



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: 8136)

2009/2010  
中期報告

\* 僅供識別



## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特點

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色，表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

由於創業板上市公司的新興性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本報告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本報告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本報告乃遵照聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之規定而提供有關田生集團有限公司之資料。田生集團有限公司各董事願就本報告共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信：(1)本報告所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導成分；(2)本報告並無遺漏其他事實，致使本報告所載任何內容產生誤導；及(3)本報告內表達之一切意見乃經審慎周詳考慮後始行發表，並以公平合理之基準及假設為依據。

## 中期業績

田生集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月之未經審核綜合業績，連同二零零八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

截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月

	附註	截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止三個月	
		二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收入	4	130,541	39,648	108,283	20,292
銷售成本		(51,061)	(19,974)	(38,892)	(9,832)
毛利		79,480	19,674	69,391	10,460
其他收入	4	831	2,003	125	1,177
銷售及分銷開支		(1,473)	(1,321)	(699)	(596)
行政開支		(18,285)	(10,370)	(15,729)	(4,212)
經營業務溢利		60,553	9,986	53,088	6,829
融資成本		(1)	—	(1)	—
除所得稅前溢利	5	60,552	9,986	58,087	6,829
所得稅開支	6	(10,600)	(2,986)	(9,300)	(1,602)
持續經營業務之期內溢利		49,952	7,000	43,787	5,227
<b>已終止業務</b>					
已終止業務之期內溢利	7	788	—	788	—
本公司擁有人應佔溢利		50,740	7,000	44,575	5,227
股息	8	(10,718)	—	(10,718)	—
本公司擁有人應佔溢利 之每股盈利	9				
基本					
— 持續經營業務		1.71港仙	0.23港仙	1.50港仙	0.18港仙
— 已終止業務		0.02港仙	零	0.02港仙	零
攤薄		不適用	不適用	不適用	不適用

## 未經審核簡明綜合全面收入報表

截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月

	截至十二月三十一日 止六個月		截至十二月三十一日 止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利	50,740	7,000	44,575	5,227
其他全面收入 可供出售金融資產公平值收益 ／(虧損)淨額	66,552	(9,050)	49,640	(7,149)
期內其他全面收入／(虧損)總額	66,552	(9,050)	49,640	(7,149)
下列人士應佔全面收入 ／(虧損)總額：				
本公司擁有人	117,292	(2,050)	94,215	(1,922)

# 未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	於二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	於二零零九年 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		9,115	1,457
租賃土地		17,373	—
商譽	10	474,000	474,000
可供出售金融資產	11	99,816	28,612
租金及其他訂金		267	205
長期應收賬款	12	730	730
		<b>601,301</b>	<b>505,004</b>
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業		27,170	40,973
應收賬款	12	49,192	4,466
預付款項、訂金及其他應收款		3,594	2,875
按公平值計入損益之金融資產		3,065	3,002
受限制銀行存款	13	47,827	—
現金及銀行結餘		257,873	247,131
		<b>388,721</b>	<b>298,447</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款	14	1,293	1,994
預提費用及其他應付款		72,279	1,859
應付稅項		21,999	11,721
		<b>95,571</b>	<b>15,574</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>293,150</b>	<b>282,873</b>
<b>資產淨值</b>		<b>894,451</b>	<b>787,877</b>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	29,285	29,285
儲備		865,166	758,592
<b>權益總額</b>		<b>894,451</b>	<b>787,877</b>

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零九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	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
經營活動之現金流入淨額	51,629	5,899
投資活動之現金(流出)/流入淨額	(30,169)	22,041
融資活動之現金流出淨額	(10,718)	(20,997)
現金及現金等價物增加淨額	10,742	6,943
期初之現金及現金等價物	247,131	203,782
期終之現金及現金等價物	257,873	210,725
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	257,873	210,725

## 未經審核綜合權益變動表

截至二零零九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	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
於二零零八年七月一日	29,285	747,769	—	12,699	789,753
期內溢利	—	—	—	7,000	7,000
其他全面虧損	—	—	(9,050)	—	(9,050)
期內全面收入/(虧損)總額	—	—	(9,050)	7,000	(2,050)
已付股息	—	(20,997)	—	—	(20,997)
與擁有人進行之交易	—	(20,997)	—	—	(20,997)
於二零零八年十二月三十一日	29,285	726,772	(9,050)	19,699	766,706

	股本 (未經審核) 港幣千元	股份溢價賬 (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(附註11)	—	—	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

# 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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)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、合併與重建計劃及物業買賣業務(「物業合併及經紀業務」)。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

本集團截至二零零九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」以及聯交所創業板證券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二零零九年六月三十日止十五個月之年度財務報表(「二零零九年年度財務報表」)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二零零九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、與香港財務報告準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表呈報」相關，且於本集團於二零零九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。



於本期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈與其有關並於本集團自二零零九年一月一日開始之年度財政期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

- 香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表呈報」
- 香港財務報告準則第8號「經營分部」

採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則對簡明財務報告並無重大影響。

#### **香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)「財務報表呈報」**

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)致使主要財務報表之格式及標題以及該等報表若干項目之呈列方式產生若干變動，亦導致須作出額外披露。本集團資產、負債、收入及開支之計量及確認方式不變。然而，直接於權益確認之若干項目現時於其他全面收入內確認，例如可供出售金融資產公平值變動。香港會計準則第1號僅對擁有人權益變動之呈列方式構成影響，並引入「全面收入報表」，惟對本集團已呈報業績或財務狀況並無任何影響。為符合經修訂準則，已重列比較數字。

#### **香港財務報告準則第8號「經營分部」**

採納香港財務報告準則第8號並無影響本集團之已識別及可報告經營分部。然而，所呈報分部資料乃以主要營運決策者定期審閱之內部管理報告資料為基準。於上一份年度財務報表，分部乃參考本集團風險及回報之主要來源及性質予以識別。比較資料乃按與經修訂分部資料一致之基準提供。

#### **租賃土地**

就收購根據經營租約持有之土地所作出預付款項乃以成本減累計攤銷及任何累計減值虧損列值。攤銷乃於租期內以直線法計算，惟倘若有另一種基準更能反映本集團透過利用有關土地可產生收益之時間則除外。

### **3. 分部資料**

本集團已採納由二零零九年七月一日起生效之香港財務報告準則第8號「經營分部」，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：

- (a) 物業合併及經紀業務，有關詳情載於附註1；
- (b) 二手電腦買賣分部(「二手電腦業務」)。此業務自二零零九年九月一日起暫停；及
- (c) 皮袋及配飾買賣分部，指透過零售店舖、百貨公司專櫃、海外代理商及分銷商銷售皮袋及配飾。此業務已於二零零九年十一月售出，故被視為「已終止業務」。

董事認為，相對二零零九年年度財務報表，採納香港財務報告準則第8號並無導致本集團已識別之經營分部改變。

根據香港財務報告準則第8號，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。

本集團可報告分部之資料如下：

	持續經營業務			已終止業務
	物業合併及 經紀業務 港幣千元	二手電腦 業務 港幣千元	總計 港幣千元	皮袋及 配飾買賣 港幣千元
<b>截至二零零九年十二月三十一日止六個月(未經審核)</b>				
可報告分部收入*	128,418	2,123	130,541	—
可報告分部溢利/(虧損)	62,439	(1,463)	60,976	—
公司收入			615	788
公司開支			(1,039)	—
除所得稅前溢利			60,552	788
			總計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>於二零零九年十二月三十一日(未經審核)</b>				
可報告分部資產	666,153	40	666,193	—
			總計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>截至二零零八年十二月三十一日止六個月(未經審核)</b>				
可報告分部收入*	31,465	8,183	39,648	—
可報告分部溢利/(虧損)	16,392	(2,421)	13,971	—
公司收入			711	—
公司開支			(4,696)	—
除所得稅前溢利			9,986	—
			總計 港幣千元	總計 港幣千元
<b>於二零零八年十二月三十一日(未經審核)</b>				
可報告分部資產	573,056	1,919	574,975	2
<b>於二零零九年六月三十日(經審核)</b>				
可報告分部資產	575,303	1,768	577,071	2

\* 各業務分部之間並無進行分部間銷售。

#### 4. 收入及其他收入

收入指扣除退貨及商業折扣撥備後已售貨品之發票淨值及已提供服務淨值。本集團旗下各公司間所有重大交易已於綜合賬目時對銷。於本期間確認之收入及其他收入如下：

	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>				
持續經營業務				
貨品銷售	2,123	8,183	—	3,449
物業銷售	15,000	—	15,000	—
佣金收入	113,418	31,465	93,283	16,843
	<b>130,541</b>	<b>39,648</b>	<b>108,283</b>	<b>20,292</b>
<b>其他收入</b>				
利息收入	583	1,372	6	884
股息收入	—	331	—	134
按公平值計入損益之金融資產 公平值收益	32	—	—	21
雜項收入	216	300	119	138
	<b>831</b>	<b>2,003</b>	<b>125</b>	<b>1,177</b>
	<b>131,372</b>	<b>41,651</b>	<b>108,408</b>	<b>21,469</b>

#### 5. 除所得稅前溢利

本集團之除所得稅前溢利已扣除及計入下列各項：

	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
按公平值計入損益之金融資產 公平值虧損	—	3,448	30	—
折舊	458	278	225	153

#### 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%(截至二零零八年十二月三十一日止三個月及六個月：16.5%)計提香港利得稅撥備。

由於本集團在結算日並無重大暫時差額，故並無就遞延稅項計提撥備(二零零九年六月三十日：無)。

## 7. 已終止業務

誠如附註1所述，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。有見此業務持續錄得虧損，且於不久將來亦將不會出現重大改善，本集團遂於二零零九年十一月十三日訂立買賣協議，向一名獨立第三方出售此業務，有關出售已於同日完成。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。

已終止業務之期內溢利分析如下：

	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
期內溢利：				
已終止之皮袋及配飾買賣業務(附註a)	-	-	-	-
出售收益(附註16)	788	-	788	-
已終止業務之期內溢利	788	-	788	-

附註a:

綜合收益表及綜合現金流量表所載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		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
收入	-	-	-	-
一般及行政開支	-	-	-	-
已終止業務之期內虧損	-	-	-	-
經營活動之現金流量	-	-	-	-
投資活動之現金流量	-	-	-	-
現金流量總額	-	-	-	-

## 8. 股息

董事會不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月之中期股息(截至二零零八年十二月三十一日止三個月及六個月：無)。

就上一個財政期間應付予擁有人之股息每股0.366港仙已於中期期間獲批准及支付。

## 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		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (未經審核)	二零零九年 (未經審核)	二零零八年 (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	49,952	7,000	43,787	5,227
—來自已終止業務	788	—	788	—
已發行普通股之加權平均數(千股)	50,740 2,928,500	7,000 2,928,500	44,575 2,928,500	5,227 2,928,500
每股基本盈利(港仙)				
—來自持續經營業務	1.71	0.23	1.50	0.18
—來自已終止業務	0.02	—	0.02	—
	1.73	0.23	1.52	0.18

由於截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月與二零零八年同期並無任何攤薄事項，因此並無呈列該等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

商譽乃因過往年度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：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
來自物業合併及經紀業務	474,000	474,000

## 11. 可供出售金融資產

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
上市股本證券－香港	85,000	19,700
非上市投資基金	14,816	8,912
	<b>99,816</b>	<b>28,612</b>

可供出售金融資產之變動如下：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元
於二零零九年七月一日之賬面值	28,612
添置	4,652
公平值收益淨額	66,552
於二零零九年十二月三十一日之賬面值	<b>99,816</b>

## 12. 應收賬款

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(二零零九年六月三十日：90天)。就物業合併及經紀業務而言，根據經個別磋商後相互訂立之協議條款，本集團一般給予其客戶一個月至三年之信貸期。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。

本集團於結算日按發票日期計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
90天內	49,600	5,196
91天至180天	322	—
	<b>49,922</b>	<b>5,196</b>

## 13. 受限制銀行存款

有限制銀行存款乃自物業合併項目之買家暫時收取之款項。該等存款為代彼等持有作為根據臨時買賣協議須向物業業主支付之初步訂金。

#### 14. 應付賬款

本集團於結算日按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 六月三十日 (經審核) 港幣千元
365天以上	1,293	1,994

#### 15. 股本

	股份數目	(未經審核) 港幣千元
<b>法定</b>		
10,000,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000,000	100,000
<b>已發行及繳足</b>		
於二零零九年七月一日及二零零九年十二月三十一日	2,928,500,000	29,285

本公司就本集團董事以及合資格僱員及顧問設立購股權計劃。於期初及期終並無任何尚未行使購股權。

期內並無授出及行使任何購股權。

#### 16. 出售附屬公司

截至二零零九年十二月三十一日止三個月及六個月，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 三個月及六個月 (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 三個月及六個月 (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

於截至二零零八年十二月三十一日止三個月及六個月並無出售附屬公司。

### 17. 關連人士交易

本集團期內與其關連人士進行之重大交易及期終與關連人士之結餘如下：

	截至十二月三十一日止六個月		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
應付本集團其中一名主要管理人員 擁有之有關連公司經營租賃租金 開支	484	469	243	238
應付本公司其中一名董事擁有 之有關連公司經營租賃租金開支	310	—	310	—
應付本公司一名董事合夥經營 之有關連公司專業費用	—	497	—	335
應付本公司一名董事身兼其主要股東 之有關連公司財印印刷服務費	140	—	126	—
	934	966	679	573

此等交易乃根據本集團與該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		截至十二月三十一日止三個月	
	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 (未經審核) 港幣千元	二零零八年 (未經審核) 港幣千元
短期僱員福利	5,000	—	5,000	—





## 中期股息

董事會不建議就截至二零零九年十二月三十一日止六個月派付中期股息(截至二零零八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、合併與重建計劃及物業買賣業務。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。

本集團現時亦於香港為約220個重建項目進行物業合併計劃。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

### 業績

於截至二零零九年十二月三十一日止六個月內，本集團錄得營業額約港幣130,541,000元，較去年同期約港幣39,648,000元上升約229%。營業額上升主要歸因於物業合併及經紀業務之營業額增加。就物業合併及經紀業務而言，其於本期間為本集團貢獻營業額約港幣128,418,000元，較去年同期約港幣31,465,000元上升約308%，原因為香港房地產市場狀況自二零零九年中起改善，帶動期內更多物業合併項目完成。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團除所得稅前溢利約為港幣61,340,000元，較去年同期約港幣9,986,000元上升約514%。由於截至二零零九年十二月三十一日止六個月營業額增加，本期間擁有人應佔溢利上升至約港幣50,740,000元，而去年同期則約為港幣7,000,000元。

## 流動資金、財務資源及資本結構

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團主要以本身之營運資金撥付業務所需資金。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值約為港幣293,150,000元(二零零九年六月三十日：約港幣282,873,000元)，當中包括現金及銀行結餘約港幣257,873,000元(二零零九年六月三十日：約港幣247,131,000元)。

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無有抵押貸款(二零零九年六月三十日：無)。

於二零零九年十二月三十一日，由於本集團並無銀行借貸，資本負債比率(定義為銀行貸款總額與資產總值的比率)為零(二零零九年六月三十日：零)。

於截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本公司資本結構並無重大變動。

## 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

除於本中期報告披露者外，截至二零零九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，且於本中期報告日期並無重大投資或資本資產之計劃。

## 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

## 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。

於二零零九年十二月三十一日，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：

	二零零九年 十二月三十一日 (未經審核) 港幣千元	二零零九年 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	1,777	1,190
第二至第五年(包括首尾兩年)	142	273
	<b>1,919</b>	<b>1,463</b>

除上述承擔外，於二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司均無任何其他重大承擔。

## 外匯風險

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團之收入及支出主要以美元(「美元」)、港元(「港元」)及人民幣(「人民幣」)計值，而於二零零九年十二月三十一日之資產及負債大部分以港元計值。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。然而，本集團承受人民幣匯兌風險，人民幣兌港元之匯率一旦出現波動，足以影響本集團之經營業績。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

### 按業務劃分

#### 物業合併及經紀

物業合併及經紀包括提供物業經紀服務、進行物業整合、合併及重建計劃以及物業買賣。物業合併及經紀佔總營業額約98%，約達港幣128,418,000元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約港幣31,465,000元)。

#### 二手電腦買賣

二手電腦買賣包括二手電腦及相關配件買賣及分銷。二手電腦買賣佔總營業額約2%，約達港幣2,123,000元(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約港幣8,183,000元)。

#### 皮袋及配飾買賣

皮袋及配飾買賣包括零售及向代理商及分銷商作出之批發銷售。皮袋及配飾買賣佔總營業額約零%，金額約為零(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約為零)。

### 按地區劃分

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，香港之總營業額約為港幣130,541,000元，較去年同期總營業額港幣39,648,000元大幅增加約229%。增加主要由於物業合併及經紀業務之營業額增加。

有關經營分部之詳情，請參閱本中期報告內未經審核簡明綜合財務報表附註3。

## 僱員及酬金政策

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用145名(二零零九年六月三十日：105名)僱員(包括本公司董事)。截至二零零九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25,128,000元，而截至二零零八年十二月三十一日止六個月則約為港幣9,757,000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

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，市場氣氛改善令經濟及物業市場逐步復蘇，故本集團繼續擴展其核心業務，即提供物業合併、經紀及買賣服務。截至二零零九年十二月三十一日止六個月，來自物業合併及經紀業務之營業額約為港幣128,418,000元，增幅約308%(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約港幣31,465,000元)。物業合併及經紀業務之經營溢利約為港幣62,439,000元，較去年同期約港幣16,392,000元增加約281%。

於回顧期內，本集團已完成11項物業合併項目，主要位於港島及九龍人口稠密地區，如銅鑼灣、西環、旺角、香港仔及大角咀等，合約總額及毛利總額分別約為港幣2,606,141,000元及約港幣75,000,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團約有220項發展中物業合併項目，總地盤面積約2,800,000平方呎。該等發展中項目其中約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、鰂魚涌及香港仔等地區；約110項位於九龍，主要分布於尖沙咀、深水埗、旺角、大角咀、何文田、土瓜灣及九龍城等地區。

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，二手電腦買賣業務為本集團貢獻營業額約港幣2,123,000元，佔本集團報告期間營業額約2%，較去年同期大幅減少(截至二零零八年十二月三十一日止六個月：約港幣8,183,000元)。於報告期間，錄得經營虧損約港幣1,463,000元。由於業績未如理想，故本集團自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務，倘若虧損持續，將會考慮終止有關業務。截至二零零九年十二月三十一日止六個月，皮袋及配飾買賣業務並無營業額。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。



## 前景

市場氣氛改善加上利率偏低，故香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步復蘇，為本集團創造有利營商環境。隨著物業市場日益蓬勃，物業發展商更積極增加土地儲備以應付未來需求。鑑於香港土地供應有限，進行物業合併作重建用途將為發展商其中一個主要土地供應來源。本集團之優質物業合併項目(特別是市區物業)需求顯著增加。

目前，約40,000幢樓宇之樓齡達40年或以上。當中8%超過五十年。於六十年代，香港人口及經濟高速增長，導致樓宇數目大增及都市急速擴展。由於建築技術尚未成熟，加上欠缺定期維修，導致樓宇迅速損壞並成為舊樓。樓宇老化及損壞問題於深水埗、觀塘、旺角、西環、筲箕灣、香港仔及土瓜灣等舊區最為嚴重。有見及此，預期政府政策對重建更為有利。政府計劃就全部樓齡50年或以上之所有樓宇重建項目單位強制收購門檻由現時90%降低至80%。有關建議變動有助私人公司參與市區重建，為本集團提供更多機會收購目標物業之完整業權。

儘管全球經濟衰退，本集團對物業合併及經紀業務保持樂觀。本集團致力按策略發展物業合併及經紀業務，並積極尋找機會承辦最優質物業合併項目，從而推動本集團增長。

皮袋及配飾以及二手電腦買賣業務方面，由於競爭激烈及經營成本上漲，故預計邊際利潤及營業額將於短期內倒退。由於該兩項業務並非本集團核心業務，故本集團自二零零九年九月一日起暫停該等業務，並將資源投放於發展物業合併及經紀業務。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。

## 關連交易

截至二零零九年十二月三十一日止六個月，本集團並無進行任何重大關連交易。

## 購股權

於截至二零零九年十二月三十一日止六個月，於二零零二年五月二十一日採納之購股權計劃項下並無購股權獲授出、獲行使或失效。

## 董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或已記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之權益及淡倉，或已根據創業板上市規則第5.46條所述董事進行交易之規定標準知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事	股份數目			股權概約百分比
	個人權益	公司權益	總計	
龐維新先生 (「龐先生」)	352,176,000	936,794,000 (附註)	1,288,970,000	44.01%

附註： 此等股份由龐先生全資擁有之Virtue Partner Group Limited實益擁有。

上文披露之全部權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，本公司董事及行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益或淡倉)，或須記入本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊之任何其他權益或淡倉，或根據創業板上市規則第5.46條須知會本公司及聯交所之任何其他權益或淡倉。

## 主要股東於股份之權益

於二零零九年十二月三十一日，除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露之本公司若干董事及行政總裁權益外，於本公司股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司之股東大會上表決之任何類別股本面值5%或以上權益之人士，或任何其他擁有本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所記錄之權益或淡倉之主要股東載列如下：

股東姓名／名稱	持有股份之身分	已發行 股份數目	佔已發行 股本百分比
董晶怡女士(附註1)	家族權益	1,288,970,000	44.01%
Virtue Partner Group Limited (附註2)	實益擁有人	936,794,000	31.99%
Richfield (Holdings) Limited (附註3)	實益擁有人	760,000,000	25.95%
區永華先生(「區先生」)(附註3)	受控制公司之權益	760,000,000	25.95%
Vastwood Limited (附註3)	實益擁有人	760,000,000	25.95%
田生集團有限公司(附註3)	受控制公司之權益	760,000,000	25.95%
江碧芬女士(附註4)	家族權益	760,000,000	25.95%

附註：

1. 董晶怡女士為龐先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於龐先生以本身身份及透過彼控制之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有之股份中擁有權益。
2. 此等股份由龐先生全資擁有之公司Virtue Partner Group Limited實益擁有。
3. 此等股份由區先生全資擁有之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有，因此，根據證券及期貨條例，區先生被視為於Richfield (Holdings) Limited擁有之股份中擁有權益。於二零零八年六月十二日，Richfield (Holdings) Limited(作為押記人)向田生集團有限公司全資附屬公司Vastwood Limited(作為承押人)就以該760,000,000股股份作出固定抵押簽立一項股份押記。因此，根據證券及期貨條例，田生集團有限公司被視為於Vastwood Limited擁有之股份中擁有權益。
4. 江碧芬女士為區先生之妻子，因此，根據證券及期貨條例，彼被視為於區先生以本身身份及透過彼控制之公司Richfield (Holdings) Limited實益擁有之股份中擁有權益。

上文披露之所有權益均指本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，除本公司董事及行政總裁外，本公司董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會表決之任何類別股本面值5%或以上權益，亦無任何其他擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊之權益或淡倉之主要股東。

## 董事資料之變動

根據創業板上市規則第17.50A(1)條，本公司董事之資料變動如下：

龍洪焯先生於二零零九年九月十八日獲委任為香港聯交所主板上市之卓智控股有限公司之獨立非執行董事。

顧福身先生於二零零九年十月十九日辭任紐約交易所Amex上市之2020 ChinaCap Acquire, Inc.之副主席兼財務總監。彼亦於二零零九年十二月二十九日辭任中國交通建設股份有限公司之獨立非執行董事。

李智聰先生於二零零九年九月二十三日獲委任為香港聯交所主板上市之中油潔能集團有限公司之公司秘書。

## 董事購買股份或債券之權利

除上文「董事及行政總裁於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債券中之權益及淡倉」一節披露者外，於報告期間任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿18歲之子女獲授或行使任何可透過購買本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲益之權利；本公司、其控股公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或未滿18歲之子女可於本公司或任何其他法人團體取得有關權利。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

截至二零零九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。

## 董事於競爭業務之權益

於本報告日期，本公司董事、管理層股東及彼等各自之聯繫人士(定義見創業板上市規則)，概無在足以或可能對本集團業務構成重大競爭之業務中擁有任何權益，亦無任何該等人士與本集團之間存在或可能存在任何其他利益衝突。



## 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，其條款不較創業板上市規則第5.48至5.67條所載有關實質規定準則寬鬆。在向全體董事作出特定查詢後，就本公司所知，於截至二零零九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

本公司已採納創業板上市規則附錄15所載企業管治常規守則(「守則」)所列守則條文。除(i)由於本公司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，於截至二零零九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」)，並遵照創業板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。委員會由本公司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二零零九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  
龐維新先生

香港，二零一零年二月五日

於本報告日期，本公司執行董事為龐維新先生；本公司非執行董事為李智聰先生；而本公司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。