



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

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	11
企業管治報告	13
董事會報告	22
獨立核數師報告	32
經審核財務報表：	
綜合收益表	34
綜合全面收入報表	35
綜合財務狀況報表	36
財務狀況報表	37
綜合現金流量表	38
綜合權益變動表	40
財務報表附註	42
於二零一四年六月三十日的主要發展中物業	109
於二零一四年六月三十日的主要投資物業	110

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

Appleby Trust (Cayman) Ltd.
Clifton House
75 Fort Street
P.O. Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
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183號
合和中心22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：

本人代表田生集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)欣然匯報本集團於二零一四財政年度的業務發展。

本集團自二零一零年十二月二日在香港聯合交易所有限公司主板(「主板」)上市以來，至今已踏入第四個年頭。二零一四年第一季度，香港經濟保持溫和增長，與去年相比，實質增長為2.5%，通脹略為緩和。二零一三年整體消費物價漲幅為4.3%，二零一四年第一季度漲幅同樣為4.3%。然而，未來一年的通脹上行風險仍然受控。另外，政府繼續採取需求管理措施，以遏抑住宅與非住宅物業價格。因此，於回顧年度內的成交量進一步收窄。

此外，美國聯邦儲備局逐步減少購買資產亦令市場疲弱。年內，整體住宅物業價格錄得輕微下降。市場對政府實施的需求管理措施以及美國的不明朗貨幣政策仍抱持審慎態度。本集團時刻警醒，密切監察及分析本地以至環球經濟的影響，務求作出謹慎的商業決定，並於需要時調整業務計劃，致力提高本公司的股東回報。

本集團於回顧年度完成三項物業項目。該等項目位於九龍。於二零一四年一月，本集團向一名獨立第三方出售其於香港一項重建項目的部分股本權益。於二零一四年四月，本集團亦向另一名獨立第三方出售其於倫敦持作重建的全部物業權益。兩次出售加強了本集團的現金流量，讓本集團得以重新分配資源，以配合未來發展。

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的努力及貢獻，並感謝一直鼎力支持本集團的各方人士。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

二零一四年九月二十三日

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、物業投資及買賣以及物業發展。本集團現正審閱及分析潛在價值，並從事多項物業併購、投資及買賣以及重建項目。該等項目全部是位於香港及倫敦的住宅及商業物業。地政總署轄下的地政處於二零一四年六月就香港終審法院於二零一三年五月作出的一項指標性判決發出新的作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。本集團正著手評估該新作業備考以及涉及項目的判決可能帶來的影響，方決定採取相應行動。

年內，本集團向獨立第三方出售於香港一項重建項目的部分股本權益及其於倫敦所持物業的全部權益，此舉不但加強本集團的現金流量，更讓本集團重新分配其資源以配合未來發展。

財務表現

於回顧年度，本集團錄得來自持續經營業務的營業額約為港幣560,372,000元，較上個財政年度約港幣100,440,000元上升約458%。營業額顯著上升，主要由於物業發展業務收入增加所致。物業發展業務於回顧年度產生營業額約港幣491,747,000元，而上個財務年度則無產生營業額。物業併購及經紀業務於本年度錄得營業額約港幣63,356,000元，較上個財務年度約港幣100,440,000元減少37%。

於回顧年度，本集團的除所得稅前溢利約為港幣44,706,000元，而上個財政年度則錄得除所得稅前虧損約港幣190,463,000元。於回顧年度確認的溢利，主要由於出售倫敦物業收益所致，儘管有商譽減值港幣198,000,000元。因此，於上個財政年度，與本公司擁有人應佔虧損約港幣195,402,000元相比，本公司擁有人應佔年內溢利約為港幣10,502,000元。

業務回顧

物業併購及經紀業務

於二零一四年第一季度，香港經濟仍維持溫和增長，與去年相比，實質增長為2.5%。

就全球而言，美國聯邦儲備局於二零一四年一月已逐步減少購買資產，此舉令香港住宅物業市場疲弱。此外，很多物業買家對樓市持觀望態度，亦令年內成交量進一步收縮。

香港政府就處理房屋供不應求以及遏抑住宅及非住宅物業價格於二零一二年及二零一三年推出多項冷卻樓市措施，該等措施於本年度獲立法會通過。此外，政府積極增加土地供應，以確保物業市場穩定發展。於二零一四年二月，政府地政總署宣佈新的賣地計劃，能夠提供34個住宅用地(可供興建15,500個單位)。因此，業主紛紛保持觀望態度，等待市場進一步變動及市場走勢，而發展商則採取審慎買地策略。儘管收購成本於年內有輕微下降，但政府的降溫措施依然影響到發展商的重建計劃。因此，本集團若干物業併購及經紀項目受低迷的市場氣氛影響，於年內暫時擱置。

業務回顧(續)

物業併購及經紀業務(續)

於財政年度，物業併購及經紀業務的營業額減少至港幣63,356,000元，較上個財政年度約港幣100,440,000元下降37%。物業併購及經紀業務的經營虧損約為港幣190,613,000元，較上個財政年度的虧損約港幣189,375,000元增加約0.65%。本年度業績欠佳，主要由於已完成的物業併購項目減少。經濟前景不明朗，以及政府推出需求管理措施，均導致已完成的物業併購項目減少。

截至二零一四年六月三十日止年度，本集團完成三項大型併購項目，大部分位於九龍，包括佐敦、大角咀及九龍城等。該等項目主要座落於地鐵站沿線地區。年內，該等主要竣工項目的合約總額及總收入分別約為港幣450,400,000元及港幣27,707,000元，而該等主要竣工項目自開始起的總累計合約總額約為港幣1,755,900,000元。該等於過往年度竣工項目在年內帶來的收入約為港幣21,802,000元，而其他未完成項目在年內帶來的收入約為港幣13,847,000元。

於二零一四年六月三十日，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(主要分布於上環、銅鑼灣、西區、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、紅磡及九龍城等)。

物業發展業務

年內，本集團繼續擴展物業發展業務，但鑒於全球景況不明朗，在投資新項目方面亦繼續採取審慎策略。香港政府推出多項冷卻香港物業市場的措施及美國聯邦儲備局逐步減少購買資產，導致香港整體住宅單位的價格於年內輕微下跌，而成交量進一步收縮。

於回顧年度，本集團參與3項位於香港及倫敦的物業發展項目。本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment的全資附屬公司訂立的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號的物業(「聯合道物業」)發展項目成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目的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。該項目將發展為綜合住宅及商業大廈。發展工程已於二零一一年展開，並預期於二零一四年年底前落成。

另外，本集團亦於二零一二年六月收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號的物業發展項目(「賈炳達道物業」)的所有物業單位。該項目的地盤面積約9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年一月十七日，本集團訂立臨時買賣協議，以出售持有賈炳達道物業的全資附屬公司的49%股本權益。該項交易已於二零一四年三月十七日完成。此項出售為變現本集團在賈炳達道物業的投資的大好機會，同時讓本集團維持其於賈炳達道物業的重建項目的利益。

業務回顧(續)

物業發展業務(續)

由於香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下的地政處就終審法院作出的指標性判決發出新的作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。該等項目的重建申請仍有待相關政府部門審批。同時，本集團在現階段正著手評估該項新作業備考及終審法院對上述兩項重建項目的判決可能帶來的影響。與此同時，本集團將與其合營企業夥伴合作評估該項新作業備考及終審法院判決可能帶來的影響，然後方法定採取相應行動。

除了兩項本地物業發展項目外，本集團亦於二零一二年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。於本年度，本集團向西敏市提交一份經改善的發展計劃，而該項新計劃已於二零一四年三月獲批。於二零一四年四月十五日，本集團與一名獨立第三方訂立銷售合約，出售於上述物業的全部權益。該項出售已於二零一四年六月十七日完成，獲得收益約港幣151,743,000元，將有助加強本集團的現金流量，並讓本集團重新分配其資源以配合未來發展。

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。

物業投資及買賣業務

鑒於政府推出冷卻樓市措施，過往數年物業併購及經紀業務的收入顯著下跌。本集團現正發掘潛在物業投資及買賣機遇，藉以為本集團開拓穩定的收入來源。過去數年，本集團相繼收購兩間頗具潛力的商用物業作投資用途，有關物業分別位於香港島及九龍。

尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道27至31C號永利大廈地面樓層，面積約為3,340平方尺，現由一間本地餐廳租用。受惠於入境旅遊發展蓬勃，本集團相信該物業可為本集團帶來穩定的租金收入。

北角海景大廈C座天台

另一物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米的天台廣告板，位置惹人注目。廣告板建設工程經已展開，預期將於二零一四年十二月竣工。

財政年度期間，物業投資及買賣業務錄得總租金收入約港幣5,269,000元。物業投資及買賣業務的經營業務溢利約為港幣39,113,000元，包括物業投資公平值收益淨額約港幣35,000,000元，預期可為本集團帶來穩定的收入來源。

業務回顧(續)

人力資源

截至二零一四年六月三十日，本集團的物業併購團隊於本年度僱用約56名員工。本集團深明，專業及資深的團隊乃物業併購及經紀業務持續發展的重要元素。因此，本集團持續組織內部培訓課程及邀請合資格嘉賓主持研討會，以鞏固員工技巧及提供最新市場資訊。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

本集團關注年青人的教育及學習情況，皆因彼等將為社會未來棟樑。因此，本集團於二零一二年與一所本地大學設立「田生集團獎學金」，鼓勵學生修讀物業管理學理學士學位課程中「規劃與發展」課程。該學科涵蓋有關市區規劃的知識，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，於二零一三年至二零一四年學年獲頒發該獎學金。

此外，本集團亦相當關注舊區居民。於物業併購過程中，本集團經常遇到居住於舊區及危樓的人士，包括老年人、租客及弱勢社群，當中大部份人士缺乏援助。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「春天實驗劇團」及「爆炸戲棚」籌劃的音樂劇，以豐富年輕人的文化體驗，另亦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。

前景

本年度香港經濟保持溫和增長。政府繼續通過土地銷售項目及其他土地供應來源方面的措施提升住宅供應。二零一四年至二零一五年的土地銷售項目包含34塊住宅用地，可提供合共約15,500套住宅。此外，由於政府於二零一三年二月進一步推出需求管理措施以遏抑住宅與非住宅物業的價格，導致年內物業成交量顯著放緩。二零一四年首季短期轉售數量進一步跌至每月77宗，創歷史新低。然而，物業市場仍處於波動狀態，業主及發展商均採取觀望態度，靜待市場的進一步轉變及走勢。

儘管政府自二零一零年四月一日起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上升。購買舊樓作重建用途，於近年成為新一類甚具價值的投資。政府土地供應量增加，且收購價高昂，加上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。本集團將專注在港鐵沿線多個黃金地段發展物業併購項目。此外，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。

前景(續)

為多元化擴展業務範疇，本集團一直參與物業發展以及物業投資及買賣，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，本集團於香港參與兩項本地物業發展項目。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，本集團將密切監察市況，並致力有策略地發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務，從而推動本集團業績上升。本集團專注監察及分析本地及全球經濟的影響，據此審慎作出商業決策，並於有需要時調整業務計劃，藉以盡量提高本公司股東的回報。

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

於二零一四年六月三十日，本集團的流動資產淨值約為港幣984,022,000元(二零一三年：約港幣1,033,740,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣734,053,000元(二零一三年：約港幣242,013,000元)。

於二零一四年六月三十日，資本負債比率為6.5%(二零一三年：18.56%)。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，由於年內償還發展中物業、投資物業及租賃物業的銀行借貸，令資本負債比率與二零一三年六月三十日相比有所下降。

年內，本集團以其本身的營運資金及銀行借貸撥付其業務所需資金。於二零一四年六月三十日，本集團的無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣130,752,000元(二零一三年：約港幣370,015,000元)，其中約港幣64,313,000元(二零一三年：約港幣299,273,000元)須於五年內償還，而約港幣66,439,000元(二零一三年：約港幣70,742,000元)可於五年後償還。本集團其他借貸總額約為港幣1,836,000元(二零一三年：約港幣2,220,000元)，須於五年內償還。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

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的重大收購或出售，且於本報告日期並無重大投資或資本資產的計劃。

資產抵押

於二零一四年六月三十日，本集團的發展中物業、投資物業及租賃物業的賬面值分別約港幣0元、港幣225,000,000元及港幣98,237,000元(二零一三年六月三十日：約港幣435,901,000元、港幣190,000,000元及港幣100,618,000元)，並均已就本集團獲授銀行融資作抵押。

或然負債

於二零一四年六月三十日，聯營公司就香港九龍聯合道18至32號的物業發展項目，及香港九龍永利大廈該等店舖的投資物業取得銀行融資，本公司為此提供擔保港幣238,000,000元(二零一三年：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(二零一三年：兩年)，可於到期日或本集團與各業主／出租人相互協定的日期重續租約及重新磋商條款。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，概無租賃包括或然租金。

於二零一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃到期應付的未來最低租金總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,173	3,931
第二至五年	-	1,105
	1,173	5,036

資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
可供出售金融資產	3,320	8,844	3,320	8,844
重新建設投資物業	3,515	-	-	-
	6,835	8,844	3,320	8,844

外匯風險

本集團於本年度的收入及支出主要以美元、英鎊、港幣及人民幣計值，而於二零一四年六月三十日的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，由於美元兌港幣的匯率相對穩定，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的匯率一旦出現波動，足以影響本集團

的經營業績。於本年度，由於人民幣及英鎊兌港幣的匯率亦保持穩定，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的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的流動資金狀況，確保本集團資產、負債及財務承擔的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的分析載於財務報表附註5。

僱員及酬金政策

於二零一四年六月三十日，本集團聘用105名(二零一三年：133名)僱員(包括本公司董事(「董事」))。本年度的總員工成本(包括董事酬金)約為港幣39,441,000元，上一年度則約為港幣67,992,000元。有關酬金乃經參考市場水平以及個別僱員的表現、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，作為彼等貢獻的嘉許及獎勵。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」)，44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，並於二零一四年七月二十一日辭任為卓智控股有限公司之執行董事及主席。

顏文皓先生(「顏先生」)，37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。他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」)，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」)，58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」)，67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。龍先生為一家聯交所主板上市公司時代集團控股有限公司(股份代號：1023)之獨立非執行董事。彼分別於二零一二年二月十七日及二零一四年七月二十一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)及聯交所主板上市公司卓智控股有限公司(股份代號：982)之獨立非執行董事。

楊穎欣女士(「楊女士」)，52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」)，58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。

企業管治報告

企業管治常規

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治守則及企業管治報告所列守則條文(「企業管治守則」)。截至二零一四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，主席及行政總裁的職能(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的區分(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的情況下，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，故截至二零一四年六月三十日止年度，概無舉行主席與非執行董事間的會議。倘於本集團內或外界覓得兼備合適才能及經驗的人選，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」)內所規定的買賣準則寬鬆。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的行為守則。

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

董事會負責本集團的企業政策制訂、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的主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會於向公眾公佈前審批、執行董事會採納的業務策略及措施、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11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的專業資格，或擁有會計或相關財務管理的專業知識。顧先生、龍先生及楊女士已各自與本公司簽訂任期一年的委聘書，其中顧先生及龍先生的任期自二零一四年三月二十三日起至二零一五年三月二十二日止，而楊女士的任期則自二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止。

非執行董事賴先生與本公司訂立委聘書，自二零一三年十二月十二日起至二零一四年十二月十一日止，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68,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

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62,000元的董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定的酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司的職責釐定。

根據本公司的組織章程細則第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。李先生及顏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的確認書。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。

董事會會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數／ 有權出席的 股東大會次數	出席次數／ 有權出席的 董事會會議次數
執行董事		
李永賢	1/1	4/4
顏文皓	1/1	4/4
非執行董事		
賴顯榮	1/1	4/4
獨立非執行董事		
顧福身	1/1	3/4
龍洪焯	1/1	4/4
楊穎欣	1/1	4/4

截至二零一四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的貢獻。本公司將向董事安排及／或引入若干董事培訓課程，以發展及開拓彼等的知識及技能。

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的規定。

年內，所有董事已出席研討會或閱讀下列課題的材料，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)
執行董事	
李永賢	(a), (b), (c), (d)
顏文皓	(b)
非執行董事	
賴顯榮	(b)
獨立非執行董事	
顧福身	(b)
龍洪焯	(b)
楊穎欣	(b)

附註：

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

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的薪酬委員會。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，其以書面列明的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。

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的負債，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(續)

薪酬委員會的經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

薪酬委員會的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的任何離職補償)，並就非執行董事的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的薪酬組合。薪酬委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龍洪焯(委員會主席)	2/2
顧福身	1/2
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的提名委員會。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，其以書面列明的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。

提名委員會的經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

提名委員會的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」)。

提名委員會制定董事會多元化政策。本公司認可及接受多元化董事會成立所帶來的裨益以加強其表現質素。於規劃董事會的組成，提名委員會會考慮多個方面，包括但不限性別、年齡、文化及教育背景、種族、專業人士經驗、技術、知識及服務年期。所有董事的委任將按功績體制，即不考慮候選人的客觀條件，而是考慮其對董事會多元化的裨益。最終結果將按已選候選人為董事會所帶來的裨益及貢獻而決定。

提名委員會會審閱董事會多元化政策(如適用)，以確保其有效性及按需要就任何修訂討論，以及向董事會就任何有關修訂作出建議以供考慮及批准。

提名委員會亦會監察董事會多元化政策的實行及向董事會就董事會多元化政策項下所訂立達成多元化的可量度目標的達成作出匯報。

提名委員會(續)

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

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。提名委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
楊穎欣(委員會主席)	4/4
顧福身	3/4
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766,000元。已付非審核服務費用約港幣85,000元。

零七年三月二十三日成立，其以書面列明的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的審核委員會，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

審核委員會的經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會的主要職責為檢討及監控本集團的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，以審閱截至二零一三年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表，以及分別為截至二零一三年九月三十日止三個月、截至二零一三年

十二月三十一日止六個月及截至二零一四年三月三十一日止九個月的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。審核委員會會議的出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
顧福身(委員會主席)	3/4
龍洪焯	4/4
楊穎欣	4/4

本集團年內的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二零一四年六月三十日止年度的經審核綜合財務報表。

董事及核數師各自的責任

董事確認彼等須負責編製本集團的財務報表。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的判斷與估計。

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的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。

核數師的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的職權範圍，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的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的政策及常規；
- 制定、檢討及監察僱員及董事的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的披露。

企業管治職能(續)

於截至二零一四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的政策及常規。董事會舉行的相關會議的出席記錄詳情如下：

	出席次數
執行董事	
李永賢	1/1
顏文皓	1/1
非執行董事	
賴顯榮	1/1
獨立非執行董事	
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的成效。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的財務資料的可靠性。本公司亦制訂有關內幕消息披露的政策。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」)及投資者的溝通。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的通訊渠道；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的披露及財務透明度。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的事項。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的主席或(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程事項以供股東考慮。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的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的方式，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的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)條所規定候選人士的個人資料及彼之聯絡資料；及(ii)須由有關股東簽署(包括證明股東身份的資料／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的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的建議而毋須續會，務請股東在可行情況下儘快(指定舉行相關選舉的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條守則條文的有效性。

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的最新資訊。

董事會報告

截至二零一四年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團截至二零一四年六月三十日止年度的年度報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司的主要業務為投資控股。有關本公司各附屬公司主要業務的詳情載於財務報表附註18。

業績及分配

本集團於本年度的業績及本集團於二零一四年六月三十日的經營狀況載於本報告第34至108頁的財務報表。

股息

董事會並不建議於截至二零一四年六月三十日止年度派付末期股息(二零一三年：無)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一四年十一月十三日星期四至二零一四年十一月十八日星期二(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一四年十一月十二日星期三下午四時三十分前，送達本公司的香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22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284,000元。

財務資料概要

以下為本集團過去五個財政年度的綜合業績及綜合資產與負債概要：

綜合業績

	截至 二零一四年 六月三十日 止年度 港幣千元	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	二零零九年 四月一日至 二零一零年 六月三十日 止期間 港幣千元
收入	560,372	100,400	153,807	485,304	310,709
持續經營及已終止業務除所得 稅前溢利／(虧損)	44,706	(190,463)	29,850	203,045	166,305
所得稅開支	(34,255)	(4,939)	(5,631)	(35,142)	(25,868)
除所得稅後溢利／(虧損)	10,451	(195,402)	24,219	167,903	140,437
以下人士應佔： 本公司擁有人	10,502	(195,402)	24,219	167,903	140,437

綜合資產與負債

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	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
總資產	2,033,577	2,005,838	2,216,479	2,174,572	1,133,831
總負債	(515,249)	(513,392)	(521,406)	(457,770)	(135,455)
資產淨值	1,518,328	1,492,446	1,695,073	1,716,802	998,376

物業、廠房及設備

年內，本集團的物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註16。

股本

年內，本公司的股本變動詳情載於財務報表附註31。

儲備

年內，本集團及本公司的儲備變動詳情分別載於本報告第40至41頁的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的儲備為港幣1,306,240,000元(二零一三年：港幣1,260,825,000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)，本公司的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的規定。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的債務。

主要客戶及供應商

年內，來自本集團五大客戶的營業額佔本集團本年度總營業額約99.7%(二零一三年：97%)，而來自本集團最大客戶的營業額佔本集團本年度總營業額約87.8%(二零一三年：69%)。

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%以上的本公司任何股東，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

根據本公司的組織章程細則第87(1)條，李永賢及顏文皓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的履歷詳情載於本年報第11至12頁。

董事於合約的權益

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的重大合約中，直接或間接擁有任何重大權益。

董事的服務合約

董事之服務合約及委聘書詳情於第14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的董事概無與本

公司訂有任何本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，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)的股份、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的權益及淡倉(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的權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	股份數目		
	個人權益	總計	股權概約百分比
李永賢	2,000,000	2,000,000 (附註1)	0.06%
顏文皓	248,000 2,000,000	248,000 2,000,000 (附註1)	0.01% 0.06%
賴顯榮	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
顧福身	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
龍洪焯	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%
楊穎欣	1,000,000	1,000,000 (附註2)	0.03%

附註：

1. 此等股份即本公司於二零一二年十月二十六日及二零一四年六月三日根據二零一一年十一月一日採納的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。
2. 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的購股權計劃授出的購股權所涉及股份。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團的股份、 相關股份及債券中的權益及淡倉(續)

上文披露的所有權益均指本公司股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，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)的任何股份、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的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的權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊的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的任何其他權益或淡倉。

主要股東於股份的權益

於二零一四年六月三十日，除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露的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分部的條文向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會上表決的任何類別股本面值5%或以上權益的人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置的登記冊所記錄的權益或淡倉的主要股東載列如下：

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	394,176,000	11.33%
	受控制公司的權益	936,794,000	26.93%
董晶怡(附註2)	家族權益	1,330,970,000	38.26%
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)		
	受控制公司的權益	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)		

主要股東於股份的權益(續)

附註：

1. 936,794,000股股份由龐先生全資擁有的公司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。394,176,000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の購股權所涉及股份，而11,000,000股股份及22,600,000股股份即本公司根據新計劃分別於二零一二年十月二十六日及二零一四年六月三授予彼の購股權所涉及股份。
2. 董晶怡女士為龐先生的妻子，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的公司Virtue Partner Group Limited實益擁有的股份中擁有權益。
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的購股權所涉及股份。
4. 此等760,000,000股股份由區先生全資擁有的公司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擁有的股份中擁有權益。
5. 江碧芬女士為區先生的妻子，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的公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有的股份中擁有權益。

上文披露的所有權益均指本公司股份的好倉。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，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分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，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的股東大會表決的任何類別股本面值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條規定存置的登記冊的權益或淡倉。

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的合資格參與人士(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」)。購股權計劃的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的獎勵或回報。

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的新計劃主要條款概要。新計劃的條款符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第十七章的規定。

(a) 新計劃的目的

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的獎勵或回報。

(b) 新計劃的參與人士

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的購股權。

購股權計劃(續)

(c) 根據新計劃可供發行的股份總數

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的購股權可供發行的本公司股份(「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的購股權而可發行的股份除外。

於本年報日期，根據新計劃可供發行的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的最高認購數量

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的購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使而已發行及將予發行的股份總數不得超過已發行股份的1%。

(e) 行使購股權的時間

購股權可按照新計劃的條款，在董事會可能釐定不超過購股權自授出日期起計十年的期間內隨時行使，惟須受新計劃條款的提前終止條文所限。

(f) 接納購股權的付款

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) 接納購股權的期間

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) 釐定購股權行使價的基準

就根據新計劃授出的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) 新計劃的有效期

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的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的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的購股權獲行使而須向該人士發行及將予發

行的股份，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的關連人士外，本公司的所有關連人士必須於該股東大會上放棄投票。

於截至二零一四年六月三十日止年度，購股權計劃項下的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 二零一四年 六月三十日 之結餘	
				於 二零一三年 七月一日 之結餘	年內授出	年內行使	年內失效		年內註銷
董事									
李永賢	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
顏文皓	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000
賴顯榮	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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1)	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	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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
小計				6,000,000	2,000,000	-	-	-	8,000,000
附屬公司董事及主要股東									
區永華	二零一二年十月二十六日 (附註1)	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
本公司顧問及主要股東									
龐維新	二零一零年七月九日 (附註2)		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1)	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
	二零一四年六月三日 (附註3)	0.221	二零一四年六月三日至 二零二四年六月二日	-	22,600,000	-	-	-	22,600,000
總計				33,800,000	24,600,000	-	-	-	58,400,000

購股權計劃(續)

附註1：股份緊接該等購股權授出日期二零一二年十月二十六日前的收市價為港幣0.395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的收市價為港幣0.59元。

附註3：股份緊接該等購股權授出日期二零一四年六月三日前的收市價為港幣0.221元。

有關授出購股權的會計政策及其價值的資料於財務報表附註3.23及35闡述。

董事購買股份或債券的權利

除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自的配偶或未滿18歲的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的股份或債券而獲益的權利；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、彼等各自的配偶或未滿18歲的子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

購買、贖回或出售本公司的上市證券

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。

於附屬公司的投資

本公司附屬公司的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的企業管治常規。本公司採納的企業管治常規詳情載於第13至21頁的企業管治報告。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的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的管理及行政合約。

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。

董事的競爭性權益

於本報告日期，董事、本公司管理層股東及彼等各自的聯繫人士(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的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

於二零一四年九月二十三日，董事會批准續訂本公司與 Flexwood Limited (「Flexwood」，作為業主) 於二零一四年九月二十三日簽訂兩份租賃協議 (「租賃協議」)，據此，本公司將繼續租用 Flexwood 所擁有的兩項現有物業，由二零一四年十月十五日起為期兩年，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的搬遷費用及開支，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的商業利益。Flexwood 為物業持有公司，由擔任顧問兼本公司主要股東的龐先生全資擁有。因此，Flexwood 屬於上市規則所界定本公司的關連人士，根據上市規則第 14A 章，租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。上述持續關連交易的詳情載於本公司日期為二零一四年九月二十三日的公佈。

關連交易

除上文披露者外，於截至二零一四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

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

核數師

香港立信德豪會計師事務所有限公司將退任，惟其符合資格並願意獲續聘。有關續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師的決議案將於本公司應屆股東週年大會上提呈。

代表董事會
執行董事
李永賢

香港
二零一四年九月二十三日

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(以下簡稱「我們」)已審計列載於第34至108頁田生集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年六月三十日的綜合及公司財務狀況表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表和綜合權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等綜合財務報表作出意見，並按照審計業務約定書的條文僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製綜合財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據《香港財務報告準則》真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一四年六月三十日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

香港立信德豪會計師事務所有限公司

執業會計師

余翠芳

執業證書編號P05440

香港，二零一四年九月二十三日

綜合收益表

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收入	6	560,372	100,440
銷售成本		(362,694)	(37,840)
毛利		197,678	62,600
其他收入	7	108,948	20,883
銷售及分銷開支		(3,871)	(8,472)
行政開支及其他經營業務開支		(60,254)	(63,419)
已確認與商譽有關的減值虧損	21	(198,000)	(203,000)
融資成本	9	(5)	(3)
應佔聯營公司溢利		104	413
應佔一間合營企業溢利		106	535
除所得稅前溢利／(虧損)	8	44,706	(190,463)
所得稅開支	10	(34,255)	(4,939)
年內溢利／(虧損)		10,451	(195,402)
應佔年內溢利／(虧損)：			
本公司擁有人	11	10,502	(195,402)
非控股權益		(51)	—
		10,451	(195,402)
年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)的每股盈利／(虧損)	13		
基本及攤薄		港幣0.30仙	港幣(5.62)仙

綜合全面收入報表

截至二零一四年六月三十日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年內溢利／(虧損)	10,451	(195,402)
其他全面收入		
可能於其後重新分類至損益的項目：		
可供出售金融資產公平值收益／(虧損)淨額	2,147	(756)
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	9,865	—
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	(8,667)	9
換算海外業務產生的匯兌差額	6,159	—
年內其他全面收入，扣除稅項	9,504	(747)
年內全面收入總額	19,955	(196,149)
應佔年內全面收入總額：		
本公司擁有人	20,006	(196,149)
非控股權益	(51)	—
	19,955	(196,149)

綜合財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16(a)	128,489	133,502
物業投資	17	249,000	190,000
於聯營公司的權益	19	517	413
應收一間聯營公司款項	19	4,328	4,401
於一間合營企業的權益	20	640	535
應收一間合營企業款項	20	4,526	4,631
商譽	21	73,000	271,000
可供出售金融資產	22	75,575	90,676
		536,075	695,158
流動資產			
應收聯營公司款項	19	99,814	68,014
可供出售金融資產	22	25,178	–
持作買賣物業	23	50,122	73,075
發展中物業	24	444,444	745,485
應收賬款	25	16,054	58,673
預付款項、訂金及其他應收款		15,443	10,718
按公平值計入損益的金融資產	26	1,372	607
現金及銀行結餘	27	734,053	242,013
受限制銀行存款	28	111,022	112,095
		1,497,502	1,310,680
流動負債			
預提費用及其他應付款		127,642	137,428
借貸	29	130,752	136,015
融資租賃負債	30	432	384
應付非控股股東款項	34	218,603	–
所得稅撥備		36,051	3,113
		513,480	276,940
流動資產淨值		984,022	1,033,740
總資產減流動負債		1,520,097	1,728,898
非流動負債			
借貸	29	–	234,000
融資租賃負債	30	1,404	1,836
遞延稅項負債	33	365	616
		1,769	236,452
資產淨值		1,518,328	1,492,446
權益			
股本	31	34,785	34,785
儲備	32	1,483,602	1,457,661
本公司擁有人應佔權益		1,518,387	1,492,446
非控股權益		(59)	–
權益總額		1,518,328	1,492,446

李永賢
董事

顏文皓
董事

財務狀況報表

於二零一四年六月三十日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司的權益	18	–	–
物業、廠房及設備	16(b)	1,117	1,825
可供出售金融資產	22	75,575	90,676
		76,692	92,501
流動資產			
預付款項、訂金及其他應收款		1,716	1,965
應收附屬公司款項	18	777,901	1,191,578
可供出售金融資產	22	25,178	–
按公平值計入損益的金融資產	26	1,372	607
現金及銀行結餘	27	684,862	203,195
		1,491,029	1,397,345
流動負債			
預提費用及其他應付款		1,366	116
應付附屬公司款項	18	207,599	182,672
		208,965	182,788
流動資產淨值		1,282,064	1,214,557
總資產減流動負債		1,358,756	1,307,058
資產淨值		1,358,756	1,307,058
權益			
股本	31	34,785	34,785
儲備	32	1,323,971	1,272,273
權益總額		1,358,756	1,307,058

李永賢
董事

顏文皓
董事

綜合現金流量表

截至二零一四年六月三十日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利／(虧損)		44,706	(190,463)
就下列事項所作調整：			
利息收入	7	(6,860)	(6,505)
股息收入	7	(10,167)	(1,154)
商譽減值	21	198,000	203,000
折舊	8	7,818	8,369
存貨重新分類至投資物業的公平值收益	7	(1,047)	–
投資物業的公平值收益	7	(35,000)	–
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	7	–	(1,009)
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	9,865	–
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	8	(8,667)	9
應佔聯營公司溢利		(104)	(413)
應佔一間合營企業溢利		(106)	(535)
出售物業、廠房及設備的收益	7	–	(3)
撥回撇減持作買賣物業至其可變現淨值	8	–	(452)
以股權結算的股份支付款項	8	2,938	3,505
利息開支	9	5	3
營運資金變動前的經營業務溢利		201,381	14,352
發展中物業減少／(增加)		301,041	(318,597)
應收賬款減少／(增加)		42,619	(33,813)
預付款項、訂金及其他應收款增加		(4,725)	(3,047)
預提費用及其他應付款(減少)／增加		(9,786)	14,525
購買按公平值計入損益的金融資產		(765)	–
出售按公平值計入損益的金融資產的所得款項		–	3,600
來自／(用於)經營業務的現金		529,765	(322,980)
已收利息		6,860	6,505
已付利息		(5)	(3)
已付所得稅		(3,211)	(23,116)
來自／(用於)經營活動的現金淨額		533,409	(339,594)

附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資活動現金流量		
已收股息	10,167	1,154
原到期日超過三個月的短期存款(增加)/減少	(264,916)	77,813
受限制銀行存款減少/(增加)	1,073	(17,095)
購買物業、廠房及設備	(2,805)	(2,768)
購買可供出售金融資產	(33,367)	-
出售物業、廠房及設備的所得款項	-	4
出售可供出售金融資產的所得款項	25,437	2,365
出售附屬公司權益的所得款項	225,956	-
出售附屬公司權益的已付開支	(4,364)	-
向聯營公司墊款	(31,727)	(4,356)
一間合營企業還款/(向一間合營企業墊款)	105	(11)
<i>(用於)/來自投資活動的現金淨額</i>	(74,441)	57,106
融資活動現金流量		
借貸還款	(239,263)	(4,716)
已付融資租賃負債的股本部分	(384)	(403)
已付股息	-	(9,983)
<i>用於融資活動的現金淨額</i>	(239,647)	(15,102)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	219,321	(297,590)
年初的現金及現金等價物	215,722	513,312
外匯匯率變動影響	7,803	-
年終的現金及現金等價物	442,846	215,722
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	76,001	57,636
短期存款	366,845	158,086
	442,846	215,722

綜合權益變動表

截至二零一四年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益										
	股本	股份溢價賬	擬派末期	股份付款			其他儲備	保留溢利	總計	非控股權益	權益總額
			股息	換算儲備	儲備	重估儲備					
港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於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	-	1,695,073
已付二零一二年末期股息(附註12(b))	-	-	(9,983)	-	-	-	-	-	(9,983)	-	(9,983)
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	-	-	3,505	-	-	-	3,505	-	3,505
購股權註銷	-	-	-	-	(5,296)	-	-	5,296	-	-	-
與擁有人進行的交易	-	-	(9,983)	-	(1,791)	-	-	5,296	(6,478)	-	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	-	-	-	(195,402)	(195,402)	-	(195,402)
其他全面收入：											
可供出售金融資產的公平值虧損淨額	-	-	-	-	-	(756)	-	-	(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	-	9
年內全面收入總額	-	-	-	-	-	(747)	-	(195,402)	(196,149)	-	(196,149)
於二零一三年六月三十日及 二零一三年七月一日	34,785	1,274,759	-	-	6,303	5,145	-	171,454	1,492,446	-	1,492,446

綜合權益變動表
截至二零一四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		股份付款			保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
			股息 港幣千元	換算儲備 港幣千元	儲備	重估儲備 港幣千元	其他儲備 港幣千元				
於二零一三年七月一日	34,785	1,274,759	-	-	6,303	5,145	-	171,454	1,492,446	-	1,492,446
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	-	-	2,938	-	-	-	2,938	-	2,938
出售不會導致失去控制的附屬公司權益 (附註34)	-	-	-	-	-	-	7,361	-	7,361	(8)	7,353
出售不會導致失去控制的附屬公司權益 的直接應佔開支	-	-	-	-	-	-	(4,364)	-	(4,364)	-	(4,364)
與擁有人進行的交易	-	-	-	-	2,938	-	2,997	-	5,935	(8)	5,927
年內溢利	-	-	-	-	-	-	-	10,502	10,502	(51)	10,451
其他全面收入：											
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	-	-	-	2,147	-	-	2,147	-	2,147
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	-	-	-	-	-	9,865	-	-	9,865	-	9,865
可供出售金融資產出售時自權益 重新分類至損益	-	-	-	-	-	(8,667)	-	-	(8,667)	-	(8,667)
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	6,159	-	-	-	-	6,159	-	6,159
年內全面收入總額	-	-	-	6,159	-	3,345	-	10,502	20,006	(51)	19,955
於二零一四年六月三十日	34,785	1,274,759	-	6,159	9,241	8,490	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328

財務報表附註

截至二零一四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(「主板」)上市。

本公司的主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)的詳情載於附註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。年內,本集團設立小組,從事管理層認為屬本集團日常業務之一的物業投資及買賣,而源自此業務的收入分類為收入。因此,截至二零一三年六月三十日止年度的附註5(分部資料)內的若干比較數字已予重列。除此以外,本集團業務於年內並無重大變動。

載於第34至108頁的綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「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的適用披露規定。

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」)。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

2.1 採納新訂及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二零一三年七月一日開始的年度期間的財務報表有關及就該等財務報表生效的新準則、修訂本及詮釋:

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進
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
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11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量

除下文所闡述者外,採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團的財務報表並無重大影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂及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號取代有關編製綜合財務報表的香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表以及香港(常設詮釋委員會)詮釋第12號綜合—特殊目的實體的規定。該準則引入單一控制模式，以釐定被投資方應否作綜合處理，此主要視乎有關實體是否有權控制被投資方(不論實際上有否行使該權力)、能否因參與被投資方業務而對浮動回報承擔風險或享有權利，以及能否運用其權力以影響該等回報金額。

採納香港財務報告準則第10號後，本集團已改變其有關釐定是否有權控制被投資方的會計政策。採納是項準則不會改變本集團於二零一三年七月一日就參與其他實體業務所達致的任何有關控制權方面的結論。

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號取代香港會計準則第31號於合營企業權益，把共同安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該安排下的權利和責任，考慮共同安排的結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其類型。共同安排若按香港財務報告準則第11號分類為合營業務，則按所佔合營業務的共同經營者的權益為限以分項總計法確認。除非其他所有共同安排在本集團綜合財務報表內分類為持作出售(或計入分類為持作出售的出售組別)，否則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法入賬。會計政策中不再獲准有按比例綜合的選擇權。

採納香港財務報告準則第11號後，本集團已改變有關所佔共同安排權益的會計政策，並重新評估其參與共同安排的情況。本集團將共同控制實體的投資重新分類至合營企業。有關投資繼續以權益法入賬，因此該重新分類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號，披露於其他實體的權益

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的權益的披露規定，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的披露規定。該準則的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的權益的性質及風險，以及該等權益對呈報實體財務報表的影響。

香港財務報告準則第12號披露載於附註18、19及20。由於新訂準則僅影響披露，故對本集團的財務狀況及業績概無任何影響。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.1 採納新訂及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的金融及非金融項目，並引入公平值的計量層次結構。在此計量層次結構的三個層次的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的有序交易中出售資產將收到或轉移負債所支付的價格為公平值(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的金融資產及負債的規定，而應採用買賣差價中在該等情況下最能代表公平值的價格。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的方法及輸入數據以及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號已獲前瞻應用。

香港財務報告準則第13號並無對本集團任何資產及負債的公平值計量構成重大影響，因而對本集團的財務狀況及業績亦無任何影響。該準則規定就公平值計量作出額外披露，該等披露載於附註17。根據該準則的過渡性條文，並無呈列比較披露。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

於此等財務報表授權日期，若干新訂及經修訂香港財務報告準則已刊發但尚未生效，本集團亦無提早採納。本公司董事預期，本集團將於所頒佈準則生效日期後開始的首個期間採納所有頒佈準則為會計政策。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的會計政策造成影響。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的財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號，金融工具

此項準則於二零一八年一月一日或之後開始的會計期間生效。根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合約現金流量特徵，金融資產分類為按公平值或按攤銷成本計量的金融資產。公平值收益或虧損將於損益確認，惟對於該等非買賣性股本投資，實體可選擇於其他全面收入確認收益及虧損。香港財務報告準則第9號貫徹香港會計準則第39號有關金融負債確認、分類及計量規定，惟指定按公平值計入損益的金融負債除外，該負債信貸風險變動產生的公平值變動金額於其他全面收入確認，除非會導致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的終止確認規定。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號，來自客戶合約的收益

此項準則於二零一七年一月一日或之後開始的會計期間生效。香港財務報告準則第15號設立單一收入確認框架。實體須確認收益，以說明公司按交換商品或服務應得代價相同的金額向客戶轉讓所承諾商品或服務。

香港會計準則第32號修訂本，抵銷金融資產及金融負債

該準則於二零一四年一月一日或之後開始的會計期間生效。該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清抵銷規定，而該指引對實體「目前有關依法強制抵銷」的時間以及總額結算機制被認為等同於淨額結算的時間作出澄清。

本公司董事現正評估新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響，惟尚未能表明是否對本集團的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的主要會計政策概述如下。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的金融資產、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的最佳知識及判斷作出，但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的範疇於附註4披露。

3. 主要會計政策概要(續)

3.2 綜合賬目的基準

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的財務報表。

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的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。

本集團於附屬公司的權益變動不會導致失去控制權，乃入賬列作權益交易。本集團的權益及非控股權益的賬面值經作出調整，以反映其於附屬公司相關權益的變動。非控股權益調整金額與已付或已收代價公平值間的任何差額直接於權益確認及歸本公司擁有人所有。

收購後，相當於目前於附屬公司擁有權益的非控股權益賬面值為初步確認時的該等權益金額，另加有關非控股權益應佔其後權益變動。全面收入總額歸屬於非控股權益，即使此會導致該等非控股權益出現虧絀結餘。

3.3 附屬公司

附屬公司指本公司可直接或間接對其行使控制權的被投資方。倘本公司符合下列所有三項因素，則本公司控制被投資方：有權控制被投資方，承擔被投資方浮動回報的風險或享有當中權利，及能夠運用其權力影響該等浮動回報。倘事實及情況顯示任何該等控制權因素可能有變，則須重新評估控制權。

於本公司的財務狀況報表中，於附屬公司的投資按成本減減值虧損(如有)列賬。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

3.4 聯營公司

聯營公司為本集團對其有重大影響力的實體，且既非附屬公司，亦非共同安排。重大影響力指有權參與被投資方的財務及經營政策決策，但對該等政策並無控制或共同控制權。

聯營公司以權益法入賬，初步按成本確認，其後賬面值按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後的變動作出調整，惟超逾本集團於聯營公司權益的虧損將不予確認，除非本集團有責任彌補該等虧損。

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間進行交易所產生的溢利及虧損僅以無關連投資者於聯營公司的權益為限予以確認。投資者應佔該等交易所產生的聯營公司溢利及虧損與聯營公司的賬面值對銷。倘未變現虧損證明所轉移資產出現減值，則即時於損益確認。

就聯營公司已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入該聯營公司的賬面值。倘有客觀證據顯示於聯營公司的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

3.5 共同安排

倘一份合約安排賦予本集團及至少一名其他人士該安排相關活動的共同控制權，則本集團即為共同安排的一方。共同控制權的評估原則與附屬公司的控制權相同。

本集團將其於共同安排的權益分類為：

- (i) 合營企業：倘本集團僅有權享有共同安排的資產淨值；或
- (ii) 共同業務：倘本集團有權享有共同安排的資產及有義務承擔其負債。

在評估於共同安排權益的分類時，本集團會考慮：

- (i) 共同安排的架構；
- (ii) 透過單獨工具構建的共同安排的法律形式；
- (iii) 共同安排協議的合約條款；及
- (iv) 任何其他事實及情況(包括任何其他合約安排)。

本集團按於聯營公司投資的相同方式(即使用權益法—請參閱附註3.4)將於合營企業的權益入賬。

就於合營企業的投資已付高出本集團應佔所收購可識別資產、負債及或然負債公平值的任何溢價會撥充資本，並計入合營企業投資的賬面值。倘有客觀證據顯示於合營企業的投資出現減值，則投資賬面值以與其他非金融資產一致的方式進行減值測試。

3. 主要會計政策概要(續)

3.6 商譽

業務合併所產生的商譽按已轉讓代價公平值、被收購方的任何非控股權益金額及收購方先前於實體持有的股本權益(如有)公平值總額超出於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債的公平值淨額的部分計量。

商譽按成本減減值虧損計量。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。

倘非控股權益的已轉讓代價及已確認金額少於可識別資產、已收購附屬公司的負債及或然負債的公平值，則差額直接於重估後於損益確認。

其後出售附屬公司時，已撥充資本的商譽應佔金額計入釐定出售盈虧的金額。

3.7 外幣換算

於綜合實體的獨立財務報表內，外幣交易按交易當日的當前匯率換算為個別實體的功能貨幣。於報告日期，以外幣列值的貨幣資產及負債按當日的匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期的當前匯率換算且以外幣列值)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的非貨幣項目按釐定公平值當日的當前匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損的一部分，而以歷史成本計算的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的貨幣呈列的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的收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日的匯率，或倘匯率並無大幅波動時按報告期間的平均匯率換算為港幣。自此步驟產生的任何差額已於其他全面收入確認，並分別於權益內的換算儲備累計。

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的一部分。

3. 主要會計政策概要(續)

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

資產的估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於各報告日期檢討，並在適當時予以調整。

廢棄或出售產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與項目相關的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，方計入資產的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)均於產生的財政期間自損益扣除。

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、聯營公司及一間合營企業的權益均須進行減值測試。

不論有否出現減值跡象，自業務合併產生的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的公平值減出售成本與使用價值兩者中的較高者。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的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的現金流入產生現金流入，則以能獨立產生現金流入的最小資產組別(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的水平測試。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的該等現金產生單位，即本集團內就內部管理目的監控商譽的最低水平。

3. 主要會計政策概要(續)

3.9 非金融資產減值(續)

就已分配商譽的現金產生單位確認的減值虧損，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的其他資產扣除，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)。

自業務合併產生的商譽減值虧損，包括於中期期間確認的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的估計出現有利變化，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)的賬面值時，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的物業。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。

3.11 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，則該安排屬於或包含一項租約。有關釐定乃根據對該安排的內容評估而作出，而不論該安排是否採取租約的法律形式。

(i) 根據融資租賃收購的資產

倘本集團根據融資租賃收購資產使用權，則代表租賃資產的公平值或(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的其後會計處理與可資比較的收購資產所應用者一致。相應的融資租賃負債將扣除租金減融資費用。

租金內含的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的扣除比率大致相同。或然租金在其產生的會計期間自損益扣除。

3. 主要會計政策概要(續)

3.11 經營租賃(續)

(ii) 作為承租人的經營租賃費用

擁有權絕大部分風險及回報並無轉移至本集團的租約分類為經營租賃。倘本集團根據經營租賃持有資產使用權，則根據租約作出的付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘有另一種基準更能反映租賃資產衍生的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的組成部分。或然租金於其產生的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

根據經營租賃出租的資產根據資產的性質計量及呈列。於協商及安排經營租賃時產生的初步直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內以與租金收入相同的基準確認為開支。

來自經營租賃的應收租金收入於租期內按直線法於損益確認，惟倘有另一種基準更能反映使用租賃資產衍生的利益時間模式則除外。所授租賃減免在損益確認為應收淨租金總額的組成部分。或然租金於其獲賺取的會計期間確認為收入。

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的較低者列賬。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的發展中物業以成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。成本包括土地及／或物業的收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化的借貸成本。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. 主要會計政策概要(續)

3.14 金融資產

本集團的金融資產分類為貸款及應收款、按公平值計入損益的金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於初步確認時根據購入金融資產的目的釐定其金融資產分類，並在可行及適當情況下於各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工具合約條文的訂約方時，方予確認。金融資產的常規買賣於交易日期（即本集團承諾買賣資產日期）確認。金融資產初步確認時按公平值計量，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的權利屆滿或已轉讓及擁有權的絕大部分風險與回報已轉讓時，終止確認金融資產。

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的非衍生金融資產。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的各項費用。

(ii) 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產主要為持作買賣金融資產，購入該等資產的目的為於短期內出售，或其屬於集中管理的已識別金融工具組合的一部分，且近期有證據顯示其出現短線獲利回吐的買賣模式。

3. 主要會計政策概要(續)

3.14 金融資產(續)

(ii) 按公平值計入損益的金融資產(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的金融資產：

- 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的情況；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的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的內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別的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。公平值的收益或虧損不包括該等金融資產所賺取的任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.20內本集團的政策確認。

(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的收益或虧損(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益的重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產的外匯收益及虧損，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。以實際利率法計算的利息於損益確認。

以外幣計值的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的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的股本證券內的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的衍生工具而言，於初步確認後的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。

個別金融資產的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的可觀察數據：

- 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、經濟或法律環境的重大改變對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具的投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產的虧損事項包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人的付款狀況以及與該組別內資產拖欠情況有關的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) 以攤銷成本入賬的金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬的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的實際利率)貼現的估計未來現金流量(不包括尚未產生的未來信貸虧損)現值兩者的差額計量虧損金額。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事件有關，則撥回先前確認的減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產的賬面值超過如無確認減值的原有攤銷成本。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的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)與現有公平值的差額，減先前於損益就該資產確認的任何減值虧損計算。

分類為可供出售及按公平值列賬的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。倘公平值的隨後增長客觀上與減值虧損確認後發生事件相關，則債務證券的減值虧損將予撥回。在此情況下減值虧損的撥回於損益確認。

(iii) 以成本入賬的金融資產

減值虧損的金額以金融資產的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的現值間的差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬的金融資產(按公平值計入損益的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，則呆賬應收款的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，則被認為不可收回的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的任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除的金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬的其他變動及其後收回先前直接撇銷的金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬的無報價股本證券確認的減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券的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。

3.15 現金及現金等價物

就現金流量表的呈列而言，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的短期投資。

3. 主要會計政策概要(續)

3.16 金融負債

本集團金融負債包括應付賬款及其他應付款、借貸、融資租賃負債以及應付非控股股東款項。

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、取消或到期時終止確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本的會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大的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，而有關賬面值間的差額則於損益確認。

(i) 應付賬款及其他應付款、借貸以及應付控股股東款項

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量。

(ii) 融資租賃負債

融資租賃負債按初步價值減租金還款的資本部分計量(見附註3.11(i))。

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。若貨幣的時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支的現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時最佳估計。

倘若導致經濟利益流失的可能性不大，或未能可靠估計該責任的金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的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的事件，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失的可能性極低則作別論。

3.18 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份的面值釐定。

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

3. 主要會計政策概要(續)

3.19 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生的借貸成本，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的資產。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的一部分。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。

3.20 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務的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的利息，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的權利成為無條件或不可撤回的會計期間確認；

物業買賣及銷售發展中物業乃於簽訂買賣協議時確認；

利息收入以實際利率法按時間比例確認；

根據經營租賃應收取的租金收入於租期涵蓋的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的組成部分；

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的權利時確認。

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的責任或申索。該等金額乃根據年內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。

3. 主要會計政策概要(續)

3.21 所得稅(續)

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的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)可抵銷可動用的可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)的資產及負債產生不影響稅務或會計損益的暫時差額，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的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的撥回，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的稅率計算(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的稅率。

所得稅於損益確認，惟當其與於其他全面收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦於其他全面收入確認)，或當其與直接於權益收入確認的項目相關(於該情況下，稅項亦直接於權益確認)時除外。

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的所得稅有關：
 - (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的不同應課稅實體。

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) 定額供款退休計劃

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的某一百分比計算，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，存放於獨立管理的基金內。本集團對強積金計劃的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的規定可獲得全數供款前離職而退還予本集團的僱主自願供款除外。

(ii) 短期僱員福利

僱員可享有的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的估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積的有薪假期，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的僱員、董事、顧問、諮詢人、供應商或客戶設立以股權結算的股份支付補償計劃。

所有為換取授予股份支付補償的僱員服務按其公平值計量。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，權益內的股份付款權益儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬的股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬的股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有任何跡象顯示預期歸屬的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的金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬的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的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的定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報的內部財務資料內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作併購項目用途

物業發展業務： 本集團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

物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

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的價格定價。

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的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，惟計算經營分部的經營業績時的裝修服務收入、按公平值計入損益的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、若干利息收入、股息收入、應佔聯營公司及一間合營企業的業績、若干融資成本、匯兌虧損／收益淨額、以股權結算的股份支付款項、所得稅開支以及並非直接來自任何經營分部商業活動的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的投資。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動的公司資產不會分配至主要適用於本集團總部的分類。

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的公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱分配。

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的主要管理人員成員。

(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的成員(即每間母公司、附屬公司及同系附屬公司相互關連)。
- (ii) 一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或為一集團成員的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的合營企業。
- (iv) 一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司。
- (v) 該實體為本集團或與本集團有關連實體僱員福利而設的離職後福利計劃。
- (vi) 該實體受第(a)點列明人士控制或共同控制。
- (vii) 於第(a)(i)點列明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)的主要管理人員成員。

該名人士的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的家族成員，其中包括：

- (i) 該名人士的子女及配偶或同居伴侶；
- (ii) 該名人士配偶或同居伴侶的子女；及
- (iii) 該名人士或其配偶或同居伴侶的受撫養人。

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的合約。

當本集團發出財務擔保時，擔保的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的政策確認。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的投資。

初步確認為遞延收入的擔保金額於擔保期在損益中攤銷，列作發出財務擔保的收入。此外，如擔保持有人有可能根據擔保要求本集團還款，及向本集團索償的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的預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出的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的重大風險的有關估計及假設：

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的商譽進行測試，以釐定商譽有否出現任何減值。現金產生單位的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的現金產生單位使用價值。於本年度，已確認的減值虧損為港幣198,000,000元。倘實際增長率低於或除稅前貼現率高於管理層的估計或因項目工程的竣工日期延遲使估計現金流量少於管理層的估計，則本集團或須承擔商譽所產生減值虧損。

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.2 持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值

持作買賣物業及發展中物業的可變現淨值為於日常業務過程中的估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計根據現行市況作出。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的較低者列賬。

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的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的跡象。

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。於股本工具的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的程度。

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的最終稅款。本集團估計額外稅項是否將到期，從而確認預計稅項的負債。倘此等事宜的最終稅務結果有別於初步記錄的金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間所得稅撥備造成影響。

4.6 投資物業的公平值

投資物業按公平值列賬。投資物業的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的估值釐定。物業估值技術涉及若干假設。該等假設的有利或不利變動或會引致本集團的投資物業公平值變動，而對於損益報告的公平值變動的相應調整及該等物業的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四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基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間的銷售及轉讓(二零一三年：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		物業投資及買賣業務		合計	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
可報告分部收入：										
來自外界客戶	63,356	100,440	-	-	491,747	-	5,269	6,050	560,372	106,490
可報告分部溢利/(虧損)	(190,613)	(189,375)	(766)	(267)	156,326	4,045	39,113	5,939	4,060	(179,658)
銀行利息收入	303	456	24	-	102	39	1	-	430	495
折舊	7,020	7,928	-	-	-	-	65	-	7,085	7,928
撥回撇減持作買賣物業至可變現淨值	-	(452)	-	-	-	-	-	-	-	(452)
重新分類至投資物業的存貨公平值收益	1,047	-	-	-	-	-	-	-	1,047	-
投資物業公平值收益	-	-	-	-	-	-	35,000	-	35,000	-
有關商譽減值虧損	198,000	203,000	-	-	-	-	-	-	198,000	203,000
可報告分部資產	417,120	676,586	445,784	446,569	11,189	314,419	259,523	191,509	1,133,616	1,629,083
年內非流動資產添置	-	1,828	-	-	-	-	60,896	-	60,896	1,828
可報告分部負債	171,972	183,970	218,985	234,236	34,532	2,630	88,590	92,420	514,079	513,256

5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列的本集團主要財務數據對賬總額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
可報告分部收入	560,372	106,490
源自新分部的租金收入－物業投資及買賣業務	–	(6,050)
綜合收入	560,372	100,440
可報告分部溢利／(虧損)	4,060	(179,658)
裝修服務收入	41	24
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	–	1,009
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	8,667	(9)
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	(9,865)	–
利息收入	6,430	6,010
股息收入	10,167	1,154
應佔聯營公司溢利	104	413
應佔一間合營企業溢利	106	535
融資成本	–	(1)
匯兌收益／(虧損)淨額	40,066	(5,966)
以股權結算的股份支付款項	(2,938)	(3,505)
公司薪金及津貼	(3,929)	(3,380)
公司物業、廠房及設備折舊	(733)	(441)
公司租金及稅率	(4,301)	(3,560)
未分配公司開支	(3,169)	(3,088)
除所得稅前溢利／(虧損)	44,706	(190,463)
可報告分部資產	1,133,616	1,629,083
可供出售金融資產	100,753	90,676
按公平值計入損益的金融資產	1,372	607
公司現金及銀行結餘以及短期存款	685,361	205,152
應佔聯營公司資產淨值	517	413
應佔一間合營企業資產淨值	640	535
應收聯營公司款項	104,142	72,415
應收一間合營企業款項	4,526	4,631
其他公司資產	2,650	2,326
本集團資產	2,033,577	2,005,838
可報告分部負債	514,079	513,256
其他公司負債	1,170	136
本集團負債	515,249	513,392

5. 分部資料(續)

下表提供對本集團來自外界客戶的收入的分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元 (重列)
香港	68,625	106,490
英國	491,747	-
	560,372	106,490

非流動資產位於香港。客戶的地理位置根據所提供服務及所交付貨品的地區劃分。非流動資產的地理位置根據資產實質所在地區劃分。

年內，並無來自註冊地開曼群島的外界客戶收入(二零一三年：無)，亦無位於開曼群島的非流動資產(二零一三年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在的國家。

來自主要客戶收入如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
A客戶(附註i)	59,100	72,187
B客戶(附註i)	-	15,361
C客戶(附註ii)	491,747	-
	550,847	87,548

附註：

- (i) 來自物業併購及經紀業務。
- (ii) 來自物業發展業務。

6. 收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。年內確認的本集團主要業務收入如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
佣金收入	61,554	99,283
租賃管理服務收入	1,802	1,157
投資物業租金收入	5,269	–
發展中物業出售	491,747	–
	560,372	100,440

7. 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
利息收入	6,860	6,505
股息收入	10,167	1,154
持作買賣物業及發展中物業的租金收入	6,153	5,158
裝修服務收入	41	24
自投資物業的租金收入	–	6,050
按公平值計入損益的金融資產公平值收益淨額	–	1,009
重新分類為投資物業的存貨公平值收益	1,047	–
投資物業公平值收益	35,000	–
出售物業、廠房及設備收益	–	3
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益	8,667	–
匯兌收益淨額	40,066	–
雜項收入	947	980
	108,948	20,883

8. 除所得稅前溢利／(虧損)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：		
核數師薪酬		
— 本年度撥備	766	695
— 過往年度撥備不足	106	8
存貨成本確認為支出，包括：		
— 出售物業成本	340,004	—
— 撥回撇減持作買賣物業至可變現淨值	—	(452)
折舊	7,818	8,369
董事薪酬(附註15(a))	2,488	2,865
以股權結算的股份支付款項(附註35)	2,938	3,505
匯兌(收益)／虧損淨額(附註7)	(40,066)	6,048
土地及樓宇經營租賃的最低租金	5,653	5,221
出售可供出售金融資產時自權益重新分類至損益(附註7)	(8,667)	9
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	9,865	—

9. 融資成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
下列各項的利息支出：		
銀行貸款		
— 須於五年內悉數償還	4,826	5,997
— 毋須於五年內悉數償還	2,394	2,548
總借貸成本	7,220	8,545
減：發展中物業利息資本化(附註24)*	(7,215)	(8,542)
	5	3

* 借貸成本已按實際年利率介乎2.13%至2.50%(二零一三年：1.96%至2.80%)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的銀行借貸)的融資成本。

10. 所得稅開支

本集團已就年內於香港產生的估計應課稅溢利按照稅率16.5%(二零一三年：16.5%)計提香港利得稅撥備。海外附屬公司的稅項按有關國家適用現行稅率計算。

綜合收益表內的所得稅如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期稅項－香港利得稅		
本年度撥備	1,756	3,209
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(242)	286
	1,514	3,495
即期稅項－海外		
本年度撥備	32,992	828
遞延稅項(附註33)	(251)	616
所得稅開支總額	34,255	4,939

稅項開支與按適用稅率計算的會計溢利/(虧損)對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除所得稅前溢利/(虧損)	44,706	(190,463)
除所得稅前溢利或虧損的名義稅項，按有關國家的溢利/虧損的 適用稅率計算	14,417	(31,268)
應佔聯營公司及一間合營企業溢利的稅務影響	96	(156)
不可扣減開支的稅務影響	34,005	37,761
毋須課稅收入的稅務影響	(15,829)	(1,789)
未確認暫時差額的稅務影響	468	176
未確認未運用稅項虧損的稅務影響	1,340	76
於本年度運用過往年度未確認稅項虧損的稅務影響	-	(147)
過往年度(超額撥備)/撥備不足	(242)	286
所得稅開支	34,255	4,939

11. 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)

於本公司擁有人應佔綜合溢利港幣10,502,000元(二零一三年：虧損港幣195,402,000元)中，溢利港幣45,415,000元(二零一三年：虧損港幣14,669,000元)已於本公司財務報表處理。

12. 股息

(a) 董事並不建議派付截至二零一四年六月三十日止年度的末期股息(二零一三年：無)。

(b) 於本年度獲批准及派付的上年度股息：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
末期股息(二零一三年：每股港幣0.287仙)	-	9,983

13. 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：

	二零一四年	二零一三年
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(港幣千元)	10,502	(195,402)
股份數目(千股)		
用以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)的普通股加權平均數	3,478,500	3,478,500

截至二零一四年及二零一三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盈利／(虧損)的尚未行使購股權屬價外。

14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	37,992	63,006
以股權結算的股份支付款項	238	3,505
退休金成本—定額供款計劃	1,211	1,481
	39,441	67,992

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：

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	以股權結算的 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
截至二零一四年六月三十日止年度					
執行董事					
李永賢先生	928	-	119	15	1,062
顏文皓先生	852	-	119	15	986
非執行董事					
賴顯榮先生	110	-	-	-	110
獨立非執行董事					
顧福身先生	110	-	-	-	110
龍洪焯先生	110	-	-	-	110
楊穎欣女士	110	-	-	-	110
	2,220	-	238	30	2,488

15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	以股權結算的 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					
執行董事					
李永賢先生	840	–	138	15	993
顏文皓先生	795	–	138	15	948
非執行董事					
賴顯榮先生	72	–	138	–	210
獨立非執行董事					
顧福身先生	100	–	138	–	238
龍洪焯先生	100	–	138	–	238
楊穎欣女士	100	–	138	–	238
	2,007	–	828	30	2,865

於本年度，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(二零一三年：無)。

(b) 五名最高薪僱員

截至二零一四年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括兩名(二零一三年：兩名)董事，彼等的酬金已於上文呈列的分析中反映。截至二零一四年及二零一三年六月三十日止年度已付／應付三名(二零一三年：三名)僱員的酬金如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金、津貼及實物利益	8,134	10,898
以股權結算的股份支付款項	–	1,518
退休金成本－定額供款計劃	46	45
	8,180	12,461

15. 董事薪酬及五名最高薪僱員酬金(續)

(b) 五名最高薪僱員(續)

彼等的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣零元至港幣1,000,000元	1	—
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3,000,001元至港幣3,500,000元	—	1
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	—
港幣8,000,001元至港幣8,500,000元	—	1

截至二零一四年及二零一三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的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的安排(二零一三年：無)。

已付或應付高級管理層成員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	二零一四年	二零一三年
港幣5,500,001元至港幣6,000,000元	1	—
港幣8,000,001元至港幣8,500,000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及 二零一三年七月一日					
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
截至二零一四年六月三十日止年度					
年初賬面淨值	122,700	4,009	2,652	4,141	133,502
添置	–	397	1,961	447	2,805
折舊	(3,053)	(1,609)	(809)	(2,347)	(7,818)
年終賬面淨值	119,647	2,797	3,804	2,241	128,489
於二零一四年六月三十日					
成本	129,816	10,380	5,679	11,148	157,023
累計折舊	(10,169)	(7,583)	(1,875)	(8,907)	(28,534)
賬面淨值	119,647	2,797	3,804	2,241	128,489

租賃物業以中期租約持有並位於香港。

於二零一四年六月三十日，本集團賬面淨值港幣98,237,000元(二零一三年：港幣100,618,000元)的租賃物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣44,320,000元(二零一三年：港幣45,880,000元)的擔保(附註29)。

賬面淨值港幣1,836,000元(二零一三年：港幣2,220,000元)的傢俬、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
截至二零一三年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	29	95	124
添置	135	1,981	2,116
折舊	(45)	(370)	(415)
年終賬面淨值	119	1,706	1,825
於二零一三年六月三十日及二零一三年七月一日			
成本	292	2,668	2,960
累計折舊	(173)	(962)	(1,135)
賬面淨值	119	1,706	1,825
截至二零一四年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	119	1,706	1,825
折舊	(48)	(660)	(708)
年終賬面淨值	71	1,046	1,117
於二零一四年六月三十日			
成本	292	2,668	2,960
累計折舊	(221)	(1,622)	(1,843)
賬面淨值	71	1,046	1,117

17. 投資物業—本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
公平值		
於七月一日	190,000	—
自持作買賣物業轉撥	24,000	190,000
公平值變動	35,000	—
於六月三十日	249,000	190,000

投資物業乃以中期租約持有並位於香港。

於二零一四年六月三十日，本集團價值港幣225,000,000元(二零一三年：港幣190,000,000元)的投資物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣86,432,000元(二零一三年：港幣90,135,000元)的擔保(附註29)。

本集團投資物業於二零一四年六月三十日的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。於二零一四年六月三十日的公平值按以下一項釐定：

- (i) 於香港的舖位採用直接比較法，根據可資比較物業的實際銷售變現價格進行比較。就各項物業的所有相關利弊，分析及審慎權衡面積、特徵及位置相若的可資比較物業，以對其市值進行公平比較。

重大無法觀察所得輸入數值	範圍
物業質量	-9%至22%

本集團物業及可資比較物業的質量差異變大，將相應地提高或降低公平值。

17. 投資物業—本集團(續)

- (ii) 於香港的擁有屋頂廣告簽署的大廈屋頂採用投資法，基準為將租金收入淨額資本化並就復歸收入潛力計提充分撥備。評估復歸權益價值(如有)時亦會採用直接比較法。

重大無法觀察所得輸入數值	比率
回報率	7.5%

回報率變高將相應提高公平值。

所有投資物業的公平值為第三層的經常性公平值計量。於年內，第一層與第二層之間並無轉撥，亦無轉入或轉出第三層。

年內，估值技術概無變動。

公平值計量乃基於上述物業得到完全充分使用，且不偏離其實際用途。

18. 於附屬公司的權益及應收／(應付)附屬公司款項—本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 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	777,901	1,191,578
應付附屬公司款項	207,599	182,672

應收款項為無抵押、免息及須應要求償還。

18. 於附屬公司的權益及應收／(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的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的附屬公司資料。於二零一四年六月三十日，主要附屬公司的詳情如下：

	註冊成立／ 註冊及經營地點	已發行 普通股本面值	擁有權權益／ 投票權／應佔溢利百分比				主要業務
			直接		間接		
			二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	
Vastwood Ltd.	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元 (「美元」)	100	100	-	-	投資控股
田生物業顧問有限公司 (前稱雅浚地產代理有限公司)	香港(「香港」)	普通股港幣1元	-	-	100	100	物業代理
富華顧問有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	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	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	100	-	-	投資控股
Maison Investment Development Ltd.	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
Merchant Haven Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
豐萃有限公司	香港	普通股港幣1元	-	-	100	100	持有物業
觀佳有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
中飛有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
和鳴有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
Brilliant Icon Limited	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	物業投資
頂輝控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
日盈有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	100	100	持有物業
陸巒有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	100	物業發展
凱偉有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	-	-	51	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	-	-	51	100	物業發展
Ace Decade Development Limited	英國	普通股1英鎊 (「英鎊」)	-	-	100	100	物業發展

19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項－本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非即期		
分佔資產淨值	517	413
非即期		
應收一間聯營公司款項	4,328	4,401
即期		
應收聯營公司款項	99,814	68,014

於二零一四年六月三十日，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4,328,000元(二零一三年：港幣4,401,000元)預期將於一年後收回。

於二零一四年六月三十日，聯營公司詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及實繳 股本詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
Apex Plan Limited(附註a)	10股每股面值1美元的 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)	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Gora Holdings Limited(附註a)	面值1美元的普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
忠祥有限公司(附註a)	面值港幣1元的普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展
Corporate Icon Limited(附註b)	5股每股面值1美元的 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。

19. 於聯營公司的權益及應收聯營公司款項－本集團(續)

摘錄自聯營公司截至二零一四年六月三十日止年度的財務報表的財務資料總金額如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	669,520	525,352
非流動資產	29,392	27,509
流動負債	707,908	563,462
收入	426	309
年內溢利	1,604	1,878

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的權益。未確認應佔該等聯營公司的年內及累計金額(摘錄自該等聯營公司的財務報表)如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
未確認應佔聯營公司的年內(溢利)/虧損	(326)	73
累計未確認應佔聯營公司虧損	3,475	3,801

20. 於一間合營企業的權益及應收一間合營企業款項－本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非即期 分佔資產淨值	640	535
非即期 應收一間合營企業款項	4,526	4,631

於二零一四年六月三十日，應收一間合營企業款項為無抵押、免息及須應要求償還。本公司董事認為，應收款項港幣4,526,000元預期將於一年後收回。

20. 於一間合營企業的權益及應收一間合營企業款項－本集團(續)

於二零一四年六月三十日，合營企業的詳情如下：

合營企業名稱	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	擁有權益/ 投票權/應佔 溢利百分比	主要業務
宇達有限公司(「宇達」)	10股每股面值 1美元的普通股	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的50%股息。

合約安排僅為本集團提供對共同安排資產淨值的權利，而共同安排的資產權利及負債責任仍然主要歸屬於宇達。根據香港財務報告準則第11號，此共同安排分類為合營企業，並使用權益法計入綜合財務報表。

有關合營企業的財務資料概要呈列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動資產	52,530	51,470
流動資產	1	4
流動負債	46,127	46,125
計入上述款項為：		
流動金融負債(應付賬款及其他應付款除外)	46,127	46,125
收入	1,181	7,769
年內溢利	1,055	7,737

21. 商譽－本集團

商譽源於二零零七年收購田生地產。於二零一四年六月三十日的賬面淨值港幣73,000,000元(二零一三年：港幣271,000,000元)來自物業併購及經紀業務。

從物業併購及經紀業務的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的現金流量預測及獨立專業估值師估值作出。截至二零一四年六月三十日止年度，五年期(二零一三年：五年期)後的現金流量按2%平均增長率(二零一三年：2%)推算。增長率反映該現金產生單位的長遠平均增長率。應用於計算現金流量的貼現率為12%(二零一三年：9%)。

管理層的主要假設包括按過往表現、經計及已刊發的市場預測及研究後對市場佔有率的預期及其對香港物業市場降溫措施的預期釐定的利潤率。管理層相信此乃預測物業市場的最佳可供使用資料。所用增長率大致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的特定風險。

除上述釐定現金產生單位的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。

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
成本		
於七月一日及六月三十日	474,000	474,000
累計減值虧損		
於七月一日	203,000	—
本年度已確認減值虧損	198,000	203,000
於六月三十日	401,000	203,000
賬面淨值	73,000	271,000

鑒於(i)香港特別行政區(「香港政府」)就處理房屋供不應求以及遏抑住宅及非住宅物業價格推出多項冷卻樓市措施，持續影響物業市場，並令物業併購及經紀業務的市場氣氛更加惡劣。此舉進一步拖慢年內物業成交量；(ii)香港政府有意增加土地供應，以確保物業市場穩定發展。於二零一四年二月，香港政府地政總署宣佈新的賣地計劃，能夠提供34個住宅用地(可供興建15,500個單位)；及(iii)於二零一四年六月，地政總署轄下的地政處就香港終審法院於二零一三年五月作出一項指標性判決發出新的作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制，而其最終可能增加土地收購的成本；業主對物業市場採取觀望態度，而發展商則採取謹慎購買策略。因此，年內本集團部分物業併購及經紀項目受消極市場氣氛影響，暫時擱置。

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的計算方法及預測)，董事認為年內的商譽減值為港幣198,000,000元(二零一三年：港幣203,000,000元)。

22. 可供出售金融資產—本集團及本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非流動		
上市股本證券—香港	18,333	33,658
上市債務投資—香港	25,460	25,728
上市債務投資—香港境外	5,028	—
非上市投資基金	26,754	31,290
	75,575	90,676
流動		
上市債務投資—香港	25,178	—
	100,753	90,676
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年初賬面淨值	90,676	93,797
添置	33,367	—
出售	(25,437)	(2,365)
自權益項下重估儲備計入／(扣除)的公平值變動	2,147	(756)
年終賬面淨值	100,753	90,676

賬面值分別為港幣18,333,000元(二零一三年：港幣33,658,000元)、港幣55,666,000元(二零一三年：港幣25,728,000元)及港幣15,365,000元(二零一三年：港幣22,325,000元)的上市股本證券、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的公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍的變動重大，加上該範圍內多項估計的可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣11,389,000元(二零一三年：港幣8,965,000元)的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。

於二零一四年及二零一三年六月三十日，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的基準分別釐定減值。截至二零一四年六月三十日止年度，該等投資的減值港幣9,865,000元(二零一三年：無)根據附註3.14所載政策於損益確認，而於二零一三年六月三十日，其公平值為港幣9,269,000元。

23. 持作買賣物業－本集團

持作買賣物業的賬面值分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港		
－10至50年(中期租約)	70	23,023
－50年以上(長期租約)	50,052	50,052
	50,122	73,075

24. 發展中物業－本集團

發展中物業的賬面值分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於香港		
－10至50年(中期租約)	444,444	435,901
海外		
－永久業權	–	309,584
	444,444	745,485

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按成本：		
於年初	745,485	426,888
添置	31,748	310,055
出售	(340,004)	–
資本化利息(附註9)	7,215	8,542
於年終	444,444	745,485

所有發展中物業預期可於一年後收回。

於二零一四年六月三十日，本集團並無發展中物業的賬面值(二零一三年：賬面值港幣435,901,000元的本集團發展中物業已作抵押，作為本集團獲授銀行貸款港幣234,000,000元的擔保(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的貿易客戶一個月(二零一三年：一個月)的信貸期，乃根據個別磋商後共同協定的條款釐定。

按發票日期計算的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
90天內	9,060	25,108
91至180天	2,850	29,689
181至365天	1,393	1,246
365天以上	2,751	2,630
	16,054	58,673

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。

按到期日計算的應收賬款賬齡分析如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
並無逾期或減值	9,060	25,108
逾期少於90天	2,850	29,689
逾期90天以上	4,144	3,876
已逾期但未減值的應收賬款	6,994	33,565
	16,054	58,673

於二零一四年六月三十日，並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值的金額(二零一三年：無)。

並無逾期或減值的應收款為應收最近並無欠賬記錄且信譽良好的客戶款項。

已逾期但未減值的應收款與在本集團過往有良好還款記錄的多名獨立客戶有關。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大轉變及結餘仍被認為可全數收回，故管理層相信毋須就該等結餘作出減值撥備。本集團並無就已逾期但未減值的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. 按公平值計入損益的金融資產－本集團及本公司

按公平值計入損益的金融資產指持作買賣的非上市投資基金。於報告日期的結餘乃按經參考報告日期所報出價釐定的公平值列賬。

27. 現金及銀行結餘－本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
現金及銀行結餘	76,001	57,636	27,413	19,419
短期存款	658,052	184,377	657,449	183,776
於財務狀況報表所示的現金及 銀行結餘總額	734,053	242,013	684,862	203,195
原到期日超過三個月的短期存款	(291,207)	(26,291)	(291,207)	(26,291)
於現金流量表呈列的現金及現金等價物	442,846	215,722	393,655	176,904

銀行現金按每日銀行存款利率年息最多0.4厘(二零一三年：0.4厘)賺取利息。短期存款按年息0.01厘至3.40厘(二零一三年：0.01厘至3.50厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息的情況下即時取消賬戶。

本集團現金及銀行結餘中包括以人民幣(「人民幣」)計值的銀行結餘合共港幣94,320,000元(二零一三年：港幣112,378,000元)，乃存放於香港銀行。人民幣不可自由兌換。

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的暫時性款項，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的暫時性款項。

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的一部分。

29. 借貸－本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動		
銀行貸款，有抵押		
－於一年內到期償還部分	5,886	5,219
－於一年後到期償還並載有按要求償還條文	124,866	130,796
	130,752	136,015
非流動		
銀行貸款，有抵押	–	234,000
	130,752	370,015

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的銀行貸款如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內或按要求	5,886	5,219
第二年	6,704	5,870
第三至第五年(包括首尾兩年)	51,723	288,184
超過五年	66,439	70,742
	130,752	370,015

計息借貸以本公司主要股東區永華先生作出的擔保(僅就銀行借貸港幣44,320,000元(二零一三年：港幣45,880,000元))，並以於二零一四年六月三十日賬面淨值分別為港幣98,237,000元及港幣225,000,000元(二零一三年：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元的物業、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))的物業、廠房及設備(附註16(a))及投資物業(附註17)項下若干物業作抵押。

本集團借貸的實際年利率介乎2.09厘至2.72厘(二零一三年：1.96厘至2.80厘)。

30. 融資租賃負債－本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	432	384
於第二至第五年到期	1,404	1,836
	1,836	2,220
融資租賃的未來融資收費	-	-
融資租賃負債現值	1,836	2,220

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
最低租金現值：		
流動負債項下於一年內到期	432	384
非流動負債項下於第二至第五年到期	1,404	1,836
	1,836	2,220

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的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。

由於租賃資產的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，與其公平值相若。

31. 股本

	二零一四年		二零一三年	
	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元的普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
已發行及繳足：				
每股面值港幣0.01元的普通股 於年初及年終	3,478,500	34,785	3,478,500	34,785

32. 儲備

本集團

本集團於本年度的儲備金額及其變動載於財務報表第40至41頁的綜合權益變動表內。

本公司

	股份溢價賬 港幣千元	擬派末期股息 港幣千元	股份付款儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元	(累計虧損)／ 保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一二年七月一日	1,274,759	9,983	8,094	5,892	(4,561)	1,294,167
已付二零一二年末期股息(附註12(b))	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	3,505	-	-	3,505
購股權註銷	-	-	(5,296)	-	5,296	-
與擁有人的交易	-	(9,983)	(1,791)	-	5,296	(6,478)
年內虧損	-	-	-	-	(14,669)	(14,669)
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值虧損淨額	-	-	-	(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及 二零一三年七月一日	1,274,759	-	6,303	5,145	(13,934)	1,272,273
以股權結算的股份支付款項(附註35)	-	-	2,938	-	-	2,938
與擁有人的交易	-	-	2,938	-	-	2,938
年內溢利	-	-	-	-	45,415	45,415
其他全面收入：						
可供出售金融資產的公平值收益淨額	-	-	-	2,147	-	2,147
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	-	-	-	9,865	-	9,865
可供出售金融資產公平值出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	(8,667)	-	(8,667)
年內全面收入總額	-	-	-	3,345	45,415	48,760
於二零一四年六月三十日	1,274,759	-	9,241	8,490	31,481	1,323,971

32. 儲備(續)

股份溢價賬來自按溢價發行的股份。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的規定，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的債務。根據本公司的公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息可從股份溢價宣派及派付。

其他儲備為分佔其附屬公司負債淨值的賬面值、債項出讓金額及出售於附屬公司若干權益已收代價間的差額，因此並無失去控制權。

33. 遞延稅項—本集團

已確認的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及二零一三年七月一日	827	(211)	616
計入損益(附註10)	414	(665)	(251)
於二零一四年六月三十日	1,241	(876)	365

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的遞延稅項結餘分析：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項資產	(876)	(211)
遞延稅項負債	1,241	827
	365	616

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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
以下項目產生的暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利的稅項虧損	2,037	698
於財務報表扣除之折舊超出就稅務所獲折舊免稅額之差額	190	-
	2,227	698
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

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12,348,000元(二零一三年：港幣4,231,000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. 出售附屬公司權益及應付非控股股東款項

於二零一四年三月十七日，本集團出售於香港從事物業發展項目的附屬公司Plan Link Limited (「Plan Link」)及其附屬公司(「Plan Link集團」)的49%股本權益，並以代價港幣225,956,000元與獨立第三方訂立債項出讓。完成後，本集團持有Plan Link的51%並對其擁有控制權。分佔其負債淨值賬面值、債項出讓金額及已收出售代價間的差額港幣7,361,000元已計入本集團其他儲備。

以下交易已入賬為股權交易：

	二零一四年 港幣千元
就49%擁有權權益的已收代價	225,956
49%擁有權權益應佔的負債淨值	8
債項出讓－應付非控股股東款項	(218,603)
本公司擁有人應佔權益增加(計入其他儲備)	7,361

應付非控股股東款項為無抵押、免息及須應要求償還。

35. 股份付款

本公司於二零一一年十一月一日舉行的股東週年大會(「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的購股權計劃(「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的尚未行使購股權將繼續根據發行條款行使。

購股權計劃的主要條款載列如下：

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的激勵或獎勵。

二零一一年購股權計劃的合資格參與人士包括本公司及其任何附屬公司的任何僱員、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的諮詢人、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的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的10%，或更新的限額。根據二零一一年購股權計劃，本公司可自其股東獲取批准，以重新更新上述10%的限額。

儘管受上文所載的任何事項及下文所述每名參與人士的最大權利所規限，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已授出但尚未行使的所有尚未行使購股權時可能發行的最高股份數目，不得超過本公司不時的已發行股本的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已授出及將予授出的所有尚未行使購股權獲行使時，可發行的最高股份數目不得超過於授出日期本公司已發行股份的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。已授出購股權的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的最高者：(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)

下表顯示於二零一四年六月三十日，根據購股權計劃所授出購股權的尚未行使狀況：

承授人姓名或類別	購股權數目			於二零一四年 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)
	於二零一三年 七月一日	年內註銷	年內授出				
董事							
李永賢	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	二零一四年六月三日	期間四	0.221
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	二零一四年六月三日	期間四	0.221
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
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
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
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
	6,000,000	-	2,000,000	8,000,000			
附屬公司董事及主要股東							
區永華	11,000,000	-	-	11,000,000	二零一二年十月二十六日	期間三	0.395
本公司顧問及主要股東							
龐維新	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
	-	-	22,600,000	22,600,000	二零一四年六月三日	期間四	0.221
	16,800,000	-	22,600,000	39,400,000			
	33,800,000	-	24,600,000	58,400,000			

35. 股份付款(續)

下表顯示於二零一三年六月三十日，根據購股權計劃授出的購股權尚未行使狀況：

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)
	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			
董事							
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
顧福身	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
龍洪焯	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
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
賴顯榮	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
	4,000,000	(4,000,000)	6,000,000	6,000,000			
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
	-	-	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			
本公司顧問及主要股東							
龐維新	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)

附註：

- (a) 期間一、二、三及四的購股權歸屬日期為授出日期。

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

期間四：二零一四年六月三日至二零二四年六月二日

- (b) 在供股或紅股發行或本公司股本出現其他類似變動的情況下，購股權行使價須作出調整。

- (c) 購股權的加權平均行使價載列如下：

	二零一四年 港幣元	二零一三年 港幣元
於年初	0.443	0.702
年內註銷	-	0.777
年內授出	0.221	0.395
於年終	0.350	0.443

- (d) 於二零一四年六月三十日尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期約為6.35年(二零一三年：3.75年)。

已授出購股權的公平值使用柏力克-舒爾斯期權定價模式釐定，當中考慮股份獎勵計劃的特定因素。估值中已使用以下主要假設：

	於二零一二年 十月二十六日 授出的購股權	於二零一四年 六月四日 授出的購股權
授出當日的股價	港幣0.395元	港幣0.221元
預期波幅*	59.08%	65.90%
無風險利率	0.240%	1.303%
股息率	1%	0%
預計購股權年期	2.5年	5年
授出當日的公平值	港幣0.1380元	港幣0.1194元
行使價	港幣0.395元	港幣0.221元

* 相關預期波幅反映歷史波幅為未來趨勢指標的假設，未必等於實際結果。計量公平值時，並無考慮所授出購股權的特點。

截至二零一四年六月三十日止年度，授出的購股權公平值合計為港幣2,938,000元，已於綜合收益表中確認為以股權結算的股份支付款項。相關金額已計入股份付款儲備(二零一三年：港幣3,505,000元)。

於二零一四年六月三十日，本公司購股權計劃項下有58,400,000份(二零一三年：33,800,000份)尚未行使購股權，佔本公司於當日已發行股份約1.68%(二零一三年：0.97%)。於二零一四年及二零一三年六月三十日，所有該等購股權均可予行使。

36. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一四年六月三十日，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

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,173	3,931
第二至五年	–	1,105
	1,173	5,036

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年(二零一三年：兩年)，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定的日期續租或重新磋商條款。於二零一四年及二零一三年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

本公司

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	1,105	3,840
第二至五年	–	1,105
	1,105	4,945

本公司根據經營租賃租用一項物業，租約初步為期兩年(二零一三年：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

於二零一四年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃的日後最低租金收入總額如下：

本集團

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	5,950	4,474
第二至五年	12,796	—
	18,746	4,474

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期一至五年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定的日期續租。該等租賃不包括或然租金。

本公司

於二零一四年及二零一三年六月三十日，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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
可供出售金融資產	3,320	8,844	3,320	8,844
投資物業重建	3,515	—	—	—
	6,835	8,844	3,320	8,844

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的銀行貸款簽立為數港幣238,000,000元(二零一三年：港幣728,000,000元)的擔保，並以該等聯營公司及附屬公司持有的發展中物業及投資物業作抵押。根據擔保，倘銀行無法收回該等貸款，本公司須向銀行支付有關貸款。於報告日期，由於董事認為該貸款被拖欠的可能性不大，故毋須就擔保合約項下的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的交易：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
向本公司其中一名主要股東控制的有關連公司購買設備 已付本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名 主要股東控制的有關連公司印刷費用	895	257
已付本公司一間附屬公司一名董事擁有的有關連公司租金開支	367	277
已付本公司其中一名主要股東擁有的有關連公司租金開支	886	953
自本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名 主要股東控制的有關連公司獲得的股息收入	3,840	3,190
	9,380	440
	15,368	5,117

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定的條款預先訂立的價格進行。該等交易於一般業務過程中進行。

39.2 主要管理人員補償

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
短期僱員福利	8,016	13,137

40. 主要非現金交易

年內，並無根據融資租賃購入物業、廠房及設備(二零一三年：港幣1,176,000元)。

截至二零一三年六月三十日止年度，向融資出租人出售為數港幣419,000元的若干物業、廠房及設備。作為交換，融資租賃責任港幣419,000元相應獲註銷。年內，並無進行任何出售。

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的金融資產及負債，例如應收賬款、現金及銀行結餘、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的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的因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成的潛在不利影響。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的衍生財務工具。

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的風險有關。除按固定息率賺取利息的短期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率高達0.4厘(二零一三年：0.4厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行的存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒佈的利率變動對本集團並無重大影響。

於二零一四年六月三十日，本集團因按浮息計算的金融負債所面臨的利率風險主要來自自有抵押銀行貸款。本集團有關借貸的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(二零一三年：無)。

本集團自去年起採用管理利率風險的政策，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的風險。年內，貨幣匯率風險來自本集團的銀行存款及可供出售金融資產，分別相等於港幣400,540,000元(二零一三年：港幣152,120,000元)及港幣55,666,000元(二零一三年：港幣25,728,000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的本集團實體的功能貨幣港幣及英鎊進行。

為減輕匯率波動的影響，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的功能貨幣以外貨幣計值的金融資產及金融負債均為於六個月內到期的短期外匯現金流量，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

於二零一四年六月三十日，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，則截至二零一四年六月三十日止年度的年內溢利及保留溢利將增加港幣22,810,000元(二零一三年：港幣7,606,000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及保留溢利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的政策，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的風險有關。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的金融資產的投資，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的風險。

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的政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產的上市股本證券、上市債務投資及非上市投資基金而言，倘該等證券的報價增加或減少5%，則不會對年內溢利及保留溢利造成影響(二零一三年：無影響)及權益的其他部分將增加或減少港幣4,468,000元(二零一三年：港幣4,086,000元)。

就分類為按公平值計入損益的金融資產的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58,000元(二零一三年：港幣30,000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的風險。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項問題的潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃存放於香港及英國主要金融機構，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合營企業款項，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的客戶進行業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益的金融資產指由著名銀行或金融機構持有的上市股本證券、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的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的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的現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求籌措貸款。本集團的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的餘下合約到期日(根據本集團及本公司須付款的最早日期釐定)。特別是，就附帶按要求償還條款(可由銀行全權酌情行使)的銀行借貸而言，分析顯示根據實體須付款的最早期間(即倘貸款人行使其無條件權利立即收回貸款)而釐定的現金流出。其他銀行借貸的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的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一四年六月三十日					
其他應付款	124,913	124,913	124,913	-	-
融資租賃負債	1,836	1,836	432	1,404	-
借貸	130,752	130,752	130,752	-	-
應付非控股股東款項	218,603	218,603	218,603	-	-
	476,104	476,104	474,700	1,404	-
已發出財務擔保：					
最高擔保額	-	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)

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	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	–	–

於報告日期，本公司擁有合約到期日的金融負債的未貼現現金流量概述如下：

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一四年六月三十日					
其他應付款	1,366	1,366	1,366	–	–
應付附屬公司款項	207,599	207,599	207,599	–	–
	208,965	208,965	208,965	–	–
已發出財務擔保：					
最高擔保額	–	230,432	230,432	–	–
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	–	–

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的銀行借貸到期日分析。該等款項包括採用合約利率計算的利息付款。因此，該等款項高於上文到期日分析「應要求」時段所披露的款項。經計及本集團的財務狀況，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。

	合約未貼現現金流量				
	賬面值 港幣千元	總額 港幣千元	一年內或 應要求 港幣千元	兩年至 五年 港幣千元	五年後 港幣千元
二零一四年六月三十日	130,752	147,581	8,195	60,504	78,882
二零一三年六月三十日	136,015	165,116	8,840	71,415	84,861

41.6 金融資產及金融負債類別

	本集團		本公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	16,054	58,673	—	—
其他應收款	14,835	10,164	1,613	1,861
應收附屬公司款項	—	—	777,901	1,191,578
應收聯營公司款項	104,142	72,415	—	—
應收一間合營企業款項	4,526	4,631	—	—
現金及銀行結餘	734,053	242,013	684,862	203,195
受限制銀行存款	111,022	112,095	—	—
可供出售金融資產	100,753	90,676	100,753	90,676
按公平值計入損益的金融資產	1,372	607	1,372	607
	1,086,757	591,274	1,566,501	1,487,917

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
按攤銷成本計量的金融負債：				
其他應付款	124,913	130,895	1,366	116
融資租賃負債	1,836	2,220	-	-
借貸	130,752	370,015	-	-
應付非控股股東款項	218,603	-	-	-
應付附屬公司款項	-	-	207,599	182,672
	476,104	503,130	208,965	182,788

41.7 公平值

由於本集團的流動金融資產及負債即時或於短期內到期，故該等財務工具的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的公平值計量

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量的金融資產。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的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：相同資產及負債的活躍市場報價(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)或間接(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的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的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的公平值計量(續)

於財務狀況報表按公平值計量的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
二零一四年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券 (a)	18,333	—	—	18,333
— 上市債務投資 (b)	55,666	—	—	55,666
— 非上市投資基金 (c)	15,365	—	—	15,365
按公平值計入損益的 金融資產				
— 非上市投資基金 (c)	1,372	—	—	1,372
公平值總額及淨額	90,736	—	—	90,736

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
按公平值計入損益的 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

41. 財務風險管理目標及政策(續)

41.8 於財務狀況報表確認的公平值計量(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以往報告期間相同。

(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的報價釐定，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

本集團的資本管理目標旨在：

- (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) 就可能進行的併購活動提供資本。

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)減去現金及銀行結餘計算。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的風險特性，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)

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借貸總額	478,833	509,663
減：現金及銀行結餘	(734,053)	(242,013)
(權益)／債務淨額	(255,220)	267,650
資本總額	1,518,328	1,760,096
資產負債比率	不適用	0.15

43. 訴訟

本集團有一項僱傭糾紛的訴訟索償。該索償有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行的物業併購項目的到期花紅提出索償。勞資審裁處裁定本集團須向前僱員支付港幣4,100,000元。因此，截至二零一三年六月三十日止年度內已於財務報表就法律索償作出撥備港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴。於報告日期後，原訟法庭裁定，本案發還勞資審裁處於二零一四年十二月複審。

44. 批准財務報表

截至二零一四年六月三十日止年度的綜合財務報表已於二零一四年九月二十三日經董事會批准及授權刊發。

於二零一四年六月三十日的主要發展中物業

位置	概約地盤面積／ 總樓面面積 (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	9,100/ 82,000	51%	住宅	發展規劃中

於二零一四年六月三十日的主要投資物業

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



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

www.richfieldgroup.hk