

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)

截至二零一一年六月三十日止年度之 末期業績公佈

末期業績

田生集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一零年六月三十日止年度之比較數字載列如下：

綜合收益表

截至二零一一年六月三十日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務			
收入	4	485,304	308,851
銷售成本		(203,677)	(104,608)
毛利		281,627	204,243
其他收入	5	8,073	2,048
銷售及分銷開支		(9,050)	(5,091)
行政開支		(77,597)	(34,208)
經營業務溢利		203,053	166,992
融資成本	7	(1)	(5)
應佔聯營公司溢利	12	-	1
除所得稅前溢利	6	203,052	166,988
所得稅開支	8	(35,142)	(25,868)
持續經營業務之年內溢利		167,910	141,120
已終止業務			
已終止業務之年內虧損	10	(7)	(683)
本公司擁有人應佔年內溢利		167,903	140,437
年內本公司擁有人應佔溢利／(虧損)之每股盈利			
／(虧損)	11		
基本			
— 持續經營業務		港幣5.18仙	港幣4.82仙
— 已終止業務		-	(港幣0.02仙)
— 持續經營及已終止業務		港幣5.18仙	港幣4.80仙
攤薄			
— 持續經營業務		港幣5.17仙	不適用
— 已終止業務		-	不適用
— 持續經營及已終止業務		港幣5.17仙	不適用

綜合全面收入報表

截至二零一一年六月三十日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
年內溢利	167,903	140,437
其他全面收入		
可供出售金融資產公平值(虧損)/收益淨額	(42,367)	80,780
年內其他全面收入，扣除稅項	(42,367)	80,780
本公司擁有人應佔年內全面收入總額	125,536	221,217

綜合財務狀況報表

於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		62,741	28,150
於聯營公司之權益	12	–	–
商譽	13	474,000	474,000
可供出售金融資產	14	106,918	116,304
訂金		2,000	58
		645,659	618,512
流動資產			
持作買賣物業	15	70,437	37,450
發展中物業		381,150	14,334
應收賬款	16	163,126	102,445
預付款項、訂金及其他應收款		34,943	18,438
按公平值計入損益之金融資產	17	3,480	3,696
應收一家聯營公司款項	12	61,414	42,867
現金及現金等價物		756,248	231,842
受限制銀行存款	18	58,115	64,247
		1,528,913	515,319
流動負債			
銀行透支		–	389
應付賬款	19	39,740	–
預提費用及其他應付款		143,715	97,346
融資租賃負債		203	97
所得稅撥備		57,420	37,267
		241,078	135,099
流動資產淨值		1,287,835	380,220
總資產減流動負債		1,933,494	998,732
非流動負債			
借款		215,983	–
融資租賃負債		709	356
		216,692	356
資產淨值		1,716,802	998,376
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	20	34,785	29,285
儲備		1,682,017	969,091
權益總額		1,716,802	998,376

綜合權益變動表

截至二零一一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	擬派末期 股息 港幣千元	股份付款 儲備 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
於二零零九年七月一日	29,285	726,772	-	-	3,444	28,376	787,877
已付股息	-	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
與擁有人之交易	-	(10,718)	-	-	-	-	(10,718)
年內溢利	-	-	-	-	-	140,437	140,437
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值收益	-	-	-	-	80,780	-	80,780
年內全面收入總額	-	-	-	-	80,780	140,437	221,217
於二零一零年六月三十日及 二零一零年七月一日	29,285	716,054	-	-	84,224	168,813	998,376
發行股份(附註20)	5,500	599,500	-	-	-	-	605,000
發行股份開支	-	(20,829)	-	-	-	-	(20,829)
以股權結算之股份支付款項	-	-	-	8,719	-	-	8,719
與擁有人之交易	5,500	578,671	-	8,719	-	-	592,890
年內溢利	-	-	-	-	-	167,903	167,903
其他全面收入：							
可供出售金融資產之公平值虧損	-	-	-	-	(42,367)	-	(42,367)
年內全面收入總額	-	-	-	-	(42,367)	167,903	125,536
擬派二零一一年末期股息(附註9)	-	(9,983)	9,983	-	-	-	-
於二零一一年六月三十日	34,785	1,284,742	9,983	8,719	41,857	336,716	1,716,802

財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止年度

1. 一般資料

本公司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。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。

於二零零二年五月二十一日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。於二零一零年十二月二日，本公司股份由聯交所創業板轉往主板(「主板」)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、物業買賣及物業發展業務。

由於附屬公司Multi Merchant Investments Limited(「Multi Merchant」)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附註10。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(「二零一零年已終止業務」)。

由於附屬公司全美系統有限公司(「全美系統」)及Trigreat Investment Limited(「Trigreat Investment」)所經營之二手電腦買賣業務連年虧損，於不久將來亦將不會改善，故已於二零一一年三月四日出售予一名獨立第三方。出售附屬公司之詳情載於附註10。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(「二零一一年已終止業務」)。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反映持續經營業務及已終止業務之業績而重新呈列。

除上述出售外，本集團業務於年內並無其他重大變動。

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」)。

截至二零一一年六月三十日止年度之綜合財務報表已於二零一一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二零一零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」)：

香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款－集團現金結算之股份付款交易
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

除下文所述者外，採納新訂香港財務報告準則對本集團之財務報表並無造成重大影響。

香港會計準則第17號(修訂本)－租賃

香港會計準則第17號已就租賃土地之分類作出修訂。香港會計準則第17號作出修訂前，本集團須將租賃土地分類為經營租賃，並於財務狀況報表將租賃土地呈列為預付租賃款項。香港會計準則第17號修訂本已刪除有關規定，並要求租賃土地須按照香港會計準則第17號所載一般原則分類，即不論與租賃資產所有權相關之絕大部分風險及回報是否已轉讓予承租人。

本集團按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，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於權益自「租賃土地」重新分類至「物業、廠房及設備」，有關攤銷已重新分類至折舊。該等修訂對本集團的保留溢利及本年度業績並無影響。上述變動之影響概述如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
截至六月三十日止年度之綜合收益表		
租賃土地攤銷減少	(388)	(226)
物業、廠房及設備折舊增加	388	226
<hr/>		
綜合財務狀況報表		
租賃土地減少淨額	(48,409)	(17,193)
物業、廠房及設備增加淨額	48,409	17,193

於該等財務報表攤銷日期，以下可能與本集團之財務報表有關之新訂及經修訂香港財務報告準則已發行但尚未生效，並未獲本集團提早採納。

本公司董事預期，本集團將於聲明生效日期後開始的首個期間採納所有聲明為會計政策。新訂及經修訂香港財務報告準則資料預期對本集團下文載列之會計政策造成影響。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已發行，但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(修訂本)	二零一零年香港財務報告準則之改進 ¹
香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露 ²
香港財務報告準則第7號修訂本	披露—轉讓金融資產 ³
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ⁵
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的投資 ⁵
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列—其他全面收益項目之呈列 ⁴
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利 ⁵
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ⁵
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ⁵
香港財務報告準則第13號	公平值計列量 ⁵

1 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效，如適用

2 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

3 於二零一一年七月一日或之後開始之年度期間生效

4 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效

5 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

香港會計準則第24號(經修訂)闡明及簡化關連人士之定義。該準則亦訂明倘政府相關實體與同一政府或受同一政府所控制、共同控制或重大影響之實體進行交易，關連人士披露可獲部分豁免。

香港財務報告準則第7號修訂本改進金融資產轉讓交易的終止確認披露規定，令財務報表使用者更能掌握於實體留存的任何風險對所轉讓資產可能構成的影響。該項修訂亦規定須就報告期末前後曾出現不合比例的轉讓交易作出額外披露。

根據香港財務報告準則第9號，視乎實體管理財務資產之業務模式及財務資產之合約現金流量性質，財務資產分類為按公平值或攤銷成本計量之財務資產。公平值收益或虧損將於損益確認，惟不可買賣權益投資除外，實體可選擇於其他全面收入確認不可買賣權益投資之盈虧。香港財務報告準則第9號秉承香港會計準則第39號之財務負債確認及計量規定，惟指定按公平值於損益列賬之財務負債除外，其因負債信貸風險變動而產生之公平值變動金額乃於其他全面收入確認，除非此舉會引致或擴大會計錯配問題。此外，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號有關財務資產及財務負債之剔除確認規定。

本公司董事正評估新訂及經修訂香港財務報告準則之潛在影響，但尚未能夠指出是否對本集團業績及財務狀況造成重大財務影響。

3. 分部資料

執行董事已將本集團兩項產品及服務系列識別為經營分部。此等經營分部按經調整分部經營業績之基準加以監控及作出策略性決定。

年內並無分部間之銷售及轉讓(二零一零年：無)。

	持續經營業務					
	物業併購及經紀業務		物業發展		合計	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
可報告分部收入：						
來自外界客戶	485,304	308,851	-	-	485,304	308,851
可報告分部溢利	213,987	169,123	732	-	214,719	169,123
銀行利息收入	24	59	-	-	24	59
折舊	2,665	1,383	-	-	2,665	1,383
可報告分部資產	949,406	776,235	386,590	14,334	1,335,996	790,569
年內非流動分部 資產添置	37,525	27,428	-	-	37,525	27,428
可報告分部負債	241,130	134,902	216,527	-	457,657	134,902

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
可報告分部收入	485,304	308,851
綜合收入	485,304	308,851
可報告分部溢利	214,719	169,123
裝修服務收入	463	37
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	288	251
股息收入	476	439
融資成本	(1)	(5)
應佔聯營公司溢利	-	1
未分配公司收入	4,824	777
未分配公司開支	(17,717)	(3,635)
持續經營業務除所得稅前溢利	203,052	166,988
可報告分部資產	1,335,996	790,569
應收一間聯營公司款項	61,414	42,867
可供出售金融資產	106,918	116,304
按公平值計入損益之金融資產	3,480	3,696
公司現金及銀行結餘以及銀行定期存款	662,347	179,348
已終止業務資產	-	32
其他公司資產	4,417	1,015
集團資產	2,174,572	1,133,831
可報告分部負債	457,657	134,902
其他公司負債	113	553
集團負債	457,770	135,455

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(二零一零年：無)，亦無位於開曼群島之非流動資產(二零一零年：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180,151,000元或37%(二零一零年：港幣141,246,000元或46%)。

4. 收入

本集團主要業務於附註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。

年內確認之本集團主要業務收入如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
佣金收入	357,040	293,851
物業銷售	128,264	15,000
	485,304	308,851

5. 其他收入

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
利息收入	2,810	835
股息收入	476	439
租金收入	1,854	191
裝修服務收入	463	37
按公平值計入損益之金融資產公平值收益淨額	288	251
匯兌收益淨額	1,824	—
雜項收入	358	295
	8,073	2,048

6. 除所得稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元 (重新呈列)
持續經營業務		
經營業務溢利已扣除下列各項：		
核數師酬金	600	448
存貨成本確認為支出	74,879	13,823
折舊	2,939	1,543
董事酬金	6,818	198
出售物業、廠房及設備虧損	2	—
土地及樓宇經營租賃之最低租金	3,440	2,307

7. 融資成本

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
須於五年內悉數償還之銀行貸款利息	2,758	—
須於五年內悉數償還之透支利息	1	5
總借貸成本	2,759	5
減：發展中物業利息資本化	(2,758)	—
	1	5

* 借貸成本已按實際年利率介乎1.89%至1.95%(二零一零年：無)資本化。

8. 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%(二零一零年：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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港		
本年度即期稅項	35,142	25,868
所得稅開支總額	35,142	25,868

稅項開支與按適用稅率計算之會計溢利對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除所得稅前溢利	203,045	166,305
按16.5%(二零一零年：16.5%)之稅率計算之稅項	33,503	27,440
不可扣減開支之稅務影響	4,237	638
毋須課稅收入之稅務影響	(886)	(197)
未確認暫時差額之稅務影響	112	37
未確認未運用稅項虧損之稅務影響	-	310
以往年度未確認稅項虧損於本年度運用	(1,824)	(2,360)
所得稅開支	35,142	25,868

9. 股息

(a) 本年度股息：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
擬派末期股息每股港幣0.287仙(二零一零年：無)	9,983	-

於二零一一年九月二十一日舉行之大會，董事建議向於二零一一年十一月八日名列本公司股東名冊之股東派付本年度末期股息每股港幣0.287仙(二零一零年：無)。擬派末期股息港幣9,983,000元仍未於報告日期確認為負債。

(b) 過往年度股息，於年內獲批准及支付：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上年度末期股息每股港幣零元(二零一零年：港幣0.366仙)	-	10,718

10. 已終止業務

誠如附註1所述，Multi Merchant 及FX International 經營之皮袋及配飾買賣業務以及全美系統及Trigreat Investment經營之買賣二手電腦業務已分別於二零零九年十一月十三日及二零一一年三月四日售予一名獨立第三方。此等業務分部已根據香港財務報告準則第5號呈列為已終止業務。

11. 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下各項計算：

	二零一一年	二零一零年 (重新呈列)
本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)(港幣千元)		
— 來自持續經營業務	167,910	141,120
— 來自已終止業務	(7)	(683)
	167,903	140,437
股份數目(千股)		
以計算每股基本盈利之普通股加權平均數	3,239,322	2,928,500
僱員購股權涉及之潛在攤薄普通股之影響	5,227	—
以計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數	3,244,549	2,928,500

截至二零一零年六月三十日止年度並無呈列每股攤薄盈利，原因為於二零一零年並無潛在普通股。

12. 於聯營公司之權益及應收聯營公司款項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動		
分佔資產淨值	—	—
流動		
應收一間聯營公司款項	61,414	42,867

於二零一一年六月三十日，應收一間聯營公司款項為無抵押、免息及須應要求償還。

13. 商譽

商譽乃由於二零零七年收購田生地產所致。於二零一一年六月三十日之商譽賬面淨值為港幣474,000,000元(二零一零年：港幣474,000,000元)，乃來自物業併購及經紀業務。收購詳情載於本公司日期為二零零七年五月十日之通函。

14. 可供出售金融資產

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
上市股本證券—香港	76,700	99,200
非上市投資基金	30,218	17,104
	106,918	116,304
年初賬面淨值	116,304	28,612
添置	32,981	6,912
(扣除自)/計入重估儲備之公平值變動	(42,367)	80,780
年終賬面淨值	106,918	116,304

15. 持作買賣物業

持作買賣物業之賬面值分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於香港		
— 10至50年(中期租約)	23,006	18,948
— 超過50年(長期租約)	47,431	18,502
	70,437	37,450

16. 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至三年(二零一零年：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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
90天內	84,192	101,583
91至180天	70,611	361
181至365天	7,753	501
365天以上	570	—
	163,126	102,445

所有應收賬款均承受信貸風險。然而，由於已確認金額乃來自不同客戶之大筆應收款，故本集團並無發現應收賬款有特定集中之信貸風險。當債項判定為不可收回時，會確認應收賬款減值。

按到期日計算之應收賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
並無逾期或減值	84,192	101,583
逾期少於90天	70,611	361
逾期90天以上	8,323	501
已逾期但未減值之應收賬款	78,934	862
	163,126	102,445

17. 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。

18. 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。

19. 應付賬款

本集團獲其供應商授予之信貸期介乎30天至230天(二零一零年：30天至90天)。按發票日期計算之應付賬款賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
30天內	-	-
31至90天	39,740	-
	39,740	-

本公司董事認為，應付賬款之賬面值與其公平值相若。

20. 股本

	二零一一年		二零一零年	
	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：				
每股面值港幣0.01元之普通股				
於年初	2,928,500	29,285	2,928,500	29,285
發行股份	550,000	5,500	—	—
於年終	3,478,500	34,785	2,928,500	29,285

於二零一零年十月二十七日、二零一零年十一月五日及二零一一年一月十九日，本公司分別發行150,000,000股每股面值港幣1.20元、150,000,000股每股面值港幣1.15元及250,000,000股每股面值港幣1.01元之普通股以撥付本公司一般營運資金。於二零一零年十月二十七日、二零一零年十一月五日及二零一一年一月十九日，認購完成並分別籌得款項約港幣180,000,000元、港幣172,500,000元及港幣252,500,000元(未計開支前)。已收溢價港幣599,500,000元(扣除發行開支前)已計入股份溢價賬內。

21. 重大有關連人士交易

21.1 以下為與有關連人士進行之交易：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
來自一家聯營公司之佣金收入	—	11,765
向本公司其中一名董事控制之有關連公司購買設備	83	—
已付本公司其中一名董事控制之有關連公司印刷費用	546	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	765	47
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	970	872
已付本公司其中一名董事擁有之有關連公司租金開支	1,183	604
	3,547	13,600

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。該等交易於一般業務過程中進行。

21.2 主要管理人員補償

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
短期僱員福利	35,787	13,542

22. 報告日期後事項

於二零一一年七月十五日，九龍建業有限公司(「九龍建業」)之附屬公司Brilliant Idea Investments Limited(「Brilliant Idea」)指稱本公司，本集團之附屬公司富華顧問有限公司(「富華」)未能於指定日期前收購位於環安街、環順街、環景街及環福街若干物業(乃作重建項目用途)逾80%之業權及權益，因此本公司違反代理協議。另一方面，富華就九龍建業違反於二零一一年一月所訂立有關支付協定顧問費用之口頭顧問協議，展開個別法律行動。

於二零一一年八月二日，富華與九龍建業同意並就清付顧問費用簽署同意令。同日，本公司與Brilliant Idea同意並就上述訴訟簽署同意令。於二零一一年八月十日，富華全數收訖九龍建業之償款。

管理層討論及分析

概覽

本集團主要在香港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。自截至二零一零年六月三十日止年度起，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，並於二零一一年三月四日出售予獨立第三方。

本集團現正審閱、分析潛在價值並於香港從事多項物業併購計劃項目。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，本集團正參與兩項均位於九龍之物業發展項目。

財務表現

於本年度，本集團就持續經營業務錄得收入約港幣485,304,000元，較上個財政年間約港幣308,851,000元增加約57%。收入飆升乃基於物業併購及經紀業務收入增加所致。物業併購及經紀業務於本年度繼續為本集團收入帶來約港幣485,304,000元之貢獻，較上一年間約港幣308,851,000元增加約57%。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港幣203,045,000元，較上一年間約港幣166,305,000元增加約22%。由於收入增加，本公司擁有人應佔年內溢利增加至約港幣167,903,000元，相對上一年度本公司擁有人應佔溢利則約為港幣140,437,000元。

業務回顧

物業併購及經紀業務

受到全球經濟復蘇及利率低企等令人鼓舞的勢頭所帶動，香港於二零一零年之本地生產總值達6.8%。住宅物業需求殷切，香港之物業市場於報告年度持續改善。發展商積極增加土地儲備，尤其是市區用地，紛紛透過在香港不同地區收購舊樓，以增持市區之土地儲備。

自二零一零年四月一日起，舊樓強制拍賣之門檻由90%放寬至80%，亦有助加快業權整合。政府已實施多項措施壓抑不斷上升的樓價。本集團現正密切監察市況以及回顧經濟及現時市場經濟環境變動之影響。

本集團繼續擴展物業併購及經紀業務之核心業務。年內，物業併購及經紀業務之收入錄得增長約港幣485,304,000元，較去年同期港幣308,851,000元上升57%。物業併購及

經紀業務之經營溢利約為港幣213,987,000元，較上一個財政年度約港幣169,123,000元增加27%。本年度業績改善，主要由於物業併購項目增加及獲得不同發展商及業主之認可。此外，透過大眾媒體進行市場推廣，包括電視廣告及冠名贊助財經電視節目亦有助改善業績。

截至二零一一年六月三十日止年度，本集團已完成23項大型併購項目，該等項目包括銅鑼灣之中央樓，以及多個位於西半山、深水埗及銅鑼灣等地的項目。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、北角、筲箕灣、旺角、大角咀、九龍城、何文田、尖沙咀及深水埗等。年內主要竣工項目之合約總額及毛利總額分別約為港幣8,983,000,000元及港幣256,000,000元。

於二零一一年六月三十日，本集團現正回顧、監察及從事多項物業併購項目。於回顧項目當中，該等項目約35%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；以及該等項目約65%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。

人力資源

為配合正在增長的併購業務之步伐，本集團於年內擴展其物業併購團隊，僱員人數由約140名增至172名。本集團相信，專業團隊為物業併購業務成功及不斷發展之重要關鍵。物業併購人員必須具備對房地產業方面的各種專業知識。有鑑於此，本集團於年內增強其他支援部門，包括法律部、發展部及公共關係部，以為物業團隊提供更佳支援。此外，本集團亦為員工定期舉辦內部培訓課程，向員工提供最新之專業知識及市場資訊。

企業之社會責任

本集團鼓勵其員工參與各種慈善活動，例如由非政府組織舉辦之慈善遠足及各種活動。年內，本集團積極鼓勵其員工貢獻社會，並成立義工隊，為員工開拓一個有用之渠道參與義工活動。鑑於低收入家庭之需要，直至本公佈日期，本集團已向多個非政府組織捐款逾港幣10,000,000元，以向有需要人士提供多項服務及援助。

物業發展業務

年內，本集團繼續擴展物業發展業務，惟鑑於全球景況依然不明朗，故本集團在投資新項目方面仍採取審慎策略。於報告年度，受惠於利率低企及內地客戶的需求，香港的物業價值穩步上升。

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。該項目餘下未出售單位已於年內收購，而該項目亦已於二零一一年六月交吉。發展工程已展開。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，本集團亦收購另一項位於九龍賈炳達道142至154號的物業併購項目超過90%物業，地盤面積約為9,100平方呎。本集團決定持有該項目100%股本權益。現時正就該項目餘下未出售單位辦理強制拍賣申請。

今後，本集團將繼續物色最佳的發展方案，以配合市場環境的轉變，從而為股東締造最大收益。

其他業務

二手電腦買賣業務已自二零零九年九月一日起暫停經營，因此對本集團截至二零一一年六月三十日止年度之收入並無貢獻。為專注發展物業併購及經紀業務之核心業務，本集團已於二零一一年三月四日將二手電腦買賣業務出售予獨立第三方。

前景

在全球經濟復蘇、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。另一方面，舊樓發生的多宗意外，加上政府對舊樓實施的新政策，反映市區冀需進行重建。此等境況締造理想之營商環境，將有利物業併及經紀業務之發展。

隨著物業市道暢旺，住宅物業買家的需求不斷增長，發展商對土地儲備作重建用途的需求，令物業併購及經紀業務穩步上升。由於政府的市區用地供應短缺，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，以維持盈利能力。物業併購及經紀業務將繼續為本集團帶來穩來收入，並為股東締造豐碩之回報。

鑑於全球經濟出現不明朗因素，本地按揭息率有上升壓力，而政府亦可能隨時推出更多措施，冷卻樓市。真正買家之住屋需要，加上非本港買家對物業的殷切需求，預期將為

樓市增添動力。本集團於發展物業併購及經紀業務繼續採取保守政策。自二零零七年起改變業務策略，多元化擴展採購地區，使本集團得以進一步擴大市場佔有率，此舉將令本集團具備充裕資源及靈活彈性，足以應付未來數年的種種挑戰，鞏固市場地位。

舊式樓宇發生多次意外觸發香港此等唐樓安全的警號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。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%，本集團因而受惠。

本集團一直積極尋求多元化擴展業務範圍。本集團涉足物業發展，可擴闊收益基礎，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亦可應用於未來物業發展項目。本集團將就各項物業發展項目進行詳細檢討，並對任何政策變動作出積極回應，以制訂更有利的發展計劃，確保每個項目之價格及利潤。

隨著香港住宅物業的需求日益增長，本集團對物業併購及經紀業務以及物業發展業務抱持樂觀態度。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會倒退。由於該項業務並非本集團核心業務，故本集團已自二零一一年三月四日終止該項業務，並將資源投放於發展物業併購及經紀業務以及物業發展業務。

流動資金、財務資源及股本結構

於二零一一年六月三十日，本集團之流動資產淨值約為港幣1,287,835,000元(二零一零年：約港幣380,220,000元)，當中包括銀行及現金結餘約港幣756,248,000元(二零一零年：約港幣231,842,000元)。

於二零一一年六月三十日，資本負債比率為9.97%(二零一零年：0.07%)。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。與二零一零年六月三十日相比，回顧財政年度之資本負債比率有所增加，乃由於年內就收購持作發展之物業借取銀行貸款所致。

年內，本集團以其營運資金及銀行借貸撥付其業務。於二零一一年六月三十日，本集團之無抵押及有抵押銀行借貸合共約為港幣215,983,000元(二零一零年：港幣389,000元)，須於五年內償還。本集團其他借貸總額為港幣912,000元(二零一零年：港幣453,000元)，須於五年內償還。

本公司分別於二零一零年十月二十七日及十一月五日以及二零一一年一月十九日，以補足配售方式，向獨立於本公司及其關連人士之第三方之機構投資者配發合共550,000,000股股份。補足配售後，本公司已發行股本總額擴大至3,478,500,000股。

已發行證券

於二零一零年十月二十七日，根據本公司於二零一零年十月二十一日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.20元配售150,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣1,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一零年十月二十一日之收市價為港幣1.41元。每股淨價約為港幣1.16元。

於二零一零年十一月五日，根據本公司於二零一零年十一月一日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.15元配售150,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣1,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一零年十一月一日之收市價為港幣1.27元。每股淨價約為港幣1.11元。

於二零一一年一月十九日，根據本公司於二零一一年一月十三日訂立之補足認購協議，向若干獨立承配人按配售價每股配售股份港幣1.01元配售250,000,000股每股面值港幣0.01元之普通股(總面值為港幣2,500,000元)，並向賣方發行相同數目之股份。股份於二零一一年一月十三日之收市價為港幣1.07元。每股淨價約為港幣0.972元。

全部所得款項已用作本集團一般營運資金。

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

除本公佈披露者外，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，於本報告日期亦無重大投資或資本資產之計劃。

或然負債

於二零一一年六月三十日，本公司為附屬公司及聯營公司就位於香港九龍賈炳達道142至154號及九龍聯合道18至32號之物業發展項目所取得之銀行融資提供擔保港幣634,000,000元(二零一零年：港幣144,000,000元)。

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。

於二零一一年六月三十日，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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	3,184	1,560
第二至第五年	646	906
	3,830	2,466

資本承擔

	本集團		本公司	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已訂約但未撥備：				
物業、廠房及設備	68,745	—	—	—
可供出售金融資產	2,347	2,643	2,347	2,643
	71,092	2,643	2,347	2,643

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，而於二零一一年六月三十日之資產及負債大部分以美元、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，由於人民幣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

於二零一一年六月三十日，本集團聘用232名(二零一零年：192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176,747,000元，上一年度則約為港幣98,903,000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

董事會建議向於二零一一年十一月八日名列本公司股東名冊之股東派發截至二零一一年六月三十日止年度之末期股息每股普通股港幣0.287元(二零一零年：無)。建議末期股息須待股東於應屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)上批准方可作實，並將於二零一一年十一月二十九日前後派付。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零一一年十月二十七日星期四至二零一一年十一月一日星期二(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二零一一年十月二十六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。

本公司將於二零一一年十一月七日星期一至二零一一年十一月八日星期二(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。為符合資格領取末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票及過戶表格須於二零一一年十一月四日星期五下午四時三十分前，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

本公司已採納聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14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聘書，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，於截至二零一一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，其條款不較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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，於整個年度內，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。

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，分別為龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。委員會主席為龐先生。

薪酬委員會之角色及職務包括釐定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，薪酬委員會曾舉行四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。於本公佈日期，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，主要為獨立非執行董事，包括龐先生、顧先生、賴先生及龍先生。提名委員會主席為賴先生。

提名委員會之角色及職務包括提名董事候選人、審閱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檢討董事會之結構、規模及組成，評估獨立非執行董事之獨立性以及就續聘獨立非執行董事向董事會提供建議。

審核委員會

本公司按照上市規則第3.21及3.23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，分別為顧先生、賴先生及龍先生，全部均為獨立非執行董事。審核委員會主席為顧先生。

年內，審核委員會曾舉行四次會議及已審閱截至二零一一年六月三十日止年度之經審核綜合財務報表，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。

致謝

本人謹藉此機會就股東之鼎力支持、管理層及員工對本集團之竭誠服務以及客戶、顧問及業務夥伴於過去一年給予之寶貴協助致以衷心感謝。

承董事會命
執行董事
李永賢

香港，二零一一年九月二十一日

於本公佈日期，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。