

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)

## 截至二零一二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」)截至二零一二年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一一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

截至二零一二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	
		二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	<b>25,508</b>	118,949
銷售成本		<b>(21,092)</b>	(47,361)
毛利		<b>4,416</b>	71,588
其他收入	4	<b>12,454</b>	5,377
銷售及分銷開支		<b>(5,870)</b>	(2,538)
行政開支		<b>(28,196)</b>	(32,900)
經營業務(虧損)/溢利		<b>(17,196)</b>	41,527
融資成本		<b>(1,964)</b>	(66)
應佔聯營公司溢利		-	-
應佔一間共同控制實體溢利		-	-
除所得稅前(虧損)/溢利	5	<b>(19,160)</b>	41,461
所得稅開支	6	<b>(582)</b>	(8,330)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利		<b>(19,742)</b>	33,131
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利		<b>(19,742)</b>	33,131
本公司擁有人應佔(虧損)/溢利之每股(虧損)/盈利	8		
基本		港幣 <b>(0.57)</b> 仙	港幣0.95仙
攤薄		不適用	不適用

## 未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一二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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
期內(虧損)/溢利	<b>(19,742)</b>	33,131
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值虧損淨額	<b>(1,551)</b>	(29,086)
期內其他全面收入，扣除稅項	<b>(1,551)</b>	(29,086)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	<b>(21,293)</b>	4,045

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年十二月三十一日

		於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		<b>135,073</b>	138,347
於聯營公司之權益		-	-
於一間共同控制實體之權益		-	-
商譽	9	<b>474,000</b>	474,000
可供出售金融資產	10	<b>90,877</b>	93,797
		<b>699,950</b>	706,144
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		<b>262,619</b>	262,623
發展中物業		<b>745,199</b>	426,888
應收賬款	11	<b>31,179</b>	24,860
預付款項、訂金及其他應收款		<b>19,178</b>	7,671
按公平值計入損益之金融資產		<b>3,661</b>	3,198
應收聯營公司款項		<b>68,033</b>	68,059
應收一間共同控制實體款項		<b>4,621</b>	4,620
可收回稅項		<b>517</b>	-
現金及銀行結餘		<b>238,906</b>	617,416
受限制銀行存款	12	<b>112,218</b>	95,000
		<b>1,486,131</b>	1,510,335
<b>流動負債</b>			
預提費用及其他應付款		<b>144,233</b>	122,903
借貸		<b>138,487</b>	140,731
融資租賃負債		<b>468</b>	467
所得稅撥備		-	21,906
		<b>283,188</b>	286,007
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,202,943</b>	1,224,328
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,902,893</b>	1,930,472

## 未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
借貸		<b>234,000</b>	234,000
融資租賃負債		<b>1,591</b>	1,399
		<b>235,591</b>	235,399
<b>資產淨值</b>			
		<b>1,667,302</b>	1,695,073
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	<b>34,785</b>	34,785
儲備		<b>1,632,517</b>	1,660,288
<b>權益總額</b>		<b>1,667,302</b>	1,695,073

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一二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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
(用於)／來自經營活動之現金淨額	<b>(373,616)</b>	50,601
用於投資活動之現金淨額	<b>(2,841)</b>	(75,679)
(用於)／來自融資活動之現金淨額	<b>(2,053)</b>	37,791
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	<b>(378,510)</b>	12,713
期初之現金及現金等價物	<b>617,416</b>	756,248
期終之現金及現金等價物	<b>238,906</b>	768,961
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	<b>92,192</b>	133,844
短期存款	<b>146,714</b>	635,117
	<b>238,906</b>	768,961

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零一二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	擬派 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：							
可供出售金融資產之公平值 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
	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (未經審核) 港幣千元	擬派 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
於二零一二年七月一日	<b>34,785</b>	<b>1,274,759</b>	<b>9,983</b>	<b>8,094</b>	<b>5,892</b>	<b>361,560</b>	<b>1,695,073</b>
期內虧損	-	-	-	-	-	(19,742)	(19,742)
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值 虧損淨額	-	-	-	-	(1,551)	-	(1,551)
期內全面收入總額	-	-	-	-	(1,551)	(19,742)	(21,293)
已付股息	-	-	(9,983)	-	-	-	(9,983)
註銷購股權	-	-	-	(5,296)	-	5,296	-
以股權結算之股份支付款項	-	-	-	3,505	-	-	3,505
與擁有人進行之交易	-	-	(9,983)	(1,791)	-	5,296	(6,478)
於二零一二年十二月三十一日	<b>34,785</b>	<b>1,274,759</b>	<b>-</b>	<b>6,303</b>	<b>4,341</b>	<b>347,114</b>	<b>1,667,302</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」)根據開曼群島公司法(二零零一年第二修訂本)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。

本集團業務於期內並無重大變動。

該等簡明綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司審核委員會審閱，並於二零一三年二月二十八日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

### 2. 編製基準及主要會計政策

#### 編製基準

本集團截至二零一二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。

該等簡明財務報告並不包括年度財務報表所需之全部資料及披露資料，簡明財務報告應與本集團截至二零一二年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一二年年度財務報表」)一併閱覽，該等報表乃按香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

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。

在編製簡明財務報告時，管理層就應用本集團之會計政策時會作出之重大判斷以及估計不確定因素之主要來源與應用於二零一二年年度財務報表者相同。



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。

除另有註明外，簡明財務報告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」）。

## 主要會計政策

編製簡明財務報告時所用的會計政策與二零一二年年度財務報表所載者一致，惟本集團首次應用下列香港會計師公會所頒佈與本集團於二零一二年七月一日開始之年度期間之財務報表相關及生效之新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）除外。

香港會計準則第1號（經修訂） 其他全面收入項目之呈列

採納新訂或經修訂香港財務報告準則並無對本集團的財務報表產生重大影響。

本集團並未提早採納以下已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年週期的年度改進 <sup>1</sup>
香港會計準則第32號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第7號修訂本	抵銷金融資產及金融負債 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號（二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>1</sup>
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第20號	露天礦生產階段的剝採成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第1號修訂本	政府貸款 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第27號（二零一一年經修訂） 修訂本	投資實體 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事現正評估新訂或經修訂香港財務報告準則之潛在影響，惟尚未能表明是否對本集團業績及財務狀況構成重大財務影響。

### 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之方式呈報。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		截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
可報告分部收入：						
來自外界客戶	<b>25,508</b>	118,949	-	-	<b>25,508</b>	118,949
可報告分部(虧損)/溢利	<b>(18,027)</b>	40,363	<b>1,780</b>	275	<b>(16,247)</b>	40,638
可報告分部資產	<b>1,068,642</b>	978,940	<b>817,126</b>	389,621	<b>1,885,768</b>	1,368,561

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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
可報告分部(虧損)/溢利	<b>(16,247)</b>	40,638
裝修服務收入	<b>28</b>	145
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	<b>462</b>	-
未分配公司收入	<b>6,064</b>	4,731
未分配公司開支	<b>(9,467)</b>	(4,053)
除所得稅前(虧損)/溢利	<b>(19,160)</b>	41,461

#### 4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本中期業績未經審核簡明財務報表附註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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>		
佣金收入	<b>24,909</b>	118,949
租賃管理服務收入	<b>599</b>	-
	<b>25,508</b>	118,949
<b>其他收入</b>		
股息收入	<b>1,450</b>	420
匯兌收益淨額	<b>4,104</b>	2,708
出售物業、廠房及設備收益	<b>3</b>	-
利息收入	<b>856</b>	1,618
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	<b>462</b>	-
租金收入	<b>5,042</b>	424
裝修服務收入	<b>28</b>	145
雜項收入	<b>509</b>	62
	<b>12,454</b>	5,377
	<b>37,962</b>	124,326

## 5. 除所得稅前(虧損)/溢利

本集團除所得稅前(虧損)/溢利已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
折舊	4,199	3,169
董事薪酬	880	349
以股權結算之股份支付款項開支	3,505	—

## 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%(截至二零一一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(二零一一年十二月三十一日：無)。

## 7. 股息

董事會不建議派付截至二零一二年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一一年十二月三十一日止六個月：無)。

## 8. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/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	
	二零一二年 (未經審核)	二零一一年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利(港幣千元)	(19,742)	33,131
以計算每股基本盈利之普通股加權平均數(千股)	3,478,500	3,478,500
潛在攤薄普通股之影響： 購股權(千份)	—	—
以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,478,500	3,478,500
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.57)	0.95
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	不適用	不適用

由於截至二零一二年十二月三十一日止六個月並無潛在攤薄普通股，因此並無呈列該期間每股攤薄盈利。

## 9. 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：

	二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 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

## 10. 可供出售金融資產

	二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
上市股本證券－香港	<b>33,778</b>	37,737
上市債項投資－香港	<b>26,015</b>	24,545
非上市投資基金	<b>31,084</b>	31,515
	<b>90,877</b>	93,797
年初賬面淨值	<b>93,797</b>	106,918
添置	-	26,721
出售	<b>(1,369)</b>	-
自權益項下重估儲備扣除之公平值變動	<b>(1,551)</b>	(39,842)
年終賬面淨值	<b>90,877</b>	93,797

賬面值分別為港幣33,778,000元(二零一二年六月三十日：港幣37,737,000元)、港幣26,015,000元(二零一二年六月三十日：港幣24,545,000元)及港幣22,619,000元(二零一二年六月三十日：港幣21,699,000元)之上市股本證券、上市債項投資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8,465,000元(二零一二年六月三十日：港幣9,816,000元)之非上市投資基金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。

於二零一二年十二月三十一日，可供出售金融資產按公平值大幅下跌至低於成本並顯示於投資成本可能無法收回之基準分別釐定減值。截至二零一二年六月三十日止年度，於損益確認該等投資減值虧損港幣3,877,000元。於二零一二年十二月三十一日，個別已減值可供出售股本證券之公平值為港幣4,263,000元(二零一二年六月三十日：港幣3,759,000元)。

## 11. 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(二零一一年：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。

按發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	<b>14,056</b>	16,476
91至180天	<b>11,425</b>	133
181至365天	<b>294</b>	4,937
365天以上	<b>5,404</b>	3,314
	<b>31,179</b>	24,860

## 12. 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(i)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；及(ii)租金收入及租賃按金乃代表發展商收取之暫時性款項。

鑒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。

### 13. 股本

	股份數目	(未經審核) 港幣千元
<b>法定</b>		
每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000,000	100,000
<b>已發行及繳足</b>		
每股面值港幣0.01元之普通股		
於二零一二年七月一日及二零一二年十二月三十一日	3,478,500,000	34,785

### 14. 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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
向本公司其中一名董事控制之有關連公司購買設備	<b>132</b>	222
已付本公司其中一名董事身兼主要股東之有關連公司 印刷服務費用	<b>56</b>	13
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	-	400
已付本公司一間附屬公司一名董事擁有之有關連公司 租金開支	<b>477</b>	485
已付本公司一名主要股東擁有之有關連公司租金開支	<b>1,269</b>	648
	<b>1,934</b>	1,768

該等交易根據本集團與該等關連人士相互協定之條款預先訂立之價格進行。該等交易於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	
	二零一二年 (未經審核) 港幣千元	二零一一年 (未經審核) 港幣千元
薪金及津貼	2,560	1,349
以股權結算之股份支付款項	3,505	–
	<b>6,065</b>	1,349

### 15. 或然負債 – 未完結訴訟

於二零一二年十二月三十一日，本集團面臨兩項未完結僱傭糾紛訴訟。該等索償個案有關本集團前僱員在受僱期間就本集團進行之物業併購項目之到期花紅提出索償。倘本集團未能成功對該等索償進行抗辯，本集團或須對該等索償人支付最多約港幣13,000,000元。本集團管理層認為，現時過早斷定本集團須支付該索償金額。因此，本集團並無於簡明綜合財務報表為該等索償個案作出撥備。



## 中期股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一一年十二月三十一日止六個月：無)。

## 管理層討論及分析

本集團主要從事提供物業經紀服務、進行物業整合、併購與重建計劃、物業買賣及物業發展業務。

本集團正不斷審閱、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3項位於香港及倫敦之物業發展項目。

## 財務表現

於截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團錄得收入約港幣25,508,000元，較上一個財政年度同期約港幣118,949,000元下跌約79%。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，較上一個財政年度同期約港幣118,949,000元減少約79%。

於截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團之除所得稅前虧損約為港幣19,160,000元，而上一個財政年度同期則錄得除所得稅前溢利約港幣41,461,000元。由於收入減少，本公司擁有人應佔期內虧損錄得約港幣19,742,000元，而上一個財政年度同期本公司擁有人應佔溢利則約為港幣33,131,000元。

## 流動資金、財務資源及資本結構

於二零一二年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,202,943,000元(二零一二年六月三十日：約港幣1,224,328,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣238,906,000元(二零一二年六月三十日：約港幣617,416,000元)。

於二零一二年十二月三十一日，資本負債比率為17.13%(二零一二年六月三十日：16.99%)。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。與二零一二年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率維持平穩。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團以其本身之營運資金及借貸撥付其業務。於二零一二年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣372,487,000元(二零一二年六月三十日：港幣374,731,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣2,059,000元(二零一二年六月三十日：港幣1,866,000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**

除本中期業績披露者外，於截至二零一二年十二月三十一日止六個月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，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**

於二零一二年十二月三十一日，本集團賬面值分別約港幣429,534,000元、港幣189,996,000元及港幣101,809,000元(二零一二年六月三十日：約港幣426,888,000元、港幣190,000,000元及港幣103,000,000元)之發展中物業、持作買賣物業及租賃物業已就本集團獲授銀行融資所抵押。

### **或然負債**

除於本中期業績未經審核簡明財務報表附註15披露者外，於二零一二年十二月三十一日，本公司為附屬公司及聯營公司就香港九龍賈炳達道142至154號及九龍聯合道18至32號之物業發展項目以及香港九龍永利大廈該等店舖的持作買賣物業所取得之銀行融資提供擔保港幣728,000,000元(二零一二年六月三十日：港幣728,000,000元)。

### **租賃及已訂約承擔**

本集團根據經營租賃租用若干物業，租期初步為兩年，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及重新磋商條款。該等租賃概不包括或然租金。

於二零一二年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃日後應付最低租金支出總額如下：

### 作為承租人

	二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	<b>4,793</b>	758
第二至五年	<b>4,072</b>	–
	<b>8,865</b>	758

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。該等租賃不包括或然租金。

於二零一二年十二月三十一日，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：

### 作為出租人

	二零一二年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	<b>11,675</b>	6,857
第二至五年	<b>8,362</b>	1,791
	<b>20,037</b>	8,648

除上述承擔外，於二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

## 外匯風險

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止六個月之收入及支出主要以美元、英鎊、港幣及人民幣計值，而於二零一二年十二月三十一日之資產及負債大部分以美元、英鎊、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，本集團承受人民幣及英鎊外匯風險，人民幣及英鎊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，由於人民幣及英鎊兌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

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用173名(二零一二年六月三十日：178名)僱員(包括董事)。截至二零一二年十二月三十一日止六個月之總員工成本(包括董事酬金)約為港幣32,920,000元，而截至二零一一年十二月三十一日止六個月則約為港幣49,070,000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

香港物業市場於二零一二年持續反覆，住宅物業需求不穩定及成交淡薄。除實施多項措施遏抑不斷上升的樓價及確保物業市場穩健發展外，政府亦增加賣地以盡量擴大單位供應。收購成本升至新高，影響發展商之發展計劃。期內，部分物業併購項目亦受影響及延期。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月期間，物業併購及經紀業務之營業額減少至約港幣25,508,000元，較上一個財政年度同期約港幣118,949,000元下降79%。本集團錄得物業併購及經紀業務之經營虧損約港幣18,027,000元，而上一個財政年度同期則為經營溢利約港幣40,363,000元。本期間虧損主要由於已完成之物業併購項目減少所致。香港物業市場反覆及不明朗的經濟前景導致已完成之物業併購項目減少。

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，本集團完成1項位於港島西區之大型併購項目。年內，該項主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣125,360,000元及港幣1,596,000元。

### **物業發展業務**

鑑於全球景況不明朗，本集團繼續擴展物業發展業務，在投資新項目方面採取審慎策略。受惠於利率低企及內地客戶的需求，物業價值穩步上升。

年內，本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment之全資附屬公司訂立之股東協議順利進行，該協議有關就香港九龍聯合道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84,000平方呎。發展工程已於去年展開。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，本集團亦於截至二零一二年六月三十日止年度收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號之物業發展項目之所有物業單位。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約9,100平方呎及約82,000平方呎。本集團持有該項目100%股本權益，而本集團已展開發展規劃，矢志為本集團提供最大價值。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

本期間，本集團於倫敦中部收購其第三項重建項目，地址為英國倫敦Bayswater Road 119至122號。該物業座落於Bayswater Road，面對海德公園，連接倫敦公共交通網絡，步行一分鐘即達鐵路站。該物業之地盤面積約為8,000平方呎，前身包括4幢維多利亞式排屋，該等洋房已轉換為一幢酒店及地面零售商舖。該物業乃按許可同意計劃(approval consented scheme)收購，可發展成優質住宅公寓及地面零售商舖，總內部面積約為36,000平方呎。本集團拓展業務至倫敦中部之原因主要為倫敦市中心隨著買家物色資金避難所而繼續受惠於海外需求。

日後，本集團將繼續物色最佳發展方案，以配合環球市場的轉變，為股東締造最大利益。

## 前景

香港住宅物業市場於二零一二年反覆不定。市場回升乃不同因素所致，例如股市反彈及多間銀行下調按揭息率。住宅物業價格於二零一二年底穩步上揚，惟成交淡薄。收購價高企影響發展商的計劃，為物業併購及經紀業務帶來挑戰。

即使政府於二零一二年增加土地供應，惟由於政府的市區用地供應仍然短缺，基於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途繼續為發展商其中一個主要土地供應來源。本集團將專注於在市區多個優越地段發展該等物業併購項目。

本集團涉足物業發展，可擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團於香港及倫敦參與三項物業發展項目，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。於倫敦中部收購第三項重建項目亦為本集團拓展至另一個獲國際買家大力支持之潛在物業市場提供良機。

## 關連交易

本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」，作為業主)於二零一二年九月二十八日簽訂兩份租賃協議，據此，本公司租用Flexwood所擁有之一項現有物業及一項額外物業，分別由二零一二年十月十五日起為期兩年及由二零一二年十月一日起為期兩年十四天，每月租金分別為港幣140,000元及港幣180,000元。董事認為，由於物色其他合適物業並非易事，加上遷往其他物業將令本公司須承擔不必要之搬遷費用及開支，故本公司繼續租用現有辦公室物業作為其辦事處實符合本公司之商業利益。董事亦認為，租用一個額外辦公室以擴充本公司位於中環之辦公室符合本公司之商業利益。Flexwood為物業持有公司，由簽訂該兩份租賃協議日期前12個月內曾擔任執行董事及本公司行政總裁(「行政總裁」)、目前擔任本公司顧問兼主要股東之龐維新先生全資實益擁有。因此，Flexwood屬於上市規則所界定本公司之關連人士，根據上市規則第14A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載於本公司日期為二零一二年九月二十八日之公佈。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止六個月，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。

## 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之行為守則，其條款不較上市規則附錄十所載標準守則內所規定之買賣準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一二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買賣準則及有關董事進行證券交易之行為守則。

## 企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「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，於截至二零一二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。另外，一名獨立非執行董事因抱恙，未能出席於二零一二年十一月二十日舉行之本公司股東週年大會。

## 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。

## 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，並分別於二零一一年二月二十八日及二零一二年三月三十日予以修訂，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、龍洪焯先生及楊穎欣女士組成。委員會已審閱本集團截至二零一二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，二零一三年二月二十八日

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。