

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)

截至二零一三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」)截至二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一二年同期之未經審核比較數字載列如下：

未經審核簡明綜合損益表

截至二零一三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	
		二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	47,724	25,508
銷售成本		(14,925)	(21,092)
毛利		32,799	4,416
其他收入	4	37,097	12,454
銷售及分銷開支		(1,622)	(5,870)
行政開支		(34,697)	(28,196)
經營業務溢利／(虧損)		33,577	(17,196)
融資成本		–	(1,964)
應佔聯營公司溢利		–	–
應佔一間合營企業溢利		–	–
除所得稅前溢利／(虧損)	5	33,577	(19,160)
所得稅開支	6	(3,457)	(582)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)		30,120	(19,742)
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)	8		
基本及攤薄		港幣 0.87 仙	港幣(0.57)仙

未經審核簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零一三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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利／(虧損)	30,120	(19,742)
其他全面收入		
可重新分類至損益之項目：		
可供出售金融資產公平值收益／(虧損)淨額	11,730	(1,551)
換算海外業務產生之匯兌差額	193	–
	11,923	(1,551)
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類至損益	9,865	–
期內其他全面收入，扣除稅項	21,788	(1,551)
本公司擁有人應佔期內全面收入總額	51,908	(21,293)

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

		於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 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		129,642	133,502
投資物業		190,000	190,000
於聯營公司之權益		413	413
應收一間聯營公司款項		4,319	4,401
於一間合營企業之權益		535	535
應收一間合營企業款項		4,659	4,631
商譽	9	271,000	271,000
可供出售金融資產	10	103,460	90,676
		704,028	695,158
流動資產			
持作買賣物業		73,075	73,075
發展中物業		779,747	745,485
應收賬款	11	39,783	58,673
預付款項、訂金及其他應收款		17,396	10,718
按公平值計入損益之金融資產		747	607
應收一間聯營公司款項		83,624	68,014
現金及現金等價物		245,533	242,013
受限制銀行存款	12	88,253	112,095
		1,328,158	1,310,680
流動負債			
預提費用及其他應付款		112,906	137,428
借貸		133,516	136,015
融資租賃負債		384	384
所得稅撥備		4,742	3,113
		251,548	276,940
流動資產淨值		1,076,610	1,033,740
總資產減流動負債		1,780,638	1,728,898

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一三年十二月三十一日

	附註	於二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
借貸		234,000	234,000
融資租賃負債		1,668	1,836
遞延稅項負債		616	616
		236,284	236,452
資產淨值			
		1,544,354	1,492,446
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	34,785	34,785
儲備		1,509,569	1,457,661
權益總額		1,544,354	1,492,446

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一三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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
用於經營活動之現金淨額	(2,344)	(373,616)
來自/(用於)投資活動之現金淨額	11,641	(2,841)
用於融資活動之現金淨額	(2,667)	(2,053)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	6,630	(378,510)
期初之現金及現金等價物	238,903	617,416
期終之現金及現金等價物	245,533	238,906
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	55,373	92,192
短期存款	190,160	146,714
	245,533	238,906

未經審核綜合權益變動表

截至二零一三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	外匯儲備 (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	34,785	1,274,759	9,983	8,094	5,892	-	361,560	1,695,073
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	34,785	1,274,759	-	6,303	4,341	-	347,114	1,667,302

	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	外匯儲備 (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
於二零一三年七月一日	34,785	1,274,759	-	6,303	5,145	-	171,454	1,492,446
期內溢利	-	-	-	-	-	-	30,120	30,120
其他全面收入：								
可供出售金融資產之公平值 收益淨額	-	-	-	-	11,730	-	-	11,730
可供出售金融資產公平值大幅下調時自 權益重新分類至損益	-	-	-	-	9,865	-	-	9,865
換算海外業務產生之匯兌差額	-	-	-	-	-	193	-	193
期內全面收入總額	-	-	-	-	21,595	193	30,120	51,908
於二零一三年十二月三十一日	34,785	1,274,759	-	6,303	26,740	193	201,574	1,544,354

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，並於二零一四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

本集團截至二零一三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二零一三年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一三年年度財務報表」)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以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二零一三年年度財務報表者相同。

除按公平值計入損益之金融資產、可供出售金融資產及投資物業以公平值列值外，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二零一三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，並與本集團於二零一三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號修訂本（經修訂）－其他全面收入項目之呈列

香港會計準則第1號就全面收入報表所用之名稱已改為「損益及其他全面收入報表」。

本集團已應用新名稱以將「收益表」重新命名為「損益表」及將「全面收入報表」重新命名為「損益及其他全面收入報表」。由於該等修訂僅影響呈列方式，故對本集團之財務狀況或業績概無影響。

香港財務報告準則第11號－共同安排

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業權益」，把共同安排劃分為合營業務及合營企業。實體須就其在該安排下的權利和責任，考慮共同安排之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以釐定其類型。共同安排若按香港財務報告準則第11號分類為合營業務，則按所佔合營業務之共同經營者之權益為限以分項總計法確認。其他所有共同安排則根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法在本集團綜合財務報表內入賬。會計政策中不再獲准有按比例綜合之選擇權。

採納香港財務報告準則第11號後，本集團已改變有關所佔共同安排權益之會計政策，並重新評估其參與共同安排之情況。本集團將共同控制實體之投資重新分類至合營企業。有關投資繼續以權益法入賬，因此該重新分類不會對本集團之財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號對實體於附屬公司、共同安排、聯營公司及未經綜合入賬結構實體之權益之所有相關披露規定，匯集成單一標準。香港財務報告準則第12號之披露規定較以往相關準則之規定一般更為廣泛。由於該等披露規定僅適用於整份財務報表，本集團尚未就採納香港財務報告準則第12號於簡明財務報表作出額外披露事項。

香港財務報告準則第13號－公平值計量

香港財務報告準則第13號以單一公平值計量指引，取代個別香港財務報告準則之現有指引。香港財務報告準則第13號亦就有關金融工具及非金融工具之公平值計量包含廣泛披露規定。中期財務報告規定特別就金融工具作出若干披露事項。採納香港財務報告準則第13號並不會對本集團之資產及負債之公平值計量造成任何重大影響。

二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則之年度改進

此年度改進週期包括五項準則之修訂及其他準則及詮釋之相應修訂。其中，香港會計準則第34號經已修訂，以釐清僅於定期向主要營運決策者(「主要營運決策者」)匯報個別可報告分部之總資產，及僅於該分部之總資產與上一份年度財務報表所披露之金額比較出現重大變動時，方須披露個別可報告分部之總資產。該修訂亦規定，倘定期向主要營運決策者匯報分部負債之金額，及倘金額與上一份年度財務報表比較出現重大變動時，則須披露分部負債。由於非定期向主要營運決策者(即執行董事)匯報分部負債之金額，該修訂不會對本集團之分部披露事項造成任何影響。

本公司董事預計應用尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3. 分部資料

本集團已識別以下經營分部。

物業併購及經紀業務： 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： 本集團之物業發展業務根據地理基礎進一步分拆成為兩個可報告分部－香港及英國

所呈報分部資料乃以主要營運決策者(即執行董事)定期審閱之內部管理報告資料為基準。執行董事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及公司資產。

	物業併購及經紀業務		物業發展業務－香港		物業發展業務－英國		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		截至十二月三十一日	
	止六個月		止六個月		止六個月		止六個月	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
可報告分部收入：								
來自外界客戶	47,724	25,508	-	-	-	-	47,724	25,508
可報告分部溢利/(虧損)	14,176	(18,027)	(591)	1,780	2,383	-	15,968	(16,247)
可報告分部資產	644,712	1,068,642	448,493	817,126	342,869	-	1,436,074	1,885,768

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
可報告分部溢利／(虧損)	15,968	(16,247)
裝修服務收入	-	28
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	-	462
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益重新分類 至損益	(9,865)	-
未分配公司收入	33,615	6,064
未分配公司開支	(6,141)	(9,467)
除所得稅前溢利／(虧損)	33,577	(19,160)

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
收入		
佣金收入	46,933	24,909
租賃管理服務收入	791	599
	47,724	25,508
其他收入		
股息收入	1,488	1,450
匯兌收益淨額	29,313	4,104
出售物業、廠房及設備收益	-	3
利息收入	1,332	856
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	-	462
租金收入	4,630	5,042
裝修服務收入	-	28
雜項收入	334	509
	37,097	12,454
	84,821	37,962

5. 除所得稅前溢利／(虧損)

本集團除所得稅前溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,911	4,199
董事薪酬	970	880
以股權結算之股份支付款項開支	-	3,505
可供出售金融資產公平值大幅下調時自權益 重新分類至損益	9,865	-

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%(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

海外附屬公司之稅項按有關國家適用現行稅率計算。

7. 股息

董事會不建議派付截至二零一三年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃按下列各項計算得出：

	截至十二月三十一日止六個月	
	二零一三年 (未經審核)	二零一二年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)(港幣千元)	30,120	(19,742)
以計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)之普通股加權平均數 (千股)	3,478,500	3,478,500
每股基本及攤薄盈利／(虧損)(港仙)	0.87	(0.57)

截至二零一三年及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，原因為用以計算每股攤薄盈利／(虧損)之尚未行使購股權屬價外。

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：

	二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自物業併購及經紀業務	271,000	271,000

10. 可供出售金融資產

	二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
上市股本證券－香港	53,387	33,658
上市債項投資－香港	26,338	25,728
非上市投資基金	23,735	31,290
	103,460	90,676
期／年初賬面淨值	90,676	93,797
添置	1,054	–
出售	–	(2,365)
自權益項下重估儲備計入／(扣除)之公平值變動	11,730	(756)
期／年終賬面淨值	103,460	90,676

賬面值分別為港幣53,387,000元(二零一三年六月三十日：港幣33,658,000元)、港幣26,338,000元(二零一三年六月三十日：港幣25,728,000元)及港幣13,757,000元(二零一三年六月三十日：港幣22,325,000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9,978,000元(二零一三年六月三十日：港幣8,965,000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。

於二零一三年十二月三十一日，可供出售金融資產按公平值大幅下跌至低於成本並顯示投資成本可能無法收回之基準分別釐定減值。於期內，於損益確認該等投資減值虧損港幣9,865,000元(截至二零一二年十二月三十一日止六個月：無)。於二零一三年十二月三十一日，個別已減值可供出售股本證券之公平值為零(二零一三年六月三十日：零)。

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(二零一二年：一個月)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：

	二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	29,101	25,108
91至180天	6,574	29,689
181至365天	2,821	1,246
365天以上	1,287	2,630
	39,783	58,673

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
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		
於二零一三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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
向本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名 主要股東控制之有關連公司購買設備	40	132
已付本公司其中一名董事為共同董事及本公司其中一名 主要股東控制之有關連公司印刷服務費用	15	56
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	477	477
已付本公司一名主要股東擁有之有關連公司租金開支	1,920	1,269
	2,452	1,934

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	
	二零一三年 (未經審核) 港幣千元	二零一二年 (未經審核) 港幣千元
薪金及津貼	3,951	2,560
以股權結算之股份支付款項	-	3,505
	3,951	6,065

15. 金融工具公平值計量

下表提供金融工具根據公平值級別按公平值列賬之分析：

- 第一層： 相同資產或負債之活躍市場報價(未經調整)；
- 第二層： 第一層所包括報價以外就資產及負債直接(如價格)及間接(如源自價格)觀察所得輸入數值；及
- 第三層： 並非以觀察所得市場數據為準之資產及負債輸入數值(無法觀察所得輸入數值)。

金融資產所屬公平值級別層次完全基於對公平值計量屬重大之最低水平輸入數值分類。

	第一層 港幣千元	第二層 港幣千元	第三層 港幣千元	總計 港幣千元
二零一三年十二月三十一日				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	53,387	—	—	53,387
— 上市債務投資	26,338	—	—	26,338
— 非上市投資基金	13,757	—	—	13,757
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金	747	—	—	747
公平值總額及淨額	94,229	—	—	94,229
二零一三年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
— 上市股本證券	33,658	—	—	33,658
— 上市債務投資	25,728	—	—	25,728
— 非上市投資基金	22,325	—	—	22,325
按公平值計入損益之金融資產				
— 非上市投資基金	607	—	—	607
公平值總額及淨額	82,318	—	—	82,318

截至二零一三年六月三十日止六個月，於報告期內，第一層及第二層之間並無轉撥，或轉撥至第三層或從第三層轉撥。

16. 訴訟

於二零一三年十二月三十一日，本集團有兩項訴訟索償。其中一項訴訟是有關本集團之僱傭糾紛。該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。勞資審裁處裁定本集團須向該名前僱員支付港幣4,100,000元。因此，本公司於截至二零一三年六月三十日止年度就法律索償作出撥備約港幣4,100,000元。本集團就有關裁決向高等法院提出上訴。於中期業績獲批准日期，該訴訟仍在進行中。

於二零一三年九月，本集團及買方有一項物業代理訴訟。在此訴訟中，原告人為一幢舊樓一個單位之登記業主，意圖取得(其中包括)法庭頒令以撤銷臨時買賣協議。據此，原告人同意按協議之代價及所載之條款及條件向買方出售其物業。其後，訂約方於二零一四年二月訂立全面和解協議，訂約方尋求高等法院之同意，以容許其全面終止該協議項下各自之索償／反索償，且不作出任何有關訟費之頒令。於中期業績獲批准日期，該訴訟仍在進行中。

17. 報告期後事件

於二零一四年一月十七日，本公司之一家全資附屬公司世博環球有限公司與一名獨立第三方訂立臨時買賣協議，內容有關出售49%股本權益及該等全資附屬公司(其擁有位於香港九龍賈炳達道142至154號之該等物業)悉數逾期貸款及應付款項之49%，代價為港幣225,400,000元。然而，總金額港幣22,540,000元已於二零一四年一月收取。

中期股息

董事會不建議就截至二零一三年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一二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。於二零一四年一月十七日，本公司訂立臨時買賣協議，以出售於該等全資附屬公司之49%股本權益，而該等全資附屬公司持有多項位於九龍賈炳達道142至154號之物業(「賈炳達道物業」)。此項出售為變現本集團在賈炳達道物業之投資之大好機會，同時讓本集團維持其於賈炳達道物業之重建項目之利益。

財務回顧

截至二零一三年十二月三十一日止六個月，本集團錄得營業額約為港幣47,724,000元，較上個財政年度同期約港幣25,508,000元上升約87%。營業額改善，主要由於來自物業併購及經紀業務的營業額增加所致。物業併購及經紀業務仍然貢獻本集團期內全部收入，而兩項主要物業併購項目在截至二零一三年十二月三十一日止六個月完成，更帶動其營業額較上個財政年度同期約港幣25,508,000元攀升87%。上個財政年度同期只完成1項主要項目。

於截至二零一三年十二月三十一日止六個月，本集團之除所得稅前溢利約為港幣33,577,000元，而上個財政年度同期之除所得稅前虧損約為港幣19,160,000元。由於來自物業併購及經紀業務的營業額增加、實行成本減省以及就英磅升值確認匯兌收益，本公司擁有人應佔期內溢利約為港幣30,120,000元，而上個財政年度同期，本公司擁有人應佔虧損約為港幣19,742,000元。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一三年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,076,610,000元(二零一三年六月三十日：約港幣1,033,740,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣245,533,000元(二零一三年六月三十日：約港幣242,013,000元)。

於二零一三年十二月三十一日，資本負債比率為18.19%(二零一三年六月三十日：18.56%)。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。與二零一三年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率維持平穩。

截至二零一三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。於二零一三年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣367,516,000元(二零一三年六月三十日：港幣370,015,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣2,052,000元(二零一三年六月三十日：港幣2,220,000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，於截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，本集團賬面值分別約港幣441,375,000元、港幣190,000,000元及港幣99,428,000元(二零一三年六月三十日：約港幣435,901,000元、港幣190,000,000元及港幣100,618,000元)之發展中物業、投資物業及租賃物業已就本集團獲授銀行融資作抵押。

或然負債

除於本中期業績未經審核簡明財務報表附註16披露者外，於二零一三年十二月三十一日，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之投資物業所取得之銀行融資提供擔保港幣472,000,000元(二零一三年六月三十日：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。

於二零一三年十二月三十一日，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

	二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	3,707	3,931
第二至五年	-	1,105
	3,707	5,036

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。

於二零一三年十二月三十一日，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

	二零一三年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	12,852	4,474
第二至五年	13,819	-
	26,671	4,474

除上述承擔外，於二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

外匯風險

本集團於截至二零一三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，而於二零一三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。於期內，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團聘用125名(二零一三年六月三十日：133名)僱員(包括董事)。截至二零一三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21,217,000元，而截至二零一二年十二月三十一日止六個月則約為港幣32,920,000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

香港經濟於二零一三年進一步溫和增長，與去年度相比，實質增長約為2.9%。期內，香港物業市場維持淡靜，貿易活動驟降。政府為遏抑不斷飆升的物業價格及確保物業市場穩健發展，採取多項措施，且仍能管控市場需求。就住宅物業訂立的買賣協議總數由去年大幅下挫約47%。業主及發展商紛紛採取觀望態度，靜待市場進一步轉變。

截至二零一三年十二月三十一日止六個月，物業併購及經紀業務的營業額溫和上升至約港幣47,724,000元，較上個財政年度同期約港幣25,508,000元增加87%。本集團錄得來自物業併購及經紀業務之經營溢利約為港幣14,176,000元，上個財政年度同期則錄得經營虧損約港幣18,027,000元。由於收購及建設成本顯著攀升，不單只影響發展商的發展計劃，亦窒礙物業併購項目的進度。部分物業併購項目更於期內受到影響而擱置。儘管如此，期內兩項物業併購項目完成，加上推行成本減省，乃帶動期內業績輕微改善的主因。

截至二零一三年十二月三十一日止六個月，本集團完成兩項大型併購項目，均位於九龍，包括佐敦及大角咀。該等項目主要座落於地鐵站沿線地區。截至二零一三年十二月三十一日止六個月，該等主要竣工項目之合約總額及總收入分別約為港幣450,378,000元及港幣26,395,000元，而該等主要竣工項目自動工起的總累計合約總額約為港幣1,670,974,000元。於過往年度，該等竣工項目帶來的收入約為港幣12,598,000元，而其他未完成項目帶來的收入約為港幣8,731,000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。政府為遏抑不斷飆升的物業價格採納多項措施，本集團繼續受其影響，物業價值於期內略為下降。

期內，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。項目已於二零一一年六月完成交吉，發展工程亦已於二零一二年展開。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

此外，本集團已於截至二零一二年六月三十日止年度收購賈炳達道物業之所有物業單位。該項目之地盤面積約9,100平方呎。本集團持有該項目100%股本權益。於二零一四年一月十七日，本公司訂立臨時買賣協議，以出售於該等全資附屬公司之49%股本權益，而該等全資附屬公司持有賈炳達道物業。買方為獨立第三方。此項出售為變現本集團在賈炳達道物業之投資之大好機會，同時讓本集團維持其於賈炳達道物業之重建項目之利益。此外，出售事項之所得款項可減少本集團之整體資本負債狀況及進一步加強本集團之現金狀況，並讓本集團可重新分配其資源作未來發展之用。

香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出裁決。由於該等項目的重建申請仍需由有關政府部門審核，而董事將需要更多時間探討終審法院的判決，故董事會認為，董事在此階段評估終審法院判決對上述兩項項目帶來的潛在影響，實屬言之尚早。與此同時，本集團將就聯合道物業與其合營企業夥伴合作評估終審法院判決可能帶來的影響，及估算政府對重建計劃可能徵收之補地價(如有)。至於賈炳達道物業，本集團亦將著手評估終審法院判決可能構成之影響，然後方決定採取相應行動，當中可能包括繼續實行重建計劃等行動。

除了兩項本地物業發展項目外，本集團亦於二零一二年八月收購了另一個位於倫敦中部的重建項目，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8,300平方呎，前身由4幢維多利亞式排屋組成，該等洋房已轉型成酒店，地面設有零售商舖。該物業乃連同許可同意計劃(approval consented scheme)一同收購，可發展成優質住宅公寓及地面零售商舖，總內部面積約為33,000平方呎。本集團拓展業務至倫敦中部之主要原因為，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。

前景

住宅物業市場於二零一三年下半年維持淡靜，就住宅物業訂立的買賣協議總數較去年大幅下挫約47%。收購價以及建設成本高昂，對發展商的計劃構成影響，因而對物業拼購及經紀業務帶來重重挑戰。即使政府於二零一三年增加土地供應，惟市區土地供應仍然短缺，而基於香港土地供應有限，進行物業拼購作重建用途繼續為發展商其中一個主要土地供應來源。本集團將專注在市區多個優越地段發展該等物業拼購項目。

本集團將定期檢討及管理項目組合，以維持盈利並賺取最高利潤。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來可觀收入，並為股東締造最豐碩回報。

為多元化擴展業務範疇，本集團一直參與物業發展，以擴闊收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團一直開拓本地及國際商機。年內，本集團參與兩項香港本地物業發展項目，並於倫敦中部投資一個項目。本集團從該等項目汲取的經驗將能應用於未來物業發展項目。

關連人士交易

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

截至二零一三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，於截至二零一三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，於截至二零一三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，本公司核數師因履行其他業務承諾，未能出席於二零一三年十一月二十五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二零一三年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，並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，二零一四年二月二十八日

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、龍洪焯先生及楊穎欣女士。