



齊心展動力 美勵攜手創

中期業績報告2014



 **美聯集團**
MIDLAND HOLDINGS
Midland Holdings Limited
Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code 股份代號: 1200)

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	7
其他資料	9
簡明綜合收益表(未經審核)	16
簡明綜合全面收入報表(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)	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

黃靜怡女士(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

陳念良先生

黃山先生

非執行董事

簡松年先生

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

黃靜怡女士

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

黃靜怡女士

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

交通銀行股份有限公司香港分行

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

永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行

香港

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

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

業務回顧

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」）於上半年業績有所改善，截至二零一四年六月三十日止六個月（「中期期間」），本集團錄得權益持有人應佔虧損港幣35,782,000元，較去年同期減少62.4%。虧損減少主要是基於多個原因：（一）香港一手住宅銷售交易於二零一四年上半年呈現增長；（二）美聯物業已強化其在香港一手住宅市場之市場地位；及（三）本集團進一步致力實施成本控制計劃。

根據土地註冊處資料，於業績期內的物業買賣註冊金額及宗數分別錄得14.1%及12.5%的按年跌幅，但期內集團收益上升8.4%，而本地一手住宅市場復甦是集團收益上升的主要原因。以上原因亦令美聯物業業績由虧轉盈。一手住宅市場在去年下半年表現強勁，而且自今年五月政府微調房屋政策後，一手住宅市場進一步轉趨熾熱。今年首六個月，一手住宅物業註冊量及金額分別按年大幅上升，一手市場跑贏大市。

今年首六個月集團在內地的收益受到國內樓市放緩所影響，值得一提的是集團內地業務一向都採用專注策略，令集團在內地二、三線城市的覆蓋有限，此舉亦緩和了集團內地業務的波動性。

展望

集團預期二零一四年下半年營商環境進一步轉差的機會不大，但仍然充滿挑戰，並將專注努力推行二零一三年底訂立三年計劃內的策略措施，以應付市場挑戰及鞏固市場地位。

料本地一手住宅市場表現佳

政府房屋政策依然為影響本地樓市的重要因素之一，今年五月，政府微調雙倍印花稅措施，放寬業主先買後賣的期限，再加上發展商的現金回贈及優惠，為一手住宅銷售帶來刺激作用。集團認為一手住宅供應正在上升，一手住宅市場表現將繼續跑贏大市。

與此同時，二手住宅市場買賣活動則預期維持平淡。毫無疑問，自第二季起，大眾對二手住宅市場的看法已有明顯改善，但當中成交有著大幅增長主要由於所比較的基數低所致。事實上，今年首六個月的二手住宅買賣註冊宗數較二零一三年及二零一二年同期分別仍少10.9%及44.2%。二手住宅市場不甚活躍的主因是個別業主不願出售物業，假若緊縮政策仍然實施及低息環境持續，二手物業交投難以於不久將來回復正常水平。

* 僅供識別

主席報告 (續)

展望(續)

把握市場變化帶來的商機

近日樓價明顯重拾升軌，但今年樓價增長幅度仍未及推出雙倍印花稅措施前的水平。而在一、二手住宅樓價差距收窄的情況下，樓價升幅料會放緩，而樓價穩定將可降低政策進一步收緊的風險。

現時買家對中下價物業市場購買意欲依然強勁，而中下價物業一手市場將可持續受惠於低息及政策穩定的環境。當然，低息環境終會結束，而美國聯儲局亦開始減少購買資產，但市場普遍的共識是預料息口加幅將會相當溫和，及低息環境可持續一段時間。集團在上半年專注一手住宅市場的策略取得不俗成績，下半年將繼續沿用此策略。

豪宅市場於上半年表現落後大市，但當滬港通預計在今年第四季推出時，豪宅市場表現可望得以改善。滬港通連接上海及香港的股票市場，有助刺激兩地股市整體氣氛，而傳統智慧上，當股票市場表現良好的時候，豪宅及工商舖物業市場表現亦會跟隨向好，故集團將會密切留意兩地股票市場連接所帶來的商機。

雖然內地的國內生產總值增長溫和，但經濟發展健康。然而，內地樓市有所放緩，而二、三線城市累積供應過剩預料不能在短時間內消化。但預料如深圳的內地一線城市的樓市表現會相對較好，故集團在內地奉行的專注策略正好配合市場發展。

地產代理行業已在汰強留最強的階段，預計劇烈競爭會維持一段時間。在這充滿挑戰的環境下，集團會持續努力控制成本。不過，當內地旅客消費增長減慢，零售物業市場亦進入整固，而近月一線舖位租金已呈現溫和跌勢，其他區域的舖位租金或會跟隨下調，屆時集團於續租時也許能爭取到較有利的條件。

於二零一四年八月十五日，本公司已因應兩名股東之要求舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。本公司董事會(「董事會」)認為所有要求決議案不符合本公司及其股東的整體利益，故建議股東投票反對所有要求決議案。於股東特別大會，大多數票數支持董事會的投票建議，所有要求決議案均以大比數被否決，並無任何要求決議案獲得通過。

上下一心 團結齊心

集團上半年業績改善，管理團隊在下半年將盡力向股東交出滿意的成績。過去數月，董事會及集團管理層已處理不同形式的挑戰。

作為集團創辦人及主席，本人與各董事會成員緊密合作，提升集團的效率。誠然面對種種的挑戰只令到董事會及上下員工更團結。本人衷心感謝股東、顧客及員工支持。

主席
黃建業

香港，二零一四年八月二十六日

策略回顧與規劃

二零一四年上半年營商環境依然充滿挑戰，惟本集團仍能改善業績期間的財務表現。

有別於本地大部分小型地產代理，本集團獲各發展商委託參與新盤銷售工作，並在一手住宅市場建立穩固地位。集團業績期內的本地分行數目有輕微減少，亦持續強化其前線團隊，本地員工數字輕微上升，以應對新盤銷售量增加，集團的成本架構亦因此較前更容易調節。在一手市場供應充裕的情況下，優秀的銷售團隊對本集團非常重要，本集團擴大本地的銷售團隊的同時，美聯物業亦致力透過如確保前線佣金計劃能提供足夠激勵前線員工等措施提高其團隊生產力。

此外，集團實施由本人引進的一系列的措施，以強化其本地一手住宅市場的市場地位，措施包括：重整本集團本地住宅部銷售管理團隊、改善佣金計劃、推出短期獎勵計劃，及實施進一步控制成本措施。這些措施取得豐碩成果，美聯物業更獲得發展商確認為環宇海灣首階段銷售總冠軍。另外，在瓏山1號的銷售中美聯物業亦獲發展商嘉許「最多成交宗數」。與二零一三年比較，美聯物業於主要的新盤銷售上都出現顯著的進步。

自二零一三年初市場銷售活動進入整固期，本集團不斷檢討成本結構，以求控制營運成本。誠然，地產代理行業現時競爭仍然非常激烈，而預期已久的行業收縮亦尚未展開，但集團專注一手市場的策略令本地業務對分行網絡倚賴性減少，而業績期內的本地分行數目有輕微減少。期間，中國內地分行數目亦有所下降。因此，本集團於業績期間的租金支出較去年同期下降2.6%。

本集團於未來將致力落實三年計劃中的各項策略措施，本人亦會主導進一步與業務有關的措施以改善本集團的營運效率、提升中長期的盈利能力，這些進一步措施包括：

1. 加強資訊數據庫及應用程式，以強化銷售與市場推廣工具、簡化工作流程及改善營運操作；
2. 優化客戶服務，特別是售前及售後服務，以提升客戶體驗；
3. 為建立年輕有活力的銷售團隊，啟動能提高員工積極性及挽留人才的計劃；
4. 發展客觀及標準化的工作指標制度，評核銷售團隊的表現；及
5. 制訂短期佣金及獎勵計劃，令前線銷售團隊焦點與市場的變化及需要一致。

在主席的領導下，我將繼續與董事總經理黃子華先生及本集團的其他管理層緊密合作，以實施該等措施。

策略回顧與規劃 (續)

鳴謝

我想藉此機會，感謝員工在克服集團面對的各種挑戰所展現的決心、貢獻及承諾。

副主席
黃靜怡

香港，二零一四年八月二十六日

管理層討論及分析

財務回顧

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。

於二零一四年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,379,182,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,434,300,000元)。於二零一四年六月三十日，本集團之計息銀行及其他借貸為港幣422,576,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣424,011,000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
應於下列期間償還		
一年以內	413,922	414,894
一年後但兩年內	938	930
兩年後但五年內	2,923	2,895
五年後	4,793	5,292
	<u>422,576</u>	<u>424,011</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。

資產負債比率為28.23%(二零一三年十二月三十一日：27.76%)。本集團之資產負債比率乃按借貸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(二零一三年十二月三十一日：1.7)，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。

隨著一手住宅物業銷售條例於二零一三年四月起實施，一手住宅物業之銷售安排與市場慣例有變，繼而導致本集團之短期資金需求增加。於回顧期內，本集團已成功獲取新融資信貸額以應對市場轉變。

於二零一四年六月三十日，本集團獲數家銀行及其他人士提供而未動用之融資額度約為港幣397,000,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣95,795,000元)。本集團獲批授之融資額度按浮動利率計息。本公司董事(「董事」)將繼續採取審慎財務政策，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)

財務回顧(續)

流動資金及財務資源(續)

於二零一四年六月三十日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣91,427,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣71,740,000元)及港幣56,330,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,000,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。於二零一四年六月三十日，港幣3,400,000元之銀行存款(二零一三年十二月三十一日：無)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、人民幣及澳門幣存放，而本集團之借貸以港幣計算。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列值。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列值，故本集團面對人民幣匯率風險。基於預計不久將來人民幣兌港幣將不會出現大幅貶值，董事因而認為，目前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

於二零一四年六月三十日，本公司已簽立企業擔保作為授予若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度港幣642,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣542,700,000元)之部分抵押。於二零一四年六月三十日，該等附屬公司已動用該等銀行融資額度為港幣223,547,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣425,701,000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，本集團聘用8,733名全職僱員，其中7,581人為營業代理、528人為辦公室後勤員工及624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

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

董事姓名	股份數目			相關股份數目			佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 於受控 法團權益	家族權益/ 配偶的權益	個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益	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. 該等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)透過獲授予之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份直接或間接持有之股份。
5. 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之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透過獲授予之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透過獲授予之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透過獲授予之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透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
10. 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	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/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益		
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)	3,320,000	0.02%

附註：

11. 該等美聯工商舖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。

* 僅供識別

其他資料 (續)

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：

主要股東名稱	股份數目	持股身份／權益性質	佔本公司已發行股本之概約百分比
Southern Field Trading Limited(附註1)	161,340,144 (L)	於受控法團權益／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 Investment Partners Limited	43,322,000 (L)	投資經理／其他權益	6.03%
UBS AG(附註2)	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)	於受控法團權益／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)	於受控法團權益／法團權益	3.38%

備註：(L) – 好倉，(S) – 淡倉

附註：

- 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」一節中於黃先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
- 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。

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。已根據購股權計劃授出而尚未行使購股權之購股權計劃條款維持有效。

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)	購股權數目				於二零一四年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期間
			於二零一四年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期期間內 已授出	於中期期間內 已註銷/失效	於中期期間內 已行使		
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
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
總計			21,927,480	-	-	-	21,927,480	

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授出之尚未行使購股權變動如下：

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

其他資料 (續)

中期股息

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」)包括四名獨立非執行董事及一名非執行董事，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。

董事資料變更

自本公司二零一三年年報所作之披露以來，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. 簡松年先生已於二零一四年四月調任為簡松年律師行資深顧問律師。
2. 張錦成先生繼調任其職責後，現負責本集團中國部「美聯中國」及澳門部「美聯澳門」業務之策略發展及日常運作。因此，作為計算其每月溢利分享之監督業務單位已由二零一四年六月一日起有所變更。

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	1,869,342	1,723,761
其他收入	4	1,656	5,767
員工成本		(1,024,430)	(1,026,631)
回贈		(311,361)	(170,671)
廣告及宣傳開支		(43,714)	(60,838)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(296,307)	(304,338)
應收賬款減值		(43,396)	(93,968)
折舊及攤銷成本		(29,741)	(27,847)
其他經營成本		(138,551)	(155,761)
經營虧損	5	(16,502)	(110,526)
融資收入		1,687	3,189
融資成本		(10,379)	(106)
應佔合營企業業績		4,696	2,817
除稅前虧損		(20,498)	(104,626)
稅項	6	(12,055)	15,898
期內虧損		(32,553)	(88,728)
(虧損)/溢利可歸屬於：			
權益持有人		(35,782)	(95,175)
非控制性權益		3,229	6,447
		(32,553)	(88,728)
每股虧損	8	港仙	港仙
基本		(4.98)	(13.25)
攤薄		(4.98)	(13.25)

簡明綜合全面收入報表(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
期內虧損	(32,553)	(88,728)
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	(662)
可供出售金融資產之公平值變動	538	(551)
	1,916	(1,213)
期內全面虧損總額(扣除稅項)	(30,637)	(89,941)
以下人士應佔期內全面(虧損)/收入總額：		
權益持有人	(33,866)	(96,393)
非控制性權益	3,229	6,452
	(30,637)	(89,941)

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	9	167,085	189,606
投資物業	9	85,193	86,049
土地使用權		1,353	1,407
於合營企業之權益		56,507	56,431
可供出售金融資產		14,456	15,071
遞延稅項資產		30,221	35,920
		<u>354,815</u>	<u>384,484</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	1,681,236	1,450,795
可收回稅項		1,541	3,627
現金及銀行結餘		1,375,782	1,434,300
已抵押銀行存款		3,400	-
		<u>3,061,959</u>	<u>2,888,722</u>
總資產		<u>3,416,774</u>	<u>3,273,206</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本	11	71,805	71,805
股份溢價		223,505	223,505
儲備		1,008,724	1,042,590
		<u>1,304,034</u>	<u>1,337,900</u>
非控制性權益		<u>192,877</u>	<u>189,648</u>
權益總額		<u>1,496,911</u>	<u>1,527,548</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>2,871</u>	<u>2,832</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	1,485,750	1,311,153
借款		422,576	424,011
應付稅項		8,666	7,662
		<u>1,916,992</u>	<u>1,742,826</u>
總負債		<u>1,919,863</u>	<u>1,745,658</u>
權益及負債總額		<u>3,416,774</u>	<u>3,273,206</u>
流動資產淨值		<u>1,144,967</u>	<u>1,145,896</u>
總資產減流動負債		<u>1,499,782</u>	<u>1,530,380</u>

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 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
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)
與擁有人進行交易總額	-	-	(69,009)	(69,009)	-	(69,009)
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

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
經營業務所用之現金淨額	(48,702)	(113,392)
投資業務所得／(所用)之現金淨額	2,798	(24,140)
融資活動所得／(所用)之現金淨額		
— 已付權益擁有人股息	—	(71,805)
— 借款所得款項	700,000	—
— 償還借款	(672,454)	(446)
— 其他	(3,400)	—
現金及現金等價物減少淨額	(21,758)	(209,783)
於一月一日之現金及現金等價物	1,400,191	1,284,678
匯兌差額	(2,651)	1,406
於六月三十日之現金及現金等價物	1,375,782	1,076,301
現金及銀行結餘包括：		
現金及現金等價物	1,375,782	1,076,301
存款日起三個月以上到期之銀行存款	—	5,369
於六月三十日之現金及銀行結餘	1,375,782	1,081,670

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二零一四年八月二十六日獲本公司董事會批准。

2 編製基準及重大會計政策

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二零一四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二零一四年一月一日或以後開始之會計期間。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)	金融工具之確認及計量—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

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)	可接納折舊及攤銷方法之闡明	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)	界定福利計劃：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)	收購合營業務權益之會計處理	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬目	二零一六年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入	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 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	1,849,413	1,693,018
投資物業租金	1,281	1,730
網上廣告	108	118
互聯網教育及相關服務	–	9,970
移民顧問服務	17,653	17,890
其他服務	887	1,035
	<u>1,869,342</u>	<u>1,723,761</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。

	截至二零一四年六月三十日止六個月			
	物業代理			
	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

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			
	物業代理			
	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	1,342,768	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
應佔合營企業業績	–	–	2,817	2,817
投資物業之公平值虧損	–	–	1,655	1,655
增添至非流動資產	41,699	5,627	116	47,442

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公平值虧損、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	2,609	(87,088)
企業開支	(14,499)	(22,970)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	-	(17)
可供出售金融資產之已變現收益	84	2,366
融資收入	1,687	3,189
融資成本	(10,379)	(106)
綜合收益表所示除稅前虧損	(20,498)	(104,626)

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分部資產及負債總額。

	於二零一四年六月三十日			
	物業代理			合計 港幣千元
	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	1,498,966	821,563	171,326	2,491,855
分部資產包括：				
於合營企業之權益	-	-	56,507	56,507
分部負債	1,240,183	207,645	27,778	1,475,606

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)

	於二零一三年十二月三十一日			
	物業代理			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	1,585,208	790,347	196,689	2,572,244
分部資產包括：				
於合營企業之權益	—	—	56,431	56,431
分部負債	1,051,577	189,138	28,453	1,269,168

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	2,491,855	2,572,244
企業資產	880,242	649,971
可供出售金融資產	14,456	15,071
遞延稅項資產	30,221	35,920
綜合資產負債表之總資產	3,416,774	3,273,206

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	1,475,606	1,269,168
企業負債	441,386	473,658
遞延稅項負債	2,871	2,832
綜合資產負債表之總負債	<u>1,919,863</u>	<u>1,745,658</u>

地區資料：

	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
香港及澳門	1,553,544	1,384,764
中國	<u>315,798</u>	<u>338,997</u>
來自外部客戶收益	<u>1,869,342</u>	<u>1,723,761</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	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業之公平值(虧損)/收益	(103)	1,655
出售投資物業之收益	–	567
可供出售金融資產之已變現收益	84	2,366
其他	1,675	1,179
	<u>1,656</u>	<u>5,767</u>

5 經營虧損

經營虧損已扣除下列各項：

	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	1,746	271
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	–	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	3,715	5,943
海外	2,832	696
遞延	5,508	(22,537)
	<u>12,055</u>	<u>(15,898)</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5% (截至二零一三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。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 股息

	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
已宣派中期股息每股：無(二零一三年：無)	—	—

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 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃按以下各項計算：

	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
權益持有人應佔虧損	(35,782)	(95,175)
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	—	—
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
每股基本虧損(港仙)	(4.98)	(13.25)
每股攤薄虧損(港仙)	(4.98)	(13.25)

每股基本虧損按本公司權益持有人應佔虧損除期內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄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，故計算兩個期間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、廠房及設備及投資物業

賬面淨值港幣91,427,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣67,765,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣56,330,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣1,000,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品。

此外，概無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(二零一三年十二月三十一日：港幣3,975,000元)。

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由合資格測量師美聯測量師有限公司進行。投資物業於二零一三年十二月三十一日之估值由與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司進行。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銷售交易及估值師對當時投資者要求及預期分析而得出。在估值中採用之當時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。

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	1,566,224	1,317,691
減：減值撥備	(167,942)	(148,753)
應收賬款淨額	1,398,282	1,168,938
其他應收款、預付款項及按金	282,954	281,857
	<u>1,681,236</u>	<u>1,450,795</u>

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)

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	1,168,367	1,053,958
少於30日	108,927	34,703
31至60日	45,845	36,841
61至90日	46,049	9,736
超過90日	29,094	33,700
	<u>1,398,282</u>	<u>1,168,938</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

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	<u>1,000,000,000</u>	<u>100,000</u>
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	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>

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	1,154,850	931,426
其他應付款及應付費用	330,900	379,727
	<u>1,485,750</u>	<u>1,311,153</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164,992,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣110,125,000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及人民幣列值。

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，本集團及本公司概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，本公司已簽立企業擔保作為授予若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度港幣642,700,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣542,700,000元)之部分抵押。於二零一四年六月三十日，該等附屬公司已動用該等銀行融資額度為港幣223,547,000元(二零一三年十二月三十一日：港幣425,701,000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

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	
		二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
(a) 與關聯方之交易			
辦公室及商舖物業經營租賃租金開支			
— 關連公司	(i)	4,446	5,698
— 董事	(ii)	127	744
一名董事提供貸款之利息	(iii)	973	—
支付予一名董事之諮詢費用	(iv)	1,680	—
(b) 主要管理人員補償			
袍金、薪金、津貼及獎勵	(v)	7,531	19,169
以股份為基礎之福利	(v)	—	2,796
退休福利成本	(v)	49	66
		<u>7,580</u>	<u>22,031</u>

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，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議。
- (iii) 期內，一名董事向本集團授出貸款，該筆貸款為無抵押及按當時市場息率計息。該筆貸款已於期內悉數償清。
- (iv) 諮詢費用乃就一名董事擔任本公司之策略顧問而支付予該名董事。
- (v) 該款項指期內已付或應付執行董事之薪酬。