



# 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)

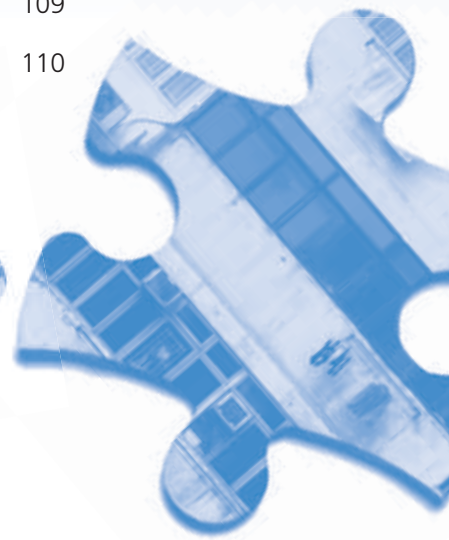
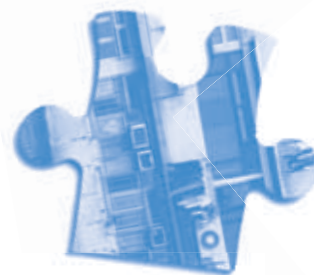
Stock Code 股份代號: 183

Annual Report 2013 年報



# 目錄

公司資料	02
行政總裁函件	03
管理層討論及分析	04
董事及高級管理層	10
企業管治報告	12
董事會報告	21
獨立核數師報告	31
經審核財務報表：	
綜合收益表	33
綜合全面收入報表	34
綜合財務狀況報表	35
財務狀況報表	36
綜合現金流量表	37
綜合權益變動表	39
財務報表附註	40
於二零一三年六月三十日之主要發展中物業	109
於二零一三年六月三十日之主要投資物業	110



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

### 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

### 主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited  
P.O. Box 484  
HSBC House  
68 West Bay Road  
Grand Cayman KY1-1106  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓

### 核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司  
執業會計師

### 股份代號

183



各位股東：

本人欣然代表田生集團有限公司(「本集團」)匯報本集團之二零一三財政年度業務發展的最新資料。

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，本集團今年已邁進第三個年頭。環球經濟增長步伐於本財政年度放緩。歐債危機、發達經濟體系的財務問題，加上撤回環球過剩流動資金，種種困難均需要長時間方能解決。雖然美國經濟持續溫和增長，歐元區的經濟活動卻進一步收縮。香港於今年維持適度的通漲壓力，香港經濟於二零一三年第一季度穩步攀升，與去年相比，實質增長為2.8%。另外，面對低息環境，及住宅單位供求嚴重失衡，本地住宅物業市場恢復上升勢頭。本集團時刻警醒，密切監察及評估本地以至環球經濟的影響，務求作出審慎的商業決定。

此外，政府於二零一二年十月及二零一三年二月推出新一輪需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅的物業價格。儘管舊樓的強制拍賣門檻自二零一零年四月一日起由90%下調至80%，但卻刺激業主及擁有人對舊樓的整體收購價格要求上升。整體樓價已大幅拋離一九九七年的高位，躍升38%。物業收購及重建成本飆升，對發展商的計劃造成影響，亦為物業併購及經紀業務帶來重重挑戰。

於本年度，除了完成4項物業併購項目外，本集團亦有參與三個發展項目。其中兩項位於香港及一項位於倫敦中部。環境瞬息萬變，同時衍生無數挑戰，本集團將繼續多元化擴展其業務及涉足多項發展項目。

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

二零一三年九月二十六日



## 概覽

田生集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展。本集團現正審閱及分析潛在價值，並從事多項物業併購及重建項目。該等項目全部是位於港島及九龍之住宅及商業物業。由於在二零一三年五月，香港終審法院作出裁決，在作出相應行動前，本集團正著手評估該判決對所牽涉本地項目可能帶來的影響。除了香港兩項重建項目外，本集團於二零一二年八月，在英國倫敦中部收購了一項新的重建項目。

## 財務表現

於本年度，本集團之營業額約為港幣100,440,000元，較上個財政年度約港幣153,807,000元下跌約34.7%。營業額顯著下跌，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，本集團之除所得稅前虧損約為港幣190,463,000元，而上個財政年度之除所得稅前溢利約為港幣29,850,000元。由於營業額減少加上商譽減值，本公司擁有人應佔年內虧損約為港幣195,402,000元，而上個財政年度，本公司擁有人應佔年內溢利約為港幣24,219,000元。

## 業務回顧

### 物業併購及經紀業務

香港經濟於二零一三年第一季度溫和增長，與去年相比，實質增長為2.8%，而二零一三年亦維持適度通漲壓力。就外圍環境而言，歐債危機、發達經濟體系的財務問題，加上撤回環球過剩資金，種種困難均需要長時間方能解決，對環球經濟構成下行風險。儘管如此，政府於二零一二年十月及二零一三年二月分階段推出需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅物業價格。該等措施包括於二零一二年十月就住宅物業新增買家印花稅，並修訂額外印花稅；調高住宅與非住宅物業交易的從價印花稅稅率，及於二零一三年二月提前向非住宅物業交易徵收從價印花稅，並收緊按揭貸款條款。然而，年內住宅物業供應有限，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場轉變。收購成本及建築成本顯著上升，對發展商的重建計劃造成影響。整體樓價已大幅拋離一九九七年的高位，躍升38%。年內，一些收購項目受物業市場反覆影響，停滯不前。雖然物業市場於年內起伏不定，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，並於適當時候積極向彼等提供協助。

## 業務回顧(續)

### 物業併購及經紀業務(續)

於本財政年度，物業併購及經紀業務的營業額減少至約港幣100,440,000元，較上個財政年度約港幣153,807,000元下降34.7%。物業併購及經紀業務之經營虧損約為港幣189,375,000元，上個財政年度則錄得約港幣28,982,000元的經營溢利。本年度業績欠佳，主要由於經濟前景不明朗及政府推出需求管理措施所拖累導致已完成之物業收購項目減少及商譽減值。

截至二零一三年六月三十日止年度，本集團完成4項大型併購項目，大部分位於港島及九龍，包括香港仔、西區、黃大仙及長沙灣等。該等項目主要座落於地鐵站沿線地區。年內，該等主要竣工項目之合約總額及總收入分別約為港幣916,000,000元及港幣27,000,000元，而該等主要竣工項目自動工起的總累計合約總額約為港幣1,646,000,000元。於過往年度，該等竣工項目帶來的收入約為港幣35,000,000元，而其他未完成項目帶來的收入約為港幣38,000,000元。

於二零一三年六月三十日，本集團正在檢討、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、西區、筲箕灣、鰂魚涌及香港仔等)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

本集團之物業併購團隊於本年度僱用約80名員工。本集團相信，專業及資深的團隊為物業併購及經紀業務成功及不斷發展之重要關鍵。因此，本集團持續地組織內部培訓課程，以鞏固員工專業技巧，以及為銷售團隊提供最新市場資訊。本集團相信，具備全面知識的員工，為企業持續發展的基礎。

## 企業社會責任

本集團相信，年輕人為社會未來的棟樑，故教育對年輕人十分重要。因此，本集團於年內與一間本地大學設立「Richfield Group Scholarship」，鼓勵學生修讀物業管理學士學位課程中「規劃與發展」課程。該學科涵蓋有關市區規劃之知識，而本集團相信相關知識對社會極為重要。年內，多名獲提名的學生已根據其學術表現，於二零一二年至二零一三年學年獲頒發該獎學金。

此外，於物業併購過程中，本集團經常遇到居住於舊區及危樓之人士，包括老年人、租客及弱勢群體，彼等當中大部份缺乏援助。本集團於二零一一年向本地非政府組織(「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。該慈善基金由保良局獨立管理及運作，旨在伸出援手，幫助資訊貧乏及不瞭解政府及非政府組織提供的援助及措施的有需要人士。

另外，本集團亦贊助不同本地慈善團體，如贊助「香港青年實驗劇團」籌劃的音樂劇，以豐富年輕人的文化體驗、組成員工團隊參加由「綠色力量」舉辦的慈善登山比賽，以推廣環境保護意識；及向「十字路口基金會」捐贈辦公室傢俱，以供分發給有需要人士。

## 業務回顧(續)

### 物業發展業務

鑒於全球景況不明朗，本集團於年內繼續擴展物業發展業務，但在投資新項目方面亦持續抱持審慎策略。受惠於低息環境、政府推出的遏抑物業市場措施及內地消費者的殷切需求，香港的物業價值於報告年度仍然穩步上揚。

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已於二零一一年妥為進行，該協議乃關於就位於香港九龍聯合道18至32號之物業(「聯合道物業」)發展項目成立一間本集團擁有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，而發展工程已於去年展開。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

另外，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(「賈炳達道物業」)之所有物業單位。該項目之地盤面積約9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。

香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出裁決。由於該等項目的重建申請仍需由有關政府部門審核，而董事將需要更多時間探討終審法院的判決，故董事會認為，董事在此階段評估終審法院判決對上述兩項項目帶來的潛在影響，實屬言之尚早。與此同時，本集團將就聯合道物業與其合營企業夥伴合作評估終

審法院判決可能帶來的影響，及估算政府對重建計劃可能徵收之補地價(如有)。至於賈炳達道物業，本集團亦將著手評估終審法院判決可能構成之影響，然後方決定採取相應行動，當中可能包括繼續實行重建計劃或出售於賈炳達道物業的權益。

除了兩項本地物業發展項目外，本集團亦收購了另一個位於倫敦中部的重建項目，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8,300平方呎，前身由4幢維多利亞式排屋組成，該等洋房已轉型成酒店，地面設有零售商舖。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33,000平方呎。本集團拓展業務至倫敦中部之主要原因因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。

本集團將於日後繼續物色可能的最佳發展方案，為股東締造最大利益，以及應對未來種種挑戰。

## 前景

低息環境，加上住宅供求嚴重失衡，香港住宅物業市場於二零一三年首兩個月重拾升勢。另外，入境旅遊持續穩健發展，而入境旅客總人數較去年上升13.5%至1,270萬。整體樓價於二零一二年十二月及二零一三年三月期間攀升5%。

然而，政府於二零一二年十月及二零一三年二月推出不同階段的需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅物業的價格，導致二零一三年首數個月的成交顯著放緩。住宅物業於年內供應仍然有限，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場進一步轉變。雖然政府於二零一零年四月一日將舊樓強制拍賣門檻由90%下調至80%，但亦刺激業主及擁有人對舊樓的整體收購價格要求上升。整體樓價已大幅拋離一九九七年的高位，躍升38%。購買舊樓作重建用途，於近年成為新一類甚具價值的投資。收購價高昂，及政府推出需求管理措施，均對發展商的計劃造成影響，亦為本集團物業併購及經紀業務帶來嚴峻挑戰。雖然物業市場於年內波動不定，但本集團亦無改變其長久以來的核心業務，繼續回應舊樓業主之需求，並於適當時候積極向彼等提供協助。本集團將專注在港鐵沿線的多個黃金地段發展物業併購項目。本集團亦將定期檢討及管理項目組合，以維持盈利並賺取最高利潤。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來可觀及穩健收入，並為股東締造最豐碩回報。

為多元化擴展業務範疇，本集團一直參與物業發展，以擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團一直開拓本地及國際商機。年內，本集團參與兩項香港本地物業發展項目，並於倫敦中部投資一個項目。本集團從該等項目汲取的經驗將能應用於未來物業發展項目。

由於香港市區住宅物業的需求日益殷切，本集團對本地物業併購及物業發展業務仍抱持樂觀態度。本集團將密切監察市況，並致力策略性發展物業併購、經紀業務以及物業發展業務，從而推動本集團業績上升。

本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購業務。除了積極發掘商機外，本集團於多年來亦努力改善城市舊區的環境，以及提高鄰里的生活質素。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,033,740,000元（二零一二年：約港幣1,224,328,000元），當中包括現金及銀行結餘約港幣242,013,000元（二零一二年：約港幣617,416,000元）。

於二零一三年六月三十日，資本負債比率為18.56%（二零一二年：16.99%）。資本負債比率乃按借貸總額及融資租賃負債除以總資產計算。於回顧財政年度，由於年內就發展中物業、投資物業及租賃物業籌措銀行借貸，令資本負債比率與二零一二年六月三十日相比有所上升。





### 流動資金、財務資源及資本結構(續)

年內，本集團以其本身之營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一三年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣370,015,000元(二零一二年：約港幣374,731,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額約為港幣2,220,000元(二零一二年：約港幣1,866,000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

於二零一三年六月三十日，本集團之發展中物業、持作買賣物業及投資物業及租賃物業之賬面值分別約港幣435,901,000元、港幣0元及港幣190,000,000元及

港幣100,618,000元(二零一二年六月三十日：約港幣426,888,000元、港幣190,000,000元、港幣0元及港幣103,000,000元)，並均已就本集團獲授銀行融資作抵押。

### 或然負債

於二零一三年六月三十日，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，及香港九龍永利大廈該等店舖的持作買賣物業取得銀行融資，本公司為此提供擔保港幣728,000,000元(二零一二年：港幣728,000,000元)。

### 租賃及已訂約承擔

本集團根據多份經營租賃，租賃若干物業。該等租賃起初為期兩年(二零一二年：兩年)，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。於二零一三年及二零一二年六月三十日，概無租賃包括或然租金。

於二零一三年六月三十日，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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	3,931	758
第二至五年	1,105	-
	5,036	758

## 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備： 可供出售金融資產	8,844	8,096	8,844	8,096

## 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，而於二零一三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

於二零一三年六月三十日，本集團聘用133名(二零一二年：178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67,992,000元，上一年度則約為港幣73,255,000元。有關酬金乃經參考市場水平以及個別僱員之表現、資歷及經驗而釐定。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。



## 執行董事

李永賢先生(「李先生」)，43歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司法定代表及公司秘書；二零一零年六月一日獲委任為本公司執行董事；二零一一年十一月四日獲委任為本公司行政總裁(「行政總裁」)及於二零一一年十二月十二日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會員及英國特許公認會計師公會資深會員，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工作六年，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」)，36歲，於二零一一年十二月十二日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十年豐富經驗。彼曾參與多個香港及中國項目，其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」)，56歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司獨立非執行董事及於二零一一年十二月十二日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。

## 獨立非執行董事

顧福身先生(「顧先生」)，57歲，於二零零七年三月二十三日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多年經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員。彼現時亦出任另外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。

### 獨立非執行董事(續)

**龍洪焯先生(「龍先生」)**，66歲，於二零零七年三月二十三日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。彼以19歲之齡於一九六六年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。彼於二零一二年二月十七日辭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。

**楊穎欣女士(「楊女士」)**，51歲，於二零一一年十二月十二日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馬諾阿夏威夷大學企業管理學士學位。彼於企業傳訊及財經公關方面累積約二十年經驗。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擔任富迪訊董事總經理。彼目前為嶺南大學校董會成員。楊女士於二零一二年二月十七日辭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。

### 高級管理層

**區永華先生(「區先生」)**，57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，以及物業買賣擁有逾20年經驗，深知香港市區內不同地區的地盤及樓宇價格以及市場需求。





## 企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文(「企業管治守則」)。截至二零一三年六月三十日止年度，本公司遵守所有企業管治守則，惟未有遵守企業管治守則第A.2.1條守則條文以及第A.2.7條守則條文。

企業管治守則第A.2.1條守則條文訂明，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。

企業管治守則第A.2.7條守則條文訂明，主席須最少每年在執行董事避席之情況下，與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行會議。然而，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，故截至二零一三年六月三十日止年度，概無舉行主席與非執行董事間之會議。倘於本集團內或外界覓得兼備合適才能及經驗之人選，本公司將於適當時候就新任命作出所需安排。

## 董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則，其條款不較上市規則附錄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)

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

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。

### 董事會及董事會會議(續)

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

本公司委任三名獨立非執行董事，皆具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任期一年之委聘書，其中顧先生及龍先生之任期自二零一三年三月二十三日起至二零一四年三月二十二日止，而楊女士之任期則自二零一二年十二月十二日起至二零一三年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零一二年十二月十二日起至二零一三年十二月十一日止，為期一年。

執行董事李先生已與本公司訂立服務協議，自二零一三年六月一日起計為期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65,000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。

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。

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



### 董事會及董事會會議(續)

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彼之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
<b>執行董事</b>		
李永賢	1/1	4/4
顏文皓	1/1	4/4
<b>非執行董事</b>		
賴顯榮	1/1	4/4
<b>獨立非執行董事</b>		
顧福身	0/1	4/4
龍洪焯	1/1	4/4
楊穎欣	1/1	4/4

截至二零一三年六月三十日止年度，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，以發展及開拓彼等之知識及技能。

董事已確認彼等已遵守企業管治守則第A.6.5條守則條文內有關董事培訓之規定。

年內，所有董事已出席研討會或閱讀下列課題之材料，以發展及更新知識及技能，並向本公司提供培訓紀錄，藉此參與持續專業發展。

## 董事會及董事會會議(續)

董事	培訓所涵蓋之課題 (附註)
<b>執行董事</b>	
李永賢	(a)、(b)、(d)
顏文皓	(a)、(b)
<b>非執行董事</b>	
賴顯榮	(a)、(b)
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	(a)、(d)
龍洪焯	(a)、(b)、(c)
楊穎欣	(a)、(b)

附註：

- (a) 企業管治
- (b) 監察
- (c) 管理
- (d) 財務／會計

### 董事及高級職員負債

本公司已安排適當保險，承保董事因企業活動可能產生之負債，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。龍先生為薪酬委員會主席。處理事項所需法定人數為二人。





### 薪酬委員會(續)

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

終止僱用或委任應付之任何離職補償)，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

年內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以檢討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)	2/2
顧福身	2/2
楊穎欣	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。楊女士為提名委員會主席。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，同時檢討及監察董事會實施多元化政策(「董事會多元化政策」)。

### 提名委員會(續)

年內，提名委員會曾舉行四次會議，以檢討董事會之結構、規模及組成，評估獨立非執行董事之獨立性以及就續

聘非執行董事及獨立非執行董事向董事會提供建議以及考慮確立董事會多元化政策。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)	4/4
顧福身	4/4
龍洪焯	4/4

### 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695,000元。已付非審核服務費用約港幣28,000元。

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

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

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。



### 審核委員會(續)

年內，審核委員會曾舉行四次會議，以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，以及分別為截至二零一二年九月三十日止三個月、截至二零一二年

十二月三十一日止六個月及截至二零一三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	4/4

本集團年內之未經審核綜合季度及中期業績以及經審核綜合全年業績已由審核委員會審閱。審核委員會認為，該等業績乃按照適用會計準則及規定編製，且已作出充分披露。審核委員會亦已審閱截至二零一三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內企業管治報告之披露。

## 企業管治職能(續)

於截至二零一三年六月三十日止年度，董事會舉行一次會議，以檢討本公司與企業管治守則有關之政策及常規。董事會舉行之相關會議之出席記錄詳情如下：

	出席次數
<b>執行董事</b>	
李永賢	1/1
顏文皓	1/1
<b>非執行董事</b>	
賴顯榮	1/1
<b>獨立非執行董事</b>	
顧福身	1/1
龍洪焯	1/1
楊穎欣	1/1

## 內部監控

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

本公司已制定程序，保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發之財務資料之可靠性。本公司亦制訂有關內幕消息披露之政策。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。



### 投資者關係及股東權益(續)

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之事項。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。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彼之聯絡資料；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彼之個人資料。通知須在不早於指定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前期間遞交本公司。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(指定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守企業管治守則第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

截至二零一三年六月三十日止年度

21 田生集團有限公司  
二零一三年年報

董事謹此提呈本集團截至二零一三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二零一三年六月三十日之經營狀況載於本報告第33至108頁之財務報表。

## 股息

董事會並不建議於截至二零一三年六月三十日止年度派付末期股息(二零一二年：每股普通股港幣0.287仙)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一三年十一月二十日星期三至二零一三年十一月二十五日星期一(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二零一三年十一月十九日星期二下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記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564,000元。

## 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 二零一三年 六月三十日 止年度 港幣千元	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
收入	<b>100,440</b>	153,807	485,304	310,709	118,399
持續經營及已終止業務					
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(190,463)</b>	29,850	203,045	166,305	34,607
所得稅開支	<b>(4,939)</b>	(5,631)	(35,142)	(25,868)	(10,980)
除所得稅後(虧損)/溢利	<b>(195,402)</b>	24,219	167,903	140,437	23,627
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(195,402)</b>	24,219	167,903	140,437	23,627

## 綜合資產與負債

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	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
總資產	<b>2,005,838</b>	2,216,479	2,174,572	1,133,831	803,451
總負債	<b>(513,392)</b>	(521,406)	(457,770)	(135,455)	(15,574)
資產淨值	<b>1,492,446</b>	1,695,073	1,716,802	998,376	787,877

## 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16。

## 股本

年內，本公司之股本變動詳情載於財務報表附註31。

## 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39頁之本集團綜合權益變動表及財務報表附註32。

## 可供分派儲備

本公司可向股東分派之儲備為港幣1,263,792,000元(二零一二年：港幣1,280,181,000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97%(二零一二年：91%)，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69%(二零一二年：51%)。

基於本集團主要業務性質，本集團並無主要供應商。

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)  
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

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

## 董事及高級管理層履歷

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本年報第10至11頁。

## 董事於合約之權益

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

## 董事之服務合約

董事之服務合約及委聘書詳情於第13頁「企業管治報告」闡述。

除上述者外，擬於股東週年大會重選連任之董事概無與本

公司訂有任何本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止之服務合約。

## 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

於二零一三年六月三十日，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%
	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%
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%
楊穎欣	1,000,000	1,000,000 (附註)	0.03%

附註：此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日根據於二零一一年十一月一日採納之購股權計劃授出之購股權所涉及股份。



**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(續)**

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，於二零一三年六月三十日，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**

於二零一三年六月三十日，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	371,576,000	10.68%
	受控制公司之權益	936,794,000	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,308,370,000	37.61%
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)		

## 主要股東於股份之權益(續)

附註：

1. 936,794,000股股份由龐維新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。371,576,000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舊計劃於二零一零年七月九日授予彼之購股權所涉及股份，而11,000,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予彼之購股權所涉及股份。
2. 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。
3. 此等8,400,000股股份即本公司根據新計劃於二零一二年十月二十六日授予區先生之購股權所涉及股份。
4. 此等760,000,000股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。
5. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，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。舊計劃已告終止，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有關數目股份之購股權。

## 購股權計劃(續)

### (c) 根據新計劃可供發行之股份總數

除非已獲得股東批准，否則根據新計劃及本公司任何其他購股權計劃可能授出之購股權可供發行之本公司股份(「股份」)最高數目，不得超過於採納日期已發行股份10%。就此而言，根據新計劃或本公司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)獲行使而己發行及將予發行之股份總數不得超過已發行股份之1%。

### (e) 行使購股權之時間

購股權可按照新計劃之條款，在董事會可能釐定不超過購股權自授出日期起計十年之期間內隨時行使，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，股份認購價將為由董事會釐定並知會參與人士的價格，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。



購股權計劃(續)

(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%，而有關價值超逾港幣5,000,000元，則該次建議授出購股權須在股東大會上獲得股東批准。除任何有意就建議授出購股權投反對票之關連人士外，本公司之所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

於截至二零一三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 二零一三年 六月三十日 之結餘	
				於 二零一二年 七月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		年內註銷
<b>董事</b>									
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)	-
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	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)	-
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	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)	-
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
楊穎欣	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	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)	-
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
<b>小計</b>				<b>4,000,000</b>	<b>6,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4,000,000)</b>	<b>6,000,000</b>
<b>附屬公司董事及 主要股東</b>									
區永華	二零一零年七月九日 (附註3)	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)	-
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	8,400,000	-	-	-	8,400,000
<b>本公司顧問及 主要股東</b>									
龐維新	二零一零年七月九日 (附註3)	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
	二零一二年十月二十六日 (附註2)	0.395	二零一二年十月二十六日至 二零一七年十月二十五日	-	11,000,000	-	-	-	11,000,000
<b>總計</b>				<b>20,800,000</b>	<b>25,400,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12,400,000)</b>	<b>33,800,000</b>

## 購股權計劃(續)

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1.14元。

附註2：股份緊接該等購股權授出日期二零一二年十月二十六日前之收市價為港幣0.395元。

附註3：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3.23及35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。

## 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12至20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 (「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於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，由於租賃協議簽訂日期前 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。

## 關連交易

除上文披露者外，於截至二零一三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。

## 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、二零一二年六月三十日及二零一三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  
二零一三年九月二十六日

# 獨立 核數師報告

31 田生集團有限公司  
二零一三年年報



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

25<sup>th</sup> 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33至108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，當中載有於二零一三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。

## 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 貴集團於二零一三年六月三十日之事務狀況及 貴集團於截至該日止年度之虧損及現金流量，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，二零一三年九月二十六日

# 綜合 收益表

截至二零一三年六月三十日止年度

33 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收入	6	<b>100,440</b>	153,807
銷售成本		<b>(37,840)</b>	(69,534)
<b>毛利</b>		<b>62,600</b>	84,273
其他收入	7	<b>20,883</b>	16,098
銷售及分銷開支		<b>(8,472)</b>	(4,947)
行政開支及其他經營業務開支		<b>(63,419)</b>	(64,683)
已確認與商譽有關之減值虧損	21	<b>(203,000)</b>	–
融資成本	9	<b>(3)</b>	(891)
應佔聯營公司溢利		<b>413</b>	–
應佔一間共同控制實體溢利		<b>535</b>	–
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	8	<b>(190,463)</b>	29,850
所得稅開支	10	<b>(4,939)</b>	(5,631)
<b>本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利</b>	11	<b>(195,402)</b>	24,219
<b>年內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利 基本及攤薄</b>	13	<b>港幣(5.62)仙</b>	港幣0.70仙

# 綜合 全面收入報表

截至二零一三年六月三十日止年度

34 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	<b>(195,402)</b>	24,219
其他全面收入		
可能於其後重新分類至損益之項目：		
可供出售金融資產公平值虧損淨額	<b>(756)</b>	(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
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	<b>9</b>	-
年內其他全面收入，扣除稅項	<b>(747)</b>	(35,965)
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	<b>(196,149)</b>	(11,746)



# 綜合 財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

35 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	16(a)	133,502	138,347
物業投資	17	190,000	–
於聯營公司之權益	19	413	–
應收一間聯營公司款項	19	4,401	–
於一間共同控制實體之權益	20	535	–
應收一間共同控制實體款項	20	4,631	–
商譽	21	271,000	474,000
可供出售金融資產	22	90,676	93,797
		<b>695,158</b>	<b>706,144</b>
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業	23	73,075	262,623
發展中物業	24	745,485	426,888
應收賬款	25	58,673	24,860
預付款項、訂金及其他應收款		10,718	7,671
按公平值計入損益之金融資產	26	607	3,198
應收聯營公司款項	19	68,014	68,059
應收一間共同控制實體款項	20	–	4,620
現金及現金等價物	27	242,013	617,416
受限制銀行存款	28	112,095	95,000
		<b>1,310,680</b>	<b>1,510,335</b>
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		137,428	122,903
借貸	29	136,015	140,731
融資租賃負債	30	384	467
所得稅撥備		3,113	21,906
		<b>276,940</b>	<b>286,007</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,033,740</b>	<b>1,224,328</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,728,898</b>	<b>1,930,472</b>
<b>非流動負債</b>			
借貸	29	234,000	234,000
融資租賃負債	30	1,836	1,399
遞延稅項負債	33	616	–
		<b>236,452</b>	<b>235,399</b>
<b>資產淨值</b>		<b>1,492,446</b>	<b>1,695,073</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	31	34,785	34,785
儲備	32	1,457,661	1,660,288
<b>權益總額</b>		<b>1,492,446</b>	<b>1,695,073</b>

李永賢  
董事

顏文皓  
董事

# 財務 狀況報表

於二零一三年六月三十日

36 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之權益	18	–	–
物業、廠房及設備	16(b)	<b>1,825</b>	124
可供出售金融資產	22	<b>90,676</b>	93,797
		<b>92,501</b>	93,921
<b>流動資產</b>			
預付款項、訂金及其他應收款		<b>1,965</b>	2,914
應收附屬公司款項	18	<b>1,191,578</b>	876,883
按公平值計入損益之金融資產	26	<b>607</b>	3,198
現金及現金等價物	27	<b>203,195</b>	517,539
		<b>1,397,345</b>	1,400,534
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		<b>116</b>	100
應付附屬公司款項	18	<b>182,672</b>	165,403
		<b>182,788</b>	165,503
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,214,557</b>	1,235,031
<b>資產淨值</b>		<b>1,307,058</b>	1,328,952
<b>權益</b>			
股本	31	<b>34,785</b>	34,785
儲備	32	<b>1,272,273</b>	1,294,167
<b>權益總額</b>		<b>1,307,058</b>	1,328,952

李永賢  
董事

顏文皓  
董事

# 綜合 現金流量表

截至二零一三年六月三十日止年度

37 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(190,463)</b>	29,850
就下列事項所作調整：			
利息收入	7	<b>(6,505)</b>	(10,184)
股息收入	7	<b>(1,154)</b>	(1,299)
視作出售一間附屬公司之收益	7	–	(6)
商譽減值	21	<b>203,000</b>	–
折舊	8	<b>8,369</b>	6,945
按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)/虧損淨額	7, 8	<b>(1,009)</b>	282
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
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	8	<b>9</b>	–
應佔聯營公司溢利		<b>(413)</b>	–
應佔一間共同控制實體溢利		<b>(535)</b>	–
出售物業、廠房及設備溢利	7	<b>(3)</b>	–
(撥回撇減)/撇減持作買賣物業至其可變現淨值	8	<b>(452)</b>	6,637
以股權結算之股份支付款項	8	<b>3,505</b>	–
利息開支	9	<b>3</b>	891
營運資金變動前之經營業務溢利		<b>14,352</b>	36,993
持作買賣物業增加		–	(244,886)
發展中物業增加		<b>(318,597)</b>	(45,738)
應收賬款(增加)/減少		<b>(33,813)</b>	138,266
預付款項、訂金及其他應收款(增加)/減少		<b>(3,047)</b>	30,792
應付賬款減少		–	(1,040)
預提費用及其他應付款增加/(減少)		<b>14,525</b>	(18,756)
出售按公平值計入損益之金融資產所得款項		<b>3,600</b>	–
用於經營業務之現金		<b>(322,980)</b>	(104,369)
已收利息		<b>6,505</b>	9,104
已付利息		<b>(3)</b>	(891)
已付所得稅		<b>(23,116)</b>	(41,145)
用於經營活動之現金淨額		<b>(339,594)</b>	(137,301)

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>投資活動現金流量</b>			
已收股息		<b>1,154</b>	859
原到期日超過三個月之短期存款減少		<b>77,813</b>	21,008
受限制銀行存款增加		<b>(17,095)</b>	(36,885)
購買物業、廠房及設備		<b>(2,768)</b>	(81,130)
購買可供出售金融資產		-	(26,721)
出售物業、廠房及設備之所得款項		<b>4</b>	-
出售可供出售金融資產之所得款項		<b>2,365</b>	-
向聯營公司墊款		<b>(4,356)</b>	(6,645)
(向一間共同控制實體墊款)／一間共同控制實體還款		<b>(11)</b>	693
來自／(用於)投資活動之現金淨額		<b>57,106</b>	(128,821)
<b>融資活動現金流量</b>			
借貸所得款項		-	159,517
借貸還款		<b>(4,716)</b>	(769)
已付融資租賃負債之股本部分		<b>(403)</b>	(467)
已付股息	12(b)	<b>(9,983)</b>	(9,983)
(用於)／來自融資活動之現金淨額		<b>(15,102)</b>	148,298
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(297,590)</b>	(117,824)
<b>年初之現金及現金等價物</b>		<b>513,312</b>	631,136
<b>年終之現金及現金等價物</b>		<b>215,722</b>	513,312
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
現金及銀行結餘	27	<b>57,636</b>	225,574
短期存款		<b>158,086</b>	287,738
		<b>215,722</b>	513,312

# 綜合 權益變動表

截至二零一三年六月三十日止年度

39 田生集團有限公司  
二零一三年年報

	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12(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12(a))	-	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一二年六月三十日及 二零一二年七月一日	34,785	1,274,759	9,983	8,094	5,892	361,560	1,695,073
已付二零一二年末期股息(附註12(b))	-	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
以股權結算之股份支付款項(附註35)	-	-	-	3,505	-	-	3,505
購股權註銷	-	-	-	(5,296)	-	5,296	-
與擁有人進行之交易	-	-	(9,983)	(1,791)	-	5,296	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	-	(195,402)	(195,402)
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值虧損淨額	-	-	-	-	(756)	-	(756)
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	-	-	-	-	9	-	9
年內全面收入總額	-	-	-	-	(747)	(195,402)	(196,149)
於二零一三年六月三十日	34,785	1,274,759	-	6,303	5,145	171,454	1,492,446



## 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(「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。本集團業務於年內並無重大變動。

載於第33至108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」)。

截至二零一三年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一三年九月二十六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二零一二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(經修訂)要求實體呈報須將於日後滿足若干條件後可重新分類至損益的其他全面收入項目與不會重新分類至損益的項目獨立呈列。本集團已於此等財務報表中對其他全面收益之呈列作出相應修改。

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。

**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(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>1</sup>
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 <sup>1</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>1</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>1</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>1</sup>
香港會計準則第36號修訂本	非金融資產之可收回金額披露 <sup>2</sup>
香港會計準則第39號修訂本	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>2</sup>
香港會計準則第32號修訂本	呈列—抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、	投資實體 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號及	
香港會計準則第27號(二零一一年)修訂本	
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵稅 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

**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。

## 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限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財務報表之影響。

## 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、可供出售金融資產及投資物業按公平值計量外，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。

### 3.2 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. 主要會計政策概要(續)

#### 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值淨額，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值淨額超過收購成本之金額，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。

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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.4 聯營公司(續)

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值淨額，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值淨額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，則於該情況下會即時於損益確認。

#### 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值淨額計算。

商譽按成本減減值虧損列賬。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，則差額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。

#### 3.7 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之當前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之當前匯率重新換算，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。



### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.7 外幣換算(續)

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。

#### 3.10 投資物業

投資物業為持作賺取租金或作資本升值或作該兩種用途而並非持作在日常業務過程中出售、用作生產或供應貨品或服務或作行政用途之物業。投資物業於初步確認時按成本及其後按公平值計量，而其任何變動會於損益內確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.11 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自損益扣除,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)

#### 3.12 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。

#### 3.13 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。

#### 3.14 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 金融資產(續)

##### (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金融工具組合之一部分，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐之買賣模式。

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3.20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)

#### 3.14 金融資產(續)

##### 金融資產減值

本集團於各報告日期審閱金融資產(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)貼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，而有關減幅可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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.14 金融資產(續)

##### 金融資產減值(續)

##### (ii) 可供出售金融資產

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

分類為可供出售及按公平值列賬之股本工具投資撥回不會在損益確認。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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.15 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。

就現金流量表之呈列而言，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。

#### 3.16 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終止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3.11(i))。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.17 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。

#### 3.18 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。

#### 3.19 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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.20 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；

物業買賣乃於簽訂買賣協議時確認；

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。

#### 3.21 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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### 3.21 所得稅(續)

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(不作貼現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施之稅率。

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

即期稅項資產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. 主要會計政策概要(續)

#### 3.22 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。

#### 3.23 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)

#### 3.24 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：

本集團之物業發展業務根據地理基礎進一步分拆  
成為兩個可報告分部－香港及英國

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及出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益、利息收入、股息收入、租金收入、應佔聯營公司及一間共同控制實體之業績、融資成本、匯兌虧損淨額、以股權結算之股份支付款項、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)

#### 3.25 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)

#### 3.26 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。

### 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。於本年度，已確認之減值虧損為港幣203,000,000元。倘實際增長率低於或除稅前貼現率高於管理層之估計或因項目工程之竣工日期延遲使估計現金流量少於管理層之估計，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款項，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

本集團須繳納香港及英國各類稅項。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。

##### 4.6 投資物業之公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業之公平值乃參考獨立專業估值師以物業估值技術對該等物業所進行之估值釐定。物業估值技術涉及若干假設。該等假設之有利或不利變動或會引致本集團之投資物業公平值變動，而對於損益報告之公平值變動之相應調整及該等物業之賬面值則計入綜合財務狀況報表。

## 5. 分部資料

執行董事已將本集團三項產品及服務系列識別為經營分部，進一步詳情載於附註3.24。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(二零一二年：無)。

	物業併購及經紀業務		物業發展業務－香港		物業發展業務－英國		合計	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可報告分部收入：								
來自外界客戶	100,440	153,807	-	-	-	-	100,440	153,807
可報告分部(虧損)/溢利	(189,375)	28,982	(267)	306	4,045	-	(185,597)	29,288
銀行利息收入	456	234	-	-	39	-	495	234
折舊	7,928	6,264	-	-	-	-	7,928	6,264
(撥回撇減)/撇減持作買賣物業至 可變現淨值	(452)	6,637	-	-	-	-	(452)	6,637
有關商譽之減值虧損	203,000	-	-	-	-	-	203,000	-
可報告分部資產	676,586	1,092,579	446,569	433,146	314,419	-	1,437,574	1,525,725
年內非流動分部資產添置	1,828	82,475	-	-	-	-	1,828	82,475
可報告分部負債	183,970	286,778	234,236	234,510	2,630	-	420,836	521,288

## 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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
可報告分部收入	100,440	153,807
綜合收入	100,440	153,807
可報告分部溢利	(185,597)	29,288
裝修服務收入	24	396
按公平值計入損益之金融資產公平值收益／(虧損)淨額	1,009	(282)
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)
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	(9)	–
利息收入	6,010	9,950
股息收入	1,154	1,299
租金收入	6,050	–
應佔聯營公司溢利	413	–
應佔一間共同控制實體溢利	535	–
融資成本	(1)	–
匯兌虧損淨額	(5,966)	–
以股權結算之股份支付款項	(3,505)	–
未分配公司收入	4	1,208
未分配公司開支	(10,584)	(8,132)
除所得稅前(虧損)／溢利	(190,463)	29,850
可報告分部資產	1,437,574	1,525,725
可供出售金融資產	90,676	93,797
按公平值計入損益之金融資產	607	3,198
公司現金及銀行結餘以及短期存款	205,152	517,973
投資物業	190,000	–
應收聯營公司資產淨值	413	–
應收一間共同控制實體資產淨值	535	–
應收聯營公司款項	72,415	68,059
應收一間共同控制實體款項	4,631	4,620
其他公司資產	3,835	3,107
本集團資產	2,005,838	2,216,479
可報告分部負債	420,836	521,288
借貸	90,135	–
遞延稅項負債	616	–
其他公司負債	1,805	118
本集團負債	513,392	521,406

## 5. 分部資料(續)

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(二零一二年：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零一二年：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
A客戶	<b>72,187</b>	78,775
B客戶	–	36,986
C客戶	<b>15,361</b>	–
	<b>87,548</b>	115,761

上述所有收入均源於物業併購及經紀業務。

## 6. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認之本集團主要業務收入如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
佣金收入	<b>99,283</b>	152,653
租賃管理服務收入	<b>1,157</b>	1,154
	<b>100,440</b>	153,807

## 7. 其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
利息收入	6,505	10,184
股息收入	1,154	1,299
租金收入	11,208	1,929
裝修服務收入	24	396
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	1,009	—
出售物業、廠房及設備收益	3	—
視作出售一間附屬公司之收益(附註34)	—	6
匯兌收益淨額	—	1,208
雜項收入	980	1,076
	<b>20,883</b>	16,098

## 8. 除所得稅前(虧損)/溢利

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利已扣除/(計入)下列各項：		
核數師薪酬		
— 本年度撥備	695	632
— 過往年度撥備不足	8	32
存貨成本確認為支出，包括：		
— (撥回撇減)/撇減持作買賣物業至可變現淨值	(452)	6,637
折舊	8,369	6,945
董事薪酬(附註15(a))	2,865	1,614
以股權結算之股份支付款項(附註35)	3,505	—
匯兌虧損/(收益)淨額	6,048	(1,208)
土地及樓宇經營租賃之最低租金	5,221	3,560
按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)/虧損淨額	(1,009)	282
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
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	9	—

## 9. 融資成本

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	5,997	5,118
— 毋須於五年內悉數償還	2,548	223
總借貸成本	8,545	5,341
減：發展中物業利息資本化(附註24)*	(8,542)	(4,450)
	3	891

\* 借貸成本已按實際年利率介乎1.96%至2.80%(二零一二年：1.95%至2.05%)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借貸)之融資成本。

## 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%(二零一二年：16.5%)計提香港利得稅撥備。海外附屬公司之稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內之所得稅如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
本年度撥備	3,209	6,427
過往年度撥備不足／(超額撥備)	286	(796)
	3,495	5,631
即期稅項－海外		
本年度撥備	828	—
遞延稅項		
源自暫時差額(附註33)	616	—
所得稅開支總額	4,939	5,631



**10. 所得稅開支(續)**

稅項開支與按適用稅率計算之會計(虧損)/溢利對賬如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(190,463)</b>	29,850
除稅前溢利或虧損之名義稅項，按有關國家之溢利/虧損之 適用稅率計算	<b>(31,268)</b>	4,925
應佔一間聯營公司及一間共同控制實體溢利之稅務影響	<b>(156)</b>	–
不可扣減開支之稅務影響	<b>37,761</b>	3,967
毋須課稅收入之稅務影響	<b>(1,789)</b>	(2,096)
未確認暫時差額之稅務影響	<b>176</b>	(351)
未確認未運用稅項虧損之稅務影響	<b>76</b>	4
於本年度運用過往年度未確認稅項虧損之稅務影響	<b>(147)</b>	(22)
過往年度撥備不足/(超額撥備)	<b>286</b>	(796)
所得稅開支	<b>4,939</b>	5,631

**11. 本公司擁有人應佔(虧損)/溢利**

於本公司擁有人應佔綜合虧損港幣195,402,000元(二零一二年：溢利港幣24,219,000元)中，虧損港幣14,669,000元(二零一二年：溢利港幣560,000元)已於本公司財務報表處理。

## 12. 股息

(a) 本年度股息：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本年度並無擬派末期股息(二零一二年：每股港幣0.287仙)	-	9,983

(b) 於本年度獲批准及派付之上年度股息：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上年度末期股息每股港幣0.287仙(二零一二年：每股港幣0.287仙)	9,983	9,983

## 13. 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	二零一三年	二零一二年
本公司擁有人應佔年內(虧損)/溢利(港幣千元)	(195,402)	24,219
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄(虧損)/盈利之普通股加權平均數	3,478,500	3,478,500

截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度並無潛在攤薄普通股，原因為用以計算每股攤薄(虧損)/盈利之尚未行使購股權屬價外。

## 14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	63,006	71,436
以股權結算之股份支付款項	3,505	—
退休金成本—定額供款計劃	1,481	1,819
	67,992	73,255

## 15. 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
截至二零一三年六月三十日 止年度					
<b>執行董事</b>					
李永賢先生	840	—	138	15	993
顏文皓先生 (i)	795	—	138	15	948
<b>非執行董事</b>					
賴顯榮先生 (i)	72	—	138	—	210
<b>獨立非執行董事</b>					
顧福身先生	100	—	138	—	238
龍洪焯先生	100	—	138	—	238
楊穎欣女士 (i)	100	—	138	—	238
	2,007	—	828	30	2,865

## 15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

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					
<b>執行董事</b>					
	828	—	—	12	840
(i)	467	—	—	7	474
(ii)	—	—	—	—	—
<b>非執行董事</b>					
(i)	—	—	—	—	—
(ii)	—	—	—	—	—
<b>獨立非執行董事</b>					
	100	—	—	—	100
(ii)	100	—	—	—	100
	100	—	—	—	100
(i)	—	—	—	—	—
	1,595	—	—	19	1,614

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(二零一二年：無)。

## 15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

## (b) 五名最高薪僱員

截至二零一三年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零一二年：零名)董事，彼等之酬金已於上文呈列之分析中反映。截至二零一三年及二零一二年六月三十日止年度已付／應付三名(二零一二年：五名)僱員之酬金如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	10,898	23,640
以股權結算之股份支付款項	1,518	–
退休金成本－定額供款計劃	45	50
	12,461	23,690

彼等之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
酬金範圍		
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	–
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3,000,001元至港幣3,500,000元	1	–
港幣6,500,001元至港幣7,000,000元	–	1
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	–
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	–	1

截至二零一三年及二零一二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(二零一二年：無)。

已付或應付高級管理層成員之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零一三年	二零一二年
酬金範圍		
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	1	–
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	–	1

## 16. 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及二零一二年七月一日					
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
截至二零一三年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	125,754	4,834	3,396	4,363	138,347
添置	-	984	-	2,960	3,944
出售	-	(420)	-	-	(420)
折舊	(3,054)	(1,389)	(744)	(3,182)	(8,369)
年終賬面淨值	122,700	4,009	2,652	4,141	133,502
於二零一三年六月三十日					
成本	129,816	9,983	3,718	10,701	154,218
累計折舊	(7,116)	(5,974)	(1,066)	(6,560)	(20,716)
賬面淨值	122,700	4,009	2,652	4,141	133,502

租賃物業以中期租約持有並位於香港。

於二零一三年六月三十日，本集團賬面淨值港幣100,618,000元之租賃物業(二零一二年：港幣103,000,000元)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣45,880,000元(二零一二年：港幣47,020,000元)之擔保(附註29)。

賬面淨值港幣2,220,000元(二零一二年：港幣1,866,000元)之傢俬、裝置及設備以融資租賃持有(附註30)。

## 16. 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
於二零一一年七月一日			
成本	157	687	844
累計折舊	(71)	(363)	(434)
賬面淨值	86	324	410
截至二零一二年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	86	324	410
折舊	(57)	(229)	(286)
年終賬面淨值	29	95	124
於二零一二年六月三十日及二零一二年七月一日			
成本	157	687	844
累計折舊	(128)	(592)	(720)
賬面淨值	29	95	124
<b>截至二零一三年六月三十日止年度</b>			
年初賬面淨值	<b>29</b>	<b>95</b>	<b>124</b>
添置	<b>135</b>	<b>1,981</b>	<b>2,116</b>
折舊	<b>(45)</b>	<b>(370)</b>	<b>(415)</b>
年終賬面淨值	<b>119</b>	<b>1,706</b>	<b>1,825</b>
於二零一三年六月三十日			
成本	<b>292</b>	<b>2,668</b>	<b>2,960</b>
累計折舊	<b>(173)</b>	<b>(962)</b>	<b>(1,135)</b>
賬面淨值	<b>119</b>	<b>1,706</b>	<b>1,825</b>



**17. 投資物業－本集團**

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>公平值</b>		
於七月一日	-	-
自持作買賣物業轉撥(附註23)	<b>190,000</b>	-
於六月三十日	<b>190,000</b>	-

投資物業乃以中期租約持有並位於香港。

本集團投資物業於二零一三年六月三十日之公平值由獨立專業估值師按市值基準得出，有關獨立專業估值師持有認可相關專業資格，並對被估值的投資物業所在地點及所屬類別有近期經驗。估值經參考鄰近相關市場交易，並計及自現有租賃餘下年期所得資本化收入及該物業復歸潛力後採納適合投資方向達致。

於二零一三年六月三十日，本集團所有投資物業(二零一二年：無)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣90,135,000元(二零一二年：無)之擔保(附註29)。

**18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司**

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非即期</b>		
非上市投資，按成本	-	-
<b>即期</b>		
應收附屬公司款項	<b>1,191,578</b>	876,883
應付附屬公司款項	<b>182,672</b>	165,403

應收款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 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。於二零一三年六月三十日，主要附屬公司之詳情如下：

	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值	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(「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	物業投資
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
陸巒有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	–	100	物業發展

## 18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司(續)

	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股面值	本公司應佔 股本百分比		主要業務
			直接	間接	
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
Ace Decade Development Limited*	英國	普通股1英鎊(「英鎊」)	—	100	物業發展

\* 此附屬公司於截至二零一三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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	<b>413</b>	—
<b>非即期</b>		
應收一間聯營公司款項	<b>4,401</b>	—
<b>即期</b>		
應收聯營公司款項	<b>68,014</b>	68,059

於二零一三年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事認為，應收其中一間聯營公司款項港幣4,401,000元預期將於一年後收回。

## 19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項－本集團(續)

於二零一三年六月三十日，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二零一三年六月三十日止年度之財務報表之財務資料總金額如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產	552,861	478,271
負債	563,462	490,750
收入	309	1,670
年內溢利／(虧損)	1,878	(1,671)

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未確認應佔聯營公司之年內虧損	73	495
累計未確認應佔聯營公司虧損	3,801	3,738

## 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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非即期</b>		
分佔資產淨值	535	—
<b>非即期</b>		
應收一間共同控制實體款項	4,631	—
<b>即期</b>		
應收一間共同控制實體款項	—	4,620

於二零一三年六月三十日，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。本公司董事認為，應收款項港幣4,631,000元預期將於一年後收回。

於二零一三年六月三十日，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
宇達有限公司(「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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產	5,147	4,371
負債	4,612	4,609
收入	777	—
年內溢利／(虧損)	773	(238)

截至二零一二年六月三十日止年度，由於分佔宇達之虧損已超過本集團於宇達之權益，故本集團已終止確認其分佔宇達之虧損港幣238,000元。未確認應佔宇達之金額(摘錄自宇達之財務報表)如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
未確認應佔宇達之年內虧損	—	238
累計未確認應佔宇達虧損	—	238

**21. 商譽－本集團**

商譽源於二零零七年收購田生地產。於二零一三年六月三十日之賬面淨值港幣271,000,000元(二零一二年：港幣474,000,000元)來自物業併購及經紀業務。

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。截至二零一三年六月三十日止年度，五年期(二零一二年：五年期)後之現金流量按2%平均增長率(二零一二年：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%(二零一二年：9%)。

管理層之主要假設包括按市場過往表現、經計及已刊發之市場預測及研究後對市場佔有率之預期及其對香港物業市場降溫措施之預期釐定之利潤率。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。

**21. 商譽—本集團(續)**

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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>成本</b>		
於七月一日及六月三十日	<b>474,000</b>	474,000
<b>累計減值虧損</b>		
於七月一日	-	-
本年度已確認減值虧損	<b>203,000</b>	-
於六月三十日	<b>203,000</b>	-
<b>賬面淨值</b>	<b>271,000</b>	474,000

鑒於(i)年內香港物業市場持續反覆，住宅物業需求不穩定及成交淡薄；(ii)香港特別行政區政府(「香港政府」)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；及(iii)香港政府增加賣地以盡量擴大單位供應，收購成本升至新高，影響發展商之發展計劃。因此，年內，部分物業併購項目受影響及延期。由於該等情況(董事已計及使用價值之計算方法及預測)，董事認為年內之商譽減值為港幣203,000,000元(二零一二年：無)。





## 22. 可供出售金融資產－本集團及本公司

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
上市股本證券－香港	33,658	37,737
上市債務投資－香港	25,728	24,545
非上市投資基金	31,290	31,515
	<b>90,676</b>	93,797

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年初賬面淨值	93,797	106,918
添置	–	26,721
出售	(2,365)	–
自權益項下重估儲備扣除之公平值變動	(756)	(39,842)
年終賬面淨值	<b>90,676</b>	93,797

賬面值分別為港幣33,658,000元(二零一二年：港幣37,737,000元)、港幣25,728,000元(二零一二年：港幣24,545,000元)及港幣22,325,000元(二零一二年：港幣21,699,000元)之上市股本證券、上市債務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8,965,000元(二零一二年：港幣9,816,000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。

於二零一三年及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，並無就可供出售金融資產確認減值虧損。截至二零一二年六月三十日止年度，該等投資之減值港幣3,877,000元根據附註3.14所載政策於損益確認，而於二零一二年六月三十日，其公平值為港幣3,759,000元。

### 23. 持作買賣物業－本集團

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	23,023	212,571
– 50年以上(長期租約)	50,052	50,052
	<b>73,075</b>	262,623

於二零一三年六月三十日，並無持作買賣物業(二零一二年：港幣190,000,000元)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款(二零一二年：港幣93,711,000元)之擔保(附註29)。

### 24. 發展中物業－本集團

發展中物業之賬面值分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
於香港		
– 10至50年(中期租約)	435,901	426,888
海外		
– 永久業權	309,584	–
	<b>745,485</b>	426,888

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按成本：		
於年初	426,888	381,150
添置	310,055	41,288
資本化利息(附註9)	8,542	4,450
於年終	<b>745,485</b>	426,888

所有發展中物業預期可於一年後收回。

於二零一三年六月三十日，本集團發展中物業之賬面值港幣435,901,000元(二零一二年：港幣426,888,000元)已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣234,000,000元(二零一二年：港幣234,000,000元)之擔保(附註29)。

**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(二零一二年：一個月)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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
90天內	<b>25,108</b>	16,476
91至180天	<b>29,689</b>	133
181至365天	<b>1,246</b>	4,937
365天以上	<b>2,630</b>	3,314
	<b>58,673</b>	24,860

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
並無逾期或減值	<b>25,108</b>	16,476
逾期少於90天	<b>29,689</b>	133
逾期90天以上	<b>3,876</b>	8,251
已逾期但未減值之應收賬款	<b>33,565</b>	8,384
	<b>58,673</b>	24,860

於二零一三年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之金額(二零一二年：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。

**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	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
現金及銀行結餘	<b>57,636</b>	225,574	<b>19,419</b>	166,380
短期存款	<b>184,377</b>	391,842	<b>183,776</b>	351,159
於財務狀況報表所示之現金及 現金等價物	<b>242,013</b>	617,416	<b>203,195</b>	517,539
原到期日超過三個月之短期存款	<b>(26,291)</b>	(104,104)	<b>(26,291)</b>	(104,104)
於現金流量表呈列之現金及現金等價物	<b>215,722</b>	513,312	<b>176,904</b>	413,435

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一二年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.01厘至3.50厘(二零一二年：0.01厘至3.55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112,378,000元(二零一二年：港幣104,298,000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。

鑑於此等銀行存款限制本集團作特定用途，故不構成本集團現金管理一部分。

## 29. 借貸－本集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>流動</b>		
銀行貸款，有抵押		
－於一年內到期償還部分	5,219	4,709
－於一年後到期償還並載有按要求償還條文部分	130,796	136,022
	<b>136,015</b>	140,731
<b>非流動</b>		
銀行貸款，有抵押	234,000	234,000
	<b>370,015</b>	374,731

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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內或按要求	5,219	4,709
第二年	5,870	5,226
第三至第五年(包括首尾兩年)	288,184	289,954
超過五年	70,742	74,842
	<b>370,015</b>	374,731

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45,880,000元(二零一二年：港幣47,020,000元))，並以於二零一三年六月三十日賬面淨值分別為港幣100,618,000元、港幣190,000,000元及港幣435,901,000元(二零一二年：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元之物業、廠房及設備(附註16(a))、持作買賣物業(附註23)及發展中物業(附註24))之物業、廠房及設備(附註16(a))、投資物業(附註17)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1.96厘至2.80厘(二零一二年：1.95厘至2.80厘)。

### 30. 融資租賃負債－本集團

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	384	467
於第二至第五年到期	1,836	1,399
	2,220	1,866
融資租賃之未來融資收費	—	—
融資租賃負債現值	2,220	1,866

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
最低租金現值：		
流動負債項下於一年內到期	384	467
非流動負債項下於第二至第五年到期	1,836	1,399
	2,220	1,866

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16(a))作抵押。

融資租賃負債賬面值以港幣列值，與公平值相若。

## 31. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定： 每股面值港幣0.01元之普通股	<b>10,000,000</b>	<b>100,000</b>	10,000,000	100,000
已發行及繳足： 每股面值港幣0.01元之普通股 於年初及年終	<b>3,478,500</b>	<b>34,785</b>	3,478,500	34,785



**32. 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39頁之綜合權益變動表內。

**本公司**

	股份溢價賬 港幣千元	撥派末期股息 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於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12(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12(a))	(9,983)	9,983	-	-	-	-
<b>於二零一二年六月三十日及 二零一二年七月一日</b>	<b>1,274,759</b>	<b>9,983</b>	<b>8,094</b>	<b>5,892</b>	<b>(4,561)</b>	<b>1,294,167</b>
已付二零一二年末期股息(附註12(b))	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
以股權結算之股份支付款項	-	-	3,505	-	-	3,505
購股權註銷	-	-	(5,296)	-	5,296	-
與擁有人之交易	-	(9,983)	(1,791)	-	5,296	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	(14,669)	(14,669)
其他全面收入：						
可供出售金融資產之公平值虧損淨額	-	-	-	(756)	-	(756)
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	-	-	-	9	-	9
年內全面收入總額	-	-	-	(747)	(14,669)	(15,416)
於二零一三年六月三十日	1,274,759	-	6,303	5,145	(13,934)	1,272,273

**32. 儲備(續)**

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。

**33. 遞延稅項－本集團**

已確認之遞延稅項資產及負債詳情如下：

	加速稅項抵免 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年七月一日、二零一二年六月三十日及 二零一二年七月一日	—	—	—
自損益扣除(附註10)	827	(211)	616
於二零一三年六月三十日	<b>827</b>	<b>(211)</b>	<b>616</b>

就呈列綜合財務狀況報表而言，若干遞延稅項資產及負債已抵銷。以下為用作財務報告之遞延稅項結餘分析：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
遞延稅項資產	<b>(211)</b>	—
遞延稅項負債	<b>827</b>	—
	<b>616</b>	—

**33. 遞延稅項 – 本集團(續)**

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產及負債如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	698	618
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	295	574

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4,231,000元(二零一二年：港幣3,744,000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。

**34. 視作出售附屬公司**

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，本集團與獨立第三方(「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。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。

	二零一二年 港幣千元
於視作出售日期之資產及負債分析：	
持作買賣物業	46,063
應付賬款	(38,700)
其他應付款	(2,056)
應付一名股東款項	(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

截至二零一二年六月三十日止年度，視作出售宇達並無產生任何現金流量。

年內概無視作出售附屬公司。

### 35. 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二十一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本公司或其任何附屬公司之任何僱員、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。

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。

## 35. 股份付款(續)

## 二零一一年購股權計劃(續)

下表顯示於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權之尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目				購股權授出日期	行使期 (附註a)	行使價 (港幣元) (附註b)
	於二零一二年 七月一日	年內註銷	年內授出	於二零一三年 六月三十日			
<b>董事</b>							
李永賢	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
顏文皓	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	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	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	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	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
楊穎欣	-	-	1,000,000	1,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	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	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	1,000,000	(1,000,000)	-	-	二零一零年十二月七日	期間二	1.17
	4,000,000	(4,000,000)	6,000,000	6,000,000			
<b>附屬公司董事及主要股東</b>							
區永華	8,400,000	(8,400,000)	-	-	二零一零年七月九日	期間一	0.59
	-	-	11,000,000	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	8,400,000	(8,400,000)	11,000,000	11,000,000			
<b>本公司顧問及主要股東</b>							
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
	-	-	8,400,000	8,400,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
	8,400,000	-	8,400,000	16,800,000			
	20,800,000	(12,400,000)	25,400,000	33,800,000			

### 35. 股份付款(續)

下表顯示於二零一二年六月三十日，根據購股權計劃授出之購股權尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目			於二零一二年 六月三十日	購股權授出日期	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				
<b>董事</b>							
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			
<b>附屬公司董事及主要股東</b>							
區永華	8,400,000	-	-	8,400,000	二零一零年七月九日	期間一	0.59
<b>本公司顧問及主要股東</b>							
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			

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

期間三：二零一二年十月二十六日至二零一七年十月二十五日

**35. 股份付款(續)**

- (a) 期間一、二及三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：

	二零一三年 港幣元	二零一二年 港幣元
於年初	<b>0.702</b>	0.723
年內失效	-	1.170
年內註銷	<b>0.777</b>	-
年內授出	<b>0.395</b>	-
於年終	<b>0.443</b>	0.702

- (d) 於二零一三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3.75年(二零一二年：3.10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。

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	於二零一二年 十月二十六日 授出之購股權
授出當日之股價	港幣0.590元	港幣1.140元	港幣0.395元
預期波幅*	97.75%	95.54%	59.08%
無風險利率	0.7735%	0.659%	0.240%
股息率	0%	0%	1%
預計購股權年期	2.5年	2.5年	2.5年
授出當日之公平值	港幣0.3331元	港幣0.6246元	港幣0.1380元
行使價	港幣0.590元	港幣1.170元	港幣0.395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。



### 35. 股份付款(續)

截至二零一三年六月三十日止年度，授出之購股權公平值合計為港幣3,505,000元，已於綜合收益表中確認為購股權開支。相關金額已計入股份付款儲備(二零一二年：無)。

於二零一三年六月三十日，本公司根據購股權計劃尚有33,800,000份(二零一二年：20,800,000份)未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約0.97%(二零一二年：0.6%)。於二零一三年及二零一二年六月三十日，所有該等購股權均可予行使。

### 36. 經營租賃承擔

#### 作為承租人

於二零一三年六月三十日，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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	3,931	758
第二至五年	1,105	—
	5,036	758

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年(二零一二年：兩年)，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。於二零一三年及二零一二年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

#### 本公司

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	3,840	373
第二至五年	1,105	—
	4,945	373

本公司根據經營租賃租用一項物業，租約初步為期兩年(二零一二年：一至兩年)。該等租賃不包括或然租金。

### 36. 經營租賃承擔(續)

#### 作為出租人

於二零一三年六月三十日，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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
一年內	<b>4,474</b>	6,857
第二至五年	-	1,791
	<b>4,474</b>	8,648

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

於二零一三年及二零一二年六月三十日，本公司概無訂立任何經營租賃安排。

### 37. 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
已訂約但未撥備： 可供出售金融資產	<b>8,844</b>	8,096	<b>8,844</b>	8,096

### 38. 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(二零一二年：港幣728,000,000元)之擔保，並以該等附屬公司及聯營公司持有之發展中物業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。

### 39. 重大關連人士交易

#### 39.1 以下為與關連人士進行之交易：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
向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購買設備	257	707
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	277	263
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
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	953	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 來自一間共同控制實體之佣金收入	3,190	1,296
	-	1,290
	<b>4,677</b>	4,926

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。

#### 39.2 主要管理人員補償

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
短期僱員福利	13,137	18,767

### 40. 主要非現金交易

年內，根據融資租賃購入為數港幣1,176,000元(二零一二年：港幣1,421,000元)之物業、廠房及設備。

年內，向融資出租人出售為數港幣419,000元(二零一二年：零)之若干物業、廠房及設備。作為交換，融資租賃責任港幣419,000元(二零一二年：零)相應獲註銷。

#### 41. 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。

##### 41.1 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(二零一二年：0.4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。

於二零一三年六月三十日，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29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，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一二年：減少或增加港幣37,000元)。

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。



#### 41. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 41.2 外匯風險

貨幣風險指外幣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，貨幣匯率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152,120,000元(二零一二年：港幣225,298,000元)及港幣25,728,000元(二零一二年：港幣24,545,000元)，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及英鎊進行。

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。

於二零一三年六月三十日，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7,606,000元(二零一二年：港幣11,265,000元)及截至二零一三年六月三十日止年度之權益其他部分將增加港幣1,286,000元(二零一二年：港幣1,227,000元)。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。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

### 41.3 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%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一二年：增加或減少港幣188,000元)及權益之其他部分將增加或減少港幣4,086,000元(二零一二年：港幣4,011,000元)。

就分類為按公平值計入損益之金融資產之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30,000元(二零一二年：港幣160,000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。

### 41.4 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對方無法履行其於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。

**41. 財務風險管理目標及政策(續)****41.5 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
二零一三年六月三十日					
其他應付款	130,895	130,895	130,895	-	-
融資租賃負債	2,220	2,220	384	1,836	-
借貸	370,015	380,857	140,710	240,147	-
	503,130	513,972	271,989	241,983	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	144,000	144,000	144,000	-	-

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

## 41.5 流動資金風險(續)

	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	–	–

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
二零一三年六月三十日					
其他應付款	116	116	116	–	–
應付附屬公司款項	182,672	182,672	182,672	–	–
	182,788	182,788	182,788	–	–
已發出財務擔保：					
最高擔保額	468,135	468,135	468,135	–	–
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	–	–



**41. 財務風險管理目標及政策(續)****41.5 流動資金風險(續)**

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
二零一三年六月三十日	136,015	165,116	8,840	71,415	84,861
二零一二年六月三十日	140,731	174,675	8,544	74,486	91,645

**41.6 金融資產及金融負債類別**

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	58,673	24,860	—	—
其他應收款	10,164	6,984	1,861	2,876
應收附屬公司款項	—	—	1,191,578	876,883
應收聯營公司款項	72,415	68,059	—	—
應收一間共同控制實體款項	4,631	4,620	—	—
現金及現金等價物	242,013	617,416	203,195	517,539
受限制銀行存款	112,095	95,000	—	—
可供出售金融資產：	90,676	93,797	90,676	93,797
按公平值計入損益之金融資產：	607	3,198	607	3,198
	<b>591,274</b>	913,934	<b>1,487,917</b>	1,494,293

#### 41. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 41.6 金融資產及金融負債類別(續)

	本集團		本公司	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
按攤銷成本計量之金融負債：				
其他應付款	130,895	108,875	116	100
融資租賃負債	2,220	1,866	-	-
借貸	370,015	374,731	-	-
應付附屬公司款項	-	-	182,672	165,403
	<b>503,130</b>	485,472	<b>182,788</b>	165,503

##### 41.7 公平值

由於本集團之流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等財務工具之公平值與其賬面值並無重大差異。

##### 41.8 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。

## 41. 財務風險管理目標及政策(續)

## 41.8 於財務狀況報表確認之公平值計量(續)

於財務狀況報表按公平值計量之金融資產分為以下公平值級別：

## 本集團及本公司

附註	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券 (a)	33,658	—	—	33,658
— 上市債務投資 (b)	25,728	—	—	25,728
— 非上市投資基金 (c)	22,325	—	—	22,325
按公平值計入損益之 金融資產				
— 非上市投資基金 (c)	607	—	—	607
公平值總額及淨額	82,318	—	—	82,318

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

#### 41. 財務風險管理目標及政策(續)

##### 41.8 於財務狀況報表確認之公平值計量(續)

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。

#### 42. 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遞延稅項負債)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。

**42. 資本風險管理(續)**

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
借貸總額	<b>509,663</b>	499,500
減：現金及現金等價物	<b>(242,013)</b>	(617,416)
債務淨額	<b>267,650</b>	(117,916)
資本總額	<b>1,760,096</b>	1,695,073
資產負債比率	<b>0.15</b>	不適用

**43. 訴訟**

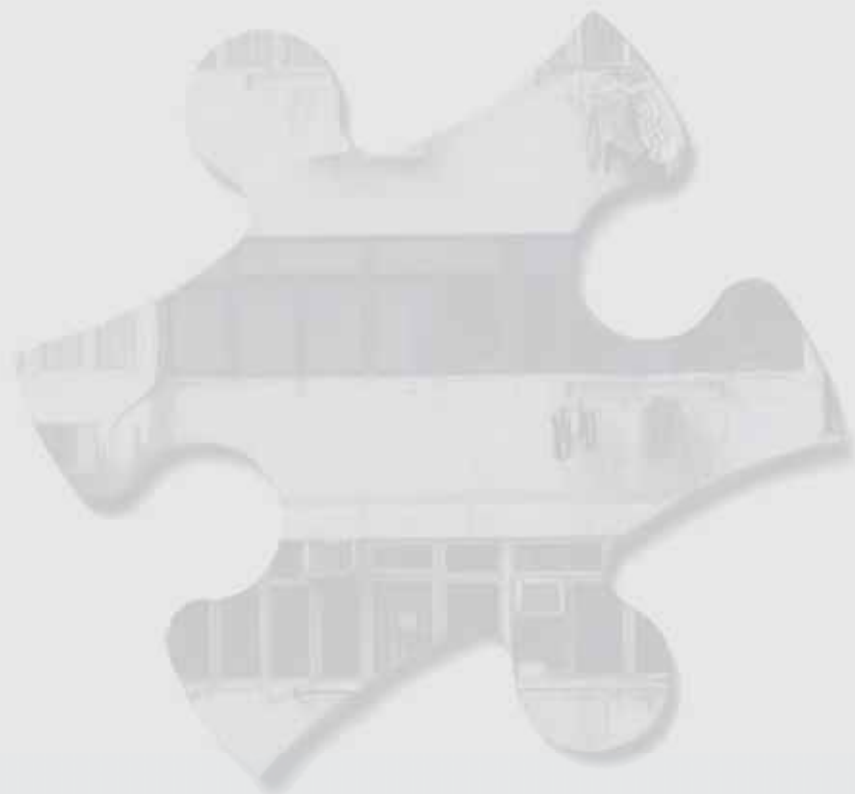
年內，本集團有兩項僱傭糾紛之訴訟索償。該等索償有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向前僱員支付港幣4,525,000元。因此，年內已於財務報表就法律索償作出撥備港幣4,525,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴。於財務報表獲批准日期，該等訴訟仍在進行中。

於二零一三年九月，本集團有一項物業代理訴訟。在此訴訟中，原告人為一幢舊樓一個單位之登記業主，意圖取得(其中包括)法庭頒令以撤銷臨時買賣協議。據此，原告人同意按協議之代價及所載之條款及條件向買方出售其物業。於財務報表獲批准日期，該訴訟仍在進行中。

# 於二零一三年 六月三十日之 主要發展中物業

109 田生集團有限公司  
二零一三年年報

位置	概約地盤面積／		現有用途	項目狀況
	總樓面面積 (平方呎)	本集團應佔權益		
九龍九龍城 賈炳達道 142至154號	9,100/ 82,000	100%	住宅	發展規劃中
Nos. 119 – 122 Bayswater Road, London W2 3JH United Kingdom	8,300/ 33,000	100%	綜合住宅／ 商業	發展規劃中





# 於二零一三年 六月三十日之 主要投資物業

110 田生集團有限公司  
二零一三年年報

位置	概約總樓面面積 (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](http://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](http://www.iOne.com.hk)





田生集團有限公司  
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

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](mailto:inquiry@richfieldgroup.hk)

[www.richfieldgroup.hk](http://www.richfieldgroup.hk)