



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

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8136)

## 截至二零一零年六月三十日止年度之 末期業績公布

### 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)的特色

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。有意投資的人士應了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老練投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，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香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，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公布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。

本公布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(「本公司」)之資料。田生集團有限公司各董事願就本公布共同及個別承擔全部責任。田生集團有限公司各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公布所載資料在各重大方面均屬準確完備，且無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實，以致本公布所載任何內容或本公布有所誤導。

\* 僅供識別

## 末期業績

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」)截至二零一零年六月三十日止年度的經審核綜合業績，連同二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間比較數字載列如下：

## 綜合收益表

截至二零一零年六月三十日止年度

		截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務：</b>			
收入	4	<b>310,709</b>	115,443
銷售成本		<b>(106,727)</b>	(61,571)
<b>毛利</b>		<b>203,982</b>	53,872
其他收入	4	<b>2,051</b>	5,104
銷售及分銷開支		<b>(5,092)</b>	(3,529)
行政開支		<b>(35,420)</b>	(20,761)
經營業務溢利	5	<b>165,521</b>	34,686
融資成本	6	<b>(5)</b>	—
應佔聯營公司溢利	11	<b>1</b>	—
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>165,517</b>	34,686
所得稅開支	7	<b>(25,868)</b>	(10,980)
<b>本公司擁有人應佔持續經營業務之年／期內溢利</b>		<b>139,649</b>	23,706
<b>已終止業務：</b>			
已終止業務之年／期內溢利／(虧損)	9	<b>788</b>	(79)
<b>本公司擁有人應佔年／期內溢利</b>		<b>140,437</b>	23,627
<b>本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)</b>	10		
基本			
— 持續經營業務		<b>港幣4.77仙</b>	港幣0.82仙
— 已終止業務		<b>港幣0.03仙</b>	(港幣0.01仙)
— 持續經營及已終止業務		<b>港幣4.80仙</b>	港幣0.81仙
<b>攤薄</b>			
— 持續經營業務		<b>不適用</b>	不適用
— 已終止業務		<b>不適用</b>	不適用
— 持續經營及已終止業務		<b>不適用</b>	不適用

## 綜合全面收入報表

截至二零一零年六月三十日止年度

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
年／期內溢利	<b>140,437</b>	23,627
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值收益淨額	<b>80,780</b>	3,444
年／期內其他全面收入	<b>80,780</b>	3,444
本公司擁有人應佔年／期內全面收入總額	<b>221,217</b>	27,071

## 綜合財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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>10,957</b>	1,457
租賃土地		<b>17,193</b>	—
於聯營公司之權益	11	—	—
商譽	12	<b>474,000</b>	474,000
可供出售金融資產	13	<b>116,304</b>	28,612
租金及其他訂金		<b>58</b>	205
長期應收賬款	15	—	730
		<b>618,512</b>	505,004
<b>流動資產</b>			
持作買賣物業	14	<b>37,450</b>	40,973
發展中物業		<b>14,334</b>	—
應收賬款	15	<b>102,445</b>	4,466
預付款項、訂金及其他應收款		<b>18,438</b>	2,875
應收聯營公司款項	11	<b>42,867</b>	—
按公平值計入損益之金融資產	16	<b>3,696</b>	3,002
現金及現金等價物		<b>231,842</b>	247,131
受限制銀行存款	17	<b>64,247</b>	—
		<b>515,319</b>	298,447
<b>流動負債</b>			
銀行透支		<b>389</b>	—
應付賬款	18	—	1,994
預提費用及其他應付款		<b>97,346</b>	1,859
融資租賃負債		<b>97</b>	—
應付稅項		<b>37,267</b>	11,721
		<b>135,099</b>	15,574
<b>流動資產淨值</b>		<b>380,220</b>	282,873
<b>總資產減流動負債</b>		<b>998,732</b>	787,877
<b>非流動負債</b>			
融資租賃負債		<b>356</b>	—
<b>資產淨值</b>		<b>998,376</b>	787,877
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	19	<b>29,285</b>	29,285
儲備		<b>969,091</b>	758,592
<b>權益總額</b>		<b>998,376</b>	787,877

## 綜合權益變動表

截至二零一零年六月三十日止年度

	本公司擁有人應佔權益				
	股本 港幣千元	股份溢價賬 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零八年四月一日	29,285	747,769	—	4,749	781,803
期內溢利	—	—	—	23,627	23,627
<b>其他全面收入</b>					
可供出售金融資產之公平值收益	—	—	3,444	—	3,444
<b>期內全面收入總額</b>	—	—	3,444	23,627	27,071
已付股息	—	(20,997)	—	—	(20,997)
<b>與擁有人之交易</b>	—	(20,997)	—	—	(20,997)
於二零零九年六月三十日及 二零零九年七月一日	<b>29,285</b>	<b>726,772</b>	<b>3,444</b>	<b>28,376</b>	<b>787,877</b>
年內溢利	—	—	—	140,437	140,437
<b>其他全面收入</b>					
可供出售金融資產之公平值收益	—	—	80,780	—	80,780
<b>年內全面收入總額</b>	—	—	80,780	140,437	221,217
已付股息(附註8)	—	(10,718)	—	—	(10,718)
<b>與擁有人之交易</b>	—	(10,718)	—	—	(10,718)
於二零一零年六月三十日	<b>29,285</b>	<b>716,054</b>	<b>84,224</b>	<b>168,813</b>	<b>998,376</b>

## 財務報表附註

截至二零一零年六月三十日止年度

### 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)於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司註冊辦事處位於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2座12樓1209室。本公司股份在聯交所創業板上市。

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、併購與重建計劃及物業買賣業務以及二手電腦買賣業務。年內,本集團亦從事物業發展業務。

由於附屬公司Multi Merchant Investments Limited 及FX International Limited(「FX International」)所經營之皮袋及配飾買賣業務連年虧損,於不久將來亦將不會改善,故已於二零零九年十一月十三日出售予一名獨立第三方。出售附屬公司之詳情載於本公布附註9。根據香港財務報告準則第5號,此業務分部呈列為已終止業務。綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表及相關附註所載比較數字已就追溯應用香港財務報告準則第5號而重新呈列。

除上述出售外,本集團業務於年內並無其他重大變動。

根據董事會於二零零八年七月十七日通過之決議案,本公司之財政年度年結日已由每年三月三十一日更改為六月三十日。因此,比較期間之財務報表涵蓋截至二零零九年六月三十日止十五個月,而本年度綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合現金流量表、綜合權益變動表及相關附註所載金額則涵蓋二零零九年七月一日至二零一零年六月三十日止十二個月期間。比較資料未必能夠與本年度所顯示金額相比較。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」),包括所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋(「詮釋」)編製。綜合財務報表亦包括香港公司條例及聯交所創業板證券上市規則之適用披露規定。

除另有註明外,綜合財務報表乃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」)。

截至二零一零年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一零年九月二十一日經董事會批准刊發。

## 2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒布與本集團於二零零九年七月一日開始之年度期間之財務報表有關及生效的新準則、修訂本及詮釋（「新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
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(修訂本)	投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款－歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改善財務工具之披露
香港財務報告準則第8號	經營分部
香港(國際財務報告詮釋委員會) － 詮釋第15號	房地產建築協議
各項準則－二零零八年香港財務報告準則之年度改進	

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對現時及過往期間業績及財務狀況之編製及呈列方式並無造成重大影響。

### 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)對主要財務報表之格式與標題，以及該等報表內若干項目之呈列方式作出若干變更。有關變更亦導致需作出額外披露。

本集團資產、負債、收入及開支之計量及確認方法維持不變。然而，若干直接於權益確認之項目，例如可供出售金融資產之公平值變動，現時於其他全面收入確認。香港會計準則第1號影響擁有人權益變動之呈列方式，並引入「全面收入報表」。比較數字已予重列，以符合經修訂準則。本集團已追溯對其財務報表呈報及分部報告之會計政策作出變動。然而，比較數字之變動並無對於二零零八年四月一日之綜合或公司財務狀況報表造成影響，因此於二零零八年四月一日並無呈列該等報表。

### 香港會計準則第27號(修訂本)投資於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本

該修訂要求投資者於損益中確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息，而不論股息分派是來自被投資者收購前或收購後儲備。於過往年度，本公司將來自收購前儲備之股息確認為其於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資撥回(即扣除投資成本)。只有來自收購後儲備之股息方於損益中確認為收入。

根據新會計政策，倘有大量股息分派，投資將按本公司有關非金融資產減值之會計政策進行減值測試。

按香港會計準則第27號修訂本之規定，新會計政策並無追溯應用，因此並無重列比較數字。

### 香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

採納香港財務報告準則第3號要求使用購買法(現時改稱為收購法)，並對確認及計量所轉讓代價以及被收購方之可識別資產及負債，以及計量於被收購方之非控股權益(前稱少數股東權益)引入若干變動。此項經修訂準則乃按預期基準應用於收購日期為二零零九年七月一日或之後之業務合併。並無重列收購日期為二零零九年七月一日前之業務合併。由於本集團於年內並無進行任何業務合併，故此項準則並無對綜合財務報表造成任何影響。

### 香港會計準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

採納香港財務報告準則第3號要求同時採納經修訂之香港會計準則第27號。香港會計準則第27號對與非控股(前稱「少數股東」)權益進行之交易及失去附屬公司控制權之會計規定引入變動。情況與香港財務報告準則第3號相若，香港會計準則第27號乃按預期基準應用。採納香港會計準則第27號對綜合財務報表並無任何影響。

### **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，所呈報分部資料現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。比較資料乃按與新準則一致之基準重列。

### **香港財務報告準則第7號(修訂本)改善財務工具之披露**

有關修訂要求就財務狀況報表內按公平值計量之財務工具作出額外披露。此等公平值計量乃分類成為一個三層之公平值架構，反映計量時使用之可觀察市場數據水平。此外，衍生金融負債之到期分析乃分開披露，倘餘下合約到期日對了解現金流量時間性十分關鍵，則需要列入有關該等衍生工具餘下合約到期日之資料。本集團已利用有關修訂之傳統條文，並無就新規定提供比較資料。

於授權刊發此等財務報表日期，本集團並無提早採納下列已頒布但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

本公司董事預期，所有已宣布事宜將於宣布事宜生效日期後開始之首個期間納入本集團之會計政策。預期對本集團會計政策造成影響之新訂及經修訂香港財務報告準則之資料已載於下文。已頒布若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則，惟預期不會對本集團之財務報表造成重大影響。

### **香港財務報告準則第9號財務工具**

此項準則於二零一三年一月一日或之後開始之會計期間生效，乃有關金融資產分類及計量。此項新準則減少金融資產之計量類別數目，所有金融資產將根據金融資產之特性，按攤銷成本或公平值計量。公平值收益及虧損將於損益確認，惟有關若干股本投資之公平值收益及虧損則於其他全面收入呈列。董事現正評估此項新準則於首次應用年度對本集團業績及財務狀況可能造成之影響。

### **二零零九年之年度改進**

香港會計師公會已頒布二零零九年香港財務報告準則之改進。大部分修訂對於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效。本集團預期香港會計準則第17號租賃之修訂與本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則第17號一般要求將土地租賃分類作經營租賃。此項修訂要求將土地租賃按照香港會計準則第17號之一般原則分類為經營或融資租賃。本集團將需要根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年七月一日之未屆滿土地租賃之分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料則除外，於該情況下，租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂於首次應用年度對本集團業績及財務狀況可能造成之影響。



### 3. 分部資料

執行董事已確認本集團三項產品及服務系列為經營分部。此等經營分部乃以經調整分部經營業績之基準加以監控及作出策略性決策。

年內並無分部間銷售及轉讓(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)。

	物業併購及經紀業務		物業發展		二手電腦業務		合計	
	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元	截至 二零零八年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
可報告分部收入：								
來自外部客戶	<b>308,851</b>	95,222	—	—	<b>1,858</b>	20,221	<b>310,709</b>	115,443
可報告分部溢利／(虧損)	<b>169,123</b>	40,222	—	—	<b>(1,471)</b>	(3,631)	<b>167,652</b>	36,591
銀行利息收入	<b>59</b>	211	—	—	—	2	<b>59</b>	213
攤銷	<b>226</b>	—	—	—	—	—	<b>226</b>	—
折舊	<b>1,157</b>	708	—	—	<b>16</b>	27	<b>1,173</b>	735
可報告分部資產	<b>776,235</b>	575,303	<b>14,334</b>	—	<b>32</b>	1,768	<b>790,601</b>	577,071
年／期內非流動分部資產添置	<b>27,428</b>	1,430	—	—	<b>3</b>	2	<b>27,431</b>	1,432
可報告分部負債	<b>134,902</b>	3,020	—	—	—	270	<b>134,902</b>	3,290

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：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元
可報告分部收入	<b>310,709</b>	115,443
綜合收入	<b>310,709</b>	115,443
可報告分部溢利	<b>167,652</b>	36,591
裝修服務收入	<b>37</b>	—
按公平值計入損益之金融資產公平值收益／(虧損)淨額	<b>251</b>	(3,673)
股息收入	<b>439</b>	465
融資成本	<b>(5)</b>	—
分佔聯營公司溢利	<b>1</b>	—
未分配公司收入	<b>777</b>	4,273
未分配公司開支	<b>(3,635)</b>	(2,970)
持續經營業務除所得稅前溢利	<b>165,517</b>	34,686
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
可報告分部資產	<b>790,601</b>	577,071
應收聯營公司款項	<b>42,867</b>	—
可供出售金融資產	<b>116,304</b>	28,612
按公平值計入損益之金融資產	<b>3,696</b>	3,002
公司現金及銀行結餘以及銀行定期存款	<b>179,348</b>	194,165
其他公司資產	<b>1,015</b>	601
集團資產	<b>1,133,831</b>	803,451
可報告分部負債	<b>134,902</b>	3,290
其他公司負債	<b>553</b>	12,284
集團負債	<b>135,455</b>	15,574

來自外部客戶之所有收益及非流動資產均位於香港。客戶之地理位置乃根據所提供服務及所交付貨品之地區劃分。非流動資產之地理位置乃根據資產實質所在地劃分。

年內，並無來自開曼群島(在開曼群島註冊)之外部客戶收益(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零零九年：無)。註冊國家為本公司註冊成立所在之國家。

年內，本集團依賴物業併購及經紀業務之單一客戶之收益為港幣141,246,000元或46%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣41,500,000元或35%)。

#### 4. 收入及其他收入

本集團主要業務於本公布附註1披露。本集團之營業額為來自持續經營及已終止業務之收入。

年／期內確認之本集團主要業務收入及其他收入如下：

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務之收入</b>		
佣金收入	293,851	53,320
物業銷售	15,000	41,902
貨品銷售	1,858	20,221
	<b>310,709</b>	115,443
<b>持續經營業務之其他收入</b>		
利息收入	835	4,273
股息收入	439	465
租金收入	191	—
裝修服務收入	37	—
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	251	—
匯兌收益淨額	2	—
雜項收入	296	366
	<b>2,051</b>	5,104
	<b>312,760</b>	120,547

本集團年內錄得營業額港幣310,709,000元(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：港幣118,399,000元)。

#### 5. 經營業務溢利

	截至 二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元 (重新呈列)
<b>持續經營業務</b>		
經營業務溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	448	456
攤銷	226	—
存貨成本確認為支出	15,799	35,308
折舊	1,333	735
董事酬金	198	150
匯兌虧損淨額	—	29
按公平值計入損益之金融資產 公平值虧損淨額	—	3,673
出售物業、廠房及設備虧損	—	25
土地及樓宇經營租賃之最低租金	2,307	2,010

## 6. 融資成本

截至二零一零年六月三十日止年度之結餘指銀行透支之利息。上一期間並無利息開支。

## 7. 所得稅開支

本集團已就年內於香港產生之估計應課稅溢利按照稅率16.5%(二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間：16.5%)計提香港利得稅撥備。

綜合收益表內之即期所得稅金額指：

	截至二零一零年 六月三十日止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 港幣千元 (重新呈列)
香港		
本年度／期間即期稅項	25,868	11,662
以往年度超額撥備	—	(682)
所得稅開支總額	25,868	10,980

## 8. 股息

本公司董事不建議派付截至二零一零年六月三十日止年度之股息。

於二零零九年十一月，本公司股東獲派發二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間之末期股息每股港幣0.366仙，為數港幣10,718,000元。於報告日期後建議派付之末期股息並無於報告日期確認為負債。

## 9. 已終止業務

誠如附註1所述，FX International經營之買賣皮袋及配飾業務已於二零零九年十一月十三日售予一名獨立第三方。根據香港財務報告準則第5號，此業務分部呈列為已終止業務。

## 10. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	截至 二零一零年 六月三十日止年度	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日止期間 (重新呈列)
本公司擁有人應佔年／期內溢利／(虧損)(港幣千元)		
— 來自持續經營業務	139,649	23,706
— 來自已終止業務	788	(79)
	<b>140,437</b>	23,627
已發行普通股之加權平均股數(千股)	<b>2,928,500</b>	2,928,500
每股基本盈利／(虧損)(港仙)		
— 來自持續經營業務	4.77	0.82
— 來自已終止業務	0.03	(0.01)
	<b>4.80</b>	0.81

截至二零一零年六月三十日止年度及二零零八年四月一日起至二零零九年六月三十日止期間並無呈列每股攤薄盈利，乃因年／期內並無潛在普通股。

## 11. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
<b>非流動</b>		
分佔資產淨值	—	—
<b>流動</b>		
應收聯營公司款項	<b>42,867</b>	—

於二零一零年六月三十日，應收聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

## 12. 商譽

於二零一零年及二零零九年產生之商譽乃由於二零零七年收購田生地產有限公司(「田生地產」)所致。商譽賬面淨值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年／期初賬面淨值	474,000	156,200
根據清償協議調整田生地產購買代價	—	317,800
物業併購及經紀業務應佔年／期終賬面淨值	<b>474,000</b>	474,000

### 13. 可供出售金融資產

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市股本證券—香港	99,200	19,700
非上市投資基金	17,104	8,912
	<b>116,304</b>	28,612
上市投資市值	<b>99,200</b>	19,700

### 14. 持作買賣物業

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港		
— 10至50年(中期租約)	18,948	18,948
— 50年或以上(長期租約)	18,502	22,025
	<b>37,450</b>	40,973

### 15. 應收賬款

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動	—	730
流動	102,445	4,466
	<b>102,445</b>	5,196

就皮袋及配飾買賣以及二手電腦業務而言，本集團與其客戶訂立之交易條款以信貸為主，信貸期一般最多為90天(二零零九年：90天)，且不計利息。

就物業併購及經紀業務而言，本集團一般給予其貿易客戶一個月至三年(二零零九年：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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
90天內	101,583	5,196
91至180天	361	—
180天以上	501	—
	<b>102,445</b>	5,196

## 16. 按公平值計入損益之金融資產

按公平值計入損益之金融資產指持作買賣之英國非上市投資基金。於報告日期之結餘乃按經參考報告日期報價釐定之公平值列賬。

## 17. 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。

鑑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。

## 18. 應付賬款

本集團獲供應商授予之信貸期介乎30天至90天(二零零九年：30天至90天)。按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年以上但兩年以內	—	1,994

本公司董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

## 19. 股本

	二零一零年		二零零九年	
	股份數目 千股	港幣千元	股份數目 千股	港幣千元
法定：				
每股面值港幣0.01元之普通股	10,000,000	100,000	10,000,000	100,000
	股份數目 千股	普通股 港幣千元	股份數目 千股	普通股 港幣千元
已發行及繳足：				
於年／期初及於年／期終	2,928,500	29,285	2,928,500	29,285

## 20. 重大有關連人士交易

### 20.1 以下為與有關連人士進行之交易：

	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
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	872	1,181
已付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	604	—
已付本公司其中一名董事控制之有關連公司印刷費用	312	—
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	47	503
來自一家聯營公司之佣金收入	11,765	—
	<b>13,600</b>	1,684

該等交易根據本集團與該等有關連人士按雙方同意之條款預先訂立之價格，於一般業務過程中進行。

### 20.2 主要管理人員補償

	截至二零一零年 六月三十日 止年度 港幣千元	二零零八年 四月一日起至 二零零九年 六月三十日 止期間 港幣千元
短期僱員福利	13,542	2,150

## 21. 報告日期後事項

- (a) 於二零一零年七月三十日至二零一零年八月二十三日期間，本集團與物業擁有人就收購位於香港九龍城賈炳達道142、144、146、148、150、152及154號之大部分物業作重建用途訂立臨時買賣協議，現金總代價為港幣312,271,000元。於二零一零年六月三十日，本集團已收購賈炳達道142號一個單位並分類為發展中物業。
- (b) 於二零一零年七月九日，本集團分別向本公司一名董事及本公司一家附屬公司一名董事授出8,400,000份購股權，轉換價為每股港幣0.59元。



## 管理層討論及分析

### 一般資料

本集團主要在香港從事提供物業經紀服務，並進行物業整合、併購與重建計劃及物業買賣業務。本集團已自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務；而皮袋及配飾買賣業務則已於二零零九年十一月十三日出售予獨立第三方。年內，本集團多元化擴展其業務範疇，並開始涉足香港物業發展業務。

本集團現時於香港為約270個重建項目進行物業併購計劃。該等項目全部均為位於港島及九龍區之住宅及商業物業。

### 財務表現

年內，本集團就持續經營及已終止業務錄得營業額約港幣310,709,000元，較上個財政期間約港幣118,399,000元增加約162%。營業額飆升，主要由於物業併購及經紀業務營業額錄得增長。物業併購及經紀業務於本年度為本集團營業額帶來約港幣308,851,000元之貢獻，較去年約港幣95,222,000元增加約224%。

年內，本集團來自持續經營及已終止業務之除所得稅前溢利約為港幣166,305,000元，較上一期間約港幣34,607,000元增加約381%。由於營業額增加，本公司擁有人應佔年內溢利亦增加至約港幣140,437,000元，相對上一期間本公司擁有人應佔溢利則約為港幣23,627,000元。

### 業務回顧

#### 物業併購及經紀業務

截至二零一零年六月三十日止年度，全球及香港經濟整體有所改善，帶動消費氣氛持續好轉，眾多發展商更積極收購供重建用途之舊樓，藉此增加旗下市區土地儲備。有鑑於此，本集團繼續擴大其核心業務－物業併購及經紀業務。此外，自二零零七年，本集團已改變業務策略，將涉獵範圍由半山區物業市場轉移至分散於西環、何文田及深水埗等現時物業價格升幅較低的地區，此舉有助本集團進一步拓闊於九龍及港島的市場份額及覆蓋範圍。

鑑於香港物業市場向好，本集團截至二零一零年六月三十日止年度之業績錄得合理增長，物業併購及經紀業務錄得營業額約港幣308,851,000元，較截至二零零九年六月三十日止十五個月約港幣95,222,000元增加約224%。物業併購及經紀業務之經營溢利約為港幣169,123,000元，較上一期間約港幣40,222,000元增加約320%。

本年度業績改善，主要由於已完成之物業併購項目增加。位於西環之西環大樓、位於銅鑼灣之中央樓，以及其他位於西半山、深水埗及銅鑼灣等地於上一期間擱置進行之主要物業併購項目，於本年度之進度大致理想。截至二零一零年六月三十日止年度，本集團完成20項大型併購項目，大部分位於港島及九龍人口稠密地區，包括銅鑼灣、半山區、西環、旺角、香港仔、大角咀、九龍城及深水埗等。年內主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣5,540,000,000元及港幣160,000,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團約有270項進行中物業併購項目，總地盤面積約為2,800,000平方呎。該等進行中項目其中約100項位於港島區，主要分布於半山區、上環、銅鑼灣、西環、筲箕灣、鯉魚涌及香港仔等；約170項位於九龍，主要分布於旺角、深水埗、大角咀、何文田、觀塘、土瓜灣及九龍城等。

為配合物業併購項目增加及持續提高服務質素，本集團於年內擴展其物業併購團隊，僱員人數由約90名增至140名。本集團相信，優質房地產代理團隊為物業併購業務成功之關鍵。因此，本集團聘用之所有代理均於相關行業具備豐富工作經驗。年內，本集團聯同若干律師行、專業團體及政府機關定期為全體代理員工舉辦培訓課程，藉以進一步提升員工服務質素及實現本集團之服務承諾。

### 物業發展業務

務求為物業併購業務締造協同及槓桿效應，本集團決定拓闊及分散收益基礎，將現有業務擴展至物業發展市場。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91,800平方呎。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。

此外，本集團亦已於二零一零年六月展開收購另一項位於香港九龍賈炳達道142至154號之物業併購項目，並決定持有該項目100%股本權益。該項目之地盤面積及總樓面面積分別約為9,100平方呎及約82,000平方呎。本集團擬將有關項目發展為綜合住宅／商業大廈。截至本公布日期，本集團已收購該項目超過80%物業。有關聯營公司及自有發展項目之詳情已於本公司日期分別為二零一零年五月十八日及二零一零年八月二十三日之公布披露。上述項目於完成後將為本集團帶來可觀回報。

### 其他業務

年內，二手電腦買賣業務為本集團營業額帶來約港幣1,858,000元之貢獻，佔本集團營業額約0.6%；並於本年度錄得分部虧損約港幣1,471,000元。由於業績未如理想，本集團已自二零零九年九月一日起暫停二手電腦買賣業務，並將於虧損持續時考慮終止有關業務。截至二零一零年六月三十日止年度，皮袋及配飾買賣業務並無錄得營業額。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

在經濟復蘇、市場氣氛改善加上低息環境推動下，香港物業市場自二零零九年第一季度起逐步反彈。物業市場暢旺，且法例出現有利轉變，造就對市區重建的需求，並為本集團業務營造利好營商環境。

隨著物業市道暢旺，市場對住宅項目的需求維持強勁，物業發展商更積極增加土地儲備以配合未來需求。鑑於香港土地供應有限，進行物業併購作重建用途將為發展商其中一個主要土地供應來源。市場對本集團優質物業併購項目之需求，特別是市區物業併購項目之需求持續穩步上升。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來穩定收入。本集團將不時檢討及管理進行中物業併購項目之項目組合，以維持本集團盈利能力及帶來穩定收入來源。

目前，全港約有40,000幢樓宇之樓齡達40年或以上，當中8%或約3,200幢超過五十年。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。重新發展及市區重建之需要愈趨急切。樓宇老化及損壞問題於深水埗、觀塘、旺角、西環、筲箕灣及土瓜灣等舊區最為嚴重。於二零

一零年一月發生之土瓜灣唐樓倒塌事件，引起香港各界關注唐樓安全問題及對市區重建之迫切需求。香港社會各界亦對活化舊區的市區重建項目表示認同及支持。有鑑於此，預期政府政策對重建將更為有利。

自二零一零年四月一日起，政府將舊樓之強制收購門檻由90%降低至80%，換言之發展商取得物業80%業權即可申請強制收購。上述門檻降低規定就舊樓而言將限於以下三類：樓齡超過50年；剩餘的最後一個單位佔超過10%份額；及位於工業區以外樓齡超過30年之工業大廈。新措施有助縮短本集團項目所需收購時間，並大大促進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。

香港物業發展市場潛力日增，本集團一直積極尋求多元化擴展業務範圍，並認為涉足物業發展長遠而言將對本公司及股東整體有利。年內，本集團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及專業知識亦可應用於未來物業發展項目，加上本集團於香港物業市場之經驗，董事會對本集團物業發展業務之前景非常樂觀。

儘管全球經濟復蘇存在不明朗因素，本集團對香港物業併購及經紀業務以及物業發展業務仍抱持樂觀態度。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。本集團自二零零七年以來一直致力進行物業併購，並以舒緩香港舊區城市老化問題為己任，務求改善鄰里環境及生活質素。

就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，預期邊際利潤及營業額將於可見將來倒退。由於該兩項業務並非本集團核心業務，故本集團已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併購及經紀業務。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。

### **流動資金、財務資源及股本結構**

於二零一零年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣380,220,000元(二零零九年：約港幣282,873,000元)，當中包括銀行及現金結餘約港幣231,842,000元(二零零九年：約港幣247,131,000元)。

於二零一零年六月三十日，資本負債比率為0.07%(二零零九年：零)。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。與二零零九年六月三十日相比，回顧財政年度之資本負債比率相對維持穩定。

年內，本集團以其營運資金撥付其業務。於二零一零年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣389,000元(二零零九年：無)，須應要求償還。本集團其他借貸總額為港幣453,000元(二零零九年：無)，須於五年內償還。年內，本公司之股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**

除本公布披露者外，年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，於本公布日期亦無重大投資或資本資產之計劃。

## 或然負債

於二零一零年六月三十日，本集團為聯營公司就位於香港九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資提供擔保港幣144,000,000元(二零零九年：無)。

## 租賃及已訂約承擔

本集團根據不可撤銷經營租賃安排租用若干辦公室物業，租期由一年至兩年不等。

於二零一零年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃，於下列期限到期應付之日後最低租金總額如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,560	1,190
第二至第五年	906	273
	<b>2,466</b>	1,463

## 資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
租賃土地及樓宇	—	22,994	—	—
可供出售金融資產	<b>2,643</b>	10,418	<b>2,643</b>	10,418
	<b>2,643</b>	33,412	<b>2,643</b>	10,418

## 外匯風險

本集團於本年度之收入及支出主要以美元、港幣及人民幣計值，而於二零一零年六月三十日之資產及負債大部分以港幣計值。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，本集團承受人民幣匯兌風險，人民幣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，由於金額不大，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、負債及承擔之流動資金結構可應付其資金需求。

## 僱員及薪酬政策

於二零一零年六月三十日，本集團聘用192名(二零零九年：105名)僱員(包括本公司董事)。本年度之員工成本總額(包括董事酬金)約為港幣98,903,000元，去年則約為港幣24,774,000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，作為彼等所作貢獻之嘉許及獎勵。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。

## 股息

董事會並不建議就截至二零一零年六月三十日止年度派發末期股息(二零零九年：每股港幣0.366仙)。

## 暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一零年十月二十八日星期四至二零一零年十月二十九日星期五(包括首尾兩日)止期間暫停辦理股東登記手續，期間不會進行股份過戶。為出席應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一零年十月二十七日星期三下午四時三十分前，送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

## 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，故李智聰先生並無特定任期，惟彼須按照本公司組織章程細則輪值退任及重選連任；及(ii)主席職位自龐維新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，於截至二零一零年六月三十日止年度，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。

## 董事進行證券交易

本公司已就董事進行證券交易採納一套操守準則，其條款不較創業板上市規則第5.48至5.67條之交易準則寬鬆。本公司向本公司全體董事作出特定查詢，並確定本公司董事於本年度一直遵守有關操守準則及進行證券交易之交易準則。

## 薪酬委員會

本公司之薪酬委員會(「薪酬委員會」)已成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。薪酬委員會包括四名成員，主要為獨立非執行董事，分別為龐維新先生、顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生。委員會主席為龐維新先生。

薪酬委員會之角色及職務包括釐定本公司全體執行董事之特定薪酬組合，包括實物利益、退休金權利及補償(包括離職或終止僱傭或委任應付之任何補償)，並就本公司非執行董事之薪酬向董事會提供建議。

年內，薪酬委員會曾舉行三次會議以審閱全體董事及本公司高級管理層之薪酬組合。

## 提名委員會

本公司提名委員會(「提名委員會」)已於二零零七年十一月十二日成立，並已遵照守則條文以書面列明其職權範圍。於本公布日期，提名委員會包括四名於二零零七年十一月十二日獲委任的成員，大部分為獨立非執行董事，包括龐維新先生、顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生。提名委員會主席為賴顯榮先生。

提名委員會之角色及職務包括提名董事候選人、審閱本公司董事提名並向董事會提出建議，以確保各項提名均為公平且具透明度。

年內，提名委員會曾舉行兩次會議以審閱董事會之結構、規模及組成，評估本公司獨立非執行董事之獨立性以及就續聘本公司獨立非執行董事向董事會提供建議。

## 審核委員會

本公司按照創業板上市規則第5.28及5.33條成立審核委員會(「審核委員會」)，並制定其書面職權範圍。審核委員會之主要職責為檢討及監控本集團之財務申報程序及內部監控制度，並就本公司年報及賬目、中期報告及季度報告初稿，向本公司董事提供意見及建議。審核委員會由三名成員組成，分別為顧福身先生、賴顯榮先生及龍洪焯先生，全部均為本公司獨立非執行董事。審核委員會主席為顧福身先生。

年內，審核委員會曾舉行四次會議以審閱截至二零一零年六月三十日止年度之經審核財務報表，以及截至二零零九年九月三十日止三個月、截至二零零九年十二月三十一日止六個月及截至二零一零年三月三十一日止九個月之未經審核財務報表，連同建議以供董事會批准；以及審閱本集團所採納會計原則及政策、其財務申報職能及內部監控制度。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

年內，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。

## 董事之競爭性權益

於本公布日期，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)，概無在與或可能與本集團業務構成重大競爭之業務中擁有任何權益，亦無與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

承董事會命  
行政總裁  
龐維新

香港，二零一零年九月二十一日

於本公布日期，本公司執行董事為龐維新先生及李永賢先生；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。

本公布由刊發日期起最少一連七日於創業板網站([www.hkgem.com](http://www.hkgem.com))之「最新公司公告」網頁及本公司之指定網站 [ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/](http://ir.sinodelta.com.hk/richfieldgp/) 刊載。