

# 覓機遇 創新天





## 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	9
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
簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)	22
附加財務資料	45

## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

簡松年先生(主席)

曾令嘉先生(黃惠昌先生為其替代董事)

#### 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

星辰銀行(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18號

海富中心一座22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54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」)宣佈截至二零一九年六月三十日止六個月(「中期期間」),本集團錄得收益約港幣316,967,000元,下降23%。權益持有人應佔溢利約港幣20,967,000元,相較二零一八年同期的港幣49,888,000元下降58%。

### 物業市場氣氛低迷

儘管去年年底中美貿易戰暫息干戈及市場預期息口上調的勢頭改變,均在一定程度上舒緩市場憂慮,對住宅物業市場亦帶來顯著影響,惟非住宅物業市場受惠依然有限。業績期內,非住宅物業市場成交量仍錄得顯著跌幅。

在不利營商環境籠罩下,不少企業調整擴張計劃,寫字樓市場的整體需求減弱。零售物業市場方面亦強差人意,雖然受惠於新落成的跨境交通基建,訪港旅客人數有所增加,惟未能帶動零售增長,整體零售額由今年二月起至六月連續五個月錄得跌幅。根據政府統計處公佈,本港二零一九年第一季度的生產總值(GDP)按年增長亦低見0.6%,升幅近十年來最低。

中美貿易陷入膠著狀態,投資者普遍持觀望態度,物業投資市場不如以往活躍,即使雙方於今年五月曾重啟貿易談判,投資者入市態度仍保持謹慎,導致物業投資市況持續惡化。

### 迎難而上 大額交易創佳績

業績期間,本集團繼續深化租賃市場並取得顯著成績。二零一九年上半年,本集團促成若干大額租賃,其中包括中環皇后大道中99號中環中心65樓全層,月租金額約為港幣270萬元之租賃。

\* 僅供識別

## 行政總裁報告書(續)

### 業績回顧(續)

#### 迎難而上 大額交易創佳績(續)

此外，本集團在不景市況下仍成功促成多宗高額交易；當中較為矚目的三宗交易分別為位於遠東金融中心、中遠大廈及中環中心，成交金額分別約為港幣2.27億元、港幣1.48億元及港幣1.02億元。

### 展望

#### 全球經濟增長依然疲軟

近期，中美貿易戰升溫，預計未來雙邊貿易摩擦將繼續為全球經濟帶來不利影響。人民幣兌美元匯價跌破七算關口，將大大打擊零售業市場表現。而英國脫歐進程膠著、美國對伊朗進行石油制裁，以及日韓貿易糾紛等地緣政治緊張局勢，亦將進一步拖慢全球經濟增長步伐。在本地方面，社會事件繼續對本地經濟造成壓力，令企業擴張計劃及零售業銷售額受到巨大衝擊，預期本地消費需求將持續疲弱。

#### 下半年寫字樓交投量或增

環球經濟風險因素升溫，中國市場的增速亦相應回落，根據中國國家統計局數據，二零一九年第二季度中國國內生產總產值(GDP)增速降至6.2%，為27年來最低，但對於一個約值14萬億美元的經濟體而言，增長仍然壯觀。雖然中美貿易爭端對進出口貿易有所影響，在中國政府經濟措施的引導下，中國國內需求可望增長，在一定程度上能夠支持經濟發展，從而對中國及鄰近地區的經濟帶來利好因素。當經濟下行壓力增加，美國和歐盟均表示有機會調低利率，歐洲央行甚或可能擴大刺激經濟措施。在低利率環境下，待機而動的投資者或會因物業價格出現跌幅而再次進入市場，相信會為市場帶來支持。



## 行政總裁報告書(續)

展望(續)

### 下半年寫字樓交投量或增(續)

儘管現時市況充滿挑戰，但相信部分投資者會以「睇長線」心態入市。在二零一九年上半年，發展商在缺乏市場動力下減慢推盤；然而，數個非住宅物業項目有望於下半年啟動，若成績理想，相信可帶動寫字樓市場交投量。

### 緊貼市場行情 謀求多元化發展

本集團採取多元化策略發展業務，在信貸業務及物業投資業務方面更為本集團帶來正面貢獻。此外，為優化收入來源，本集團亦進行債券投資。

展望未來，本集團將繼續採取審慎投資策略，亦會密切關注市場行情，及時根據市況部署行動，進一步鞏固既有市場地位，為股東創造更佳利益。

感謝

本人藉此機會向股東及客戶表達誠摯謝意，並感謝管理層及所有員工於業績期間一直堅守崗位及辛勤工作。

行政總裁  
黃漢成

香港，二零一九年八月二十七日

## 管理層討論及分析

第3頁至5頁之行政總裁報告書構成管理層討論及分析之一部分。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於二零一九年六月三十日，本集團之現金及現金等價物為港幣563,198,000元（於二零一八年十二月三十一日：港幣593,214,000元），債券投資為港幣16,692,000元（於二零一八年十二月三十一日：港幣4,680,000元），而銀行貸款為港幣135,844,000元（於二零一八年十二月三十一日：港幣136,329,000元）及無抵押零息可換股票據為港幣185,178,000元（於二零一八年十二月三十一日：港幣180,411,000元）。

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款 (附註)		
— 一年內償還	1,016	988
— 一年後但兩年內償還	1,126	1,016
— 兩年後但五年內償還	2,702	3,231
— 五年後償還	-	94
	4,844	5,329
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	131,000
	135,844	136,329
可換股票據		
— 一年後但兩年內償還	185,178	-
— 兩年後但五年內償還	-	180,411

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。



## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 流動資金及財務資源(續)

本集團之銀行貸款由本集團所持港幣288,100,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣288,100,000元)之投資物業作抵押。於二零一九年六月三十日，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(於二零一八年十二月三十一日：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及可換股票據亦以港幣列值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一九年六月三十日，本集團之資產負債比率為28.2%(於二零一八年十二月三十一日：28.3%)。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。

本集團之流動資金比率為2.8(於二零一八年十二月三十一日：3.5)，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1.8%(截至二零一八年六月三十日止六個月：4.5%)，按本集團期內溢利相對權益總額的比率計算。

本集團將根據其整體庫務目標及政策，就現金資產進行庫務管理活動，以產生投資回報以提升本集團的財務狀況。選擇投資的標準將包括(i)所涉及的風險概況而非投機性質；(ii)投資的流動性；(iii)投資的稅後等值收益率；及(iv)禁止結構性產品。根據其流動資金目標，本集團主要投資於具有良好信貸質量的流動工具，產品或股票。固定收益產品的投資採用不同的到期期限，以滿足持續的業務發展需求。於二零一九年六月三十日，本集團的短期銀行存款為港幣479,548,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣519,571,000元)，債券投資為港幣16,692,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣4,680,000元)。

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主要以港幣列值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。



## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 或然負債

於二零一九年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣160,780,000元)，作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一九年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣135,844,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣136,329,000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

於二零一九年六月三十日，本集團共聘用723名全職僱員(於二零一八年十二月三十一日：770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

於二零一九年六月三十日，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」)或其他情況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	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	1,138,674,677 (附註1)	434,782,608 (附註2)	1,573,457,285	87.16%
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分該等股份及間接／透過受控法團持有餘下之該等股份。黃建業先生之權益詳情披露於本中期業績報告「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節。
- 該等於相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)之權益代表當按轉換價每股普通股港幣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(「Wealth Builder」)之434,782,608股普通股。
- 該等相關股份(為以實物交收之非上市衍生工具)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。

## 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	普通股數目			總計	佔相聯法團已發行 有投票權股份 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		
力濤集團有限公司	黃靜怡女士	5	-	-	5	5%

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。

## 董事購入股份或債權證之權利

除本中期業績報告所披露者外，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。



## 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

於二零一九年六月三十日，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
Midland Holdings Limited 美聯集團有限公司* (「美聯集團」)	610,976,997 (附註1)	受控法團之權益/ 法團權益	33.84%
Valuewit Assets Limited (「Valuewit」)	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	48.17%
Wealth Builder	869,565,216 (附註2)	實益擁有人/ 實益權益	48.17%
黃建業先生 (附註5)	12,245,000 (附註3)	實益擁有人/ 個人權益	0.68%
	1,561,212,285 (附註4)	受控法團之權益/ 法團權益	86.48%

\* 僅供識別

## 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)

附註：

1. 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股普通股中擁有權益。
2. 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股普通股及434,782,608股相關股份(為以實物交付之非上市衍生工具)中擁有權益。該等於相關股份之權益代表當按轉換價每股普通股港幣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股普通股。
3. 該好倉只包括普通股之權益。
4. 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股普通股中擁有權益，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；(ii)如以上附註2所述由Wealth Builder持有之434,782,608股普通股及434,782,608股相關股份中擁有權益；及(iii)如以上附註1所述由Valuewit持有之610,976,997股普通股中擁有權益，因為黃建業先生直接及間接控制美聯集團的35.07%之持股量。
5. 由黃建業先生持有之1,138,674,677股普通股及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普通股及相關股份有關。

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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。



## 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，本公司股東批准一項本公司購股權計劃(「購股權計劃」)並經本公司採納。購股權計劃已於二零一八年九月十八日屆滿。購股權計劃條款對該等根據購股權計劃已授出而尚未行使之購股權維持生效。

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：

姓名	授出日期 (附註1)	購股權數目						
		於二零一九年 一月一日		於中期	於中期	於二零一九年 六月三十日		行使期間
		每股 行使價 港幣元	尚未行使之 餘額	期間內 授出	期間內 註銷/失效	於中期 期間內 行使	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 (附註1)	購股權數目						行使期間
		每股 行使價 港幣元	於二零一九年 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	於二零一九年 六月三十日 尚未行使之 餘額	
<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
總計			11,500,000	-	-	-	11,500,000	

#### 附註：

- 購股權的歸屬期自授出日期起計直至行使期間開始為止。
- 購股權的數目及/或行使價可因供股或發行紅利或其他本公司股本之變動予以調整。



## 其他資料(續)

### 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)，而直至二零一九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簡明綜合中期財務資料附註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(「董事會」)不宣派截至中期期間之中期股息(截至二零一八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簡明綜合中期財務資料。本公司審核委員會亦已審閱本中期業績報告。



## 其他資料(續)

### 董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條，於本公司二零一八年年報日期後的董事資料變動載列如下：

1. 簡松年先生獲委任為金茂源環保控股有限公司(一間自二零一九年七月十六日於聯交所上市的公司，股份代號：6805)的獨立非執行董事，自二零一九年六月十八日起生效。
2. 諸國輝先生辭任曾令嘉先生之替任董事，自二零一九年六月十九日起生效。
3. 黃惠昌先生獲委任為曾令嘉先生之替任董事，自二零一九年六月十九日起生效。

### 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)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收益	4	316,967	410,999
其他(虧損)/收入	5	(968)	3,574
員工成本		(154,374)	(189,495)
回贈		(93,553)	(111,008)
廣告及宣傳開支		(5,935)	(7,478)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		-	(17,143)
使用權資產攤銷(租賃)		(16,914)	-
物業及設備折舊開支		(1,861)	(1,645)
金融資產淨減值		(478)	(9,976)
其他經營成本		(16,899)	(15,571)
經營溢利		25,985	62,257
融資收入		5,078	1,832
銀行貸款利息		(2,013)	(79)
租賃負債利息		(713)	-
可換股票據利息		(3,785)	(3,632)
除稅前溢利		24,552	60,378
稅項	6	(3,549)	(10,490)
期內溢利及全面收益總額		21,003	49,888
應佔溢利及全面收益總額			
權益持有人		20,967	49,888
非控股權益		36	-
		21,003	49,888
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		1.16	2.76
攤薄		1.15	2.36

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 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		5,149	6,159
使用權資產		48,756	-
投資物業	9	855,300	855,300
其他按攤銷成本計量的金融資產		16,692	4,680
遞延稅項資產		3,014	2,452
		<b>928,911</b>	868,591
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	239,585	192,389
應收按揭貸款	11	45,175	-
可收回稅項		3,932	6,926
現金及現金等價物		563,198	593,214
		<b>851,890</b>	792,529
<b>總資產</b>		<b>1,780,801</b>	1,661,120
<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		203,204	187,291
		<b>1,128,818</b>	1,112,905
<b>非控股權益</b>		<b>7,797</b>	7,761
<b>權益總額</b>		<b>1,136,615</b>	1,120,666



## 簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一九年六月三十日

	附註	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		2,275	1,551
租賃負債		18,284	-
銀行貸款	13	131,000	131,000
可換股票據	14	185,178	180,411
		<b>336,737</b>	312,962
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	15	256,795	211,274
租賃負債		36,513	-
銀行貸款	13	4,844	5,329
應付稅項		9,297	10,889
		<b>307,449</b>	227,492
<b>總負債</b>		<b>644,186</b>	540,454
<b>權益及負債總額</b>		<b>1,780,801</b>	1,661,120

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	公司權益持有人應佔				非控股	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日，原列	180,528	745,086	187,291	1,112,905	7,761	1,120,666
首次採納香港財務報告準則第16號之影響(附註3)	-	-	(5,054)	(5,054)	-	(5,054)
於二零一九年一月一日	180,528	745,086	182,237	1,107,851	7,761	1,115,612
全面收入總額	-	-	20,967	20,967	36	21,003
於二零一九年六月三十日	180,528	745,086	203,204	1,128,818	7,797	1,136,615
於二零一八年一月一日	180,528	745,086	139,143	1,064,757	-	1,064,757
全面收入總額	-	-	49,888	49,888	-	49,888
於二零一八年六月三十日	180,528	745,086	189,031	1,114,645	-	1,114,645



## 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
經營業務之現金流量		
—經營業務(所用)/所得之現金淨額	(690)	49,045
—已付香港利得稅	(1,985)	-
—已付租賃支出的利息部分	(713)	-
—已付銀行利息	(2,013)	(79)
經營業務(所用)/所得現金淨額	(5,401)	48,966
投資業務之現金流量		
—購買投資物業	-	(372,479)
—購買物業及設備	(851)	(2,065)
—收購按攤銷成本計量的金融資產	(12,012)	-
—已收利息	5,078	1,832
投資業務所用現金淨額	(7,785)	(372,712)
融資活動之現金流量		
—已付租賃支出的資本部分	(16,345)	-
—新增銀行貸款	-	131,000
—償還銀行貸款	(485)	(480)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(16,830)	130,520
現金及現金等價物減少淨額	(30,016)	(193,226)
於一月一日之現金及現金等價物	593,214	750,312
於六月三十日之現金及現金等價物	563,198	557,086

## 簡明綜合中期財務資料附註(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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而其香港之總辦事處和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、物業投資和借貸業務。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一九年八月二十七日獲董事會批准。

### 2 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核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。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與截至二零一八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二零一八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，惟採用跟本集團營運相關並於二零一九年一月一日的財政年度首次強制執行的新訂或經修訂香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋除外。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 2 編製基準(續)

#### 估計

於編製本未經審核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。

管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定性的主要來源與截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合財務報表所採用的相同，惟於附註3(v)披露，與採納香港財務報告準則第16號有關者除外。

#### (a) 於二零一九年生效之新訂準則、詮釋及修訂本

香港財務報告準則第16號「租賃」於二零一九年一月一日開始的財政年度強制執行，採納此新訂香港財務報告準則的影響披露於附註3。

採納其他新訂或經修定準則、修訂本及詮釋對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

#### (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已頒佈惟尚未生效之新訂準則、修訂本及詮釋，並預期採納該等尚未生效之新訂準則、修訂本及詮釋對本集團之未經審核中期財務業績並無重大影響。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更

本附註披露了自有關二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號「租賃」的新會計政策及闡釋其對本集團未經審核中期財務報表的影響。

本集團於二零一九年一月一日起首次應用香港財務報告準則第16號。本集團已選擇使用簡化追溯法應用新訂準則，當中因首次應用而引起的累計影響於二零一九年一月一日的保留盈利作出調整。比較數字並無重列，並繼續根據香港會計準則第17號「租賃」編製。

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團根據之前按香港會計準則第17號的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按租賃付款餘額的現值計量，並按承租人於二零一九年一月一日的遞增借款利率進行貼現。承租人於二零一九年一月一日應用於租賃負債的加權平均遞增借款利率為3.5%。物業租賃的相關使用權資產按追溯基準計量，猶如新規則一直適用。本集團所確認的所有使用權資產均與物業租賃有關。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (i) 採納香港財務報告準則第16號所確認的調整(續)

下表列出各個細列項目之影響，不受影響之細列項目並不包括在內。

#### 綜合資產負債表(節錄)

	於二零一八年 十二月三十一日 原列 港幣千元	首次採納香港 財務報告準則 第16號的影響 港幣千元	於二零一九年 一月一日 重列 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	35,631	35,631
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	16,087	16,087
<b>流動負債</b>			
租賃負債	-	24,598	24,598
<b>權益</b>			
保留盈利	722,831	[5,054]	717,777

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (ii) 對分部資料披露的影響

於二零一九年六月三十日的分部資產和分部負債均因會計政策變更而有所增加。租賃負債現已納入分部負債。會計政策變更影響以下分部：

	納入 分部資產內 的使用權資產 港幣千元	納入 分部負債內 的租賃負債 港幣千元
商業物業	14,843	16,531
工業物業	12,335	14,350
商舖	21,578	23,916
	48,756	54,797

#### (iii) 應用時實際採用的權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的以下實際權宜措施：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一貼現率；
- 依賴先前評估租賃是否有虧損；及
- 在首次應用於計量使用權資產時排除初始直接成本。

本集團亦已選擇不重新評估合約於首次採納日期是否包含租約。相反，對在過渡日期前訂立的合約，本集團以其本來使用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)第4號之評估定論有關安排是否包含租約。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (iv) 會計政策

本集團租賃若干物業，包括辦公室及店鋪。租賃條款乃單獨協商的，當中包含各種不同的條款和條件。租賃協議不含任何約束，惟租賃資產不得用作擔保借貸。

於採納香港財務報告準則第16號前，物業及設備租賃分類為融資租賃或經營租賃。凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所支付之款項(經扣除自出租人收取之任何優惠後)，於租賃期內以直線法於簡明綜合全面收益表中扣除。未來期間的經營租賃承擔並未獲本集團確認為負債。

根據香港財務報告準則第16號，在本集團可使用租賃資產之日，租賃應被確認為使用權資產並確認其相應負債。每筆租賃付款均在負債及財務費用之間分攤。財務費用於租賃期間計入簡明綜合全面收益表，以制定出各期間負債剩餘結餘的固定定期利率。使用權資產以資產可用年期與租約年期的較短者按直線法折舊。

本集團租賃的資產及相應的負債按現值基準作初步計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減去任何應收租賃優惠；
- 以指數或利率為基準的可變租賃付款；
- 承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的金額；

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 3 採納新訂香港財務報告準則後之會計政策變更(續)

#### (iv) 會計政策(續)

- 倘承租人合理地確定行使其購買選擇權，則包括購買選擇權的行使價格；及
- 倘租賃條款反映承租人於行使終止租賃的選擇權時，所需支付的終止租賃罰款。

租賃付款採用租賃所隱含的利率貼現。如果無法確定該利率，則使用承租人的遞增借款利率進行貼現，即承租人在類似經濟環境下為獲得類似價值的資產時，以類似條款和條件借入資金而必須支付的利率。

使用權資產按成本計量，包括下列各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去任何所得的租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

#### (v) 確定租賃期限的關鍵判斷

在確定租賃期限時，管理層會考慮所有行使延期選擇權或不行使終止選擇權所產生之經濟誘因的事實和情況。延期選擇權(或終止選擇權後的期間)僅會於租賃已合理地確定延長(或不終止)的情況下包括在租賃期內。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
<b>在香港財務報告準則第15號的範圍內 與客戶簽訂合同的收入</b>		
代理費用	<b>304,868</b>	407,218
<b>來自其他來源的收入</b>		
租金收入	<b>11,214</b>	3,781
借貸業務利息收入	<b>885</b>	-
	<b>12,099</b>	3,781
<b>總收益</b>	<b>316,967</b>	410,999

#### (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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(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、物業投資及借貸業務。

	截至二零一九年六月三十日止六個月					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	物業投資 港幣千元	借貸業務 港幣千元	
總收益	162,880	58,897	91,564	11,214	885	325,440
分部間收益	(2,485)	(3,084)	(2,904)	-	-	(8,473)
來自外部客戶收益	160,395	55,813	88,660	11,214	885	316,967
收益確認時間						
—在某個時間點	160,395	55,813	88,660	-	-	304,868
租金收入	-	-	-	11,214	-	11,214
借貸業務利息收入	-	-	-	-	885	885
	160,395	55,813	88,660	11,214	885	316,967
分部業績	23,518	11,138	(2,331)	8,471	619	41,415
使用權資產攤銷(租賃)	(6,196)	(3,685)	(7,033)	-	-	(16,914)
物業及設備折舊開支	(90)	(325)	(1,295)	(111)	-	(1,821)
金融資產淨減值撥回/(減值)	103	1,095	(1,676)	-	-	(478)
增添至非流動資產	38	21	634	123	-	816

就分部資料分析而言，租賃產生的支出不被視為資本支出。



## 簡明綜合中期財務資料附註(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
收益確認時間					
—在某個時間點	148,786	119,919	138,513	-	407,218
租金收入	-	-	-	3,781	3,781
	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
物業及設備折舊開支	(104)	(537)	(958)	-	(1,599)
金融資產淨(減值)/減值撥回	(1,566)	1,977	(10,387)	-	(9,976)
增添至非流動資產	73	425	1,521	372,479	374,498



## 簡明綜合中期財務資料附註(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。可換股票據之公平值(虧損)/收益、企業開支、融資收入、銀行貸款利息、可換股票據利息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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	41,415	77,074
可換股票據之公平值(虧損)/收益(附註5)	(982)	713
企業開支	(15,161)	(15,530)
融資收入	5,078	1,832
銀行貸款利息	(2,013)	(79)
可換股票據利息(附註14)	(3,785)	(3,632)
簡明綜合全面收益表之除稅前溢利	24,552	60,378



## 簡明綜合中期財務資料附註(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其他按攤銷成本計量的金融資產、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：

	於二零一九年六月三十日					
	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	借貸業務 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	117,862	65,109	102,847	859,791	45,175	1,190,784
分部負債	127,023	82,101	84,144	151,041	6	444,315

	於二零一八年十二月三十一日					
	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	71,782	64,894	61,479	857,234	1,055,389	
分部負債	64,593	84,955	44,956	152,610	347,114	

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 4 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	<b>1,190,784</b>	1,055,389
企業資產	<b>570,311</b>	598,599
其他按攤銷成本計量的金融資產	<b>16,692</b>	4,680
遞延稅項資產	<b>3,014</b>	2,452
簡明綜合資產負債表之總資產	<b>1,780,801</b>	1,661,120

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	<b>444,315</b>	347,114
企業負債	<b>197,596</b>	191,789
遞延稅項負債	<b>2,275</b>	1,551
簡明綜合資產負債表之總負債	<b>644,186</b>	540,454



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 5 其他(虧損)/收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
投資物業之公平值收益	-	2,523
可換股票據之公平值(虧損)/收益(附註14)	(982)	713
其他	14	338
	<b>(968)</b>	<b>3,574</b>

### 6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
即期		
香港利得稅	<b>3,387</b>	9,549
遞延	<b>162</b>	941
	<b>3,549</b>	<b>10,490</b>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至二零一八年六月三十日止六個月：16.5%)作出撥備。

### 7 中期股息

董事會不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 8 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	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	20,967	49,888
可換股票據之影響	4,767	2,919
計算每股攤薄盈利之溢利	25,734	52,807
計算每股基本盈利之股份加權平均數目(千股)	1,805,283	1,805,283
轉換可換股票據之影響(千股)	434,783	434,783
計算每股攤薄盈利之股份加權平均數目(千股)	2,240,066	2,240,066
每股基本盈利(港仙)	1.16	2.76
每股攤薄盈利(港仙)	1.15	2.36

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。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因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。

就計算兩個期內之每股攤薄盈利時，由於行使購股權具反攤薄影響，故並無假設購股權獲行使。



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 9 投資物業

	港幣千元
於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日	<b>855,300</b>

期內並無投資物業之公平值變動(截至二零一八年六月三十日止六個月：公平值收益港幣2,523,000元)。

港幣288,100,000元之投資物業(於二零一八年十二月三十一日：港幣288,100,000元)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註13)。

於二零一九年六月三十日，估值乃由獨立合資格專業估值師仲量聯行有限公司進行。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及直接比較法(以適用者為準)。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。於估值中採納之現行市場租金乃參考估值師對相關物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見而得出。直接比較法以鄰近地區可比較物業之售價為基準，其已就面積、樓層、佈局、景觀、朝向及方便程度等主要特性之差異作出調整。

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 9 投資物業(續)

使用重大不可觀察之輸入值進行公平值計量之資料：

#### 辦公室、工業單位及服務式住宅：

##### 重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市值租金	單價	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售) 港幣31.3元至港幣41.1元 (二零一八年 十二月三十一日： 每平方呎(可銷售) 港幣31.3元至港幣41.1元)	不適用	2.75%至3.8% (二零一八年 十二月三十一日： 2.75%至3.8%)
直接比較法	不適用	每平方呎港幣4,450元至 港幣50,000元 (二零一八年 十二月三十一日： 每平方呎港幣4,450元至 港幣50,000元)	不適用

#### 商舖：

##### 重大不可觀察之輸入值範圍

估值方法	每月之現行市值租金	資本化比率
收入資本法	每平方呎(可銷售)港幣82.0元 (二零一八年十二月三十一日： 每平方呎(可銷售)港幣80.0元)	3.20% (二零一八年十二月三十一日： 3.13%)

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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

## 10 應收賬款及其他應收款

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	243,084	198,893
減：虧損撥備	(28,217)	(29,830)
應收賬款淨額	214,867	169,063
其他應收款、預付款項及按金	24,718	23,326
	239,585	192,389

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：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	149,565	135,398
逾期少於30日	38,247	13,146
逾期少於31至60日	14,121	5,700
逾期少於61至90日	4,536	8,989
逾期超過90日	8,398	5,830
	214,867	169,063



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 11 應收按揭貸款

根據到期日及撥備淨額，截至報告期末的應收按揭貸款的到期情況如下：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
即期(未逾期)	45,175	-

### 12 股本

	已發行股份數目 (每股港幣0.1元)	面值 港幣千元
於二零一八年十二月三十一日及 二零一九年六月三十日	1,805,282,608	180,528

### 13 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
包含按要求償還條款之抵押銀行貸款		
— 一年內償還	1,016	988
— 一年後但兩年內償還	1,126	1,016
— 兩年後但五年內償還	2,702	3,231
— 五年後償還	-	94
	4,844	5,329
五年後償還之抵押銀行貸款	131,000	131,000
	135,844	136,329



## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 13 銀行貸款(續)

一筆餘額為港幣4,844,000元之銀行貸款(於二零一八年十二月三十一日：港幣5,329,000元)包含有按要求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，並無計入任何按要求償還條款之影響。

銀行貸款以本集團所持有之投資物業(附註9)港幣288,100,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣288,100,000元)及本公司所作出之公司擔保作抵押。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

### 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分。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。

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：

	二零一九年 港幣千元
於一月一日	180,411
利息開支	3,785
公平值虧損	982
於六月三十日	185,178

負債部分的賬面金額與公平值相近是採用於二零一九年六月三十日按市場年利率4.56%貼現的現金流量計算。

## 簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 15 應付賬款及其他應付款

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金及回贈	207,048	161,350
其他應付款及應付費用	49,747	49,924
	<b>256,795</b>	211,274

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35,083,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣21,020,000元)，而餘下所有應付佣金及回贈尚未到期。

### 16 資本承擔

於二零一九年六月三十日及二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

### 17 或然負債

於二零一九年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣160,780,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣160,780,000元)，作為若干附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一九年六月三十日，附屬公司已動用銀行信貸額港幣135,844,000元(於二零一八年十二月三十一日：港幣136,329,000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，已於綜合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。

## 簡明綜合中期財務資料附註(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	
		二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
收取關連公司之代理費收入	(i)	12,925	9,810
收取關連公司之 辦公室物業租金收入	(ii)	1,242	1,221
支付予關連公司之回贈	(iii)	(57,248)	(75,330)
支付予其他關連方之經營租賃費用	(iv)	-	(1,820)

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用。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間關連公司訂立租約協議。
- (iii) 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回贈。
- (iv) 本集團與若干公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，該等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。黃先生亦為本公司主要股東Midland Holdings Limited之董事。截至二零一九年六月三十日止六個月期間，支付予這些公司之租賃支出為港幣1,962,000元。

簡明綜合中期財務資料附註(未經審核)(續)

18 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

本集團按成本基準與一間關連公司分擔行政及企業服務費用合共港幣4,174,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月:港幣3,764,000元)。

(b) 應收賬款, 應付賬款及租賃負債包括以下與關連方之結餘:

	於二零一九年 六月三十日 港幣千元	於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
應收關連公司款項	25,591	24,174
應付賬款		
應付關連公司款項	(63,100)	(52,866)
租賃負債		
應付其他關連方款項(附註(a)(iv))	(8,965)	-

附註(a)及(b)之關連公司指對本集團有重大影響的主要股東的附屬公司。

(c) 主要管理層補償

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 港幣千元	二零一八年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	2,710	5,112
退休福利成本	19	18
	2,729	5,130

該款項指期內已付或應付本公司執行董事之薪酬。



## 附加財務資料

於二零一九年一月一日採納香港財務報告準則第16號後，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的業績（「本中期期間」）乃根據香港財務報告準則第16號編製，而截至二零一八年六月三十日止六個月的業績為根據先前報告的香港會計準則第17號編製。因此，很難比較在不同基礎下準備的財務信息。

因此，本集團提供（僅供參考）於本中期期間如同根據香港會計準則第17號編製的未經審核及未經審閱簡明綜合全面收益表及未經審核及未經審閱簡明綜合資產負債表的說明性列報，以協助了解採納香港財務報告準則第16號所影響的財務狀況。

香港財務報告準則第16號要求承租人就大部分物業租賃確認「使用權」資產及相應租賃負債。於採納香港財務報告準則第16號時，先前於綜合全面收益表中記錄的經營租賃費用現已由使用權資產攤銷及租賃負債的利息開支取代。

## 附加財務資料(續)

### 未經審核及未經審閱之簡明綜合全面收益表 截至二零一九年六月三十日止六個月

	已刊發		僅供參考
	根據香港 財務報告準則 第16號呈報 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 港幣千元	根據香港 會計準則 第17號呈報 截至二零一八年 六月三十日 止六個月 港幣千元	如根據香港 會計準則 第17號呈報 截至二零一九年 六月三十日 止六個月 港幣千元
收益	316,967	410,999	316,967
其他(虧損)/收入	(968)	3,574	(968)
員工成本	(154,374)	(189,495)	(154,374)
回贈	(93,553)	(111,008)	(93,553)
廣告及宣傳開支	(5,935)	(7,478)	(5,935)
辦公室及商舖物業經營租賃費用	-	(17,143)	(16,640)
使用權資產攤銷(租賃)	(16,914)	-	-
物業及設備折舊開支	(1,861)	(1,645)	(1,861)
金融資產淨減值	(478)	(9,976)	(478)
其他經營成本	(16,899)	(15,571)	(16,899)
經營溢利	25,985	62,257	26,259
融資收入	5,078	1,832	5,078
銀行貸款利息	(2,013)	(79)	(2,013)
租賃負債利息	(713)	-	-
可換股票據利息	(3,785)	(3,632)	(3,785)
除稅前溢利	24,552	60,378	25,539
稅項	(3,549)	(10,490)	(3,549)
期內溢利及全面收益總額	21,003	49,888	21,990
應佔溢利及全面收益總額			
權益持有人	20,967	49,888	21,954
非控股權益	36	-	36
	21,003	49,888	21,990



## 附加財務資料(續)

### 未經審核及未經審閱之綜合資產負債表 於二零一九年六月三十日

	已刊發		僅供參考
	根據香港 財務報告準則 第16號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	如根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	48,756	-	-
其他非流動資產	880,155	868,591	880,155
	<b>928,911</b>	868,591	<b>880,155</b>
<b>流動資產</b>	<b>851,890</b>	792,529	<b>851,890</b>
<b>總資產</b>	<b>1,780,801</b>	1,661,120	<b>1,732,045</b>
<b>權益持有人</b>			
股本及股份溢價	925,614	925,614	925,614
儲備	203,204	187,291	209,245
	<b>1,128,818</b>	1,112,905	<b>1,134,859</b>
<b>非控股權益</b>	<b>7,797</b>	7,761	<b>7,797</b>
<b>權益總額</b>	<b>1,136,615</b>	1,120,666	<b>1,142,656</b>



## 附加財務資料(續)

## 未經審核及未經審閱之綜合資產負債表(續)

於二零一九年六月三十日

	已刊發		僅供參考
	根據香港 財務報告準則 第16號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元	根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一八年 十二月三十一日 港幣千元	如根據香港 會計準則 第17號呈報 於二零一九年 六月三十日 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	18,284	-	-
其他非流動負債	318,453	312,962	318,453
	<b>336,737</b>	312,962	<b>318,453</b>
<b>流動負債</b>			
租賃負債	36,513	-	-
其他流動負債	270,936	227,492	270,936
	<b>307,449</b>	227,492	<b>270,936</b>
<b>總負債</b>	<b>644,186</b>	540,454	<b>589,389</b>
<b>權益及負債總額</b>	<b>1,780,801</b>	1,661,120	<b>1,732,045</b>