



(459) 香港聯交所上市公司

MIDLAND IC&I LIMITED

美聯工商舖有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號 Stock code : 459)

全力衝刺 併發光芒
Keep ourselves burning bright

INTERIM REPORT 中期業績報告 2013

*僅供識別 *For identification purpose only

目錄

	頁次
1. 公司資料	2
2. 行政總裁報告書	3
3. 管理層討論及分析	6
4. 其他資料	8
5. 簡明綜合全面收益表 (未經審核)	14
6. 簡明綜合資產負債表 (未經審核)	16
7. 簡明綜合權益變動表 (未經審核)	18
8. 簡明綜合現金流量表 (未經審核)	19
9. 中期財務資料附註 (未經審核)	20

公司資料

董事會

執行董事

鄧美梨女士

(主席兼董事總經理)

黃靜怡小姐

黃漢成先生

(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

審核委員會

何君達先生

(委員會主席)

英永祥先生

沙豹先生

薪酬委員會

何君達先生

(委員會主席)

鄧美梨女士

黃漢成先生

英永祥先生

沙豹先生

提名委員會

鄧美梨女士

(委員會主席)

黃漢成先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡小姐

黃漢成先生

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍

旺角彌敦道625及639號

雅蘭中心辦公樓一期18樓

1801A室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港中環

太子大廈

22樓

主要往來銀行

中國農業銀行香港分行

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行(國際)有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

南洋商業銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行

香港金鐘夏愨道十八號

海富中心一座

二十二樓2201室、2201A室及2202室

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場1座2901室

股份過戶登記總處

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1106

Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

行政總裁報告書

業務回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月(「中期期間」)，美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)上半年收益為港幣380,829,000元，較去年同期上升5.0%；而期內溢利為港幣26,695,000元，較去年同期下跌64.2%。去年第四季，政府於物業市場實施住宅買家印花稅及加強版額外印花稅，當時仍未受影響的工商舖市場遂成投資者避風港。本年初工商舖市場仍能承接去年升勢，惟政府於二月底首次推出針對非住宅物業的遏制炒風政策，包括增加徵收各類型物業交易的印花稅稅率，以及非住宅物業由在簽訂售賣轉易契時需徵收印花稅，改為在簽訂買賣協議時徵收，嚴重打擊工商舖物業市場。在投資成本增加下，短期投資需求大受影響，加上政府連番推行干預樓市政策，增添市場的不穩定性，令投資者對政府干預市場存有戒心，成交量因此急劇下降，據土地註冊處資料顯示，第二季註冊量按季大幅下跌約七成，打破二零零八年第四季按季下跌約五成的記錄。本集團期內溢利亦下跌部份可歸咎於市場成交下跌。

工商舖市場風高浪急，在競爭激烈的市場環境下，本集團仍能保持優勢，幸得本集團洞悉先機，早年加強滲透大額市場。本集團除鞏固中低價的物業市場之外，亦在高價物業市場取得理想成績，憑著一眾管理層及員工的努力，本集團上半年促成22宗過億成交，其中有4宗為逾5億元的成交個案，成績斐然，成功於大手物業投資市場上佔一席位。

行政總裁報告書(續)

業務回顧(續)

面對重重困難，本集團堅守本業，於舖位部加開租務專組，專門負責處理租務個案，以搶佔不同的市場，吸納各類客群。另外，繼去年本集團旗下的香港置業(商業)有限公司投入服務後，香港置業(工商)有限公司亦於最近正式投入服務，令香港置業工商舖品牌更全面，冀為客戶提供優質代理服務。本集團亦繼續積極鼓勵跨部門合作，於逆市中拓展更多商機，與住宅部及中國部等合作促成多宗成交，充分發揮團隊合作精神。

展望

受政府干預樓市政策影響，下半年工商舖市場仍然充滿挑戰，本集團將密切留意後市市況發展。

市場消化政策影響 料交投在現水平橫行

政府首次將干預樓市政策延伸至非住宅物業市場，預計措施於短期內仍然持續，相信工商舖市場交投將繼續受壓。但新政策實施至今已逾半年多，市場開始逐漸消化有關措施，加上低息環境持續，資金仍然充裕，預期下半年市場氣氛將保持平穩。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

加強員工專業培訓 積極開拓新商機

本集團將繼續加強員工專業培訓，挑選優秀員工，在競爭激烈的市場上仍能抓緊機遇，並積極開拓新商機，參與國內及國際物業銷售項目，以增加收入渠道，並繼續加強各部門之間的溝通，積極鼓勵跨部門合作。政策市下，轉買為租的趨勢成市場新機遇，本集團將投放更多資源於舖位部的租務專組，積極滲透工商舖之租賃市場。本集團亦會從多方面加強免費宣傳，包括善用網上平台及製作多媒體宣傳片等，以全力支持前線同事的銷售工作，增加生意機會。

密切留意市場變化 暫緩擴展步伐

由於工商舖市場仍然存在不明朗因素，及政府仍未有撤銷或放寬樓市干預政策的時間表，加上美國將會退市的消息，環球經濟存有暗湧，一旦息口上升，對物業買賣市場的影響更加不容忽視。本集團將密切留意市場變化，現階段將暫緩擴展步伐，靜觀其變，並嚴控營運成本，開源節流，以達至最大的經濟效益。

鳴謝

本人謹在此向管理層及員工於中期間間付出之努力致以最衷心的感激，並藉此機會向本公司股東及客戶的支持表示謝意。

行政總裁
黃漢成

香港，二零一三年八月二十一日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一三年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣553,069,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣488,051,000元)，而銀行貸款為港幣10,480,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣10,926,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣56,700,000元之投資物業作抵押(二零一二年十二月三十一日：港幣52,670,000元)，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	908	893
一年後但兩年內	925	910
兩年後但五年內	2,882	2,838
超過五年	5,765	6,285
	10,480	10,926

附註：上述應付款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

於二零一三年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣15,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金、財務資源及資金(續)

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為1.6%(二零一二年十二月三十一日：1.7%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為2.7(二零一二年十二月三十一日：2.5)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

本公司董事(「董事」)認為本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

資本結構及外匯風險

於中期期間內，本公司資本結構並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥付其業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣29,780,000元)，作為全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一三年六月三十日，一間附屬公司動用銀行信貸額港幣10,480,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣10,926,000元)。

僱員資料

於二零一三年六月三十日，本集團共聘用896名全職僱員(二零一二年十二月三十一日：853名)。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。於僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一三年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄，或根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉之個人權益

董事姓名	股份數目	相關 股份數目	總計	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
黃漢成先生	20,000,000	-	20,000,000	0.15%
曾令嘉先生	-	5,000,000 (附註1)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
沙豹先生	-	5,000,000 (附註3)	5,000,000	0.04%
何君達先生	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.04%

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉之個人權益(續)

附註：

1. 該等相關股份由曾令嘉先生因獲授本公司購股權之權益而持有。該等購股權的詳情載於「購股權計劃」一節。
2. 該等相關股份由英永祥先生因獲授本公司購股權之權益而持有。該等購股權的詳情載於「購股權計劃」一節。
3. 該等相關股份由沙豹先生因獲授本公司購股權之權益而持有。該等購股權的詳情載於「購股權計劃」一節。
4. 該等相關股份由何君達先生因獲授本公司購股權之權益而持有。該等購股權的詳情載於「購股權計劃」一節。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	股份數目	相關股份數目	權益性質	佔美聯 已發行股本之 概約百分比
美聯集團有限公司(「美聯」)	鄧美梨女士	71,060,144 (附註5)	7,209,160 (附註6)	家族權益	10.90%
		-	7,209,160 (附註7)	個人權益	1.00%
美聯	黃靜怡小姐	-	7,209,160 (附註8)	個人權益	1.00%

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉(續)

附註：

5. 該等股份指由鄧美梨女士(「鄧女士」)之配偶黃建業先生(「黃先生」)以實益擁有人身分直接或間接持有本公司相聯法團美聯之股份。
6. 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分因獲授美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
7. 該等相關股份由鄧女士因獲授美聯購股權之權益而持有。
8. 該等相關股份由黃靜怡小姐因獲授美聯購股權之權益而持有。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，董事或本公司最高行政人員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)之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購入股份或債券證之權利

除本文披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司均沒有參與作出任何安排以使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲得利益。

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一三年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄，擁有本公司股份及相關股份之權益及淡倉之人仕(除已於上述披露之董事或本公司最高行政人員外)如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股數目	持有身份	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註)	於受控公司權益	70.80%
Valuwit Assets Limited (「Valuwit」)	9,700,000,000 (附註)	實益擁有人	70.80%

附註：Valuwit為美聯之間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，美聯被視為於Valuwit所持9,700,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一三年六月三十日，本公司並無接獲任何人士通知指彼等擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的本公司股份及相關股份的任何其他權益或淡倉。

其他資料(續)

購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會上，本公司已採納一項本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，並獲其股東批准。

於中期期間內，購股權計劃項下尚未行使之購股權變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	於二零一三年		於中期期間 已授出	於中期期間 已註銷/ 失效	於二零一三年		行使期間
		每股行使價 (港幣元)	一月一日之 餘額			於中期期間 已行使	六月三十日之 餘額	
曾令嘉先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
英永祥先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
沙豹先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
何君達先生	二零一一年 九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
總計			20,000,000	-	-	-	20,000,000	

於中期期間概無任何購股權根據購股權計劃已授出、已行使、已註銷或已失效。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於中期期間內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

其他資料(續)

中期股息

本公司董事會(「董事會」)不宣派截至中期期間之中期股息(二零一二年：無)。

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會報告。審核委員會已審閱，並與管理層討論本集團截至中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料及中期業績報告。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已根據香港會計師公會所頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體之獨立核數師審閱中期財務資料」，審閱本集團截至中期期間之未經審核中期財務資料。

企業管治

於中期期間內本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治守則及企業管治報告所有適用守則條文。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之行為守則，其條款不較標準守則規定之準則寬鬆。

經向全體董事作出特定查詢後，董事已確認彼等於中期期間內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行為守則所訂的標準。

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	3	380,829	362,617
其他收入	4	4,219	6,979
員工成本		(192,811)	(195,278)
回贈		(77,063)	(39,468)
廣告及宣傳開支		(10,368)	(5,908)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(16,280)	(7,604)
應收賬款減值		(34,388)	(22,047)
折舊		(3,077)	(1,981)
其他經營成本		(21,220)	(12,516)
經營溢利	5	29,841	84,794
融資收入		1,211	2,412
融資成本		(100)	(187)
除稅前溢利		30,952	87,019
稅項	6	(4,257)	(12,507)
期內溢利		26,695	74,512
其他全面收入			
可重新分類至溢利或虧損之項目			
外幣換算差額		18	22
期內全面收入總額		26,713	74,534

簡明綜合全面收益表(未經審核)(續)
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
期內溢利可歸屬於：			
權益持有人		26,695	74,512
非控制性權益		-	-
		26,695	74,512
以下人士應佔期內全面收入總額：			
權益持有人		26,713	74,534
非控制性權益		-	-
		26,713	74,534
		港仙	港仙
每股盈利	8		
基本		0.19	0.54
攤薄		0.19	0.54

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	11,725	9,175
投資物業	9	56,700	52,670
遞延稅項資產		4,337	5,371
		72,762	67,216
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	386,969	462,867
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		138	155
現金及銀行結餘		553,069	488,051
		940,176	951,073
總資產			
		1,012,938	1,018,289
權益及負債			
權益持有人			
股本	11	137,000	137,000
股份溢價		549,168	549,168
儲備		(17,933)	(44,646)
		668,235	641,522
非控制性權益		-	-
權益總額			
		668,235	641,522

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一三年六月三十日

	附註	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		556	486
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	311,399	346,237
銀行貸款		10,480	10,926
應付稅項		22,268	19,118
		344,147	376,281
總負債		344,703	376,767
權益及負債總額		1,012,938	1,018,289
流動資產淨值		596,029	574,792
總資產減流動負債		668,791	642,008

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	137,000	549,168	(44,646)	641,522
全面收入				
期內溢利	-	-	26,695	26,695
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	18	18
於二零一三年六月三十日	137,000	549,168	(17,933)	668,235
於二零一二年一月一日，				
重列	83,000	85,816	296,902	465,718
轉換可換股票據	54,000	463,352	(517,352)	-
全面收入				
期內溢利	-	-	74,512	74,512
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	22	22
於二零一二年六月三十日	137,000	549,168	(145,916)	540,252

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一三年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	69,880	34,202
投資業務(所用)/所得現金淨額	(4,416)	1,052
融資活動所用現金淨額	(446)	(3,135)
現金及現金等價物增加淨額	65,018	32,119
於一月一日之現金及現金等價物	488,051	406,813
於六月三十日之現金及現金等價物	553,069	438,932

中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港總辦事處及主要營業地點則位於香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室。

本公司及其附屬公司(合稱「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。

美聯集團有限公司為最終控股公司，乃為於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一三年八月二十一日獲董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準及重大會計政策

截至二零一三年六月三十日止六個月(「中期期間」)之簡明綜合中期財務資料按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂；此等資料亦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」及聯交所證券上市規則附錄十六之適用披露規定呈列。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表採用者貫徹一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會所頒佈且與其營業務有關及須於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度強制性執行之經修訂準則及準則之修訂本。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準及重大會計政策(續)

採納準則修訂本之影響

下列準則修訂本須強制應用於二零一三年一月一日或以後開始之年度期間。採納此等準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，除若干呈列及披露之變更。

		於會計期間開始 或以後生效
香港財務報告準則第1號 (修訂本)	政府貸款	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	金融工具：披露—金融資產及 金融負債之抵銷	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	聯合安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九至二零一一年 香港財務報告準則改進	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號 (修訂本)	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資	二零一三年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	二零一三年一月一日

中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準及重大會計政策(續)

已頒佈惟尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一三年一月一日開始之年度期間尚未生效之新準則、準則修訂本及詮釋：

		於會計期間開始 或以後生效
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具：呈列—金融資產及 金融負債之抵銷	二零一四年一月一日
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第7號及 第9號(修訂本)	強制性生效日期及過渡性披露	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則 第27號(二零一一年) (修訂本)	投資實體	二零一四年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)—詮釋第21號	徵費	二零一四年一月一日

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
營業額		
代理費用	369,929	353,726
互聯網教育及相關服務	9,969	8,065
	379,898	361,791
其他收益		
應收一間同系附屬公司租金收入	900	807
應收第三方租金收入	21	19
其他	10	-
總收益	380,829	362,617

(b) 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。管理層以此等報告為基準釐定經營分部。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

管理層以本集團主要位於香港業務性質為基準評核表現，包括工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括提供互聯網教育及其相關服務。

	截至二零一三年六月三十日止六個月				合計 港幣千元
	物業代理				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	150,287	67,637	176,607	9,986	404,517
分部間收益	(14,456)	(1,274)	(8,872)	(17)	(24,619)
來自外部客戶收益	135,831	66,363	167,735	9,969	379,898
分部業績	17,760	1,747	14,661	486	34,654
應收賬款減值	9,837	10,454	13,947	150	34,388
折舊	924	880	804	363	2,971
增添至非流動資產	1,325	2,189	1,911	115	5,540

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一二年六月三十日止六個月				合計 港幣千元
	物業代理				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	130,139	67,477	169,892	8,139	375,647
分部間收益	(4,540)	(5,381)	(3,861)	(74)	(13,856)
來自外部客戶收益	125,599	62,096	166,031	8,065	361,791
分部業績	31,293	13,461	40,665	339	85,758
應收賬款減值	9,770	3,376	8,816	85	22,047
折舊	301	650	338	403	1,692
增添至非流動資產	567	59	405	71	1,102

執行董事按各呈報分部之經營業績，評估經營分部之表現。企業開支、投資物業之公平值收入、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績內。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與綜合全面收益表之計算方式一致。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	379,898	361,791
應收一間同系附屬公司租金收入	900	807
應收第三方租金收入	21	19
其他	10	-
綜合全面收益表所示總收益	380,829	362,617

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
呈報分部之分部業績	34,654	85,758
企業開支	(8,843)	(7,724)
投資物業之公平值收益	4,030	6,760
融資收入	1,211	2,412
融資成本	(100)	(187)
綜合全面收益表所示除稅前溢利	30,952	87,019

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入溢利或虧損之金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額：

	於二零一三年六月三十日				
	物業代理				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	174,781	120,648	179,988	16,637	492,054
分部負債	102,259	53,791	133,033	9,999	299,082

	於二零一二年十二月三十一日				
	物業代理				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	154,856	121,522	251,687	15,639	543,704
分部負債	94,187	61,640	165,346	9,521	330,694

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	492,054	543,704
企業資產	516,409	469,059
遞延稅項資產	4,337	5,371
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	138	155
綜合資產負債表之總資產	1,012,938	1,018,289

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	299,082	330,694
企業負債	45,065	45,587
遞延稅項負債	556	486
綜合資產負債表之總負債	344,703	376,767

中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
投資物業之公平值收益	4,030	6,760
其他	189	219
	4,219	6,979

5 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	-	4
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	17	9

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
即期		
香港利得稅	3,152	13,511
遞延	1,105	(1,004)
	4,257	12,507

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零一二年六月三十日止六個月：無)。

8 每股盈利

期內每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	26,695	74,512
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	-	61
計算每股基本及攤薄盈利之溢利	26,695	74,573
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	1,403	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	13,701,403	13,700,000
每股基本盈利(港仙)	0.19	0.54
每股攤薄盈利(港仙)	0.19	0.54

中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 每股盈利(續)

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除期內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一二年六月三十日止期間之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 物業、廠房及設備以及投資物業

	物業、廠房及 設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零一三年一月一日之期初賬面淨值	9,175	52,670
添置	5,627	-
公平值變動	-	4,030
折舊	(3,077)	-
於二零一三年六月三十日之期終賬面淨值	11,725	56,700
於二零一二年一月一日之期初賬面淨值	5,567	40,640
添置	1,382	-
公平值變動	-	6,760
出售	(4)	-
折舊	(1,981)	-
於二零一二年六月三十日之期終賬面淨值	4,964	47,400
添置	6,536	-
公平值變動	-	5,270
出售	(278)	-
折舊	(2,047)	-
於二零一二年十二月三十一日之期終賬面淨值	9,175	52,670

賬面淨值為港幣56,700,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣52,670,000元)之投資物業已予抵押作為本集團銀行貸款以及本集團獲授之若干一般銀行融資之擔保。

投資物業於二零一三年六月三十日、二零一二年十二月三十一日及二零一二年六月三十日之估值乃由合資格測量師美聯測量師有限公司作出評估。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 應收賬款及其他應收款

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	378,837	464,510
減：減值	(14,050)	(17,518)
應收賬款淨額	364,787	446,992
其他應收款、預付款項及按金	22,182	15,875
	386,969	462,867

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	321,607	409,554
少於30日	21,222	26,205
31至60日	8,748	4,835
61至90日	3,977	1,489
超過90日	9,233	4,909
	364,787	446,992

中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一二年六月三十日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一二年六月三十日、 二零一二年十二月三十一日及 二零一三年六月三十日	13,700,000,000	137,000

12 應付賬款及其他應付款

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金	271,847	303,647
其他應付款及應計費用	39,552	42,590
	311,399	346,237

物業顧問及合作地產代理之應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付佣金港幣23,726,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣32,152,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 資本承擔

於二零一三年六月三十日及二零一二年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

14 或然負債

於二零一三年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣29,780,000元)，作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一三年六月三十日，一家附屬公司已動用銀行融資港幣10,480,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣10,926,000元)。

15 重大關連方交易

於中期期內，本集團曾與關連方進行以下重大交易，而於中期期間結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入 來自一間同系附屬公司之 辦公室物業租金收入	(i)	6,353	11,902
支付予同系附屬公司之回贈	(ii)	900	807
支付予有關連公司之經營租金	(iii)	52,073	28,854
	(iv)	1,276	792

中期財務資料附註(未經審核)(續)

15 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費用指按雙方相互協定之條款向同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (iii) 支付予同系附屬公司之回贈指按雙方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (iv) 本集團按雙方相互協定之條款，與最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。

(b) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
袍金、薪金及獎勵金以及其他福利	5,432	7,288

該款項指期內已付或應付執行董事之酬金。

(c) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一三年 六月三十日 港幣千元	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元
應收同系附屬公司款項	12,262	13,388
應付同系附屬公司款項	50,921	31,345

