



美聯工商舖

MIDLAND IC&I

(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)

揭新頁 · 領市場

更勝一籌

INTERIM REPORT 中期業績報告 2014

*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	7
4. 其他資料	9
5. 簡明綜合全面收益表(未經審核)	16
6. 簡明綜合資產負債表(未經審核)	17
7. 簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
8. 簡明綜合現金流量表(未經審核)	20
9. 中期財務資料附註(未經審核)	21

公司資料

董事會

執行董事

鄧美梨女士

(主席兼董事總經理)

黃靜怡女士

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

黃靜怡女士

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

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

星展銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

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

香港金鐘夏慤道十八號

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

Codan Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

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183號

合和中心22樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

行政總裁報告書

業務回顧

截至二零一四年六月三十日止六個月(「中期期間」)，Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)錄得純利港幣11,524,000元，較二零一三年同期下跌56.8%，而期內收益下跌35.7%至約港幣2.45億元。根據土地註冊處數據顯示，二零一四年上半年非住宅物業買賣註冊錄得2,680宗，涉資約港幣360億元，按年分別下跌61.4%及52.2%。

大市交投集中細價物業

工商舖市場持續受辣招影響，上半年交投量一度跌至谷底，每月平均不足450宗。其中中價物業買賣成交更見影響，成交主要集中於港幣300萬元以下的細價物業。主因投資成本相對較低，因而深獲投資者追捧，該類物業上半年支撐著工商舖市場的交投。因應市況，本集團上半年專注由其成員獨家代理的多個拆售項目，而該等項目的銷售成績亦非常理想，為本集團帶來收入，同時亦激活市場的氣氛。其中二零一四年三月拆售荃灣荃立方商場一批餘貨，不足數日已沽清全數單位；又於四月份由本集團成員獨家代理天水圍嘉湖新城商場拆售，短時間內大部份商舖亦被沽清，為業主套現約港幣4.5億元。

實力雄厚的投資者積極趁淡市物色投資機會，一線區舖位屢創天價，繼二零一四年初銅鑼灣軒尼詩道巨舖以港幣6億元成交後，銅鑼灣波斯富街一地舖亦以建築呎價港幣925,000元問鼎全港「舖王」，遂令舖位投資者轉戰二三線地區，元朗及屯門地區頻現逾港幣億元之舖位成交。惟高價的背後，是成交大量萎縮，業主與買家的要求差距拉闊。另一方面，花旗集團購入會德豐地產發展的九龍灣One Bay East東座，成交額高達港幣54.25億元，亦令物業價格難以調整。

* 僅供識別

行政總裁報告書(續)

業務回顧(續)

工商舖價表現平穩

回顧二零一四年上半年，工商舖交投量於谷底徘徊。商舖方面，因最新訪港旅客數字增長放緩、零售銷售價值及數量較去年同期均錄得下降趨勢，令一線街舖位價格及租金普遍受壓，升幅大幅放緩。然而，多個商場拆售項目令舖市成交量仍能企穩。商廈方面，在東九龍發展、滬港通以及多個一手商廈樓花開售等利好消息刺激下，商廈項目全幢及大面積物業時有錄得成交，惟走勢仍未見突出；工廈方面，交投氣氛平穩，但工商物業仍受惠於活化工廈政策，工廈用途日趨多元化，亦支撐工商物業交投，本集團於淡市下仍保持高質素之服務承諾，繼續成為投資者信賴的合作伙伴。

展望

二零一四年上半年工商舖市場經歷嚴冬，但在近期多重利好因素下，下半年有望走出谷底。今年第二季較第一季成交量已顯著回升，但與出招前的交投量仍有一段距離，唯市場已大致消化辣招信息，部份投資者已重新入市，本集團預期下半年交投可望回升，使本集團的業務受惠。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

料下半年細碼物業續旺 商廈走勢突出

全球經濟整體正溫和增長，美國政府已落實退市時間表，可幸尚未進入加息周期。但現時環球資金仍充裕，中外資金持續流入本港，帶動金融市場向好；加上半年滬港通正式通車，中外資機構均積極於本港設立據點，故預料港島核心區商廈租賃及買賣需求持續升溫，投資者亦會趁低息環境繼續物色工商舖物業作長線投資。除了港島商廈，東九龍發展前景亮麗，上半年錄得多宗全幢商廈及工廈買賣成交，外資及大企業紛紛進駐，預期區內物業發展潛力不容忽視。港島南區及西區等未來將有港鐵通車，該等地區的物業價格無疑亦可看高一線。

不過，因最新訪港旅客數字增長放緩、零售銷售價值及數量較去年同期均錄得下降趨勢，料商舖價格及租金升幅同時受壓，但由於舖位供應短缺，零售樓面需求不斷，商舖成交及價格大幅下跌的可能性不大。在政策市下，細價物業將繼續主導市場，下半年本集團仍不乏商用物業及車位的拆售項目以產生收益。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

充足準備 迎接轉機

工商舖市場成交量有望穩步回升，市場陸續推出多個一手商廈、住宅樓花項目以及拆售等項目，為充分抓緊每個投資機會，本集團亦加強物色精英，務求在工、商、舖三個範疇爭取更高的市場佔有率。

鳴謝

本人謹在此向管理層及員工於六個月內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，二零一四年八月二十五日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣601,865,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣572,220,000元)，而銀行貸款為港幣9,576,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣10,030,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣57,500,000元之投資物業作抵押(二零一三年十二月三十一日：港幣57,400,000元)，其償還期表列如下：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
須於下列期間償還		
一年內	922	913
一年後但兩年內	938	930
兩年後但五年內	2,923	2,895
超過五年	4,793	5,292
	9,576	10,030

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

於二零一四年六月三十日，本集團獲一家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一三年十二月三十一日：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。

於二零一四年六月三十日，本集團之資產負債比率為1.4%(二零一三年十二月三十一日：1.5%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額相對本集團之權益總額計算。本集團之流動資金比率為4.2(二零一三年十二月三十一日：4.6)，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

於中期期間內，本公司資本結構並無重大變動。本集團一般透過公司擁有人資金撥付其經營及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一四年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一三年十二月三十一日：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。於二零一四年六月三十日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣9,576,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣10,030,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟。經諮詢適當法律意見後，董事認為，毋須就償還任何潛在負債於財務報表計提撥備，或已就此於財務報表計提足夠撥備。

僱員資料

於二零一四年六月三十日，本集團共聘用721名全職僱員(二零一三年十二月三十一日：746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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權。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

於二零一四年六月三十日，本公司各董事及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」)附錄十所載之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	3,000,000	5,000,000 (附註2)	8,000,000	0.06%
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%

* 該等股份為董事以實益擁有人身份持有。

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以實益擁有人身份透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
2. 該等相關股份由英永祥先生以實益擁有人身份透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份由沙豹先生以實益擁有人身份透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由何君達先生以實益擁有人身份透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
5. 授予上述董事之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。

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)

(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	權益性質/身份	股份數目	相關股份數目	總計	佔美聯 已發行股本之 概約百分比
Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司*(「美聯」)	鄧美梨女士	家族權益/ 配偶權益	185,830,144 (附註6)	7,209,160 (附註7)	193,039,304	26.88%
		個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註8)	7,209,160	1.00%
美聯	黃靜怡女士	個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註9)	7,209,160	1.00%

附註：

- 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」)以本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人身份直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身份透過獲授予之美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
- 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由黃靜怡女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。

* 僅供識別

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)

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，本公司董事或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之任何權益或淡倉。

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。

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一四年六月三十日，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，除上述所披露之本公司董事或最高行政人員外，由其他人士擁有本公司股份及相關股份之權益及淡倉如下：

其他資料(續)

主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	股份數目	持股份／ 權益性質	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註)	於受控法團權益／ 法團權益	70.80%
Valuewit Assets Limited (「Valuewit」)	9,700,000,000 (附註)	實益擁有人／ 實益權益	70.80%

附註：Valuewit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Valuewit所持9,700,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一四年六月三十日，概無其他人士於本公司之股份或相關股份中，擁有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之任何權益或淡倉。

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。

其他資料(續)

購股權計劃(續)

於中期期間內，根據購股權計劃授出之尚未行使購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港元)	於二零一四年 一月一日 尚未行使 之餘額	購股權數目		於中期 期間內 已行使	於二零一四年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
				於中期 期間內 已授出	於中期 期間內 已註銷/失效			
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	

除上文披露者外，於中期期間內概無購股權根據購股權計劃已授出、已行使、已註銷或已失效。

其他資料(續)

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(「董事會」)不宣派截至中期期間之中期股息(二零一三年：無)。

審閱財務報表

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，並須向董事會匯報。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。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。審核委員會亦已審閱本中期業績報告。

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所有守則條文。

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。

在作出特定查詢後，所有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。

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	3	245,017	380,829
其他收入	4	2,213	4,219
員工成本		(129,889)	(192,811)
回贈		(51,742)	(77,063)
廣告及宣傳開支		(6,585)	(10,368)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(16,931)	(16,280)
應收賬款減值		(11,920)	(34,388)
折舊及攤銷成本		(3,883)	(3,077)
其他經營成本		(14,541)	(21,220)
經營溢利	5	11,739	29,841
融資收入		1,280	1,211
融資成本		(91)	(100)
除稅前溢利		12,928	30,952
稅項	6	(1,404)	(4,257)
本公司擁有人應佔期內溢利		11,524	26,695
其他全面收入			
可重新分類至損益之項目			
外幣換算差額		-	18
本公司擁有人應佔期內全面收入總額		11,524	26,713
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		0.08	0.19
攤薄		0.08	0.19

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 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		8,352	12,177
投資物業	9	57,500	57,400
遞延稅項資產		3,019	2,064
		68,871	71,641
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	196,019	185,939
可收回稅項		1	1,496
現金及銀行結餘		601,865	572,220
		797,885	759,655
總資產			
		866,756	831,296
權益及負債			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	137,000	137,000
股份溢價		549,168	549,168
儲備		(8,190)	(19,714)
權益總額			
		677,978	666,454

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一四年六月三十日

	附註	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
遞延稅項負債		478	473
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	176,405	151,788
銀行貸款		9,576	10,030
應付稅項		2,319	2,551
		188,300	164,369
總負債		188,778	164,842
權益及負債總額		866,756	831,296
流動資產淨值		609,585	595,286
總資產減流動負債		678,456	666,927

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一四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
於二零一四年一月一日	137,000	549,168	(19,714)	666,454
全面收入				
期內溢利	-	-	11,524	11,524
於二零一四年六月三十日	137,000	549,168	(8,190)	677,978
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

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	28,923	69,880
投資業務所得／(所用)現金淨額	1,176	(4,416)
融資活動所用現金淨額	(454)	(446)
現金及現金等價物增加淨額	29,645	65,018
於一月一日之現金及現金等價物	572,220	488,051
於六月三十日之現金及現金等價物	601,865	553,069

中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

Midland IC&I Limited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，而其香港主要辦事處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(統稱「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。

最終控股公司為Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*，一家於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一四年八月二十五日獲本公司董事會(「董事會」)批准。

2 編製基準及主要會計政策

截至二零一四年六月三十日止六個月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重估值而作出修訂；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編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一三年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該年度財務報表乃根據香港財務報告準則(「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二零一三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經營業務有關及須於截至二零一四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。

* 僅供識別

中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準及主要會計政策(續)

採納準則修訂本之影響

下列準則修訂本須強制應用於二零一四年一月一日或以後開始之會計期間。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任何重大影響，惟若干呈列及披露之變更則除外。

		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－非金融資產之可收回金 額披露	二零一四年一月一日
香港會計準則第39號 (修訂本)	金融工具：確認及計量－衍生工具 更替及對沖會計法之延續	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第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)

2 編製基準及主要會計政策(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二零一四年一月一日開始之財政年度尚未生效之新準則、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16號及 香港會計準則第38號 (修訂本)	折舊及攤銷可接受方法闡明	二零一六年一月一日
香港會計準則第19號 (二零一一年)(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款	二零一四年七月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	生效期待定
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購聯合營運權益之會計法	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合同之收益	二零一七年一月一日
年度改進項目	二零一零年至二零一三年周期之年 度改進	二零一四年七月一日

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額		
代理費用	243,999	369,929
互聯網教育及相關服務	-	9,969
	243,999	379,898
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	996	900
應收第三方租金收入	22	21
其他	-	10
總收益	245,017	380,829

(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之業務性質為基準評核表現，其中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。本集團已於二零一三年八月出售互聯網教育及相關服務之業務。

	截至二零一四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	71,679	39,555	142,268	-	253,502
分部間收益	(3,813)	(2,387)	(3,303)	-	(9,503)
來自外部客戶收益	67,866	37,168	138,965	-	243,999
分部業績	(1,055)	495	17,375	(3)	16,812
應收賬款減值	774	2,930	8,216	-	11,920
折舊及攤銷成本	1,301	1,240	1,219	-	3,760
增添至非流動資產	21	14	57	-	92
出售物業、廠房及設備之虧損	-	46	-	-	46

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
折舊及攤銷成本	924	880	804	363	2,971
增添至非流動資產	1,325	2,189	1,911	115	5,540

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益、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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	243,999	379,898
應收一家同系附屬公司租金收入	996	900
應收第三方租金收入	22	21
其他	-	10
綜合全面收益表之總收益	245,017	380,829

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	16,812	34,654
企業收入	2,024	-
企業開支	(7,197)	(8,843)
投資物業之公平值收益	100	4,030
融資收入	1,280	1,211
融資成本	(91)	(100)
綜合全面收益表之除稅前溢利	12,928	30,952

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及遞延稅項，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分部負債總額：

	於二零一四年六月三十日				
	物業代理				合計 港幣千元
	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	
分部資產	77,301	41,886	114,670	61	233,918
分部負債	49,406	20,639	89,885	-	159,930

	於二零一三年十二月三十一日				
	物業代理				合計 港幣千元
	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	
分部資產	88,962	149,298	90,457	61	328,778
分部負債	53,062	22,639	64,002	-	139,703

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：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	233,918	328,778
企業資產	629,819	500,454
遞延稅項資產	3,019	2,064
綜合資產負債表之總資產	866,756	831,296

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	159,930	139,703
企業負債	28,370	24,666
遞延稅項負債	478	473
綜合資產負債表之總負債	188,778	164,842

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收一家同系附屬公司服務費用	2,024	-
投資物業之公平值收益	100	4,030
其他	89	189
	2,213	4,219

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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	46	-
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	-	17

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期		
香港利得稅	2,354	3,152
遞延	(950)	1,105
	1,404	4,257

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一三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(截至二零一三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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
本公司擁有人應佔溢利	11,524	26,695
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)	13,700,000	13,701,403
每股基本盈利(港仙)	0.08	0.19
每股攤薄盈利(港仙)	0.08	0.19

每股基本盈利按本公司擁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，故計算截至二零一四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 投資物業

賬面淨值為港幣57,500,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣57,400,000元)之投資物業已予抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

投資物業於二零一四年六月三十日及二零一三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。投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值乃由萊坊測計師行有限公司進行，其為與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師。投資物業之公平值一般產生自收入資本法(已考慮若干重大不可觀察輸入值)。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之現行市值租金乃根據估值師對該物業及其他可資比較物業之近期租務情況之意見而釐定。

10 應收賬款及其他應收款

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	193,580	184,316
減：減值撥備	(12,874)	(16,454)
應收賬款淨額	180,706	167,862
其他應收款、預付款項及按金	15,313	18,077
	196,019	185,939

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：

中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 應收賬款及其他應收款(續)

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	150,534	136,803
少於30日	11,738	15,601
31至60日	6,993	4,437
61至90日	2,673	1,293
超過90日	8,768	9,728
	180,706	167,862

11 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一三年六月三十日、二零一三年 十二月三十一日及二零一四年六月三十日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一三年六月三十日、二零一三年 十二月三十一日及二零一四年六月三十日	13,700,000,000	137,000

中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 應付賬款及其他應付款

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金	140,842	122,001
其他應付款及應計費用	35,563	29,787
	176,405	151,788

應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之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日內支付之應付佣金港幣21,900,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣15,906,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

13 資本承擔

於二零一四年六月三十日及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

14 或然負債

於二零一四年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一三年十二月三十一日：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。於二零一四年六月三十日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣9,576,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣10,030,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟。經諮詢適當法律意見後，董事認為，毋須就償還任何潛在負債於財務報表計提撥備，或已就此於財務報表計提足夠撥備。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

15 重大關連方交易

於期內，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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入	(i)	10,434	6,353
來自一家同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(ii)	996	900
支付予同系附屬公司之回贈	(iii)	38,086	52,073
支付予有關連公司之經營租金	(iv)	1,310	1,276
收取同系附屬公司之服務費收入	(v)	2,024	-

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費收入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。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一家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，與本公司一名董事及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。
- (v) 收取同系附屬公司之服務費收入指在促成向同系附屬公司轉介之一手住宅物業之有意買家發行本票時，就本集團提供之協助而按雙方相互協定之條款收取服務費所得之服務費收入。

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)

除上文所述者外，於期內，本集團與其同系附屬公司按成本基準分擔行政及企業服務，費用合共港幣7,380,000元。

(b) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵金	2,685	5,411
退休福利成本	16	21
	2,701	5,432

該款項指期內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

(c) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一四年 六月三十日 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元
應收同系附屬公司款項	30,149	42,697
應付同系附屬公司款項	(42,051)	(21,565)

