



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)

二零一零/二零一一年業績公佈

業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止財政年度之經審核本公司擁有人應佔全面收入為31,566,290港元，而上年度本公司擁有人應佔全面支出為15,030,154港元。

綜合全面收益表

截至二零一一年三月三十一止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營業務			
收益	2	1,238,263	1,834,992
銷售成本		(1,035,397)	(1,518,396)
毛利		202,866	316,596
其他收入		2,246,552	1,086,676
其他溢利及虧損		5,315,118	2,946,855
投資物業之公平價值變動		30,000,000	-
持作買賣之投資之公平價值變動淨值		(150,000)	90,000
收回已作全面減損之投資		4,896,892	8,864,380
行政開支		(6,000,242)	(6,442,317)
其他開支		(3,004,778)	-
其他經營開支		(1,640,760)	(606,737)
財務成本	4	(3,060,599)	(1,313,032)
有關聯營公司欠款之減損確認		(16,982,563)	(9,500,000)
應佔聯營公司之虧損		(5,876,463)	(12,178,210)
應佔一間共同控制公司之溢利		-	3,368,962
註銷一間共同控制公司中之溢利		35,828,857	-
除稅前溢利(虧損)		41,774,880	(13,366,827)
稅項	5	-	-
本年度持續經營業務之溢利(虧損)		41,774,880	(13,366,827)
終止經營業務			
年度內已終止經營業務之溢利		-	645,500
年度溢利(虧損)		41,774,880	(12,721,327)
其他全面收入(支出)			
換算海外營運所引致之匯兌差額		1,924,457	(1,203,497)
重新分類已清算、出售及註銷海外營運之匯兌儲備		(12,133,047)	(1,105,330)
		(10,208,590)	(2,308,827)
年度本公司擁有人應佔之全面收入(支出)		31,566,290	(15,030,154)

*僅供識別

綜合全面收益表 (續)

截至二零一一年三月三十一止年度

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
每股盈利(虧損) – 基本			
於持續及已終止經營業務	6	<u>7.80 港仙</u>	<u>(2.38 港仙)</u>
於持續經營業務	6	<u>7.80 港仙</u>	<u>(2.50 港仙)</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年三月三十一日

	附註	二零一一年 港元	二零一零年 港元
非流動資產			
樓宇、廠房及設備		366,289	8,176,667
投資物業		360,000,000	-
聯營公司權益		-	-
一間聯營公司之欠款		-	75,395,875
一間共同控制公司權益		-	32,475,818
可供出售之投資		2,236,300	2,236,300
		<u>362,602,589</u>	<u>118,284,660</u>
流動資產			
持作買賣之物業		-	54,913,932
應收帳項、其他應收款及預付款項	7	203,580	827,050
持作買賣之投資		375,000	525,000
保證租金		1,206,226	-
銀行結存及現金		1,715,280	6,361,727
		<u>3,500,086</u>	<u>62,627,709</u>
流動負債			
應付帳項、其他應付款及應計費用	8	1,118,649	2,102,721
欠一間共同控制公司款項		-	51,186,307
欠有關連公司款項		-	32,500,077
應付稅項		-	57,226
銀行透支		-	3,580,063
		<u>1,118,649</u>	<u>89,426,394</u>
流動資產(負債)淨值		<u>2,381,437</u>	<u>(26,798,685)</u>
總資產減流動負債		<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>
股本及儲備			
股本		53,535,926	53,535,926
儲備		110,809,433	15,663,899
公司股權持有人應佔權益		<u>164,345,359</u>	<u>69,199,825</u>
非流動負債			
欠有關連公司款項		58,935,479	22,286,150
遞延應付代價予一間有關連公司		141,703,188	-
		<u>200,638,667</u>	<u>22,286,150</u>
		<u>364,984,026</u>	<u>91,485,975</u>

附註

1. 採用新頒佈及修訂之香港財務報告準則

於本年度內，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」）。

香港財務報告準則第2號（修訂）	集團以現金結算的以股份為基礎支付的交易
香港財務報告準則第3號（二零零八年修改）	業務重組
香港會計準則第27號（二零零八年修改）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第32號（修訂）	供股分類
香港會計準則第39號（修訂）	符合條件的對沖項目
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
香港財務報告準則（修訂）	修訂香港財務報告準則第5號作為 改進二零零八年香港財務報告準則之一部份
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋17	向股東分派非現金資產
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋5	財務報表的呈列－ 借款人對包含要求償還條款的有 期借款的分類

此外，本集團本集團已選擇提前採納香港會計準則第12號「所得稅項」之修訂中，有關香港會計準則第40號「投資物業」中投資物業按公平值計算所確認之遞延稅項。

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的綜合財務報表及所載之披露並無重大影響。

僅影響本報告業績及財務狀況之新訂及經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第27號（二零零八年修改）綜合及獨立財務報表

本集團採用香港財務報告第3號（二零零八年修改）「業務合併」主要適用於收購日期為二零一零年四月一日或之後之業務合併。香港會計準則第27號（二零零八年修改）「綜合及獨立財務報表」之需要主要適用於日期為二零一零年四月一日或其後本集團取得或失去於附屬公司的控股權而引致之擁有權變動之會計處理。

由於本年內並無任何交易適用上述香港財務報告準則第3號（二零零八年修改）及香港會計準則第27號（二零零八年修改），採用香港財務報告準則第3號（二零零八年修改）、香港會計準則第27號（二零零八年修改）對本集團本年度或過往會計期間之綜合財務報表並無任何影響。

本集團於未來期間之業績或會因未來交易採用香港財務報告準則第3號（二零零八年經修改）、香港會計準則第27號（二零零八年修改）而有所影響。

香港會計準則第12號之修訂 利得稅項

香港會計準則第12號「遞延稅項：收回相關資產」之修訂已於其生效日期前提早應用（於二零一二年一月一日或之後之會計期間開始生效）。此修訂內，投資物業乃根據香港會計準則第40號「投資物業」以公平價值模式計量，推斷為透過銷售收回，除非有關推斷在若干情況下被駁回。因此，為計量本集團投資物業所涉及的遞延稅項，亦以推斷為透過銷售收回之公平價值模式計量。

於本年度內，二零一一年一月七日透過一間附屬公司所收購的投資物業之公平價值並無準備其遞延稅項，而先前有關該投資物業在本集團預期收回的公平價值變動已準備了遞延稅項負債。此修訂之應用令本年度之稅項支出減少，從而令本年度綜合全面收益表之溢利增加了4,863,851港元，及綜合財務狀況表內之遞延稅項負債減少4,863,851港元。亦令每股盈利增加了0.91港仙。

本集團並無提早採納以下已頒布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）	改進二零一零年香港財務報告準則 ¹
香港財務報告準則第7號（修訂）	披露－金融資產轉撥 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港會計準則第24號（二零零九年修改）	關連人士披露 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋14（修訂）	最低資金要求的預付款 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）－ 詮釋19	以股本工具抵銷金融負債 ²

¹ 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之修訂。

² 於二零一零年七月一日或之後之會計期間開始生效。

³ 於二零一一年七月一日或之後之會計期間開始生效。

⁴ 於二零一三年一月一日或之後之會計期間開始生效。

⁵ 於二零一一年一月一日或之後之會計期間開始生效。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零零九年十一月頒發)引入對金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月修改)加入對金融負債及註銷確認之規定。

在香港財務報告準則第9號下，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按攤銷成本或公平價值計量。特別是，債務投資根據業務模式以收取合約理金流量為目的所持有及僅為支付本金額及未償還本金額之利息而產生合約理金流量之債務投資一般按攤銷成本於其後的會計期末計量。所有其他債務投資及股本投資按公平價值於其後的會計期末計量。

金融負債方面，明顯的轉變是關於指定按金融負債之公平價值計入損益處理。具體而言，根據香港財務報告準則第9號，指定按金融負債之公平價值計入損益處理，其因信貸風險變動而產生的公平值變動需於其他全面收益中呈列，除非於其他全面收益中呈列這項變動的影響會造成或擴大損益中的會計錯配。金融負債的信貸風險產生的公平值變動，不會在其後重新分類至損益中。過往指定按金融負債之公平價值計入損益，其公平值變動的整體金額根據香港會計準則第39號需於損益中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。

本公司董事預期香港財務報告準則第9號將於截至二零一四年三月三十一日止年度的綜合財務報表中採用，預期此新準則的應用將主要影響本集團可供出售投資的分類及計量，但就二零一一年三月三十一日之綜合財務報表分析，應不會影響其他金融資產及負債。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、準則之修訂本或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無重大影響。

2. 收益

收益亦即本集團之營業額，乃指集團本年度內收取或應收之管理費收入並載列如下:

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營 管理費收入	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

3. 分類資料

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溢利(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。

本集團收益已於附註2呈列。

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，及有關非流動資產之資料，按資產的地理位置具體如下：

	由外部客戶 中所得收入	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
中國	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>
	非流動資產	
	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港	360,366,289	8,176,667
中國		
一間共同控制公司權益	-	<u>32,475,818</u>
	<u>360,366,289</u>	<u>40,652,485</u>

註：非流動資產不包括金融工具

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：

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
南京丁山花園酒店有限公司	<u>1,238,263</u>	<u>1,834,992</u>

4. 財務成本

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
持續經營		
銀行透支利息	145,572	198,725
欠有關連公司款項之應歸利息	1,114,307	1,114,307
遞延應付代價予一間關連公司之應歸利息	1,800,720	-
	<u>3,060,599</u>	<u>1,313,032</u>

5. 稅項

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
香港利得稅	-	-

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。

6. 每股盈利(虧損) — 基本

於持續及已終止經營業務

本公司擁有人於持續及已終止經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算:

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
以計算每股基本盈利(虧損)的溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(12,721,327)</u>

	二零一一年 股份數目	二零一零年 股份數目
以計算每股基本盈利(虧損)的股份數目	<u>535,359,258</u>	<u>535,359,258</u>

於持續經營業務

本公司擁有人於持續經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算:

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
本公司擁有人於年度內應佔溢利(虧損)	41,774,880	(12,721,327)
減: 年度內已終止經營業務的溢利	-	(645,500)
以計算持續經營業務中每股基本盈利(虧損)的溢利(虧損)	<u>41,774,880</u>	<u>(13,366,827)</u>

以上持續及已終止經營業務之每股基本盈利(虧損)的分母為相同。

於已終止經營業務

本公司擁有人於已終止經營業務中應佔每股基本盈利(虧損)按下列資料計算:

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
年度內已終止營運業務內溢利	-	645,500
已終止經營業務的每股基本盈利	-	0.12 港仙

以上持續及已終止經營業務之每股基本盈利(虧損)的分母為相同。

由於此兩年度內，並無發行任何攤薄性之潛在普通股份，故此並未出現任何每股攤薄盈利(虧損)。

7. 應收帳戶、其他應收款及預付款項

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
應收帳戶	-	131,306
減: 呆壞帳準備	-	(131,306)
	<u>-</u>	<u>-</u>
其他流動應收款及預付款項	203,580	827,050
應收帳戶、其他應收款及預付款項總額	203,580	827,050

本集團給予之前已終止之裝置及傢具業務的貿易客戶平均九十日之信用期限。

本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

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
年初結餘	131,306	857,844
註銷無法收回的款項	-	(81,038)
撥回減損後收回的債務	-	(645,500)
出售附屬公司中抵銷	(131,306)	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
年終結餘	-	131,306

於二零一零年三月三十一日，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，於二零一零年三月三十一日並無過於集中的信貸風險。

8. 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:

	二零一一年 港元	二零一零年 港元
超過 365 日的應付帳戶總額	-	2,730
其他應付款及應計費用	576,429	1,364,308
長期服務金撥備	542,220	735,683
	<u>1,118,649</u>	<u>2,102,721</u>

業務回顧及展望

於二零一一年三月三十一日年度內，本集團進行了重組，其細節已刊於二零一零年九月二十日之公佈及二零一零年十二月十四日之通函內。載於通函內的收購事項及出售事項，已根據收購協議及出售協議之條款及細則，於二零一一年一月七日同時完成。

於重組後，本集團已擺脫了其持續錄得虧損之投資－南京丁山花園酒店，並收購了一項可產生收入的資產，有助集團帶來穩定的收入來源。現本集團已有一個更健康的財政狀況，可集中制定一個更有前瞻性的經營策略及計劃，以加強本集團的業務前景。

香港物業市場於過去的財政年度已出現了強勁復甦，令本集團收購商用物業後能為集團提供更強大的潛力。在金融業強勁的需求帶動下，低空置率引致物業價格及租金大幅升值。儘管本集團持有之物業於本財政年度仍然空置，集團仍受惠於每月租金保證收入500,000港元及該投資物業之公平價值溢利。本集團現正積極為該物業尋找有潛力的優質租戶。

與此同時，本集團仍希望獲得更多合適的項目及繼續在市場內搜尋投資機會。

業績

本集團截至二零一一年三月三十一日止財政年度之營業額為1,238,263港元，本公司擁有人應佔之全面收入合共31,566,290港元。

於本年度內，本公司錄得投資物業之公平價值變動收入為30,000,000港元。

展望

我們對商用物業市場依然看好。同時，集團仍受惠於每月500,000港元之租金保證收入及該投資物業之公平價值溢利。本集團現正積極為該物業尋找有潛力的優質租戶。

此外，本集團仍繼續在市場內搜尋投資機會。

股息

截至二零一零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二零一一年三月三十一日止年度宣派任何末期股息。

財政狀況

本集團持有之銀行及現金結存約1,700,000港元(二零一零年: 銀行及現金結存淨額2,800,000港元)及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零(二零一零年: 1.98%)。

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。

於二零一一年三月三十一日，本集團之流動資產淨值約為2,400,000港元(二零一零年: 流動負債淨額約為26,800,000港元)。

資產抵押

本集團於二零一一年三月三十一日並無任何有關之資產抵押(二零一零年: 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

於二零一一年三月三十一日，除聯營公司及共同控制公司之員工外，本集團有總數4名（二零一零年：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

於截至二零一一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」）認為本公司於截至二零一一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向股東寄發之截至二零一一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，各董事已確認截至二零一一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二零一一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

有關集團截至二零一一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，二零一一年五月十二日

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 金紫荊星章，太平紳士、林建明先生及胡國祥 榮譽勳章。