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

田 生 集 團 有 限 公 司
RICHFIELD GROUP HOLDINGS LIMITED

（於開曼群島註冊成立之有限公司）

（股份代號：183）

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一零年同期之未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合收益表

截至二零一一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	
	附註	**二零一一年（未經審核）港幣千元**	二零一零年（未經審核）港幣千元（重列）
持續經營業務			
收入	*4*	**118,949**	178,645
銷售成本		**(47,361)**	(73,460)
毛利		**71,588**	105,185
其他收入	*4*	**5,377**	1,611
銷售及分銷開支		**(2,538)**	(3,028)
行政開支		**(32,900)**	(45,630)
經營業務溢利		**41,527**	58,138
融資成本		**(66)**	–
應佔聯營公司溢利		**–**	–
除所得稅前溢利	*5*	**41,461**	58,138
所得稅開支	*6*	**(8,330)**	(11,316)
本公司擁有人應佔持續經營業務之期內溢利		**33,131**	46,822
已終止業務			
已終止業務之期內虧損	*7*	**–**	(5)
本公司擁有人應佔期內溢利		**33,131**	46,817
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	*9*		
基本			
–持續經營業務		**0.95港仙**	1.55港仙
–已終止業務		**–**	–
–持續經營及已終止業務		**0.95港仙**	1.55港仙
攤薄		**不適用**	1.54港仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一一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	
	二零一一年（未經審核）港幣千元	二零一零年（未經審核）港幣千元
期內溢利	**33,131**	46,817
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值虧損淨額	**(29,086)**	(12,167)
期內其他全面收入	**(29,086)**	(12,167)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	**4,045**	34,650

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	於二零一一年十二月三十一日（未經審核）港幣千元	於二零一一年六月三十日（經審核）港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		**134,847**	62,741
於聯營公司之權益		**–**	–
商譽	*10*	**474,000**	474,000
可供出售金融資產	*11*	**77,832**	106,918
訂金		**–**	2,000
		686,679	645,659
流動資產			
持作買賣物業		**78,973**	70,437
發展中物業		**384,487**	381,150
應收賬款	*12*	**79,709**	163,126
預付款項、訂金及其他應收款		**42,752**	34,943
按公平值計入損益之金融資產		**3,047**	3,480
應收聯營公司款項		**61,414**	61,414
現金及銀行結餘		**768,961**	756,248
受限制銀行存款	*13*	**60,277**	58,115
		1,479,620	1,528,913
流動負債			
應付賬款		**17,600**	39,740
預提費用及其他應付款		**146,741**	143,715
融資租賃負債		**203**	203
所得稅撥備		**25,511**	57,420
		190,055	241,078
流動資產淨值		**1,289,565**	1,287,835
總資產減流動負債		**1,976,244**	1,933,494

	附註	**於二零一一年十二月三十一日（未經審核）港幣千元**	於二零一一年六月三十日（經審核）港幣千元
非流動負債			
借貸		**263,483**	215,983
融資租賃負債		**1,897**	709
		265,380	216,692
資產淨值		**1,710,864**	1,716,802
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	*14*	**34,785**	34,785
儲備		**1,676,079**	1,682,017
權益總額		**1,710,864**	1,716,802

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一一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	
	二零一一年（未經審核）港幣千元	二零一零年（未經審核）港幣千元
經營活動之現金流入／(流出)淨額	**50,601**	(249,733)
投資活動之現金流出淨額	**(75,679)**	(23,160)
融資活動之現金流入淨額	**37,791**	539,899
現金及現金等價物增加淨額	**12,713**	267,006
期初之現金及現金等價物	**756,248**	231,453
期終之現金及現金等價物	**768,961**	498,459
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	**768,961**	498,459

未經審核綜合權益變動表

截至二零一一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
於二零一零年七月一日	29,285	716,054	–	84,224	168,813	998,376
期內溢利	–	–	–	–	46,817	46,817
其他全面收入：						
可供出售金融資產公平值虧損淨額	–	–	–	(12,167)	–	(12,167)
期內全面收入總額	–	–	–	(12,167)	46,817	34,650
發行新股份	3,000	349,500	–	–	–	352,500
發行成本	–	(12,209)	–	–	–	(12,209)
以股權結算之股份支付款項	–	–	8,719	–	–	8,719
與擁有人進行之交易	3,000	337,291	8,719	–	–	349,010
於二零一零年十二月三十一日	32,285	1,053,345	8,719	72,057	215,630	1,382,036

	股本 （未經審核） 港幣千元	**股份溢價賬 （未經審核） 港幣千元**	**建議 末期股息 （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**
於二零一一年七月一日	**34,785**	**1,284,742**	**9,983**	**8,719**	**41,857**	**336,716**	**1,716,802**
期內溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**33,131**	**33,131**
其他全面收入：							
可供出售金融資產公平值虧損淨額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(29,086)**	**–**	**(29,086)**
期內全面收入總額	**–**	**–**	**–**	**–**	**(29,086)**	**33,131**	**4,045**
已付股息	**–**	**–**	**(9,983)**	**–**	**–**	**–**	**(9,983)**
購股權失效	**–**	**–**	**–**	**(625)**	**–**	**625**	**–**
與擁有人進行之交易	**–**	**–**	**(9,983)**	**(625)**	**–**	**625**	**(9,983)**
於二零一一年十二月三十一日	**34,785**	**1,284,742**	**–**	**8,094**	**12,771**	**370,472**	**1,710,864**

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」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，其主要營業地點位於香港尖沙咀廣東道30號新港中心第二座12樓1209室。

本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本公司之主要業務為投資控股。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、物業買賣及物業發展業務。從事二手電腦買賣業務之附屬公司全美系統有限公司(「全美系統」)及Trigreat Investment Limited (「Trigreat Investment」)已於二零一一年三月四日出售予一名獨立第三方。根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)第5號，此業務分部呈列為已終止業務。

本集團業務於期內並無重大變動。

2. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團截至二零一一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二零一一年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一一年年度財務報表」)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二零一一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新訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號(經修訂)	關連方披露

除下文所釋者外，採納該等新訂／經修訂準則對本集團之財務報表並無重大影響。

香港會計準則第24號(經修訂)－關連方披露

香港會計準則第24號(經修訂)對關連方的釋義作出修訂並釐清其涵義。有關修訂可能會造成被辨識為報告實體的關連方的該等人士出現變更。本集團已重新評估根據經修訂釋義對其關連方進行之識別，並認為經修訂釋義對本集團於本年度及過往年度的關連方披露不構成任何重大影響。

香港會計準則第24號(經修訂)亦引進適用於(在本集團與對手方受政府、政府機關或類似機構共同控制、聯手控制或重大影響的情況下)關連方交易的簡化披露規定。由於本集團並非政府關連實體，故該等新披露與本集團並不相關。

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

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**		**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**	
	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	**二零一一年 (未經審核) 港幣千元**	二零一零年 (未經審核) 港幣千元	**二零一一年 (未經審核) 港幣千元**	二零一零年 (未經審核) 港幣千元 (重列)
可報告分部收入：						
來自外部客戶	**118,949**	178,645	**–**	–	**118,949**	178,645
可報告分部溢利	**40,363**	70,483	**275**	201	**40,638**	70,684
可報告分部資產	**978,940**	853,760	**389,621**	359,398	**1,368,561**	1,213,158

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	
	二零一一年	二零一零年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
		（重列）
可報告分部溢利	**40,638**	70,684
裝修服務收入	**145**	464
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	**–**	224
未分配公司收入	**4,731**	157
未分配公司開支	**(4,053)**	(13,391)
來自持續經營業務之除所得稅前溢利	**41,461**	58,138

4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本公佈附註1披露。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	
	二零一一年	二零一零年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
		（重列）
來自持續經營業務收入		
物業銷售	**–**	11,850
佣金收入	**118,949**	166,795
	118,949	178,645
來自持續經營業務其他收入		
股息收入	**420**	–
匯兑收益淨額	**2,708**	–
利息收入	**1,618**	169
租金收入	**424**	679
裝修服務收入	**145**	464
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	**–**	224
雜項收入	**62**	75
	5,377	1,611
	124,326	180,256

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	
	二零一一年	二零一零年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
		（重列）
折舊	**3,169**	1,178
董事酬金	**349**	282
以股權結算之股份支付款項開支	**–**	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%（截至二零一零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（二零一零年十二月三十一日：無）。

7. 已終止業務

誠如附註1所述，全美系統及Trigreat Investment經營之二手電腦買賣業務已於二零一一年三月四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	
	二零一一年	二零一零年
	（未經審核）	（未經審核）
	港幣千元	港幣千元
		（重列）
收入	**–**	–
開支	**–**	(5)
除所得稅前虧損	**–**	(5)
所得稅開支	**–**	–
期內已終止業務虧損	**–**	(5)
經營業務現金流量	**–**	(5)
總現金流量	**–**	(5)

8. 股息

董事會不建議派付截至二零一一年十二月三十一日止六個月之中期股息（截至二零一零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	
	二零一一年	二零一零年
	(未經審核)	(未經審核)
		(重列)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(港幣千元)		
－來自持續經營業務	**33,131**	46,822
－來自已終止業務	**–**	(5)
	33,131	46,817
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數(千股)	**3,478,500**	3,028,772
具攤薄潛力普通股之影響：		
購股權(千份)	**–**	5,692
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數(千股)	**3,478,500**	3,034,464
每股基本盈利(港仙)		
－來自持續經營業務	**0.95**	1.55
－來自已終止業務	**–**	–
	0.95	1.55
每股攤薄盈利(港仙)		
－來自持續經營業務	**不適用**	1.54
－來自已終止業務	**不適用**	–
	不適用	1.54

由於截至二零一一年十二月三十一日止六個月並無具攤薄潛力普通股，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：

	二零一一年十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自物業併購及經紀業務	**474,000**	474,000

11. 可供出售金融資產

	二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
上市股本證券－香港	**48,957**	76,700
非上市投資基金	**28,875**	30,218
	77,832	106,918
年初賬面淨值	**106,918**	116,304
添置	**–**	32,981
扣除自權益項下重估儲備之公平值變動	**(29,086)**	(42,367)
年終賬面淨值	**77,832**	106,918

賬面值分別為港幣48,957,000元(二零一一年六月三十日：港幣76,700,000元)及港幣21,089,000元(二零一一年六月三十日：港幣22,417,000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7,786,000元(二零一一年六月三十日：港幣7,801,000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。

12. 應收賬款

本集團一般給予其物業併購及經紀業務之貿易客戶一個月至三年(二零一零年：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：

	二零一一年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	**30,868**	84,192
91天至180天	**39,226**	70,611
181至365天	**3,650**	7,753
365天以上	**5,965**	570
	79,709	163,126

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		
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		
每股面值港幣0.01元之普通股 於二零一一年七月一日及二零一一年十二月三十一日	3,478,500,000	34,785

15. 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	
	二零一一年 **（未經審核）** **港幣千元**	二零一零年 （未經審核） 港幣千元
從本公司其中一名董事控制之有關連公司收購設備	**222**	–
已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	**13**	404
已付本公司一名董事合夥經營之有關連公司專業費用	**400**	466
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	**485**	485
已付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	**648**	534
	1,768	1,889

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過程中進行。

主要管理人員補償

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一一年 **（未經審核）** **港幣千元**	二零一零年 （未經審核） 港幣千元
薪金及津貼	**1,349**	6,282
以股權結算之股份支付款項	**–**	8,719
	1,349	15,001

中期股息

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一零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及物業發展。

本集團現正審閱、分析潛在價值並於香港從事多項物業併購項目。該等項目全部均為位於港島及九龍之住宅及商業物業。就物業發展業務而言，本集團正參與兩項均位於九龍之物業發展項目。

財務表現

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月，本集團從持續經營業務錄得收入約港幣118,949,000元，較上個財政年度同期約港幣178,645,000元下跌約33%。收入下跌乃主要由於物業併購及經紀業務收入減少所致。物業併購及經紀業務貢獻本集團期內全部收入，較上個財政年度同期約港幣178,645,000元減少約33%。

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月，本集團來自持續經營及已終止業務之除所得稅前溢利約港幣41,461,000元，較上個財政年度同期約港幣58,133,000元下跌約29%。由於收入減少，本公司擁有人應佔期內溢利減少至約港幣33,131,000元，而上個財政年度同期本公司擁有人應佔溢利則約為港幣46,817,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一一年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,289,565,000元(二零一一年六月三十日：約港幣1,287,835,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣768,961,000元(二零一一年六月三十日：約港幣756,248,000元)。

於二零一一年十二月三十一日，資本負債比率為12.26%(二零一一年六月三十日：9.97%)。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。與二零一一年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率相對維持穩定。

於截至二零一一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。於二零一一年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣263,483,000元(二零一一年六月三十日：港幣215,983,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣2,100,000元(二零一一年六月三十日：港幣912,000元)，須於五年內償還。

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

除於本中期業績披露者外，截至二零一一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

於二零一一年十二月三十一日，本集團賬面值約港幣384,487,000元(二零一一年六月三十日：港幣381,150,000元)之發展中物業已就本集團獲授銀行融資所抵押。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司為附屬公司及聯營公司就位於香港九龍賈炳達道142至154號及九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資提供擔保港幣634,000,000元(二零一一年六月三十日：港幣634,000,000元)。

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。

於二零一一年十二月三十一日，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：

	二零一一年十二月三十一日(未經審核)港幣千元	二零一一年六月三十日(經審核)港幣千元
於下列日期屆滿之土地及樓宇：		
一年內	**2,108**	3,184
第二至第五年(包括首尾兩年)	**–**	646
	2,108	3,830

除上述承擔外，於二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

外匯風險

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止六個月之收入及支出主要以美元、港幣及人民幣計值，而於二零一一年十二月三十一日之資產及負債大部分以美元、港幣及人民幣計值。因此，董事會認為，本集團在一定程度上承受外匯風險。就美元匯兑風險而言，董事會相信，由於美元兑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兑風險，人民幣兑港幣之匯率一旦出現波動，足以影響本集團之經營業績。於本年度，由於人民幣兑港幣之匯率亦保持穩定，故本集團並無進行任何對沖交易或安排。

財務政策

本集團一向採納審慎財務政策。本集團透過不斷對客戶之財務狀況進行信貸評估，致力減低信貸風險。為管理流動資金風險，董事會密切留意本集團之流動資金狀況，確保本集團資產、負債及財務承擔之流動資金結構可滿足其資金需求。

分部資料

本集團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

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用196名(二零一一年六月三十日：232名)僱員(包括董事)。截至二零一一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49,070,000元，而截至二零一零年十二月三十一日止六個月則約為港幣88,292,000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

雖然香港二零一一年整體經濟增長維持5%，仍高於趨勢水平，但經濟表現自二零一一年第二季起便逐步放緩。外部環境不斷受歐元區主權債務危機所困擾。自政府為樓市降溫於二零一零年十一月宣佈推出特別印花稅外再度推出抑制措施後，樓市勢頭自二零一一年下半年起已在放緩。土地供應增加、大陸收緊信貸、歐元區債務危機及全球經濟放緩，均推動結束樓市升市。香港發展商已加快推出新樓盤，以回籠資金補充土地儲備，但他們在釐訂香港各區舊樓的收購價時傾向採取更保守的策略。因此，於截至二零一一年十二月三十一日止六個月竣工的項目數目微跌。

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月，本集團已完成7個主要併購項目。這些項目主要位於九龍人口稠密地區，包括旺角、九龍城及深水埗等。

物業發展業務

鑑於全球景況不明朗，本集團在投資新項目方面繼續採取審慎策略，繼續擴展物業發展業務。

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聯營公司，而本集團擁有聯營公司30%股本權益。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。發展工程已展開。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈，預計於二零一四年落成。

此外，本集團亦已收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號的物業併購項目超過90%物業。該項目地盤面積約為9,100平方呎，總樓面面積約為82,000平方呎。本集團決定持有該項目100%股本權益。現時正就收購該項目餘下未出售單位辦理強制拍賣申請。

前景

鑑於歐元區主權債務問題及美國財政問題屬結構性問題，需要長時間才可完滿解決，故全球經濟中期可能仍相當不明朗。儘管如此，香港經濟中期前景仍然穩健，因香港擁有地理優勢，作大陸窗口城市，更具策略性地位，作為國際金融中心、地區商業、貿易及旅遊樞紐。

發展商對作重建之用的土地儲備有穩定需求，有助物業併購及經紀業務的穩定。儘管政府持續增加土地供應，基於香港市區土地供應短缺，故進行市區物業併購，仍為發展商的主要土地供應來源。本集團將集中發展市區各黃金地段的物業併購項目。本集團將不時檢討及管理項目組合，以保持盈利能力。

本集團涉足物業發展，可擴濶收益基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團已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亦可應用於未來物業發展項目。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。

關連交易

截至二零一一年十二月三十一日止六個月，本集團概無訂立重大關連交易。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，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股份。

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，於截至二零一一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，於截至二零一一年十二月三十一日止六個月內，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、楊穎欣女士及龍洪焯先生組成。委員會已審閱本集團截至二零一一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，二零一二年二月二十八日

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