

磐石根基 生生不息

猴麵包樹



封面圖為「猴麵包樹」

猴麵包樹，又稱非洲生命樹，壽命長達5000載，渾身是寶，猶如美聯集團，根基深厚，展現旺盛生命力，枝葉繁盛，集團業務涵蓋住宅物業及工商舖代理、金融理財、移民顧問、測量估值及按揭轉介等眾多業務，分行遍佈中、港、澳，生生不息，長期茁壯成長。

目 錄

頁次

公司資料	2
主席報告	3
策略回顧與規劃	5
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)	18
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	19
簡明綜合資產負債表(未經審核)	20
簡明綜合權益變動表(未經審核)	22
簡明綜合現金流量表(未經審核)	23
中期財務資料附註(未經審核)	24

公司資料

董事

非執行董事

黃建業先生(主席)
簡松年先生

執行董事

鄧美梨女士
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)
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
陳念良先生
黃山先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
葉潔儀女士
顧福身先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

提名委員會

顧福身先生(委員會主席)
黃建業先生
葉潔儀女士
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
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

中國銀行(香港)有限公司
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
夏愨道十八號
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
交易廣場第一座2901室

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
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183號
合和中心22樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200



主席報告

業績回顧

截至二零一五年六月三十日止六個月(「中期期間」)，Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」或「集團」)錄得權益持有人應佔溢利港幣32,353,000元，相對二零一四年同期所錄得的權益持有人應佔虧損港幣35,782,000元。本集團收益上升15.8%至港幣2,164,396,000元。本集團轉虧為盈主要由於在業績期內香港住宅銷售交易上升。

受惠於市場成交上升

根據土地註冊處數據，經為物業註冊程序需時約一個月作調整後，上半年香港住宅物業交易量及交易金額分別錄得3.8%及21.7%的按年增長[#]。市場交易活動上升帶動集團收入增加。一如所料，收緊按揭要求未對新盤推售構成影響，而對二手物業市場亦只有短暫影響。

新盤住宅市場保持強勢，這亦為集團帶來相當的收入。自二零一四年五月政府微調房屋政策以來，新盤銷售反應極佳。發展商的定價策略亦有助新盤銷情。近年一二手住宅價格差額拉近至合理水平亦令一手住宅物業能夠吸引潛在買家。二手住宅市場表現則較為平淡，即使成交量按年上升，二零一五年上半年二手交投量亦遠較正常水平為低。股票市場在四、五月大漲曾為市場創造財富效應，大額成交亦因此有所增加，但此現象並不持久。業績期內，集團配合市場動態，在營運上作出調節。

國內市場

上半年國內一線城市房地產市道有所復甦。股票市場表現強勁，房策放寬及減息能夠刺激那些集團擁有較高品牌認知度的大城市如深圳的物業交投。然而國內的競爭環境比香港更為激烈，部分國內代理所採用的非正統營商模式以放棄盈利追求市場佔有率。因此集團在業績期內於國內擴充分行及增聘人手以增強香港以外的市場基礎。

前景

地產代理行業前景依然充滿挑戰。宏觀方面，歐元區的經濟前景仍然不明朗。近年希臘債務問題多次衝擊環球投資氣氛，而此問題在未來亦有可能再次出現。此外，市場普遍的共識是美國息口年內會向上調整。美國聯儲局自金融海嘯以來一直將息口定於近乎零的水平，而低息亦推動本地物業市場。部分投資者正憂慮息口微升後市場如何反應。再者，國內股票市場大幅下跌及疲弱的製造業數據亦顯示國內經濟前景充滿挑戰。而近日人民幣貶值更令環球經濟動態變得複雜。

本地經濟亦要面對不少問題。零售業持續疲弱，中港兩地股市下挫可能蒸發國內旅客及本地市民的部分財富，進一步打擊疲弱的零售業。而近期股市的大幅調整亦對本地營商氣氛造成重大影響。

[#] 上半年住宅成交量是以二月至七月的成交量反映，這是因為物業註冊程序一般需時一個月。

* 僅供識別



主席報告(續)

前景(續)

集團預料第三季樓市會有所放緩。在香港，買家的情緒容易受到股票市場起伏所牽動，而人民幣貶值亦為投資市場增添額外不明朗因素。故預料樓價及成交量均會在近幾個月輕微下調。不過，住宅物業潛在需求依然強勁，如果股票市場回穩，只要樓市出現微調的話，亦可能會刺激潛在買家在最後一季入市。此外，國內金融政策料會保持寬鬆，而這亦可為香港提供支持。

集團過往已成功應付各種環球經濟逆境所帶來的挑戰，集團亦會密切留意市場變化以作出適當部署。

樓價難以大升

樓市政策已有一段時間沒被收緊，而最近期的措施——提高置業首期要求，對樓市只帶來有限及短暫的影響。集團相信在房屋供應增加的情況下，政府大有條件不加強干預。根據運輸及房屋局資料，截至今年第二季尾潛在住宅單位供應量高達83,000個，並創歷史新高。供應上升將可抑制樓價升幅。此外，如息口在二零一五年年底前上升，樓價大升的機會不大。

新盤市場可望表現較佳

自從政府於二零一四年五月調整雙倍從價印花稅以來，新盤市場一直表現強勁。數據上，二手物業成交量上半年錄得可觀升幅。不過，此增長主要是由於比較基數低所致。每月二手住宅的實際成交量仍然長期低於健康水平。一手住宅成交量則持續較二手市場為高。發展商定價策略是新盤反應強勁的關鍵。在新盤供應量增加之下，預料發展商會把新盤價格定於合理水平以達到貨如輪轉。惟新盤推售時間表仍然取決於整體市場氣氛，而市場氣氛亦會受到股票市場氣氛所影響。

感謝

在股東支持下，集團高級管理層團隊過去已處理多項挑戰及建立數個發展里程碑。今年五月集團獲得香港投資者關係協會頒發「最佳投資者關係公司—小型股」，這足證集團透過不同渠道與持分者保持良好關係，並能回應他們的需要及訴求。本人藉此對所有投票支持集團取得該獎項的人士致謝。本人亦感謝管理層及員工為集團獻出的勤奮、投入、創新及忠誠。他們的戰意推動集團不斷蛻變及進步。

主席
黃建業

香港，二零一五年八月二十六日



策略回顧與規劃

成本壓力揮之不去

上半年集團面對成本上升的壓力，雖然本港經濟增長未算突出，但成本調控仍然十分困難。首先，失業率徘徊在約3.3%已一段時間，勞動市場長期保持緊張。此外，競爭環境又再次轉趨激烈。地產代理分行數目在二零一四年大部分時間皆保持平穩，但今年再次爬升。自市場進入後政府干預時代以來，中小型地產代理行一直都極具韌力，每當市場氣氛轉好，競爭環境便轉趨激烈。激勵及挽留員工已等同增加成本，而員工成本佔集團成本支出之大部分。調節租金支出亦不容易。雖然旅遊市道疲弱令零售業吹淡風及為商舖租金帶來下調壓力，但代理業競爭環境的獨特性或會令調整期拖長。業績期內集團租金支出下跌6%。業績期內，集團專業門市管理計劃已強化分行地點挑選及租賃續租的協商過程。

積極求變

代理行業一直都是以人為本。毫無疑問，幾乎各行各業均因應科技發展而在改變當中。在競爭激烈的環境下，招聘及挽留人才已不能單靠薪酬福利等條件，因大部分人才是渴望為一間不斷進步的公司服務。

為進一步增強我們在科技上的實力，我們持續投放資源於資訊科技平台上。我們的目標是促進無邊際的資訊傳遞、強化前線員工電子銷售工具及提升顧客體驗。

集團意識到深入瞭解客戶的需要及習慣對集團的發展非常重要。故此我們推出服務提升運動，對我們的過往及潛在客戶進行深入及詳盡的探討。

追求突破

地產代理行業競爭一向都是十分激烈，但近日有跡象顯示國內的劇烈競爭模式開始影響本地代理業。故集團持續強化競爭優勢及尋求突破。舉例，美聯物業在港增設旗艦店，而行內人才亦由競爭對手加盟集團。同時，集團亦增強優質服務計劃。此外，集團亦會推出新應用程式以優化客戶透過流動通訊設備搜尋物業之體驗。同時集團會繼續強化其財政實力，以應付環球股票市場波動所帶來的不明朗因素。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一五年八月二十六日



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行及其他人士之貸款融資撥付其業務經營。

於二零一五年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,642,591,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣1,764,485,000元)。於二零一五年六月三十日，本集團之計息銀行借款為港幣290,455,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣426,118,000元)，其償還期表列如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	282,733	417,928
一年後但兩年內	951	945
兩年後但五年內	2,967	2,947
五年後	3,804	4,298
	<u>290,455</u>	<u>426,118</u>

附註：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。

於二零一五年六月三十日，資產負債比率為17.5%(二零一四年十二月三十一日：26.5%)。資產負債比率乃按借款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為1.6(二零一四年十二月三十一日：1.5)，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。

於二零一五年六月三十日，本集團獲數家銀行提供而未動用之借貸融資額度約為港幣953,200,000元。於二零一四年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及一名獨立第三方提供而未動用之借貸融資額度約為港幣413,000,000元。本集團獲批授之借款融資額度按浮動利率計息。本公司董事(「董事」)將繼續採取合適財務政策，維持最佳借貸水平以應付本集團資金所需。



管理層討論及分析(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一五年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣87,225,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣90,471,000元)及港幣76,080,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣58,310,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。本集團獲授之借貸融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一五年六月三十日之賬面值約為港幣1,072,889,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣307,620,000元)。於二零一五年六月三十日，概無銀行存款(二零一四年十二月三十一日：港幣3,400,000元)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、人民幣及澳門幣計值，而本集團之借貸以港幣計值。本集團並無採用貨幣對沖工具。

本集團業務主要於香港進行，其貨幣資產及負債主要以港幣計值。由於本集團於中國之附屬公司之資產及負債主要以人民幣計值，故本集團面對人民幣匯率風險。由於大部分交易均以與其相關業務之功能貨幣相同之貨幣結算，因此本集團旗下個別公司承受的外幣風險有限。董事認為，現階段毋須採取對沖措施應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。

或然負債

於二零一五年六月三十日，本公司已簽立港幣1,262,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣864,500,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度之部分抵押。於二零一五年六月三十日，附屬公司已動用之此等融資額度為港幣291,118,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣426,179,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零一五年六月三十日，本集團聘用10,699名全職僱員，其中9,459人為營業代理、561人為辦公室後勤員工及679人為前線支援員工。

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。本集團亦向其僱員提供其他福利，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

於二零一五年六月三十日，各董事及本公司之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所記錄，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

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔本公司 已發行股份之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 受控法團 之權益	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益	總計	
黃建業先生	24,490,000	161,340,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
鄧美梨女士	-	-	185,830,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	200,248,464	27.89%
黃靜怡女士	-	-	-	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%



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先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)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. 該等股份指由鄧女士之配偶黃先生以最終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女士之配偶黃先生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女士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. 本公司授予上述董事之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節之「本公司購股權計劃」分節。

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	普通股數目		相關股份數目		總計	佔相聯法團 已發行股份之 概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益	個人權益/ 實益擁有人	家屬權益/ 配偶之權益		
Midland IC&I Limited 美聯工商舖有限公司* (「美聯工商舖」)	黃子華先生	2,000,000	1,320,000 (附註11)	90,000,000 (附註12)	-	93,320,000	0.68%
	葉潔儀女士	-	-	10,000,000 (附註13)	-	10,000,000	0.07%
	張錦成先生	5,000,000 (附註15)	-	10,000,000 (附註14及 附註15)	-	15,000,000	0.11%

附註：

- 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分持有之美聯工商舖股份。
- 該等相關股份由黃子華先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由葉潔儀女士因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由張錦成先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
- 張錦成先生已於二零一五年六月二十九日行使認購5,000,000股美聯工商舖普通股之購股權。前述股份已於二零一五年七月十三日向其發行及配發。
- 美聯工商舖授予上述董事之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節之「美聯工商舖購股權計劃」分節。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無董事或本公司之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所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

* 僅供識別



其他資料(續)

董事購入股份或債券證之權利

除本中期業績報告中所披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並非使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲取利益之任何安排之其中一方。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年六月三十日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／權益性質	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
Southern Field Trading Limited (附註1)	161,340,144 (L)	受控法團之權益／法團權益	22.47%
Sunluck Services Limited (附註1)	161,340,144 (L)	實益擁有人／實益權益	22.47%
Apex Benchmark Limited	75,666,000 (L)	實益擁有人／實益權益	10.54%
Edgbaston Asian Equity Trust (附註2)	43,460,000 (L)	實益擁有人／實益權益	6.05%
Edgbaston Investment Partners Limited (附註2)	57,446,000 (L)	投資經理／其他權益	8.00%
Massachusetts Financial Services Company (附註3)	36,045,000 (L)	投資經理／其他權益	5.02%
Sun Life Financial, Inc. (附註3)	36,045,000 (L)	投資經理／其他權益	5.02%
UBS AG (附註4)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	受控法團之權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	受控法團之權益／法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉



其他資料(續)

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉(續)

附註：

1. 兩次所述之161,340,144股股份與「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」一節中黃先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
2. Edgbaston Investment Partners Limited(「Edgbaston Investment」)為Edgbaston Asian Equity Trust(「Edgbaston Trust」)之投資經理。盡本公司所知，上述所載Edgbaston Trust所持權益一部分與上述Edgbaston Investment之權益重疊。
3. 於Sun Life Financial, Inc.(「SLF」)被視為擁有權益的36,045,000股股份好倉的權益詳情如下：

Massachusetts Financial Services Company(「MFS」)透過本身及其100%受控法團持有合共36,045,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.擁有90.89%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC(「SLF(US)I」)擁有99.87%權益的附屬公司。SLF(US)I為Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.的全資附屬公司，而後者為Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc.(「SLACC」)的全資附屬公司。SLACC為Sun Life Global Investments Inc.的全資附屬公司，而後者為SLF的全資附屬公司。

MFS為SLF的附屬公司。因此，MFS所持36,045,000股股份權益與SLF權益重疊。

4. 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)。

除上文所披露者外，於二零一五年六月三十日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊所記錄之任何權益或淡倉。



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。就根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權而言，購股權計劃條款維持有效。

於中期期間內，根據購股權計劃已授出而尚未行使之本公司購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目				於 二零一五年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於 二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於 中期期間內 授出	於 中期期間內 註銷/失效	於 中期期間內 行使		
黃先生	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 二零一一年七月三十一日
	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 二零一一年十二月三十一日
鄧女士	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 二零一一年十二月三十一日
	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 二零一一年九月三十日
黃靜怡女士	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 二零一一年十二月三十一日
	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 二零一一年九月三十日
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 二零一一年七月三十一日
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 二零一一年七月三十一日
總計			21,927,480	-	-	-	21,927,480	

於中期期間內概無購股權根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

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(本公司之上市附屬公司)股東特別大會上，美聯工商舖之購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)獲美聯工商舖採納並獲其股東批准。

於中期期間內，根據美聯工商舖購股權計劃已授出而尚未行使之美聯工商舖購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					行使期間
			於 二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於 中期期間內 授出	於 中期期間內 註銷/失效	於 中期期間內 行使	於 二零一五年 六月三十日 尚未行使之 餘額	
美聯工商舖董事								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
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



其他資料(續)

購股權計劃(續)

II. 美聯工商舖購股權計劃(續)

董事姓名	授出日期	每股行使價 港元	購股權數目					行使期間
			於 二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於 中期期間內 授出	於 中期期間內 註銷/失效	於 中期期間內 行使	於 二零一五年 六月三十日 尚未行使之 餘額	
本公司董事								
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
葉潔儀女士	二零一四年十二月十日	0.044	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	3,340,000	-	-	-	3,340,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	(5,000,000) (附註)	-	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
總計			150,000,000	-	-	(5,000,000)	145,000,000	

附註：張錦成先生已於二零一五年六月二十九日行使認購5,000,000股美聯工商舖普通股之購股權。前述股份已於二零一五年七月十三日向其發行及配發。美聯工商舖股份於緊接前述購股權獲行使日期前之收市價為每股港幣0.077元。

除上文所披露者外，於中期期間內概無購股權根據美聯工商舖購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。



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」)不宣派中期期間之中期股息(二零一四年：無)。

審閱財務報表

本公司審核委員會(「審核委員會」)由四名獨立非執行董事及一名非執行董事組成，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。

董事資料變動

自本公司二零一四年年報所作出之披露以來，根據上市規則第13.51B(1)條須予披露之董事資料之變動載列如下：

1. 應支付予黃先生及簡松年先生(即全體非執行董事)以及顧福身先生、孫德釗先生、陳念良先生及黃山先生(即全體獨立非執行董事)之董事袍金已調整至每名董事每年港幣260,000元，自二零一五年九月一日起生效。
2. 於二零一三年八月二十六日至二零一五年八月二十五日期間，黃先生擔任本公司之策略顧問。
3. 黃靜怡女士不再擔任本公司提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一五年五月二十二日起生效。
4. 葉潔儀女士已獲委任為本公司提名委員會及薪酬委員會成員，自二零一五年五月二十二日起生效。



其他資料(續)

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內企業管治守則載列之所有守則條文。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

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操守守則所規定之標準。



簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	4	2,164,396	1,869,342
其他收入	5	2,283	1,656
員工成本		(1,208,043)	(1,024,430)
回贈		(343,495)	(311,361)
廣告及宣傳開支		(40,693)	(43,714)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(279,110)	(296,307)
應收賬款減值		(81,665)	(43,396)
折舊及攤銷成本		(20,281)	(29,741)
其他經營成本		(143,725)	(138,551)
經營溢利/(虧損)	6	49,667	(16,502)
融資收入		1,564	1,687
融資成本		(5,718)	(10,379)
應佔合營企業業績		7,130	4,696
除稅前溢利/(虧損)		52,643	(20,498)
稅項	7	(17,521)	(12,055)
期內溢利/(虧損)		35,122	(32,553)
應佔溢利/(虧損)：			
權益持有人		32,353	(35,782)
非控制性權益		2,769	3,229
		35,122	(32,553)
每股盈利/(虧損)	9	港仙	港仙
基本		4.51	(4.98)
攤薄		4.51	(4.98)



簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
期內溢利／(虧損)	35,122	(32,553)
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	-	1,378
可供出售金融資產之公平值變動	780	538
自業主自用物業轉撥至投資物業之土地及樓宇之公平值變動	14,101	-
	14,881	1,916
期內全面收入／(虧損)總額(扣除稅項)	50,003	(30,637)
應佔期內全面收入／(虧損)總額：		
權益持有人	47,234	(33,866)
非控制性權益	2,769	3,229
	50,003	(30,637)



簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一五年六月三十日

		於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業及設備	10	155,691	153,741
投資物業	10	105,230	87,910
土地使用權		1,314	1,333
於合營企業之權益		63,048	63,358
可供出售金融資產		13,111	12,566
遞延稅項資產		16,557	21,652
		<u>354,951</u>	<u>340,560</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	1,865,019	1,990,038
可收回稅項		1,098	1,337
現金及銀行結餘	12	1,642,591	1,764,485
		<u>3,508,708</u>	<u>3,755,860</u>
總資產		<u>3,863,659</u>	<u>4,096,420</u>



簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一五年六月三十日

	附註	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	13	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,158,207	1,110,799
		<u>1,453,517</u>	<u>1,406,109</u>
非控制性權益		<u>203,634</u>	<u>200,431</u>
權益總額		<u>1,657,151</u>	<u>1,606,540</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>3,024</u>	<u>2,857</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	1,882,816	2,041,096
借款		290,455	426,118
應付稅項		30,213	19,809
		<u>2,203,484</u>	<u>2,487,023</u>
總負債		<u>2,206,508</u>	<u>2,489,880</u>
權益及負債總額		<u>3,863,659</u>	<u>4,096,420</u>
流動資產淨值		<u>1,305,224</u>	<u>1,268,837</u>
總資產減流動負債		<u>1,660,175</u>	<u>1,609,397</u>



簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	本公司權益持有人應佔				非控制性 權益 港幣千元	總額 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總額 港幣千元		
於二零一五年一月一日	71,805	223,505	1,110,799	1,406,109	200,431	1,606,540
全面收入						
期內溢利	-	-	32,353	32,353	2,769	35,122
其他全面收入						
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	780	780	-	780
自業主自用物業轉撥至投資物業之 土地及樓宇之公平值變動	-	-	14,101	14,101	-	14,101
全面收入總額	-	-	47,234	47,234	2,769	50,003
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	-	-	174	174	434	608
	-	-	174	174	434	608
於二零一五年六月三十日	71,805	223,505	1,158,207	1,453,517	203,634	1,657,151
於二零一四年一月一日	71,805	223,505	1,042,590	1,337,900	189,648	1,527,548
全面收入						
期內虧損	-	-	(35,782)	(35,782)	3,229	(32,553)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,378	1,378	-	1,378
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	538	538	-	538
全面虧損總額	-	-	(33,866)	(33,866)	3,229	(30,637)
於二零一四年六月三十日	71,805	223,505	1,008,724	1,304,034	192,877	1,496,911



簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一五年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務所得／(所用)之現金淨額	29,591	(48,702)
投資業務(所用)／所得之現金淨額	(13,322)	2,798
融資活動所得／(所用)之現金淨額		
— 借款所得款項	2,011,500	700,000
— 償還借款	(2,147,163)	(672,454)
— 已抵押銀行存款減少／(增加)	3,400	(3,400)
現金及現金等價物減少淨額	(115,994)	(21,758)
於一月一日之現金及現金等價物	1,756,085	1,400,191
匯兌差額	—	(2,651)
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,640,091</u>	<u>1,375,782</u>
現金及銀行結餘包括：		
現金及銀行結餘	1,642,591	1,379,182
原定為存款日起三個月以上到期之銀行存款	(2,500)	—
已抵押銀行存款	—	(3,400)
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,640,091</u>	<u>1,375,782</u>



中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

本公司為一家於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而其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二零一五年八月二十六日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零一五年六月三十日止六個月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及可供出售金融資產作出修訂，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二零一四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。

3 主要會計政策

編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一四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頒佈且與其經營業務有關及須於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度強制執行之經修訂準則及準則修訂本除外。

採納準則修訂本之影響

下列準則修訂本須強制於二零一五年一月一日或以後開始之會計期間應用。除若干呈列及披露之變動外，採納此等準則修訂本不會對本集團之業績及財務狀況造成任何重大影響。

		於會計期間開始 或以後生效
年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進	二零一四年七月一日
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進	二零一四年七月一日



中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 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二零一五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1號(修訂本)	主動披露	二零一六年一月一日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行銷售或注入資產	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理	二零一六年一月一日
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一七年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	2,150,056	1,849,413
移民顧問服務	10,758	17,653
租金收入	2,348	1,281
網上廣告	108	108
其他服務	1,126	887
收益總額	2,164,396	1,869,342



中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 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。

	截至二零一五年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			
	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	合計 港幣千元
總收益	1,872,214	337,247	18,205	2,227,666
分部間收益	(45,428)	(13,977)	(3,865)	(63,270)
來自外部客戶收益	1,826,786	323,270	14,340	2,164,396
分部業績	57,625	8,552	11,032	77,209
應收賬款減值	49,411	32,254	-	81,665
折舊及攤銷成本	16,056	3,184	443	19,683
應佔合營企業業績	-	-	7,130	7,130
投資物業之公平值收益	-	-	910	910
增添至非流動資產	22,241	2,950	105	25,296



中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一四年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			
	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	合計 港幣千元
總收益	1,603,294	294,909	24,015	1,922,218
分部間收益	(38,356)	(10,434)	(4,086)	(52,876)
來自外部客戶收益	1,564,938	284,475	19,929	1,869,342
分部業績	(12,369)	6,701	8,277	2,609
應收賬款減值	29,726	13,670	–	43,396
折舊及攤銷成本	23,426	5,265	452	29,143
應佔合營企業業績	–	–	4,696	4,696
投資物業之公平值虧損	–	–	(103)	(103)
增添至非流動資產	9,200	920	48	10,168

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、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)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	77,209	2,609
企業開支	(20,509)	(14,499)
可供出售金融資產之已變現收益	97	84
融資收入	1,564	1,687
融資成本	(5,718)	(10,379)
綜合收益表之除稅前溢利／(虧損)	<u>52,643</u>	<u>(20,498)</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項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資產及負債：

	於二零一五年六月三十日			
	物業代理業務			
	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	合計 港幣千元
分部資產	<u>2,386,168</u>	<u>911,096</u>	<u>190,589</u>	<u>3,487,853</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,048</u>	<u>63,048</u>
分部負債	<u>1,590,858</u>	<u>274,575</u>	<u>29,966</u>	<u>1,895,399</u>



中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於二零一四年十二月三十一日			
	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	2,536,243	896,228	179,352	3,611,823
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	63,358	63,358
分部負債	1,743,004	265,593	30,459	2,039,056

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	3,487,853	3,611,823
企業資產	346,138	450,379
遞延稅項資產	16,557	21,652
可供出售金融資產	13,111	12,566
綜合資產負債表之總資產	3,863,659	4,096,420



中期財務資料附註(未經審核)(續)

4 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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	1,895,399	2,039,056
企業負債	308,085	447,967
遞延稅項負債	3,024	2,857
綜合資產負債表之總負債	<u>2,206,508</u>	<u>2,489,880</u>

地區資料：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
香港及澳門	1,784,089	1,553,544
中國	<u>380,307</u>	<u>315,798</u>
來自外部客戶收益	<u>2,164,396</u>	<u>1,869,342</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)

5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之公平值收益／(虧損)	910	(103)
可供出售金融資產之已變現收益	97	84
其他	1,276	1,675
	<u>2,283</u>	<u>1,656</u>

6 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	<u>637</u>	<u>1,746</u>

7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期		
香港利得稅	12,286	3,715
海外	(27)	2,832
遞延	5,262	5,508
	<u>17,521</u>	<u>12,055</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一四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。



中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 股息

董事會不宣派中期期間之中期股息(截至二零一四年六月三十日止六個月：無)。

9 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	32,353	(35,782)
計算每股基本盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄盈利／(虧損)之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	4.51	(4.98)
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	4.51	(4.98)

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

每股攤薄盈利／(虧損)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股份加權平均數計算。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，故計算兩個期間之每股攤薄盈利／(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)

10 物業及設備及投資物業

賬面淨值港幣87,225,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣90,471,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣76,080,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣58,310,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行融資之抵押品。

投資物業之估值由本集團旗下合資格專業測量師美聯測量師有限公司進行，該測量師擁有合適之專業資格及相關地區同類物業之近期估值經驗。香港及中國之投資物業之公平值一般產生自收入資本法。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銷售交易之分析及估值師對當時投資者之要求或期望之詮釋而得出。在估值中採用當時之市場租金乃參考估值師對有關該物業及其他可比較物業近期租務之意見釐定。

期內，公平值為港幣16,410,000元之土地及樓宇已由物業及設備轉撥至投資物業。於轉撥日期之公平值增加港幣14,101,000元已在其他全面收入確認為物業及設備之公平值變動。

11 應收賬款及其他應收款

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,783,428	1,876,857
減：減值撥備	(221,424)	(185,006)
應收賬款淨額	1,562,004	1,691,851
其他應收款、預付款項及按金	303,015	298,187
	<u>1,865,019</u>	<u>1,990,038</u>



中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 應收賬款及其他應收款(續)

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：

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	1,496,081	1,646,247
少於30日	22,453	19,386
31至60日	19,620	12,617
61至90日	10,822	4,547
超過90日	13,028	9,054
	<u>1,562,004</u>	<u>1,691,851</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣計值。

本集團獲授之借貸融資亦以(其中包括)本集團若干應收賬款之浮動抵押作抵押，該等賬款於二零一五年六月三十日之賬面值約為港幣1,072,889,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣307,620,000元)。

12 現金及銀行結餘

於二零一五年六月三十日，現金及銀行結餘包括港幣549,670,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣782,640,000元)之銀行本票，其中若干金額已暫時投放至物業發展商作業務用途。

13 股本

	股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
已發行及繳足：		
於二零一四年十二月三十一日及二零一五年六月三十日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>



中期財務資料附註(未經審核)(續)

14 應付賬款及其他應付款

	於二零一五年 六月三十日 港幣千元	於二零一四年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金	1,362,903	1,389,318
其他應付款及應付費用	519,913	651,778
	<u>1,882,816</u>	<u>2,041,096</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時才到期支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣208,514,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣194,025,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣計值。

15 資本承擔

於二零一五年六月三十日及二零一四年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

16 或然負債

於二零一五年六月三十日，本公司已簽立港幣1,262,000,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣864,500,000元)之企業擔保作為授予本公司若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度之部分抵押。於二零一五年六月三十日，附屬公司已動用之此等融資額度為港幣291,118,000元(二零一四年十二月三十一日：港幣426,179,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。



中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 重大關連方交易

期內，本集團與關連方之重大交易如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
(a) 與關聯方之交易			
寫字樓及商舖物業經營租賃租金開支 — 關連公司	(i)	4,694	4,446
一名董事提供貸款之利息	(ii)	—	973
支予一名董事之顧問費用	(iii)	1,680	1,680
(b) 主要管理人員補償			
袍金、薪金、津貼及獎勵	(iv)	10,510	7,531
以股份為基礎之福利	(iv)	538	—
退休福利成本	(iv)	46	49
		11,094	7,580

附註：

- (i) 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，而本公司若干董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 於截至二零一四年六月三十日止六個月內，一名董事向本集團授出貸款，該等貸款為無抵押及按市場息率計息。該等貸款已於截至二零一四年六月三十日止六個月內悉數償清。
- (iii) 本公司已向一名作為本公司策略顧問之董事支付顧問費用。
- (iv) 該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。