



田生集團有限公司*

RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

(incorporated in the Cayman Islands with limited liability) (Stock Code: 8136)

(於開曼群島註冊成立之有限公司) (股份代號: 8136)



2010

ANNUAL REPORT
年報

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

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年報之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本年報全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告(田生集團有限公司各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的規定而提供有關田生集團有限公司的資料。田生集團有限公司各董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本報告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏其他事實，致使當中所載任何內容產生誤導。

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	9
企業管治報告	12
董事會報告	16
獨立核數師報告	24
經審核財務報表：	
綜合收益表	26
綜合全面收入報表	27
綜合財務狀況報表	28
財務狀況報表	29
綜合現金流量表	30
綜合權益變動表	32
財務報表附註	33

公司資料

董事會

執行董事

龐維新

李永賢(於二零一零年六月一日獲委任)

非執行董事

李智聰

獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

監察主任

龐維新

合資格會計師

李永賢 ACCA, CPA

公司秘書

李永賢

審核委員會

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

薪酬委員會

龐維新

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

提名委員會

龐維新

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

法定代表

龐維新

李永賢

總辦事處及主要營業地點

香港

尖沙咀

廣東道30號

新港中心第2座

12樓1209室

公司網頁

ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

主要股份過戶登記處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman

KY1-1106

Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

核數師

均富會計師行

執業會計師

法律顧問

香港法律

李智聰律師事務所

開曼群島法律

Conyers Dill & Pearman

主要往來銀行

恒生銀行有限公司

股份代號

8136

行政總裁函件

各位股東：

本人欣然代表田生集團有限公司匯報本集團於二零一零財政年度業務發展最新資料。

在經濟復蘇、市場氣氛改善加上低息環境推動下，香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步反彈。物業市場暢旺，且法例出現有利轉變，造就對市區重建的需求，並為本集團業務營造利好營商環境。

隨著物業市道暢旺，市場對住宅項目的需求維持強勁，物業發展商更積極增加土地儲備以配合未來需求。鑑於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途將為發展商其中一個主要土地供應來源。市場對本集團優質物業併購項目之需求，特別是市區物業併購項目之需求大幅飆升。

年內，本集團專注於物業併購及經紀業務，並繼續擴大其核心業務。為維持競爭優勢，本集團積極於九龍及港島區擴大其市場份額及覆蓋範圍。截至二零一零年六月三十日止年度，物業併購及經紀業務帶來之溢利理想，而進行之物業併購項目數目亦穩定增長。

香港社會日益關注樓宇老化及損壞問題。政府自二零一零年四月一日起將舊樓強制收購門檻由90%降低至80%，可縮短物業併購項目收購所需時間及有助私營機構參與市區重建。

香港物業發展市場潛力日增，本集團一直積極尋求多元化擴展業務範圍，並認為涉足物業發展長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團參與兩項物業發展項目，為本集團進軍物業發展市場帶來大好良機，並將提升股東價值。

本人謹代表董事會，本集團感謝董事會成員及員工上下對本集團付出之努力及貢獻，並感謝一直鼎力支持本集團之各方人士。本集團將繼續竭盡所能，積極發展業務，爭取更佳業績，為股東帶來更豐厚回報。

行政總裁

龐維新

香港

二零一零年九月二十一日

管理層討論及分析

一般資料

田生集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在香港從事提供物業經紀服務，並進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣業務。本集團已自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務；而皮袋及配飾買賣業務則已於二零零九年十一月十三日出售予獨立第三方。年內，本集團多元化擴展其業務範疇，並開始涉足香港物業發展業務。

本集團現時於香港為約270個重建項目進行物業併購計劃。該等項目全部均為位於港島及九龍區之住宅及商業物業。

財務表現

年內，本集團就持續經營及已終止業務錄得營業額約港幣310,709,000元，較上個財政期間約港幣118,399,000元增加約162%。營業額飆升，主要由於物業併購及經紀業務營業額錄得增長。物業併購及經紀業務於本年度為本集團營業額帶來約港幣308,851,000元之貢獻，較上一期間約港幣95,222,000元增加約224%。

年內，本集團來自持續經營及已終止業務之除所得稅前溢利約為港幣166,305,000元，較上一期間約港幣34,607,000元增加約381%。由於營業額增加，本公司擁有人應佔年內溢利亦增加至約港幣140,437,000元，相對上一期間本公司擁有人應佔溢利則約為港幣23,627,000元。

業務回顧

物業併購及經紀業務

截至二零一零年六月三十日止年度，全球及香港經濟整體有所改善，帶動消費氣氛持續好轉，眾多發展商更積極收購供重建用途之舊樓，藉此增加旗下市區土地儲備。有鑑於此，本集團繼續擴大其核心業務－物業併購及經紀業務。此外，自二零零七年，本集團已改變業務策略，將涉獵範圍由半山區物業市場轉移至分散於西環、何文田及深水埗等現時物業價格升幅較低的地區，此舉有助本集團進一步拓闊於九龍及港島的市場份額及覆蓋範圍。

鑑於香港物業市場向好，本集團截至二零一零年六月三十日止年度之業績錄得合理增長，物業併購及經紀業務錄得營業額約港幣308,851,000元，較截至二零零九年六月三十日止十五個月約港幣95,222,000元增加約224%。物業併購及經紀業務之經營溢利約為港幣169,123,000元，較上一期間約港幣40,222,000元增加約320%。

本年度業績改善，主要由於已完成之物業併購項目增加。位於西環之西環大樓、位於銅鑼灣之中央樓，以及其他位於西半山、深水埗及銅鑼灣等地於上一期間擱置進行之主要物業併購項目，於本年度之進度大致理想。截至二零一零年六月三十日止年度，本集團完成20項大型併購項目，大部分位於港島及九龍人口稠密地區，包括銅鑼灣、半山區、西環、旺角、香港仔、大角咀、九龍城及深水埗等。年內主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣5,540,000,000元及港幣160,000,000元。

管理層討論及分析

於二零一零年六月三十日，本集團約有270項進行中物業併購項目，總地盤面積約為2,800,000平方呎。該等進行中項目其中約100項位於港島區，主要分布於半山區、上環、銅鑼灣、西環、筲箕灣、鯉魚涌及香港仔等；約170項位於九龍，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。

為配合物業併購項目增加及持續提高服務質素，本集團於年內擴展其物業併購團隊，僱員人數由約90名增至140名。本集團相信，優質房地產代理團隊為物業併購業務成功之關鍵。因此，本集團聘用之所有代理均於相關行業具備豐富工作經驗。年內，本集團聯同若干律師行、專業團體及政府機關定期為全體代理員工舉辦培訓課程，藉以進一步提升員工服務質素及實現本集團之服務承諾。

物業發展業務

務求為物業併購業務締造協同及槓桿效應，本集團決定拓闊及分散收益基礎，將現有業務擴展至物業發展市場。於二零一零年五月十八日，本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司訂立股東協議，就位於香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目成立本集團擁有30%股本權益之聯營公司。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約為10,200平方呎及約91,800平方呎。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

此外，本集團亦已於二零一零年六月展開收購另一項位於香港九龍賈炳達道142至154號之物業併購項目，並決定持有該項目100%股本權益。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約為9,100平方呎及約82,000平方呎。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。截至本報告日期，本集團已收購該項目超過80%物業。有關聯營公司及自有發展項目之詳情已於本公司日期分別為二零一零年五月十八日及二零一零年八月二十三日之公布披露。上述項目於完成後將為本集團帶來可觀回報。

其他業務

年內，二手電腦買賣業務為本集團營業額帶來約港幣1,858,000元之貢獻，佔本集團營業額約0.6%；並於本年度錄得分部虧損約港幣1,471,000元。由於業績未如理想，本集團已自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務，並將於虧損持續時考慮終止有關業務。截至二零一零年六月三十日止年度，皮袋及配飾買賣業務並無錄得營業額。皮袋及配飾買賣業務已於二零零九年十一月十三日出售予獨立第三方。

前景

在經濟復蘇、市場氣氛改善加上低息環境推動下，香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步反彈。物業市場暢旺，且法例出現有利轉變，造就對市區重建的需求，並為本集團業務營造利好營商環境。

隨著物業市道暢旺，市場對住宅項目的需求維持強勁，物業發展商更積極增加土地儲備以配合未來需求。鑑於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途將為發展商其中一個主要土地供應來源。市場對本集團優質物業併購項目之需求，特別是市區物業併購項目之需求持續穩步上升。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來穩定收入。本集團將不時檢討及管理進行中物業併購項目之項目組合，以維持本集團盈利能力及帶來穩定收入來源。

管理層討論及分析

目前，全港約有40,000幢樓宇之樓齡達40年或以上，當中8%或約3,200幢超過五十年。於六十年代，香港人口及經濟高速增長，導致樓宇數目大增及都市急速擴展。由於建築技術尚未成熟，加上欠缺定期維修，導致樓宇迅速損壞並成為舊樓。重新發展及市區重建之需要愈趨急切。樓宇老化及損壞問題於深水埗、觀塘、旺角、西環、筲箕灣及土瓜灣等舊區最為嚴重。於二零一零年一月發生之土瓜灣唐樓倒塌事件，引起香港各界關注唐樓安全問題及對市區重建之迫切需求。香港社會各界亦對活化舊區的市區重建項目表示認同及支持。有鑑於此，預期政府政策對重建將更為有利。

自二零一零年四月一日起，政府將舊樓之強制收購門檻由90%降低至80%，換言之發展商取得物業80%業權即可申請強制收購。上述門檻降低規定就舊樓而言將限於以下三類：樓齡超過50年；剩餘的最後一個單位佔超過10%份額；及位於工業區以外樓齡超過30年之工業大廈。新措施有助縮短本集團項目所需收購時間，並大大促進私人公司參與市區重建，為本集團提供更多機會收購目標物業之完整業權。

香港物業發展市場潛力日增，本集團一直積極尋求多元化擴展業務範圍，並認為涉足物業發展長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團參與兩項物業發展項目，為本集團進軍物業發展市場帶來大好良機，並將提升股東價值。本集團自該兩個項目中汲取之經驗及專業知識亦可應用於未來物業發展項目，加上本集團於香港物業市場之經驗，董事會對本集團物業發展業務之前景非常樂觀。

儘管全球經濟復蘇存在不明朗因素，本集團對香港物業併購及經紀業務以及物業發展業務仍抱持樂觀態度。本集團致力按策略發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務，並積極尋找機會承辦最優質物業重建項目，從而推動本集團增長。本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購，並以舒緩香港舊區城市老化問題為己任，務求改善鄰里環境及生活質素。

就皮袋及配飾以及二手電腦買賣業務方面，由於競爭激烈及經營成本上漲，預期邊際利潤及營業額將於可見將來倒退。由於該兩項業務並非本集團核心業務，故本集團已自二零零九年九月一日起暫停該等業務，並將資源投放於發展物業併購及經紀業務。皮袋及配飾買賣業務已於二零零九年十一月十三日出售予獨立第三方。

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及股本結構

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣380,220,000元(二零零九年：約港幣282,873,000元)，當中包括銀行及現金結餘約港幣231,842,000元(二零零九年：約港幣247,131,000元)。

於二零一零年六月三十日，資本負債比率為0.07%(二零零九年：零)。資本負債比率乃按銀行透支總額、貸款及融資租賃負債除以總資產計算。與二零零九年六月三十日相比，回顧財政年度之資本負債比率相對維持穩定。

年內，本集團以其營運資金撥付其業務。於二零一零年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣389,000元(二零零九年：無)，須應要求償還。本集團其他借貸總額為港幣453,000元(二零零九年：無)，須於五年內償還。年內，本公司之股本結構並無重大變動。

所持重大投資、附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售以及重大投資或資本資產之未來計劃

除本報告披露者外，年內概無持有重大投資，亦無進行任何附屬公司及聯屬公司之重大收購或出售，於本報告日期亦無重大投資或資本資產之計劃。

或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團為聯營公司就位於香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資提供擔保港幣144,000,000元(二零零九年：無)。

租賃及已訂約承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租用若干辦公室物業，租期由一年至兩年不等。

於二零一零年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃，於下列期限到期應付之日後最低租金總額如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,560	1,190
第二至第五年	906	273
	2,466	1,463

管理層討論及分析

資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
租賃土地及樓宇	—	22,994	—	—
可供出售金融資產	2,643	10,418	2,643	10,418
	2,643	33,412	2,643	10,418

外匯風險

本集團於本年度之收入及支出主要以美元、港幣及人民幣計值，而於二零一零年六月三十日之資產及負債大部分以港幣計值。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，本集團承受人民幣匯兌風險，人民幣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，由於金額不大，本集團概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、負債及承擔之流動資金結構可應付其資金需求。

分類資料

本集團按主要業務及地區劃分之分析載於財務報表附註5。

僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團聘用192名(二零零九年：105名)僱員(包括本公司董事)。本年度之員工成本總額(包括董事酬金)約為港幣98,903,000元，上一期間則約為港幣24,774,000元。有關酬金乃經參考市場水平以及個別僱員之表現、資歷及經驗後釐定。本集團將按個人表現向員工發放年終花紅，作為彼等所作貢獻之嘉許及獎勵。其他福利包括為香港僱員提供法定強制性公積金計劃供款及購股權計劃。

董事及高級管理層

執行董事

龐維新先生(「**龐先生**」)，41歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為本公司執行董事及行政總裁。彼亦於二零零七年三月二十三日至二零零八年二月五日期間出任本公司主席。龐先生負責本集團整體策略規劃、市場推廣及管理事務。彼持有英屬哥倫比亞大學之應用科學學士學位。彼曾於香港多家慈善機構擔任不同職務，亦曾於多家本地及國際證券行及一家跨國公司出任多個高級管理層要職。龐先生於二零零七年九月十九日起至二零零八年八月三十日止期間為聯交所創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱「環球工程有限公司」，「環球集團」)之執行董事。龐先生為本公司主要股東兼控股股東Virtue Partner Group Limited之唯一董事兼唯一股東。龐先生亦為本公司薪酬委員會主席兼提名委員會成員。

李永賢先生(「**李永賢先生**」)，40歲，分別於二零一零年六月一日及二零零七年三月二十三日獲委任為本公司執行董事及公司秘書。彼負責就本集團之整體管理、策略發展及監督事宜提供意見。李永賢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。彼於審計及業務顧問服務方面積逾九年工作經驗，並曾於多家國際會計師行累積六年經驗。彼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。李永賢先生自二零零九年九月十八日起獲委任為聯交所主板上市公司卓智控股有限公司之執行董事。彼亦為本公司多家附屬公司及聯營公司之董事。於二零零四年十二月十七日，聯交所公開譴責李永賢先生身為一名上市申請人之董事，於所有重要時間均對有關重要資料完全知情下仍簽署批准保薦人所提交文件及意見，導致上市申請人申請上市時違反其對聯交所之承諾，李永賢先生因而違反彼對聯交所之董事承諾。

非執行董事

李智聰先生(「**李智聰先生**」)，42歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為非執行董事。李智聰先生現為香港執業律師。彼於一九九零年取得英格蘭謝菲爾德大學法律學士學位。李智聰先生於一九九三年獲認可為香港高等法院律師，專門處理商業相關事務。李智聰先生分別為聯交所主板上市公司鷹美(國際)控股有限公司及建福集團控股有限公司之獨立非執行董事。彼亦為聯交所創業板上市公司松景科技控股有限公司之獨立非執行董事。彼為聯交所主板上市公司明陽資本投資集團有限公司(股份代號：0721)及中油潔能集團有限公司(股份代號：0260)以及聯交所創業板上市公司中國有色金屬有限公司(股份代號：8306)之公司秘書。於二零零七年十月十五日至二零零九年二月十三日期間，李智聰先生曾出任聯交所主板上市公司安徽天大石油管材股份有限公司(股份代號：0839)之獨立非執行董事；而於二零零八年三月十一日至二零一零年三月九日期間，李智聰先生則擔任聯交所主板上市公司中國東方實業集團有限公司(股份代號：0009)之公司秘書。

董事及高級管理層

獨立非執行董事

顧福身先生(「顧先生」)，54歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。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，並為聯交所主板上市公司銀網集團有限公司(現稱威華達控股有限公司)之董事兼行政總裁。彼現時亦出任另外五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、李寧有限公司、濰柴動力股份有限公司、興達國際控股有限公司及美聯集團有限公司。彼曾於二零零五年六月二十四日至二零零八年六月二十四日期間出任美聯工商舖有限公司之獨立非執行董事。顧先生於二零零九年十月十九日辭任當時於紐約證券交易所Amex(現稱NYSE Euronext)上市之2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及財務總監職位，並於二零零九年十二月二十九日辭任中國交通建設股份有限公司之獨立非執行董事職位。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。顧先生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。

賴顯榮先生(「賴先生」)，53歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。彼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28年。賴先生畢業於香港大學，持有法律學士學位，為香港、英格蘭及威爾斯與澳洲維多利亞州認可律師。賴先生為香港法律公證人及中國委託公證人。彼曾於二零零四年九月二十八日至二零一零年六月十八日期間出任聯交所主板上市公司聯合地產(香港)有限公司之非執行董事。賴先生亦曾於二零零七年九月十九日至二零零八年八月三十日期間出任聯交所創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱「環球工程有限公司」)之獨立非執行董事。賴先生曾任倫敦證券交易所另類投資市場上市公司Canton Property Investment Limited之獨立非執行董事，惟已於二零零八年九月九日辭任。賴先生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。

龍洪焯先生(「龍先生」)，63歲，於二零零七年三月二十三日獲委任為獨立非執行董事。龍先生為香港警務處(「香港警務處」)退休總警司。彼於一九六六年以19歲之齡加入香港警務處擔任見習督察，於一九八零年晉升為總督察；於一九八六年晉升為警司；再於一九九三年晉升為高級警司，並於一九九七年晉升為總警司。彼曾任職多個警隊部門，分別為政治部、警察機動部隊、警察公共關係科以及多個警察分科管理層。於二零零二年四月退休前，彼為深水埗區指揮官。於一九九三年至二零零一年期間，龍先生亦先後為香港警察警司協會(「警司協會」)秘書及主席。警司協會成員包括香港警隊警司級以上至香港警務處處長之高層管理人員。彼於二零零零年獲香港行政長官頒授警察榮譽獎章。龍先生於二零零九年九月十八日獲委任為聯交所主板上市公司卓智控股有限公司之獨立非執行董事。龍先生亦曾於二零零七年九月十九日至二零一零年一月十二日期間出任創業板上市公司環球集團控股有限公司(前稱「環球工程有限公司」)之獨立非執行董事。龍先生亦為本公司提名委員會、審核委員會及薪酬委員會成員。

高級管理層

區永華先生(「區先生」)，53歲，為本公司全資附屬公司田生地產有限公司(「田生地產」)之創辦人兼董事。彼負責物業併購及經紀業務之策略規劃及管理。區先生於香港物業經紀服務、物業整合、併購及重建計劃，以及物業買賣積逾19年經驗，瞭解香港市區內不同地區的地盤及樓宇價格以及市場需求。

董事及高級管理層

陳志凌先生(「陳先生」)，56歲，為田生地產之項目總監。彼為英國公路工程師學會資深會員，並為土木工程師學會、英國特許仲裁師學會、英國營運工程師學會、英國特許建築學會、英國特許管理學會、美國成本工程師學會及香港工程師學會等各個界別專業學會之企業會員。陳先生亦為香港管理專業協會之註冊專業經理。陳先生曾為多家香港上市公司服務，對香港、中國、澳門及澳洲之樓宇發展、建築及物業資產管理擁有逾30年經驗。陳先生曾領導不同規模的物業及建築策劃及發展項目，於管理物業資產方面亦積逾8年經驗。彼於二零零八年十一月加盟本集團。

顏文皓先生，33歲，總工程師，持有香港大學學士及碩士學位。彼目前為香港建築事務監督授權人士、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8年豐富經驗。顏先生曾於香港及中國參與多個項目，設計項目涵蓋商用樓宇、酒店、文娛及文化樓宇、綜合住宅發展、娛樂場所及工業發展項目。彼於二零一零年一月加盟本集團。

企業管治報告

企業管治常規

本公司已採納創業板上市規則附錄15所載企業管治常規守則(「守則」)所列守則條文。除(i)由於本公司非執行董事李智聰先生與本公司並無訂立委聘書，故李智聰先生並無特定任期，惟須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選連任；及(ii)主席職位自龐先生於二零零八年二月五日辭任起一直懸空之偏離情況外，於截至二零一零年六月三十日止年度，本公司一直遵守守則所載守則條文。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

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守準則，其條款不較創業板上市規則第5.48至5.67條之交易準則寬鬆。本公司向全體董事作出特定查詢，並確定董事於本年度一直遵守有關操守準則及進行證券交易之交易準則。

董事會及董事會會議

年內，董事會成員計有：

執行董事

龐維新

李永賢(於二零一零年六月一日獲委任)

非執行董事

李智聰

獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

董事會負責本集團之企業政策制訂、業務策略規劃、業務發展、風險管理、主要收購、出售及資本交易以及其他重大營運及財務事宜。董事會指派管理層負責之主要公司事宜包括：編製年度及中期賬目以供董事會於向公眾公布前審批、執行董事會採納之業務策略及措施、推行妥善內部監控制度及風險管理程序以及遵守相關法定要求、規則及規例。

各董事履歷詳情載於本報告第9至10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，皆具合適資格及充足經驗以執行彼等職務，以保障本公司股東利益。彼等任期自獲委任日期起計為期一年。

執行董事兼行政總裁龐先生及非執行董事李智聰先生並無與本公司簽訂任何服務合約或委聘書。

執行董事李永賢先生已與本公司訂立服務協議，並獲委任為執行董事，自二零一零年六月一日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李永賢先生有權獲發每月港幣47,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況、彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。

企業管治報告

各獨立非執行董事均與本公司簽訂委聘書，任期自二零一零年三月二十三日起計為期一年，於二零一一年三月二十二日屆滿。

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

此外，根據組織章程細則第86(3)條，於二零一零年六月一日獲委任之李永賢先生之任期將直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將合資格於股東週年大會重選連任，彼合資格並願意重選連任。

根據創業板上市規則第5.09條之規定，本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立身分向本公司發出之確認書。基於此等獨立身分確認書，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會議，以審閱本集團財務及營運表現。

董事會會議之出席記錄詳情如下：

	出席次數
執行董事	
龐維新	3/4
李永賢(於二零一零年六月一日獲委任)	0/0
非執行董事	
李智聰	4/4
獨立非執行董事	
顧福身	4/4
賴顯榮	4/4
龍洪焯	3/4

除上述於年內定期舉行之董事會會議外，董事會將於需要就特定事宜作出決定時舉行會議。

薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)已成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。薪酬委員會包括四名成員，主要為獨立非執行董事，分別為龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。委員會主席為龐先生。

薪酬委員會之角色及職務包括釐定全體執行董事之特定薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職或終止僱傭或委任應付之任何補償)，並就非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

企業管治報告

年內，薪酬委員會曾舉行三次會議以審閱全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合。薪酬委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龐維新	3/3
顧福身	3/3
賴顯榮	3/3
龍洪焯	2/3

提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)已於二零零七年十一月十二日成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。於本報告日期，提名委員會包括四名於二零零七年十一月十二日獲委任的成員，主要為獨立非執行董事，包括龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。提名委員會主席為賴先生。

提名委員會之角色及職務包括提名董事候選人、審閱董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度。

年內，提名委員會曾舉行兩次會議以檢討董事會之結構、規模及組成，評估獨立非執行董事之獨立性以及就續聘獨立非執行董事向董事會提供建議。提名委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
龐維新	2/2
顧福身	2/2
賴顯榮	2/2
龍洪焯	1/2

核數師酬金

本公司已委任均富會計師行擔任本公司核數師(「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448,000元。

審核委員會

本公司按照創業板上市規則第5.28及5.33條成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。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、中期報告及季度報告初稿向董事提供意見及建議。審核委員會由三名成員組成，分別為顧先生、賴先生及龍先生，全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為顧先生。

企業管治報告

年內，審核委員會曾舉行四次會議以審閱截至二零一零年六月三十日止年度之經審核財務報表，以及截至二零零九年九月三十日止三個月、截至二零零九年十二月三十一日止六個月及截至二零一零年三月三十一日止九個月之未經審核財務報表，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。審核委員會會議之出席記錄詳情如下：

成員	出席次數
顧福身	4/4
賴顯榮	4/4
龍洪焯	3/4

本集團年內之未經審核季度及中期業績以及經審核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。

董事及核數師各自之責任

董事確認彼等須負責編製本集團之財務報表。於編製財務報表時，董事已採用香港公認會計準則、貫徹採用合適會計政策及作出合理審慎之判斷與估計。

董事會並不知悉，有任何可能導致本集團持續經營能力存疑之事件或情況等重大不明朗因素。因此，董事會繼續採用持續經營基準編製財務報表。

核數師之責任載於獨立核數師報告。

內部監控

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

本公司已制定程序，保障資產不會在未經授權下使用或處置、控制資本開支、保存完善會計記錄及確保用作業務及刊發之財務資料之可靠性。本集團合資格管理人員按持續基準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屬有效，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。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

董事謹此提呈本集團截至二零一零年六月三十日止年度之年度報告及經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關本公司各附屬公司主要業務之詳情載於財務報表附註18。

業績及分配

本集團於本年度之業績及本集團與本公司於該日之經營狀況載於本報告第26至80頁之財務報表。

股息

董事會並不建議就截至二零一零年六月三十日止年度派發末期股息(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：每股港幣0.366仙)。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年十月二十八日星期四至二零一零年十月二十九日星期五(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。為出席應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一零年十月二十七日星期三下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

財務資料概要

以下為本集團截至二零零八年三月三十一日止三個年度、二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間及截至二零一零年六月三十日止年度之綜合業績及綜合資產與負債概要：

綜合業績

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至三月三十一日止年度		
			二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收入	310,709	118,399	143,155	89,939	70,913
持續經營及已終止業務 除所得稅前溢利／(虧損)	166,305	34,607	34,153	(11,195)	(5,300)
所得稅開支	(25,868)	(10,980)	(6,496)	(458)	(100)
除所得稅後溢利／(虧損)	140,437	23,627	27,657	(11,653)	(5,400)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	140,437	23,627	27,657	(11,653)	(5,359)
少數股東權益	—	—	—	—	(41)
	140,437	23,627	27,657	(11,653)	(5,400)

綜合資產與負債

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 六月三十日 港幣千元	於三月三十一日		
			二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
總資產	1,133,831	803,451	809,691	46,965	14,851
總負債	(135,455)	(15,574)	(27,888)	(12,241)	(6,503)
少數股東權益	—	—	—	—	(80)
資產淨值	998,376	787,877	781,803	34,724	8,268

物業、廠房及設備

年內，本集團之物業、廠房及設備變動詳情載於財務報表附註16。

股本及購股權

年內，本公司之股本及購股權變動詳情分別載於財務報表附註31及35。

儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動詳情分別載於本報告第32頁之本集團權益變動表及財務報表附註32。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

主要客戶及供應商

於本年度，來自本集團五大客戶之營業額佔本集團本年度總營業額約65%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：75%)，而來自本集團最大客戶之營業額佔本集團本年度總營業額約46%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：35%)。

本集團向五大供應商之採購額佔本集團本年度總採購額約49%(二零零九年：51%)，而本集團向最大供應商之採購額則佔本集團本年度總採購額約15%(二零零九年：22%)。

各董事、彼等之聯繫人士或據董事所深知擁有本公司已發行股本5%以上之本公司任何股東，於本年度任何時間概無於上述主要客戶或供應商擁有任何權益。

董事

於本年度及直至本報告日期，在任董事名單如下：

執行董事

龐維新

李永賢(於二零一零年六月一日獲委任)

非執行董事

李智聰

獨立非執行董事

顧福身

賴顯榮

龍洪焯

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

此外，李永賢先生於二零一零年六月一日獲委任，而根據組織章程細則第86(3)條，彼之任期直至本公司下屆股東週年大會為止，其時彼將符合資格於股東週年大會上重選連任。李永賢先生符合資格且願意重選連任。

董事及高級管理層履歷

董事及本集團高級管理層之履歷詳情載於本報告第9至11頁。

董事於合約之權益

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

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

董事之服務合約

執行董事兼行政總裁龐先生及非執行董事李智聰先生並無與本公司簽訂任何服務合約或委聘書。

執行董事李永賢先生已與本公司訂立服務協議，自二零一零年六月一日起計初步為期36個月，或可於其後任何時間由任何一方送達不少於三個月的書面通知予以終止。李永賢先生有權獲發每月港幣47,000元之董事酬金，另加由董事會全權酌情釐定之酌情花紅，有關金額乃參照現行市況以及彼之職位、經驗及於本公司之職責釐定。李永賢先生須根據本公司之組織章程細則正常退任及由本公司股東重選連任。

本公司全體獨立非執行董事顧先生、賴先生及龍先生已與本公司重新訂立委聘書，任期自二零一零年三月二十三日起計為期一年，於二零一一年三月二十二日屆滿。彼等須根據本公司之組織章程細則輪值告退及／或重選連任。

除上述者外，擬於應屆股東週年大會重選連任之董事概無與本公司訂有任何本公司須作賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的服務合約。

董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一零年六月三十日，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條所述董事進行交易之規定標準須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事	股份數目			股權概約百分比
	個人權益	公司權益	總計	
龐先生	352,176,000	936,794,000 (附註)	1,288,970,000	44.01%

附註：此等股份由龐先生全資擁有之Virtue Partner Group Limited實益擁有，因此根據證券及期貨條例，龐先生被視為於Virtue Partner Group Limited擁有之股份中擁有權益。

上文披露之全部權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何其他權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46至5.67條須另行知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

主要股東於股份之權益

於二零一零年六月三十日，除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露之本公司若干董事及行政總裁權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益之人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之主要股東載列如下：

股東姓名／名稱	持有股份之身分	已發行股份數目	佔已發行股本百分比
董晶怡女士(附註1)	家族權益	1,288,970,000	44.01%
Virtue Partner Group Limited(附註2)	實益擁有人	936,794,000	31.99%
Richfield (Holdings) Limited(附註3)	實益擁有人	760,000,000	25.95%
區先生(附註3)	受控制公司之權益	760,000,000	25.95%
Vastwood Limited(附註3)	實益擁有人	760,000,000	25.95%
田生集團有限公司(附註3)	受控制公司之權益	760,000,000	25.95%
江碧芬女士(附註4)	家族權益	760,000,000	25.95%

附註：

1. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生及透過彼所控制公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
2. 此等股份由龐先生全資擁有之Virtue Partner Group Limited實益擁有。
3. 此等股份由區先生全資擁有之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所擁有股份中擁有權益。於二零零八年六月十二日，Richfield (Holdings) Limited(作為押記人)向本公司全資附屬公司Vastwood Limited(作為承押人)就以該760,000,000股股份作出固定抵押簽立一項股份押記。因此，根據證券及期貨條例，本公司被視為於Vastwood Limited所持股份中擁有權益。
4. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身名義及透過彼所控制公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指於本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，除董事及本公司行政總裁外，董事並不知悉任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，亦無任何其他擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉之主要股東。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

購股權計劃

本公司於二零零二年五月二日採納購股權計劃，目的為向選定人士授出購股權，作為彼等對本集團所作貢獻之獎勵或回報。據此，董事會可酌情向該計劃之合資格參與人士(包括本集團任何董事、僱員、專家顧問、法律顧問、供應商或客戶)授出購股權，賦予彼等權利認購相當於授出日期本公司已發行股份最多10%之股份。

於二零一零年七月九日，本公司根據本公司於二零零二年五月二日採納之本公司購股權計劃(「該計劃」)，向執行董事兼本公司主要股東龐先生及本公司附屬公司董事兼主要股東區先生(「承授人」)授出8,400,000份購股權(「購股權」)。有關購股權將賦予承授人權利按行使價每股港幣0.59元，認購本公司股本中合共16,800,000股每股面值港幣0.01元之新股份(「股份」)，購股權之有效期由二零一零年七月九日起至二零一五年七月八日止。除上文披露者外，概無購股權因該計劃而獲授出、獲行使或失效。

董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於本年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市股份。

於附屬公司之投資

本公司附屬公司之主要業務載於財務報表附註18。

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政合約。

公眾持股量

根據本公司自公開途徑所取得資料及就董事所深知，於本報告日期，本公司已發行股本最少25%由公眾股東持有。

董事之競爭性權益

於本報告日期，董事、本公司管理層股東及彼等各自之聯繫人士(定義見創業板上市規則)，概無在與或可能與本集團業務構成重大競爭之業務中擁有任何權益，亦無已經或可能與本集團存在任何其他利益衝突。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

關連交易

於截至二零一零年六月三十日止年度，本集團並無進行任何重大關連人士交易。

根據收購田生地產(「收購」)所訂立日期為二零零七年四月十日之買賣協議(「收購協議」)，Richfield (Holdings) Limited(作為收購之賣方)與區永華先生(作為收購之擔保人)均獲保證，田生地產於截至二零零八年五月二十八日止年度(「保證期間」)向田生地產管理層支付花紅前以及除稅及任何非經常性或特殊項目後之經審核純利，將不少於港幣150,000,000元(「保證盈利」)。

然而，根據田生地產之經審核財務報表，由於受不可預計之經濟環境影響，導致未能達致保證盈利。經考慮田生地產之物業併購與經紀業務前景及其發展潛力後，本公司於二零零八年六月十二日訂立經日期為二零零八年七月十七日之補充協議(「補充協議」)補充之協議(「清償協議」)，內容有關(其中包括)建議延長達成協定保證盈利約港幣345,949,000元(「新保證盈利」)之期限。

由於本公司於二零零八年七月十八日宣布更改其年結日，清償協議之訂約方於二零零八年七月十七日訂立補充協議，據此，新保證盈利之相關期間由二零零八年四月一日至二零一一年三月三十一日改為二零零八年七月一日至二零一一年六月三十日止為期36個月。

清償協議及補充協議以及其項下擬進行之交易已分別於二零零八年八月四日及二零零八年八月二十五日舉行之本公司股東特別大會上獲獨立股東批准。

於收購完成後，本集團進行集團內部重組，註冊成立多家公司作為全資附屬公司(統稱「新公司」)。集團內部重組之目的為提升本集團成員公司之內部監控及企業管治。此外，集團內部重組將把田生地產原有物業相關業務之溢利中心及成本中心分開處理，將可改善管理效率及問責。

於集團內部重組完成後，目前田生地產主要從事提供地產代理服務及收取代理費用業務。所有有關物業整合、併購與重建之服務主要由新公司進行。新公司及田生地產均由本公司之全資附屬公司Vastwood Limited全資擁有，並由相同之管理層管理。

由於清償協議項下之新保證盈利僅涉及田生地產之溢利，倘對清償協議及補充協議相關條文作狹義詮釋，將意味在計算新保證盈利時，新公司目前產生之收益及溢利(惟以往來自田生地產原有業務)將不予計入。

為反映訂約各方之原先意向，於二零一零年八月二十五日，已就清償協議訂立第二份補充協議(「第二補充協議」)，據此，新保證盈利將包括田生地產及新公司之溢利(「建議修訂」)。

本公司認為建議修訂不會對清償協議條款構成重大變動，並認為建議修訂僅反映已獲獨立股東批准之原有條款，且建議修訂乃因應本集團實施本節所述內部重組而作出。

董事會報告

截至二零一零年六月三十日止年度

優先購買權

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

核數師

財務報表已經由均富會計師行審核。本公司將於應屆股東週年大會提呈決議案，重新委聘均富會計師行。

代表董事會

執行董事

龐維新

香港

二零一零年九月二十一日

獨立核數師報告



Member of Grant Thornton International Ltd

致：田生集團有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核載於第26至80頁之田生集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表，當中載有於二零一零年六月三十日之綜合財務狀況報表及公司財務狀況報表、截至二零一零年六月三十日止年度之綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明附註。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒布之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平呈報此等財務報表。有關責任包括設計、實施及維護有關編製及真實公平呈報財務報表之內部監控，以確保財務報表不存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當會計政策；以及作出在有關情況下屬合理之會計估算。

核數師之責任

本核數師之責任為根據我們之審核工作向整體股東報告我們對此等財務報表之意見，除此以外本報告並無其他用途。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒布之香港核數準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，從而合理確定財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審核包括執行政序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。所選取程序須視乎核數師之判斷，包括評估財務報表存在重大錯誤陳述(不論因欺詐或錯誤引起)之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮有關實體編製及真實公平呈報財務報表之內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對實體之內部監控是否有效發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策是否恰當及所作會計估算是否合理，以及評價財務報表之整體呈列方式。

我們相信，我們已取得充分恰當之審核憑證，為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已按照香港財務報告準則真實公平反映 貴公司及 貴集團於二零二零年六月三十日之財務狀況及 貴集團於截至二零二零年六月三十日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港公司條例之披露規定妥善編製。

均富會計師行

執業會計師

香港

干諾道中41號

盈置大廈6樓

二零二零年九月二十一日

綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務：			
收入	6	310,709	115,443
銷售成本		(106,727)	(61,571)
毛利		203,982	53,872
其他收入	6	2,051	5,104
銷售及分銷開支		(5,092)	(3,529)
行政開支		(35,420)	(20,761)
經營業務溢利	7	165,521	34,686
融資成本	8	(5)	—
應佔聯營公司溢利	19	1	—
除所得稅前溢利		165,517	34,686
所得稅開支	9	(25,868)	(10,980)
本公司擁有人應佔持續經營業務之年／期內溢利		139,649	23,706
已終止業務：			
已終止業務之年／期內溢利／(虧損)	12	788	(79)
本公司擁有人應佔年／期內溢利	10	140,437	23,627
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
基本			
— 持續經營業務		港幣4.77仙	港幣0.82仙
— 已終止業務		港幣0.03仙	(港幣0.01仙)
— 持續經營及已終止業務		港幣4.80仙	港幣0.81仙
攤薄			
— 持續經營業務		不適用	不適用
— 已終止業務		不適用	不適用
— 持續經營及已終止業務		不適用	不適用

綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止年度

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
年／期內溢利	140,437	23,627
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益淨額	80,780	3,444
年／期內其他全面收入	80,780	3,444
本公司擁有人應佔年／期內全面收入總額	221,217	27,071

綜合財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16(a)	10,957	1,457
租賃土地	17	17,193	—
於聯營公司之權益	19	—	—
商譽	20	474,000	474,000
可供出售金融資產	21	116,304	28,612
租金及其他訂金		58	205
長期應收賬款	24	—	730
		618,512	505,004
流動資產			
持作買賣物業	22	37,450	40,973
發展中物業	23	14,334	—
應收賬款	24	102,445	4,466
預付款項、訂金及其他應收款		18,438	2,875
應收聯營公司款項	19	42,867	—
按公平值計入損益之金融資產	25	3,696	3,002
現金及現金等價物	26	231,842	247,131
受限制銀行存款	27	64,247	—
		515,319	298,447
流動負債			
銀行透支	28	389	—
應付賬款	29	—	1,994
預提費用及其他應付款		97,346	1,859
融資租賃負債	30	97	—
應付稅項		37,267	11,721
		135,099	15,574
流動資產淨值		380,220	282,873
總資產減流動負債		998,732	787,877
非流動負債			
融資租賃負債	30	356	—
資產淨值		998,376	787,877
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	31	29,285	29,285
儲備	32	969,091	758,592
權益總額		998,376	787,877

龐維新
董事

李永賢
董事

財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
於附屬公司之權益	18	—	8
物業、廠房及設備	16(b)	662	—
可供出售金融資產	21	116,304	28,612
		116,966	28,620
流動資產			
預付款項、訂金及其他應付款		352	599
應收附屬公司款項	18	557,224	520,205
按公平值計入損益之金融資產	25	3,696	3,002
現金及現金等價物	26	179,348	194,165
		740,620	717,971
流動負債			
預提費用及其他應付款		100	100
應付附屬公司款項	18	21,806	25
		21,906	125
流動資產淨值		718,714	717,846
資產淨值		835,680	746,466
權益			
股本	31	29,285	29,285
儲備	32	806,395	717,181
權益總額		835,680	746,466

龐維新
董事

李永賢
董事

綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務及已終止業務之經營活動現金流量			
除所得稅前溢利/(虧損)			
持續經營業務		165,517	34,686
已終止業務		788	(79)
就下列事項所作調整：			
利息收入	6	(835)	(4,273)
出售附屬公司收益	12	(788)	—
攤銷	7	226	—
折舊	7	1,333	735
按公平值計入損益之金融資產公平值(收益)/虧損淨額	6, 7	(251)	3,673
出售物業、廠房及設備虧損	7	—	25
利息開支	8	5	—
營運資金變動前之經營業務溢利			
持作買賣物業減少		3,523	1,944
發展中物業增加		(14,334)	—
應收賬款(增加)/減少		(97,249)	34,863
預付款項、訂金及其他應收款(增加)/減少		(15,416)	818
受限制銀行存款增加		(64,247)	—
應付賬款減少		(1,707)	(14,396)
預提費用及其他應付款增加/(減少)		95,663	(710)
來自經營業務之現金			
已收利息		835	3,674
已付利息		(5)	—
已付香港利得稅		—	(8,188)
來自經營業務之現金淨額			
73,058			
來自經營業務之現金淨額			
52,772			
持續經營業務及已終止業務之投資活動現金流量			
購買物業、廠房及設備		(10,340)	(1,432)
購買租賃土地		(17,419)	—
購買按公平值計入損益之金融資產		(14,895)	(109,962)
購買可供出售金融資產		(6,912)	(25,168)
出售附屬公司之現金流入淨額	34	3	—
出售按公平值計入損益之金融資產之銷售所得款項		14,452	106,805
出售物業、廠房及設備之銷售所得款項		—	6
向聯營公司墊款		(42,867)	—
用於投資活動之現金淨額			
(77,978)			
(29,751)			

綜合現金流量表

截至二零一零年六月三十日止年度

	附註	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務及已終止業務之融資活動現金流量			
已付融資租賃負債之股本部分		(40)	—
已付股息	11	(10,718)	(20,997)
<i>用於融資活動之現金淨額</i>		(10,758)	(20,997)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(15,678)	2,024
年/期初之現金及現金等價物		247,131	245,107
年/期終之現金及現金等價物		231,453	247,131
現金及現金等價物結餘分析			
現金及銀行結餘	26	101,037	64,540
銀行定期存款	26	130,805	182,591
銀行透支	28	(389)	—
		231,453	247,131

綜合權益變動表

截至二零一零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	重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年四月一日	29,285	747,769	—	4,749	781,803
期內溢利	—	—	—	23,627	23,627
其他全面收入					
可供出售金融資產之公平值收益	—	—	3,444	—	3,444
期內全面收入總額	—	—	3,444	23,627	27,071
已付股息	—	(20,997)	—	—	(20,997)
與擁有人之交易	—	(20,997)	—	—	(20,997)
於二零零九年六月三十日及 二零零九年七月一日	29,285	726,772	3,444	28,376	787,877
年內溢利	—	—	—	140,437	140,437
其他全面收入					
可供出售金融資產之公平值收益	—	—	80,780	—	80,780
年內全面收入總額	—	—	80,780	140,437	221,217
已付股息(附註11)	—	(10,718)	—	—	(10,718)
與擁有人之交易	—	(10,718)	—	—	(10,718)
於二零一零年六月三十日	29,285	716,054	84,224	168,813	998,376

財務報表附註

截至二零一零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」)於二零零二年一月十日根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於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2座12樓1209室。本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)之詳情載於財務報表附註18。本集團主要於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣業務以及二手電腦買賣業務。年內，本集團亦從事物業發展業務。

由於附屬公司Multi Merchant Investments Limited(「Multi Merchant」)及FX International Limited(「FX International」)所經營之皮袋及配飾買賣業務連年虧損，於不久將來亦將不會改善，故已於二零零九年十一月十三日出售予一名獨立第三方。出售附屬公司之詳情載於財務報表附註12及34。根據香港財務報告準則第5號，此業務分部呈列為已終止業務。綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表及相關附註所載比較數字已就追溯應用香港財務報告準則第5號而重新呈列。

除上述出售外，本集團業務於年內並無其他重大變動。

根據董事會於二零零八年七月十七日通過之決議案，本公司之財政年度年結日已由每年三月三十一日更改為六月三十日。因此，比較期間之財務報表涵蓋截至二零零九年六月三十日止十五個月，而本年度綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及相關附註所載數額則涵蓋二零零九年七月一日至二零一零年六月三十日止十二個月期間。比較資料未必能夠與本年度所顯示金額相比較。

載於第26至80頁之綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布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(「詮釋」)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則之適用披露規定。

除另有註明外，綜合財務報表乃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」)。

截至二零一零年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一零年九月二十一日經董事會批准刊發。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

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布與本集團於二零零九年七月一日開始之年度期間之財務報表有關及生效的新準則、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(二零零七年經修訂)	財務報表呈報
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第15號	房地產建築協議
各項準則－二零零八年香港財務報告準則之年度改進	

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對現時及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表呈報

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表之格式與標題，以及該等報表內若干項目之呈列方式作出若干變更。有關變更亦導致需作出額外披露。

本集團資產、負債、收入及開支之計量及確認方法維持不變。然而，若干直接於權益確認之項目，例如可供出售金融資產之公平值變動，現時於其他全面收入確認。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈列方式，並引入「全面收入報表」。比較數字已予重列，以符合經修訂準則。本集團已追溯對其財務報表呈報及分部報告之會計政策作出變動。然而，比較數字之變動並無對於二零零八年四月一日之綜合或公司財務狀況報表造成影響，因此於二零零八年四月一日並無呈列該等報表。

香港會計準則第27號(修訂本)投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本

該修訂要求投資者於損益中確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。於過往年度，本公司將來自收購前儲備之股息確認為其於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資撥回(即扣除投資成本)。只有來自收購後儲備之股息方於損益中確認為收入。

根據新會計政策，倘有大量股息分派，投資將按本公司有關非金融資產減值之會計政策進行減值測試。

按香港會計準則第27號修訂本之規定，新會計政策並無追溯應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

採納香港財務報告準則第3號要求使用購買法(現時改稱為收購法)，並對確認及計量所轉讓代價以及被收購方之可識別資產及負債，以及計量於被收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)引入若干變動。此項經修訂準則乃按預期基準應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後之業務合併。並無重列收購日期為二零零九年七月一日前之業務合併。由於本集團於年內並無進行任何業務合併，故此項準則並無對綜合財務報表造成任何影響。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則(續)

香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

採納香港財務報告準則第3號要求同時採納經修訂之香港會計準則第27號。香港會計準則第27號對與非控股(前稱「少數股東」)權益進行之交易及失去附屬公司控制權之會計規定引入變動。情況與香港財務報告準則第3號相若，香港會計準則第27號乃按預期基準應用。採納香港會計準則第27號對綜合財務報表並無任何影響。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團之已識別及可報告經營分部。然而，所呈報分部資料現以主要營運決策者定期審閱之內部管理報告資料為基準。於上一份年度財務報表，分部乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質予以識別。比較資料乃按與新準則一致之基準重列。

香港財務報告準則第7號(修訂本)改善財務工具之披露

有關修訂要求就財務狀況報表內按公平值計量之財務工具作出額外披露。此等公平值計量乃分類成為一個三層之公平值架構，反映計量時使用之可觀察市場數據水平。此外，衍生金融負債之到期分析乃分開披露，倘餘下合約到期日對了解現金流量時間性十分關鍵，則需要列入有關該等衍生工具餘下合約到期日之資料。本集團已利用有關修訂之傳統條文，並無就新規定提供比較資料。

於授權刊發此等財務報表日期，本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

本公司董事預期，所有已宣布事宜將於宣布事宜生效日期後開始之首個期間納入本集團之會計政策。預期對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料已載於下文。已頒布若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則，惟預期不會對本集團之財務報表造成重大影響。

香港財務報告準則第9號財務工具

此項準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，乃有關金融資產分類及計量。此項新準則減少金融資產之計量類別數目，所有金融資產將根據金融資產之特性，按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股本投資之公平值收益及虧損則於其他全面收入呈列。董事現正評估此項新準則於首次應用年度對本集團業績及財務狀況可能造成之影響。

二零零九年之年度改進

香港會計師公會已頒布二零零九年香港財務報告準則之改進。大部分修訂對於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃之修訂與本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類作經營租賃。此項修訂要求將土地租賃按照香港會計準則第17號之一般原則分類為經營或融資租賃。本集團將需要根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年七月一日之未屆滿土地租賃之分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料則除外，於該情況下，租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂於首次應用年度對本集團業績及財務狀況可能造成之影響。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製此等財務報表時採用之重大會計政策概述如下。除另有指明外，該等政策已於全部呈報年度／期間貫徹應用。

除按公平值計入損益之金融資產及可供出售金融資產乃按公平值列賬外，財務報表已按歷史成本法編製。所有計算基準詳情載於下文所述會計政策。

務請注意，編製財務報表時須作出會計估計及假設。儘管此等估計乃按管理層對現行事件及行動之最佳知識及判斷而作出，實際結果最終或會有別於該等估計。涉及高度判斷或複雜之範疇，或假設及估計對財務報表關係重大之範疇乃於財務報表附註4披露。

3.2 綜合賬目之基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司每年截至六月三十日止之財務報表。

附屬公司於控制權轉移至本集團之日起綜合入賬，並自控制權終止當日起停止綜合入賬。

編製綜合財務報表時，集團內公司間交易、交易之結餘及未變現損益均予以對銷。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作減值測試。附屬公司財務報表所呈報之金額已於有需要時調整，以確保與本集團所採納會計政策一致。

3.3 附屬公司

附屬公司為本集團擁有權力控制其財務及營運政策，從而自其活動中獲得益處之實體(包括為特殊目的之成立之實體)。評估本集團是否控制另一間實體時，會考慮現時可行使或可兌換之潛在表決權存在與否及其影響。

收購附屬公司(受共同控制者除外)於綜合財務報表以購買法列賬。該方法涉及估計附屬公司所有可識別資產及負債(包括或然負債)於收購日期之公平值，不論是否於收購前已記錄在附屬公司之財務報表內。於初步確認時，附屬公司之資產及負債乃按其公平值計入綜合財務狀況報表，有關金額亦會作為其後根據本集團會計政策進行計量之依據。

於本公司之財務狀況報表中，附屬公司按成本值減任何減值虧損列賬，惟倘附屬公司乃持作出售或計入出售集團則除外。附屬公司之業績由本公司按於報告日期已收及應收股息為基準列賬。所有自投資對象收購前或收購後溢利收取之股息，均於本公司損益確認。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.4 聯營公司

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

於綜合財務報表內，於聯營公司之投資首先按成本確認，其後以權益法入賬。任何收購成本超出本集團應佔聯營公司已確認可識別資產、負債及或然負債於收購日期之公平淨值，均確認為商譽。商譽計入投資賬面值，並作為投資之一部分作出減值評估。收購成本為本集團給予之資產、產生或承擔之負債及發行股本工具於交易當日之公平值總額，連同直接有關該投資之任何成本。任何本集團應佔之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值超逾收購成本，於重估後均即時於損益確認，用作釐定本集團於收購投資期間應佔之聯營公司損益。

根據權益法，本集團於聯營公司之權益乃按成本列賬，並按本集團應佔聯營公司資產淨值於收購後之變動減任何已識別減值虧損作出調整，惟已分類為持作出售資產(或計入分類為持作出售之出售組別)除外。期內損益包括本集團應佔聯營公司年內之收購及除稅後業績，包括年內確認於聯營公司投資之任何減值虧損。

本集團與其聯營公司進行交易所產生之未變現收益予以對銷，惟以本集團於聯營公司之權益為限。本集團與其聯營公司間資產銷售之未變現虧損於按權益入賬時撥回，相關資產以本集團角度進行減值測試。倘聯營公司所用會計政策並非本集團於同類情況下就類似交易及事件所採用者，則於本集團為應用權益法而使用聯營公司之財務報表時作出調整(如需要)，致使該聯營公司之會計政策與本集團所採用者一致。

倘本集團應佔聯營公司虧損相等於或超逾其於有關聯營公司之權益，則本集團不會進一步確認虧損，惟本集團已經代表該聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項之情況則除外。就此而言，本集團於聯營公司之權益為按權益法計算之投資賬面值，連同實質上組成本集團於聯營公司之淨投資部分之本集團長期權益。

應用權益法後，本集團釐定是否有需要就本集團於其聯營公司之投資額外確認減值虧損。本集團於各報告日期決定是否存在任何客觀跡象顯示聯營公司之投資出現減值。倘識別有關跡象，本集團計算減值金額為聯營公司可收回金額(使用價值與公平值減銷售成本兩者中之較高者)與其賬面值之差額。釐定投資之使用價值時，本集團估計其應佔預期由聯營公司產生之估計日後現金流量之現值，包括聯營公司之業務所產生現金流量及最終出售投資之所得款項。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.5 商譽

下文載列有關收購一家附屬公司所產生商譽之會計政策。收購於一家聯營公司之投資所產生商譽載於附註3.4。

業務合併所產生之商譽乃按超出轉讓代價之公平值、被收購方之任何非控股權益金額及收購方先前於實體持有之股本權益(如有)之公平值之總額除以於收購日期所收購可識別資產及所承擔負債之公平淨值計算。

商譽按成本減減值虧損列賬。商譽分配至現金產生單位(「現金產生單位」)，且每年進行減值測試。

本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值應佔權益超逾業務合併成本之差額，即時在損益確認。

其後出售附屬公司時，已撥充資本之商譽應佔金額計入出售之盈虧。

3.6 外幣換算

於綜合實體之獨立財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於報告日期，以外幣列值之貨幣資產及負債按結算日之匯率換算。因結算該等交易及於報告日期重新換算貨幣資產及負債(按報告日期適用匯率換算之外幣列值)所產生匯兌收益及虧損，均於損益確認。

按公平值列賬之外幣非貨幣項目乃按釐定公平值當日之匯率重新換算，並呈報為公平值收益或虧損之一部分，而以歷史成本計算之外幣非貨幣項目不予重新換算。

於綜合財務報表內，原本以有別於本集團呈報貨幣之貨幣呈列之所有海外業務獨立財務報表，已換算為港幣。資產及負債已按報告日期之收市匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日之匯率，或倘匯率並無大幅波動時按申報期間之平均匯率換算為港幣。自此步驟產生之任何差額已分別於其他全面收入確認，並於權益內匯兌儲備累積。

當出售海外業務時，此等匯兌差額將由權益重新分類為損益項下之出售收益或虧損之一部分。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.7 有關連人士

就該等財務報表而言，以下人士被視為與本集團有關連：

- (i) 該名人士透過一個或多個中介實體直接或間接控制本集團，或於制訂財務及營運政策時對本集團行使重大影響力，或對本集團擁有共同控制；
- (ii) 本集團及該名人士均受共同控制；
- (iii) 該名人士為本集團之聯繫人士或本集團為合夥人之合營企業；
- (iv) 該名人士為本集團主要管理人員、或該個別人士之近親或受該等個別人士控制、共同控制或該等個別人士對其有重大影響力之實體；
- (v) 該名人士為(i)項所述任何個別人士之近親或受該等個別人士控制、共同控制或該等個別人士對其有重大影響力之實體；或
- (vi) 該名人士為本集團或屬本集團有關連人士之任何實體為僱員福利而設之離職後福利計劃。

該個別人士之近親為預期於與有關實體進行交易時可能影響該個別人士或受其影響之家庭成員。

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。

折舊採用直線法，於其估計可使用年期撇銷成本(至)預計剩餘價值，所用年率如下：

租賃樓宇	4%或按租期，以較短者為準
家具、裝置及設備	20%至30%
租賃物業裝修	20%或按租期，以較短者為準

資產之估計剩餘價值(如有)、折舊方法及估計可使用年期於每個報告日期檢討，在適當時予以調整。

廢棄或出售物業、廠房及設備產生之收益或虧損，按銷售所得款項與資產賬面值之差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅於與該項目相關之日後經濟利益有可能流入本集團，且該項目之成本能可靠計算時，方計入資產之賬面值或確認為獨立資產(按適用情況)。所有其他成本(如維修及保養成本)均於產生之財政期間自損益扣除。

3.9 租賃土地

就收購根據經營租約持有之土地所作出預付款項乃以成本減累計攤銷及任何減值虧損列值。釐訂一項安排是否屬於或構成租約及租約是否經營租約之方法於附註3.11詳述。攤銷乃於租期內/按使用權以直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過利用有關土地可產生收益之時間則除外。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.10 非金融資產減值

商譽、物業、廠房及設備、租賃土地以及於附屬公司及聯營公司之權益均須進行減值測試。

不論有否出現減值跡象，自業務合併產生之商譽最少每年進行一次減值測試。所有其他資產則於有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時進行減值測試。

資產之賬面值超逾其可收回金額時須即時確認減值虧損為開支。可收回金額為反映市況之公平值減出售成本與使用價值兩者中之較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流量按照反映市場當時對貨幣時間價值及該資產特定風險之評估之除稅前貼現率貼現至現值。

就評估減值而言，倘資產所產生現金流入基本上不能獨立於其他資產所產生現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則按現金產生單位之水平測試。尤其是商譽分配至預期受惠於相關業務合併所產生協同效益之該等現金產生單位，即本集團內就內部管理目的監控商譽之最低水平。

就已分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，初步計入商譽賬面值。任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位之其他資產扣除，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(若可釐定)。

自業務合併產生之商譽之減值虧損，包括於中期期間確認之減值虧損不會於其後期間撥回。就其他資產而言，倘若用以釐定資產可收回金額之估計出現有利變化，而資產賬面值並不超過因並無確認減值虧損所釐定(已扣除折舊或攤銷)之賬面值，則減值虧損可撥回。

3.11 經營租約

倘本集團釐定一項安排(不論由一項交易或多項交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包含一項租約。該釐定乃根據對該安排之內容評估而作出，而不論該安排是否採取租約之法律形式。

(i) 以融資租賃收購之資產

倘本集團以融資租賃收購資產使用權，則代表租賃資產之公平值或(倘較低)有關資產最低租金現值金額計入物業、廠房及設備以及相關負債(扣除財務費用)，並記錄為融資租賃負債。

根據融資租賃協議所持資產之其後會計處理與可資比較之收購資產所應用者一致。相應之融資租賃責任將扣除租金減融資費用。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.11 經營租約(續)

(i) 以融資租賃收購之資產(續)

租金內含之融資費用於租期內計入損益，以使每個會計期間承擔餘額之扣除比率大致相同。或然租金在其產生之會計期間自損益扣除。

(ii) 作為承租人之經營租約費用

擁有權絕大部分風險及回報並無轉移至本集團之租約分類為經營租約。倘若本集團以經營租約持有資產使用權，則根據租約作出之付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘若有另一種基準更能反映租賃資產衍生之利益時間模式則除外。所獲租賃減免在損益確認為已付淨租金總額一部分。或然租金將於其產生之會計期間自損益扣除。

(iii) 作為出租人根據經營租約出租資產

根據經營租約出租之資產根據資產之性質計量及呈列。於協商及安排經營租約時產生之初步直接成本計入租賃資產之賬面值，並於租期內以與租金收入相同之基準確認為開支。

來自經營租約之應收租金收入於租期內按直線法於損益確認，惟倘有另一種更能反映使用租賃資產衍生之利益時間模式之基準除外。所授租賃減免在損益確認為應收淨租金總額之組成部分。或然租金於其獲賺取之會計期間確認為收入。

3.12 金融資產

本集團之金融資產分類為貸款及應收賬款、按公平值計入損益之金融資產以及可供出售金融資產。

管理層於首次確認時根據購入金融資產之目的釐定其金融資產之分類，並在可行及適當之情況下，於每個報告日期重新評估有關分類。

所有金融資產只會在本集團成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。金融資產之常規買賣於交易日期(即本集團承諾買賣資產日期)確認。初步確認金融資產時乃按公平值計量，而假若投資並非按公平值計入損益，則加上直接應佔交易成本計量。

當自投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓及擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時，解除確認金融資產。

金融資產於各報告日期進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如存在任何該等證據，則根據金融資產分類釐定及確認減值虧損。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.12 金融資產(續)

(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付之非衍生金融資產。有關資產其後採用實際利息法計算之攤銷成本減任何減值虧損計量。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，當中包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

(ii) 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產主要為持作買賣金融資產，購入該等資產之目的為於短期內出售，或其屬於集中管理之已識別財務工具組合之一部分，且近期有跡象顯示其出現短線獲利回吐之買賣模式。

倘符合以下條件，金融資產可於初步確認時指定為按公平值計入損益之金融資產：

- 該項指定可消除或大幅減少按不同基準計量資產或確認其損益可能造成處理方法不一致之情況；或
- 有關資產屬根據書面風險管理策略按公平值基準管理及評估其表現之一組金融資產其中部分，並按該基準向主要管理人員提供該組金融資產相關資料；或
- 有關金融資產包含須分開記錄之內含衍生工具。

於初步確認後，計入此類別之金融資產按公平值計量，而公平值變動於損益確認。公平值參考活躍市場交易或採用估值方法(假設並無活躍市場存在)釐定。公平值之損益不包括該等金融資產所賺取任何股息或利息。股息及利息收入根據附註3.21內本集團之政策確認。

(iii) 可供出售金融資產

可供出售金融資產其後按公平值計量。因公平值變動而產生之損益(不包括任何股息及利息收入)於其他全面收入確認，並於權益之重估儲備內獨立累計，惟不包括減值虧損及有關貨幣資產之外匯損益，直至金融資產終止確認為止，屆時，累計損益會自權益重新分類至損益。以實際利息法計算之利息於損益確認。

以外幣計值之可供出售貨幣資產公平值於報告日期以該外幣釐定並以當時匯率換算。因資產攤銷成本變動導致換算差異所產生公平值變動乃於損益確認，其他變動則於其他全面收入確認。

就並無活躍市場報價且其公平值不能可靠計量之股本證券內之可供出售投資，以及與該等並無報價股本工具掛鉤且必須透過交付該等工具進行結算之衍生工具而言，於首次確認後各報告日期按成本減任何已識別減值虧損計量。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.12 金融資產(續)

金融資產減值

本集團於各報告日期審核金融資產(按公平值計入損益者除外)，以釐定是否有任何客觀減值證據。

個別金融資產之客觀減值證據包括引起本集團對以下一項或多項虧損事件關注之可觀察數據：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違返合約，例如拖欠或未能償還利息或本金；
- 債務人可能破產或進行其他財務重組；
- 科技、市場、經濟或法律環境之重大改變對債務人構成不利影響；及
- 於股本工具之投資公平值出現重大或長期下跌至低於成本。

有關一組金融資產之虧損事項包括顯示該組金融資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於該組別內債務人之付款狀況，以及與該組別內資產拖欠情況有關之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

倘任何該等證據存在，則減值虧損按以下方式計量及確認：

(i) 以攤銷成本入賬之金融資產

倘有客觀證據顯示以攤銷成本入賬之貸款及應收款已產生減值虧損，則按資產賬面值與按照金融資產原定實際利率(即於初步確認時計算之實際利率)折現之估計未來現金流量(不包括尚未產生之未來信貸虧損)現值兩者之差額計量虧損金額。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘於往後期間減值虧損金額減少，而有關減幅客觀地與確認減值後發生之事件有關，則撥回先前確認之減值虧損，惟不得導致於撥回減值當日金融資產之賬面值超過如無確認減值之原有攤銷成本。撥回金額於撥回期間在損益確認。

(ii) 可供出售金融資產

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

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.12 金融資產(續)

(ii) 可供出售金融資產(續)

分類為可供出售及按公平值列賬之股本工具投資撥回並無在損益確認。其後公平值增加直接於其他全面收入確認。倘公平值之隨後增長客觀上與減值虧損確認之後發生之事件相關，則債務證券之減值虧損將予撥回。在此情況下減值虧損之撥回於損益確認。

(iii) 以成本入賬之金融資產

減值虧損之金額以金融資產之賬面值與估計日後現金流量按類似金融資產現行市場回報率貼現之現值間之差額計量。於往後期間不會撥回有關減值虧損。

就按攤銷成本列賬之金融資產(按公平值計入損益之金融資產及應收賬款除外)而言，減值虧損直接與相關資產撇銷。倘應收賬款被認為不一定但並非不能收回，則呆賬應收款之減值虧損會使用撥備賬列賬。倘本集團認為不大可能收回應收賬款，則被認為不可收回之金額直接與應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款持有之任何金額會撥回。倘其後收回先前自撥備賬扣除之金額，則於撥備賬撥回該金額。撥備賬之其他變動及其後收回先前直接撇銷之金額於損益確認。

於中期期間就可供出售股本證券及以成本列賬之無報價股本證券確認之減值虧損不會於往後期間撥回。因此，倘可供出售股本證券之公平值於餘下年度期間或其後期間增加，有關增額於其他全面收入確認。

3.13 持作買賣物業

持作買賣物業按成本及可變現淨值兩者中之較低者列賬。成本包括所有購買成本。可變現淨值指估計售價減出售物業所產生成本。

3.14 發展中物業

發展中物業以成本及可變現淨值兩者中之較低者入賬。成本包括土地及／或物業之收購成本、開發開支、其他直接開支及已資本化之借貸成本。可變現淨值為估計售價減去估計完成成本及適用銷售開支。

3.15 所得稅之會計方法

所得稅包括即期及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括就現行或過往報告期間有關須向稅務機構承擔或由稅務機構提出而於報告日期尚未支付之責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用之稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債之所有變動於損益確認為稅項開支一部分。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.15 所得稅之會計方法(續)

遞延稅項乃按於報告日期財務報表內資產與負債賬面值與其相應稅基間之暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可動用之可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免之情況為限。

倘商譽或初步確認交易(業務合併除外)之資產及負債產生不影響稅務或會計損益之暫時差額，則不會確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資所產生應課稅暫時差額確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制暫時差額之撥回，且有關暫時差額不可能在可見將來撥回則除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用之稅率計算(不作折現)，惟有關稅率必須為於報告日期已實施或大致上實施之稅率。

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

即期稅項資產與即期稅項負債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。

本集團只會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債，

- (a) 該實體有權依法強制以即期稅項資產抵銷即期稅項負債；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關對以下實體徵收之所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各段未來期間(預期在有關期間內將結清或收回大部分遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債之不同應課稅實體。

3.16 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭現金、銀行活期存款及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之短期投資。就向物業擁有人支付首期訂金而自物業併購項目發展商收取之現金乃存放於指定銀行賬戶，本集團對有關銀行賬戶加以限制，僅可用作支付首期訂金。此等銀行賬戶之結餘概不構成本集團現金管理一部分，故並無計入本集團現金及現金等價物結餘。

就現金流量表之呈報而言，現金及現金等價物包括須按要求償還並構成本集團現金管理一部分之銀行透支。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.17 股本

普通股分類為權益。股本按已發行股份之面值釐定。

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

3.18 退休福利成本及短期僱員福利

(i) 定額供款計劃

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有香港僱員制定強制性公積金定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款金額於僱員提供服務時按僱員基本薪金之某一百分比計算，並於年內在損益確認。強積金計劃資產與本集團資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。本集團對強積金計劃之僱主供款於作出時全數歸僱員所有，惟因僱員於按強積金計劃之規定可獲得全數供款前離職而退還予本集團之僱主自願供款除外。

(ii) 短期僱員福利

僱員可享有之年假於僱員享有時確認。本公司會就因僱員於截至報告日期提供服務而可享有之估計年假作出撥備。

病假及產假等不能累積之有薪假期，於休假時方予以確認。

3.19 金融負債

本集團之金融負債包括銀行透支、應付賬款及其他應付款以及融資租賃負債。

金融負債在本集團成為工具合約條文訂約方時確認，並於負債項下責任獲解除、取消或到期時取消確認。所有相關利息支出按照本集團有關借貸成本之會計政策確認。

倘現有金融負債由同一貸款人按差別頗大之條款以另一項金融負債取代，或現有負債條款經大幅修改，則有關交換或修訂視作解除確認原有負債及確認新負債，而有關賬面值間之差額則於損益確認。

(i) 應付賬款及其他應付款

該等款項初步按公平值確認，其後以實際利息法按攤銷成本計算。

(ii) 融資租賃負債

融資租賃負債按初步價值減租金還款之本金部分計量(見附註3.11(i))。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.20 撥備及或然負債

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流失，並能可靠估計責任涉及金額，則確認有關撥備。若貨幣之時間價值屬重大，則撥備按履行該責任預計所需開支之現值列賬。

所有撥備於各報告日期作出檢討及調整，以反映當時之最佳估計。

倘若導致經濟利益流失之可能性不大，或未能可靠估計該責任之金額，該責任會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低則作別論。潛在責任存在與否僅視乎日後是否發生一宗或多宗並非盡於本集團控制範圍以內之事件，有關責任亦會披露為或然負債，除非導致經濟利益流失之可能性極低則作別論。

或然負債於將購買價格分配至在業務合併中所購入資產及負債之過程中確認。或然負債初步按收購日期之公平值計量，其後按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者中之較高者計量。

3.21 收入確認

收入包括銷售貨品及提供服務之已收或應收代價公平值以及其他人士使用本集團資產賺取之利息，扣除回扣及折扣。倘經濟利益有可能流入本集團，且收入及成本(如適用)能可靠計量時，收入按以下基準確認：

佣金收入乃於提供服務及本集團可獲佣金收入之權利成為無條件或不可撤回之會計期間確認；

物業買賣乃於簽立買賣協議時確認；

銷售貨品於擁有權之重大風險及回報轉嫁至客戶後確認入賬。一般情況下於貨品送交客戶並獲客戶接納之時確認；

利息收入以實際利息法按時間比例確認；

根據經營租約應收取之租金收入於租期涵蓋之會計期間於損益以等額分期確認。所授出租賃優惠於損益確認為應收淨租金總額之組成部分；

裝修服務收入於提供有關服務時確認；

股息收入於確立收取股息之權利時確認；及

管理費收入於相關協議年期按比例確認。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.22 借貸成本

收購、建設或生產任何合資格資產產生之借貸成本，於完成及準備將有關資產作擬定用途所需期間撥充資本。合資格資產為需要長時間準備始能投入作擬定用途或銷售之資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需準備工作進行期間，借貸成本會撥充資本，作為合資格資產成本之一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需絕大部分準備工作完成時，借貸成本會停止撥充資本。

3.23 分部報告

本集團根據向執行董事呈報以供彼等就分配資源至本集團業務部分及檢討該等部分表現作出決定之定期內部財務資料識別經營分部及編製分部資料。向執行董事呈報之內部財務資料內之業務部分按本集團主要產品及服務系列釐定。

本集團已識別以下可報告分部：

物業併購及經紀業務：	於香港提供物業經紀服務、進行物業整合、併購及重建計劃以及買賣物業
物業發展業務：	物業發展(本年度新業務)
二手電腦業務：	二手電腦買賣

由於各產品及服務系列需要不同資源以及市場推廣方法，故該等經營分部各自獨立管理。所有分部間轉讓參考就類似訂單向外來第三方收取之價格定價。

本集團按照香港財務報告準則第8號就可報告分部業績使用之計量政策與按照香港財務報告準則編製其財務報表所用者相同，惟計算經營分部之經營業績時以權益法列賬之應佔聯營公司溢利、融資成本、所得稅以及並非直接來自任何經營分部商業活動之公司收入及開支則不予計入。

分部資產包括所有資產，但不包括於金融資產之投資及於聯營公司之權益。此外，並非直接來自任何經營分部商業活動之公司資產不會分配至主要適用於本集團總部之分類。

分部負債不包括並非直接來自任何經營分部商業活動及不會分配至某分部之公司負債。

本公司並無對可報告分部採用非對稱之分配。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

3. 主要會計政策概要(續)

3.24 股份付款

本集團為獎勵本公司及其附屬公司之僱員、董事、顧問、諮詢人、供應商或客戶設立以股本結算之股份支付補償計劃。

所有為換取授予股份支付補償之僱員服務乃按其公平值計量。此乃參考所獲股本工具而間接釐定，其價值於授出日期評值，且不計及非市場歸屬條件的影響。

除非合資格確認為資產，否則所有股份支付補償均於歸屬期(如歸屬條件適用)在損益確認為開支，或有關補償於所授出股本工具即時歸屬時在授出日期悉數確認為開支，權益內之股份支付款項儲備亦相應增加。如歸屬條件適用，則按對預期歸屬之股本工具數目的最佳估計於歸屬期確認開支。於假設預期歸屬之股本工具數目時，會考慮非市場歸屬條件。如有跡象顯示預期歸屬的股本工具數目與先前所估計有所出入，則於其後修訂估計。

行使購股權時，過往於股份付款儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。於歸屬日期後，倘已歸屬之購股權其後失效或於屆滿日仍未行使，則過往於股份付款儲備確認之金額將轉撥至保留溢利。

3.25 已終止業務

已終止業務為本集團已出售或分類為持作出售業務可清楚區分之部分，指本集團一項按業務或地區劃分之獨立主要業務。

4. 關鍵會計估計及判斷

本集團根據過往經驗及其他因素不斷評估估計及判斷，包括於不同情況下相信屬合理之預期未來事件。

本集團就日後情況作出估計及假設，因而作出之會計估計顧名思義大多有別於相關實際結果。下文論述存在導致須於下一個財政年度內對資產及負債賬面值作出重大調整之重大風險之有關估計及假設：

4.1 盈利保證之估計結果

誠如附註20所述，收購田生地產有限公司(「田生地產」)全部股本權益之購買代價須視乎田生地產及本集團若干公司之盈利而定。根據盈利預測，管理層就盈利保證作出估計。田生地產及本集團若干公司之實際盈利或會低於報告日期所作估計，因而對購買代價及商譽構成相應影響。

4.2 估計商譽減值

本集團按附註3.10所述會計政策每年就自業務合併產生之商譽進行測試，以釐定商譽有否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定。該等計算方法須估計獲分配商譽之現金產生單位之使用價值。倘實際增長率低於或除稅前貼現率高於管理層之估計，則本集團或須承擔商譽所產生減值虧損。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

4. 關鍵會計估計及判斷(續)

4.3 持作買賣物業及發展中物業之可變現淨值

持作買賣物業及發展中物業之可變現淨值乃於日常業務過程中之估計售價，減銷售開支及估計完成成本。該等估計乃根據現行市況而作出。撥備於若干情況下所發生事件或所出現變動顯示賬面值可能無法變現時作出。管理層於報告日期重新評估該等估計，以確保持作買賣物業及發展中物業以成本及可變現淨值之較低者列賬。

4.4 應收款減值

倘有客觀證據顯示本集團將不能按應收款之原有條款收回全數款項，則就本集團應收款確定減值虧損。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或未能償還借款，均被視為應收款出現減值之跡象。

4.5 稅項

本集團須繳納香港所得稅。於一般業務過程中，本集團無法確定若干交易及計算之最終稅款。本集團估計是否需要繳付額外稅項，從而確認預計稅項之負債。倘此等事宜之最終稅務結果有別於初步記錄之金額，有關差額將對決定最終稅務負債期間之所得稅撥備造成影響。

5. 分部資料

誠如附註3.23進一步詳述，執行董事已確認本集團三項產品及服務系列為經營分部。此等經營分部乃以經調整分部經營業績之基準加以監控及作出策略性決策。

年內並無分部間銷售及轉讓(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)。

	物業併購及經紀業務		物業發展		二手電腦業務		合計	
	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
可報告分部收入：								
來自外部客戶	308,851	95,222	—	—	1,858	20,221	310,709	115,443
可報告分部溢利/(虧損)	169,123	40,222	—	—	(1,471)	(3,631)	167,652	36,591
銀行利息收入	59	211	—	—	—	2	59	213
攤銷	226	—	—	—	—	—	226	—
折舊	1,157	708	—	—	16	27	1,173	735
可報告分部資產	776,235	575,303	14,334	—	32	1,768	790,601	577,071
年/期內非流動分部資產添置	27,428	1,430	—	—	3	2	27,431	1,432
可報告分部負債	134,902	3,020	—	—	—	270	134,902	3,290

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

5. 分部資料(續)

本集團經營分部與於財務報表呈列之本集團主要財務數據之對賬總額如下：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元
可報告分部收入	310,709	115,443
綜合收入	310,709	115,443
可報告分部溢利	167,652	36,591
裝修服務收入	37	—
按公平值計入損益之金融資產公平值收益/(虧損)淨額	251	(3,673)
股息收入	439	465
融資成本	(5)	—
分佔聯營公司溢利	1	—
未分配公司收入	777	4,273
未分配公司開支	(3,635)	(2,970)
持續經營業務除所得稅前溢利	165,517	34,686
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可報告分部資產	790,601	577,071
應收聯營公司款項	42,867	—
可供出售金融資產	116,304	28,612
按公平值計入損益之金融資產	3,696	3,002
公司現金及銀行結餘以及銀行定期存款	179,348	194,165
其他公司資產	1,015	601
集團資產	1,133,831	803,451
可報告分部負債	134,902	3,290
其他公司負債	553	12,284
集團負債	135,455	15,574

來自外部客戶之所有收益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，並無來自開曼群島(在開曼群島註冊)之外部客戶收益(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零零九年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在之國家。

年內，本集團依賴物業併購及經紀業務之單一客戶之收益為港幣141,246,000元或46%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣41,500,000元或35%)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

6. 收入及其他收入

本集團主要業務於財務報表附註1披露。本集團之營業額為來自持續經營及已終止業務之收入。

年/期內確認之本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務之收入		
佣金收入	293,851	53,320
物業銷售	15,000	41,902
貨品銷售	1,858	20,221
	310,709	115,443
持續經營業務之其他收入		
利息收入	835	4,273
股息收入	439	465
租金收入	191	—
裝修服務收入	37	—
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	251	—
匯兌收益淨額	2	—
雜項收入	296	366
	2,051	5,104
	312,760	120,547

本集團年內錄得營業額港幣310,709,000元(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣118,399,000元)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

7. 經營業務溢利

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
經營業務溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	448	456
攤銷	226	—
存貨成本確認為支出	15,799	35,308
折舊	1,333	735
董事酬金(附註15.1)	198	150
匯兌虧損淨額	—	29
按公平值計入損益之金融資產		
公平值虧損淨額	—	3,673
出售物業、廠房及設備虧損	—	25
土地及樓宇經營租賃之最低租金	2,307	2,010

8. 融資成本

截至二零一零年六月三十日止年度之結餘指銀行透支之利息。上一期間並無利息開支。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

9. 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%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：16.5%)計提香港利得稅撥備。

(a) 綜合收益表內之即期所得稅金額指：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
香港		
本年度／期間即期稅項	25,868	11,662
以往年度超額撥備	—	(682)
所得稅開支總額	25,868	10,980

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
除所得稅前溢利	165,517	34,686
按16.5%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止 期間：16.5%)之稅率計算之稅項	27,310	10,162
不可扣減開支之稅務影響	638	242
毋須課稅收入之稅務影響	(67)	(772)
未確認暫時差額之稅務影響	37	(74)
未確認未運用稅項虧損之稅務影響	310	2,102
年內動用往年未確認稅項虧損之稅務影響	(2,360)	—
以往年度超額撥備	—	(682)
其他	—	2
所得稅開支	25,868	10,980

(b) 本集團遞延稅項詳情載於附註33。

10. 本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔綜合溢利為港幣140,437,000元(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣23,627,000元)，溢利港幣19,152,000元(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣16,014,000元)，已在本公司財務報表處理。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

11. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一零年六月三十日止年度之股息。

於二零零九年十一月，本公司股東獲派發二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間之末期股息每股港幣0.366仙，為數港幣10,718,000元。於報告日期後建議派付之末期股息並無於報告日期確認為負債。

12. 已終止業務

誠如附註1所述，FX International經營之買賣皮袋及配飾業務已於二零零九年十一月十三日售予一名獨立第三方。根據香港財務報告準則第5號，此業務分部呈列為已終止業務。

計入綜合收益表及現金流量表之已終止業務之業績及現金流量分析如下：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
收入	—	2,956
開支	—	(3,035)
除所得稅前虧損	—	(79)
所得稅開支	—	—
	—	(79)
出售附屬公司收益(附註34)	788	—
年/期內已終止業務溢利/(虧損)	788	(79)
經營業務現金流量	—	(76)
總現金流量	—	(76)

年內，本公司擁有人應佔已終止業務之溢利為港幣788,000元(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：虧損港幣79,000元)。

於二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間，為數港幣2,927,000元之存貨成本已確認並計入開支。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

13. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	截至二零一零年 六月三十日止年度	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 (重新呈列)
本公司擁有人應佔年／期內溢利／(虧損)(港幣千元)		
— 來自持續經營業務	139,649	23,706
— 來自已終止業務	788	(79)
	140,437	23,627
已發行普通股之加權平均股數(千股)	2,928,500	2,928,500
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
— 來自持續經營業務	4.77	0.82
— 來自已終止業務	0.03	(0.01)
	4.80	0.81

截至二零一零年六月三十日止年度及二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間並無呈列每股攤薄盈利，乃因年／期內並無潛在普通股。

14. 僱員福利開支(包括董事酬金)

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
薪金	97,781	24,014
退休金成本— 定額供款計劃	1,122	760
	98,903	24,774

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

15. 董事薪酬及高級管理人員酬金

15.1 董事薪酬

	本集團			總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
截至二零一零年六月三十日止年度				
執行董事				
龐維新先生	—	—	—	—
李永賢先生(附註)	—	47	1	48
非執行董事				
李智聰先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
顧福身先生	50	—	—	50
賴顯榮先生	50	—	—	50
龍洪焯先生	50	—	—	50
	150	47	1	198

附註：李永賢先生於二零一零年六月一日獲委任。

	本集團			總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物利益 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	
二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間				
執行董事				
龐維新先生	—	—	—	—
非執行董事				
李智聰先生	—	—	—	—
獨立非執行董事				
顧福身先生	50	—	—	50
賴顯榮先生	50	—	—	50
龍洪焯先生	50	—	—	50
	150	—	—	150

年內，概無有關董事放棄或同意放棄任何酬金之任何安排(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

15. 董事薪酬及高級管理人員酬金(續)

15.2 五名最高薪僱員

截至二零一零年六月三十日止年度本集團五名最高薪僱員包括零名(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：零名)董事，彼等之酬金已於上文之分析中反映。年內應付五名(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：五名)僱員之酬金載列如下：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元
基本薪金、房屋津貼、其他津貼、購股權及實物利益	26,076	6,698
退休金計劃供款	45	57
	26,121	6,755

彼等之酬金介乎以下範圍：

	人數	
	截至二零一零年 六月三十日止年度	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間
酬金範圍		
零至港幣1,000,000元	—	3
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1
港幣3,000,001元至港幣3,500,000元	1	—
港幣3,500,001元至港幣4,000,000元	2	—
港幣13,000,001元至港幣13,500,000元	1	—

年內，本集團並無向任何本公司董事或最高薪僱員支付任何酬金，作為招攬彼等加入本集團或於加盟時之獎金或作為離職補償(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)。

年內，並無有關五名最高薪僱員放棄或同意放棄任何薪酬之安排(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

16. 物業、廠房及設備

(a) 本集團

	租賃樓宇 港幣千元	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
於二零零八年四月一日				
成本	—	786	226	1,012
累計折舊	—	(183)	(38)	(221)
賬面淨值	—	603	188	791
二零零八年四月一日起至 二零零九年六月三十日止期間				
年初賬面淨值	—	603	188	791
添置	—	1,141	291	1,432
出售	—	(31)	—	(31)
折舊	—	(529)	(206)	(735)
年終賬面淨值	—	1,184	273	1,457
於二零零九年六月三十日				
成本	—	1,883	518	2,401
累計折舊	—	(699)	(245)	(944)
賬面淨值	—	1,184	273	1,457
截至二零一零年六月三十日止年度				
年初賬面淨值	—	1,184	273	1,457
添置	7,068	1,965	1,800	10,833
折舊	(165)	(858)	(310)	(1,333)
年終賬面淨值	6,903	2,291	1,763	10,957
於二零一零年六月三十日				
成本	7,068	3,848	2,318	13,234
累計折舊	(165)	(1,557)	(555)	(2,277)
賬面淨值	6,903	2,291	1,763	10,957

租賃物業乃以中期租約持有並位於香港。

賬面淨值港幣453,000元(二零零九年：零)之傢俬、裝置及設備乃以融資租賃持有(附註30)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

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
於二零零八年四月一日、二零零九年六月三十日及 二零零九年七月一日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
截至二零一零年六月三十日止年度			
年初賬面淨值	—	—	—
添置	687	135	822
折舊	(134)	(26)	(160)
年終賬面淨值	553	109	662
於二零一零年六月三十日			
成本	687	135	822
累計折舊	(134)	(26)	(160)
賬面淨值	553	109	662

17. 租賃土地—本集團

	港幣千元
於二零零八年四月一日、二零零九年六月三十日及二零零九年七月一日	
成本	—
累計攤銷	—
賬面淨值	—
截至二零一零年六月三十日止年度	
年初賬面淨值	—
添置	17,419
攤銷	(226)
年終賬面淨值	17,193
於二零一零年六月三十日	
成本	17,419
累計攤銷	(226)
賬面淨值	17,193

以中期租約持有之租賃土地位於香港。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非即期		
非上市投資，按成本	—	8
即期		
應收附屬公司款項	557,224	520,205
應付附屬公司款項	21,806	25

應收款為無抵押、免息及須應要求償還。

本公司董事會認為將所有附屬公司之資料全部列出會使篇幅過於冗長，故下表只載列對本集團業績或資產有重大影響之附屬公司資料。主要附屬公司之詳情如下：

	註冊成立／註冊及 經營地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Genius Regent Limited	英屬處女群島 (「英屬處女群島」)	普通股1美元(「美元」)	100		投資控股
Trigreat Investment Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100		投資控股
Vastwood Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100		投資控股
雅浚地產代理有限公司	香港(「香港」)	普通股港幣1元		100	物業代理
樂華管理有限公司	香港	普通股港幣1元		100	提供物業併購 顧問服務
全美系統有限公司	香港	普通股港幣2,500,000元		100	買賣二手電腦
田生地產	香港	普通股港幣1元		100	物業代理及 地盤合併
富華顧問有限公司	香港	普通股港幣1元		100	顧問服務

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

18. 於附屬公司之權益及應收／(應付)附屬公司款項－本公司(續)

	註冊成立／註冊及 經營地點	已發行 普通股本面值	本公司應佔權益 百分比		主要業務
			直接	間接	
Favour Choice International Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100		持有物業
興萊國際有限公司	香港	普通股港幣1元	100		持有物業
Maison Investment Development Limited	英屬處女群島	普通股1美元	100		持有物業
豐萃有限公司	香港	普通股港幣1元	100		持有物業
觀佳有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100		持有物業
和風控股有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100		物業發展
和鳴有限公司	英屬處女群島	普通股1美元	100		持有物業

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項－本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動		
分佔資產淨值	—	—
流動		
應收聯營公司款項	42,867	—

於二零一零年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

聯營公司之詳情如下：

聯營公司名稱	已發行及 繳足股份詳情	註冊成立及 經營地點	業務架構形式	所持權益百分比	主要業務
Apex Plan Limited	10股每股面值1美元 之普通股	英屬處女群島	註冊成立	30%	投資控股
永豪有限公司	1股每股面值港幣1元 之普通股	香港	註冊成立	30%	物業發展

所有聯營公司均採納十二月三十一日為其財政年度年結日。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

19. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項 — 本集團(續)

摘錄自聯營公司財務報表之財務資料總金額如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產	335,346	—
負債	335,343	—

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
收入	10	—
溢利	3	—

20. 商譽 — 本集團

於二零一零年及二零零九年產生之商譽乃由於二零零七年收購田生地產所致。商譽賬面淨值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年／期初賬面淨值	474,000	156,200
根據清償協議調整田生地產購買代價(附註)	—	317,800
物業併購及經紀業務應佔年／期終賬面淨值	474,000	474,000

附註：於二零零七年五月二十九日，本集團完成按代價港幣597,000,000元收購田生地產之全部股本權益(「收購」)。田生地產從事物業併購及經紀業務，代價中港幣120,000,000元以發行承付票據支付，港幣456,000,000元以發行可換股債券支付，港幣21,000,000元則以現金支付。收購之詳情載於本公司日期為二零零七年五月十日之通函(「通函」)。因此，於收購日期二零零七年五月二十九日，收購代價之公平值為港幣556,956,000元。有關金額乃根據以下各項之公平值評估：

	港幣千元
所發行承付票據公平值	79,956
所發行可換股債券公平值	456,000
已付現金	21,000
購買代價	556,956

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

20. 商譽—本集團(續)

附註：(續)

誠如通函所述，作為收購代價之一部分，本公司發行本金額為港幣120,000,000元之承付票據。該等票據為無抵押、以年利率1厘計息及須於二零一二年五月二十八日償還。於發行日期之公平值港幣79,956,000元，乃按貼現借款年利率9厘計算。

誠如通函所述，購買代價取決於田生地產之業績，田生地產於截至二零零八年五月二十八日止年度之保證盈利須不少於港幣150,000,000元(「原有保證盈利」)。倘田生地產二零零七年五月二十九日起至二零零八年五月二十八日止期間之業績(「實際盈利」)少於原有保證盈利，賣方(於兌換可換股債券後成為本公司股東)須向本集團補償一筆款項，金額相當於原有保證盈利與實際盈利差額之3.98倍。此補償金額將首先與承付票據之賬面值互相抵銷，而餘款則由該名股東(即收購之賣方及可換股債券前持有人)償還本集團。

根據該名股東與本集團所訂立日期分別為二零零八年六月十二日及二零零八年七月十七日之協議及補充清償協議(「清償協議」)，以及於二零零八年八月二十五日舉行之股東特別大會上有關獨立股東批准清償協議之決議案，應該該名股東款項以田生地產新保證盈利償還。根據新保證盈利，該名股東已向本集團作出不可撤回之擔保及保證，田生地產自二零零八年七月一日起計三十六個月期間之經修訂保證盈利不少於港幣345,949,000元(「經修訂保證盈利」)。此金額乃按原有保證盈利港幣150,000,000元與田生地產於二零零七年五月二十九日起至二零零八年五月二十八日止期間實際盈利之差額之3.98倍扣減承付票據之面值港幣120,000,000元後乘以1.06計算。清償協議詳情載於本公司日期為二零零八年六月十三日及二零零八年七月二十八日之公布。

就收購而言，由於清償協議連同就收購田生地產所訂立日期為二零零七年四月十日之買賣協議構成一項交易，故應一併閱讀。因此，二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間購買代價公平值重列為港幣477,000,000元。收購產生之商譽因而為港幣474,000,000元，乃根據下列方式計算：

	港幣千元
於二零零八年三月三十一日之購買代價	159,200
加： 購買代價之調整	
— 根據原有保證盈利計算	(8,567)
— 根據經修訂保證盈利計算	326,367
	317,800
	477,000
所收購淨資產公平值	(3,000)
	474,000

根據該名股東與本集團就清償協議所訂立日期為二零一零年八月二十五日之第二補充協議，經修訂保證盈利將包括田生地產及本集團旗下若干全新資附屬公司之溢利。該等新附屬公司乃就根據本集團內部重組專為接管先前由田生地產負責之部分營運功能而成立。有關詳情載於本公司日期為二零一零年八月二十五日之公布。

從事物業併購及經紀業務之現金產生單位之可收回金額乃根據使用價值計算法釐定，而有關計算法根據管理層審批涵蓋五年期財務預算作出之現金流量預測及獨立專業估值師估值作出。截至二零一零年六月三十日止年度，五年期(二零零九年：五年期)後之現金流量按3%平均增長率(二零零九年：零)推算。增長率反映該現金產生單位之長遠平均增長率。應用於計算現金流量之折讓率為11%(二零零九年：13%)。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

20. 商譽—本集團(續)

經計及已公布市場預測及研究後，管理層主要假設包括按市場過往表現及對市場佔有率預測釐定之穩定利潤率。管理層相信此乃預測物業市場之最佳可供使用資料。所用增長率一般與業內報告所載預測相符。所用折讓率屬稅前性質，反映與有關分部相關之特定風險。

除釐定上述現金產生單位之使用價值時所考慮因素外，本集團管理層現時並不知悉有任何其他潛在變化，以致有需要修改其主要估計。

21. 可供出售金融資產—本集團及本公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市股本證券—香港	99,200	19,700
非上市投資基金	17,104	8,912
	116,304	28,612
上市投資市值	99,200	19,700

賬面值分別為港幣99,200,000元及港幣9,538,000元(二零零九年：港幣19,700,000元及港幣7,636,000元)之上市股本證券及非上市投資基金按公平值列賬。公平值直接參考活躍市場之公開價格及報價釐定。

由於合理公平值估計範圍之變動屬重大，加上該範圍內多項估計之可能性不能合理評估並用於估計公平值，故賬面值為港幣7,566,000元(二零零九年：港幣1,276,000元)之非上市投資基金乃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。

22. 持作買賣物業—本集團

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港		
— 10至50年(中期租約)	18,948	18,948
— 50年或以上(長期租約)	18,502	22,025
	37,450	40,973

23. 發展中物業—本集團

所有發展中物業均按成本列賬。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

24. 應收賬款－本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動	—	730
流動	102,445	4,466
	102,445	5,196

就皮袋及配飾買賣以及二手電腦業務而言，本集團與其客戶訂立之交易條款以信貸為主，信貸期一般最多為90天(二零零九年：90天)，且不計利息。

就物業併購及經紀業務而言，本集團一般給予其貿易客戶一個月至三年(二零零九年：一個月至三年)之信貸期，乃根據個別磋商後共同協定之條款釐定。

根據發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
90天內	101,583	5,196
91至180天	361	—
180天以上	501	—
	102,445	5,196

所有應收賬款均承受信貸風險。然而，由於已確認金額乃來自不同客戶之大筆應收款，故本集團並無發現應收賬款有特定集中之信貸風險。當應收賬款判定為不可收回時，會確認減值。

按到期日計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
並無逾期或減值	101,583	5,169
逾期少於90天	361	27
逾期90天以上	501	—
已逾期但未減值之應收賬款	862	27
	102,445	5,196

應收賬款中並無以實體有關功能貨幣以外貨幣計值之金額(二零零九年：人民幣144,000元)。

尚未逾期或減值之應收款為應收最近並無欠賬記錄之各類客戶之款項。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

24. 應收賬款—本集團(續)

已逾期但未減值之應收款與在本集團過往有良好還款記錄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之應收賬款持有任何抵押品。

於二零一零年六月三十日，若干賬面值為港幣780,000元(二零零九年：港幣730,000元)之應收賬款乃根據以實際年利率6.75厘(二零零九年：6.75厘)貼現之估計日後現金流出之現值釐定。

本公司董事認為，由於現有應收賬款到期日較短，因此其公平值與其賬面值並無重大差異。由於利率差別不大，故長期應收賬款公平值與其賬面值亦無重大差異。

25. 按公平值計入損益之金融資產—本集團及本公司

公平值計入損益之金融資產指持作買賣之英國非上市投資基金。於報告日期之結餘乃按經參考報告日期報價釐定之公平值列賬。

26. 現金及現金等價物—本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現金及銀行結餘	101,037	64,540	49,144	12,175
銀行定期存款	130,805	182,591	130,204	181,990
	231,842	247,131	179,348	194,165

銀行現金按每日銀行存款利率之浮息每年0.1厘(二零零九年：0.1厘至2.7厘)賺取利息。定期存款按年息0.5厘至1.1厘(二零零九年：0.8厘至1.2厘)賺取利息，可於放棄收取最後存款期任何利息之情況下即時取消賬戶。

本公司董事認為，由於定期存款之存期較短，故其公平值與其賬面值並無重大差異。

27. 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，原因為有關存款乃自物業併購項目發展商收取之暫時性款項，代表發展商持有以根據臨時買賣協議向物業擁有人支付首期訂金。

鑑於此等銀行存款限制本集團作特定用途，故不構成本集團現金管理一部分。

28. 銀行透支—本集團

銀行透支為無抵押及按年利率13厘計息，並須於一年內償還。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

29. 應付賬款－本集團

本集團獲供應商授予之信貸期介乎30天至90天(二零零九年：30天至90天)。按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以上但兩年以內	—	1,994

本公司董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

30. 融資租賃負債－本集團

本集團之融資租賃承擔分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
最低租金總額：		
於一年內到期	97	—
於第二至第五年到期	356	—
	453	—
融資租賃之未來融資收費	—	—
融資租賃負債現值	453	—
最低租金現值：		
於一年內到期	97	—
於第二至第五年到期	356	—
	453	—
減：流動負債項下於一年內到期之部分	(97)	—
非流動負債項下於一年後到期之部分	356	—

本集團已就若干辦公室設備訂立融資租賃，租期為五年。於租期結束時，本集團有權選擇以預期大幅低於租賃資產於租約結束時之公平值的價格購入有關租賃設備。該等租賃概不包括或然租金。

由於為租賃資產之權利將於本集團拖欠還款時轉移至出租人，故融資租賃負債實際上以相關資產(附註16(a))作抵押。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

31. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定： 每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
	股份數目 千股	普通股 港幣千元	股份數目 千股	普通股 港幣千元
已發行及繳足： 於年／期初及於年／期終	2,928,500	29,285	2,928,500	29,285

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

32. 儲備

本集團

本集團於本年度／期間之儲備金額及其變動載於綜合權益變動表。

本公司

	股份溢價賬 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
於二零零八年四月一日	747,769	—	(29,049)	718,720
期內溢利	—	—	16,014	16,014
其他全面收入				
可供出售金融資產公平值收益	—	3,444	—	3,444
期內全面收入總額	—	3,444	16,014	19,458
已付股息	(20,997)	—	—	(20,997)
於二零零九年六月三十日及 二零零九年七月一日	726,772	3,444	(13,035)	717,181
年內溢利	—	—	19,152	19,152
其他全面收入				
可供出售金融資產公平值收益	—	80,780	—	80,780
年內全面收入總額	—	80,780	19,152	99,932
已付股息(附註11)	(10,718)	—	—	(10,718)
於二零一零年六月三十日	716,054	84,224	6,117	806,395

股份溢價賬主要來自按溢價發行股份。根據開曼群島公司法，股份溢價可供派付予股東作為分派或股息，惟須遵守其公司組織章程大綱或細則之規定，且本公司須於緊隨分派股息後仍有能力償付其於一般業務過程中到期之債務。根據本公司之公司組織章程細則，在經普通決議案批准下，股息亦可從股份溢價宣派及派付。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

33. 遞延稅項－本集團

於報告日期，本集團有未確認遞延稅項資產及負債如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
以下產生之暫時差額稅務影響：		
遞延稅項資產：		
可用以抵銷日後應課稅溢利之稅項虧損	867	2,067
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	147	145

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5,254,000元(二零零九年：港幣17,678,000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

誠如附註1及12所述，本集團已於年內出售附屬公司Multi Merchant及FX International。出售交易之詳情如下：

	港幣千元
所售出負債淨額：	
現金及銀行結餘	(2)
應付賬款	287
預提費用及其他應付款	176
應付稅項	322
	783
總代價	5
出售附屬公司盈利	788
出售流入之現金：	
	港幣千元
以現金償付之銷售代價	5
出售附屬公司之現金及現金等價物	(2)
出售流入之現金	3

於二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間並無出售附屬公司。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

35. 股份付款

為表揚本集團僱員對本集團發展作出之貢獻，同時進一步激勵及獎勵彼等繼續協助本集團長遠成就及發展，本公司設立一項購股權計劃（「購股權計劃」），讓彼等可獲得本公司所有權權益。

參與購股權計劃之合資格人士包括本集團任何僱員、諮詢人、顧問、供應商或客戶，當中包括本公司及其附屬公司任何董事。購股權計劃於二零零二年五月二十一日生效。除非另行註銷或修訂，否則有效期自該日起計，為期十年。

根據購股權計劃現時可予授出之未行使購股權之最高數目獲行使時，不得超過本公司於任何時間已發行股份之10%。直至授出日期前任何十二個月期間內，根據購股權可發行予購股權計劃項下每名合資格參與人士之股份最高數目，不得超過於授出日期本公司已發行股份之1%。授出超過上述限額之購股權須經股東於股東大會批准方可作實。

購股權授出建議可於承授人繳付合共港幣1元之象徵式代價後，在建議提呈當日起計21日內以書面方式予以接納。已授出購股權之行使期由董事會釐定，並會通知有關承授人，惟不得超過購股權授出日期起計10年。

購股權之行使價由董事會釐定，惟不得低於下列各項之最高者：(i)建議授出購股權當日（必須為營業日）聯交所每日報價表所報本公司股份之收市價；(ii)緊接建議授出購股權當日前五個營業日聯交所每日報價表所報本公司股份之平均收市價；或(iii)建議授出購股權當日本公司股份之面值。

於截至二零一零年六月三十日止年度及二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間，概無根據購股權計劃授出任何購股權。於二零一零年及二零零九年六月三十日，概無根據購股權計劃授出但尚未行使之購股權。

36. 經營租賃承擔

作為承租人

於二零一零年六月三十日，本集團及本公司根據不可撤銷經營租賃，於下列期限到期應付之日後最低租金支出總額如下：

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,560	1,190
第二至第五年	906	273
	2,466	1,463

本集團以經營租賃租用若干物業，租期初步介乎一至三年不等，可選擇於屆滿日期或本集團與有關業主／出租人共同協定之日期續租或重新磋商條款。於二零零九年及二零一零年六月三十日，該等租賃概不包括或然租金。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

36. 經營租賃承擔(續)

作為承租人(續)

本公司

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	260	—

本公司以經營租賃租用一項物業，租約初步為期一年。上述租賃概不包括或然租金。

作為出租人

於二零一零年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃之日後最低租金收入總額如下：

本集團

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	42	—

本集團根據經營租賃安排出租旗下物業，初步為期兩年，可選擇於屆滿日期或本集團與有關租客共同協定之日期續租。該等租賃概不包括或然租金。

本公司

於二零零九年及二零一零年六月三十日，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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
租賃土地及樓宇	—	22,994	—	—
可供出售金融資產	2,643	10,418	2,643	10,418
	2,643	33,412	2,643	10,418

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

38. 重大有關連人士交易

38.1 以下為與有關連人士進行之交易：

	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
已付本公司一家附屬公司一名董事擁有之有關連公司租金開支	872	1,181
已付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	604	—
已付本公司其中一名董事控制之有關連公司印刷費用	312	—
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	47	503
來自一家聯營公司之佣金收入	11,765	—
	13,600	1,684

該等交易根據本集團與該等有關連人士按雙方同意之條款預先訂立之價格，於一般業務過程中進行。

38.2 主要管理人員補償

	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
短期僱員福利	13,542	2,150

39. 財務風險管理目標及政策

本集團就其業務及投資活動承受多種財務風險。本集團具有各種直接自日常業務產生之金融資產及負債，例如應收賬款、應付賬款、其他應收款及其他應付款。

本集團財務工具產生之風險主要為市場風險(包括利率風險、外匯風險及價格風險)、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃專注於金融市場難以預測之因素，並盡量減輕對本集團財務表現構成之潛在不利影響。因本集團將市場風險維持於極低水平，故本集團並無使用任何衍生工具或其他財務工具作對沖用途。本集團並無持有或發行任何供買賣之衍生財務工具。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 財務風險管理目標及政策(續)

39.1 利率風險

利率風險與市場利率變動導致財務工具公平值或現金流量出現波動之風險有關。除按固定息率賺取利息之定期存款外，年內銀行現金按浮息賺取利息，年利率介乎0.1厘至1.1厘(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：0.1厘至2.7厘)，利息乃按銀行每日存款利率計算。除存放於銀行之存款外，本集團並無重大計息金融資產。銀行不時頒布之利率變動對本集團而言並無重大影響。

於二零零九年及二零一零年六月三十日，本集團並無按浮息計算之金融負債。由於所承受利率風險屬輕微，而本集團並無按不同息率計息之重大計息金融資產及金融負債，故管理層認為毋須利用利率掉期對沖利率風險。

本集團自去年起採用管理利率風險之政策，並認為有關政策有效。

39.2 外匯風險

外匯風險指匯率變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動之風險。年內，本集團大部分交易以與交易有關之集團實體之功能貨幣港幣進行。於二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間，外匯風險來自本集團主要以人民幣結算之海外銷售。人民幣應收賬款之分析於附註24內披露。

為減輕匯率波動之影響，本集團持續評估及監控外匯風險。年內，由於大部分以實體之功能貨幣以外貨幣結算之金融資產及金融負債均為於六個月內到期之短期外匯現金流，故管理層認為毋須使用外匯遠期合約對沖外匯風險。

於二零零九年六月三十日，倘估計港幣兌人民幣整體貶值5%，而所有其他變數維持不變，則二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間之期內除所得稅後溢利及保留溢利將增加港幣6,000元。倘所有其他變數維持不變，港幣兌人民幣整體以同一百分比升值，則將對上述期內除稅後溢利及保留溢利造成同等金額但相反影響。

港幣兌人民幣匯率升值或貶值5%，為管理層於本期間直至下一個年度報告日期止對匯率變動可能性所作合理估計。

本集團自去年起採用管理外匯風險之政策，並認為有關政策有效。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 財務風險管理目標及政策(續)

39.3 價格風險

價格風險與市價變動導致財務工具公平值或未來現金流量出現波動之風險有關。本集團就其分類為可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產之投資，面對上市股本證券及非上市投資基金市價變動之風險。

為管理該等投資所產生市價風險，本集團分散其業務組合。分散其業務組合按照董事會所制訂限制進行。本集團自過往年度起採用管理價格風險之政策，並認為有關政策有效。

就分類為可供出售金融資產之上市股本證券及非上市投資基金而言，倘該等證券之報價增加或減少5%，則年內溢利或虧損及保留溢利不會受影響，惟權益之其他部分將增加或減少港幣5,815,000元(二零零九年：港幣1,367,000元)。

就分類為按公平值計入損益之金融資產之英國非上市投資基金而言，倘市價增加或減少5%，則年內溢利或虧損及保留溢利將增加或減少港幣154,000元(二零零九年：港幣125,000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變動可能性所作合理估計。

39.4 信貸風險

信貸風險指財務工具交易對方可能無法履行其根據財務工具條款項下責任，並導致本集團承受財務虧損之風險。現金及銀行結餘、銀行定期存款、受限制銀行存款、應收賬款、其他應收款、應收聯營公司款項、可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產之賬面值指本集團就金融資產所承擔最高信貸風險。本集團信貸風險管理措施目的在於控制可收回款項之潛在風險。本集團大部分銀行結餘乃在放於香港主要金融機構，管理層相信該等金融機構擁有良好信貸質素。

本集團積極監控應收賬款及其他應收款以及應收聯營公司款項，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，不會與欠缺恰當信貸歷史而未能提供信貸記錄之客戶進行業務。

可供出售金融資產及按公平值計入損益之金融資產指於著名銀行或財務機構之上市股本證券及非上市投資基金，並不作對沖用途。該等資產主要與高信貸評級之銀行或財務機構訂立，管理層不預期任何投資對手將無法履行其責任。就此，本集團不預期在管理該等金融資產時將產生重大信貸虧損。

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。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 財務風險管理目標及政策(續)

39.5 流動資金風險

流動資金風險與本集團未能達成其有關以現金或另一金融資產清償之金融負債責任之風險有關。本集團轄下個別營運實體各自負責本身之現金管理，包括現金盈餘短期投資及為應付預期現金需求進行貸款。本集團之政策為定期監察流動資金需要及遵守借款契諾，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。

於報告日期，本集團按合約到期日之金融負債之未貼現現金流量概述如下：

	賬面值 港幣千元	合約未貼現現金流量		
		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
二零一零年六月三十日				
銀行透支	389	389	389	—
其他應付款	79,803	79,803	79,803	—
融資租賃負債	453	453	97	356
	80,645	80,645	80,289	356
二零零九年六月三十日				
應付賬款	1,994	1,994	1,994	—

39.6 金融資產及金融負債類別

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
貸款及應收款：				
應收賬款	102,445	5,196	—	—
其他應收款	17,761	2,046	315	599
應收附屬公司款項	—	—	557,224	520,205
應收聯營公司款項	42,867	—	—	—
現金及現金等價物	231,842	247,131	179,348	194,165
受限制銀行存款	64,247	—	—	—
可供出售金融資產：	116,304	28,612	116,304	28,612
按公平值計入損益之金融資產：	3,696	3,002	3,696	3,002
	579,162	285,987	856,887	746,583

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 財務風險管理目標及政策(續)

39.6 金融資產及金融負債類別(續)

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
按攤銷成本計量之金融負債：				
銀行透支	389	—	—	—
應付賬款	—	1,994	—	—
其他應付款	79,803	—	—	—
融資租賃負債	453	—	—	—
應付一家附屬公司款項	—	—	21,806	25
	80,645	1,994	21,806	25

39.7 公平值

由於有關財務工具於即時或短期內到期，故本集團流動金融資產及負債之公平值與其賬面值並無重大差異。

除附註21所披露者外，由於利率差異不大，故本集團非流動金融資產之公平值與其賬面值相若。

39.8 於財務狀況報表確認之公平值計量

本集團已採納自二零零九年七月一日起生效之香港財務報告準則第7號(修訂本)改善財務工具之披露。該修訂就公平值計量披露引入三層式結構及有關公平值計量相對可靠程度之額外披露。本集團已採用香港財務報告準則第7號(修訂本)之過渡條文，因此並無就公平值計量披露級別呈報比較數字。

下表呈列根據公平值級別於財務狀況報表按公平值計量之金融資產。金融資產及負債根據計量該等金融資產及負債公平值所用重大輸入數值之相對可靠程度按級別分為三層。公平值級別包括以下各層：

- 第一層： 相同資產及負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產或負債直接(如價格)及間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準之資產或負債輸入數值。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大之最低水平輸入數值分類。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

39. 財務風險管理目標及政策(續)

39.8 於財務狀況報表確認之公平值計量(續)

於綜合財務狀況表按公平值計量之金融資產分為以下公平值級別：

附註	二零零九年－本集團及本公司			總計 港幣千元
	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	
資產				
可供出售金融資產				
－上市證券 (a)	99,200	—	—	99,200
－非上市投資基金 (b)	9,538	—	—	9,538
按公平值計入損益之金融資產				
－非上市投資基金 (b)	3,696	—	—	3,696
公平值總額及淨額	112,434	—	—	112,434

報告年度內，第一層及第二層之間並無重大轉撥。

計量公平值所用方法及評估方式與上一報告期間相同。

(a) 上市證券

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) 非上市投資基金

非上市投資基金以美元計值。公平值參考報告日期於活躍市場之報價釐定，並已於適用情況應用報告年度結算日即期外匯匯率換算。

財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

40. 資本風險管理

本集團之資本管理目標旨在：

- (a) 確保本集團有能力持續經營；
- (b) 給予股東充足回報；
- (c) 支持本集團持續增長；及
- (d) 就可能進行之併購活動提供資本。

本集團根據資產負債比率監察資本。此比率按照債務淨額除以總資本計算。債務淨額為總借貸(由財務狀況報表所列負債總額減即期及遞延所得稅)減去現金及現金等價物。總資本為權益(如財務狀況報表所列)加債務淨額。本集團考慮經濟環境變動及相關資產之風險特性，以管理及調整資本結構。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派付股息之金額、向股東退還資本、發行新股份或出售資產，以減輕債務。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
借款總額	98,188	3,853
減：現金及現金等價物	(231,842)	(247,131)
債務淨額	(133,654)	(243,278)
資本總額	998,376	787,877
資產負債比率	不適用	不適用

41. 報告日期後事項

- (a) 於二零一零年七月三十日至二零一零年八月二十三日期間，本集團與物業擁有人就收購位於香港九龍城賈炳達道142、144、146、148、150、152及154號之大部分物業作重建用途訂立臨時買賣協議，現金總代價為港幣312,271,000元。於二零一零年六月三十日，本集團已收購賈炳達道142號一個單位並分類為發展中物業。
- (b) 於二零一零年七月九日，本集團分別向本公司一名董事及本公司一家附屬公司一名董事授出8,400,000份購股權，轉換價為每股港幣0.59元。



田生集團有限公司^{*}
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第二期十二樓1209室
Unit 1209, 12/F., Silvercord Tower 2, 30 Canton Road, T.S.T., Kowloon, Hong Kong
電話 Tel: (852) 2317 6233 電郵 E-mail: inquiry@richfieldgroup.hk
傳真 Fax: (852) 2317 6088 網頁 Website: <http://www.richfieldgroup.hk>