

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

(前稱Richfield Group Holdings Limited田生集團有限公司\*)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：183)

### 截至二零一零年十二月三十一日止六個月之 中期業績公佈

#### 中期業績

田生集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零零九年同期之未經審核比較數字載列如下：

\* 僅供識別

## 未經審核簡明綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月	
		二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
<b>持續經營業務</b>			
收入	4	<b>178,645</b>	130,541
銷售成本		<b>(73,460)</b>	(51,061)
毛利		<b>105,185</b>	79,480
其他收入	4	<b>1,611</b>	831
銷售及分銷開支		<b>(3,028)</b>	(1,473)
行政開支		<b>(45,635)</b>	(18,285)
經營業務溢利		<b>58,133</b>	60,553
融資成本		-	(1)
除所得稅前溢利	5	<b>58,133</b>	60,552
所得稅開支	6	<b>(11,316)</b>	(10,600)
本公司擁有人應佔持續經營業務之期內溢利		<b>46,817</b>	49,952
<b>已終止業務</b>			
已終止業務之期內溢利	7	-	788
本公司擁有人應佔期內溢利		<b>46,817</b>	50,740
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	9		
基本			
— 持續經營業務		<b>1.55港仙</b>	1.71港仙
— 已終止業務		-	0.02港仙
— 持續經營及已終止業務		<b>1.55港仙</b>	1.73港仙
攤薄		<b>1.54港仙</b>	不適用

未經審核簡明綜合全面收入報表  
截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	<b>46,817</b>	50,740
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	<b>(12,167)</b>	66,552
期內其他全面收入	<b>(12,167)</b>	66,552
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	<b>34,650</b>	117,292

# 未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元 (重列)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>29,029</b>	28,150
商譽	10	<b>474,000</b>	474,000
可供出售金融資產	11	<b>114,001</b>	116,304
租金及其他訂金		<b>771</b>	58
		<b>617,801</b>	618,512
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		<b>75,493</b>	37,450
發展中物業		<b>350,426</b>	14,334
應收賬款	12	<b>48,386</b>	102,445
預付款項、訂金及其他應收款		<b>37,710</b>	18,438
應收聯營公司款項		<b>54,064</b>	42,867
按公平值計入損益之金融資產		<b>3,919</b>	3,696
受限制銀行存款	13	<b>67,779</b>	64,247
現金及銀行結餘		<b>498,459</b>	231,842
		<b>1,136,236</b>	515,319
<b>流動負債</b>			
銀行透支		-	389
預提費用及其他應付款		<b>132,844</b>	97,346
融資租賃負債		<b>125</b>	97
應付稅項		<b>38,944</b>	37,267
		<b>171,913</b>	135,099
<b>流動資產淨值</b>		<b>964,323</b>	380,220
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,582,124</b>	998,732

		於二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元 (重列)
<b>非流動負債</b>			
有抵押銀行貸款		<b>199,663</b>	–
融資租賃負債		<b>425</b>	356
		<b>200,088</b>	356
<b>資產淨值</b>		<b>1,382,036</b>	998,376
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	<b>32,285</b>	29,285
儲備		<b>1,349,751</b>	969,091
<b>權益總額</b>		<b>1,382,036</b>	998,376

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金(流出)／流入淨額	<b>(249,733)</b>	51,629
投資活動之現金流出淨額	<b>(23,160)</b>	(30,169)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	<b>539,899</b>	(10,718)
現金及現金等價物增加淨額	<b>267,006</b>	10,742
期初之現金及現金等價物	<b>231,453</b>	247,131
期終之現金及現金等價物	<b>498,459</b>	257,873
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>498,459</b>	257,873

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止六個月

	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	股份付款 儲備 (未經審核) 港幣千元	重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零零九年七月一日	29,285	726,772	-	3,444	28,376	787,877
期內溢利	-	-	-	-	50,740	50,740
其他全面收入：						
可供出售金融資產 公平值收益淨額	-	-	-	66,552	-	66,552
期內全面收入總額	-	-	-	66,552	50,740	117,292
已付股息	-	(10,718)	-	-	-	(10,718)
與擁有人進行之交易	-	(10,718)	-	-	-	(10,718)
於二零零九年十二月三十一日	29,285	716,054	-	69,996	79,116	894,451

	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	股份付款 儲備 (未經審核) 港幣千元	重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一零年七月一日	<b>29,285</b>	<b>716,054</b>	-	<b>84,224</b>	<b>168,813</b>	<b>998,376</b>
期內溢利	-	-	-	-	<b>46,817</b>	<b>46,817</b>
其他全面收入：						
可供出售金融資產 公平值虧損淨額	-	-	-	<b>(12,167)</b>	-	<b>(12,167)</b>
期內全面收入總額	-	-	-	<b>(12,167)</b>	<b>46,817</b>	<b>34,650</b>
發行新股份(附註14)	<b>3,000</b>	<b>349,500</b>	-	-	-	<b>352,500</b>
發行成本	-	<b>(12,209)</b>	-	-	-	<b>(12,209)</b>
按公平值確認購股權福利	-	-	<b>8,719</b>	-	-	<b>8,719</b>
與擁有人進行之交易	<b>3,000</b>	<b>337,291</b>	<b>8,719</b>	-	-	<b>349,010</b>
於二零一零年十二月三十一日	<b>32,285</b>	<b>1,053,345</b>	<b>8,719</b>	<b>72,057</b>	<b>215,630</b>	<b>1,382,036</b>

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

### 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)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本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。於二零零二年五月二十一日,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。於二零一零年十二月二日,本公司股份由聯交所創業板轉往主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。各附屬公司(連同本公司統稱「本集團」)主要於香港提供物業經紀服務、提供物業整合、併購與重建計劃及物業買賣(「物業併購及經紀業務」)、物業發展以及二手電腦買賣業務。本集團自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務,並於二零零九年十一月十三日將皮袋及配飾買賣業務出售予獨立第三方。

### 2. 編製基準及主要會計政策

#### 編製基準

本集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表(「簡明財務報告」)乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)之適用披露規定編製。

簡明財務報告應與本公司截至二零一零年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一零年年度財務報表」)一併閱覽。

編製符合香港會計準則第34號之簡明財務報告時要求管理層作出影響政策應用及按截至本日止年度基準所呈報資產及負債以及收入及開支金額之判斷、估算及假設。實際結果可能有別於此等估算。

除按公平值計入損益之金融資產及可供出售金融資產以公平值列值外,簡明財務報告已按歷史成本慣例編製。

簡明財務報告乃以本公司功能貨幣港幣(「港幣」)呈列,除另有註明外,所有價值均調整至最接近千位(「港幣千元」)。

#### 主要會計政策

編製簡明財務報告所採納之會計政策及計算方法與二零一零年年度財務報表採用者一致,惟於本期間,本集團首次應用由香港會計師公會頒佈、與香港會計準則第17號(修訂本)租賃相關,且於本集團於二零一零年七月一日開始之年度期間財務報表生效之新訂準則、修訂及詮釋。

### 香港會計準則第17號(修訂本)租賃

由於修訂香港會計準則第17號，本集團已重新評估其於租賃土地之權益之分類，以按本集團判斷，決定有關租賃是否將該土地擁有權之絕大部分風險及回報轉讓，致令本集團處於與買家於經濟上相若之狀況。本集團總結，其於租賃土地之權益乃於香港註冊及位於香港，須就續期遵守有關政府土地政策，惟毋須支付額外土地出讓金，因而不再生分類為經營租約。本集團認為，其在經濟上處於與買家相若之狀況，故此，該於租賃土地之權益應重新分類為融資租約。根據香港會計準則第17號之修訂，此會計政策變動已追溯應用。過往期間之相應數額已重列，其中截至二零一零年六月三十日，租賃土地之結餘為港幣17,193,000元(二零零九年七月一日：零)，於綜合財務狀況報表分類為物業、廠房及設備。

### 3. 分部資料

經營分部乃按與提供予本集團高級管理層作資源分配及分部表現評估之內部報告一致的方式呈報。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

二手電腦業務： 二手電腦買賣

所呈報分部資料乃以主要營運決策者(即行政總裁)定期審閱之內部管理報告資料為基準。行政總裁透過計算經營業務溢利評估分部損益。本集團根據香港財務報告準則第8號呈報之分部報告所採用計量政策與用於其香港財務報告準則財務報表者相同，惟計算經營分部之經營業績時未有計及若干項目(主要為公司收入及開支)。

分部資產包括所有資產，惟以集團形式管理並不可直接分配予經營分部商業活動之公司資產除外，當中包括可供出售金融資產、銀行結餘及現金以及其他資產。

	物業併購及經紀業務		物業發展業務		二手電腦業務		總計	
	截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
可報告分部收入：								
來自外部客戶	178,645	128,418	-	-	-	2,123	178,645	130,541
可報告分部溢利／ (虧損)	70,483	62,439	201	-	(5)	(1,463)	70,679	60,976
可報告分部資產	853,760	666,153	359,398	-	32	40	1,213,190	666,193

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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
可報告分部溢利	<b>70,679</b>	60,976
裝修服務收入	<b>464</b>	–
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	<b>224</b>	32
未分配公司收入	<b>157</b>	583
未分配公司開支	<b>(13,391)</b>	(1,039)
持續經營業務除所得稅前溢利	<b>58,133</b>	60,552

#### 4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本公告附註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。期內確認之本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
<b>持續經營業務之收入</b>		
貨品銷售	–	2,123
物業銷售	<b>11,850</b>	15,000
佣金收入	<b>166,795</b>	113,418
	<b>178,645</b>	130,541
<b>持續經營業務之其他收入</b>		
利息收入	<b>169</b>	583
租金收入	<b>679</b>	–
裝修服務收入	<b>464</b>	–
按公平值計入損益之金融資產公平值收益	<b>224</b>	32
雜項收入	<b>75</b>	216
	<b>1,611</b>	831
	<b>180,256</b>	131,372

## 5. 除所得稅前溢利

本集團來自持續經營業務之除所得稅前溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
折舊	1,178	458
董事酬金	282	—
購股權福利	8,719	—

## 6. 所得稅開支

本集團已就本期間於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5%(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

由於本集團在報告日期並無重大暫時差額，故並無就遞延稅項計提撥備(二零零九年十二月三十一日：無)。

## 7. 已終止業務

誠如附註1所述，FX International Limited經營之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。此業務分部已按照香港財務報告準則第5號呈列為已終止業務。

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：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收入	—	—
開支	—	—
除所得稅前虧損	—	—
所得稅開支	—	—
出售附屬公司收益(附註15)	—	788
期內已終止業務溢利	—	788
經營業務現金流量	—	—
總現金流量	—	—

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：無)。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按下列各項計算得出：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(港幣千元)		
—來自持續經營業務	<b>46,817</b>	49,952
—來自已終止業務	-	788
	<b>46,817</b>	50,740
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數(千股)	<b>3,028,772</b>	2,928,500
具攤薄潛力普通股之影響： 購股權(千份)	<b>5,692</b>	-
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數(千股)	<b>3,034,464</b>	2,928,500
每股基本盈利(港仙)		
—來自持續經營業務	<b>1.55</b>	1.71
—來自已終止業務	-	0.02
	<b>1.55</b>	1.73
每股攤薄盈利(港仙)		
—來自持續經營業務	<b>1.54</b>	不適用
—來自已終止業務	-	不適用
	<b>1.54</b>	不適用

由於截至二零零九年十二月三十一日止六個月並無任何攤薄事項，因此並無呈列該期間來自持續經營業務及已終止業務之每股攤薄盈利。

## 10. 商譽

商譽乃因二零零七年收購田生地產有限公司(「田生地產」)而產生。商譽之賬面淨值分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自物業併購及經紀業務	<b>474,000</b>	474,000

## 11. 可供出售金融資產

	二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
上市股本證券－香港	86,800	99,200
非上市投資基金	27,201	17,104
	<b>114,001</b>	116,304

可供出售金融資產之變動如下：

	二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
於二零一零年七月一日之賬面值	116,304
添置	9,864
公平值虧損淨額	(12,167)
於二零一零年十二月三十一日之賬面值	<b>114,001</b>

## 12. 應收賬款

就物業併購及經紀業務而言，根據經個別磋商後相互訂立之協議條款，本集團一般給予其貿易客戶一個月之信貸期。就皮袋及配飾買賣以及二手電腦業務而言，本集團與貿易客戶訂立之交易條款以信貸為主，一般而言，信貸期可長達90天(二零一零年六月三十日：90天)。本集團一直嚴格監控未償還之應收賬款，以盡量減低信貸風險。高級管理人員定期檢討逾期款項。

按發票日期計算，本集團之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	47,032	101,583
91天至180天	57	361
超過180天	1,297	501
	<b>48,386</b>	102,445

## 13. 受限制銀行存款

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。

## 14. 股本

	股份數目	(未經審核) 港幣千元
法定		
10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000,000	100,000
已發行及繳足		
於二零一零年七月一日	2,928,500,000	29,285
發行股份	300,000,000	3,000
於二零一零年十二月三十一日	3,228,500,000	32,285

## 15. 出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團出售旗下附屬公司FX International Limited、Multi Merchant Investments Limited及Solid Wealth Limited。出售及其對綜合現金流量表所造成影響之詳情概述如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
所出售負債淨額：	
現金及銀行結餘	2
預提費用及其他應付款	(463)
應付稅項	(322)
	(783)
總代價	5
出售附屬公司之收益(附註7)	788

出售流入之現金：

	截至二零零九年 十二月三十一日止 六個月 (未經審核) 港幣千元
以現金償付之銷售代價	5
出售一家附屬公司之現金及現金等價物	(2)
出售流入之現金	3

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月並無出售附屬公司。

## 16. 重大關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行之重大交易如下：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
應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	485	484
應付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	534	310
應付本公司一名董事合夥經營之有關連公司專業費用	466	—
應付本公司一名董事身兼其主要股東之有關連公司印刷服務費	404	140
	<b>1,889</b>	934

此等交易乃根據本集團與此等關連人士相互協定之條款按預先釐定之價格進行。此等交易乃循一般業務進行。

### 主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元
薪金及津貼	6,282	5,000
獲授購股權	8,719	—
	<b>15,001</b>	5,000

## 中期股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

本集團主要在香港從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣、物業發展以及二手電腦買賣業務。本集團自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務。

本集團現時於香港為約260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之住宅及商業物業。

## 財務回顧

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，本集團錄得營業額港幣178,645,000元(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約港幣130,541,000元)，增幅達37%。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，來自物業併購及經紀業務之營業額約為港幣178,645,000元，躍升約39%(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約港幣128,418,000元)。營業額增加，乃因受到物業併購及經紀業務之營業額上升所帶動。

物業併購及經紀業務之經營業務溢利約港幣70,483,000元，較去年同期約港幣62,439,000元增加約13%。本公司擁有人應佔期內溢利為港幣46,817,000元(截至二零零九年十二月三十一日止六個月：約港幣50,740,000元)。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣964,323,000元(二零一零年六月三十日：約港幣380,220,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣498,459,000元(二零一零年六月三十日：約港幣231,842,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，資本負債比率為11.41%(二零一零年六月三十日：0.07%)。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。與二零一零年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率相對維持穩定。

於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，本集團以其本身之營運資金及借貸撥付其業務營運所需資金。於二零一零年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣199,663,000元(二零一零年六月三十日：港幣389,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣550,000元(二零一零年六月三十日：港幣453,000元)，須於五年內償還。

本公司分別於二零一零年十月二十七日及十一月五日，以補足配售方式，向獨立於本公司及其關連人士之第三方之機構投資者配發兩批150,000,000股股份。補足配售後，本公司已發行股本總額擴大至3,228,500,000股。

## 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

除於本中期業績披露者外，截至二零一零年十二月三十一日止六個月期間，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，且於本中期業績日期並無重大投資或資本資產之計劃。

## 資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團賬面值約港幣350,426,000元(二零一零年六月三十日：零)之發展中物業已就本集團獲授銀行融資所抵押。

## 租賃及已訂約承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租賃若干辦公室物業，租期由一年至三年不等。

於二零一零年十二月三十一日，本集團就不可撤銷經營租賃到期應付之未來最低租金總額如下：

	二零一零年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
於下列日期屆滿之土地及樓宇：		
一年內	<b>3,100</b>	1,560
第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>2,273</b>	906
	<b>5,373</b>	2,446

除上述承擔外，於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

## 外匯風險

截至二零一零年十二月三十一日止六個月，本集團之收入及支出主要以港元(「港元」)計值，而於二零一零年十二月三十一日之資產及負債大部分以美元(「美元」)及港元計值。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，由於美元兌港元之匯率相對穩定，故風險較微。於回顧期內，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

本集團主要營運業務之分析載於本中期業績內未經審核簡明財務報表附註3。

## 僱員及酬金政策

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用213名(二零一零年六月三十日：192名)僱員(包括董事)。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，總員工成本(包括董事酬金)約為港幣88,292,000元，而截至二零零九年十二月三十一日止六個月則約為港幣25,128,000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。

## 業務回顧

### 物業併購及經紀業務

受惠於全球以至香港經濟整體向好，帶動消費氣氛繼續改善，發展商因而更為進取，紛紛透過收購舊樓，增持市區之土地儲備，作重建之用。截至二零一零年十二月三十一日止六個月之收入增加，主要歸因於已完成物業併購項目之數目或規模均有所增加。截至二零一零年十二月三十一日止六個月，本集團完成7項併購項目，主要位處港島及九龍人口稠密之地區，如銅鑼灣、筲箕灣、何文田及深水埗等，截至二零一零年十二月三十一日止六個月之合約總額及毛利總額分別約為港幣4,528,000,000元及約港幣95,200,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團約有260項進行中物業併購項目，總地盤面積約為2,700,000平方呎。該等進行中項目其中約110項位於港島區，主要分布於半山區、上環、銅鑼灣、西環、筲箕灣、鰂魚涌及香港仔等；約150項位於九龍，主要分布於尖沙咀、深水埗、旺角、大角咀、何文田、土瓜灣及九龍城等。

### 物業發展業務

本集團首項住宅項目座落於九龍城聯合道18號，本集團於當中擁有30%股本權益，其地盤面積及建築面積分別約為10,200平方呎及約91,800平方呎。本集團擬將該項目發展為綜合住宅／商業大廈。現時正就該項目餘下未出售單位辦理強制拍賣申請，更已於二零一零年十一月提交正式申請。

另一項住宅項目位於九龍城賈炳達道142至154號，地盤面積及建築面積分別約為9,100平方呎及約82,000平方呎。本集團決定持有該項目100%股本權益，並有意發展該項目為綜合住宅／商業大廈。本集團已收購該項目超過90%物業，現正就餘下未出售單位辦理強制拍賣申請。此兩個發展項目正按計劃逐步進行。

## 其他業務

二手電腦買賣業務已自二零零九年九月一日起暫停經營，因此對本集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之營業額並無貢獻。本集團將考慮終止此項業務，以集中發展本集團之核心業務。

## 前景

物業市場蓬勃發展，加上條例之有利變動，令市區重建之需要日益殷切，亦為本集團締造理想之營商環境。市場對住宅項目之需求仍然旺盛，地產發展商積極擴闊土地儲備，以應付未來需要。期內，政府實施多項規管樓宇買賣之措施，務求令物業市場降溫，惟此等舉措對物業市場並無造成任何負面影響，足證物業市場於短期內仍然維持正面勢頭。本集團將承接更多優質之物業併購項目，以抓緊此機遇，旨在為股東帶來豐碩回報。

自二零一零年四月一日起，政府將舊樓強制拍賣之門檻由90%降低至80%，即發展商擁有物業之80%業權，便可申請強制拍賣。此外，香港社會各界紛紛對市區重建項目表示認同與支持，冀能令舊區煥然一新。該新頒布之條例，連同各界支持，對私人機構參與市區重建大有助力，亦縮短本集團發展項目所需之收購時間。

鑒於市場對住宅項目之需求熾烈，且社會與政府對市區重建深表支持，本集團將繼續發掘物業發展項目之新投資機會，以進行市區重建，務求於未來為本集團帶來更可觀收入貢獻。

## 股份由香港聯合交易所有限公司創業板轉往主板上市

於二零一零年十月十五日，本公司就股份由聯交所創業板轉往主板（「主板」）上市向聯交所提交申請（「轉板」）。本公司已就(i) 3,228,500,000股已發行股份；(ii) 根據購股權計劃授出之尚未行使購股權獲行使時可予發行之16,800,000股股份；及(iii) 於購股權計劃餘下期間可能授出之其他購股權獲行使時可予發行之307,850,000股股份，申請透過由創業板轉往主板上市之方式，於主板上市及買賣。於二零一零年十一月二十三日，聯交所原則上批准轉板。

於創業板買賣股份之最後日期為二零一零年十二月一日。股份將自二零一零年十二月二日上午九時三十分開始於主板買賣。

## 關連交易

於二零一零年十月十四日，本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」，作為業主)訂立租賃協議，據此，本公司將租用Flexwood所擁有辦公室物業，由二零一零年十月十五日起為期兩年。Flexwood為由本公司行政總裁、執行董事兼主要股東龐維新先生(「龐先生」)全資實益擁有之投資公司。因此，Flexwood為本公司之關連人士(定義見創業板證券上市規則(「創業板上市規則」))，根據創業板上市規則第20章，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。上述持續關連交易之詳情已載列於本公司日期為二零一零年十月十四日之公佈。

## 主要交易

### 物業發展項目

於二零一零年七月三十日，本公司全資附屬公司(「買方」)與賣方訂立臨時買賣協議(「臨時買賣協議」)，內容有關按現金總代價港幣208,346,900元收購該等物業之大部分權益(「收購」)。

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，經過公平磋商，買方與若干賣方(「154賣方」)訂立臨時買賣協議(「154協議」)，內容有關收購買炳達道154號之整幢物業(「154收購」)。

董事(包括獨立非執行董事)認為，臨時買賣協議及154協議之條款屬公平合理，為一般商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

董事會將於收購及154收購完成後重建該等物業(「重建」)。收購及154收購連同重建(「項目」)根據創業板上市規則構成本公司之主要交易。

本公司已接獲各控股股東就項目發出之書面批准，可代替召開股東大會以批准項目，控股股東於合共2,048,970,000股股份中擁有權益，佔本公司於二零一零年七月三十日已發行股本約69.96%。根據創業板上市規則第19.44條，本公司不會就批准項目召開股東大會。

有關上述主要交易之詳情載於本公司日期為二零一零年七月三十日及二零一零年八月二十三日之公佈以及日期為二零一零年十月十八日之通函。

## **購買、贖回或出售本公司之上市證券**

根據於二零一零年十月二十一日及二零一零年十一月一日訂立之補足認購協議，本公司於二零一零年十月二十七日及二零一零年十一月五日分別配發及發行兩批涉及150,000,000股之新股份。除上文披露者外，於本期間內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **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10所載標準守則內有關買賣規定準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一零年十二月三十一日止六個月內，並無任何董事未有遵守有關規定交易準則及有關董事進行證券交易之行為守則的事件。

## **企業管治常規**

本公司已採納上市規則附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)所列守則條文。除(i)由於非執行董事李智聰先生與本公司並無訂立委任函件，故李先生並無特定任期，惟彼須按照本公司組織章程細則輪值退任，並願意重選連任；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，於截至二零一零年十二月三十一日止六個月期間，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。

## **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條文，使本公司有責任向現有股東按比例發售新股。

## 審核委員會

本公司於二零零二年五月二日成立審核委員會(「委員會」)，並遵照上市規則之規定書面訂明其職權範圍，旨在檢討及監督本集團財務申報程序及內部監控制度。委員會由三名獨立非執行董事顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生組成。委員會已審閱本集團截至二零一零年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，認為有關報表符合適用會計準則、聯交所及法例規定，且已作出充分披露。

承董事會命  
執行董事  
李永賢

香港，二零一一年二月二十八日

於本公佈日期，執行董事為龐維新先生及李永賢先生；非執行董事為李智聰先生；而獨立非執行董事分別為顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生。