 <sup>2</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>2</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之投資 <sup>2</sup>          |
| 香港財務報告準則第7號修訂本       | 披露—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>         |
| 香港財務報告準則第9號          | 金融工具 <sup>4</sup>                   |
| 香港財務報告準則第10號         | 綜合財務報表 <sup>2</sup>                 |
| 香港財務報告準則第11號         | 共同安排 <sup>2</sup>                   |
| 香港財務報告準則第12號         | 披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>             |
| 香港財務報告準則第13號         | 公平值計量 <sup>2</sup>                  |
| 香港財務報告準則第32號修訂本      | 呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>3</sup>         |

1 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

2 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

### 香港會計準則第1號(經修訂)—財務報表呈列—其他全面收入項目之呈列

香港會計準則第1號修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收入之項目，分為該等可於日後重新分類至損益之項目(例如可供出售金融資產之重估)及該等不可重新分類至損益之項目(例如物業、廠房及設備之重估)。其他全面收入項目之稅項會按相同基準進行分配及披露。修訂本將追溯應用。

### 香港財務報告準則第9號—金融工具

於二零零九年十一月頒佈之香港財務報告準則第9號為整體取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量全面計劃第一階段之第一步。此階段重點為金融資產之分類及計量。實體應根據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特徵，其後按攤銷成本或公平值計量對其進行分類，而非將金融資產分為四類。與香港會計準則第39號規定相比，該準則旨在改進與簡化金融資產之分類及計量方式。

於二零一零年十一月，香港會計師公會就金融負債頒佈香港財務報告準則第9號之新增規定(「新增規定」)並將香港會計準則第39號目前之金融工具終止確認原則納入香港財務報告準則第9號。大部分新增規定與香港會計準則第39號一致，惟使用公平值選擇(「公平值選擇」)指定為按公平值計入損益之金融負債計量有所變動。就該等公平值選擇負債而言，由信貸風險變動而產生之負債公平值變動金額，須於其他全面收入呈列。除非於其他全面收入中就負債之信貸風險呈列公平值變動會於損益中產生或擴大會計錯配，否則剩餘公平值變動金額於損益呈列。然而，新增規定並不涵蓋按公平值選擇指定之貸款承諾及財務擔保合約。

香港財務報告準則第9號旨在全面取代香港會計準則第39號。於全面取代前，香港會計準則第39號於對沖會計及金融資產減值方面之指引繼續適用。本公司預期自二零一五年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。

### 香港財務報告準則第10號－綜合財務報表

香港財務報告準則第10號就綜合計算所有被投資實體引入單一控制模式。當投資者有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有風險或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

### 香港財務報告準則第11號－共同安排

香港財務報告準則第11號訂明之釋義變動已將共同安排減至兩類：共同經營及合營企業。共同經營為使安排各方直接對資產擁有權利及對負債承擔責任之共同安排。在香港會計準則第31號於合營企業之權益中，共同控制資產分類已合併至共同經營，原因為兩類安排一般所導致之會計結果相同。相反，合營企業使安排各方對資產淨值或安排結果擁有權利。合營企業根據香港會計準則第28號於聯營公司之投資(更名為香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)於聯營公司及合營企業之投資)採用權益法入賬。該準則已作出修訂，以加入合營企業會計規定，並與香港(常務詮釋委員會)－詮釋第13號共同控制實體－合營者作出之非貨幣出資合併。應用香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)後，實體將不再採用比例綜合法入賬為於合營企業之權益。

### 香港財務報告準則第12號－披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合有關於附屬公司、聯營公司及共同安排之權益之披露規定，並使有關規定貫徹一致。該準則亦引入新披露規定，包括有關非綜合計算結構實體之披露規定。該準則之一般目標為讓財務報表使用者可評估呈報實體於其他實體之權益之性質及風險，以及該等權益對呈報實體之財務報表之影響。

### 香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號規定，對按其他準則規定或允許如何計量公平值時，提供指引的單一來源。該準則適用於按公平值計量之金融和非金融項目，並引入公平值之計量層次結構。在此計量層次結構之三個層次之定義大致與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號界定與市場參與者之間在計量日期之有序交易中出售資產將收到或轉移負債所支付之價格為公平值(即退出價格)。該準則撤銷以買入價及賣出價釐定於活躍市場掛牌之金融資產及負債之規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值之價格。準則亦載有廣泛的披露規定，以使財務報表使用者評估用於計量公平值之方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表之影響。香港財務報告準則第13號可提早採納，並獲追溯應用。

董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能表明是否對本集團業績及財務狀況構成重大財務影響。

### 3. 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。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(二零一一年：無)。

|                    | 物業併購及經紀業務        |               | 物業發展業務         |               | 合計               |               |
|--------------------|------------------|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
|                    | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元 |
| 可報告分部收入：           |                  |               |                |               |                  |               |
| 來自外界客戶             | <b>153,807</b>   | 485,304       | -              | -             | <b>153,807</b>   | 485,304       |
| 可報告分部溢利            | <b>28,982</b>    | 213,987       | <b>306</b>     | 732           | <b>29,288</b>    | 214,719       |
| 銀行利息收入             | <b>234</b>       | 24            | -              | -             | <b>234</b>       | 24            |
| 折舊                 | <b>6,264</b>     | 2,665         | -              | -             | <b>6,264</b>     | 2,665         |
| 撇減持作買賣物業至<br>可變現淨值 | <b>6,637</b>     | -             | -              | -             | <b>6,637</b>     | -             |
| 可報告分部資產            | <b>1,101,744</b> | 949,406       | <b>496,660</b> | 448,004       | <b>1,598,404</b> | 1,397,410     |
| 年內非流動分部資產添置        | <b>82,475</b>    | 37,525        | -              | -             | <b>82,475</b>    | 37,525        |
| 可報告分部負債            | <b>286,778</b>   | 241,130       | <b>234,510</b> | 216,527       | <b>521,288</b>   | 457,657       |

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：

|                            | 二零一二年<br>港幣千元    | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------|------------------|---------------|
| 可報告分部收入                    | <b>153,807</b>   | 485,304       |
| 綜合收入                       | <b>153,807</b>   | 485,304       |
| 可報告分部溢利                    | <b>29,288</b>    | 214,719       |
| 裝修服務收入                     | <b>396</b>       | 463           |
| 按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)/收益淨額  | <b>(282)</b>     | 288           |
| 可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益 | <b>(3,877)</b>   | –             |
| 股息收入                       | <b>1,299</b>     | 476           |
| 公司融資成本                     | –                | (1)           |
| 公司利息收入                     | <b>9,950</b>     | 2,786         |
| 未分配其他公司收入                  | <b>1,208</b>     | 2,038         |
| 未分配其他公司開支                  | <b>(8,132)</b>   | (17,717)      |
| 持續經營業務除所得稅前溢利              | <b>29,850</b>    | 203,052       |
| 可報告分部資產                    | <b>1,598,404</b> | 1,397,410     |
| 可供出售金融資產                   | <b>93,797</b>    | 106,918       |
| 按公平值計入損益之金融資產              | <b>3,198</b>     | 3,480         |
| 公司現金及銀行結餘以及短期存款            | <b>517,973</b>   | 662,347       |
| 其他公司資產                     | <b>3,107</b>     | 4,417         |
| 本集團資產                      | <b>2,216,479</b> | 2,174,572     |
| 可報告分部負債                    | <b>521,288</b>   | 457,657       |
| 其他公司負債                     | <b>118</b>       | 113           |
| 本集團負債                      | <b>521,406</b>   | 457,770       |

外界客戶之所有收入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，並無來自註冊地開曼群島之外界客戶收入(二零一一年：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零一一年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在之國家。

來自主要客戶之收入如下：

|     | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-----|----------------|---------------|
| A客戶 | <b>78,775</b>  | 180,151       |
| B客戶 | <b>36,986</b>  | -             |
| C客戶 | -              | 132,622       |
| D客戶 | -              | 87,627        |
| E客戶 | -              | 76,665        |
|     | <b>115,761</b> | 477,065       |

上述所有收入均源於物業併購及經紀業務。

#### 4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。年內確認之本集團主要業務收入如下：

|               | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|---------------|----------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b> |                |               |
| 佣金收入          | <b>152,653</b> | 357,040       |
| 租賃管理服務收入      | <b>1,154</b>   | -             |
| 物業銷售          | -              | 128,264       |
|               | <b>153,807</b> | 485,304       |

#### 5. 其他收入

|                      | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>        |               |               |
| 利息收入                 | <b>10,184</b> | 2,810         |
| 股息收入                 | <b>1,299</b>  | 476           |
| 租金收入                 | <b>1,929</b>  | 1,854         |
| 裝修服務收入               | <b>396</b>    | 463           |
| 按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額 | -             | 288           |
| 視作出售一間附屬公司之收益        | <b>6</b>      | -             |
| 匯兌收益淨額               | <b>1,208</b>  | 1,824         |
| 雜項收入                 | <b>1,076</b>  | 358           |
|                      | <b>16,098</b> | 8,073         |

## 6. 除所得稅前溢利

|                            | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>              |               |               |
| 除所得稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：       |               |               |
| 核數師薪酬                      |               |               |
| — 本年度撥備                    | 632           | 600           |
| — 過往年度撥備不足                 | 32            | —             |
| 存貨成本確認為支出，包括：              |               |               |
| — 已售物業成本                   | —             | 74,879        |
| — 撇減持作買賣物業至其可變現淨值          | 6,637         | —             |
| 折舊                         | 6,945         | 2,939         |
| 董事薪酬                       | 1,614         | 6,818         |
| 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             | 3,560         | 3,440         |
| 按公平值計入損益之金融資產公平值虧損／(收益)淨額  | 282           | (288)         |
| 可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益 | 3,877         | —             |

## 7. 融資成本

|               | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| 下列各項之利息支出：    |               |               |
| 銀行貸款          |               |               |
| — 須於五年內悉數償還   | 5,118         | 2,758         |
| — 毋須於五年內悉數償還  | 223           | —             |
| 須於五年內悉數償還之透支  | —             | 1             |
| 總借貸成本         | 5,341         | 2,759         |
| 減：發展中物業利息資本化* | (4,450)       | (2,758)       |
|               | 891           | 1             |

\* 借貸成本已按實際年利率介乎1.95%至2.05%(二零一一年：1.89%至1.95%)資本化。

上述分析顯示銀行借貸(包括根據貸款協議所載經協定計劃還款日期載有按要求償還條文之銀行貸款)之融資成本。年內，載有按要求償還條文之銀行貸款利息為港幣890,000元(二零一一年：無)。

## 8. 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%(二零一一年：16.5%)計提香港利得稅撥備。

綜合收益表內之即期所得稅(全部於香港產生)如下：

|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 本年度稅項開支  | <b>6,427</b>  | 35,142        |
| 過往年度超額撥備 | <b>(796)</b>  | –             |
| 所得稅開支總額  | <b>5,631</b>  | 35,142        |

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

|                            | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------|----------------|---------------|
| 除所得稅前溢利                    | <b>29,850</b>  | 203,045       |
| 按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算之稅項 | <b>4,925</b>   | 33,503        |
| 不可扣減開支之稅務影響                | <b>3,967</b>   | 4,237         |
| 毋須課稅收入之稅務影響                | <b>(2,096)</b> | (886)         |
| 未確認暫時差額之稅務影響               | <b>(351)</b>   | 112           |
| 未確認未運用稅項虧損之稅務影響            | <b>4</b>       | –             |
| 於本年度運用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響     | <b>(22)</b>    | (1,824)       |
| 過往年度超額撥備                   | <b>(796)</b>   | –             |
| 所得稅開支                      | <b>5,631</b>   | 35,142        |

## 9. 股息

(a) 本年度股息：

|                                  | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| 擬派末期股息每股港幣0.287仙(二零一一年：港幣0.287仙) | <b>9,983</b>  | 9,983         |

於二零一二年九月二十七日舉行之大會上，董事建議向於二零一二年十一月二十七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。擬派末期股息港幣9,983,000元尚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：

|                            | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------------------|---------------|---------------|
| 上年度末期股息每股港幣0.287仙(二零一一年：無) | 9,983         | -             |

## 10. 已終止業務

誠如附註1所述，全美系統及Trigreat Investment經營之買賣二手電腦業務已於二零一一年三月四日售予一名獨立第三方。此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。

## 11. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

|                         | 二零一二年     | 二零一一年     |
|-------------------------|-----------|-----------|
| 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               | 24,219    | 167,910   |
| —來自已終止業務                | -         | (7)       |
|                         | 24,219    | 167,903   |
| 股份數目(千股)                |           |           |
| 以計算每股基本盈利之普通股加權平均數      | 3,478,500 | 3,239,322 |
| 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      | 3,478,500 | 3,244,549 |

截至二零一二年六月三十日止年度並無潛在攤薄普通股，原因為尚未行使購股權並無款額用以計算每股攤薄盈利。

## 12. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 非即期      |               |               |
| 分佔資產淨值   | -             | -             |
| 即期       |               |               |
| 應收聯營公司款項 | 68,059        | 61,414        |

於二零一二年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

### 13. 商譽

商譽源於二零零七年收購田生地產有限公司。於二零一二年六月三十日之賬面淨值港幣474,000,000元(二零一一年：港幣474,000,000元)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。

### 14. 可供出售金融資產

|                   | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 上市股本證券－香港         | 37,737        | 76,700        |
| 上市債項投資－香港         | 24,545        | –             |
| 非上市投資基金           | 31,515        | 30,218        |
|                   | <b>93,797</b> | 106,918       |
| 年初賬面淨值            | 106,918       | 116,304       |
| 添置                | 26,721        | 32,981        |
| 自權益項下重估儲備扣除之公平值變動 | (39,842)      | (42,367)      |
| 年終賬面淨值            | <b>93,797</b> | 106,918       |

### 15. 持作買賣物業

持作買賣物業之賬面值分析如下：

|                | 二零一二年<br>港幣千元  | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------------|----------------|---------------|
| 於香港            |                |               |
| – 10至50年(中期租約) | 212,571        | 23,006        |
| – 50年以上(長期租約)  | 50,052         | 47,431        |
|                | <b>262,623</b> | 70,437        |

於二零一二年六月三十日，本集團持作買賣物業之賬面值港幣190,000,000元(二零一一年：無)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣93,711,000元(二零一一年：無)之擔保。

### 16. 應收賬款

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(二零一一年：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。

按發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 90天內     | 16,476        | 84,192        |
| 91至180天  | 133           | 70,611        |
| 181至365天 | 4,937         | 7,753         |
| 365天以上   | 3,314         | 570           |
|          | <b>24,860</b> | 163,126       |

所有應收賬款均承受信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

按到期日計算之應收賬款賬齡分析如下：

|              | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 並無逾期或減值      | 16,476        | 84,192        |
| 逾期少於90天      | 133           | 70,611        |
| 逾期90天以上      | 8,251         | 8,323         |
| 已逾期但未減值之應收賬款 | 8,384         | 78,934        |
|              | <b>24,860</b> | 163,126       |

#### 17. 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。

#### 18. 受限制銀行存款

本集團將此等銀行存款存放於個別銀行賬戶，原因為(i)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；及(ii)租金收入及租賃按金乃代表發展商收取之暫時性款項。

鑒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。

#### 19. 應付賬款

本集團獲其供應商授予之信貸期介乎30天至230天(二零一一年：30天至230天)。

按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 31至90天 | -             | 39,740        |

董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 20. 股本

|                 | 二零一二年             |                | 二零一一年      |             |
|-----------------|-------------------|----------------|------------|-------------|
|                 | 股份數目<br>千股        | 港幣千元           | 股份數目<br>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<br>千股        | 普通股<br>港幣千元    | 股份數目<br>千股 | 普通股<br>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>3,478,500</b>  | <b>34,785</b>  | 2,928,500  | 29,285      |
| 發行股份            | -                 | -              | 550,000    | 5,500       |
| 於年終             | <b>3,478,500</b>  | <b>34,785</b>  | 3,478,500  | 34,785      |

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。

## 21. 重大關連人士交易

### 21.1 以下為與關連人士進行之交易：

|  | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--|---------------|---------------|
| 向本公司其中一名主要股東控制之有關連公司購買設備                     | <b>707</b>    | 83            |
| 已付本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名<br>主要股東控制之有關連公司印刷費用 | <b>263</b>    | 546           |
| 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                    | <b>400</b>    | 765           |
| 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                  | <b>970</b>    | 970           |
| 已付本公司其中一名主要股東擁有之有關連公司租金開支                    | <b>1,296</b>  | 1,183         |
| 來自一間共同控制實體之佣金收入                              | <b>1,290</b>  | -             |
|  | <b>4,926</b>  | 3,547         |

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定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。

### 21.2 主要管理人員補償

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 短期僱員福利 | <b>18,767</b> | 35,787        |

## 管理層討論及分析

### 概覽

本集團主要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。本集團現正審閱及分析潛在價值並從事多項物業併購項目及重建項目。該等項目全部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，本集團正參與三項項目。其中兩項位於香港九龍，另一項則為本集團於二零一二年八月收購位於英國倫敦中部的新重建項目。

### 財務表現

於本年度，本集團來自持續經營業務之營業額錄得約港幣153,807,000元，較上個財政年度約港幣485,304,000元下跌約68%。營業額顯著下跌乃主要由於物業併購及經紀業務收入減少所致。物業併購及經紀業務貢獻本集團年內全部收入，而物業發展業務於年內並無產生任何收入。

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為港幣29,850,000元，較上一年度約港幣203,045,000元下跌約85%。由於營業額減少，本公司擁有人應佔年內溢利減少至約港幣24,219,000元，上一年度本公司擁有人應佔溢利則約為港幣167,903,000元。

### 業務回顧

#### 物業併購及經紀業務

香港經濟增長於二零一二年第一季度明顯放緩，僅錄得輕微增長。香港實質本地生產總值繼二零一二年第一季度增加0.7%，於二零一二年第二季度較前一年輕微增長1.1%。儘管如此，香港物業市場於二零一二財政年度持續反覆，住宅物業需求不穩定及成交淡薄。除實施多項措施遏抑不斷上升的樓價及確保物業市場穩健發展外，政府亦增加賣地以盡量擴大單位供應。政府於二零一二年上半年售出合共14幅土地，總面積約為15.7公頃，惟僅3幅土地或約1.7公頃位於市區。由於市場靜候二零一二年七月一日上任的新政府就私人及公共房屋市場頒佈積極進取的房屋政策，故發展商持觀望態度。另外，收購成本升至新高，影響發展商之發展計劃。年內，部分物業併購項目亦受影響及延期。儘管物業市場於二零一二財政年度起伏不定，惟本集團並無改變其長久以來的核心業務，繼續回應舊樓業主之需求並於需要時積極向彼等提供協助。

年內，物業併購及經紀業務之營業額減少至約港幣153,807,000元，較去年約港幣485,304,000元下降68%。物業併購及經紀業務之經營溢利約為港幣28,982,000元，較上一個財政年度約港幣213,987,000元減少約86%。本年度業績欠理想，主要由於已完成之物業併購項目減少。香港物業市場反覆及不明朗的經濟前景導致已完成之物業併購項目減少。

截至二零一二年六月三十日止年度，本集團完成7項大型併購項目，大部分位於港島及九龍地鐵站沿線，包括深水埗、旺角及九龍城等。年內，主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣1,781,000,000元及港幣43,000,000元。

於二零一二年六月三十日，本集團回顧、監察及從事多項物業併購項目，大部分位於港島區(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)及九龍區(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

於本年度，本集團之物業併購團隊僱用約115名員工。本集團相信，專業團隊為物業併購及經紀業務成功及不斷發展之重要關鍵。為達到提供優質服務及確保持續改進之長遠目標，銷售團隊必須具備對房地產業方面的各種專業知識。本集團已增強其支援部門，例如法律及發展部。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。

## 鞏固企業形象

本集團繼續善用其財政實力、透過策略性舉措及與業務夥伴保持緊密關係，在反覆不定的物業環境穩步增長。為向前邁進，本集團革新其企業形象(「企業形象」)，透過各種公司通訊傳遞貫徹的品牌價值。本集團已實施多項舉措提高企業形象，例如播放新電視廣告及贊助財經頻道的電視節目等。本集團繼續透過多種渠道提升品牌價值，務求促進及鞏固品牌發展。

## 企業社會責任

於物業併購過程中，本集團經常遇到實際上需要各種援助之人士，包括老年人及租客。本集團已向本地非政府組織(「非政府組織」)保良局捐款合共港幣10,000,000元，以成立慈善基金幫助有需要人士，該等有需要人士普遍欠缺政府及非政府組織提供援助及措施之資訊。基金自二零一二年一月一日起接受申請，超過100個單位受惠。成立慈善基金不僅擴闊本集團之捐款計劃，亦可幫助專注於援助舊區內有需要人士之慈善組織。

本集團相信青少年及兒童為社會的棟樑。除保良局慈善基金外，本集團亦資助新一代教育。於本年度，本集團與香港理工大學為測量學及物業管理學理學士學位課程中修讀「規劃與發展」課程之學生設立「Richfield Group Scholarship」。該學科涵蓋有關市區規劃之知識，本集團相信市區規劃對社會極為重要。Richfield Group Scholarship將按學生之學業表現給予獎勵。此外，本集團亦贊助多項文化活動，例如香港兒童音樂劇團於本年度籌辦之音樂劇，以增進兒童之戲劇經驗及表現。

## 物業發展業務

鑑於全球景況不明朗，本集團繼續擴展物業發展業務，在投資新項目方面採取審慎策略。受惠於利率低企及內地客戶的需求，物業價值穩步上升。

年內，本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司訂立之股東協議順利進行，該協議有關就香港九龍聯合道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84,000平方呎。該項目已於二零一一年六月交吉，而發展工程已於年內展開。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，本集團亦於截至二零一二年六月三十日止年度收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號之物業發展項目之所有物業單位。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約9,100平方呎及約82,000平方呎。本集團持有該項目100%股本權益，而本集團已展開發展規劃，矢志為本集團提供最大價值。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

於二零一二年八月，本集團於倫敦中部收購其第三項重建項目，地址為英國倫敦Bayswater Road 119至122號。該物業座落於Bayswater Road，面對海德公園，連接倫敦公共交通網絡，步行一分鐘即達鐵路站。該物業之地盤面積約為8,000平方呎，前身包括4幢維多利亞式排屋，該等洋房已轉換為一幢酒店及地面零售商舖。該物業乃按許可同意計劃(approval consented scheme)收購，可發展成優質住宅公寓及地面零售商舖，總內部面積約為36,000平方呎。本集團拓展業務至倫敦中部之原因主要為倫敦市中心隨著買家物色資金避難所而繼續受惠於海外需求。

日後，本集團將繼續物色最佳發展方案，以配合環球市場的轉變，為股東締造最大利益。

## 前景

香港住宅物業市場自二零一二年二月重拾部分升勢及反覆不定。市場回升乃不同因素所致，例如股市反彈及多間銀行於二零一二年第一季度下調按揭息率。住宅物業價格於二零一二年第二季度末轉趨穩定，惟成交淡薄。然而，整體樓價於二零一二年第一及第二季度創新高，較一九九七年的上一個歷史高位高出約16%。

此外，政府自二零一零年四月一日起將舊樓強制拍賣門檻由90%放寬至80%，並於二零一二年六月起實施強制驗樓計劃。儘管該等新法令可縮短併購項目所需的收購時間及大大促進私營機構參與社區重建，惟亦刺激業主及擁有人上調舊樓之整體收購價。購買舊式樓宇重建開始值得投資。收購價高企影響發展商的計劃，為物業併購及經紀業務帶來挑戰。

即使政府於二零一二年二月公佈「二零一二年至二零一三年賣地計劃」，供應合共約13,500個單位，惟由於政府的市區用地供應仍然短缺，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，並為股東締造豐碩回報。

本集團一直積極尋求多元化擴展業務範疇。本集團涉足物業發展，可擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團於香港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。於截至二零一二年六月三十日止年度後於倫敦中部收購第三項重建項目，亦為本集團拓展至另一個獲國際買家大力支持之潛在物業市場提供良機。儘管部分人士對印花稅法規變動於英國產生之影響表示憂慮，惟該等影響似乎並未打擊海外買家於倫敦中部置業之需求。本集團預期倫敦中部優良住宅計劃及地段之需求仍然強勁。

本集團自該等項目中汲取之經驗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，以制訂最有利的發展計劃，確保每個項目之價格及利潤。

隨著市區住宅物業的需求日益殷切，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，並以舒緩舊區城市老化問題為己任，務求改善鄰里環境及生活質素。

### **流動資金、財務資源及資本結構**

於二零一二年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,224,328,000元(二零一一年：約港幣1,287,835,000元)，當中包括銀行及現金結餘約港幣617,416,000元(二零一一年：約港幣756,248,000元)。

於二零一二年六月三十日，資本負債比率為16.99%(二零一一年：9.97%)。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。與二零一一年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率有所增加，乃由於年內有關發展中物業、持作買賣物業及租賃物業之銀行借貸所致。

年內，本集團以其本身之營運資金及銀行借貸撥付其業務。於二零一二年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣374,731,000元(二零一一年：約港幣215,983,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額約為港幣1,866,000元(二零一一年：約港幣912,000元)，須於五年內償還。

### **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**

除本公告披露者外，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，且於本公告日期並無重大投資或資本資產之計劃。

### **資產抵押**

於二零一二年六月三十日，本集團賬面值分別約港幣426,888,000元、港幣190,000,000元及港幣103,000,000元(二零一一年六月三十日：約港幣381,150,000元、零及零)之發展中物業、持作買賣物業及租賃物業已就本集團獲授銀行融資所抵押。

### **或然負債**

於二零一二年六月三十日，本公司為附屬公司及聯營公司就香港九龍賈炳達道142至154號及九龍聯合道18至32號之物業發展項目以及香港九龍永利大廈該等店舖的持作買賣物業所取得之銀行融資提供擔保港幣728,000,000元(二零一一年：港幣634,000,000元)。

### **租賃及已訂約承擔**

本集團根據經營租賃租賃若干物業。該等租賃起初為期兩年(二零一一年：一至三年)，可於到期日或本集團與各業主／出租人相互協定之日期重續租約及重新磋商條款。於二零一二年及二零一一年六月三十日，概無租賃包括或然租金。

於二零一二年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應付之未來最低租金總額如下：

|        | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 |
|--------|---------------|---------------|
| 一年內    | 758           | 3,184         |
| 第二至第五年 | -             | 646           |
|        | <b>758</b>    | <b>3,830</b>  |

### 資本承擔

|          | 本集團           |               | 本公司           |               |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|          | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>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 | <b>8,096</b>  | 2,347         | <b>8,096</b>  | 2,347         |
|          | <b>8,096</b>  | 71,092        | <b>8,096</b>  | 2,347         |

### 外匯風險

本集團於本年度之收入及支出主要以美元、英鎊、港幣及人民幣計值，而於二零一二年六月三十日之資產及負債大部分以美元、英鎊、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，本集團承受人民幣及英鎊外匯風險，人民幣及英鎊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，由於人民幣及英鎊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。

### 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、負債及財務承擔之流動資金結構可滿足其資金需求。

### 僱員及酬金政策

於二零一二年六月三十日，本集團聘用178名(二零一一年：232名)僱員(包括董事)。本年度之總員工成本(包括董事酬金)約為港幣73,255,000元，上一年度則約為港幣176,747,000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。

## 股息

董事會建議向於二零一二年十一月二十七日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一二年六月三十日止年度之末期股息每股普通股港幣0.287仙(二零一一年：每股普通股港幣0.287仙)。建議末期股息須待股東於股東週年大會上批准方可作實，並將於二零一二年十二月十八日或前後派付。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一二年十一月十五日星期四至二零一二年十一月二十日星期二(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二零一二年十一月十四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。

本公司將於二零一二年十一月二十六日星期一至二零一二年十一月二十七日星期二(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二零一二年十一月二十三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。

## 企業管治常規

於二零一一年七月一日至二零一二年三月三十一日期間，本公司採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)前附錄十四所載企業管治常規守則所列守則條文(「前企業管治守則」)，而於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，遵守現有上市規則附錄十四企業管治守則及企業管治報告所列之所有守則條文(「企業管治守則」)，惟未有遵守前企業管治守則及企業管治守則第A.2.1條守則條文以及前企業管治守則第A.4.1條守則條文。

- (i) 前企業管治守則及企業管治守則第A.2.1條守則條文均訂明主席及行政總裁之職能(行政總裁企業管治守則)應有所區別及不應由同一人履行。主席及行政總裁職責之區分(行政總裁企業管治守則)應清楚訂明並列出。

本公司主席(「主席」)職位自龐維新先生(「龐先生」)於二零零八年二月五日辭任主席起一直懸空。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。

- (ii) 前企業管治守則第A.4.1條守則條文訂明非執行董事應獲委以特定任期，並須重選連任。

於自二零一一年七月一日至二零一一年十二月十一日期間，由於非執行董事李智聰先生(「李先生」)與本公司並無訂立委聘書，故李先生並無特定任期，惟彼須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選連任。自李先生於二零一一年十二月十二日辭任非執行董事起，本公司一直遵守前企業管治守則第A.4.1條守則條文。

## 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十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買賣準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

## 薪酬委員會

本公司已根據上市規則成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明之職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。於本公告日期，薪酬委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士，薪酬委員會計劃每年至少開會一次。

根據二零一二年四月一日起生效之上市規則第3.25條，薪酬委員會主席應為獨立非執行董事。為遵照上市規則第3.25條，龐先生辭任薪酬委員會主席後，龍先生自二零一一年十二月十二日起獲委任為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為二人。

薪酬委員會之經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會之角色及職務包括就個別執行董事薪酬組合向董事會提供建議，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職及終止僱用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，薪酬委員會曾舉行三次會議以檢討其職權範圍以及全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合。

## 提名委員會

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事之提名委員會。本公司提名委員會(「提名委員會」)於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明之職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。於本公告日期，提名委員會包括三名成員，當中所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士，提名委員會計劃每年至少開會一次。

自二零一一年十二月十二日起，賴先生於彼由獨立非執行董事調任非執行董事後，終止擔任提名委員會主席及成員，而楊女士獲委任為提名委員會主席。處理事項所需法定人數為二人。

提名委員會之經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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檢討其職權範圍以及董事會之結構、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。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則成立至少三名成員必須為非執行董事之審核委員會，且大部分成員必須為獨立非執行董事，而至少一名成員必須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。本公司審核委員會（「審核委員會」）於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明之職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。年內，審核委員會主席為顧先生，於本公告日期，審核委員會所有成員均為獨立非執行董事，包括顧先生、龍先生及楊女士。

審核委員會之經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

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、半年度報告及季度報告初稿向董事提供意見及建議。

年內，審核委員會曾舉行四次會議，以審閱其職權範圍、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，以及截至二零一一年九月三十日止三個月、截至二零一一年十二月三十一日止六個月及截至二零一二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。年內，審核委員會曾與本公司核數師會面兩次。

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二零一二年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

年內，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。

## 致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工對本集團之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴協助致以衷心感謝。

承董事會命  
執行董事  
李永賢

香港，二零一二年九月二十七日

於本公告日期，本公司執行董事為李永賢先生及顏文皓先生；本公司非執行董事為賴顯榮先生；而本公司獨立非執行董事分別為顧福身先生、楊穎欣女士及龍洪焯先生。