



(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)

掌機遇 拓優勢

中期業績報告 2009





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(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生

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(委員會主席)

黃子華先生

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

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

甘敏儀小姐

授權代表

黃子華先生

甘敏儀小姐

註冊辦事處

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

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

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)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」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月(「中期期間」)之中期報告及未經審核財務資料，連同比較數字。於中期期間之未經審核中期財務資料包括未經審核簡明綜合全面收益表、未經審核簡明綜合權益變動表及未經審核簡明綜合現金流量表以及於二零零九年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表連同說明附註，載於本報告第11至30頁。

管理層討論及分析

業務回顧

集團上半年業績表現理想，於截至二零零九年六月三十日止的六個月內，集團錄得盈利為港幣17,640,000元。上半年業績遜於去年同期的主因是本地經濟仍未完全走出金融海嘯的陰霾，物業投資氣氛於年初時仍然相對淡靜。不過，踏入第二季，物業市道迅速回暖，集團更成功把握市場機會，促成多宗大額成交，包括旺角西洋菜街26號地下、1樓及2樓以約港幣3.5億元成交；天水圍俊宏軒商場以約港幣3億元成交；以及上環信德中心招商局大廈36樓全層涉及的兩次交易，成交金額合共約港幣5.37億元。在二零零八年出現虧損後，集團業績轉虧為盈。

上半年成交量較去年同期下跌

事實上，在經濟仍未完全復甦，以及新型流感H1N1的影響下，經濟多方面受到影響，今年上半年訪港人數較去年同期下降，跌約3%。由於消費信心仍未完全恢復，零售業亦受到衝擊，上半年零售業總銷貨額較去年同期錄得約4%的跌幅，加上各行各業仍在收縮，以上種種因素均令上半年非住宅物業交投下跌，跌幅約36%。

第二季營商環境改善

隨著各國政府及央行的政策逐漸在金融市場及信貸市場發揮作用，集團第二季經營環境已有改善，而第二季香港本地生產總值亦按季上升3.3%，期間，市場亦出現不少利好因素。銀行貸款態度積極，加上息口低企及股票市場回升均成為非住宅物業市道上升的動力。值得一提的是，專業投資者似有重新抬頭之勢，令市場購買力大幅上升。根據土地註冊處數據資料，二零零九年第二季非住宅物業成交金額按季上升約174%，期內樓價升幅亦相當顯著，租金亦見止跌回穩。



受惠效率提升

金融海嘯爆發期間，集團積極提升員工生產力及降低營運成本，業績表現得以大致與市場同步。由於去年成本控制策略奏效，上半年的固定成本較去年同期大跌。

展望

在各國政府的努力下，全球經濟及金融市場表現均勝預期，本港經濟大有可能已渡過最壞時刻，故集團預期非住宅物業市道將可平穩發展。

經濟活動增加

中港經貿活動越見緊密，在受惠中國經濟持續增長下，香港經貿活動亦更趨活躍，作為香港重要支柱的金融業明顯轉好。首先，恒指較年初水平大幅回升，另外，上市活動亦有所增加。二零零九年第一季新上市公司只有7宗，而第二季即錄得11宗，在股票市場轉好的大前提下，近日金融業已開始重新招聘，金融業復甦對優質寫字樓需求有正面幫助。加上，住宅物業市道重拾升軌，二零零九年至今升幅顯著，住宅樓價急升及股票價格所帶來的財富效應亦會對消費市道有利，支持商舖物業租、售市場。

大額交投重現

值得一提的是，長線投資者入市意欲持續上升，工商舖物業的大額成交個案亦正在增加，土地註冊處資料顯示，涉及逾億元成交金額的非住宅物業成交個案於第二季錄得15宗，較首季上升逾六成。集團認為現時市場資金充裕，息口低企，加上資金出路不多，故長線投資者仍會持續入市工商舖物業市場，大額成交表現會維持活躍。

保持優勢 迎接挑戰

物業市場前景平穩向好，但集團仍會對經營環境可能出現轉變而時刻保持警覺。集團對未來經營前景具信心，並會透過優質管理；提升員工生產力以及積極拓展新商機等措施，加強競爭力，鞏固集團在市場上的領導地位。



財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零零九年六月三十日，本集團之流動資產淨值為港幣182,500,000元，當中包括銀行結餘及現金港幣167,770,000元，而銀行貸款則為港幣13,934,000元。本集團之銀行貸款由本集團所持賬面淨值合共港幣30,790,000元之若干物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	956
一年後但兩年內	956
兩年後但五年內	2,868
五年後	9,154

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣35,500,000元。本集團獲批授之銀行貸款按浮動利率計息。於二零零九年六月三十日，本集團已抵押定期存款港幣216,000元。

於二零零九年六月三十日，本集團之資產負債比率(本集團借款及可換股票據負債部份相對權益總額之百分比)為14.7%。本集團之流動資金比率為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。

董事相信，本集團現有財務資源足以撥付其承擔、應付現時營運資金需要及日後發展所需。

資本結構及外匯風險

於中期期間，本公司資本結構並無變動。本集團一般透過股東權益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，本集團面對之匯率風險甚微。

或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣35,500,000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。於二零零九年六月三十日，其中一間附屬公司動用有關銀行貸款港幣14,280,000元(二零零八年十二月三十一日：無)。

僱員資料

於二零零九年六月三十日，本集團共聘有465名全職僱員。

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、溢利分享及購股權，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以及發展計劃。



其他資料

購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之本公司股東特別大會上，本公司之購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）獲採納。

因應本公司股份於二零零八年八月十八日由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）轉往主板（「主板」）上市，本公司遵照聯交所證券上市規則（「上市規則」）之規定，在二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會採納新購股權計劃（「二零零八年購股權計劃」）。二零零五年購股權計劃已經終止，且於採納二零零八年購股權計劃後再無根據二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止二零零五年購股權計劃不會有損根據此計劃所授出而尚未行使之購股權，惟該等購股權於中期期間已全數失效。自採納二零零八年購股權計劃以來，概無據此計劃授出任何購股權。

二零零八年購股權計劃主要條款概述如下：

1. 二零零八年購股權計劃主要條款

(a) 二零零八年購股權計劃之目的

二零零八年購股權計劃主要目的在於讓本集團及其受投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或受投資實體而言屬寶貴之人力資源；藉給予取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對本集團或受投資實體之增長付出之貢獻，以及鼓舞及獎勵此等合資格人士為本集團或受投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 二零零八年購股權計劃之參與人士

董事會可全權酌情決定按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對本集團有關成員公司或受投資實體之貢獻或潛在價值，邀請選定之任何合資格人士接納二零零八年購股權計劃項下購股權。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為830,000,000股，相當於本公司於本報告日期之已發行股本10%。



(d) 各合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據二零零八年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯集團有限公司(「美聯」)附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，而有關合資格人士及其聯繫人士須放棄表決及/或必須遵守上市規則訂明之其他規定以及其他適用法定規例或規定。

(e) 各身為關連人士之合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間根據二零零八年購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名身為本公司獨立非執行董事或主要股東之合資格人士授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份之0.1%，以及按股份於授出日期在聯交所日報表所載收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，本公司須寄發通函，並須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，而承授人及其聯繫人士須放棄表決及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

(f) 行使購股權之時限

二零零八年購股權計劃將於採納日期起計十年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟根據二零零八年購股權計劃之發行條款於二零零八年購股權計劃生效期間內授出之購股權仍可予以行使，僅就此而言，二零零八年購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。



(g) 行使價之釐定基準

二零零八年購股權計劃項下所授出可認購股份之購股權行使價由董事會全權酌情釐定及知會各合資格人士，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 本公司股份於授予日期在聯交所日報表所載的收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授予日期前5個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

(h) 二零零八年購股權計劃尚餘有效期

二零零八年購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，並將自採納日期起計十年期間內維持有效。

2. 中期期間購股權之變動

於中期期間內，根據二零零五年購股權計劃向本公司非執行董事曾令嘉先生授出之購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				行使期
			於二零零九年 一月一日 尚未行使 之數目	於 中期期間 已授出 購股權	於中期期間 已行使/ 註銷/失效	於二零零九年 六月三十日 尚未行使 之數目	
曾令嘉先生	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	-	41,500,000	-	二零零六年 四月一日 至二零零九年 三月三十一日
	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	-	41,500,000	-	二零零六年 六月一日 至二零零九年 五月三十一日
			83,000,000	-	83,000,000	-	

於二零零九年六月三十日，根據二零零五年購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已失效。



董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員於本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)已記錄在根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊之權益及淡倉；或(ii)已根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	本公司股份數目				總計	持股百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	股本 衍生工具		
黃子華先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.02%

公司名稱	董事姓名	本公司相聯法團股份數目				總計	持股百分比
		個人權益	家族權益	公司權益	股本 衍生工具		
美聯	鄧美梨女士	—	96,568,144 (附註1)	—	—	96,568,144	13.33%

附註：

- 該等股份為鄧美梨女士之配偶黃建業先生持有之股份，彼為本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零九年六月三十日，董事及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、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。



主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年六月三十日，按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，各人士於本公司股份或相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

股東名稱／姓名	已發行股份數目	相關股份數目	持有 股份之身分	佔已發行 股本百分比
美聯	4,300,000,000	5,400,000,000 (附註1)	於受控公司權益	116.87%
Tretsfeld Investments Limited (「Tretsfeld」)	—	5,400,000,000 (附註1)	實益擁有人	65.06%
龐維新先生(「龐先生」)	910,610,000 (附註2)	—	實益擁有人及 於受控公司權益	10.97%
董晶怡女士(「董女士」)	910,610,000 (附註3)	—	配偶權益	10.97%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」)	660,000,000 (附註4)	—	實益擁有人	7.95%

附註：

1. 此等相關股份指於本公司向Tretsfeld發行本金額為港幣540,000,000元之可換股票據獲悉數轉換時將發行之股份。Tretsfeld為美聯全資附屬公司，美聯及Tretsfeld之持股百分比指於悉數轉換可換股票據後彼等於本公司現有已發行股本中擁有之權益。
2. 660,000,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有人，而250,610,000股股份以龐先生名義登記。Summerview全部已發行股本乃以龐先生名義登記，並由彼實益擁有。
3. 董女士為龐先生之配偶，該等由董女士所持股份指龐先生所持同一批股份。
4. Summerview於本公司之權益與龐先生於本公司之權益重疊。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。



中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(二零零八年：無)。

企業管治常規守則

本公司於中期期間一直遵守上市規則附錄14所載企業管治常規守則所有守則條文。

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，其條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。

向全體董事作出具體查詢後，各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規定準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於中期期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

經審核委員會審閱

審核委員會已審閱並與本公司管理層討論本公司於中期期間之中期報告。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頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體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。

致謝

最後，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。

承董事會命
美聯工商舖有限公司
執行董事兼行政總裁
黃子華

香港，二零零九年九月十五日

簡明綜合全面收益表(未經審核)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止 六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	3(a)	137,756	219,206
其他收入	4	1,977	102
員工成本		(71,014)	(116,319)
回佣		(16,736)	(14,738)
廣告及宣傳開支		(4,329)	(9,746)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(6,626)	(7,248)
應收賬款減值		(4,815)	(13,608)
折舊		(1,006)	(1,497)
其他經營成本		(13,849)	(22,117)
經營溢利	5	21,358	34,035
融資收入	6	190	1,528
融資成本	6	(652)	(710)
除稅前溢利		20,896	34,853
稅項	7	(3,256)	(6,712)
各期間溢利		17,640	28,141
其他全面收入			
外幣換算差額		(2)	(103)
期內全面收入總額		17,638	28,038



簡明綜合全面收益表(未經審核)
截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止 六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔：			
權益持有人		17,640	28,258
少數股東權益		—	(117)
		17,640	28,141
以下人士應佔全面收入總額：			
權益持有人		17,638	28,155
少數股東權益		—	(117)
		17,638	28,038
每股盈利		港幣仙	港幣仙
基本	8	0.13	0.21
攤薄		0.13	0.21

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零九年六月三十日

	附註	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 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	10	4,114	3,244
投資物業	10	30,400	—
遞延稅項資產		3,885	1,643
		38,399	4,887
流動資產			
應收賬款及其他應收款	11	90,225	52,487
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		110	110
可收回稅項		2,039	7,280
現金及銀行結餘		167,770	180,374
		260,144	240,251
總資產		298,543	245,138
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	83,000	83,000
儲備		110,066	92,428
		193,066	175,428
少數股東權益		—	—
權益總額		193,066	175,428
非流動負債			
借款	13	12,978	—
可換股票據		14,547	16,705
遞延稅項負債		308	1
		27,833	16,706
流動負債			
借款	13	956	—
應付賬款及其他應付款	14	76,650	52,661
應付稅項		38	343
		77,644	53,004
總負債		105,477	69,710
權益及負債總額		298,543	245,138
流動資產淨值		182,500	187,247
總資產減流動負債		220,899	192,134



簡明綜合現金流量表(未經審核)
截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止 六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務所得現金淨額	5,840	48,024
投資業務所用現金淨額	(30,220)	(1,767)
融資活動所得／(所用)現金淨額	11,776	(2,700)
現金及等同現金項目(減少)／增加淨額	(12,604)	43,557
期初現金及等同現金項目	180,374	143,291
期末現金及等同現金項目	167,770	186,848

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零零九年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	其他儲備 港幣千元	權益 持有人 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年一月一日	83,000	92,428	175,428	—	175,428
外幣換算差額	—	(2)	(2)	—	(2)
期內溢利	—	17,640	17,640	—	17,640
於二零零九年六月三十日	83,000	110,066	193,066	—	193,066
於二零零八年一月一日	83,000	93,077	176,077	253	176,330
外幣換算差額	—	(103)	(103)	—	(103)
期內溢利	—	28,258	28,258	(117)	28,141
於二零零八年六月三十日	83,000	121,232	204,232	136	204,368



中期財務資料附註

1 一般資料

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，在聯交所主板上市。本公司註冊辦事處地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港主要辦事處位於香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心一期18樓1801A室。

本集團之主要業務為於香港提供工商物業及店舖之物業經紀代理服務。

簡明綜合中期財務資料已於二零零九年九月十五日經董事會批准。

2 編製基準及重大會計政策

中期財務資料乃按歷史成本慣例編製，經就重估按公平值計入溢利或虧損之投資物業及金融資產(以公平值入賬)作出修訂，並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。

中期財務資料應與截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則編製。

編製中期財務資料採用之會計政策與截至二零零八年十二月三十一日止年度全年財務報表所用者貫徹一致，惟本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈、與其業務相關，且須於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度強制執行之新訂或經修訂準則及準則修訂則除外。



香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借款成本
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈報
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利
香港會計準則第23號(修訂本)	借款成本
香港會計準則第27號(修訂本)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號(修訂本)	資產減值
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第8號	經營分部

除下列者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本不會對未經審核中期財務資料及造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現重大變動。

- (a) 香港財務報告準則第8號「經營分部」，此項準則取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定採用管理方法，即分部資料須按照與內部報告所採用者相同的基準呈報。經營分部須以向主要營運決策人作出內部報告者一致之基準呈報。
- (b) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表之呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目(有關非擁有人權益變動)，並規定將非擁有人權益變動與擁有人權益變動分開呈列。所有非擁有人權益變動須於業績報表內呈列。

香港會計師公會已頒佈於二零零九年一月一日開始會計期間尚未生效之若干新訂準則、詮釋及準則修訂。本集團並無提早採納此等新訂及經修訂香港財務報告準則。

3 收益及分部資料

(a) 收益

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額		
代理費用	127,748	209,813
互聯網教育及相關服務	9,846	9,393
	137,594	219,206
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	162	—
總收益	137,756	219,206

(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，包括工商物業及店舖之物業代理業務以及主要包括提供互聯網教育及相關服務業務之表現。



	截至二零零九年六月三十日止六個月 物業代理業務				
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	53,113	20,951	56,430	9,857	140,351
分部間收益	(388)	(749)	(1,609)	(11)	(2,757)
來自外部客戶收益	52,725	20,202	54,821	9,846	137,594
分部業績	10,958	4,775	4,503	335	20,571
折舊	338	319	258	15	930
應收賬款 減值／(減值回撥)	153	(664)	5,326	—	4,815
增添至非流動資產	110	6	5	52	173

	截至二零零八年六月三十日止六個月 物業代理業務				
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	106,562	39,684	66,916	9,393	222,555
分部間收益	(1,188)	(539)	(1,622)	—	(3,349)
來自外部客戶收益	105,374	39,145	65,294	9,393	219,206
分部業績	29,924	2,923	9,934	(364)	42,417
折舊	276	433	310	478	1,497
應收賬款減值	4,906	4,204	4,498	—	13,608
增添至非流動資產	153	1,514	119	897	2,683



分部間之交易收益乃與按參考市場慣例之條款進行之交易相關。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃以與綜合全面收入報表一致之方式計算。

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	137,594	219,206
應收一家同系附屬公司租金收入	162	—
綜合全面收入報表所示總收益	137,756	219,206

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、集團公司所佔用投資物業之公平值收益、融資收入、融資成本及稅項並無計入分部業績。

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	20,571	42,417
企業開支	(1,079)	(8,382)
投資物業之公平值收益	1,866	—
融資收入	190	1,528
融資成本	(652)	(710)
除稅前溢利	20,896	34,853

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。以下為與資產負債表資產總額之部分對賬。

	於二零零九年六月三十日				
	物業代理業務				
	商業 港幣千元	工業 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	35,209	26,850	42,631	14,526	119,216
分部負債	26,902	15,732	30,278	2,817	75,729

	於二零零八年十二月三十一日				
	物業代理業務				
	商業 港幣千元	工業 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	19,224	34,445	18,711	14,747	87,127
分部負債	18,621	16,561	12,828	3,403	51,413

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	119,216	87,127
企業資產	175,332	156,258
遞延稅項資產	3,885	1,643
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	110	110
綜合資產負債表之總資產	298,543	245,138

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	75,729	51,413
企業負債	29,440	18,296
遞延稅項負債	308	1
綜合資產負債表所示總負債	105,477	69,710

4 其他收入

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業之公平值收入	1,866	—
股息收入	4	80
雜項收入	107	22
	1,977	102

5 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售物業、廠房及設備虧損	—	127
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產已變現及未變現虧損淨額	—	551

6 融資收入及成本

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	190	1,528
融資成本		
可換股票據融資成本	(542)	(679)
銀行借款利息	(110)	—
證券保證金融資利息	—	(31)
	(652)	(710)
融資(成本)／收入淨額	(462)	818

7 稅項

	截至六月三十日 止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期		
香港利得稅	5,191	4,800
遞延	(1,935)	1,912
	3,256	6,712

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按中期期間之估計溢利根據本集團營運所在國家之適用稅率計算。

8 每股盈利

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	17,640	28,258
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	452	567
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	18,092	28,825
已發行股份數目(千股)	8,300,000	8,300,000
兌換可換股票據之影響(千股)	5,400,000	5,400,000
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
兌換購股權之影響(千股)	—	20,424
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,720,424
基本每股盈利(港幣仙)	0.13	0.21
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.13	0.21

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。可換股票據乃假設自合併實體首次受控制方控制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。

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進一步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年度市價計算)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比較。

由於行使購股權有反攤薄影響，故截至二零零九年六月三十日止六個月之攤薄每股盈利並不假設期內未行使購股權獲行使。

9 中期股息

董事會不建議就中期期間派付中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

10 資本開支

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	3,244	—
添置	1,876	28,534
公平值變動	—	1,866
折舊	(1,006)	—
於二零零九年六月三十日之期終賬面淨值	4,114	30,400
於二零零八年一月一日之期初賬面淨值	4,780	—
添置	2,683	—
出售	(127)	—
折舊	(1,497)	—
於二零零八年六月三十日之期終賬面淨值	5,839	—
添置	1,198	—
出售	(580)	—
折舊	(1,448)	—
減值	(1,763)	—
匯兌差額	(2)	—
於二零零八年十二月三十一日之期終賬面淨值	3,244	—

11 應收賬款及其他應收款

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	81,897	38,910
其他應收款、預付款項及按金	8,328	13,577
	90,225	52,487



應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	76,940	25,424
30日內	1,658	7,714
31至60日	1,759	1,167
61至90日	799	840
超過90日	741	3,765
	81,897	38,910

12 股本

(a) 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零零九年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年六月三十日及 二零零八年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000



(b) 購股權

(i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，本公司根據一項普通決議案採納購股權計劃（「該計劃」）。根據該計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或諮詢顧問或任何其他董事認為已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出購股權認購本公司股份，惟不得超逾於採納時本公司已發行股本（不包括就行使購股權發行之股份）面值10%。行使價將由董事釐定，並不得低於下列最高者：(i) 本公司股份面值；(ii) 本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日聯交所創業板日報表所載之平均收市價；及(iii) 本公司股份於授出購股權日期（必須為按創業板上市規則界定之營業日）在聯交所創業板日報表所載之收市價。該計劃於在二零零八年九月十九日採納新購股權計劃後終止（載於附註12(b)(ii)）。終止該計劃不會影響該計劃項下已授出尚未行使之購股權，該計劃項下所有尚未行使之購股權已於中期期間失效。

於中期期間根據該計劃尚未行使之購股權數目及其相關平均行使價變動如下：

	二零零九年		二零零八年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日	0.06	83,000,000	0.06	83,000,000
期內失效		(83,000,000)		—
於六月三十日		—	0.06	83,000,000



(iii) 二零零八年新購股權計劃

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會採納新購股權計劃（「新計劃」）。根據新計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或諮詢顧問或任何其他董事認為已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購本公司股份之購股權，惟不得超逾於採納時本公司已發行股本（不包括就行使購股權發行之股份）面值10%。行使價將由董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)本公司股份面值；(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所主板日報表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期（必須為按上市規則界定之營業日）在聯交所主板日報表所載之收市價。新計劃將自二零零八年九月十九日起計10年期間內維持有效。於二零零九年六月三十日，新計劃項下並無授出任何購股權。

13 借款

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款		
非即期	12,978	—
即期	956	—
	13,934	—

借款變動分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日之結餘	—	—
提取銀行貸款	14,280	—
償還銀行貸款	(346)	—
於六月三十日之結餘	13,934	—

14 應付賬款及其他應付款

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	57,759	34,488
其他應付款及應計款項	18,891	18,173
	76,650	52,661

應付賬款指應付物業顧問、合作地產代理及同系附屬公司之佣金。應付賬款僅於收取相關客戶代理費用後方須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣6,386,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣6,087,000元)，而餘下所有應付賬款尚未到期。

15 資本承擔

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
物業、廠房及設備 已訂約但未撥備	—	22,942

16 或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣35,500,000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。於二零零九年六月三十日，其中一家附屬公司動用有關銀行融資港幣14,280,000元(二零零八年十二月三十一日：無)。

17 有關連人士交易

於本期間，本集團與有關連人士之重大交易及與有關連人士之期終結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

		截至六月三十日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已收同系附屬公司之代理費收入	(i)	6,416	18,503
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	360	521
已收同系附屬公司辦公室物業之 經營租賃租金收入	(iii)	162	—
已支付多家同系附屬公司之回佣開支	(iv)	15,397	14,171
已支付多家有關連公司之辦公室及 商舖物業經營租賃租金開支	(v)	—	1,560



- (i) 已收同系附屬公司之代理費收入指按訂約方相互協定之條款向多家同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費收入。
 - (ii) 已收有關連公司之代理費收入指按訂約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轉介物業代理交易之代理費收入。
 - (iii) 本集團按雙方協定條款與一家同系附屬公司訂立租賃協議。
 - (iv) 已支付多家同系附屬公司之佣金開支指按訂約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) 本集團按訂約方相互協定之條款，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租賃協議。
- (b) 應收賬款及應付賬款包括以下自獲取及提供服務產生之結餘：

	於 二零零九年 六月三十日 港幣千元	於 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收多家同系附屬公司款項	18,006	5,748
應付多家同系附屬公司款項	15,600	5,527

(c) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及津貼	3,392	4,710
退休福利成本	6	6