



美聯工商舖

MIDLAND IC&I

(459) 香港聯交所上市公司

投資良伴 助您創富

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)

掌機遇 創新天

中期業績報告 2012



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)	18
7. 簡明綜合權益變動表 (未經審核)	20
8. 簡明綜合現金流量表 (未經審核)	21
9. 中期財務資料附註 (未經審核)	22

公司資料

董事會

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃子華先生(副主席)

黃靜怡小姐

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

鄧美梨女士

黃子華先生

何君達先生(委員會主席)

英永祥先生

沙豹先生

提名委員會

鄧美梨女士(委員會主席)

黃子華先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

公司秘書

莫家輝先生

授權代表

黃子華先生

莫家輝先生

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639號

雅蘭中心1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

中國農業銀行

交通銀行股份有限公司香港分行

中信銀行國際有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

南洋商業銀行有限公司

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

香港中環

畢打街11號置地廣場

告羅士打大廈20樓

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

HSBC Trustee (Cayman) Limited

P.O. Box 484

HSBC House

68 West Bay Road

Grand Cayman KY1-1106

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28號

金鐘匯中心26樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

中期業績

美聯工商舖有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)未經審核之綜合業績，連同比較數字。

業務回顧

截至二零一二年六月三十日止，本集團上半年收益及期內溢利分別為港幣362,617,000元及港幣74,512,000元。本集團上半年收益較去年同期上升28.0%至港幣362,617,000元而期內溢利則上升至16.6%至港幣74,512,000元，主要是憑藉著員工上下一心及過往幾年的部署得宜。

本集團業績亦受惠經濟環境的理想表現。土地註冊處資料顯示，於二零一二年上半年*非住宅物業(主要為工商舖物業)買賣註冊金額、數量較去年下半年*分別大幅上升約120.2%及79.3%，表現跑贏住宅物業市場，期內所成交的工商舖物業更見矚目，如葵涌九龍貿易中心(KCC)其中約4層樓面於期內便以約7.8億元獲中資公司購入；同時，工商物業方面如觀塘天星中心，期內亦錄得以逾7,500元之平均呎價成交，呎價甚至媲美尖沙咀甲級商廈。本集團中期業績期內，商用物業市場表現不俗，主要是政策風險較少，加上在低息環境及經濟表現理想，令工商舖市場交投保持暢旺，其中大額成交更見突出，較矚目的包括干諾道中50號及東匯18等，大額成交暢旺同時亦充分證明市場對後市具相當信心。

* 因物業買賣合約登記一般涉及4至6個星期，因此上半年的物業買賣活動於土地註冊處2月至7月間的數字反映，而下半年的買賣活動則以該年的8月至翌年的1月間反映。

行政總裁報告書(續)

業務回顧(續)

事實上，上半年非住宅物業市場能夠釋放出已累積一時的購買力，主要是由於本港基本因素保持穩健。首先，利率仍然低企；此外，國內生產總值上半年增長雖然放緩至7.7%，而香港經濟仍保持理想，零售業總銷貨價值亦在期內錄得約13.1%的按年增長。上半年香港仍發揮購物天堂的吸引力，首6個月訪港旅客數目較上年同期上升約15.5%。再者，上半年住宅物業市場受到2010年11月份政府推出的額外印花稅影響，住宅市場短線投資活動因而大幅減少，因此本集團相信部分投資者因而轉移戰線至工商舖物業市場，加上近年中資開始涉足本港工商舖物業市場，故對相關市場前景感到樂觀。

展望

審慎樂觀 充滿挑戰

縱然上半年非住宅物業買賣交易量較去年下半年錄得強勁升幅，但若與去年上半年*相比，工商舖物業的交投量仍相差約4.1%，但涉及金額則有所上升。事實上，自本年第三季，工商舖市況亦出現放緩跡象，這或多或少與環球投資氣氛時好時壞有關；另外，本年中投資者曾一度觀望會否有新的房屋政策出台，亦是導致交投放緩的一個原因。再者，通脹持續升溫，為經營成本帶來上升壓力，現時行業競爭非常劇烈的，因此本集團預期下半年營商環境將充滿挑戰。不過在資金缺乏出路及本港基本因素不變的情況下，本港工商舖市場仍然是投資者的熱門投資工具。

深化宣傳 加強人才培訓

本集團上半年已擴充分行網絡及增加人手，而下半年會側重於鞏固現有網絡及培訓人才。事實上，本集團近年投入不少資源提升專業素質，成績有目共睹，而這些投資有助加強本集團促成大額成交的能力。此外，本集團下半年亦會繼續強化網絡宣傳及公關工作，以提升公司形象及地位，期望藉此提高生意額。而本集團亦強化品牌形象的建立，將於下半年推出電視廣告。同時本集團亦會繼續加強員工上下溝通，以及加強員工培訓，全方位強化前線員工的生產力，搶佔市場。

* 因物業買賣合約登記一般涉及4至6個星期，因此上半年的物業買賣活動於土地註冊處2月至7月間的數字反映，而下半年的買賣活動則以該年的8月至翌年的1月間反映。

行政總裁報告書(續)

展望(續)

深化宣傳 加強人才培訓(續)

本集團在期內亦作出適當的部署攻佔市場。首先，上半年本集團增設分行，增幅主要來自代理商廈物業的美聯商業。同時，期內本集團亦增加人數及組別數目，以深化有關品牌之市場滲透率及市佔率。

雖然香港經濟表現仍然平穩，失業率維持在低水平及零售總金額上升，但外圍經濟充滿變數，如美國經濟數據未見理想，反映復蘇步伐仍然需時，而歐洲債務危機持續亦會為經濟帶來不穩定因素。尤幸內地已開始適度放寬銀根，故長遠而言，本集團預料內地經濟將可穩定向上發展；而中央政府仍繼續支持香港經濟發展。本集團相信該等因素對香港的工商舖發展前景有利。

為配合市場發展，下半年本集團亦有穩步擴展的計劃，特別是將更多資源用於發展香港置業工商舖品牌。本集團期望，美聯工商舖及香港置業工商舖兩品牌將發揮協同效應，以爭取更高市場佔有率。

鳴謝

本人謹藉此機會向本公司股東及客戶之鼎力支持，以及管理層及全體員工於中期期間付出不懈努力、不斷支持及竭誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
黃漢成

香港，二零一二年八月二十三日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣438,932,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣406,813,000元)，而銀行貸款為港幣11,365,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,800,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣47,400,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣40,640,000元)之投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	883	871
一年後但兩年內	901	889
兩年後但五年內	2,809	2,775
五年後	6,772	7,265
	11,365	11,800

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

於二零一二年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣15,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘均以港幣存放，而本集團之銀行貸款亦以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率為2.1%(二零一一年十二月三十一日：3.1%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額及可換股票據負債部分相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為3.0(二零一一年十二月三十一日：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。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資產、財務資源及資金(續)

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。

資本結構及外匯風險

於中期期間內，除於二零一二年六月六日可換股票據獲悉數轉換時發行5,400,000,000股每股港幣0.01元之普通股外，本公司之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業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一二年六月三十日，本公司簽立公司擔保共港幣29,780,000元(二零一一年十二月三十一日：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。於二零一二年六月三十日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣11,365,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,800,000元)。

僱員資料

於二零一二年六月三十日，本集團共聘有608名全職僱員(二零一一年十二月三十一日：551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，本集團並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

於二零一二年六月三十日，各董事、本公司最高行政人員以及彼等之聯繫人士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、相關股份或債券證中，擁有須記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；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10所載上市公司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載列如下：

(i) 於本公司股份及相關股份好倉之個人權益

董事姓名	本公司 股份數目	相關 股份數目	總計	本公司 已發行股本之 概約百分比
黃子華先生	2,000,000	-	2,000,000	0.01%
黃漢成先生	12,000,000	-	12,000,000	0.09%
曾令嘉先生	-	5,000,000 (附註1)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
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%

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好倉之個人權益 (續)

附註：

1. 該等相關股份由曾令嘉先生透過獲授予之購股權之權益而持有。
2. 該等相關股份由英永祥先生透過獲授予之購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份由沙豹先生透過獲授予之購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由何君達先生透過獲授予之購股權之權益而持有。

(ii) 於本公司相聯法團的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	權益性質	美聯 已發行股本之 概約百分比
美聯集團有限公司(「美聯」)	鄧美梨女士	57,102,144 (附註5)	7,209,160 (附註6)	家族權益	9.00%
		-	7,209,160 (附註7)	個人權益	1.01%
美聯	黃靜怡小姐	-	7,209,160 (附註8)	個人權益	1.01%

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)

(iii) 於本公司相聯法團的股份及相關股份之好倉 (續)

附註：

5. 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分直接或間接持有之股份。
6. 該等相關股份指由鄧女士因其配偶黃先生以實益擁有人身分獲美聯購股權授予之權益而持有之相關股份。
7. 該等相關股份由鄧女士透過美聯購股權而獲授予之權益。
8. 該等相關股份由黃靜怡小姐透過美聯購股權而獲授予之權益。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，董事或本公司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，擁有或被視作擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事認購股份或債券證之利益

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概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲得利益。

其他資料 (續)

主要股東於股份、相關股份及債券證之權益

於二零一二年六月三十日，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，有關人士於本公司股份、相關股份或債券證中擁有之權益或淡倉如下：

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	持有身分	本公司 已發行股本之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註9)	於受控公司權益	70.80%
Valuewit Assets Limited ("Valuewit")	9,700,000,000 (附註9)	實益擁有人	70.80%

附註：

- 該等普通股包括本公司於本金額為港幣540,000,000元之可換股票據獲悉數轉換時於二零一二年六月六日發行予Valuewit之5,400,000,000股股份。上述可換股票據由票據持有人Tretsfeld Investments Limited(「Tretsfeld」)轉讓。Valuewit及Tretsfeld均為美聯間接全資附屬公司。美聯之持股百分比指於本公司現有已發行股本之權益。

其他資料(續)

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。

於中期期間，購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	緊接授出日期前之每股行使價 (港幣元)	於二零一二年一月一日每股收市價 (港幣元)	於二零一二年一月一日尚未行使之餘額	於中期期間已授出	於中期期間已註銷/ 已失效	於二零一二年六月三十日		行使期
							於中期期間已行使	尚未行使之餘額	
曾令嘉先生	二零一一年九月二日	0.053	0.052	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	0.052	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	0.052	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	0.052	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，於中期期間概無任何購股權根據購股權計劃已授出、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

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零一一年：無)。

審核委員會

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，並須向董事會報告。審核委員會已審閱，並與管理層討論本集團於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」，審閱本集團於中期期間之未經審核中期財務資料。

董事資料變更

本公司董事資料自本公司二零一一年年報所作之披露後有所變更，根據上市規則第13.51B (1)條，需作出之披露如下：

1. 鄧女士之每月基本薪金已由港幣241,900元修訂為港幣253,990元。
2. 黃子華先生之薪酬待遇已由每月基本薪金港幣100,000元連同表現獎金修訂為每月董事袍金港幣2,500元。
3. 黃漢成先生之每月基本薪金已由港幣17,000元修訂為港幣85,000元，而其表現獎金已上調。
4. 何君達先生已於二零一二年五月辭任新確科技有限公司(一家於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事職位。

其他資料(續)

企業管治

本公司於中期期間內一直遵守上市規則附錄14載列之企業管治常規守則(生效至二零一二年三月三十一日止)以及企業管治守則及企業管治報告(自二零一二年四月一日起生效)所有守則條文之規定，惟獨立非執行董事兼審核委員會及薪酬委員會主席何君達先生以及非執行董事曾令嘉先生由於需處理其他事務，故未能遵照守則條文第A.6.7條之規定出席於二零一二年五月十日舉行之本公司股東周年大會。

董事進行證券交易之標準守則

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。

經向全體董事作出具體垂詢後，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就董事進行證券交易採納之操守守則所載之規定準則。

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	3	362,617	283,356
其他收入	4	6,979	5,564
員工成本		(195,278)	(157,472)
回贈		(39,468)	(20,642)
廣告及宣傳開支		(5,908)	(5,194)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(7,604)	(6,151)
應收賬款減值		(22,047)	(10,861)
折舊		(1,981)	(1,503)
其他經營成本		(12,516)	(12,642)
經營溢利	5	84,794	74,455
融資收入		2,412	816
融資成本		(187)	(354)
除稅前溢利		87,019	74,917
稅項	6	(12,507)	(11,005)
期內溢利		74,512	63,912
其他全面收入			
外幣換算差額		22	(113)
期內全面收入總額		74,534	63,799

簡明綜合全面收益表(未經審核)(續)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
應佔期內溢利：			
權益持有人		74,512	63,912
非控制性權益		-	-
		74,512	63,912
以下人士應佔期內全面收入總額：			
權益持有人		74,534	63,799
非控制性權益		-	-
		74,534	63,799
		港幣仙	港幣仙
每股盈利	8		
基本		0.54	0.47
攤薄		0.54	0.47

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	4,964	5,567
投資物業	9	47,400	40,640
遞延稅項資產		2,869	1,801
		55,233	48,008
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	285,027	130,404
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		121	130
可收回稅項		-	1,576
現金及銀行結餘		438,932	406,813
		724,080	538,923
總資產		779,313	586,931
權益及負債			
權益持有人			
股本	11	137,000	83,000
股份溢價		549,168	85,816
儲備		(145,916)	296,902
		540,252	465,718
非控制性權益		-	-
權益總額		540,252	465,718

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
非流動負債			
遞延稅項負債		404	339
流動負債			
可換股票據		-	2,627
應付賬款及其他應付款	13	215,457	106,447
銀行貸款	12	11,365	11,800
應付稅項		11,835	-
		238,657	120,874
總負債		239,061	121,213
權益及負債總額		779,313	586,931
流動資產淨值		485,423	418,049
總資產減流動負債		540,656	466,057

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一二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
於二零一二年一月一日，如前呈列	83,000	85,816	294,965	463,781
會計政策變動				
— 採納香港會計準則第12號 修訂本	-	-	1,937	1,937
重列	83,000	85,816	296,902	465,718
轉換可換股票據	54,000	463,352	(517,352)	-
全面收入				
期內溢利	-	-	74,512	74,512
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	22	22
於二零一二年六月三十日	137,000	549,168	(145,916)	540,252
於二零一一年一月一日，如前呈列	83,000	85,816	204,051	372,867
會計政策變動				
— 採納香港會計準則第12號 修訂本	-	-	1,083	1,083
重列	83,000	85,816	205,134	373,950
全面收入				
期內溢利	-	-	63,912	63,912
其他全面收入				
外幣換算差額	-	-	(113)	(113)
於二零一一年六月三十日	83,000	85,816	268,933	437,749

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	34,202	64,482
投資業務所得／(所用)現金淨額	1,052	(976)
融資活動所用現金淨額	(3,135)	(2,891)
現金及現金等價物增加淨額	32,119	60,615
於一月一日之現金及現金等價物	406,813	316,002
於六月三十日之現金及現金等價物	438,932	376,617

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，香港主要辦事處則位於香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1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。

美聯集團有限公司為最終控股公司，乃為於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一二年八月二十三日獲董事會批准。

2 編製基準及重大會計政策

截至二零一二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及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂；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16之適用披露規定呈列。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一一年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該等年度財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

除下述者外，編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一一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。

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)

(a) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公平值入賬之投資物業產生遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。此修改適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

誠如附註9所披露，本集團於二零一二年一月一日按公平值入賬之投資物業為港幣40,640,000元。誠如香港會計準則第12號之修改所規定，本集團假設投資物業可透過出售全數收回，根據稅務結果追溯重新計量有關投資物業之遞延稅項。二零一一年的比較數字已重列以反映會計政策的變動，現摘要如下：

對綜合資產負債表之影響

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	(3,053)	(1,937)
保留盈利增加	3,053	1,937

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)

- (a) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本(續)
對綜合收益表之影響

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
遞延稅項支出減少	(1,116)	(776)
權益持有人應佔純利增加	1,116	776
每股基本盈利增加	港幣 0.01 仙	港幣 0.01 仙
每股攤薄盈利增加	港幣 0.01 仙	港幣 0.01 仙

概無任何其他於本中期期間首次生效之經修訂準則及詮釋預期將對本集團造成重大影響。

- (b) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會已頒佈若干於二零一二年一月一日開始之會計期間尚未生效之若干新訂及經修訂準則、詮釋及準則修訂本。本集團並無提早採納此等新訂及經修訂準則、詮釋及準則修訂本。

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額		
代理費用	353,726	271,707
互聯網教育及相關服務	8,065	10,952
	361,791	282,659
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	807	684
應收第三方租金收入	19	13
	362,617	283,356

(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)

管理層以本集團業務性質為基準評核表現，本集團業務主要位於香港，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相關服務。

	截至二零一二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	130,139	67,477	169,892	8,139	375,647
分部間收益	(4,540)	(5,381)	(3,861)	(74)	(13,856)
來自外部客戶收益	125,599	62,096	166,031	8,065	361,791
分部業績	31,293	13,461	40,665	339	85,758
應收賬款減值	9,770	3,376	8,816	85	22,047
折舊	301	650	338	403	1,692
增添至非流動資產	567	59	405	71	1,102

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)

	截至二零一一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	142,895	46,976	89,207	11,040	290,118
分部間收益	(4,928)	(861)	(1,582)	(88)	(7,459)
來自外部客戶收益	137,967	46,115	87,625	10,952	282,659
分部業績	42,887	9,827	24,200	2,038	78,952
應收賬款減值	4,615	3,613	2,633	-	10,861
折舊	446	365	143	213	1,167
增添至非流動資產	116	1,301	784	346	2,547

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、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損、投資物業之公平值收入、融資收入、融資成本及稅項並不包括在分部業績內。

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乃以與綜合全面收益表一致之方式計算。

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	361,791	282,659
應收一家同系附屬公司租金收入	807	684
應收第三方租金收入	19	13
綜合全面收益表所示總收益	362,617	283,356

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	85,758	78,952
企業開支	(7,724)	(9,197)
投資物業之公平值收益	6,760	4,700
融資收入	2,412	816
融資成本	(187)	(354)
綜合全面收益表所示除稅前溢利	87,019	74,917

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、遞延稅項及按公平值計入溢利或虧損之金融資產，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總資產及總負債：

	於二零一二年六月三十日				
	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	合計 港幣千元
分部資產	102,825	80,878	147,980	14,544	346,227
分部負債	64,179	34,210	102,176	4,030	204,595

	於二零一一年十二月三十一日				
	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	合計 港幣千元
分部資產	67,637	76,608	43,302	15,629	203,176
分部負債	51,420	21,904	17,087	5,486	95,897

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：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	346,227	203,176
企業資產	430,096	380,248
遞延稅項資產	2,869	1,801
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	121	130
可收回稅項	-	1,576
綜合資產負債表之總資產	779,313	586,931

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
分部負債	204,595	95,897
企業負債	34,062	24,977
遞延稅項負債	404	339
綜合資產負債表之總負債	239,061	121,213

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業之公平值收益	6,760	4,700
其他	219	864
	6,979	5,564

5 經營溢利

經營溢利已扣除/(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	4	-
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 未變現虧損/(收益)	9	(4)

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
即期 香港利得稅	13,511	11,379
遞延	(1,004)	(374)
	12,507	11,005

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一一年：16.5%)作出撥備。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)。

8 每股盈利

期內基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
權益持有人應佔溢利	74,512	63,912
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	61	200
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	74,573	64,112
已發行股份數目(千股)	13,700,000	8,300,000
轉換可換股票據之影響(千股)	-	5,400,000
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
基本每股盈利(港幣仙)	0.54	0.47
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.54	0.47

中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 每股盈利(續)

截至二零一一年六月三十日止期間內，由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。可換股票據乃假設於發行可換股票據之日起已轉換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響調整。於二零一二年六月六日，可換股票據已轉換為股份。

攤薄每股盈利乃按假設購股權涉及之全部潛在攤薄股份獲轉換而調整股份之加權平均數計算。已按未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值為基準調整，以釐定應已按公平值(按本公司股份之平均市價計算)購入之股份數目。按上述基準計算之股份數目會與假設購股權獲行使而應已發行之股份數目作比較。由於行使購股權有反攤薄影響，故截至二零一二年及二零一一年六月三十日止期間內攤薄每股盈利並不假設購股權獲行使。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 物業、廠房及設備以及投資物業

	物業、廠房及 設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零一二年一月一日之期初賬面淨值	5,567	40,640
添置	1,382	-
公平值變動	-	6,760
出售	(4)	-
折舊	(1,981)	-
於二零一二年六月三十日之期終賬面淨值	4,964	47,400
於二零一一年一月一日之期初賬面淨值	4,721	35,100
添置	2,680	-
公平值變動	-	4,700
出售	(80)	-
折舊	(1,503)	-
匯兌差額	(2)	-
於二零一一年六月三十日之期終賬面淨值	5,816	39,800
添置	3,165	-
轉撥自土地及樓宇	-	365
轉撥至投資物業	(365)	-
公平值變動	-	475
出售附屬公司	(866)	-
出售	(251)	-
折舊	(1,934)	-
匯兌差額	2	-
於二零一一年十二月三十一日之期終賬面淨值	5,567	40,640

中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 應收賬款及其他應收款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	289,283	135,829
減：減值	(15,413)	(15,312)
應收賬款淨額	273,870	120,517
其他應收款、預付款項及按金	11,157	9,887
	285,027	130,404

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：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	261,011	102,793
少於 30 日	5,180	7,195
31 至 60 日	1,623	5,624
61 至 90 日	2,456	2,646
超過 90 日	3,600	2,259
	273,870	120,517

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
法定：		
於二零一一年六月三十日、二零一一年 十二月三十一日及二零一二年六月三十日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一一年六月三十日、二零一一年 十二月三十一日及二零一二年一月一日	8,300,000,000	83,000
可換股票據獲轉換時股份增加	5,400,000,000	54,000
於二零一二年六月三十日	13,700,000,000	137,000

於二零一二年六月六日，港幣540,000,000元之可換股票據於到期時以轉換價每股港幣0.1元獲悉數轉換為繳足普通股。該等可換股票據獲悉數行使，因此發行5,400,000,000股每股面值港幣0.01元之額外股份。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 銀行貸款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款 流動	11,365	11,800

借款變動分析如下：

	港幣千元
於二零一一年一月一日之結餘	12,663
償還銀行貸款	(863)
於二零一一年十二月三十一日及二零一二年一月一日之結餘	11,800
償還銀行貸款	(435)
於二零一二年六月三十日之結餘	11,365

中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 應付賬款及其他應付款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金	180,433	73,234
其他應付款及應計費用	35,024	33,213
	215,457	106,447

物業顧問及合作地產代理之應付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日內支付港幣18,657,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣15,029,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

14 資本承擔

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

15 或然負債

於二零一二年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(於二零一一年十二月三十一日：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。於二零一二年六月三十日，一家附屬公司已動用銀行融資港幣11,365,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣11,800,000元)。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 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

		截至六月三十日止六個月	
附註		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入	(i)	11,902	6,109
收取有關連公司之代理費收入 來自一家同系附屬公司之 辦公室物業租金收入	(ii)	122	3,999
支付予同系附屬公司之回贈	(iii)	807	684
支付予有關連公司之經營租金	(iv)	28,854	16,982
	(v)	792	704

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費用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用。
- (ii) 收取有關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干公司提供物業代理交易轉介之代理費用。
- (iii) 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。
- (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。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

附註:(續)

(v) 本集團按雙方相互協定之條款，與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。

(b) 主要管理人員補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金及佣金及其他福利	7,288	6,321

該款項指期內已付或應付本公司執行董事之酬金。

(c) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收同系附屬公司款項	13,388	9,003
應付同系附屬公司款項	31,345	10,084
應收一家有關連公司款項	42	-