



**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)



**中港互聯 盡享機遇**

Interim Report 中期業績報告 2018

\*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	7
其他資料	10
簡明綜合全面收益表(未經審核)	17
簡明綜合資產負債表(未經審核)	18
簡明綜合權益變動表(未經審核)	20
簡明綜合現金流量表(未經審核)	21
中期財務資料附註(未經審核)	22

## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生

(諸國輝先生為其替代董事)

#### 執行董事

鄧美梨女士

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)

簡松年先生

黃漢成先生

英永祥先生

沙豹先生

#### 提名委員會

簡松年先生(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

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

上海商業銀行有限公司

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

交易廣場第一座29樓

#### 股份過戶登記總處

Conyers 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](http://www.midlandici.com.hk)

#### 股份代號

459

## 行政總裁報告書

### 業績回顧

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」或「集團」）欣然宣布，截至二零一八年六月三十日止六個月（「中期期間」）內，本集團錄得收入增長31%至港幣410,999,000元，增長速度超越香港非住宅物業整體買賣合約註冊量的增幅。權益持有人應佔溢利約港幣49,888,000元，相較二零一七年同期的港幣44,707,000元上升12%。

### 市場氣氛持續造好

中期期間，本港經濟持續穩定，就業率高企，銀行利率維持較低水平，帶動非住宅市場交投暢旺，物業價格持續上漲。根據土地註冊處資料顯示，二零一八年上半年非住宅物業銷售註冊宗數達12,979宗，較去年同期增長20.7%，創6年新高，金額則達到約港幣821億元，按年增長7.2%。其中工廈物業市場表現尤為突出，主要由於購買該等物業所需資金較低，加上多個工廈項目經翻新後推出拆售，受投資者熱烈追捧，工廈物業銷售註冊宗數及金額分別按年上升55.2%及80.7%。

儘管寫字樓市場交易宗數及金額較去年同期下跌，但鑒於部份交易並非透過直接購入物業，故我們相信實際市場狀況較數字顯示理想，中資企業對寫字樓的需求仍然殷切。舖位市場方面，二零一八年上半年零售市道持平，舖位物業銷售註冊宗數按年微跌0.9%。

\* 僅供識別

## 行政總裁報告書(續)

### 業績回顧(續)

#### 多管齊下致力創收

二零一八年上半年，高價市場成交熾熱，集團亦取得顯著成績。在集團銷售精英的共同努力下，集團共促成多宗億元級別的交易，締造銷售佳績。

繼於二零一八年三月完成收購位於新界葵涌的工業大廈之多層物業及數個車位，集團於六月份再分別完成購入尖沙嘴漢口道騏生商業中心7樓及8樓全層及九龍窩打老道冠華園地下6號舖，期望透過收購及出租物業，為集團提供額外及穩定的租金收入。

#### 提高店效

二零一八年上半年，集團進一步重整分行網絡，藉此進一步提升集團的整體營運效率及盈利能力。

#### 注重人才培養

人才是企業發展的本錢，集團於中期期間審視內部人才庫，以建立充滿活力的專業員工團隊，及提升員工質素。

#### 展望

#### 全球經濟存隱憂

中美貿易摩擦不斷，為全球貿易市場蒙上陰影，國際經濟局勢還充斥著利率上升、股市波動、英國公投脫歐後政局不穩及土耳其里拉暴跌等不明朗因素。此外，人民幣走弱，中國經濟發展存在一定隱憂。儘管如此，中央政府有望採取更多刺激內需的措施，增強應對各種內外衝擊的韌性，減少潛在風險對中國經濟的影響。

## 行政總裁報告書(續)

### 展望(續)

#### 全球經濟存隱憂(續)

隨著港珠澳大橋及廣深港高速鐵路(香港段)於下半年通車，中港經貿合作將迎來更積極的相互促進階段。同時，中央政府有望於下半年就大灣區整體規劃推出更多利好政策，進一步推動區內經濟發展。集團將致力把握其中蘊含的機遇，與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\* (「美聯集團」) 及其附屬公司的內地營運建立更緊密的合作關係，籍以提高市場份額。

#### 非住宅市場前景可期

集團對本港非住宅市場維持審慎樂觀態度。寫字樓市場方面，中港經貿往來日益緊密，中資企業赴港開設辦公室的熱潮不減，預期於未來一段時間內得以持續。恒力隆投資有限公司購入太古城中心第三座及第四座物業顯示「非核心區」將成為寫字樓需求的新寵兒。同時，共享空間服務商通過租用寫字樓擴充業務，亦逐漸成為寫字樓租金上升的動力。

工廈板塊方面，市場需求殷切，加上市場將有多個拆售項目陸續推出，預料交投氣氛將維持平穩。受惠於訪港旅客人次尤其是內地旅客顯著增長，零售業的復甦亦有望帶旺舖位市場交投。

#### 同心同德再創佳績

展望未來，集團上下將通力合作，致力在充分利用現有資源的同時，積極把握香港非住宅市場的機遇，及時根據市況調整營業策略及管理模式，以鞏固集團於行業的領導地位，並進一步擴大市場份額。此外，集團將繼續尋找商機，並尋求業務多元化以提升股東價值。

\* 僅供識別

## 行政總裁報告書(續)

### 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報告期內的辛勤工作及貢獻。

行政總裁  
**黃漢成**

香港，二零一八年八月二十八日

## 管理層討論及分析

第3頁至第6頁之行政總裁報告書構成管理層討論及分析之一部分。

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一八年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣557,086,000元（於二零一七年十二月三十一日：港幣750,312,000元），而銀行貸款為港幣136,806,000元（於二零一七年十二月三十一日：港幣6,286,000元）及無抵押零息可換股票據為港幣175,541,000元（於二零一七年十二月三十一日：港幣172,622,000元）。

本集團之貸款，其償還期表列如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
有按要求償還條款之抵押銀行貸款(附註)		
— 一年內	954	961
— 一年後但兩年內	990	988
— 兩年後但五年內	3,198	3,137
— 五年後	664	1,200
	<b>5,806</b>	6,286
五年後償還之抵押銀行貸款	<b>131,000</b>	—
	<b>136,806</b>	6,286
可換股票據		
— 兩年後但五年內	<b>175,541</b>	172,622

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。

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣287,700,000元（於二零一七年十二月三十一日：港幣72,600,000元）之投資物業作抵押。於二零一八年六月三十日，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（於二零一七年十二月三十一日：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。



## 管理層討論及分析(續)

### 流動資金、財務資源及資金(續)

於二零一八年六月三十日，本集團之資產負債比率為28.0%(於二零一七年十二月三十一日：16.8%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款及可換股票據總額相對本集團之權益總額計算。資產負債比率增加源於中期期間新增銀行貸款。儘管資產負債比率上升，但本集團仍處於健康狀況。

本集團之流動資金比率為2.5(於二零一七年十二月三十一日：3.4)，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4.5%(截至二零一七年六月三十日止六個月：4.4%)，按本集團期間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。

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。

### 重大收購及其他收購

於二零一七年十一月二十八日，本集團訂立目標公司收購協議及物業收購協議(「LMK收購事項」)。根據目標公司收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司的全部已發行股份(以及包括出讓銷售債項)。目標公司的主要資產為羅氏美光發展大廈6樓及8樓的物業權益。根據物業收購協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售羅氏美光發展大廈5樓、7樓及12樓及三個停車位。LMK收購事項之總代價為港幣196,000,000元(受限於現金調整)，並已透過本集團現金支付。LMK收購事項已於二零一八年三月十六日完成。在此期間，該等物業已抵押予銀行以取得港幣131,000,000元的銀行貸款。

於二零一八年四月三日，本集團訂立物業收購協議，以現金代價港幣26,680,000元收購冠華園地下6號舖。收購已於二零一八年六月二十八日完成。

## 管理層討論及分析(續)

### 重大收購及其他收購(續)

於二零一八年四月十二日，本集團訂立物業收購協議，以總現金代價港幣125,000,000元收購騏生商業中心7樓及8樓。收購已於二零一八年六月十二日完成。收購詳情載於本公司日期為二零一八年四月十二日及二零一八年六月十二日的公告。

上述物業已出租以賺取租金收入。收購該等物業連同已定位為服務式住宅項目的渣華道33及35號，使本集團可進一步擴闊收入來源，避免依賴其波動的代理費收入，並讓本集團可享有物業的潛在資本增值。中期期間，渣華道33及35號的入住率有所提升。

### 或然負債

於二零一八年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一七年十二月三十一日：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。於二零一八年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣136,806,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣6,286,000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資源流出情況，故毋須計提撥備。

### 僱員資料

於二零一八年六月三十日，本集團共聘用745名全職僱員(二零一七年十二月三十一日：720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

於二零一八年六月三十日，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條規定本公司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：

## 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	權益性質/ 持股身分	普通股數目	相關股份 數目	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比	
				總計	
鄧美梨女士	家屬權益／配偶之權益	527,697,680 (附註1)	434,782,608 (附註2)	962,480,288	53.31%
黃漢成先生	個人權益／實益擁有人	2,000,000	1,500,000 (附註3)	3,500,000	0.19%
英永祥先生	個人權益／實益擁有人	300,000	-	300,000	0.02%

## 附註：

- 鄧美梨女士之配偶黃建業先生以最終實益擁有人身份直接持有部份該等股份及間接持有餘下之該等股份。
- 該等於相關股份之權益（為以實物交收之非上市衍生工具）代表當按行使價每股港幣0.46元全面行使隨附於根據日期為二零一七年一月十日之一項收購協議（「該收購協議」）由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予由黃建業先生間接全資擁有之Wealth Builder Holdings Limited之434,782,608股股份。
- 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。有關本公司授予彼之購股權詳情載於本中期業績報告「購股權計劃」一節。

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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條規定本公司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。

## 其他資料(續)

### 董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露及獲本公司董事會(「董事會」)批准與遵守上市規則所有適用規定外，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

於二零一八年六月三十日，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條規定本公司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/ 相關股份數目	持股身分/ 權益性質	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比
美聯集團	610,976,997 (附註1)	受控法團之權益/ 法團權益	33.84%
Valuwit Assets Limited (「Valuwit」)	610,976,997 (附註1)	實益擁有人/ 實益權益	33.84%
Luck Gain Holdings Limited (「Luck Gain」)	869,565,216 (附註2)	受控法團之權益/ 法團權益	48.16%
Wealth Builder Holdings Limited (「Wealth Builder」)	869,565,216 (附註2)	實益擁有人/ 實益權益	48.16%

## 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)

於本公司股份及相關股份之好倉(續)

主要股東名稱	普通股／ 相關股份數目	持股身分／ 權益性質	佔本公司 已發行 有投票權股份 之概約百分比
黃建業先生 (附註5)	12,245,000 (附註3)	實益擁有人／ 實益權益	0.68%
	950,235,288 (附註4)	受控法團之權益／ 法團權益	52.63%

附註：

- 根據證券及期貨條例，美聯集團被視為於其間接全資擁有附屬公司Valuewit持有610,976,997股股份中擁有權益。
- 根據證券及期貨條例，由黃建業先生直接全資擁有之Luck Gain被視為於其直接全資附屬公司Wealth Builder持有434,782,608股股份及434,782,608股相關股份中擁有權益。該等於相關股份之權益(為以實物交收之非上市衍生工具)代表當按行使價每股港幣0.46元全面行使隨附於根據該收購協議由本公司發出本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之可換股票據之轉換權時將予發行予Wealth Builder之434,782,608股股份。
- 該好倉只包括普通股之權益。
- 根據證券及期貨條例，黃建業先生被視為於(i)由Sunluck Services Limited所持有之80,670,072股股份中擁有權益，該公司為黃建業先生透過彼直接全資擁有之Southern Field Trading Limited而間接全資擁有；及(ii)如以上附註2所述由Wealth Builder持有之434,782,608股股份及434,782,608股相關股份中擁有權益。
- 由黃建業先生持有之527,697,680股股份及434,782,608股相關股份為與「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」一節中鄧美梨女士項下所披露之同一批本公司股份及相關股份有關。

## 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)

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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條規定本公司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：

姓名	授出日期	購股權數目						行使期間
		每股 行使價 港幣元	於二零一八年	於中期期間內	於中期期間內	於中期期間內	於二零一八年	
			一月一日 尚未行使之 餘額	授出	註銷/失效	行使	六月三十日 尚未行使之 餘額	
<b>本公司董事</b>								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.44	500,000	-	-	-	500,000	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	0.44	500,000	-	-	-	500,000	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	0.44	500,000	-	-	-	500,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日

## 其他資料(續)

## 購股權計劃(續)

姓名	授出日期	每股 行使價 港幣元	購股權數目				於二零一八年 六月三十日 尚未行使之 餘額	行使期間
			於二零一八年 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		
<b>其他參與者</b>								
<b>美聯集團董事</b>								
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	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	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	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	0.44	3,000,000	-	-	-	3,000,000	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	0.44	500,000	-	-	-	500,000	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	0.44	500,000	-	-	-	500,000	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	0.44	333,000	-	333,000	-	-	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
(美聯集團前任 非執行董事)	二零一四年十二月十日	0.44	333,000	-	333,000	-	-	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	0.44	334,000	-	334,000	-	-	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			12,500,000	-	1,000,000	-	11,500,000	

\* 授予葉潔儀女士之所有購股權已於二零一八年二月二十八日失效。

## 其他資料(續)

### 購股權計劃(續)

除上文所披露者外，於中期期間內概無本公司之購股權根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

### 可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行本金金額為港幣二億元並於二零二一年到期之零息可換股票據，初始轉換價為每股港幣0.46元(股份合併後)。於全面轉換時將予發行之股份最多為434,782,608股(股份合併後)，而直至二零一八年六月三十日止可換股票據仍未獲轉換。有關可換股票據之進一步詳情載於中期財務資料附註14(未經審核)。

### 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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 中期股息

董事會不宣派中期期間之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

### 審閱財務報表

本公司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」，審閱本中期業績報告第17頁至第44頁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。



## 其他資料(續)

### 收購騏生商業中心的若干物業權益

於二零一八年四月十二日，買方(即德金發展有限公司及信榮(香港)有限公司，全部均為本公司全資附屬公司)、賣方(即國惠國際有限公司)及代理(即美聯物業代理(商業)有限公司，本公司全資附屬公司)訂立兩份物業收購協議。根據物業收購協議，買方同意收購而賣方同意出售位於香港九龍漢口道4及6號騏生商業中心7樓及8樓全層之物業，總代價為港幣125,000,000元。根據上市規則，收購構成本公司須予披露之交易。交易已於二零一八年六月十二日完成。有關詳情載於日期為二零一八年四月十二日及二零一八年六月十二日之本公司公告內。

### 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所有適用時期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)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收益	4	410,999	313,443
其他收入	5	3,574	2,795
員工成本		(189,495)	(161,615)
回贈		(111,008)	(56,088)
廣告及宣傳開支		(7,478)	(7,199)
辦公室及商鋪物業經營租賃費用		(17,143)	(16,754)
應收賬款減值		(9,976)	(3,784)
折舊開支		(1,645)	(1,554)
其他經營成本		(15,571)	(13,262)
經營溢利		62,257	55,982
融資收入		1,832	844
融資成本	6	(3,711)	(2,616)
除稅前溢利		60,378	54,210
稅項	7	(10,490)	(9,503)
權益持有人應佔期內溢利及全面收益總額		49,888	44,707
每股盈利	9	港仙	港仙
基本		2.76	2.77
攤薄		2.36	2.54

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業及設備		4,052	3,632
投資物業	10	862,602	487,600
按金	11	-	29,751
遞延稅項資產		2,526	3,370
		<b>869,180</b>	524,353
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	11	364,994	264,333
可收回稅項		1,522	1,600
現金及銀行結餘		557,086	750,312
		<b>923,602</b>	1,016,245
<b>總資產</b>			
		<b>1,792,782</b>	1,540,598
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	12	180,528	180,528
股份溢價		745,086	745,086
儲備		189,031	139,143
<b>權益總額</b>			
		<b>1,114,645</b>	1,064,757

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一八年六月三十日

	附註	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		836	739
銀行貸款	15	131,000	-
可換股票據	14	175,541	172,622
		<b>307,377</b>	173,361
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	13	344,006	284,717
銀行貸款	15	5,806	6,286
應付稅項		20,948	11,477
		<b>370,760</b>	302,480
<b>總負債</b>			
		<b>678,137</b>	475,841
<b>權益及負債總額</b>			
		<b>1,792,782</b>	1,540,598

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一八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
於二零一八年一月一日	<b>180,528</b>	<b>745,086</b>	<b>139,143</b>	<b>1,064,757</b>
全面收入				
期內溢利	-	-	<b>49,888</b>	<b>49,888</b>
於二零一八年六月三十日	<b>180,528</b>	<b>745,086</b>	<b>189,031</b>	<b>1,114,645</b>
於二零一七年一月一日	137,050	549,433	42,823	729,306
全面收入				
期內溢利	-	-	44,707	44,707
與擁有人進行交易				
發行新股	43,478	195,653	-	239,131
已發行可換股票據的 權益部分	-	-	6,402	6,402
於二零一七年六月三十日	180,528	745,086	93,932	1,019,546

## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
經營業務之現金流量		
—經營業務所得之現金淨額	49,045	33,057
—銀行利息支出	(79)	(75)
經營業務所得現金淨額	48,966	32,982
投資業務之現金流量		
—收購一間附屬公司所得現金流入淨額	-	26,387
—發展中投資物業之付款	-	(6,692)
—投資物業之付款	(372,479)	-
—物業及設備之付款	(2,065)	(182)
—銀行利息收入	1,832	844
投資業務(所用)/所得現金淨額	(372,712)	20,357
融資活動之現金流量		
—新增銀行貸款	131,000	-
—償還銀行貸款	(480)	(476)
融資活動所得/(所用)現金淨額	130,520	(476)
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(193,226)	52,863
於一月一日之現金及現金等價物	750,312	657,661
於六月三十日之現金及現金等價物	557,086	710,524

## 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責任公司，並於聯交所主板上市。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提供工商物業及商舖物業代理服務和物業投資。

於中期期間完成之重大事項及交易

於期內，本集團完成購入價值為港幣372,479,000元(包括交易成本)之投資物業。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一八年八月二十八日獲董事會批准。

### 2 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃按歷史成本法編製，並就按公平值入賬之投資物業及可換股票據之負債部分重估值而作出修訂，並根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」以及聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十六的適用披露規定編製。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度按照香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的年度財務報表一併閱讀。

編製本未經審核簡明綜合中期財務資料使用的會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所用者一致，惟採用新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則及詮釋(「詮釋」)(統稱「新訂香港財務報告準則」)除外。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 2 編製基準(續)

#### 估計

於編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層須作出影響會計政策的應用及所報告資產與負債及收支的金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

管理層在編製本簡明綜合中期財務資料時作出以下新的重大判斷。管理層在應用本集團會計政策時作出的其他重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同。

#### 可變對價

可變對價指客戶用作換取承諾商品或服務的代價會受將來可發生或不發生事件的影響而可變動的部分。根據香港財務報告準則第15號，本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後，及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決，已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

#### (a) 於二零一八年生效之新準則、詮釋及修訂本

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，採納該等新訂香港財務報告準則的影響披露於附註3。

- 香港財務報告準則第9號      金融工具
- 香港財務報告準則第15號    來自客戶合約的收入及相關修訂

本集團受到香港財務報告準則第9號關於金融資產的預期信貸虧損之影響，以及香港財務報告準則第15號關於可變對價的識別及存在之影響。關於香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號之會計政策變動詳情披露於附註3(a)及3(b)。



## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 2 編製基準(續)

## (a) 於二零一八年生效之新準則、詮釋及修訂本(續)

下列新訂香港財務報告準則於二零一八年一月一日開始的財政年度首次強制執行，但對本集團於當前及過往期間的已呈報業績及財務狀況並無重大影響：

— 香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉讓
— 香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的付款交易的分類與計量
— 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
— 香港財務報告準則年度改進項目	香港會計師公會於二零一七年三月頒佈的二零一四年至二零一六年週期

## (b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一八年尚未生效之新準則、詮釋及修訂本：

		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 (修訂本)	具有負補償特性之預付款項	二零一九年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃(附註)	二零一九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋 委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理的不確定性(新詮釋)	二零一九年一月一日

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 2 編製基準(續)

#### (b) 尚未生效之新訂準則、詮釋及修訂本(續)

附註：

##### **香港財務報告準則第16號，「租賃」**

香港財務報告準則第16號致使絕大部分租賃於資產負債表確認，此乃由於經營租賃與融資租賃之間的區別被移除。根據新訂準則，一項資產(使用租賃項目的權利)及支付租金的金融負債須予確認。唯一的例外情況為短期及低價值租賃。

##### **影響**

根據管理層的初步評估，就首次採納香港財務報告準則第16號將導致使用權資產及租賃負債增加，預期將導致綜合資產負債表內資產及負債的增加。

##### **本集團採納的日期**

於二零一九年一月一日或之後開始的財務年度強制生效。於此階段，本集團不擬於其生效日期前採納該準則。本集團有意應用簡化過渡法，並將不會就首次採納之前的年度重列比較金額。

管理層正評估其他新準則、詮釋及修訂本之影響，惟尚未準備妥當以陳述採納此等新準則、詮釋及修訂本會否對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註闡釋採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」對本集團財務報表的影響。

#### (a) 香港財務報告準則第9號，「金融工具」

香港財務報告準則第9號就1)金融資產及金融負債的分類及計量，2)金融資產的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)及3)一般對沖會計引入新規定。

採納與金融資產及金融負債的分類及計量及一般對沖會計有關的香港財務報告準則第9號對本集團於本會計期間及過往會計期間的報告業績及財務狀況並無重大影響。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (a) 香港財務報告準則第9號,「金融工具」(續)

##### 預期信貸虧損模型下的減值

本集團就須根據香港財務報告準則第9號計提減值的金融資產(包括應收貿易賬款及其他應收款和現金及現金等價物)的預期信貸虧損確認虧損準備。預期信貸虧損金額於各報告日期更新,以反映自初步確認以來信貸風險的變動。

全期預期信貸虧損指於相關工具預期年內發生的所有可能違約事件所導致的預期信貸虧損。評估根據本集團過往信貸虧損經驗進行,並根據應收賬款特定因素、整體經濟狀況以及於報告日期對當前狀況及未來狀況預測的評估而作出調整。

就應收賬款而言,本集團應用香港財務報告準則第9號所許可的簡化法,規定預期全期虧損須自首次確認應收款後確認。

於採納香港財務報告準則第15號前,本集團經考慮應收賬款的賬齡概況及過往經驗後,以集體基準估算未有撥備的應收賬款減值。

於二零一八年一月一日,董事按照香港財務報告準則第9號的規定使用毋需花費不必要的成本或努力下獲得的合理及有支持性資料審閱及評估本集團持有金融資產的減值。本集團已就信貸虧損模型應用於二零一八年一月一日之應收賬款及其他應收款進行評估,對二零一八年一月一日之資產淨值及保留溢利之期初結餘沒有重大影響。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (b) 財務報告準則第15號,「來自客戶合約的收入」

本集團已於二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收入」,此舉導致會計政策有所變更。

香港財務報告準則第15號建立了一個確認客戶合約收益及若干成本之綜合框架。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號收益(涵蓋銷售商品及提供服務產生之收益)及香港會計準則第11號建築合約(規定了建築合約之會計處理)。

本集團以修正追溯法採納香港財務報告準則第15號,即採納的累積影響將於二零一八年一月一日在保留盈利確認,且比較數字將不予重列。經香港財務報告準則第15號准許,本集團僅對二零一八年一月一日前尚未完成的合約應用新要求。

#### 香港物業代理業務之代理費收入

本集團有權收取的代理費收入包括一項因素,對價為可變或取決於未來事件的結果。將予收取的實際代理費收入取決於(其中包括)買方與賣方之交易完成、根據傳統行業慣例減價及買方所選擇的支付計劃。

採納香港財務報告準則第15號前,倘未來經濟利益可能流入本集團且收入金額能夠可靠地計量,則本集團確認收益。管理層於每期內按個別及共同基準估計應收賬款之減值,當中計及市況、客戶背景、本集團對客戶的了解、應收款之賬齡狀況、過往經驗及其他相關因素。不可收回代理費收入之撥備於過往會計期間確認為「應收賬款減值」。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (b) 財務報告準則第15號,「來自客戶合約的收入」(續)

##### 香港物業代理業務之代理費收入(續)

根據香港財務報告準則第15號,本集團須估計其提供物業代理服務將收取對價金額。估計之可變對價只會在已考慮行業慣例中的取消交易和減價風險後,及當與可變對價相關之不穩定因素其後獲得解決,已確認累積收入之金額將不會出現重大回撥才包括在交易的對價金額中。

因此,根據香港財務報告準則第15號,可變對價的收入確認門檻提高導致收益減少,而減少相關應收款項減值撥備可減輕其對溢利的影響。

此項會計政策變動對二零一八年一月一日之期初結餘並無重大影響。

### 4 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
代理費用	407,218	312,180
租金收入	3,781	1,263
總收益	410,999	313,443

## 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。執行董事以此等報告為基準釐定經營分部。

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，其中包括商業物業，工業物業及商舖之物業代理業務及物業投資。

	截至二零一八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	物業投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	152,773	127,753	140,570	3,781	424,877
分部間收益	(3,987)	(7,834)	(2,057)	-	(13,878)
來自外部客戶收益	148,786	119,919	138,513	3,781	410,999
分部業績	25,059	16,856	30,777	4,382	77,074
投資物業之公平值收益	-	-	-	2,523	2,523
應收賬款(減值)/撥回	(1,566)	1,977	(10,387)	-	(9,976)
折舊開支	(104)	(537)	(958)	-	(1,599)
增添至物業及設備	73	425	1,521	-	2,019
增添至投資物業	-	-	-	372,479	372,479

## 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)

	截至二零一七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	物業投資 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	150,628	86,595	83,957	1,263	322,443
分部間收益	(3,925)	(3,894)	(1,181)	-	(9,000)
來自外部客戶收益	146,703	82,701	82,776	1,263	313,443
分部業績	42,719	15,469	7,740	3,277	69,205
投資物業之公平值收益	-	-	-	2,100	2,100
應收賬款撥回/(減值)	618	(2,906)	(1,496)	-	(3,784)
折舊開支	(137)	(454)	(926)	-	(1,517)
增添至物業及設備	16	22	88	-	126
增添至投資物業	-	-	-	415,000	415,000

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。應收一關連方服務費用、可換股票據之公平值收益、企業開支、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績內。

## 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簡明綜合全面收益表之計算方式一致。呈報之來自外部客戶的收益與簡明綜合全面收益表的總收益相同。

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
呈報分部之分部業績	<b>77,074</b>	69,205
應收一關連方服務費用	-	692
可換股票據之公平值收益	<b>713</b>	-
企業開支	<b>(15,530)</b>	(13,915)
融資收入	<b>1,832</b>	844
融資成本	<b>(3,711)</b>	(2,616)
綜合全面收益表之除稅前溢利	<b>60,378</b>	54,210



## 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：

	於二零一八年六月三十日				
	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	物業投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	129,427	118,656	117,052	863,344	1,228,479
分部負債	121,659	122,662	87,566	25,556	357,443

	於二零一七年十二月三十一日				
	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	物業投資 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	105,377	86,221	72,571	518,434	782,603
分部負債	107,890	102,144	58,788	24,014	292,836

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,228,479	782,603
企業資產	561,777	754,625
遞延稅項資產	2,526	3,370
綜合資產負債表之總資產	1,792,782	1,540,598

## 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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	<b>357,443</b>	292,836
企業負債	<b>319,858</b>	182,266
遞延稅項負債	<b>836</b>	739
綜合資產負債表之總負債	<b>678,137</b>	475,841

## 5 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
應收一關連方服務費用	-	692
投資物業之公平值收益	<b>2,523</b>	2,100
可換股票據之公平值收益	<b>713</b>	-
其他	<b>338</b>	3
	<b>3,574</b>	2,795

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
融資成本		
銀行貸款利息	79	75
可換股票據利息	3,632	2,541
	<b>3,711</b>	<b>2,616</b>

## 7 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
即期		
香港利得稅	9,549	8,750
遞延	941	753
	<b>10,490</b>	<b>9,503</b>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

## 8 中期股息

董事會不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 9 每股盈利

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	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	49,888	44,707
可換股票據之影響	2,919	2,541
計算每股攤薄盈利之溢利	52,807	47,248
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,613,113
轉換可換股票據之影響(千股)	434,783	242,613
轉換購股權之影響(千股)	-	1,505
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	2,240,066	1,857,231
每股基本盈利(港仙)	2.76	2.77
每股攤薄盈利(港仙)	2.36	2.54

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除以期間已發行股份加權平均數計算。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 9 每股盈利(續)

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因購股權及可換股票據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。可換股票據假設已轉換為普通股，而淨溢利亦作出調整以抵銷相關費用。截至二零一七年六月三十日止六個月，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。

計算截至二零一八年六月三十日止期間之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。

## 10 投資物業

	二零一八年 港幣千元
於一月一日	487,600
添置	372,479
公平值變動	2,523
於六月三十日	862,602

於期內購入投資物業價值為港幣372,479,000元(包括交易成本港幣24,779,000元)。

期內投資物業之公平價值收益為港幣2,523,000元(二零一七年：港幣2,100,000元)。

公平值為港幣287,700,000元之投資物業(二零一七年十二月三十一日：港幣72,600,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註15)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 10 投資物業(續)

於二零一八年六月三十日，估值乃由關聯方及合資格專業估值師美聯測量師有限公司及獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。兩名估值師均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。收入資本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。

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日，所有投資物業均列入公平價值層級第三級。

本集團之政策為於產生轉撥事件或情況變動當日確認公平值計量之間之轉撥。年內估值技巧並無變動及公平值層級之間並無轉移。

使用重大不可觀察之輸入值對香港之辦公室、工業單位、服務式住宅及商舖投資物業進行公平值計量之資料：

#### 重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市場租金	資本化比率
收益資本化	每平方呎(可銷售) 港幣11.6元至港幣114.0元 (二零一七年 十二月三十一日： 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣27.5元至港幣114.0元)	2.6%至3.3% (二零一七年 十二月三十一日： 2.8%至3.5%)

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 11 應收賬款及其他應收款

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	375,130	275,440
減：減值撥備	(31,200)	(30,541)
應收賬款淨額	343,930	244,899
其他應收款、預付款項及按金	21,064	49,185
	364,994	294,084
分類為：		
即期部分	364,994	264,333
非即期部分	-	29,751
	364,994	294,084

## 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：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	316,949	228,708
少於30日	7,798	3,056
31至60日	9,186	3,397
61至90日	9,122	3,582
91至180日	480	5,364
超過180日	395	792
	<b>343,930</b>	<b>244,899</b>

## 12 股本

	已發行股份數目 (每股 港幣0.1元)	面值 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日及 二零一八年六月三十日	1,805,282,608	180,528



## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 13 應付賬款及其他應付款

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	295,305	243,634
其他應付款及應付費用	48,701	41,083
	<b>344,006</b>	<b>284,717</b>

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及回贈，該等應付佣金及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22,975,000元(於二零一七年十二月三十一日：港幣46,495,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

## 14 可換股票據

於二零一七年三月二十二日，本公司發行將於二零二一年三月二十二日(「到期日」)到期之零息及無抵押可換股票據，本金總額為港幣二億元，作為收購一間附屬公司代價之一部份。可換股票據的持有人有權在到期日或之前，按初始轉換價港幣0.46元(股份合併後)將可換股票據本金全額或任何部分轉換為本公司每股面值港幣0.10元(股份合併後)之全額支付普通股。除已轉換、購買或取消，可換股票據將於到期日以本金金額之價格贖回。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 14 可換股票據(續)

於簡明綜合資產負債表確認之可換股票據負債部分之變動載列如下：

	二零一八年 港幣千元
於一月一日	172,622
利息開支	3,632
公平值收益	(713)
於六月三十日	175,541

負債部分的賬面金額與公平值相近是採用於二零一八年六月三十日之市場年利率4.90%貼現的現金流量計算。

## 15 銀行貸款

本集團之銀行貸款，其償還期表列如下：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
有按要求償還條款之抵押銀行貸款		
一年內	954	961
一年後但兩年內	990	988
兩年後但五年內	3,198	3,137
五年後	664	1,200
	5,806	6,286
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	-
	136,806	6,286

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 15 銀行貸款(續)

其中銀行貸款港幣5,806,000元(於二零一七年十二月三十一日:港幣6,286,000元)包含按要償還條款而被分類為流動負債。此銀行貸款在上述應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算,並無計入任何按要償還條款之影響。

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣287,700,000元(於二零一七年十二月三十一日:港幣72,600,000元)之投資物業(附註10)及本公司作出之公司擔保作抵押。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

### 16 資本承擔

於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日,本集團並無任何重大資本承擔。

### 17 或然負債

於二零一八年六月三十日,本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一七年十二月三十一日: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。於二零一八年六月三十日,附屬公司已動用銀行信貸額港幣136,806,000元(於二零一七年十二月三十一日:港幣6,286,000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資源流出情況,故毋須計提撥備。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 18 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，而於資產負債表日期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	
		二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	9,810	12,076
來自關連公司之 辦公室物業租金收入	(ii)	1,221	1,238
收取一名關連公司之服務費	(iii)	-	692
支付予關連公司之回贈	(iv)	(75,330)	(41,745)
支付予其他有關連人士之經營租金	(v)	(1,820)	(1,686)

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向關連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，與關連公司訂立租約協議。
- (iii) 於截至二零一七年六月三十日止期間，收取關連公司之服務費收入指在促成向關連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之服務費。
- (iv) 支付予關連公司之回贈指按雙方相互協定之條款由關連公司轉介物業代理交易之佣金。
- (v) 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，該等關連公司的實益擁有人為黃建業先生，彼為本公司董事黃靜怡女士之父親及本公司董事鄧美梨女士之配偶。黃先生亦為美聯集團有限公司之董事。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 18 重大關連方交易(續)

## (a) 與關連方之交易(續)

本集團與一間關連公司按成本基準分擔行政及企業服務費。於截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團分擔之開支為港幣3,764,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣5,275,000元)。

## (b) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一八年 六月三十日 港幣千元	於二零一七年 十二月三十一日 港幣千元
應收關連公司款項	20,636	24,756
應付關連公司款項	(88,568)	(74,311)

附註(a)及(b)所指之關連公司為對本集團有重大影響的主要股東的附屬公司。

## (c) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 港幣千元	二零一七年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	5,112	3,104
退休福利成本	18	10
	5,130	3,114

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](http://www.midlandici.com.hk)