



# THE HONG KONG PARKVIEW GROUP LIMITED

## 僑福建設企業機構\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 207)

二零零九/二零一零年業績公佈

### 業績

本集團截至二零一零年三月三十一日止財政年度之經審核本公司股權持有人應佔虧損為 15,030,154 港元，而上年度本公司股權持有人應佔虧損為 37,494,210 港元。

### 綜合全面收益表

截至二零一零年三月三十一止年度

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
<b>持續經營業務</b>			
收益	2	1,834,992	2,241,840
銷售成本		(1,518,396)	(1,910,149)
毛利		316,596	331,691
其他收入		1,086,676	515,516
其他溢利及虧損		2,946,855	1,077,472
持作買賣之投資之公平值變動淨值		90,000	(186,000)
收回已作全面減損之投資		8,864,380	-
行政開支		(7,049,054)	(6,853,110)
財務成本	3	(1,313,032)	(2,735,480)
有關聯營公司欠款之減損確認		(9,500,000)	(16,500,000)
應佔聯營公司之虧損		(12,178,210)	(15,427,950)
應佔一間共同控制公司之溢利		3,368,962	1,175,184
除稅前虧損		(13,366,827)	(38,602,677)
稅項	4	-	-
本年度持續經營業務之虧損		(13,366,827)	(38,602,677)
<b>終止經營業務</b>			
本年度已終止經營業務之溢利(虧損)		645,500	(512,362)
本年度虧損		(12,721,327)	(39,115,039)
<b>其他全面(支出)收入</b>			
換算海外營運所引致之匯兌差額		(1,203,497)	1,620,829
重新分類已註銷登記海外營運之匯兌儲備		(1,105,330)	-
		(2,308,827)	1,620,829
年度本公司股權持有人應佔之全面虧損		(15,030,154)	(37,494,210)
每股虧損 – 基本			
於持續及已終止經營業務	5	(2.38 港仙)	(7.31 港仙)
於持續經營業務	5	(2.50 港仙)	(7.21 港仙)

\*僅供識別

## 綜合財務狀況表

於二零一零年三月三十一日

	附註	二零一零年 港元	二零零九年 港元
<b>非流動資產</b>			
樓宇、廠房及設備		8,176,667	8,505,979
聯營公司權益		-	-
一間聯營公司之欠款		75,395,875	94,791,097
一間共同控制公司權益		32,475,818	57,013,714
可供出售之投資		2,236,300	2,236,300
其他應收帳項		-	1,170,956
		<u>118,284,660</u>	<u>163,718,046</u>
<b>流動資產</b>			
持作買賣之物業		54,913,932	-
應收帳項、其他應收款及預付款項	6	827,050	240,345
持作買賣之投資		525,000	435,000
銀行結存及現金		6,361,727	3,066,146
		<u>62,627,709</u>	<u>3,741,491</u>
<b>流動負債</b>			
應付帳項、其他應付款及應計費用	7	2,102,721	6,754,571
欠一間共同控制公司款項		51,186,307	23,052,410
欠有關連公司款項		32,500,077	20,562,062
應付稅項		57,226	59,215
應付股息		-	885,225
銀行透支		3,580,063	3,962,425
		<u>89,426,394</u>	<u>55,275,908</u>
流動負債淨值		<u>(26,798,685)</u>	<u>(51,534,417)</u>
總資產減流動負債		<u>91,485,975</u>	<u>112,183,629</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		53,535,926	53,535,926
儲備		15,663,899	30,694,053
公司股權持有人應佔權益		<u>69,199,825</u>	<u>84,229,979</u>
<b>非流動負債</b>			
欠有關連公司款項		22,286,150	27,953,650
		<u>91,485,975</u>	<u>112,183,629</u>

## 附註

### 1. 編製綜合財務報表之基準

於準備財務報表時，公司董事已謹慎考慮集團之未來的資產周轉狀況。於二零一零年三月三十一日，集團的流動負債淨值為26,798,685港元。本公司董事的家庭成員所控制的關連公司同意為本公司提供足夠的資金償付在可見之未來到期的債務款項，因此，本財務報表按持續經營之基準編製。

#### 採用新頒佈及修訂之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用多項由香港會計師公會以下新訂及修改的準則，修訂及詮釋（在下文統稱為「新及修改香港財務報告準則」）。

香港會計準則第1號（二零零七年修改）	財務報表之呈列
香港會計準則第23號（二零零七年修改）	借貸成本
香港會計準則第32號及第1號（修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第1號及香港會計準則第27號（修訂）	附屬公司、共同控制公司及聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號（修訂）	改善有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋9及香港會計準則第39號（修訂）	內含衍生工具
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋15	施工房地產協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋16	境外業務投資淨額之對沖
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋18	客戶資產轉移
香港財務報告準則（修訂）	二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進，惟香港財務報告準則第5號之修訂於二零零九年七月一日或之後開始的年度期間生效
香港財務報告準則（修訂）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進，內容有關香港會計準則第39號第80段之修訂

此外，於本年度，本集團已選擇提前採納香港財務報告準則第5號之修訂作為二零零九年改進香港財務報告準則之一部份（即於有關修訂之生效日期二零一零年一月一前提早採納）。

#### 提前採納香港財務報告準則第5號之修訂作為改進二零零九年香港財務報告準則之一部份

此項修訂澄清了香港財務報告準則第5號已訂明分類為已出售業務之出售組別的披露規定。其他香港財務報告準則之披露規定一般而言不適用於有關出售組別。

除下文所述者外，採納新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或過往會計期間的綜合財務報表並無重大影響。因此，無需對過往期間作出調整。

#### 僅影響呈報及披露之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第1號（修改）財務報表的呈列

香港會計準則第1號（修改）引入術語變動（包括經修改之財務報表標題）及綜合財務報表的格式及內容變動。

#### 香港財務報告準則第8號 業務分類

香港財務報告準則第8號為一披露準則，相對前身的香港會計準則第14號「分類報告」釐定的主要報告分類（見附註2），引致本集團分類資料呈列有所變動。

本公司並無提早採納以下已頒佈但仍未生效之新及修改之準則、修訂及註釋。

香港財務報告準則（修訂）	香港財務報告準則第5號之修訂作為
香港財務報告準則（修訂）	改進二零零八年香港財務報告準則之一部份 <sup>1</sup>
香港財務報告準則（修訂）	改進二零零九年香港財務報告準則，除香港財務報告準則第5號之修訂外 <sup>2</sup>
香港會計準則第24號（修改）	改進二零一零年香港財務報告準則 <sup>3</sup>
香港會計準則第27號（修改）	關聯人士披露 <sup>7</sup>
香港會計準則第32號（修訂）	綜合及獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第39號（修訂）	供股分類 <sup>5</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂）	符合條件的對沖項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號（修訂）	首次採納之額外豁免 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第2號（修訂）	對首次採納者就香港財務報告準則第7號披露
香港財務報告準則第3號（修改）	比較資料之有限豁免 <sup>6</sup>
香港財務報告準則第9號	集團以現金結算以股份支付之交易 <sup>4</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋14（修訂）	業務合併 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋17	金融工具 <sup>8</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋19	最低資金要求之預付款項 <sup>7</sup>
	向股東分派非現金資產 <sup>1</sup>
	以股本工具抵銷財務負債 <sup>6</sup>

<sup>1</sup> 於二零零九年七月一日或之後之會計期間開始生效外。

<sup>2</sup> 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(如適用)或之後之會計期間開始生效之修訂。

<sup>3</sup> 於二零一零年七月一日及二零一一年一月一日(如適用)或之後之會計期間開始生效。

<sup>4</sup> 於二零一零年一月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>5</sup> 於二零一零年二月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>6</sup> 於二零一零年七月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>7</sup> 於二零一一年一月一日或之後之會計期間開始生效。

<sup>8</sup> 於二零一三年一月一日或之後之會計期間開始生效。

應用香港財務報告第3號(修改)會影響於二零一零年四月一日或以後所發生的收購在業務合併的會計方法。香港會計準則第27號（修改）將影響母公司對子公司權益之擁有權的會計處理有所變動。

香港財務報告準則第9號「金融工具」引入對金融資產分類及計量之新規定，並將於二零一三年四月一日起之本集團年度報告期間生效，准予提早應用。該準則規定所有符合香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範疇之已確認金融資產將按攤銷成本或公允價值計量。特別是，(i)根據業務模式以收取合約現金流量為目的所持有；及(ii)僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約現金流量之債務投資一般按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資乃按公允價值計量。採用香港財務報告準則第9號可能對本集團金融資產之分類及計量造成影響。

本公司董事預期，應用其餘新增及修改之準則、修訂及詮釋將不會對綜合財務報表產生重大影響。

## 2. 分類資料

本集團自二零零九年四月一日起已採納香港財務報告準則第8號「經營分類」。香港財務報告準則第8號作為披露準則，規定按本集團主要營運決策者定期審閱藉以分配資源予各分類及評估其表現之內部報告為基礎識別出經營分類。相對而言，前準則（香港會計準則第14號「分類呈報」）規定，實體採用風險和回報法識別兩組分類（業務和地域）。於過去，本集團就香港會計準則第14號釐定的主要報告分類的業務分類中包括的裝修合約及家具貿易已於二零零九年十二月十七日終止營運。

在終止裝修合約及家具貿易業務後，本集團的收入及虧損主要來自提供管理服務。主要營運決策者，即本集團主席，視本集團的綜合全面收益表為一整體及集中審視於其年度的虧損、應佔聯營公司及共同控制公司業績，以作資源分配及評估其表現。另外，主要營運決策者沒有審視其資產及負債分類。因此，除實體性外並無披露其他分類分析。

#### 地區分類

本集團之經營位於香港及中國。

本集團由持續經營中由外部客戶中所得收入，代表由提供管理服務於中國的客戶中產生的收入，以及按資產的地理位置呈列有關的非流動資產資料具體如下：

	由外部客戶 中所得收入	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
香港	-	-
中國	1,834,992	2,241,840
	<u>1,834,992</u>	<u>2,241,840</u>

	非流動資產	
	二零一零年 港元	二零零九年 港元
香港	8,176,667	8,491,783
中國		
一間共同控制公司權益	32,475,818	57,013,714
其他非流動資產	-	14,196
	<u>40,652,485</u>	<u>65,519,693</u>

#### 有關主要客戶資料

從客戶所得的收入在相應年度多於集團總銷售的10%的資料如下：

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
南京丁山花園酒店有限公司	<u>1,834,992</u>	<u>2,241,840</u>

### 3. 財務成本

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
<b>持續經營</b>		
銀行透支利息	198,725	215,955
欠共同控制公司款項之應歸利息	-	1,353,129
欠有關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,166,396
	<u>1,313,032</u>	<u>2,735,480</u>

### 4. 稅項

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
香港利得稅	<u>-</u>	<u>-</u>

因本集團於此兩年度均出現應課稅虧損，故未有對香港利得稅作出撥備。

## 5. 每股虧損 – 基本

### 於持續及已終止經營業務

本公司股權持有人於持續及已終止經營業務中應佔每股基本虧損 按下列資料計算:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
以計算每股基本虧損的虧損	<u>(12,721,327)</u>	<u>(39,115,039)</u>

	二零一零年 股份數目	二零零九年 股份數目
以計算每股基本虧損的股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

### 於持續經營業務

本公司股權持有人於持續經營業務中應佔每股基本虧損 按下列資料計算:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
本公司股權持有人於年度內應佔虧損	(12,721,327)	(39,115,039)
減: 年度內已終止經營業務的(溢利)虧損	<u>(645,500)</u>	<u>512,362</u>
以計算持續經營業務中每股基本虧損的虧損	<u>(13,366,827)</u>	<u>(38,602,677)</u>

以上持續及已終止經營業務的資料的分母為相同。

### 於已終止經營業務

本公司股權持有人於持續經營業務中應佔每股基本溢利(虧損) 按下列資料計算:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年度內已終止營運業務內溢利(虧損)	<u>645,500</u>	<u>(512,362)</u>
已終止經營業務的每股基本盈利(虧損)	<u>0.12 仙</u>	<u>(0.10 仙)</u>

## 6. 應收帳戶、其他應收款及預付款項

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
應收帳戶	131,306	857,844
減: 呆壞帳準備	<u>(131,306)</u>	<u>(857,844)</u>
其他流動應收款及預付款項	<u>827,050</u>	<u>240,345</u>
應收帳戶、其他應收款及預付款項總額	<u>827,050</u>	<u>240,345</u>

本集團給予貿易客戶平均九十日之信用期限。

於接受任何新客戶時，集團會評估其潛在客戶的信貸質素從而確定其信貸額，並會持續對客戶的限制作出審視。

集團之呆壞帳準備政策乃基於評估其可收回能力及管理層按個別客戶之信貸價值及過往之還款記錄作出判決。

#### 呆壞帳準備之變動分析

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
年初結餘	857,844	865,975
減損確認	-	500
註銷無法收回的款項	(81,038)	-
撥回減損後收回的債務	(645,500)	(8,631)
年終結餘	<u>131,306</u>	<u>857,844</u>

在呆壞帳準備中有個別的已減損帳戶其累積結餘為131,306港元(二零零九年: 857,844港元)已有若干的財政困難，本集團並無對此等結餘持有任何擔保。

對於釐定應收貿易帳項之可收回能力，集團考慮應收貿易帳項由給予信貸起至本報告日止之信貸質素可有任何變異。由於已全部作出了撥備，過於集中的信貸風險很低。

## 7. 應付帳戶、其他應付款及應計費用

應付帳戶、其他應付款及應計費用主要包括貿易及運作成本之欠款。

應付帳戶之帳齡分析如下:

	二零一零年 港元	二零零九年 港元
超過 365 日的應付帳戶總額	2,730	2,730
其他應付款及應計費用	2,099,991	6,751,841
	<u>2,102,721</u>	<u>6,754,571</u>

## 業務回顧及展望

截至二零一零年三月三十一日年度內，本集團已整合了於中國的物業投資及酒店發展業務。

在上個財政年度建成及銷售於上海的第二階段物業發展項目後，其投資實體，一間本集團與當地合作夥伴的共同控制公司已被註銷並已分配剩餘的房產予其股東。同時，本集團仍希望能進一步取得中國地產市場內的合適項目並繼續尋找投資機會。

本集團的南京酒店項目，南京丁山花園酒店，於本年度錄得虧損。繼二零零八年下半年度的金融海嘯，隨後於二零零九年再爆發豬流感，為酒店業帶來前所未有的挑戰，尤其在南京的酒店供應仍然過剩，休閒和商務旅行減少令南京丁山花園酒店的經營業績造成不利的影響。由於不明朗的經濟前景，酒店的年度估值已大幅下降，管理層就此進一步對此投資作出減值撥備。

與此同時，共同控制公司的雙方股東就重整股權分配及進一步發展酒店地皮的問題上已再進一步商討。一旦獲得批准，該公司將獲得適當的資本，以展開第二階段的發展。

於本年度內，本集團從一項已全面減損的投資中收取得 8,864,380 港元並已列作本年度的收入。

## 物業及酒店業務

### 中國南京丁山花園酒店

因此五星級酒店只有部份完成及未能完全運作，故其營運仍持續錄得虧損。而在現時的經濟環境下，於本年度內亦未能帶來正面的貢獻。管理層已就此不明朗市場環境為此投資作出了9,500,000港元之減損撥備。

本集團正積極地跟中方夥伴商討重新進行第二期工程及解決雙方股權問題。這些商討已朝著滿意解決方案取得一定的進展。

### 中國上海陽明新城

因所有住宅單位及大部份商舖已於過去年度成功售出，此營運並未於本年度內為集團帶來太大之貢獻。然而，此共同控制公司仍繼續取得正面的業績。本集團現正對此上海共同控制公司進行清盤令其進一步減低營運成本。

由於清盤過程，於本年度內，此共同控制公司把部份房產分配予本集團。本集團將積極地直接銷售這些房產，從而改善集團的業績。

## 貿易銷售及合約工程

工程項目之銷售仍然疲弱，於本年度沒有進行任何工程項目。此部份並無收入以及錄得虧損。鑑於業務前景不佳，於本年度內，管理層決定終止這項經營業務，以減輕負面貢獻的影響。

## 股息

截至二零零九年九月三十日止六個月期間，本集團並未派發任何中期股息。

董事會決定不建議就截至二零一零年三月三十一日止年度宣派任何末期股息。

## 財政狀況

除了約3,600,000港元(二零零九年: 4,000,000港元)之銀行透支外，本集團只有非常低之貿易債項及承擔。反映銀行借貸總額與總資產之比的資產負債比率為1.98% (二零零九年: 2.37%)

本集團所有收入與開支主要以人民幣或港元訂值，因此，本集團所受到之匯兌波動影響輕微，故無需使用金融工具以作對沖。

於二零一零年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為26,800,000港元(二零零九年: 約為51,500,000港元)。

## 資產抵押

本集團於二零一零年三月三十一日並無任何有關之資產抵押(二零零九年: 無)。

## 或然負債

於結算日，本集團並無任何或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年三月三十一日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數11名(二零零九年: 11名)僱員。僱員之酬金、晉升機會及薪金調整乃根據個人表現、專業程度與工作經驗評估，並依照業內慣例而釐定。



本集團每年均檢討薪酬政策，如有需要亦會安排特別調整。除薪酬外，其他員工福利包括退休福利金計劃之供款及醫療保險計劃。

## 購買、出售及贖回股份

於截至二零一零年三月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之股份。

## 企業管治

本公司致力於切合實際的範圍內維持高水平之企業管治，以強調高透明度、問責性及獨立性為原則。本公司董事會（「董事會」）認為本公司於截至二零一零年三月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「守則」）所載之條文。

有關本公司企業管治常規之詳盡資料載於本公司適當時候向股東寄發之截至二零一零年三月三十一日止年度年報企業管治報告內。

## 遵守董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載標準守則，作為其有關董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，各董事已確認截至二零一零年三月三十一日止年度內均已遵守上市規則附錄十所載標準守則之要求。

## 審核委員會

審核委員會成員包括三位獨立非執行董事並已聯同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並就審核，內部監管及財務申報等事宜進行磋商，包括審閱本集團截至二零一零年三月三十一日止年度之已審核綜合財務報表。

## 德勤·關黃陳方會計師行的工作範圍

有關集團截至二零一零年三月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表及其相關附註的初步公佈所列數字，已經獲得集團核數師德勤·關黃陳方會計師行同意，該等數字乃集團於本年度經審核綜合財務報表所列數額。德勤·關黃陳方會計師行在此方面履行的工作並不構成按照香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此德勤·關黃陳方會計師行概不會就初步公佈發表任何保證。

## 於香港聯合交易所有限公司網站公佈年度業績

此業績公佈將於香港聯合交易所有限公司 (<http://www.hkex.com.hk>) 及本公司 (<http://www.hkparkviewgroup.com>) 網站內刊載，而年報亦將會於適當時間派發給股東及於香港聯合交易所有限公司和本公司網站刊載。

代表董事會  
主席  
黃健華

香港，二零一零年七月十六日

於本公佈日，本公司之董事會成員包括執行董事為黃健華先生、黃又華先生、黃幼華先生、黃德華先生以及獨立非執行董事為劉漢銓 *金紫荆星章*，*太平紳士*、林建明先生及胡國祥 *榮譽勳章*。