



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability)
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

Stock Code 股份代號: 183

Annual Report 2012 年報

改變 · 是為了更好





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	13
董事會報告	22
獨立核數師報告	33
經審核財務報表：	
綜合收益表	35
綜合全面收入報表	36
綜合財務狀況報表	37
財務狀況報表	38
綜合現金流量表	39
綜合權益變動表	41
財務報表附註	42
於二零一二年六月三十日之主要發展中物業	111
於二零一二年六月三十日之主要持作買賣物業	112

公司資料

董事會

執行董事

李永賢(行政總裁)

顏文皓

非執行董事

賴顯榮

獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣

監察主任

李永賢

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身(主席)

龍洪焯

楊穎欣

薪酬委員會

龍洪焯(主席)

顧福身

楊穎欣

提名委員會

楊穎欣(主席)

顧福身

龍洪焯

法定代表

李永賢

顏文皓

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/

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

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之二零一二財政年度業務發展最新資料。

自二零一零年十二月二日於香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市後，管理層一直努力不懈，共同帶領本集團踏入第二年。外圍經濟環境於年內繼續面對眾多不明朗因素。歐元區主權債務危機升級，令全球經濟環境受壓，進一步打擊本已積弱的歐洲聯盟(「歐盟」)經濟。在美國(「美國」)，儘管經濟仍然溫和增長，惟明顯再現疲態。美國及歐盟經濟停滯不前，逐漸對亞洲經濟造成負面波動影響。香港經濟年內相當疲弱。香港本地生產總值(「本地生產總值」)於二零一二年第一季度增加0.7%，於二零一二年第二季度則較前一年輕微增長1.1%。基於現時市場經濟環境未明，本集團繼續採取審慎措施，密切監察有關情況及評估其對本集團之影響。

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%，並於二零一二年六月起實施強制驗樓計劃。儘管該等措施造就理想條件，讓本集團得以加快統一業權，令收購舊樓重建成為具價值之投資，惟收購成本卻推至新高，影響發展商之計劃，對物業併購及經紀業務造成挑戰。

儘管二零一二財政年度市況下滑，年內仍完成7項物業併購項目，該等項目全部位於市區。本集團在九龍城、深水埗及旺角等重要市區地段完成重建項目，繼續備受發展商之青睞。此外，本集團於年內推出新電視廣告、電視節目贊助及企業社會責任計劃。雖然市況低迷，但本集團將繼續擴大其於市區及新界部分主要地區之市場份額及覆蓋範圍，保持競爭優勢。

本集團會繼續採取審慎策略，擴大發展業務範疇，並已參與三項發展項目，其中兩項位於香港及一項位於倫敦中部。參與該等物業發展項目實屬難能可貴之機會，讓本集團得以涉足香港及倫敦之物業發展市場，並有助提升股東價值。

本人謹代表董事會，感謝董事會全體成員及上下員工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

李永賢

香港

二零一二年九月二十七日

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(統稱「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重新建項目。

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。





業務回顧(續)

物業併購及經紀業務(續)

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。

管理層討論及分析

業務回顧(續)

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。購買舊式樓宇重建成為具價值之投資。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。





前景(續)

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。

管理層討論及分析

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，且於本報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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	758	3,184
第二至第五年	-	646
	758	3,830



管理層討論及分析



資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	8,096	2,347	8,096	2,347
	8,096	71,092	8,096	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。

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。

董事及高級管理層

執行董事

李永賢先生(「李先生」)，42歲，自二零零七年三月二十三日起獲委任為本公司法定代表及公司秘書、自二零一零年六月一日起獲委任為本公司執行董事、自二零一一年十一月四日起獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及自二零一一年十二月十二日起獲委任為本公司監察主任。彼亦為本公司多家附屬公司及聯營公司之董事，負責就本集團之整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李先生為香港會計師公會(「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十年工作經驗，並曾於多家國際會計師行累積六年經驗，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香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市公司卓智控股有限公司(股份代號：982)之執行董事及主席。

顏文皓先生(「顏先生」)，35歲，自二零一一年十二月十二日起獲委任為本公司執行董事及法定代表。彼為本公司總建築師，於二零一零年一月加盟本集團。彼畢業於香港大學，持建築碩士學位及建築學文學學士學位。彼目前為香港建築事務監督的建築師名冊認可人士、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九年豐富經驗。彼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。

非執行董事

賴顯榮先生(「賴先生」)，55歲，自二零零七年三月二十三日起獲委任為本公司獨立非執行董事及自二零一一年十二月十二日起調任為本公司非執行董事。賴先生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，於法律界執業逾三十年。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。

獨立非執行董事

顧福身先生(「顧先生」)，56歲，自二零零七年三月二十三日起獲委任為本公司獨立非執行董事。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會員。彼現時亦出任另外四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)、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)。彼於二零零三年十月二十日至二零一二年六月二十九日期間出任濰柴動力股份有限公司(股份代號：2338)獨立非執行董事。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。

龍洪焯先生(「龍先生」)，65歲，自二零零七年三月二十三日起獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會及審核委員會成員。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。龍先生為兩家聯交所主板上市公司卓智控股有限公司(股份代號：982)及時代集團控股有限公司(股份代號：1023)之獨立非執行董事。彼亦曾於二零一一年五月七日至二零一二年二月十六日期間出任聯交所創業板上市公司雲博產業集團有限公司(前稱「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能源資源國際集團有限公司(前稱「環球集團控股有限公司」)(股份代號：8192)之獨立非執行董事。

楊穎欣女士(「楊女士」)，50歲，自二零一一年十二月十二日起獲委任為本公司獨立非執行董事。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。彼持有香港中文大學法學院頒發法律博士碩士學位及夏威夷檀香山夏威夷大學(馬諾阿分校)企業管理學士學位。彼於企業傳訊及財經公關方面積約二十年經驗。楊女士於一九九三年至二零零七年期間為天機企業及財經公關有限公司之創辦人兼董事總經理，並於二零零七年至二零一零年期間曾任富迪訊董事總經理。彼目前為嶺南大學校董會成員。楊女士亦於二零一一年五月七日至二零一二年二月十六日期間出任聯交所創業板上市公司雲博產業集團有限公司(前稱「FlexSystem Holdings Limited」)(股份代號：8050)之獨立非執行董事。

董事及高級管理層

高級管理層

區永華先生(「區先生」)，56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20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。

企業管治報告



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)應清楚訂明並以書面列出。

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。

董事會及董事會會議

年內，董事會成員計有：

執行董事

李永賢(行政總裁)(於二零一一年十一月四日獲委任為行政總裁)

顏文皓(於二零一一年十二月十二日獲委任)

龐維新(分別於二零一一年十一月四日及二零一一年十二月十二日辭任行政總裁及執行董事)

非執行董事

賴顯榮(於二零一一年十二月十二日由獨立非執行董事調任非執行董事)

李智聰(於二零一一年十二月十二日辭任)

獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣(於二零一一年十二月十二日獲委任)

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佈前審批、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年報第10至12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，皆具備適當充足經驗及合資格執行彼等職務，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。顧先生、龍先生及楊女士已各自與本公司簽訂委聘書，其中顧先生及龍先生之任期自二零一二年三月二十三日起至二零一三年三月二十二日止為期一年，而楊女士之任期則自二零一一年十二月十二日起至二零一二年十二月十一日止為期一年。

於二零一一年十二月十二日，賴先生由獨立非執行董事調任非執行董事，並與本公司訂立委聘書，自二零一一年十二月十二日起至二零一二年十二月十一日止為期一年。



執行董事李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。李先生有權獲發每月港幣60,000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。

於二零一一年十二月十二日獲委任為執行董事之顏先生已與本公司訂立服務協議，自二零一一年十二月十二日起計初步為期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。顏先生有權獲發每月港幣58,000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。李先生及顧先生將於本公司應屆股東週年大會(「股東週年大會」)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。

此外，顏先生及楊女士於二零一一年十二月十二日獲委任，任期僅直至股東週年大會為止，惟根據本公司組織章程細則第86(3)條合資格並願意重選連任。

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／ 有權出席之 股東大會次數	出席次數／ 有權出席之 董事會會議次數
執行董事		
李永賢	1/1	4/4
顏文皓(於二零一一年十二月十二日獲委任)	0/0	2/2
龐維新(於二零一一年十二月十二日辭任)	1/1	2/2
非執行董事		
賴顯榮(於二零一一年十二月十二日由獨立非執行董事調任非執行董事)	0/1	4/4
李智聰(於二零一一年十二月十二日辭任)	0/1	1/2
獨立非執行董事		
顧福身	1/1	4/4
龍洪焯	0/1	4/4
楊穎欣(於二零一一年十二月十二日獲委任)	0/0	2/2

於二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，管理層根據企業管治守則第C.1.2條守則條文向董事會全體成員提供每月最新資訊。

持續專業發展

根據企業管治守則第A.6.5條守則條文，所有董事應參加持續專業發展，發展及更新其知識及技能，以確保彼等繼續向董事會作出知情及恰當之貢獻。本公司將向董事安排及／或引入若干董事培訓課程，以發展及開拓其知識及技能。

董事及高級職員負債

本公司已安排適當保險承保因企業活動產生之董事負債，此乃遵照企業管治守則而作出。保險承保範圍每年修訂一次。

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。於本報告日期，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。薪酬委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龍洪焯(委員會主席)(於二零一一年十二月十二日獲委任為委員會主席)	3/3
顧福身	3/3
楊穎欣(於二零一一年十二月十二日獲委任)	1/1
賴顯榮(於二零一一年十二月十二日終止擔任委員會成員)	2/2
龐維新(於二零一一年十二月十二日辭任委員會主席兼成員)	2/2

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。於本報告日期，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。提名委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
楊穎欣(委員會主席)(於二零一一年十二月十二日獲委任為委員會主席)	1/1
顧福身	2/2
龍洪焯	2/2
賴顯榮(於二零一一年十二月十二日終止擔任委員會主席及成員)	1/1
龐維新(於二零一一年十二月十二日辭任委員會成員)	1/1

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664,000元。已付非審核服務費用約港幣25,000元。

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，於本報告日期，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。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(委員會主席)	4/4
龍洪焯	4/4
楊穎欣(於二零一一年十二月十二日獲委任)	2/2
賴顯榮(於二零一一年十二月十二日終止擔任委員會成員)	2/2

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。

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。

企業管治職能

根據企業管治守則第D.3條守則條文，董事會負責按照董事會於二零一二年三月三十日採納以書面列明之職權範圍履行本公司企業管治職責。董事會應肩負以下職責及責任，履行本公司企業管治職責：

- 制定及檢討本集團企業管治政策及常規以及提供建議；
- 檢討及監察董事及高級管理層之培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本集團在遵守法律及監管規定方面之政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事之操守準則及合規手冊(如有)；及
- 檢討本集團是否遵守上市規則所列企業管治守則及審閱本公司年報企業管治報告內之披露。

企業管治報告

於自二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日期間，董事會並無就討論企業管治職能舉行任何會議。

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但非絕對保證。

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持續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。

投資者關係及股東權益

本公司重視與本公司股東（「股東」）及投資者之溝通。本公司利用雙向通訊渠道就本公司表現向股東及投資者提供資料。歡迎股東或投資者作出諮詢及給予建議，股東可透過以下渠道向公司秘書提出查詢，以便於董事會反映：

1. 郵寄至本公司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
2. 致電(852) 2317 6233；
3. 傳真至(852) 2317 6088；或
4. 電郵至inquire@richfieldgroup.com.hk

本公司利用多個正規通訊渠道就本公司表現向股東及投資者提供資料，包括(i)刊發中期及年度報告；(ii)舉行股東週年大會或股東特別大會，為股東提供平台以便向董事會提出及交換意見；(iii)於聯交所及本公司網站刊登本集團最新及重要資訊；(iv)於本公司網站提供本公司與其股東及投資者之間之通訊渠道；及(v)本公司香港股份過戶登記分處就所有股份過戶登記事宜服務股東。

本公司旨在向股東及投資者提供高水平之披露及財務透明度。董事會致力透過刊發中期及年度報告及／或刊發通函、通告及其他公佈，定期向股東提供有關本集團明確詳盡的及時資訊。





本公司致力考慮其股東觀點及意見並回應彼等關注。本公司鼓勵股東出席股東週年大會，該大會應發出至少足20個營業日通知。主席、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席或(倘彼等缺席)董事均可於大會就本集團業務回答股東提問。為遵照企業管治守則第E.1.2條守則條文，管理層確保外聘核數師出席股東週年大會，以就核數操守、核數師報告編製及內容、會計政策及核數師獨立性回答提問。

所有股東均有法定權利召開股東特別大會及提出議呈事項以供股東考慮。根據本公司組織章程細則第58條，於遞交要求之日持有不少於本公司實繳股本十分之一並附帶權利於本公司股東大會投票之任何一名或多於一名本公司股東，於任何時間將有權透過向董事會或本公司秘書送呈書面要求之方式，要求董事會召開股東特別大會以審議該書面要求內所述任何事項。

股東如欲於股東大會提名某人士(「候選人士」)參選董事，則須向本公司於香港之總辦事處遞交書面通知(「通知」)，地址為香港尖沙咀廣東道30號新港中心第2座12樓1209室。通知須包括(i)上市規則第13.51(2)條所規定候選人士之個人資料及其聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份之資料／文件)，並須由候選人士簽署表明其有意參選及同意公開其個人資料。通知須在不早於舉行相關選舉之股東大會通告寄發後至不遲於該大會舉行日期前七日期間遞交本公司。為確保股東有足夠時間省覽及考慮候選人士參選董事之建議而毋須續會，務請股東在可行情況下盡快(建議舉行相關選舉之股東大會日期前至少15個營業日)遞交通知。

董事會於二零一二年三月三十日設立股東通訊政策，並將定期檢討以確保其遵照企業管治守則第E.1.4條守則條文之有效性。

為促進有效溝通，本公司亦設有網站(<http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/>)，當中載有與本集團及其業務相關之最新資訊。

董事會 報告

截至二零一二年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團截至二零一二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二零一二年六月三十日之經營狀況載於本報告第35至110頁之財務報表。

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。

慈善捐獻

年內，本集團作出慈善捐獻港幣11,133,000元。



董事會報告

截至二零一二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 二零一二年 六月三十日 止年度 港幣千元	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
收入	153,807	485,304	310,709	118,399	143,155
持續經營及已終止業務除 所得稅前溢利	29,850	203,045	166,305	34,607	34,153
所得稅開支	(5,631)	(35,142)	(25,868)	(10,980)	(6,496)
除所得稅後溢利	24,219	167,903	140,437	23,627	27,657
以下人士應佔：					
本公司擁有人	24,219	167,903	140,437	23,627	27,657

綜合資產與負債

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	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
總資產	2,216,479	2,174,572	1,133,831	803,451	809,691
總負債	(521,406)	(457,770)	(135,455)	(15,574)	(27,888)
資產淨值	1,695,073	1,716,802	998,376	787,877	781,803

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41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

截至二零一二年六月三十日止年度

可供分派儲備

本公司可向股東分派之儲備為港幣1,280,181,000元(二零一一年：港幣1,288,979,000元)。根據開曼群島公司法第二十二章(一九六一年第三號法例，經綜合及修訂)，本公司之儲備可向股東派付作為分派或股息，惟須遵守其組織章程大綱及細則之規定。此外，在普通決議案經本公司股東批准下，股息或分派可從本公司股份溢價賬宣派及派付，惟本公司須於緊隨派付或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。

主要客戶及供應商

年內，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91%(二零一一年：99%)，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51%(二零一一年：37%)。

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93%(二零一一年：27%)，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76%(二零一一年：8%)。

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，於年內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

於本年度及直至本年報日期止，在任董事名單如下：

執行董事

李永賢(行政總裁)(於二零一一年十一月四日獲委任)

顏文皓(於二零一一年十二月十二日獲委任)

龐維新(於二零一一年十一月四日及二零一一年十二月十二日分別辭任行政總裁及執行董事)

非執行董事

賴顯榮(於二零一一年十二月十二日由獨立非執行董事調任非執行董事)

李智聰(於二零一一年十二月十二日辭任)

獨立非執行董事

顧福身

龍洪焯

楊穎欣(於二零一一年十二月十二日獲委任)

根據本公司之組織章程細則第87(1)條，李先生及顧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。

根據本公司組織章程細則第86(3)條，顏先生及楊女士將留任為董事直至股東週年大會為止，並符合資格於股東週年大會重選連任。



董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度

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年報第10至12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。

董事之服務合約

董事之服務合約及委聘書詳情於第14及15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)方可於一年內終止之服務合約。

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

於二零一二年六月三十日，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	總計	
李永賢	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顏文皓	248,000	248,000	0.01%
賴顯榮	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
顧福身	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
龍洪焯	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%

附註：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。

董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度

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，於二零一二年六月三十日，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。

主要股東於股份之權益

於二零一二年六月三十日，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	股份數目	股權概約 百分比
龐維新(附註1)	實益擁有人	360,576,000	10.37%
	受控制公司之權益	936,794,000	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,297,370,000	37.30%
Virtue Partner Group Limited(附註1)	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%
	(附註3)		
	受控制公司之權益	760,000,000	21.85%
	(附註4)		
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%
	(附註4)		

附註：

- 936,794,000股股份由龐維新先生(「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彼之購股權所涉及股份。
- 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。
- 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。



董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度



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，於二零一二年六月三十日，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，亦無任何其他主要股東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。

購股權計劃

本公司於二零零二年五月二日根據書面決議案採納購股權計劃(「舊計劃」)，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、顧問、諮詢人、供應商或客戶)授予購股權。舊計劃已被提前終止，而本公司股東於二零一一年十一月一日(「採納日期」)採納新購股權計劃(「新計劃」)。購股權計劃之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。

以下為股東於二零一一年十一月一日通過普通決議案採納之新計劃主要條款概要。新計劃之條款符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十七章之規定。

(A) 新計劃之目的

新計劃旨在讓本公司向獲選定人士授予購股權，作為彼等為本公司及其附屬公司作出貢獻之獎勵或回報。

(B) 新計劃之參與人士

董事會可全權酌情向本公司或任何其附屬公司所有董事(包括執行、非執行或獨立非執行董事)、任何僱員(全職或兼職)、任何諮詢人、顧問、供應商或客戶授出根據新計劃條款釐定可按下文段落計算價格認購股份數目之購股權。

(C) 根據新計劃可供發行之股份總數

除非已獲得股東批准，否則根據本公司新計劃及任何其他購股權計劃可能授出之購股權發行之本公司股份(「股份」)最高數目，不得超過採納日期之已發行股份10%(就此而言，根據本公司新計劃或任何其他購股權計劃條款因行使已授出但失效之購股權而可發行之股份除外)。

於本年報日期，根據新計劃可供發行之尚未行使購股權數目為347,850,000股股份，相當於本公司已發行股本10%。

(D) 根據新計劃各參與人士之最高認購數量

於任何截至授出日期及包括該日止12個月期間，根據新計劃授予及將授予各參與人士或承授人之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使而已發行及將予發行之股份總數不可超過已發行股份之1%。

(E) 行使購股權之時間

購股權可按照新計劃之條款，在董事會釐定不超過購股權自授出日期起計十年期間內隨時行使，惟須受新計劃條款之提前終止條文所限。

(F) 接納購股權之付款

購股權承授人須於接納授出購股權要約時向本公司支付港幣1元。

(G) 接納購股權之期間

授出購股權要約須於自購股權授出日期起計21日內獲接納。

(H) 釐定購股權行使價之基準

就根據新計劃授出之任何指定購股權而言，股份認購價將由董事會釐定並知會參與者的價格，惟最少為以下各項的最高者：

- (i) 於董事會通過決議案批准向參與人士授出購股權要約日期(「要約日」)，聯交所發出的每日報價表所列的股份收市價；
- (ii) 於緊接要約日前5個營業日聯交所發出的每日報價表所列的股份平均收市價；及
- (iii) 於要約日股份的面值。

(I) 新計劃之有效期

新計劃將自接納日期起計10年期間維持有效。

(J) 向關連人士授予購股權

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12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%，而有關價值超過港幣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。

董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度



於截至二零一二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)	行使期	購股權數目				於二零一二年 六月三十日 之結餘
				於二零一一年 七月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效	
董事								
李永賢	二零一零年十二月七日 (附註1)	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 (附註1)	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 (附註1)	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
龍洪焯	二零一零年十二月七日 (附註1)	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 (於二零一一年 十二月十二日辭任)	二零一零年十二月七日 (附註1)	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				5,000,000	-	-	(1,000,000)	4,000,000
附屬公司董事及 主要股東								
區永華	二零一零年七月九日 (附註2)	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
本公司顧問及主要股東								
龐維新 (於二零一一年十二月 十二日辭任執行董事並 獲委任為顧問)	二零一零年七月九日 (附註2)	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
總計				21,800,000	-	-	(1,000,000)	20,800,000

附註1：股份緊接該等購股權授出日期二零一零年十二月七日前之收市價為港幣1.13元。

附註2：股份緊接該等購股權授出日期二零一零年七月九日前之收市價為港幣0.58元。

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3.22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

截至二零一二年六月三十日止年度

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。

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。

企業管治

本公司一直保持高水平之企業管治常規。本公司採納之企業管治常規詳情載於第13至21頁之企業管治報告。董事相信，企業管治目標著眼於長期財務表現而非局限於短期回報。董事會不會冒不必要之風險以獲取短期收益而犧牲遠景規劃。

管理合約

年內，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

於二零一二年九月二十七日，董事會批准本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」，作為業主)於二零一二年九月二十八日簽訂兩份租賃協議，據此，本公司將繼續租用Flexwood所擁有之一項現有物業及一項額外物業，分別由二零一二年十月十五日起為期兩年及由二零一二年十月一日起為期兩年十四天，每月租金分別為港幣140,000元及港幣180,000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，故本公司繼續租用現有辦公室物業作為其辦事處實符合本公司之商業利益。董事亦認為，租用一個額外辦公室以擴充本公司位於中環之辦公室符合本公司之商業利益。Flexwood為物業持有公司，由過去12個月內曾擔任執行董事及行政總裁、目前擔任顧問兼本公司主要股東之龐先生全資擁有。因此，Flexwood屬於上市規則所界定本公司之關連人士，根據上市規則第14A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二零一二年九月二十八日之公佈。



董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度

關連交易

除上文披露者外，於截至二零一二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佈更改其年結日，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，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 Ltd.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」)。

董事會報告

截至二零一二年六月三十日止年度

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。

本公司核數師於二零一一年十月十四日發出新盈利保證證明書（「新盈利保證證明書」），證明本公司及新公司於截至二零一一年六月三十日止三個年度之實際盈利。據新盈利保證證明書所述，新保證盈利約為港幣345,949,000元，而本公司截至二零一一年六月三十日止三個年度之實際盈利分別約港幣26,118,000元、港幣158,646,000元及港幣204,380,000元。因此，新保證盈利已經達成。

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及二零一二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

李永賢

香港

二零一二年九月二十七日



獨立 核數師報告



Tel: +852 2218 8288
Fax: +852 2815 2239
www.bdo.com.hk

25th Floor Wing On Centre
111 Connaught Road Central
Hong Kong

電話：+852 2218 8288
傳真：+852 2815 2239
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)

本核數師已審核載於第35至110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，當中載有於二零一二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

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之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之反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要之內部監控，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

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，並按照我們之委任條款僅向整體股東報告，除此以外並無其他用途。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，並計劃及進行審核，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真實公平之綜合財務報表之內部監控，以設計適當審核程序，但並非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。

BDO Limited
香港立信德豪會計師事務所有限公司

香港立信德豪會計師事務所有限公司是一家香港註冊的有限公司，是英國BDO International Limited有限擔保責任公司的成員，並是由各地獨立成員所組成的BDO國際網絡的其中一員。

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 貴集團於二零一二年六月三十日之事務狀況及 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，二零一二年九月二十七日



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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務			
收入	6	153,807	485,304
銷售成本		(69,534)	(203,677)
毛利		84,273	281,627
其他收入	7	16,098	8,073
銷售及分銷開支		(4,947)	(9,050)
行政開支		(64,683)	(77,597)
經營業務溢利		30,741	203,053
融資成本	9	(891)	(1)
應佔聯營公司溢利	19	-	-
應佔一間共同控制實體溢利	20	-	-
除所得稅前溢利	8	29,850	203,052
所得稅開支	10	(5,631)	(35,142)
持續經營業務之年內溢利		24,219	167,910
已終止業務			
已終止業務之年內虧損	11	-	(7)
本公司擁有人應佔年內溢利	12	24,219	167,903
年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
基本			
—來自持續經營業務		港幣0.70仙	港幣5.18仙
—來自已終止業務		-	-
—來自持續經營及已終止業務		港幣0.70仙	港幣5.18仙
攤薄			
—來自持續經營業務		港幣0.70仙	港幣5.17仙
—來自已終止業務		-	-
—來自持續經營及已終止業務		港幣0.70仙	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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利	24,219	167,903
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值虧損淨額	(39,842)	(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	3,877	-
年內其他全面收入，扣除稅項	(35,965)	(42,367)
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	(11,746)	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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17(a)	138,347	62,741
於聯營公司之權益	19	-	-
於一間共同控制實體之權益	20	-	-
商譽	21	474,000	474,000
可供出售金融資產	22	93,797	106,918
訂金		-	2,000
		706,144	645,659
流動資產			
持作買賣物業	23	262,623	70,437
發展中物業	24	426,888	381,150
應收賬款	25	24,860	163,126
預付款項、訂金及其他應收款		7,671	34,943
按公平值計入損益之金融資產	26	3,198	3,480
應收聯營公司款項	19	68,059	61,414
應收一間共同控制實體款項	20	4,620	-
現金及現金等價物	27	617,416	756,248
受限制銀行存款	28	95,000	58,115
		1,510,335	1,528,913
流動負債			
應付賬款	29	-	39,740
預提費用及其他應付款		122,903	143,715
借貸	30	140,731	-
融資租賃負債	31	467	203
所得稅撥備		21,906	57,420
		286,007	241,078
流動資產淨值		1,224,328	1,287,835
總資產減流動負債		1,930,472	1,933,494
非流動負債			
借貸	30	234,000	215,983
融資租賃負債	31	1,399	709
		235,399	216,692
資產淨值		1,695,073	1,716,802
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	32	34,785	34,785
儲備	33	1,660,288	1,682,017
權益總額		1,695,073	1,716,802

李永賢
董事

顏文皓
董事

財務 狀況報表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	18	-	-
物業、廠房及設備	17(b)	124	410
可供出售金融資產	22	93,797	106,918
		93,921	107,328
流動資產			
預付款項、訂金及其他應收款		2,914	3,795
應收附屬公司款項	18	876,883	736,687
按公平值計入損益之金融資產	26	3,198	3,480
現金及現金等價物	27	517,539	662,211
		1,400,534	1,406,173
流動負債			
預提費用及其他應付款		100	90
應付附屬公司款項	18	165,403	139,071
		165,503	139,161
流動資產淨值		1,235,031	1,267,012
資產淨值		1,328,952	1,374,340
權益			
股本	32	34,785	34,785
儲備	33	1,294,167	1,339,555
權益總額		1,328,952	1,374,340

李永賢
董事

顏文皓
董事



綜合 現金流量表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營及已終止業務之經營活動現金流量			
持續經營業務之除所得稅前溢利		29,850	203,052
已終止業務之除所得稅前虧損		-	(7)
就下列事項所作調整：			
利息收入	7	(10,184)	(2,810)
股息收入	7	(1,299)	(476)
視作出售一間附屬公司之收益	7	(6)	-
出售附屬公司收益	35(b)	-	(3)
折舊	8	6,945	2,939
按公平值計入損益之金融資產公平值虧損／(收益)淨額	8	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	8	3,877	-
出售物業、廠房及設備虧損	8	-	2
撇減持作買賣物業至其可變現淨值	8	6,637	-
以股權結算之股份支付款項	15	-	8,719
利息開支	9	891	1
營運資金變動前之經營業務溢利			
持作買賣物業增加		(244,886)	(32,987)
發展中物業增加		(45,738)	(366,816)
應收賬款減少／(增加)		138,266	(60,681)
預付款項、訂金及其他應收款減少／(增加)		30,792	(16,505)
應付賬款(減少)／增加		(1,040)	39,740
預提費用及其他應付款(減少)／增加		(18,756)	46,369
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		-	20,628
購買按公平值計入損益之金融資產		-	(20,124)
用於經營業務之現金			
已收利息		9,104	2,810
已付利息		(891)	(1)
已付香港利得稅		(41,145)	(14,989)
用於經營活動之現金淨額			
		(137,301)	(191,427)

綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營及已終止業務之投資活動現金流量			
已收股息		859	476
已付訂金		-	(1,942)
原到期日超過三個月之短期存款減少／(增加)		21,008	(125,112)
受限制銀行存款(增加)／減少		(36,885)	6,132
購買物業、廠房及設備		(81,130)	(36,944)
購買可供出售金融資產		(26,721)	(32,981)
出售附屬公司之現金流入淨額	35(b)	-	15
出售物業、廠房及設備之所得款項		-	2
向聯營公司墊款		(6,645)	(18,547)
一間共同控制實體還款		693	-
用於投資活動之現金淨額		(128,821)	(208,901)
持續經營及已終止業務之融資活動現金流量			
發行股份所得款項		-	584,171
借貸所得款項		159,517	215,983
借貸還款		(769)	-
已付融資租賃負債之股本部分		(467)	(143)
已付股息	13(b)	(9,983)	-
來自融資活動之現金淨額		148,298	800,011
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(117,824)	399,683
年初之現金及現金等價物		631,136	231,453
年終之現金及現金等價物		513,312	631,136
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	27	225,574	279,359
短期存款		287,738	351,777
		513,312	631,136

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 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
於二零一零年七月一日	29,285	716,054	-	-	84,224	168,813	998,376
發行股份(附註32)	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13(a))	-	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日及 二零一一年七月一日	34,785	1,284,742	9,983	8,719	41,857	336,716	1,716,802
已付二零一一年末期股息(附註13(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 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13(a))	-	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一二年六月三十日	34,785	1,274,759	9,983	8,094	5,892	361,560	1,695,073

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

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。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。宇達詳情及其相關視作出售載於附註20及35(a)。

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。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(「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。

載於第35至110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。

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 ²
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 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	共同安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ²
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 ³

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。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號 – 金融工具(續)

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。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

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。

本公司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. 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按公平值計量外，綜合財務報表已按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策詳述。

務請注意，編製財務報表時須採用會計估計及假設。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範疇，或假設及估計對財務報表關係重大之範疇於附註4披露。



3. 主要會計政策概要(續)

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、交易結餘及未變現收益及虧損均予以對銷。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進行減值測試。附屬公司財務報表所呈報之金額已於需要時作出調整，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。

於綜合財務報表中，收購附屬公司(受共同控制者除外)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按其公平值計入綜合財務狀況報表，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，惟附屬公司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。

3.4 聯營公司

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

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，並作為投資一部分進行減值評估。收購成本按本集團給予之資產、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，加上投資直接應佔之任何成本計算。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逾收購成本之金額，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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

根據權益法，本集團於聯營公司之權益按成本列賬，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會計法入賬時撥回，相關資產亦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，則於本集團在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逾其於聯營公司之權益，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，本集團會決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。

3.5 合營企業

合營企業乃一項合約安排，據此，本集團及其他各方進行受共同控制之經濟活動，參與各方概無對經濟活動具有單方面控制權。

於綜合財務報表內，於共同控制實體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共同控制實體已確認可識別資產、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。收購成本按本集團給予之資產、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，加上投資直接應佔之任何成本計算。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逾收購成本之金額，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共同控制實體損益。



3. 主要會計政策概要(續)

3.5 合營企業(續)

根據權益法，其首先按成本確認，其後賬面值按本集團應佔共同控制實體資產淨值於收購後之變動作出調整，惟超逾本集團於共同控制實體權益之虧損未獲確認除外，除非本集團有責任彌補該等虧損。

本集團與其共同控制實體進行交易所產生之未變現溢利及虧損以本集團於共同控制實體之權益為限予以對銷，惟倘未變現虧損提供所轉讓資產出現減值之憑證，於該情況下其會即時於損益確認。

3.6 商譽

下文載列有關收購一間附屬公司所產生商譽之會計政策。收購於聯營公司及共同控制實體之投資所產生商譽會計法分別載於附註3.4及3.5。

業務合併所產生之商譽按超出已轉讓代價之公平值、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)公平值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釐定出售盈虧之金額。



3. 主要會計政策概要(續)

3.7 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適用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當日之外匯率換算。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。

按公平值列賬且以外幣列值之非貨幣項目按釐定公平值當日適用之匯率重新換算，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報告期間之平均匯率換算為港幣。自此步驟產生之任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內之換算儲備累積。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類至損益，作為出售收益或虧損之一部分。

3.8 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。

折舊按下列年率以直線法，於其估計可使用年期撇銷其成本減其估計剩餘價值計算：

租賃物業	按租期
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，並在適當時予以調整。

廢棄或出售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。

其後成本僅於與項目相關之日後經濟利益有可能流入本集團，且項目成本能可靠計算時，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. 主要會計政策概要(續)

3.9 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備以及於附屬公司、聯營公司及一間共同控制實體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，估計日後現金流量採用反映市場當時對貨幣時間價值及該資產特定風險評估之除稅前貼現率貼現至現值。

就評估減值而言，倘資產基本上不能獨立於其他資產之現金流入產生現金流入，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)。

自業務合併產生之商譽減值虧損，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，倘用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變化，且僅於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)之賬面值時，撥回減值虧損。



3. 主要會計政策概要(續)

3.10 經營租賃

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。有關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) 根據融資租賃收購之資產

倘本集團根據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(扣除融資費用),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。相應之融資租賃負債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賃費用

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賃。倘若本集團根據經營租賃持有資產使用權,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之組成部分。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賃出租資產

根據經營租賃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賃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。

來自經營租賃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。



3. 主要會計政策概要(續)

3.11 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。

3.12 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。可變現淨值指估計售價減估計完成成本及適用銷售開支。

3.13 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收款、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分類，並在可行及適當情況下於每個報告日期重新評估有關分類。

所有金融資產會且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定付款之非衍生金融資產。有關資產其後採用實際利率法按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，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐之買賣模式。

3. 主要會計政策概要(續)

3.13 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收益或虧損將另行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內部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。公平值之收益或虧損不包括該等金融資產所賺取之任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.19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收益或虧損(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收益及虧損，直至金融資產終止確認為止，屆時，累計收益或虧損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而產生之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及與該等並無報價股本工具掛鈎且必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具而言，於首次確認後之各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。



3. 主要會計政策概要(續)

3.13 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不利變動。

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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.13 金融資產(續)

金融資產減值(續)

(ii) 可供出售金融資產(續)

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。

(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。

3.14 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及代表發展商就租金收入及租賃按金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及向發展商退款。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並構成本集團現金管理一部分之短期投資。



3. 主要會計政策概要(續)

3.15 金融負債

本集團之金融負債包括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。

(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資本部分計量(見附註3.10(i))。

3.16 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本集團可全面控制之事件，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。

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 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。

3.18 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。

3.19 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；

利息收入以實際利息法按時間比例確認；

根據經營租賃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。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額之組成部分；

裝修服務收入及租賃管理服務收入於提供有關服務時確認；及

股息收入於確立收取股息之權利時確認。



3. 主要會計政策概要(續)

3.20 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。該等金額乃根據年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及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、聯營公司及共同控制實體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。

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。



3. 主要會計政策概要(續)

3.20 所得稅(續)

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。

即期稅項資產及即期稅項負債會且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。

本集團會且只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債，

- (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及資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

3.21 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。



3. 主要會計政策概要(續)

3.22 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權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估，且不計及非市場歸屬條件之影響。

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之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。如有任何跡象顯示預期歸屬之股本工具數目與先前估計者有所出入，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. 主要會計政策概要(續)

3.23 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： 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之裝修服務收入、按公平值計入損益之金融資產公平值變動淨額、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、股息收入、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。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。

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. 主要會計政策概要(續)

3.24 有關連人士

(a) 倘該人士屬以下身份，則該人士或其近親與本集團有關連：

- (i) 對本集團擁有控制或共同控制；
- (ii) 對本集團行使重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本公司母公司之主要管理人員成員。

(b) 倘以下任何條件適用，則該實體與本集團有關連：

- (i) 該實體及本集團為同一集團之成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體之聯營公司或合營企業(或為一集團成員之聯營公司或合營企業，而其他實體亦為成員)。
- (iii) 兩實體均為同一第三方之合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體之合營企業，而另一實體為第三方實體之聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體僱員福利而設之離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)點列明之人士控制或共同控制。
- (vii) 於第(a)(i)點列明之人士對該實體行使重大影響力或為該實體(或該實體母公司)之主要管理人員成員。

該名人士之近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該名人士或受其影響之家族成員，其中包括：

- (i) 該名人士之子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶之子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶之受撫養人。

3. 主要會計政策概要(續)

3.25 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，擔保之公平值初步於應付賬款及其他應付款確認為遞延收入。就發出擔保時已收或應收代價而言，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，列作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。

3.26 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。

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 估計商譽減值

本集團按附註3.9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。

4.2 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. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.3 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。

4.4 可供出售金融資產減值

倘有客觀證據，則就可供出售金融資產確定減值虧損。本公司董事於各報告期末審閱可供出售金融資產以評估是否出現減值。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時，本集團入賬可供出售股本投資減值開支。於釐定何為重大或長期下跌時須作出判斷。於作出該判斷時，董事評估(除其他因素外)過往股價走勢及持續時間以及投資公平值低於成本之程度。

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。本集團估計額外稅項是否將到期，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

截至二零一二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3.23。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 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
可報告分部收入：						
來自外界客戶	153,807	485,304	-	-	153,807	485,304
可報告分部溢利	28,982	213,987	306	732	29,288	214,719
銀行利息收入	234	24	-	-	234	24
折舊	6,264	2,665	-	-	6,264	2,665
撇減持作買賣物業至 可變現淨值	6,637	-	-	-	6,637	-
可報告分部資產	1,101,744	949,406	496,660	448,004	1,598,404	1,397,410
年內非流動分部資產添置	82,475	37,525	-	-	82,475	37,525
可報告分部負債	286,778	241,130	234,510	216,527	521,288	457,657

財務報表附註

截至二零一二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：

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

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

5. 分部資料(續)

來自主要客戶之收入如下：

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

上述所有收入均源於物業併購及經紀業務。

6. 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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
佣金收入	152,653	357,040
租賃管理服務收入	1,154	-
物業銷售	-	128,264
	153,807	485,304

7. 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
利息收入	10,184	2,810
股息收入	1,299	476
租金收入	1,929	1,854
裝修服務收入	396	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(附註35(a))	6	-
匯兌收益淨額	1,208	1,824
雜項收入	1,076	358
	16,098	8,073

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

8. 除所得稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
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(附註16(a))	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	—

9. 融資成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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(附註24)*	(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)。

財務報表附註

截至二零一二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%(二零一一年：16.5%)計提香港利得稅撥備。

(a) 綜合收益表內之即期所得稅(全部於香港產生)如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
本年度稅項開支	6,427	35,142
過往年度超額撥備	(796)	-
所得稅開支總額	5,631	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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除所得稅前溢利	29,850	203,045
按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)計算之稅項	4,925	33,503
不可扣減開支之稅務影響	3,967	4,237
毋須課稅收入之稅務影響	(2,096)	(886)
未確認暫時差額之稅務影響	(351)	112
未確認未運用稅項虧損之稅務影響	4	-
於本年度運用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	(22)	(1,824)
過往年度超額撥備	(796)	-
所得稅開支	5,631	35,142

(b) 本集團遞延稅項詳情載於附註34。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

11. 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。

計入綜合收益表及現金流量表之已終止業務業績及現金流量分析如下：

	已終止業務	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收入	-	-
行政開支	-	(10)
除所得稅前虧損	-	(10)
所得稅開支	-	-
	-	(10)
出售附屬公司之收益(附註35(b))	-	3
已終止業務之年內虧損	-	(7)
經營業務所用現金淨額及現金流出淨額	-	(5)

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24,219,000元(二零一一年：港幣167,903,000元)中，溢利港幣560,000元(二零一一年：虧損港幣11,863,000元)已於本公司財務報表處理。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

13. 股息

(a) 本年度股息：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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)	9,983	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 港幣千元	二零一一年 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	-

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

14. 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。

15. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
持續經營業務		
薪金、津貼及實物利益	71,436	166,231
以股權結算之股份支付款項	—	8,719
退休金成本一定額供款計劃	1,819	1,797
	73,255	176,747

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

16. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金

(a) 董事酬金

已付／應付董事酬金如下：

	附註	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 成本— 定額供款計劃 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一二年六月三十日止年度						
執行董事						
李永賢先生		828	-	-	12	840
顏文皓先生	(i)	467	-	-	7	474
龐維新先生	(ii)	-	-	-	-	-
非執行董事						
賴顯榮先生	(i)	-	-	-	-	-
李智聰先生	(ii)	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
顧福身先生		100	-	-	-	100
賴顯榮先生	(ii)	100	-	-	-	100
龍洪焯先生		100	-	-	-	100
楊穎欣女士	(i)	-	-	-	-	-
		1,595	-	-	19	1,614
截至二零一一年六月三十日止年度						
執行董事						
李永賢先生		735	-	624	12	1,371
龐維新先生	(ii)	-	-	2,798	-	2,798
非執行董事						
李智聰先生	(ii)	-	-	625	-	625
獨立非執行董事						
顧福身先生		50	-	624	-	674
賴顯榮先生	(ii)	50	-	625	-	675
龍洪焯先生		50	-	625	-	675
		885	-	5,921	12	6,818

附註：

(i) 於二零一一年十二月十二日獲委任

(ii) 於二零一一年十二月十二日辭任

於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零一一年：無)。

16. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪僱員

截至二零一二年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括零名(二零一一年：零名)董事，彼等之酬金已於上文呈列之分析中反映。截至二零一二年及二零一一年六月三十日止年度已付／應付五名(二零一一年：五名)僱員之酬金如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	23,640	50,602
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	50	48
	23,690	53,448

彼等之酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	-
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	2	-
港幣4,500,001元至港幣5,000,000元	-	1
港幣5,000,001元至港幣5,500,000元	-	1
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	1	-
港幣7,500,001元至港幣8,000,000元	-	1
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	1	-
港幣12,000,001元至港幣12,500,000元	-	1
港幣23,000,001元至港幣23,500,000元	-	1

截至二零一二年及二零一一年六月三十日止年度，本集團並無向本公司任何董事或五名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(二零一一年：無)。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

17. 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	租賃 物業 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
於二零一零年七月一日					
成本	24,487	3,848	–	2,318	30,653
累計折舊	(391)	(1,557)	–	(555)	(2,503)
賬面淨值	24,096	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	24,096	2,291	–	1,763	28,150
添置	34,062	1,283	658	1,543	37,546
出售	–	(4)	–	–	(4)
出售附屬公司	–	(12)	–	–	(12)
折舊	(671)	(1,183)	(88)	(997)	(2,939)
年終賬面淨值	57,487	2,375	570	2,309	62,741
於二零一一年六月三十日及 二零一一年七月一日					
成本	58,549	5,075	658	3,861	68,143
累計折舊	(1,062)	(2,700)	(88)	(1,552)	(5,402)
賬面淨值	57,487	2,375	570	2,309	62,741
截至二零一二年 六月三十日止年度					
年初賬面淨值	57,487	2,375	570	2,309	62,741
添置	71,267	4,344	3,060	3,880	82,551
折舊	(3,000)	(1,885)	(234)	(1,826)	(6,945)
年終賬面淨值	125,754	4,834	3,396	4,363	138,347
於二零一二年六月三十日					
成本	129,816	9,419	3,718	7,741	150,694
累計折舊	(4,062)	(4,585)	(322)	(3,378)	(12,347)
賬面淨值	125,754	4,834	3,396	4,363	138,347

租賃物業以中期租約持有並位於香港。

於二零一二年六月三十日，本集團賬面淨值港幣103,000,000元之租賃物業(二零一一年：無)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣47,020,000元(二零一一年：無)之擔保(附註30)。

賬面淨值港幣1,866,000元(二零一一年：港幣912,000元)之傢俬、裝置及設備以融資租賃持有(附註31)。



財務報表附註

截至二零一二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
於二零一零年七月一日			
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及二零一一年七月一日			
成本	687	157	844
累計折舊	(363)	(71)	(434)
賬面淨值	324	86	410
截至二零一二年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	324	86	410
折舊	(229)	(57)	(286)
年終賬面淨值	95	29	124
於二零一二年六月三十日			
成本	687	157	844
累計折舊	(592)	(128)	(720)
賬面淨值	95	29	124

18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非即期 非上市投資，按成本	–	–
即期 應收附屬公司款項	876,883	736,687
應付附屬公司款項	165,403	139,071

應收款項為無抵押、免息及須應要求償還。

財務報表附註

截至二零一二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)

本公司董事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。於二零一二年六月三十日，主要附屬公司之詳情如下：

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			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(「田生地產」)	香港	普通股港幣1元	–	100	物業代理及地盤合併
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
Maison Investment Development Ltd.	英屬處女群島	普通股1美元	–	100	持有物業
Merchant Haven Limited*	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
中飛有限公司*	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
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

財務報表附註

截至二零一二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)

附屬公司名稱	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
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二零一二年六月三十日止年度註冊成立。

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項－本集團

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項－本集團(續)

於二零一二年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及實繳 股份詳情	註冊成立及 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(附註a)	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(附註a)	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(附註a)	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(附註a)	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
Corporate Icon Limited(附註b)	5股每股面值 1美元之普通股	英屬處女群島	註冊成立	20%	持有物業

附註：

(a) 此等聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

(b) 此聯營公司於本年度註冊成立，並採納六月三十日為其財政年度年結日。

摘錄自聯營公司截至二零一二年六月三十日止年度之財務報表之財務資料總金額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產	478,271	425,426
負債	490,750	436,234
收入	1,670	443
虧損	1,671	10,811



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項－本集團(續)

本集團已終止確認其應佔若干聯營公司虧損，原因為應佔該等聯營公司虧損超過本集團於該等聯營公司之權益。未確認應佔該等聯營公司之年內及累計金額(摘錄自該等聯營公司之財務報表)如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
未確認應佔聯營公司之年內虧損	495	3,243
累計未確認應佔聯營公司虧損	3,738	3,243

20. 於一間共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體款項－本集團

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非即期		
分佔資產淨值	-	-
即期		
應收一間共同控制實體款項	4,620	-

於二零一二年六月三十日，應收一間共同控制實體款項為無抵押、免息及須應要求償還。

宇達原屬本公司之全資附屬公司，並擁有每股面值1美元之已發行及實繳資本。於二零一一年九月十六日，本集團與合營夥伴訂立股東協議，據此，合營夥伴按面值認購宇達9股每股面值1美元之股份。因此，本集團於宇達之權益由100%攤薄至10%。視作出售宇達之收益港幣6,000元已於截至二零一二年六月三十日止年度之綜合收益表確認，有關詳情載於附註35(a)。自此，宇達被分類為共同控制實體，原因為根據股東協議，有關宇達業務之策略財務及經營決策須取得本集團及合營夥伴一致同意。

於二零一二年六月三十日，共同控制實體之詳情如下：

共同控制實體名稱	已發行及 實繳股份詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	本集團所持 權益百分比	主要業務
宇達	10股每股面值 1美元之普通股	英屬處女群島	註冊成立	10%*	持有物業

* 根據股東協議，本集團分佔宇達宣派之50%股息。

20. 於一間共同控制實體之權益及應收一間共同控制實體款項－本集團(續)

宇達財務報表之財務資料總金額如下－本集團實際權益：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產	4,371	-
負債	4,609	-
收入	-	-
虧損	238	-

由於分佔宇達之虧損已超過本集團於宇達之權益，故本集團年內已終止確認其分佔宇達之虧損港幣238,000元。

21. 商譽－本集團

商譽源於二零零七年收購田生地產(「收購」)。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(「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」)。



21. 商譽－本集團(續)

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
所收購資產淨值之公平值	(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」)之盈利。新附屬公司為根據本集團內部重組，就專為接管先由田生地產負責之部分經營業務而成立。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個月期間之實際盈利已達致經修訂保證盈利。

從事物業併購及經紀業務之現金產生單位可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，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。截至二零一二年六月三十日止年度，五年期(二零一一年：五年期)後之現金流量按2%平均增長率(二零一一年：2%)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貼現率為9%(二零一一年：12%)。

經計及已刊發之市場預測及研究後，管理層之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。所用貼現率屬稅前性質，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。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

22. 可供出售金融資產－本集團及本公司

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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
	93,797	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	93,797	106,918

賬面值分別為港幣37,737,000元(二零一一年：港幣76,700,000元)、港幣24,545,000元(二零一一年：無)及港幣21,699,000元(二零一一年：港幣22,417,000元)之上市股本證券、上市債項投資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9,816,000元(二零一一年：港幣7,801,000元)之非上市投資基金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。

於二零一二年六月三十日，可供出售金融資產按公平值大幅下跌至低於成本並顯示於投資成本可能無法收回之基準分別釐定減值。年內，該等投資之減值虧損港幣3,877,000元(二零一一年：無)根據附註3.13所載政策於損益確認。於二零一二年六月三十日，個別已減值可供出售股本證券之公平值為港幣3,759,000元(二零一一年：無)。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度



23. 持作買賣物業－本集團

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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
	262,623	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(附註30)。

24. 發展中物業－本集團

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
按成本：		
於年初	381,150	14,334
添置	41,288	364,058
資本化利息(附註9)	4,450	2,758
於年終	426,888	381,150

所有發展中物業乃以中期租約持有並位於香港。

於二零一二年六月三十日，本集團發展中物業之賬面值港幣426,888,000元(二零一一年：港幣381,150,000元)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣234,000,000元(二零一一年：港幣215,983,000元)之擔保(附註30)。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

25. 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(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 港幣千元	二零一一年 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
	24,860	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 港幣千元	二零一一年 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
	24,860	163,126

於二零一二年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之金額(二零一一年：無)。

尚未逾期或減值之應收款為應收最近並無欠賬記錄且信譽良好之客戶款項。

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之多名獨立客戶有關。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。

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。



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

26. 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。

27. 現金及現金等價物－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
現金及銀行結餘	225,574	279,359	166,380	185,922
短期存款	391,842	476,889	351,159	476,289
於財務狀況報表所示之現金及現金等價物	617,416	756,248	517,539	662,211
原到期日超過三個月之短期存款	(104,104)	(125,112)	(104,104)	(125,112)
於現金流量表呈列之現金及現金等價物	513,312	631,136	413,435	537,099

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一一年：0.1厘)賺取利息。短期存款按年息0.01厘至3.55厘(二零一一年：0.95厘至1.4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港幣104,298,000元(二零一一年：港幣125,112,000元)，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。

28. 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(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。

財務報表附註

截至二零一二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 港幣千元	二零一一年 港幣千元
31至90天	-	39,740

本公司董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 借貸－本集團

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
流動		
銀行貸款，有抵押		
— 於一年內到期償還部分	4,709	-
— 於一年後到期償還並載有按要求償還條文部分	136,022	-
	140,731	-
非流動		
銀行貸款，有抵押	234,000	215,983
	374,731	215,983



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度



30. 借貸－本集團(續)

於報告日期，本集團根據銀行貸款協議所載既定還款日期及不計及任何按要求償還條文影響之銀行貸款如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內或按要求	4,709	—
第二年	5,226	—
第三至第五年(包括首尾兩年)	289,954	215,983
超過五年	74,842	—
	374,731	215,983

於二零一二年六月三十日，計息借貸以本公司主要股東區永華先生作出之擔保(僅就銀行借貸港幣47,020,000元(二零一一年：無))，並以賬面淨值分別為港幣103,000,000元、港幣190,000,000元及港幣426,888,000元(二零一一年：無、無及港幣381,150,000元)之物業、廠房及設備(附註17(a))、持作買賣物業(附註23)及發展中物業(附註24)項下若干物業作抵押。

本集團借貸之實際年利率介乎1.95厘至2.80厘(二零一一年：1.89厘至1.95厘)。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

31. 融資租賃負債－本集團

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	467	203
於第二至第五年到期	1,399	709
	1,866	912
融資租賃之未來融資收費	-	-
融資租賃負債現值	1,866	912

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
最低租金現值：		
流動負債項下於一年內到期	467	203
非流動負債項下於第二至第五年到期	1,399	709
	1,866	912

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。

融資租賃負債賬面值以港幣列值，與公平值相若。



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

32. 股本

	二零一二年		二零一一年	
	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	10,000,000	100,000	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	3,478,500	34,785	2,928,500	29,285
發行股份	-	-	550,000	5,500
於年終	3,478,500	34,785	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。

財務報表附註

截至二零一二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41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	保留溢利/ (累計虧損) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一零年七月一日	716,054	-	-	84,224	6,117	806,395
發行股份(附註32)	599,500	-	-	-	-	599,500
股份發行開支	(20,829)	-	-	-	-	(20,829)
以股權結算之股份支付款項	-	-	8,719	-	-	8,719
與擁有人之交易	578,671	-	8,719	-	-	587,390
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淨額	-	-	-	(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(a))	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日及二零一一年七月一日	1,284,742	9,983	8,719	41,857	(5,746)	1,339,555
已付二零一一年末期股息(附註13(b))	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
購股權失效	-	-	(625)	-	625	-
與擁有人之交易	-	(9,983)	(625)	-	625	(9,983)
年內溢利	-	-	-	-	560	560
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出現重大下調時自權益重新分類至損益	-	-	-	3,877	-	3,877
年內全面收入總額	-	-	-	(35,965)	560	(35,405)
擬派二零一二年末期股息(附註13(a))	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一二年六月三十日	1,274,759	9,983	8,094	5,892	(4,561)	1,294,167

股份溢價賬來自按溢價發行之股份。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，股息可從股份溢價宣派及派付。



財務報表附註

截至二零一二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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	618	636
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	574	141

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3,744,000元(二零一一年：港幣3,855,000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. 視作出售／出售附屬公司

(a) 誠如附註1及20所述，於二零一一年九月十六日，本集團按面值向合營公司夥伴發行9股每股面值1美元之宇達股份。因此，本集團於宇達之權益自100%攤薄至10%。於視作出售日期，宇達之資產淨值如下：

	港幣千元
於視作出售日期之資產及負債分析：	
持作買賣之物業	46,063
應付賬款	(38,700)
其他應付款	(2,056)
應付一名股東之款項	(5,313)
已出售負債淨值	(6)
視作出售宇達之收益：	
於宇達(作為共同控制實體)權益中保留之權益公平值	-
已出售負債淨值	6
視作出售收益	6

視作出售宇達並無產生任何現金流量。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

35. 視作出售／出售附屬公司(續)

- (b) 誠如附註1及11所述，本集團已於截至二零一一年六月三十日止年度出售從事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
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

36. 股份付款

本公司於二零一一年十一月一日舉行之股東週年大會(「二零一一年股東週年大會」)上採納一項新購股權計劃(「二零一一年購股權計劃」)。

本公司於二零零二年五月二日採納之購股權計劃(「二零零二年購股權計劃」)於緊隨二零一一年股東週年大會結束後終止。然而，根據二零零二年購股權計劃授出之尚未行使購股權將繼續根據發行條款行使。

購股權計劃之主要條款載列如下：

二零零二年購股權計劃

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該等人士繼續協助本集團長遠成就及發展，本公司設立二零零二年購股權計劃，讓彼等可獲得本公司所有權權益。

二零零二年購股權計劃之合資格參與人士包括本集團任何僱員、顧問、諮詢人、供應商或客戶，當中包括本公司及其附屬公司任何董事。二零零二年購股權計劃已終止，且其後並無授出其他購股權。

36. 股份付款(續)

二零零二年購股權計劃(續)

根據二零零二年購股權計劃獲准授出之未行使購股權之最高數目獲行使時，為相等於本公司於任何時間已發行股份10%之數目。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二零零二年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%。進一步授出超過上述限額之購股權須經股東於股東大會批准後方可作實。

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，在建議授出當日起計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。

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平均收市價；或(iii)建議授出當日本公司股份面值。

二零一一年購股權計劃

二零一一年購股權計劃自二零一一年十一月一日起生效，有效期為十年。二零一一年購股權計劃旨在讓本公司向經選定人士授出購股權，以作為彼等對本公司及其附屬公司所作貢獻之激勵或獎勵。

二零一一年購股權計劃之合資格參與人士包括任何僱員、執行董事、非執行董事(包括任何獨立非執行董事)、本公司或其任何附屬公司之諮詢人、顧問、供應商或客戶。

有關可根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出購股權之股份總數不得超過本公司於二零一一年十一月一日後已發行股份總數之10%，或更新之限額。根據二零一一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取新批准，以重新更新上述10%之限額。

儘管受上文所載之任何事項及下文所述每名參與人士之最大權利所規限，於行使根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃授出但尚未行使之所有尚未行使購股權時可能發行之股份最高數目，不得超過本公司不時之已發行股本之30%。直至授出日期前任何十二個月期間內，根據二零一一年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向各合資格參與者授出及將予授出之所有尚未行使購股權獲行使時，可發行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%。超過此限額進一步授出購股權必須於股東大會上獲得股東批准。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

36. 股份付款(續)

二零一一年購股權計劃(續)

購股權授出建議可自建議授出當日起計21日內以書面方式，透過繳付港幣1元代價後予以接納。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。

購股權行使價由董事會全權酌情釐定並會通知參與人士，惟不得低於下列各項之最高者：(i)建議授出當日聯交所每日報價表所報本公司股份收市價；(ii)緊接建議授出當日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份平均收市價；及(iii)建議授出當日本公司股份面值。

下表顯示於二零一二年六月三十日，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				授出購股權日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一一年 七月一日	年內失效	年內 重新分類	於二零一二年 六月三十日			
董事							
龐維新(附註e)	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(附註f)	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	(1,000,000)	(8,400,000)	4,000,000			
附屬公司董事及主要股東							
區永華	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
本公司顧問及主要股東							
龐維新(附註e)	-	-	8,400,000	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	21,800,000	(1,000,000)	-	20,800,000			



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度



36. 股份付款(續)

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		授出購股權日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)	
	於二零一零年 七月一日	於二零一一年 年內授出 六月三十日				
董事						
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			
附屬公司董事及主要股東						
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

截至二零一二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：

	二零一二年 港幣元	二零一一年 港幣元
於年初	0.72	—
年內失效	1.17	—
年內授出	—	0.72
於年終	0.70	0.72

- (d) 於二零一二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3.10年(二零一一年：4.12年)。
- (e) 龐維新先生於二零一一年十二月十二日辭任本公司執行董事並獲委任為顧問。
- (f) 李智聰先生於二零一一年十二月十二日辭任非執行董事。授予彼之購股權於二零一一年十二月十二日失效。

截至二零一一年六月三十日止年度，已授出購股權之公平值使用柏力克－舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃之特定因素。估值中已使用以下主要假設：

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

* 相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。



財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

36. 股份付款(續)

年內並無於綜合收益表中確認購股權開支(二零一一年：港幣8,719,000元)。

於二零一二年六月三十日，本公司根據購股權計劃尚有20,800,000份(二零一一年：21,800,000份)未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約0.6%(二零一一年：0.6%)。於二零一二年六月三十日，所有該等購股權均可予行使(二零一一年：全部)。

37. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一二年六月三十日，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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	758	3,184
第二至五年	-	646
	758	3,830

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年(二零一一年：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。於二零一二年及二零一一年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

本公司

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	373	1,296
第二至五年	-	373
	373	1,669

本公司根據經營租賃租用一項物業，租約初步為期兩年(二零一一年：一至兩年)。該等租賃不包括或然租金。

財務報表附註

截至二零一二年六月三十日止年度

37. 經營租賃承擔(續)

作為出租人

於二零一二年六月三十日，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

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	6,857	669
第二至五年	1,791	28
	8,648	697

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。該等租賃不包括或然租金。

本公司

於二零一二年及二零一一年六月三十日，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	8,096	2,347	8,096	2,347
	8,096	71,092	8,096	2,347

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728,000,000元(二零一一年：港幣634,000,000元)之擔保，並以該等附屬公司及聯營公司持有之持作買賣物業及發展中物業作抵押。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之可能性不大，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

截至二零一二年六月三十日止年度



40. 重大關連人士交易

40.1 以下為與關連人士進行之交易：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	707	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 主要股東控制之有關連公司印刷費用	263	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	400	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	970	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	1,296	1,183
來自一間共同控制實體之佣金收入	1,290	–
	4,926	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。

40.2 主要管理人員補償

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
短期僱員福利	18,767	35,787

41. 主要非現金交易

年內，本集團根據融資租賃購入為數港幣1,421,000元(二零一一年：港幣602,000元)之物業、廠房及設備。

42. 財務風險管理目標及政策

本集團就其經營、投資及融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、現金及現金等價物、受限制銀行存款、其他應收款、應付賬款及其他應付款。

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工具作對沖用途。本集團並無持有或發行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，年利率高達0.4厘(二零一一年：0.1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。銀行不時頒佈之利率變動對本集團並無重大影響。

於二零一二年六月三十日，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。本集團借貸之利率及償還條款於附註30披露。本集團目前並無利率對沖政策。然而，董事監察利率變動風險並於需要時考慮對沖重大利率匯率風險。

倘估計利率上升或下降5%，而所有其他變數維持不變，年內溢利及保留溢利將減少或增加約港幣37,000元(二零一一年：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. 財務風險管理目標及政策(續)

42.2 外匯風險

貨幣風險指外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，貨幣風險來自本集團之銀行存款及可供出售金融資產分別相等於港幣225,298,000元(二零一一年：港幣125,112,000元)及港幣24,545,000元(二零一一年：無)，主要以人民幣及英鎊計值。除此以外，本集團大部分交易以與交易有關之本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，由於大部分以相關實體之功能貨幣以外貨幣計值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量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

於二零一二年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣及英鎊貶值5%，而所有其他變數維持不變，則年內溢利及保留溢利將增加港幣11,265,000元(二零一一年：港幣6,256,000元)及截至二零一二年六月三十日止年度之權益其他部分將增加港幣1,227,000元(二零一一年：無)。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣及英鎊以同一百分比升值，則將對上述年內溢利、保留溢利及權益之其他部分造成同等金額但相反影響。

港幣兌人民幣及英鎊匯率升值及貶值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、上市債務投資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、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券之報價增加或減少5%，則年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣188,000元(二零一一年：零)及權益之其他部分將增加或減少港幣4,011,000元(二零一一年：港幣5,346,000元)。

42. 財務風險管理目標及政策(續)

42.3 價格風險(續)

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%，則年內溢利及保留溢利將增加或減少港幣160,000元(二零一一年：港幣174,000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。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項問題之潛在風險。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聯營公司及一間共同控制實體款項，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金融機構之上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級之銀行或金融機構訂立，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。

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。

下表詳列於各報告日期金融負債之餘下合約到期日(根據本集團及本公司須付款之最早日期釐定)。特別是，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)之銀行借貸而言，分析顯示根據實體須付款之最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定之現金流出。其他銀行借貸之到期日分析根據計劃還款日期編製。

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	總額 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一二年六月三十日					
其他應付款	108,875	108,875	108,875	-	-
融資租賃負債	1,866	1,866	467	1,399	-
借貸	374,731	390,220	145,411	244,809	-
	485,472	500,961	254,753	246,208	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	144,000	144,000	144,000	-	-
二零一一年六月三十日					
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	-
借貸	215,983	233,854	4,146	229,708	-
	376,889	394,760	164,343	230,417	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	144,000	144,000	144,000	-	-

財務報表附註

截至二零一二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(續)

於報告日期，本公司擁有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	總額 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一二年六月三十日					
其他應付款	100	100	100	-	-
應付附屬公司款項	165,403	165,403	165,403	-	-
	165,503	165,503	165,503	-	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	471,711	471,711	471,711	-	-
二零一一年六月三十日					
其他應付款	90	90	90	-	-
應付附屬公司款項	139,071	139,071	139,071	-	-
	139,161	139,161	139,161	-	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	359,983	359,983	359,983	-	-

下表概述須根據貸款協議所載經協定計劃還款應要求償還之銀行借貸到期日分析。該等款項包括採用合約利率計算之利息付款。因此，該等款項高於上文到期日分析「應要求」時段所披露之款項。經計及本集團之財務狀況，董事認為銀行不可能會行使其酌情權要求立即還款。董事相信該等銀行借貸將根據貸款協議所載計劃還款日期償還。

	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	合約未貼現現金流量		
			一年內或 應要求 港幣千元	兩年至五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一二年六月三十日	140,731	174,675	8,544	74,486	91,645
二零一一年六月三十日	-	-	-	-	-

財務報表附註

截至二零一二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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	24,860	163,126	-	-
其他應收款	6,984	35,151	2,876	3,757
應收附屬公司款項	-	-	876,883	736,687
應收聯營公司款項	68,059	61,414	-	-
應收一間共同控制實體款項	4,620	-	-	-
現金及現金等價物	617,416	756,248	517,539	662,211
受限制銀行存款	95,000	58,115	-	-
可供出售金融資產：	93,797	106,918	93,797	106,918
按公平值計入損益之金融資產：	3,198	3,480	3,198	3,480
	913,934	1,184,452	1,494,293	1,513,053

	本集團		本公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
按攤銷成本計量之金融負債：				
應付賬款	-	39,740	-	-
其他應付款	108,875	120,254	100	90
融資租賃負債	1,866	912	-	-
借貸	374,731	215,983	-	-
應付附屬公司款項	-	-	165,403	139,071
	485,472	376,889	165,503	139,161

42.7 公平值

由於有關財務工具即時或於短期內到期，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. 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

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為準之資產或負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

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。

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
二零一二年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	37,737	—	—	37,737
— 上市債務投資	(b)	24,545	—	—	24,545
— 非上市投資基金	(c)	21,699	—	—	21,699
按公平值計入損益之金融資產					
— 非上市投資基金	(c)	3,198	—	—	3,198
公平值總額及淨額		87,179	—	—	87,179



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)

	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
二零一一年六月三十日					
資產：					
可供出售金融資產					
— 上市股本證券	(a)	76,700	—	—	76,700
— 非上市投資基金	(c)	22,417	—	—	22,417
按公平值計入損益之金融資產					
— 非上市投資基金	(c)	3,480	—	—	3,480
公平值總額及淨額		102,597	—	—	102,597

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) 上市股本證券

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) 上市債務投資

上市債務投資以人民幣計值。公平值參考報告日期買入報價釐定。

(c) 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末即期外匯匯率換算。

財務報表附註

截至二零一二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。債務淨額按借貸總額(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計算。資本總額按權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額計算。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。

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
借貸總額	499,500	400,350
減：現金及現金等價物	(617,416)	(756,248)
債務淨額	(117,916)	(355,898)
資本總額	1,695,073	1,716,802
資產負債比率	不適用	不適用

於二零一二年 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	82,000	100%	住宅	發展規劃中

於二零一二年 六月三十日之 主要持作買賣物業

位置	概約建築面積 (平方呎)	本集團 應佔權益	土地用途	租期
九龍 金巴利道 27、29、31、31A、 31B及31C號 永利大廈 地下4號、23號、23號A和23號B舖 及閣樓23號	3,340	100%	商業	中期租賃

Concept, design and printing: iOne Financial Press Limited. Website: www.iOne.com.hk
設計與製作：卓智財經印刷有限公司 網址：www.iOne.com.hk



田生集團有限公司
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

改變·是為了更好

Unit 1209, 12/F., Silvercord Tower 2, 30 Canton Road, T.S.T., Kowloon, Hong Kong

香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二期十二樓1209室

Tel 電話: (852) 2317 6233 Fax 傳真: (852) 2317 6088

Email 電郵: inquiry@richfieldgroup.hk

www.richfieldgroup.hk