



Midland Holdings Limited  
▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀  
(Stock Code 股份代號: 1200)



40<sup>th</sup> ANNIVERSARY  
MIDLAND REALTY  
新動力 黃金40年

# 乘風破浪

# 逆流奮進

中期業績報告 2013

# 目 錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
其他資料	8
簡明綜合收益表(未經審核)	15
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	16
簡明綜合資產負債表(未經審核)	17
簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
中期財務資料附註(未經審核)	21

## 公司資料

### 董事

#### 非執行董事

黃建業先生(主席)

#### 執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

#### 獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王璋麟先生

陳念良先生

### 審核委員會

顧福身先生(委員會主席)

孫德釗先生

王璋麟先生

陳念良先生

### 薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)

黃建業先生

黃靜怡小姐

顧福身先生

王璋麟先生

陳念良先生

### 提名委員會

王璋麟先生(委員會主席)

黃建業先生

黃靜怡小姐

顧福身先生

孫德釗先生

陳念良先生

### 公司秘書

梅雅美女士

### 授權代表

黃靜怡小姐

葉潔儀女士

### 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 香港之總辦事處及主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8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

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

東亞銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)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

香港金鐘夏慤道十八號

海富中心一座

二十二樓2201室、2201A室及2202室

### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場第1座2901室

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited

Rosebank Centre, 4th Floor

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

# 主席報告

## 業務回顧

截至六月三十日止，美聯集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）於二零一三年上半年度營業額較去年同期下跌9%至港幣1,723,761,000元，而期內本集團錄得港幣88,728,000元虧損。儘管經濟環境仍算健康，但政府推出遏抑樓市需求政策及成本有上升壓力，均對經營環境構成重大挑戰。

## 市場交投顯著下挫

由於一系列樓市政策措施及按揭貸款要求持續收緊，故此本地物業市場受到嚴重打擊。事實上，政府的干預變得愈來愈頻密及嚴厲。去年十月份，政府推出買家印花稅及加強版額外印花稅措施，已窒礙了房地產市場發展。數月後，政府再為樓市落「重藥」，增加徵收各類物業交易的印花稅稅率；此外，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，亦嚴重打擊工商舖物業市場。因此，截至二零一三年六月三十日止六個月（「中期期間」），本公司之上市附屬公司美聯工商舖有限公司（「美聯工商舖」，本公司於其已發行股本中擁有約70.8%權益）為本集團作出的盈利貢獻在上半年錄得跌幅。

期間，香港金融管理局收緊按揭要求，導致買家更難獲取物業貸款。以上種種措施影響炒家、長線投資者、外地買家及換樓客。

此外，新盤銷售時間表亦被干擾。自二零一三年四月底一手住宅銷售條例實施，一手住宅項目推售步伐較正常大幅放緩。樓市飽受政府不同措施打擊，導致物業市場於過去數月變得非常淡靜。根據土地註冊處數據，今年第二季物業買賣註冊量跌至14,291宗，此乃近二十二年以來的季度新低。若按年比較，二零一三年上半年整體物業買賣交投量\*下跌37.5%。若非干預力度如此強烈，在失業率低及經濟健康發展的環境下，物業市場應可有更理想表現。

\* 由於土地註冊處的買賣登記一般反映上月之物業買賣，故今年上半年的物業成交量乃根據今年二月至七月的整體樓宇買賣合約的登記數字計算出來。

## 競爭白熱化

一如所料，物業代理行業已開始出現整固。反映行業分行數目的營業詳情說明書數目及個人牌照數目已於第二季見頂。然而，行業整固步伐相對市場交投萎縮的速度明顯為慢，故行業競爭變得更为激烈，令本集團調整規模的空間減少。競爭環境激烈及成本上升壓力是導致業績報告期內營運成本增加的原因。

## 主席報告(續)

### 內地營運有道

二零一三年上半年，本集團內地業務已有顯著改善。自二零一一年起，本集團開始加強實行專注策略，分配更多資源於華南地區發展。儘管中國內地國內生產總值增長有所放緩，但內地物業市場，尤其是新盤市場仍然有穩固的表現。於業績報告期內，本集團強化內地據點，令內地業務收入貢獻在金額及百分比均顯著增加。

### 展望

本集團對樓市發展持較前更審慎的態度。毫無疑問，宏觀經濟環境有所改善，例如美國經濟於上半年穩步復甦，而歐洲經濟環境亦未有進一步惡化。再者，預期中央政府將透過穩健的貨幣政策及積極的財政政策以支持內地國民生產總值穩步增長。在這種情況下，預料二零一三年本地經濟仍可錄得溫和增長，但只要遏抑需求的措施仍然推行，物業市場則難有起色。

### 房屋政策影響後市

現行房屋政策影響下，下半年整體市場買賣活動料會維持疲弱。根據傳統智慧，交投量顯著減少會引發樓價下跌，繼而刺激樓市交投轉活。不過，這個自我調整機制並未有出現。當中一個重要原因是普遍業主在目前低息環境下沒有賣樓誘因，導致樓價仍然沒有大調整。儘管物業買賣交投顯著下跌，但政府對遏抑樓市需求態度未見軟化，市場人士普遍認為短期內政府為樓市「減藥」的機會不大。

不過，下半年一手物業銷售量可望較上半年錄得增長。首先，由於住宅供應上升，發展商推售一手樓盤的步伐將加快。根據運輸及房屋局發表的二零一三年六月份報告，未來三至四年新單位供應數量將達至70,000伙，超逾二零一二年一手住宅買賣註冊數量五倍。再者，受一手住宅銷售條例生效影響所積壓的一手住宅項目，有機會在下半年陸續釋放。然而，本集團預期下半年新盤銷售量仍不及去年同期。

## 主席報告(續)

### 迎接挑戰 克服困阻

美聯物業於二零一三年踏入四十周年，而這些年來，本集團已發展出一套行之有效應付市場波動的方法。本集團將繼續留意市場情況及競爭環境，並會努力增強市場地位及控制成本。本公司之董事會(「董事會」)及本人有信心本集團可在政策主導的市場中處於有利位置。誠然，政府政策或已結束樓市自沙士後的黃金十年。因應以上變化，本集團本地分行增長亦已急促放緩。同時，本集團亦致力擴大收入來源，例如本集團繼續發揮美聯工商舖的市場優勢，推介拆售的商舖物業予住宅部客戶；另外，中國部於近年在營運效率上已有所改善，事實上，期內內地業務規模增長幅度已超越香港。而本集團於今年亦多行一步，發展海外物業市場。在這充滿挑戰的時刻，本集團更成立「美勵行動」一特別專組，透過「激勵、勉勵、獎勵」以持續激發員工的戰意。

### 鳴謝

本人謹代表董事會感謝各股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及全體員工盡心盡力，於充滿挑戰的上半年付出努力，在此致以衷心的謝意。

主席  
黃建業

香港，二零一三年八月二十三日

## 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1,081,670,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,289,966,000元)，而銀行貸款則為港幣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分別為港幣25,241,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣25,607,000元)及港幣1,100,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣1,070,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押，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
五年後	5,765	6,285
	<u>10,480</u>	<u>10,926</u>

附註：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而未動用之銀行信貸額為港幣144,171,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣184,221,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一三年六月三十日，本集團之資產負債比率為0.64%(二零一二年十二月三十一日：0.61%)。資產負債比率乃按銀行貸款總額相對本集團之權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為1.9(二零一二年十二月三十一日：1.8)，乃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。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 資本結構及外匯風險

於中期期間，本公司之資本結構概無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金應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列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

#### 或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為授予若干本公司全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

#### 僱員資料

於二零一三年六月三十日，本集團聘用9,576名全職僱員，其中8,306人為營業代理、580人為辦公室後勤員工及690人為前線支援員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內慣例、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，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓以及發展計劃。

## 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

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於二零一三年六月三十日的記錄，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」)附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「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

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
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益	家族權益		
黃建業先生	24,490,000	46,570,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	85,478,464	11.90%
鄧美梨女士	-	-	71,060,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	85,478,464	11.90%
黃靜怡小姐	-	-	-	7,209,160 (附註7)	-	7,209,160	1.00%
顧福身先生	-	-	-	150,000 (附註8)	-	150,000	0.02%
孫德釗先生	-	-	-	150,000 (附註9)	-	150,000	0.02%
王璋麟先生	-	-	-	150,000 (附註10)	-	150,000	0.02%

## 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(續)

附註：

1. 該等股份由Sunluck Services Limited持有。黃建業先生(「黃建業先生」)透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited，間接擁有Sunluck Services Limited 100%權益。
2. 該等相關股份由黃建業先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份指由黃建業先生之配偶鄧美梨女士(「鄧美梨女士」)以實益擁有人身分因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
4. 該等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
5. 該等相關股份由鄧美梨女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
6. 該等相關股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
7. 該等相關股份由黃靜怡小姐因獲授本公司購股權之權益而持有。
8. 該等相關股份由顧福身先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
9. 該等相關股份由孫德釗先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
10. 該等相關股份由王璋麟先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
11. 有關授予上述董事購股權之詳情載於「購股權計劃」一節。

## 其他資料<sup>(續)</sup>

### 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<sup>(續)</sup>

#### (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		總計	佔美聯工商舖 已發行股本 之概約 百分比
		個人權益	家族權益		
美聯工商舖	黃子華先生	2,000,000 (附註12)	1,320,000 (附註13)	3,320,000	0.02%

附註：

12. 該等股份乃黃子華先生(「黃子華先生」)以實益擁有人身份持有。
13. 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身份持有之股份。

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士(除已於上述披露之董事或本公司最高行政人員外)如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分	佔本公司 已發行股本 之概約 百分比
JPMorgan Chase & Co.	6,871,336 (L)	實益擁有人	0.96%
	82,682,000 (L)	投資經理	11.51%
	10,786,714 (P)	保管法團／核准借出代理人	1.50%
Massachusetts Financial Services Company (附註1)	35,934,000 (L)	投資經理	5.00%
Sun Life Financial, Inc. (附註1)	35,934,000 (L)	投資經理	5.00%
UBS AG (附註2)	7,111,844 (L)	實益擁有人	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益	1.14%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉，(P)－可供借出股份

附註：

1. Massachusetts Financial Services Company (「MFS」) 為 Sun Life Financial, Inc. (「SLF」) 之附屬公司。因此，MFS 所持有本公司 35,934,000 股股份之權益與 SLF 的權益重疊。
2. UBS AG 之權益包括 530,000 股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。

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及淡倉。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃

#### I. 本公司購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納二零零二年購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿。因此，並無根據購股權計劃進一步提呈或授出購股權。根據購股權計劃項下已授出之該等尚未行使購股權之購股權計劃條款仍然有效。

於中期期間內，購股權計劃項下已授出之尚未行使購股權變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	本公司購股權數目				行使期間
			於 二零一三年 一月一日 之餘額	於 中期期間 已註銷/ 失效	於 中期期間 已行使	於 二零一三年 六月三十日 之餘額	
黃建業先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
	二零一一年 七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
鄧美梨女士	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
黃靜怡小姐	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零二一年九月三十日
顧福身先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
孫德釗先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
王璋麟先生	二零一一年 七月二十一日	4.29	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
總計			22,077,480	-	-	22,077,480	

於中期期間概無任何購股權根據購股權計劃已行使、已註銷或已失效。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

#### II. 美聯工商舖購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖股東特別大會上，美聯工商舖已採納一項美聯工商舖購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)，並獲其股東批准。

於中期期間內，美聯工商舖購股權計劃項下已授出之尚未行使購股權變動詳情如下：

美聯工商舖 董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	美聯工商舖購股權數目				於 二零一三年 六月三十日 之餘額	於 行使期間
			於 二零一三年 一月一日 之餘額	於 中期期間 已授出	於 中期期間 已註銷/失效	於 中期期間 已行使		
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			<u>20,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000,000</u>	

於中期期間概無任何購股權根據美聯工商舖購股權計劃已授出、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。

### 中期股息

董事會不宣派截至中期期間之中期股息(二零一二年：每股普通股港幣0.1434元)。

## 其他資料(續)

### 審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括四名獨立非執行董事，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。

### 董事資料變更

自本公司二零一二年年報所作之披露以來，根據上市規則第13.51(B)(1)條須予披露之本公司董事資料之變動載列如下：

1. 黃建業先生已被調任為非執行董事，自二零一三年八月二十六日起生效。彼獲委任之任期由二零一三年八月二十六日起為期兩年，並將有權獲取每年港幣200,000元之董事袍金。
2. 鄧美梨女士之薪酬已下調至每年港幣280,000元，自二零一三年八月二十六日起生效。
3. 黃子華先生已辭任美聯工商舖策略總監，自二零一三年八月二十一日起生效。

### 董事會組成之變更

陳坤興先生已辭任執行董事，自二零一三年八月二十四日起生效。

### 企業管治

本公司於中期期間內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之標準。

## 簡明綜合收益表(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	1,723,761	1,895,994
其他收入	4	5,767	9,229
員工成本		(1,026,631)	(1,062,385)
回贈		(170,671)	(204,469)
廣告及宣傳開支		(60,838)	(45,422)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(304,338)	(222,451)
應收賬款減值		(93,968)	(51,036)
折舊及攤銷成本		(27,847)	(24,373)
其他經營成本		(155,761)	(128,416)
經營(虧損)/溢利	5	(110,526)	166,671
融資收入		3,189	6,146
融資成本		(106)	(127)
應佔共同控制實體業績		2,817	2,829
除稅前(虧損)/溢利		(104,626)	175,519
稅項	6	15,898	(28,212)
期內(虧損)/溢利		(88,728)	147,307
(虧損)/溢利可歸屬於：			
權益持有人		(95,175)	128,004
非控制性權益		6,447	19,303
		(88,728)	147,307
股息	7	–	102,968
每股(虧損)/盈利	8	港仙	港仙
基本		(13.25)	17.91
攤薄		(13.25)	17.87

# 簡明綜合全面收入報表(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
期內(虧損)/溢利	(88,728)	147,307
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	(662)	(2,207)
可供出售金融資產之公平值變動	(551)	1,413
	(1,213)	(794)
期內全面(虧損)/收入總額(扣除稅項)	(89,941)	146,513
以下人士應佔期內全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(96,393)	127,217
非控制性權益	6,452	19,296
	(89,941)	146,513

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一三年六月三十日

		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
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	198,822	179,070
投資物業	9	93,813	101,812
土地使用權	9	1,409	1,411
於共同控制實體之權益		51,756	53,589
可供出售金融資產		15,544	18,706
遞延稅項資產		44,048	21,471
		<u>405,392</u>	<u>376,059</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	1,576,602	1,822,655
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		138	155
可收回稅項		4,610	-
現金及銀行結餘		1,081,670	1,289,966
		<u>2,663,020</u>	<u>3,112,776</u>
<b>總資產</b>		<u>3,068,412</u>	<u>3,488,835</u>

## 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
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	11	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,149,840	1,243,437
擬派股息		—	71,805
		1,445,150	1,610,552
<b>非控制性權益</b>		190,169	183,717
<b>權益總額</b>		1,635,319	1,794,269
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,457	2,417
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	12	1,386,381	1,658,555
銀行貸款		10,480	10,926
應付稅項		33,775	22,668
		1,430,636	1,692,149
<b>總負債</b>		1,433,093	1,694,566
<b>權益及負債總額</b>		3,068,412	3,488,835
<b>流動資產淨值</b>		1,232,384	1,420,627
<b>總資產減流動負債</b>		1,637,776	1,796,686

## 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 持有人 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	71,805	223,505	1,315,242	1,610,552	183,717	1,794,269
全面收入						
期內虧損	-	-	(95,175)	(95,175)	6,447	(88,728)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(667)	(667)	5	(662)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	(551)	(551)	-	(551)
全面(虧損)/收入總額	-	-	(96,393)	(96,393)	6,452	(89,941)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃—僱員服務價值	-	-	2,796	2,796	-	2,796
已付二零一二年末期股息	-	-	(71,805)	(71,805)	-	(71,805)
於二零一三年六月三十日	71,805	223,505	1,149,840	1,445,150	190,169	1,635,319
於二零一二年一月一日(經重列)	71,939	224,354	1,210,885	1,507,178	135,826	1,643,004
全面收入						
期內溢利	-	-	128,004	128,004	19,303	147,307
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(2,200)	(2,200)	(7)	(2,207)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,413	1,413	-	1,413
全面收入總額	-	-	127,217	127,217	19,296	146,513
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃—僱員服務價值	-	-	2,474	2,474	-	2,474
購回本身股份	(495)	(19,570)	13,348	(6,717)	-	(6,717)
已付二零一一年特別股息	-	-	(59,584)	(59,584)	-	(59,584)
於二零一二年六月三十日	71,444	204,784	1,294,340	1,570,568	155,122	1,725,690

## 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(所用)／所得之現金淨額	(113,392)	31,009
投資業務(所用)／所得之現金淨額	(24,140)	889
融資活動所用現金淨額		
— 已付權益擁有人股息	(71,805)	(59,584)
— 其他	(446)	(10,707)
現金及現金等價物減少淨額	(209,783)	(38,393)
於一月一日之現金及現金等價物	1,284,678	1,241,425
匯兌差額	1,406	(701)
於六月三十日之現金及現金等價物	1,076,301	1,202,331

## 中期財務資料附註(未經審核)

### 1 一般資料

美聯集團有限公司(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司，並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Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一三年八月二十三日獲董事會批准。

### 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乃按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值、可供出售金融資產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頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16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所用者貫徹一致，惟本集團已採納下列由香港會計師公會所頒佈且與其經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則除外。

## 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。除若干呈列及披露之變更，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。

		於年度期間 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：

		於年度期間 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

### 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	1,693,018	1,869,454
投資物業租金	1,730	1,268
網上廣告	118	142
互聯網教育及相關服務	9,970	8,066
移民顧問服務	17,890	16,179
其他服務	1,035	885
	<u>1,723,761</u>	<u>1,895,994</u>

## 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

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。

管理層以本集團主要位於香港、中國及澳門之業務性質為基準評核表現，其中包括住宅、工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括物業租賃及移民顧問服務。

	截至二零一三年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	1,342,768	409,258	34,709	1,786,735
分部間收益	(52,070)	(6,938)	(3,966)	(62,974)
來自外部客戶收益	1,290,698	402,320	30,743	1,723,761
分部業績	(121,668)	23,716	10,864	(87,088)
應收賬款減值	57,014	36,954	–	93,968
折舊及攤銷成本	23,392	3,289	568	27,249
應佔共同控制實體業績	–	–	2,817	2,817
投資物業之公平值收益	–	–	1,655	1,655
增添至非流動資產	41,699	5,627	116	47,442

## 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			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	1,532,400	377,504	30,616	1,940,520
分部間收益	(28,854)	(11,596)	(4,076)	(44,526)
來自外部客戶收益	1,503,546	365,908	26,540	1,895,994
分部業績	124,542	72,139	14,936	211,617
應收賬款減值	27,093	23,943	–	51,036
折舊及攤銷成本	20,886	2,404	485	23,775
應佔共同控制實體業績	–	–	2,829	2,829
投資物業之公平值收益	–	–	7,719	7,719
增添至非流動資產	16,603	1,383	39	18,025

執行董事按各呈報分部之經營業績以評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損、可供出售金融資產之已變現收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照參考市場慣例之條款進行交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與綜合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)

分部業績與除稅前(虧損)/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	(87,088)	211,617
企業開支	(22,970)	(42,790)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	(17)	(9)
可供出售金融資產之已變現收益	2,366	682
融資收入	3,189	6,146
融資成本	(106)	(127)
綜合收益表所示除稅前(虧損)/溢利	<u>(104,626)</u>	<u>175,519</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產，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			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,431,903</u>	<u>960,760</u>	<u>208,052</u>	<u>2,600,715</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51,756</u>	<u>51,756</u>
分部負債	<u>1,011,631</u>	<u>347,178</u>	<u>33,077</u>	<u>1,391,886</u>

## 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)

	於二零一二年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	1,553,034	971,189	223,870	2,748,093
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	—	—	53,589	53,589
分部負債	1,222,010	378,686	22,270	1,622,966

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	2,600,715	2,748,093
企業資產	407,967	700,410
可供出售金融資產	15,544	18,706
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	138	155
遞延稅項資產	44,048	21,471
綜合資產負債表之總資產	3,068,412	3,488,835

## 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	1,391,886	1,622,966
企業負債	38,750	69,183
遞延稅項負債	<u>2,457</u>	<u>2,417</u>
綜合資產負債表之總負債	<u>1,433,093</u>	<u>1,694,566</u>

地區資料：

	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
香港及澳門	1,384,764	1,713,562
中國	<u>338,997</u>	<u>182,432</u>
來自外部客戶收益	<u>1,723,761</u>	<u>1,895,994</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。

## 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	1,655	7,719
出售投資物業之收益	567	–
可供出售金融資產之已變現收益	2,366	682
其他	1,179	828
	<u>5,767</u>	<u>9,229</u>

### 5 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/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、廠房及設備之虧損	271	2,420
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	<u>17</u>	<u>9</u>

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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	5,943	28,378
海外	696	125
遞延	<u>(22,537)</u>	<u>(291)</u>
	<u>(15,898)</u>	<u>28,212</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一二年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按期內之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

### 7 股息

	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
已宣派中期股息：無(二零一二年：每股股份港幣0.1434元)	<u>—</u>	<u>102,968</u>

董事會不宣派中期期間之中期股息。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 8 每股(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/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(虧損)/溢利	(95,175)	128,004
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	714,800
轉換購股權之影響(千股)	-	1,401
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	716,201
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(13.25)	17.91
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(13.25)	17.87

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除期內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄(虧損)/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，故計算截至二零一三年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損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、投資物業及土地使用權

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	土地使用權 港幣千元
於二零一三年一月一日之期初賬面淨值	179,070	101,812	1,411
添置	47,442	–	–
出售	(271)	(10,000)	–
折舊及攤銷成本	(27,828)	–	(19)
匯兌差額	409	346	17
收益表之公平值變動	–	1,655	–
於二零一三年六月三十日之期末賬面淨值	<u>198,822</u>	<u>93,813</u>	<u>1,409</u>
於二零一二年一月一日之期初賬面淨值	172,078	82,270	–
添置	18,025	–	–
出售	(2,420)	–	–
折舊及攤銷成本	(24,373)	–	–
匯兌差額	(369)	(289)	–
收益表之公平值變動	–	7,719	–
於二零一二年六月三十日之期末賬面淨值	<u>162,941</u>	<u>89,700</u>	<u>–</u>
添置	41,188	–	1,463
出售	(2,144)	–	–
折舊及攤銷成本	(23,567)	–	(70)
匯兌差額	652	584	18
收益表之公平值變動	–	11,528	–
於二零一二年十二月三十一日之期末賬面淨值	<u>179,070</u>	<u>101,812</u>	<u>1,411</u>

賬面淨值港幣25,241,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣25,607,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣1,100,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣1,070,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 9 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

此外，賬面淨值港幣4,035,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣24,607,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。並無投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品(於二零一二年十二月三十一日：港幣13,360,000元)。

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由本集團旗下之合資格測量師美聯測量師有限公司進行。

### 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	1,393,058	1,661,377
減：減值	(150,910)	(131,655)
應收賬款淨額	1,242,148	1,529,722
其他應收款、預付款項及按金	334,454	292,933
	<u>1,576,602</u>	<u>1,822,655</u>

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	1,011,159	1,337,933
少於30日	83,430	100,082
31至60日	43,244	33,581
61至90日	30,910	23,840
超過90日	73,405	34,286
	<u>1,242,148</u>	<u>1,529,722</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 11 股本

	股份數目 (每股港幣0.10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	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一二年一月一日	719,389,425	71,939
行使購股權(附註a)	3,604,580	361
註銷購回股份(附註b)	<u>(4,948,000)</u>	<u>(495)</u>
於二零一二年十二月三十一日及二零一三年六月三十日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>

附註：

#### (a) 行使購股權

於二零一二年七月及八月，已行使購股權以總代價約港幣13,734,000元認購3,604,580股本公司普通股，其中港幣361,000元計入股本而餘額港幣13,373,000元則計入股份溢價賬。港幣5,348,000元已自僱員福利儲備轉撥至股份溢價儲備。

#### (b) 購回股份

於中期期間，本公司並無購回任何股份。於截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣6,717,000元(包括港幣33,000元開支)購回其於聯交所之1,650,000股自有股份，並於年內註銷4,948,000股股份，包括於二零一一年購回之3,298,000股股份。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 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	1,027,944	1,273,290
其他應付款及應付費用	<u>358,437</u>	<u>385,265</u>
	<u>1,386,381</u>	<u>1,658,555</u>

應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此應付佣金於向客戶收取相關代理費用後才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣110,044,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣194,320,000元)，而所有餘下應付佣金尚未到期支付。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

### 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，本集團及本公司概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，本公司已簽立港幣142,700,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣180,200,000元)之企業擔保作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資之部分抵押。於二零一三年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣14,029,000元(於二零一二年十二月三十一日：港幣11,479,000元)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 15 重大關連方交易

期內，本集團與關連方之重大交易及於中期期間結算日與關連方之結餘如下：

	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
<b>(a) 與關連方之交易</b>			
來自關連公司之代理費用收入	(i)	235	122
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(ii)	5,698	4,382
— 董事	(iii)	744	647
<b>(b) 主要管理人員補償</b>			
袍金、薪金、津貼及獎勵	(iv)	21,965	42,263
退休福利成本	(iv)	66	48
		<u>22,031</u>	<u>42,311</u>

	附註	於二零一三年	於二零一二年
		六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
<b>(c) 與關連公司之結餘</b>			
向一家關連公司貸款	(v)	198	198
應收關連公司之代理費用	(i)	35	3,040
		<u>233</u>	<u>3,238</u>

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用收入指按雙方互相協定之條款應收若干關連公司之物業代理服務之代理費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iii) 本集團與本公司一名董事按雙方互相協定之條款訂立一份經營租約協議。
- (iv) 該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。
- (v) 墊予一家共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。