



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)

無懼風雲變 勇攀新高峰

Embrace changes and achieve greatness

Interim Report 中期業績報告 2016

*For identification purpose only 僅供識別

目錄

	頁次
公司資料	2
行政總裁報告書	3
管理層討論及分析	6
其他資料	8
簡明綜合全面收益表(未經審核)	14
簡明綜合資產負債表(未經審核)	15
簡明綜合權益變動表(未經審核)	17
簡明綜合現金流量表(未經審核)	18
中期財務資料附註(未經審核)	19

公司資料

董事會

非執行董事

鄧美梨女士(主席)

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

執行董事

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

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

(自二零一六年九月一日起生效之新地址：

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

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

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

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港中環

康樂廣場8號

交易廣場第一座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

業績回顧

截至二零一六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」)錄得綜合淨虧損約港幣9,171,000元，期內收益則下跌19.9%至約港幣231,041,000元。於二零一五年同期，本集團錄得綜合純利約港幣12,647,000元。今年上半年本集團之業績除其他因素外，受到香港非住宅物業市場成交活動較去年同期顯著下跌的負面影響所致。

強烈對比

今年上半年成交活動顯著萎縮，根據土地註冊處數字，上半年香港非住宅物業買賣註冊金額及交投量分別按年下跌52%及41%。事實上，去年第二季股票市場亢奮亦伸延至樓市，令物業市場情勢高漲。不過在股市表現大幅調整以及人民幣貶值等一連串問題打擊下，樓市表現亦隨之變差。而油價急瀉觸發新一輪的市場恐慌亦令始於去年下半年的市場調整持續至二零一六年年初。

物業市場信心薄弱，連帶低銀碼項目如拆售舖位或車位需求亦見減弱。表現欠佳的本地經濟亦無助樓市。本港零售業銷售連跌16個月，削弱商舖物業投資意欲。今年首數個月，非住宅物業市場幾乎冰封，拆售單位成交亦十分稀少。當市場踏入第二季，成交活動增加。市場氣氛轉變是由於油價見底以及內地經濟溫和增長支持宏觀經濟環境趨向穩定。

營運成本

營運成本高企亦是挑戰。有別於專注於住宅市場的物業代理，本集團運作據點以寫字樓物業為主，而非零售舖點。而近年寫字樓租金穩定向上，並跑贏大市，令本集團租金支出增加。不過，本集團仍然致力控制成本，例如廣告及宣傳開支下跌29.6%。應收賬款減值亦下跌72.8%。減少主要來自一個高的比較基數，因為去年上半年有一宗成交價逾港幣10億元的交易告吹。

* 僅供識別

行政總裁報告書(續)

展望

始於第二季的溫和復甦料於短期內持續。內地經濟硬著陸及人民幣大幅貶值的憂慮經已消滅。儘管短期仍有波動，但中央政府政策將持續提供穩定作用，故預期內地經濟可呈現增長。本地經濟雖仍欠缺增長動力，但已有一些正面訊號。例如訪港旅客人數終止連續13個月下跌，而於二零一六年七月錄得2.6%的增幅。更令人鼓舞的是，內地訪港旅客數目同樣錄得增長。雖然現時斷定下跌趨勢經已扭轉屬言之過早，不過最差的時候或已過去。

預料寫字樓市場可跑贏大市。中國內地買家持續對購買全幢商廈表現出強烈興趣。上月一名內地買家便以港幣45億元購入紅磡一幢寫字樓One HarbourGate。在正面氣氛刺激下，優質寫字樓投資需求將仍有一段時間保持強勁。如果「深港通」於年內推出，商廈市場將進一步升溫。此外，商舖買賣活動料可呈溫和增長。因有部分商舖售價已大幅下調，加上利息今年至今仍維持不變，故有可能出現趁低吸納。下半年商舖交投量有機會輕微反彈。

英倫銀行貨幣寬鬆政策可能令本港物業市場受益。不過我們仍然要對其發展保持警覺。畢竟，一系列宏觀經濟問題包括歐債危機、油價危機、政府辣招等對近年物業市場構成嚴重風險，如發生預料之外的事件，市場氣氛將急轉彎。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

業務策略

樓市相關政策及本地與環球經濟缺乏表現令致整體營商環境十分具挑戰性。本集團對寫字樓市場相對樂觀，將會繼續加強在此市場的地位。今年上半年本集團促成多宗價值逾億港元的大額買賣成交，最矚目為價值約港幣3.5億元的全幢寫字樓成交。此外，本集團已採取若干搬遷行動以控制租金開支。本集團亦將考慮業務多元化計劃及新商機。

在未來充滿挑戰的經營環境下，本集團將積極探索新的業務機遇，尤其專注與本集團現時主要業務有關或彼此之間可產生協同效應之機遇；及尋求多元化之投資策略，以為本集團創造價值並提高股東回報為目標。我們將以積極態度管理財政資源及將其運用於合適的商業機遇以支持本集團的長遠發展目標。

感謝

本人藉此機會衷心感謝我們的股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於期內的辛勤工作及貢獻。

行政總裁
黃漢成

香港，二零一六年八月二十五日

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零一六年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣626,790,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣675,291,000元），而銀行貸款為港幣7,718,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣8,188,000元）。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣59,500,000元之投資物業作抵押（於二零一五年十二月三十一日：港幣60,200,000元），其償還期表列如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
須於下列期間償還		
一年內	955	946
一年後但兩年內	973	964
兩年後但五年內	3,032	3,004
五年後	2,758	3,274
	7,718	8,188

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。

於二零一六年六月三十日，本集團獲一家銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣15,000,000元（於二零一五年十二月三十一日：港幣15,000,000元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣列值，而本集團之銀行貸款亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一六年六月三十日，本集團之資產負債比率為1.1%（於二零一五年十二月三十一日：1.2%）。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4.1（於二零一五年十二月三十一日：4.5），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。本集團之股本回報率為-1.3%（截至二零一五年六月三十日止六個月：1.8%），按本集團期內（虧損）／溢利相對權益總額的比率計算。

本公司董事（「董事」）認為，本集團之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)

資本結構及外匯風險

於中期期間內，本集團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列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(於二零一五年十二月三十一日：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。於二零一六年六月三十日，一間附屬公司已動用銀行信貸額港幣7,718,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣8,188,000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

於二零一六年六月三十日，本集團聘用646名全職僱員(於二零一五年十二月三十一日：738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。本集團亦向其僱員提供其他福利，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、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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、相關股份及債權證中，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	權益性質／ 身分	普通股數目	相關股份 數目	總計	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
黃漢成先生	個人權益／ 實益擁有人	20,000,000	15,000,000 (附註1)	35,000,000	0.26%
曾令嘉先生	個人權益／ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	個人權益／ 實益擁有人	3,000,000	5,000,000 (附註3)	8,000,000	0.06%
沙豹先生	個人權益／ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.04%
何君達先生	個人權益／ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註5)	5,000,000	0.04%

附註：

1. 該等相關股份由黃漢成先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

(iii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	權益性質/ 身分	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
Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司* (「美聯」)	鄧美梨女士	家屬權益/ 配偶之權益	185,830,144 (附註7)	7,209,160 (附註8)	193,039,304	26.88%
		個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註9)	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10)	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最終實益擁有人身分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因獲授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因獲授美聯購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由黃靜怡女士因獲授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、相關股份及債權證之權益及淡倉(續)

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，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、相關股份或債權證中，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。

董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告中披露者外，於中期期間內任何時間，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，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：

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	持股身分/ 權益性質	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註)	受控法團之權益/ 法團權益	70.78%
Valuewit Assets Limited (「Valuewit」)	9,700,000,000 (附註)	實益擁有人/ 實益權益	70.78%

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所持有之此等9,700,000,000股股份中擁有權益。

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)

除上文披露者外，於二零一六年六月三十日，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。

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，本公司採納及其股東批准一項本公司購股權計劃(「購股權計劃」)。

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 港幣元	購股權數目				於二零一六年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一六年 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		
本公司董事								
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 二零一六年十二月十四日
	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 二零一六年十二月十四日
	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 二零一六年十二月十四日
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)

董事姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一六年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一六年 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		
美聯董事								
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
張錦成先生	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
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
總計			145,000,000	-	-	-	145,000,000	

其他資料(續)

購股權計劃(續)

於中期期間內概無本公司購股權根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

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(「董事會」)不宣派中期期間之中期股息(二零一五年：無)。

審閱財務報表

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事組成，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(「香港會計師公會」)所發出之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，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。

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所載企業管治守則之所有守則條文。

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操守守則所訂之標準。

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
收益	4	231,041	288,391
其他(虧損)/收入	5	(691)	3,677
員工成本		(110,731)	(145,695)
回贈		(76,311)	(52,347)
廣告及宣傳開支		(7,225)	(10,259)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(20,672)	(17,159)
應收賬款減值		(8,492)	(31,264)
折舊開支		(2,083)	(2,386)
其他經營成本		(14,445)	(18,775)
經營(虧損)/溢利		(9,609)	14,183
融資收入		1,080	1,229
融資成本		(77)	(84)
除稅前(虧損)/溢利		(8,606)	15,328
稅項	6	(565)	(2,681)
權益持有人應佔期內(虧損)/ 溢利及全面(虧損)/收益總額		(9,171)	12,647
每股(虧損)/盈利	8	港仙	港仙
基本		(0.07)	0.09
攤薄		(0.07)	0.09

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備		5,200	7,169
投資物業	9	59,500	60,200
遞延稅項資產		2,807	1,934
		67,507	69,303
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	210,854	146,200
可收回稅項		2,846	1,876
現金及銀行結餘		626,790	675,291
		840,490	823,367
總資產			
		907,997	892,670
權益及負債			
權益持有人			
股本	11	137,050	137,050
股份溢價		549,433	549,433
儲備		15,358	24,318
權益總額			
		701,841	710,801

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一六年六月三十日

	附註	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動負債			
遞延稅項負債		633	540
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	195,490	173,141
銀行貸款		7,718	8,188
應付稅項		2,315	-
		205,523	181,329
總負債		206,156	181,869
權益及負債總額		907,997	892,670

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一六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
於二零一六年一月一日	137,050	549,433	24,318	710,801
全面虧損				
期內虧損	-	-	(9,171)	(9,171)
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	-	-	211	211
於二零一六年六月三十日	137,050	549,433	15,358	701,841
於二零一五年一月一日	137,000	549,168	20,826	706,994
全面收入				
期內溢利	-	-	12,647	12,647
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	-	-	608	608
於二零一五年六月三十日	137,000	549,168	34,081	720,249

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
經營業務所用現金淨額	(48,997)	(1,223)
投資業務所得/(所用)現金淨額	966	(1,720)
融資活動所用現金淨額		
—償還借款	(470)	(463)
現金及現金等價物減少淨額	(48,501)	(3,406)
於一月一日之現金及現金等價物	675,291	640,214
於六月三十日之現金及現金等價物	626,790	636,808

中期財務資料附註(未經審核)

1 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，於聯交所主板上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其香港總辦事處及主要營業地點則為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*，一間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二零一六年八月二十五日獲董事會批准。

2 編製基準

截至二零一六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二零一五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二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致，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二零一六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。

(a) 於二零一六年生效之準則及修訂本

香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
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
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之 年度改進
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目

* 僅供識別

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 主要會計政策(續)

(a) 於二零一六年生效之準則及修訂本(續)

除若干呈列及披露之變更，採納上述新準則及現有準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。

(b) 尚未生效之準則

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一六年尚未生效之新準則：

		於下列日期或之後開始 之會計期間生效
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

4 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
代理費用	229,889	286,654
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,132	1,064
應收第三方租金收入	20	673
總收益	231,041	288,391

(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。執行董事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)

4 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

執行董事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。

	截至二零一六年六月三十日止六個月 物業代理業務			
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	100,451	59,428	78,080	237,959
分部間收益	(3,169)	(3,038)	(1,863)	(8,070)
來自外部客戶收益	97,282	56,390	76,217	229,889
分部業績	10,840	(196)	(5,932)	4,712
應收賬款減值	4,095	2,386	2,011	8,492
折舊開支	460	573	974	2,007
增添至非流動資產	8	8	79	95

	截至二零一五年六月三十日止六個月 物業代理業務			
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	125,320	62,405	111,367	299,092
分部間收益	(7,087)	(1,804)	(3,547)	(12,438)
來自外部客戶收益	118,233	60,601	107,820	286,654
分部業績	26,444	4,820	(7,442)	23,822
應收賬款減值/(減值撥回)	2,371	(716)	29,609	31,264
折舊開支	855	610	813	2,278
增添至非流動資產	386	289	2,266	2,941

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)

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。應收一家同系附屬公司服務費用、企業開支、投資物業之公平值(損失)/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。

來自外部客戶呈報收益與總收益之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	229,889	286,654
應收一家同系附屬公司租金收入	1,132	1,064
應收第三方租金收入	20	673
綜合全面收益表之總收益	231,041	288,391

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	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
呈報分部之分部業績	4,712	23,822
應收一家同系附屬公司服務費用收入	-	653
企業開支	(13,621)	(13,142)
投資物業之公平值(虧損)/收益	(700)	2,850
融資收入	1,080	1,229
融資成本	(77)	(84)
綜合全面收益表之除稅前(虧損)/溢利	(8,606)	15,328

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資產及負債總額：

	於二零一六年六月三十日			合計 港幣千元
	物業代理業務			
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	
分部資產	78,464	55,199	83,424	217,087
分部負債	62,746	52,607	67,416	182,769

	於二零一五年十二月三十一日			合計 港幣千元
	物業代理業務			
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	
分部資產	53,688	32,029	68,001	153,718
分部負債	69,348	30,225	57,107	156,680

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	217,087	153,718
企業資產	688,103	737,018
遞延稅項資產	2,807	1,934
綜合資產負債表之總資產	907,997	892,670

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：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	182,769	156,680
企業負債	22,754	24,649
遞延稅項負債	633	540
綜合資產負債表之總負債	206,156	181,869

5 其他(虧損)/收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
應收一間同系附屬公司服務費用收入 (附註15(a))	-	653
投資物業之公平值(虧損)/收益	(700)	2,850
其他	9	174
	(691)	3,677

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
即期		
香港利得稅	1,345	2,652
遞延	(780)	29
	565	2,681

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一五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 股息

董事會不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一五年六月三十日止六個月:無)。

8 每股(虧損)/盈利

期內每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃按以下各項計算:

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(9,171)	12,647
計算每股基本(虧損)/盈利之股份數目(千股)	13,705,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	-	10,618
計算每股攤薄(虧損)/盈利之股份數目(千股)	13,705,000	13,710,618
每股基本(虧損)/盈利(港仙)	(0.07)	0.09
每股攤薄(虧損)/盈利(港仙)	(0.07)	0.09

每股基本(虧損)/盈利按本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利除期間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。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已經釐定。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權應可發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響,故計算截至二零一六年六月三十日止期間之每股攤薄(虧損)/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59,500,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣60,200,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之擔保。

於二零一六年六月三十日，估值由美聯測量師有限公司進行，其為一家同系附屬公司及合資格專業估值師，對有關地點類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。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。在估值中採用之市值租金乃參考估值師對有關該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見釐定。

10 應收賬款及其他應收款

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	221,608	156,980
減：減值撥備	(33,332)	(31,481)
應收賬款淨額	188,276	125,499
其他應收款、預付款項及按金	22,578	20,701
	210,854	146,200

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。應收賬款根據到期日之賬齡分析如下：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	174,698	114,038
少於30日	5,107	4,379
31至60日	3,154	1,451
61至90日	796	3,936
91至180日	2,352	928
超過180日	2,169	767
	188,276	125,499

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
已發行及繳足：		
於二零一五年十二月三十一日及 二零一六年六月三十日	13,705,000,000	137,050

12 應付賬款及其他應付款

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	167,854	141,398
其他應付款及應計費用	27,636	31,743
	195,490	173,141

應付賬款主要包括應付予物業顧問、合作地產代理及物業買家之佣金或回贈，該等應付佣金或回贈於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於期間結束後30日內支付之應付佣金及回贈港幣11,923,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣27,547,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 資本承擔

於二零一六年六月三十日及二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

14 或然負債

於二零一六年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(於二零一五年十二月三十一日：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。於二零一六年六月三十日，一間附屬公司動用銀行信貸額港幣7,718,000元(於二零一五年十二月三十一日：港幣8,188,000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。

15 重大關連方交易

期內，本集團曾與關連方進行以下重大交易，而於期末與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一六年 港幣千元	二零一五年 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)	6,851	13,977
收取一家同系附屬公司之 服務費收入	(ii)	1,132	1,064
支付予同系附屬公司之回贈	(iii)	-	653
支付予有關連公司之經營租金	(iv)	(52,642)	(45,428)
	(v)	(1,662)	(1,578)

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，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (iii) 於截至二零一五年六月三十日止期間，收取一間同系附屬公司之服務費收入指在促成向一間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。
- (iv) 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。
- (v) 本集團按雙方相互協定之條款，與若干有關連公司簽訂若干經營租約協議，該等有關連公司的實益擁有人為最終控股公司的董事。

於中期期間內，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，費用合共為港幣6,208,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：港幣5,654,000元)。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

15 重大關連方交易(續)

(b) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一六年 六月三十日 港幣千元	於二零一五年 十二月三十一日 港幣千元
應收同系附屬公司款項	18,651	18,107
應付同系附屬公司款項	(67,222)	(39,201)

(c) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一五年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	570	1,960
退休福利成本	10	10
以股份為基礎之福利	24	70
	604	2,040

該款項指於期內已付或應付執行董事之薪酬。



香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室
Rooms 2505-8, 25th Floor, World-Wide House,
19 Des Voeux Road Central, Hong Kong

www.midlandici.com.hk