

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



田生集團有限公司

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

截至二零一三年六月三十日止年度之 末期業績公佈

末期業績

田生集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一二年六月三十日止年度之比較數字載列如下：

綜合收益表

截至二零一三年六月三十日止年度

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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內(虧損)/溢利	(195,402)	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	(756)	(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	9	-
年內其他全面收入，扣除稅項	(747)	(35,965)
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	(196,149)	(11,746)

綜合財務狀況報表

於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		133,502	138,347
物業投資		190,000	–
於聯營公司之權益		413	–
應收一間聯營公司款項		4,401	–
於一間共同控制實體之權益		535	–
應收一間共同控制實體款項		4,631	–
商譽	9	271,000	474,000
可供出售金融資產		90,676	93,797
		695,158	706,144
流動資產			
持作買賣物業		73,075	262,623
發展中物業		745,485	426,888
應收賬款	10	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		607	3,198
應收聯營公司款項		68,014	68,059
應收一間共同控制實體款項		–	4,620
現金及現金等價物		242,013	617,416
受限制銀行存款		112,095	95,000
		1,310,680	1,510,335
流動負債			
預提費用及其他應付款		137,428	122,903
借貸		136,015	140,731
融資租賃負債		384	467
所得稅撥備		3,113	21,906
		276,940	286,007
流動資產淨值		1,033,740	1,224,328
總資產減流動負債		1,728,898	1,930,472
非流動負債			
借貸		234,000	234,000
融資租賃負債		1,836	1,399
遞延稅項負債		616	–
		236,452	235,399
資產淨值		1,492,446	1,695,073
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		34,785	34,785
儲備		1,457,661	1,660,288
權益總額		1,492,446	1,695,073

綜合權益變動表

截至二零一三年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益						
	股本 港幣千元	股份 溢價賬 港幣千元	擬派末期 股息 港幣千元	股份 付款儲備 港幣千元	重估 儲備 港幣千元	保留 溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年七月一日	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7(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7(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7(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

財務報表附註

截至二零一三年六月三十日止年度

1. 一般資料

本公司根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 其主要營業地點位於香港尖沙咀廣東道30號新港中心第二座12樓1209室。自二零一零年十二月二日起,本公司已發行股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板(「主板」)上市。

本公司之主要業務為投資控股。本集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展業務。

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。

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 ¹
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ¹
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ¹
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 ¹
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 ¹
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 ²
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 ²
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 ²
香港財務報告準則第1號修訂本	政府貸款 ¹
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港財務報告準則第27號(二零一一年)修訂本	投資實體 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ³
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ¹
香港財務報告準則第11號	共同安排 ¹
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ¹
香港財務報告準則第13號	公平值計量 ¹
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 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號	徵稅 ²

¹ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

³ 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。

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(不論實際上是否有行使該權力)、對來自被投資方之浮動回報享有風險或權利以及能運用對被投資方之權力以影響該等回報時，投資者即擁有控制權。香港財務報告準則第10號載有評估控制權之詳細指引。例如，該準則引入「實際」控制權之概念，倘相對其他個人股東之表決權益之數量及分散情況，投資者之表決權益數量足以佔優，使其獲得對被投資方之權力，持有被投資方表決權少於50%之投資者仍可控制被投資方。潛在表決權僅在實質存在(即持有人有實際能力

可行使該等表決權)時，在分析控制權時考慮。該準則明確要求評估具有決策權之投資者是以委託人或代理人身份行事，以及具有決策權之其他各方是否以投資者之代理人身份行事。代理人獲委聘以代表另一方及為另一方之利益行事，故在其行使其決策權時並不控制被投資方。實施香港財務報告準則第10號可能導致該等被視為受本集團控制並因此在財務報表中綜合入賬之實體出現變動。現行香港會計準則第27號有關其他綜合計算相關事項之會計規定貫徹不變。香港財務報告準則第10號獲追溯應用，惟須受限於若干過渡性條文。

香港財務報告準則第11號 – 共同安排

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

香港財務報告準則第12號 – 披露於其他實體之權益

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

香港財務報告準則第13號 – 公平值計量

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

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

3. 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。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

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

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	72,187	78,775
B客戶	-	36,986
C客戶	15,361	-
	87,548	115,761

上述所有收入均源於物業併購及經紀業務。

4. 收入

本集團主要業務於附註1披露。年內確認之本集團主要業務收入如下：

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

5. 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	2,865	1,614
以股權結算之股份支付款項	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	—

6. 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	616	—
所得稅開支總額	4,939	5,631

7. 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

8. 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。

9. 商譽

商譽源於二零零七年收購田生地產有限公司。於二零一三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。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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	-	-
本年度已確認減值虧損	203,000	-
於六月三十日	203,000	-
賬面淨值	271,000	474,000

10. 應收賬款

本集團一般給予其物業併購及經紀業務之貿易客戶一個月(二零一二年：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	25,108	16,476
91至180天	29,689	133
181至365天	1,246	4,937
365天以上	2,630	3,314
	58,673	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	25,108	16,476
逾期少於90天	29,689	133
逾期90天以上	3,876	8,251
已逾期但未減值之應收賬款	33,565	8,384
	58,673	24,860

11. 重大關連人士交易

11.1 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	3,190	1,296
來自一間共同控制實體之佣金收入	-	1,290
	4,677	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。

11.2 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

12. 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，是項訴訟仍在進行中。

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，香港終審法院作出一裁決，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，本集團來自持續經營業務之營業額約為港幣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，加以撤回環球過剩資金，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。

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，彼等程中大部份缺乏援助。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。

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，而入境旅客人數較去年的1,270萬急升13.5%。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，並於適當時積極向彼等提供協助。本集團將專注在地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。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及融資租賃負債除以總資產計算。於回顧財政年度，由就年內就發展中物業、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。

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：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

除本公佈披露者外，年內概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，且於本公佈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、投資物業及租賃物業之賬面值分別約港幣435,901,000元、港幣190,000,000元及港幣100,618,000元(二零一二年六月三十日：分別約港幣426,888,000元、零、及港幣103,000,000元及持作買賣物業之港幣190,000,000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投資物業取得銀行融資，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3。

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。

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。

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」)附錄十四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。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則成立大部分成員為獨立非執行董事之薪酬委員會。本公司薪酬委員會(「薪酬委員會」)於二零零七年三月二十三日成立，其以書面列明之職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。於本公佈日期，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。

提名委員會

根據企業管治守則第A.5條守則條文，本公司已成立大部分成員為獨立非執行董事之提名委員會。本公司提名委員會（「提名委員會」）於二零零七年十一月十二日成立，其以書面列明之職權範圍分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日修訂。於本公佈日期，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」）。

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。

審核委員會

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

審核委員會之經修訂職權範圍登載於聯交所及本公司網站。

審核委員會之主要職責為檢討及監控本集團之財務申報程序及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、半年度報告及季度報告初稿向董事提供意見及建議。

年內，審核委員會曾舉行四次會議，以審閱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。

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。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

年內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

致謝

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

承董事會命
執行董事
李永賢

香港，二零一三年九月二十六日

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