

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)

截至二零一四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」)截至二零一四年十二月三十一日止六個月之未經審核綜合業績，連同二零一三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

截至二零一四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	
		二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入	4	52,551	47,724
銷售成本		(13,078)	(14,925)
毛利		39,473	32,799
其他收入	4	12,923	37,097
銷售及分銷開支		(1,520)	(1,622)
行政開支及其他經營業務開支		(36,350)	(34,697)
融資成本		(7)	—
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	5	14,519	33,577
所得稅開支	6	(3,850)	(3,457)
期內溢利		10,669	30,120
應佔期內溢利			
本公司擁有人		10,719	30,120
非控股權益		(50)	—
		10,669	30,120
本公司擁有人應佔溢利之每股盈利	8		
基本及攤薄		港幣 0.31 仙	港幣 0.87 仙

未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零一四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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	10,669	30,120
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淨額	736	11,730
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	(7,545)	–
換算海外業務產生之匯兌差額	(11,583)	193
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	(18,392)	21,788
期內全面收入總額	(7,723)	51,908
應佔期內全面收入總額		
本公司擁有人	(7,673)	51,908
非控股權益	(50)	–
	(7,723)	51,908

未經審核簡明綜合財務狀況報表

於二零一四年十二月三十一日

		於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 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		124,641	128,489
投資物業		249,000	249,000
於聯營公司之權益		517	517
應收一間聯營公司款項		4,230	4,328
於一間合營企業之權益		640	640
應收一間合營企業款項		4,298	4,526
商譽	9	73,000	73,000
可供出售金融資產	10	61,581	75,575
		517,907	536,075
流動資產			
應收一間聯營公司款項		119,314	99,814
可供出售金融資產	10	24,976	25,178
持作買賣物業		50,122	50,122
發展中物業		445,813	444,444
應收賬款	11	28,222	16,054
預付款項、訂金及其他應收款		23,964	15,443
按公平值計入損益之金融資產		1,626	1,372
現金及銀行結餘		607,766	734,053
受限制銀行存款	12	108,662	111,022
		1,410,465	1,497,502
流動負債			
預提費用及其他應付款		127,094	127,642
借貸		43,420	130,752
融資租賃負債		432	432
應付非控股股東款項		218,603	218,603
所得稅撥備		26,665	36,051
		416,214	513,480
流動資產淨值		994,251	984,022
總資產減流動負債		1,512,158	1,520,097

未經審核簡明綜合財務狀況報表(續)

於二零一四年十二月三十一日

		於二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動負債			
融資租賃負債		1,188	1,404
遞延稅項負債		365	365
		1,553	1,769
資產淨值		1,510,605	1,518,328
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	34,785	34,785
儲備		1,475,929	1,483,602
本公司擁有人應佔權益		1,510,714	1,518,387
非控股權益		(109)	(59)
權益總額		1,510,605	1,518,328

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零一四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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
用於經營活動之現金淨額	(27,866)	(2,344)
來自投資活動之現金淨額	102,715	11,641
用於融資活動之現金淨額	(87,548)	(2,667)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(12,699)	6,630
期初之現金及現金等價物	442,846	238,903
外匯匯率變動影響	(11,583)	–
期終之現金及現金等價物	418,564	245,533
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	56,825	55,373
短期存款	361,739	190,160
	418,564	245,533

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零一四年十二月三十一日止六個月

本公司擁有人應佔權益

	本公司擁有人應佔權益						總計 (未經審核) 港幣千元	非控股 權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
	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	換算儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (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	-	1,492,446
期內溢利	-	-	-	-	-	30,120	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	-	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	-	9,865
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	193	-	193	-	193
期內全面收入總額	-	-	-	21,595	193	30,120	51,908	-	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	-	1,544,354

本公司擁有人應佔權益

	本公司擁有人應佔權益							總計 (未經審核) 港幣千元	非控股權益 (未經審核) 港幣千元	權益總額 (未經審核) 港幣千元
	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	換算儲備 (未經審核) 港幣千元	其他儲備 (未經審核) 港幣千元	保留溢利 (未經審核) 港幣千元			
於二零一四年七月一日	34,785	1,274,759	9,241	8,490	6,159	2,997	181,956	1,518,387	(59)	1,518,328
期內溢利	-	-	-	-	-	-	10,719	10,719	(50)	10,669
其他全面收入：										
可供出售金融資產之 公平值收益淨額	-	-	-	736	-	-	-	736	-	736
可供出售金融資產出售時 自權益重新分類至損益	-	-	-	(7,545)	-	-	-	(7,545)	-	(7,545)
換算海外業務產生之 匯兌差額	-	-	-	-	(11,583)	-	-	(11,583)	-	(11,583)
期內全面收入總額	-	-	-	(6,809)	(11,583)	-	10,719	(7,673)	(50)	(7,723)
於二零一四年 十二月三十一日	34,785	1,274,759	9,241	1,681	(5,424)	2,997	192,675	1,510,714	(109)	1,510,605

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。

截至二零一四年六月三十日止年度，本集團設立小組，從事管理層認為屬本集團日常業務之一的物業投資及買賣，而源自此業務的收入分類為收入。因此，截至二零一四年六月三十日止六個月分部資料內之若干比較數字已予重列。除此以外，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，並於二零一五年二月十七日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2. 編製基準及主要會計政策

編製基準

本集團截至二零一四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，應與本集團截至二零一四年六月三十日止年度之年度財務報表(「二零一四年年度財務報表」)一併閱覽，該等報表乃按香港財務報告準則編製。

編製符合香港會計準則第34號之簡明財務報告時，管理層須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二零一四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二零一四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，並與本集團於二零一四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32號修訂本－抵銷金融資產及金融負債

該等修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清抵銷規定，而該指引對實體「目前有權依法強制抵銷」的時間以及總額結算機制被認為等同於淨額結算的時間作出澄清。該等修訂已追溯應用。

由於本集團並無採納任何抵銷安排，採納該等修訂不會對財務報表造成影響。

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物業買賣作購項目用途

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

物業投資及買賣業務： 投資物業及物業買賣作牟利用途

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其香港財務報告準則財務報表所用者相同，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，惟以集團形式管理且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		物業投資及買賣業務		其他		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		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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
可報告分部收入：												
來自外界客戶	48,086	47,724	-	-	-	-	3,129	1,644	1,336	-	52,551	49,368
可報告分部溢利/(虧損)	18,931	14,176	(220)	(591)	(116)	2,383	1,770	849	120	-	20,485	16,817
可報告分部資產	43,718	644,712	446,746	448,493	1,657	342,869	262,532	221,007	627	-	755,280	1,657,081

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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元 (經重列)
可報告分部收入	52,551	49,368
源自新分部的租金收入—物業投資及買賣業務	-	(1,644)
綜合收入	52,551	47,724
可報告分部溢利	20,485	16,817
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	254	-
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	7,545	-
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	4,126	31,971
未分配公司開支	(17,891)	(5,346)
除所得稅前溢利	14,519	33,577

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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
收入		
佣金收入	46,768	46,933
租賃管理服務收入	1,318	791
投資物業租金收入	3,129	–
裝修服務收入	1,336	–
	52,551	47,724
其他收入		
股息收入	2,361	1,488
匯兌收益淨額	–	29,313
可供出售金融資產出售時自權益重新分類至損益	7,545	–
利息收入	1,921	1,332
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	254	–
租金收入	453	4,630
雜項收入	389	334
	12,923	37,097
	65,474	84,821

5. 除所得稅前溢利

本集團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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
折舊	3,872	3,911
董事薪酬	1,000	970
匯兌虧損淨額	9,966	–
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%(截至二零一三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二零一四年十二月三十一日止六個月之中期股息(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：無)。

8. 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	
	二零一四年 (未經審核)	二零一三年 (未經審核)
本公司擁有人應佔期內溢利(港幣千元)	10,719	30,120
以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	3,478,500	3,478,500
每股基本及攤薄盈利(港仙)	0.31	0.87

截至二零一四年及二零一三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：

	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自物業併購及經紀業務	73,000	73,000

10. 可供出售金融資產

	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
非流動		
上市股本證券－香港	18,656	18,333
上市債務投資－香港	25,737	25,460
上市債務投資－香港境外	4,995	5,028
非上市投資基金	12,193	26,754
	61,581	75,575
流動		
上市債務投資－香港	24,976	25,178
	86,557	100,753
期／年初賬面淨值	100,753	90,676
添置	1,818	33,367
出售	(16,750)	(25,437)
自權益項下重估儲備計入之公平值變動	736	2,147
期／年終賬面淨值	86,557	100,753

賬面值分別為港幣 18,656,000 元(二零一四年六月三十日：港幣 18,333,000 元)、港幣 55,708,000 元(二零一四年六月三十日：港幣 55,666,000 元)及港幣 0 元(二零一四年六月三十日：港幣 15,365,000 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 12,193,000 元(二零一四年六月三十日：港幣 11,389,000 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。

於二零一四年十二月三十一日，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，並無於損益確認該等投資減值虧損(截至二零一三年十二月三十一日止六個月：港幣 9,865,000 元)。於二零一四年十二月三十一日，個別已減值可供出售股本證券之公平值為零(二零一四年六月三十日：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(二零一三年：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：

	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	14,443	9,060
91至180天	10,183	2,850
181至365天	3,402	1,393
365天以上	194	2,751
	28,222	16,054

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		
於二零一四年七月一日及二零一四年十二月三十一日	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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
已付本公司其中一名董事為共同董事並由本公司 其中一名主要股東控制之有關連公司印刷服務費用	-	15
來自由本公司其中一名主要股東控制之有關連公司之裝修 服務收入	300	-
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	397	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	1,920
	2,617	2,412

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	
	二零一四年 (未經審核) 港幣千元	二零一三年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	6,640	3,951

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
二零一四年十二月三十一日				
資產：				
可供出售金融資產				
– 上市股本證券	18,656	–	–	18,656
– 上市債務投資	55,708	–	–	55,708
按公平值計入損益之金融資產				
– 非上市投資基金	1,626	–	–	1,626
公平值總額及淨額	75,990	–	–	75,990
二零一四年六月三十日				
資產：				
可供出售金融資產				
– 上市股本證券	18,333	–	–	18,333
– 上市債務投資	55,666	–	–	55,666
– 非上市投資基金	15,365	–	–	15,365
按公平值計入損益之金融資產				
– 非上市投資基金	1,372	–	–	1,372
公平值總額及淨額	90,736	–	–	90,736

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，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

於二零一四年十二月三十一日，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。經原訴法庭裁決，案件發回勞資審裁處重審。於中期業績獲批准日期，該訴訟仍在進行中。

本集團另有一項僱傭糾紛。該索償涉及本集團若干前僱員對彼等受僱期間之假期薪酬及津貼補償提出索償。倘本集團未能成功就有關索償進行抗辯，本集團或須向該等索償人支付最高金額約港幣723,000元。本集團管理層認為，對本集團是否須支付該筆索償金額作出結論言之尚早，因此並無就該等索償作出撥備。於中期業績批准日期，該訴訟仍在進行中。

17. 報告期後事件

於二零一四年十二月十一日，本公司與Richfield (Holdings) Limited(「RHL」)及區永華先生(「區先生」)訂立協議(「協議」)，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買Vastwood Limited全部已發行股本(「銷售股份」)以及Vastwood Limited及其附屬公司(「Vastwood集團」)結欠不包括Vastwood集團之本集團或其對餘下集團產生之所有債務及債項(不論為實際、或然或遞延負債)，不論該等負債、債務及債項於完成時是否到期應付(「銷售貸款」)(「出售事項」)；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售本公司根據協議將購回(「股份購回」)由RHL持有之760,000,000股股份(「購回股份」)，等同根據協議條款及條件出售事項之代價。購回股份將於緊隨完成後註銷。

出售事項根據香港收購及合併守則(「收購守則」)規則25構成本公司之特別交易。此外，出售事項及股份購回構成於上市規則項下本公司之關連及須予披露交易。出售事項及股份購回須(其中包括)於二零一五年二月十七日之股東特別大會(「股東特別大會」)上以按股數投票表決方式批准。上述關連交易詳情載於本公司日期為二零一四年十二月十一日、二零一五年一月二日、二零一五年一月十一日之公告、本公司日期為二零一五年一月十一日之通函以及本公司日期為二零一五年一月三十日之補充通函。

獨立股東於二零一五年二月十七日舉行的股東特別大會上就出售事項及股份購回投贊成票。出售事項及購回股份完成須於先決條件獲達成後第五個營業日(或協議訂約方可能相互協定之其他日期)進行。

中期股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零一三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、物業投資及物業買賣以及物業發展業務。上文簡明財務報告附註17所提及之出售事項完成後，本集團將終止提供物業經紀服務並進行物業整合與併購計劃。本集團將主要從事物業投資及買賣以及物業發展業務。

於回顧期內，該等物業併購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，本集團正參與兩項位於香港的項目。本集團亦開始物色潛在物業投資及買賣商機，並已於上年收購兩項香港具商業潛力之物業用作投資用途。

財務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本集團錄得營業額約為港幣52,551,000元，較上個財政年度同期約港幣47,724,000元上升約10%。營業額改善，主要由於自上個財政年度年底以來成為本集團日常業務之一價值為港幣3,129,000元的物業投資及買賣業務的營業額增加所致。物業併購及經紀業務仍然貢獻收入約港幣48,086,000元，相當於本集團期內收入約92%，而其約等於上個財政年度同期約港幣47,724,000元之收入，原因為香港物業併購及經紀業務市場氛圍持續低迷，且於兩期內，僅完成2項物業併購項目。

於截至二零一四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14,519,000元，而較上個財政年度同期之除所得稅前溢利約港幣33,577,000元減少約56.8%。有關減少主要因為就英鎊(「英鎊」)貶值確認匯兌。因此，期內錄得本公司擁有人應佔期內溢利約港幣10,719,000元，較上個財政年度同期之本公司擁有人應佔溢利約港幣30,120,000減少約64.4%。

流動資金、財務資源及資本結構

於二零一四年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣994,251,000元(二零一四年六月三十日：約港幣984,022,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣607,766,000元(二零一四年六月三十日：約港幣734,053,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，資本負債比率為13.7%(二零一四年六月三十日：17.3%)。資本負債比率乃按銀行透支總額、銀行貸款、應付非控股股東款項及融資租賃負債除以總資產計算。與二零一四年六月三十日相比，回顧財政期間之資本負債比率維持平穩。

截至二零一四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。於二零一四年十二月三十一日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣43,420,000元(二零一四年六月三十日：港幣130,752,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸(包括應付非控股股東款項)總額為港幣220,223,000元(二零一四年六月三十日：港幣220,439,000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

誠如簡明財物報告附註17所載，於二零一四年十二月十一日，本公司與RHL及區先生訂立協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意購買銷售股份及銷售貸款；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意出售購回股份，相當於根據協議條款及條件出售事項之代價。該等購回股份將於緊隨完成後註銷。

根據收購守則規則25，出售事項構成本公司之特別交易。此外，根據上市規則，出售事項及股份購回亦構成本公司之關連及須予披露交易。出售事項及股份購回須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。上述關連交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年十二月十一日、二零一五年一月二日、二零一五年一月十一日之公告、本公司日期為二零一五年一月十一日之通函以及本公司日期為二零一五年一月三十日之補充通函。

資產抵押

於二零一四年十二月三十一日，本集團賬面值分別約港幣0元及港幣97,046,000元(二零一四年六月三十日：約港幣225,000,000元及港幣98,237,000元)之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

除於簡明財務報告附註16披露者外，於二零一四年十二月三十一日，本公司與本公司其中一間附屬公司為聯營公司各自就香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資簽立擔保港幣144,000,000元(二零一四年六月三十日：港幣238,000,000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。

於二零一四年十二月三十一日，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

	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	4,584	1,173
第二至五年	3,645	—
	8,229	1,173

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。

於二零一四年十二月三十一日，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

	二零一四年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零一四年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
一年內	6,227	5,950
第二至五年	10,485	12,796
	16,712	18,746

除上述承擔外，於二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

外匯風險

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止六個月之收入及支出主要以美元(「美元」)、英鎊、港幣及人民幣(「人民幣」)計值，而於二零一四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屬可容許範圍內波動，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簡明財務報告附註3。

僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用105名(二零一四年六月三十日：105名)僱員(包括董事)。截至二零一四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24,430,118元，而截至二零一三年十二月三十一日止六個月則約為港幣21,217,000元。有關薪酬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

二零一四年全球經濟持續溫和復甦，但增長步伐並不一致。美國經濟進一步獲得動力。聯儲局於二零一四年十月結束其資產購買計劃。然而，歐洲及日本的經濟仍未見起色。香港經濟於二零一四年第三季度逐步增長，與去年度相比，實質增長為2.7%。實質本地生產總值顯著反彈，第三季度增長為1.7%。二零一四年第三季度香港住宅物業市場仍然較為活躍，但按照歷史標準，交易水平仍然偏低。二零一四年六月至九月二手市場總體單位價格上升6%。

本集團香港物業併購及經紀業務依然受到物業市場交易淡靜的影響。土地供應增加、收購價格高昂以及政府引入需求管理措施持續影響發展商的重建計劃，繼而嚴峻挑戰物業併購及經紀業務。

截至二零一四年十二月三十一日止六個月內，來自物業併購及經紀業務之營業額約為港幣48,086,000元，約等於該業務於上一個財政年度同期之營業額約港幣47,724,000元。本集團錄得來自物業併購及經紀業務之經營業務溢利約港幣18,931,000元，較之上一個財政年度同期錄得經營業務溢利約港幣14,176,000元增加約34%。由於收購及建築成本顯著增加，影響發展商之重建計劃及物業併購項目之進度。期內部分物業併購項目已經受到影響並暫停。然而，期內業績溫和增長主要歸因於期內進行減省成本。

截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本集團僅完成位於香港島及九龍(包括中半山及大角咀)之2個主要併購項目。截至二零一四年十二月三十一日止六個月，主要竣工項目錄得之合約總額及總收入分別約為港幣321,938,000元及港幣3,251,000元，主要竣工項目自開始起的總累計合約總額約為港幣1,649,751,000元。該等過往年度竣工項目帶來的收入約為港幣27,281,000元，而其他未完成項目帶來的收入約為港幣17,554,000元。

物業發展業務

鑒於全球景況不明朗，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。物業價值於期內略有提高，惟成交量低。

於回顧期間，本集團參與兩項位於香港的物業發展項目。本集團與其客戶Phoenix Asia Real Estate Investment的全資附屬公司訂立的股東協議已於二零一一年妥為進行，該協議乃關於就位於香港九龍聯合道18至32號的物業(「聯合道物業」)發展項目成立一間本集團擁有30%股本權益的聯營公司。該項目的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。該項目將發展為綜合住宅及商業大廈。發展工程已於二零一一年展開，並預期於二零一五年內落成。

此外，本集團已於二零一二年六月收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號物業項目(「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，本集團訂立臨時買賣協議，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。有關交易於二零一四年三月十七日完成。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。

由於香港終審法院(「終審法院」)於二零一三年五月對「房屋」(House)定義作出一項指標性判決，於相關租約下該兩項項目受到限制。於二零一四年六月二十五日，地政總署轄下的地政處就終審法院作出的指標性判決發出新的作業備考，在政府租契下設立「房屋」限制。該等項目的重建申請仍有待相關政府部門審批。同時，本集團在現階段正著手評估該項新作業備考及終審法院對上述兩項重建項目的判決可能帶來的影響。與此同時，本集團將與其合營企業夥伴合作評估該項新作業備考及終審法院判決可能帶來的影響，然後方決定採取相應行動。

物業投資及買賣業務

鑒於政府推出冷卻樓市措施，過往數年物業併購及經紀業務的收入顯著下跌。本集團現正發掘潛在物業投資及買賣機遇，藉以為本集團開拓穩定的收入來源。過去數年，本集團相繼收購兩間頗具潛力的商用物業作投資用途，有關物業分別位於香港島及九龍。

尖沙咀金巴利道地面商舖

該物業位於九龍尖沙咀金巴利道27至31C號永利大廈地面樓層及閣樓，面積約為3,340平方呎，現由一間本地餐廳租用。受惠於入境旅遊發展蓬勃，本集團相信該物業可為本集團帶來穩定的租金收入。

北角海景大廈C座天台

另一物業位於北角海景大廈天台前向部分，面向香港島維多利亞港南面。本集團相信，其可重建為約300平方米的天台廣告板，位置惹人注目。廣告板建設工程經已展開，預期將於二零一五年第一季度竣工。

期內，物業投資及買賣業務錄得總租金收入約港幣3,129,000元。物業投資及買賣業務的經營業務溢利約為港幣1,770,000元，預期可為本集團帶來穩定的收入來源。

前景

香港經濟於二零一四年第三季度逐步增長，與去年度相比，實質增長為2.7%。二零一四年第三季度香港住宅物業市場仍然較為活躍，但按照歷史標準，交易水平仍然偏低。二零一四年六月至九月二手市場總體單位價格上升6%。業主紛紛保持觀望態度，等待市場進一步變動及市場走勢，而發展商則採取審慎買地策略。政府之需求管理措施、土地供應增加以及收購價格高昂持續影響發展商的重建計劃，繼而嚴峻挑戰本集團物業併購及經紀業務。

鑒於香港物業併購及經紀業務之營商環境艱難，誠如上文本中期業績未經審核簡明綜合財務報表附註17所述，董事認為出售事項為本集團提供離場機會以變現其於前景不明朗之物業併購及經紀業務之投資，並專注可為本集團貢獻更佳回報之其他業務。

餘下集團於出售事項後將主要從事物業投資及買賣以及物業發展。目前，餘下集團擁有尖沙咀金巴利道地面商舖及北角天台廣告板可供租賃。此外，餘下集團於香港從事兩個物業發展項目，包括於九龍賈炳達道142至154號之項目擁有51%權益及於九龍聯合道18至32號之項目擁有30%權益。該等項目可提供良好收入基礎，長遠而言將對本公司及股東整體有利。本集團將持續開拓本地及國際商機。本集團從該等項目汲取的經驗可應用於未來物業發展項目。本集團專注監察及分析本地及全球經濟之影響，據此審慎作出商業決策，並於有需要時調整業務計劃，藉以盡量提高本公司股東回報。

持續關連交易

於二零一四年九月二十三日，董事會批准重續本公司與Flexwood Limited(「Flexwood」)(作為業主)之兩份租賃協議(「該等租賃協議」)，並於二零一四年九月二十三日簽訂，據此，本公司將繼續分別以月租港幣140,000元及港幣180,000元租用Flexwood所擁有之兩項現有物業，由二零一四年十月十五日起為期兩年。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實符合本公司之商業利益。Flexwood為由龐維新先生(「龐先生」)(彼為本公司顧問兼主要股東)全資實益擁有之物業控股公司。Flexwood因而屬於本公司之關連人士(定義見上市規則)，而租賃協議項下之擬進行之交易根據上市規則第14A章構成本公司方面之持續關連交易。上述持續關連交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年九月二十三日之公告。

關連交易

誠如簡明財務報告附註17所載，於二零一四年十二月十一日，本公司與RHL及區先生訂立協議，據此，(i)本公司有條件同意出售及RHL有條件同意以代價約港幣269,200,000元購買銷售股份及銷售貸款；及(ii)本公司有條件同意購回及RHL有條件同意以代價港幣269,200,000元出售購回股份，相當於協議條款及條件項下出售事項之代價。該等購回股份將於緊隨完成後註銷。

根據收購守則規則25，出售事項構成本公司之特別交易。此外，根據上市規則，出售事項及股份購回亦構成本公司之關連及須予披露交易。出售事項及股份購回須待(其中包括)獨立股東於股東特別大會上以按股數投票表決方式批准後，方可作實。上述關連交易之詳情載列於本公司日期為二零一四年十二月十一日、二零一五年一月二日、二零一五年一月十一日之公告、本公司日期為二零一五年一月十一日之通函以及本公司日期為二零一五年一月三十日之補充通函。

除上文披露者外，截至二零一四年十二月三十一日止六個月，本集團概無訂立重大關連方交易。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零一四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。經向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零一四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，於截至二零一四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二零一四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。

更改公司名稱

本公司股東在本公司於二零一五年二月十七日之股東特別大會以特別決議案方式批准後，本公司名稱將由「Richfield Group Holdings Limited田生集團有限公司」改為「Winfull Group Holdings Limited宏輝集團控股有限公司」，惟須待開曼群島公司註冊處處長發出有關更改名稱之註冊證書後，方可作實。

修訂及重列組織章程大綱及細則

鑒於更改本公司名稱，組織章程大綱及細則將予修訂及重列，以反映本公司名稱及雙重外國名稱更改，此等修訂將於更改名稱生效時生效。本公司組織章程大綱及細則將藉取代所有「Richfield Group Holdings Limited田生集團有限公司」之提述為「Winfull Group Holdings Limited宏輝集團控股有限公司」修訂。

承董事會命
執行董事
李永賢

香港，二零一五年二月十七日

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。