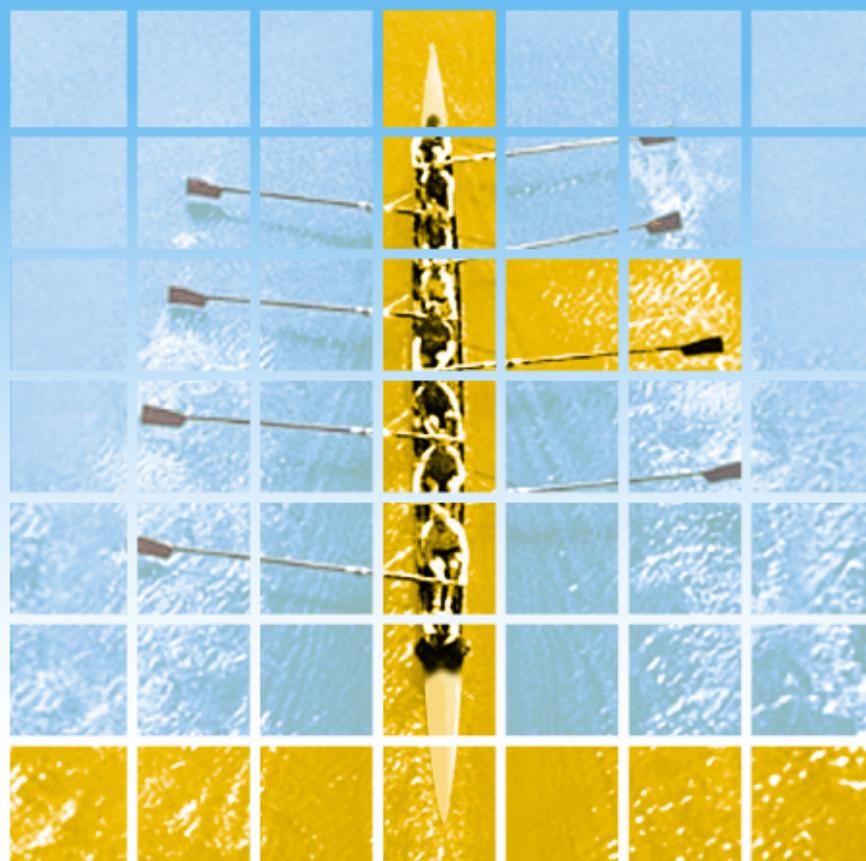


團 隊 自 強 蓄 勢 上 揚



中期業績報告 2006



Midland Holdings Limited

▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀
(Stock Code 股份代號 : 1200)

www.midland.com.hk



公司資料

董事

執行董事

黃建業先生 (主席兼董事總經理)

鄧美梨女士 (副主席)

林鳳芳女士

陳坤興先生

郭應龍先生

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

審核委員會

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

薪酬委員會

黃建業先生

林鳳芳女士

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

提名委員會

黃建業先生

林鳳芳女士

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

公司秘書

林鳳芳女士

合資格會計師

甘敏儀女士

公司資料

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

主要往來銀行

中國農業銀行
富邦銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
瑞士銀行

香港法律顧問

姚黎李律師行

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre, 14 Bermudiana Road
Pembroke, Bermuda

香港股份過戶登記分處

雅柏勤證券登記有限公司
香港皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200



美聯集團有限公司（「美聯」或「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」）截至二零零六年六月三十日止六個月（「中期期間」）之中期報告及簡明綜合財務資料。本集團於中期期間之未經審核綜合收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核簡明綜合現金流量表，以及本集團於二零零六年六月三十日之未經審核綜合資產負債表連同註釋載於本報告第15至37頁。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團於二零零六年上半年的股東應佔溢利為港幣3,200萬元，較去年同期下跌，但集團著力改善成本架構下，於中期期間業績較二零零五年下半年已大幅改善，如與二零零五年下半年比較，上半年業績則轉虧為盈，業務有顯著改善。營業額方面，集團於期內之表現實與二零零五年下半年相若。

今年樓市主要受到息口走勢困擾，物業市道受阻。根據土地註冊處資料顯示，本港物業市場成交量及成交額，上半年分別按年大幅下跌了35%及40%*。在面對市場氣氛疲弱下，美聯積極作出策略調配，上半年所促成的買賣交易數目跌幅僅約31%，反映集團表現仍然較整體市場為佳。

成交難敵大市放緩

發展商推盤速度減慢是經營困難的原因之一。根據集團資料研究數據顯示，發展商於二零零六年上半年的推盤量大幅下降至3,643個，較去年同期的8,223個，大幅下跌56%，比較去年下半年則下跌了46%，並創下過去七年以來半年推盤量新低紀錄。鑑於發展商推盤速度大幅減慢，直接影響集團在一手市場的收入，惟在不利的經營環境下，集團在市場佔有率方面仍有不俗表現，在多個新盤的銷售中，如雍雅軒，表現大勝主要對手，並得到發展商確認。

* 根據土地註冊處資料，上半年整體物業註冊金額為港幣1,625.2億元，較去年同期下調30%。不過，當中約港幣226.7億元為中環花旗銀行廣場注入房地產投資信託基金的商廈成交，扣除有關註冊個案後，整體物業註冊金額將為港幣1,398.5億元，較去年同期回落40%

管理層討論及分析

在二手市場方面，由於息口仍處合理水平，且更一度有停加趨勢，加上本港就業市場普遍回穩，失業率創近5年新低，市民的就業安全感提升，加薪預期大幅改善，置業信心亦隨之增強，令用家入市比例趨向上升，故二手物業尤以低價物業市場表現仍算理想，同時亦反映樓市復甦有良好基礎及仍有一定的購買力。

佣金徵收率穩定

集團致力提供高水平之優質服務，令佣金比率在面對經營環境轉差時仍能維持於一定水平，足證美聯在市場上的領導地位十分鞏固，同時亦反映客戶滿意集團之服務水平及質素。

致力減低營運成本

在本地零售前景一片樂觀下，香港租金上升壓力不輕，令本地商舖租金大幅上升，加重租金成本。集團鑑於市場上半年受到息口因素困擾，故亦相應調整發展步伐，將本地分行數目由二零零五年的341間（包括香港置業），下降至今年六月三十日的325間；美聯於今年六月三十日為止，於香港、中國及澳門合共有471間分行。此外，員工數目亦同時作出調配，集團員工編制數目減少。在上述兩項資源調配的策略下，集團相信，短期內租金及薪酬開支的控制漸漸會有成效。

品牌效應廣受認同

年內集團進一步憑藉「美聯」品牌拓展業務，此等努力廣受認同。繼去年獲Forbes及AsiaMoney等國際殊榮後；美聯澳門部亦獲得Q-Mark認證，為首間在當地獲得認證的地產代理行。集團不斷榮獲各項獎項，足證集團的強大品牌備受市場及專業的認同，除有助集團進一步提升市場地位外，對集團日後拓展業務方面亦有莫大的裨益。



管理層討論及分析

企業責任回饋社會

集團一向視人才為寶貴資產，除致力加強員工培訓，提升業界服務水平及質素外；同時亦透過美聯慈善基金（「基金」）與不同的慈善機構合作，積極培育社會的下一代。年內基金贊助香港小童群益會，舉行一項名為「美聯愛心照亮奮進兒童」暑期閱讀獎勵計劃，嘉許及鼓勵一群在不利成長環境或面對逆境的奮進兒童，並贊助他們到北京交流；另外，還向150名兒童送贈他們選購的心愛圖書，藉此推動全港閱讀風氣。基金今年亦繼續贊助奧比斯眼科醫院的籌款活動。

展望

集團對本地樓市前景樂觀，世界杯於七月完結後，市況明顯好轉，8月美國聯邦儲備局在四年以來首次停止加息，發展商隨即加快推盤步伐，新盤銷情亦明顯較上半年為佳。在經濟基本條件良好、市場資金充裕、消費信心改善、市民收入增加以及預期息口停加等各項利好因素下，集團預期今年本港住宅市道仍會繼續向好。

基於三大因素，集團對下半年樓市仍然看好：

- 第一 **是本港經濟持續向好，高收入人士增加。**事實上，隨著經濟好轉，不少本地企業均擴展業務，外資亦不斷湧入，對人才需求增加，失業率下降之餘，不少市民的薪金及花紅均有可觀增長，都利好置業需求。
- 第二 **是換樓人士需求增加。**本港近年出生率持續上升，今年出生數字有望達到近年高位。如一般家長都選擇未來一至兩年換樓的話，二零零六年底至二零零七年便會出現新一輪換樓潮，集團預期，於今年第四季至明年，市場對三房及四房單位需求大幅增加。
- 第三 **是現時樓價仍處合理水平。**本港樓價於二零零三年沙士後，至今累積升幅已超過七成，惟對比九七樓市高峰期時，本港樓價依然有48%的差幅。此外，過去一年連續多次加息，惟市民供樓負擔比率依然維持在40%以下水平，仍屬一個相當健康及可接受的水平。

管理層討論及分析

本港的優質物業深受追捧，豪宅獨立屋因供應不多，一向備受歡迎。隨著外資到港投資不斷增加，不但帶動甲級寫字樓的租金向上，亦帶動了對優質物業的需求，再加上本土經濟轉好，市民希望改善居住環境，令優質物業需求更為殷切。

深化重整分行 提升效率

集團仍會致力提升效率。事實上，七至八月期間，市況雖然明顯好轉，但集團未有鬆懈，仍有繼續調整分行網絡，以令未來資源運用更具彈性。單單在七月及八月，美聯物業已減少了18間本地分行，香港置業則減少了12間分行；在分行網絡的重整下，集團已盡力將對客戶的影響減至最低，並希望全年租金支出可以控制在合理水平。

集團將會秉承過往的成功經驗，繼續透過有效率的資源調配；透過宣傳推廣擴大市場佔有率。資訊服務方面，集團會加強網上推廣，集團今年於八月初將729物業專訊服務延伸至網上，推出「729 On-line Journal」，將每日最新的地產資訊以網上模式發放予目標客戶，使全港客戶可以在最短時間內，透過龐大網絡，得到客觀的市場研究分析報告，以回饋客戶的長期支持。集團認為，此平台有助集團與客戶作互動接觸，拉近與客戶之間的距離。同時，亦希望藉此進一步強化及發展729網上電視，加強地產資訊服務。

引新思維 強化優勢

集團一向用人唯才，視人力資源為重要投資，除銳意提升業界的專業水平及地位，對於具創意的新思維管理亦採開放廣納態度，務求提供集團管治及服務質素，達到強化集團於市場的競爭優勢的目標。

集團今年推出優才管理人員計劃(Management Associates Program)，藉著這項招聘及培訓計劃，希望能培育出一群具創意的行政管理人員，為集團管理注入新動力，在集團發展的道路上，注入更多嶄新之創意思維，以進一步強化集團優勢，提升集團的競爭力。

集團手頭資金處於健康水平，相信足以應付未來一般營運及發展之用。加上集團對樓市及行業前景樂觀，故集團今年的中期派息比率創近年新高。雖然未來的派息走勢，仍受到樓市所影響。但展望將來，集團將盡力為股東提供一個穩定的股息收入。



管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零零六年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣397,238,000元，銀行貸款及透支則合計為港幣68,218,000元。本集團之銀行貸款均由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣227,250,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	16,339
一年後但兩年內	5,890
兩年後但五年內	17,668
超過五年	15,060

本集團獲多家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣193,228,000元。本集團之借款全以港幣計價，故並無面對重大外匯波動風險。

於二零零六年六月三十日，本集團之資產負債比率為6.6%。資產負債比率乃根據總銀行借款除本集團股東資金之基準計算。

董事認為本集團具備充裕之財政資源，足以應付本集團之資本承擔及持續營運資金所需。

收購及投資

於二零零六年六月三十日，本公司持有合共52,748,000股俊和集團有限公司（一家於百慕達註冊成立並於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）股份，佔其已發行股本7.08%。

管理層討論及分析

人力資源

於二零零六年六月三十日，本集團共聘用6,081名全職僱員，其中5,281人為營業代理及800人為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內慣例、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。此外，本集團定期提供僱員內部及外間培訓以及發展計劃以提高僱員之能力。

或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為若干全資附屬公司所獲授一般銀行信貸額之部分擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃之租金支付作出擔保。本集團涉及若干物業代理服務訴訟。經徵詢法律意見後，董事認為未經審核財務報表已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

遵守企業管治常規守則

本公司於中期期間，一直遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載企業管治常規守則所有適用守則規定。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易之操守準則。經作出特定查詢後，本公司確認，全體董事於中期期間一直遵守標準守則所載規定標準。



其他資料

董事之股份權益

於二零零六年六月三十日，各董事及本公司行政總裁及彼等之聯繫人士在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、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之股份權益

董事姓名	所持普通股數目				總計	已發行 股本百分比
	個人權益	法團權益	家族權益			
黃建業先生	29,636,000	107,494,144	—	137,130,144	18.67%	
鄧美梨女士	—	—	137,130,144	137,130,144	18.67%	
			(附註)			
林鳳芳女士	14,000	—	—	14,000	0.002%	

附註：

此等股份指同一批股份，乃由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文所披露者外，於二零零六年六月三十日，各董事或本公司之主要行政人員概無在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、相關股份及債券中，擁有任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東之股份權益

於二零零六年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條存置之登記冊所記錄，除本公司董事或主要行政人員外，下列人士或公司於本公司股份及相關股份擁有之權益或淡倉及該等權益及淡倉之數額如下：

股東名稱	所持股份數目	身份及 權益性質	已發行 股本百分比
Sunluck Services Limited	107,494,144 (L)	公司權益	14.63% (附註)
Southern Field Trading Limited	107,494,144 (L)	於受控公司權益	14.63% (附註)
OppenheimerFunds, Inc.	64,896,000 (L)	投資經理	8.83%
Third Avenue Management LLC	51,756,000 (L)	投資經理	7.04%
JP Morgan Chase & Co.	44,780,000 (P)	核准借貸代理人	6.10%
	54,000 (L)	實益擁有人	0.01%
The Capital Group Companies, Inc.	44,658,000 (L)	投資經理	6.08%
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000 (L)	信託人	5.17%
American International Group, Inc.	37,200,000 (L)	投資經理	5.06%

備註：(L)－好倉、(P)－可供借出股份

附註：

該等股份為同一批股份。Sunluck Services Limited為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司，其權益與黃建業先生於本公司之權益為同一份權益。



其他資料

除上文披露者外，於二零零六年六月三十日，除本公司董事及行政總裁外，概無權益載於上文「董事之股份權益」一節之人士於本公司股份或相關股份中擁有任何權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第336條予以記錄。

購股權計劃

美聯購股權計劃

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，本公司採納二零零二年購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。於二零零六年六月三十日，二零零二年購股權計劃尚未行使之購股權詳情如下：

參與人士	授出日期	行使價 (港幣元)	根據購股權予以發行之 股份數目		行使期
			於二零零六年 一月一日	於二零零六年 六月三十日	
集團顧問 (附註)	二零零五年 十二月六日	3.52	918,329	918,329	二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日
		3.52	918,329	918,329	二零零六年十二月一日至 二零零九年十一月三十日
		3.52	918,329	918,329	二零零七年六月一日至 二零一零年五月三十一日
		3.52	918,330	918,330	二零零七年十二月一日至 二零一零年十一月三十日
總計			<u>3,673,317</u>	<u>3,673,317</u>	

附註：

所有授予集團顧問之購股權將於本報告日期後即將失效。

其他資料

於回顧中期期間，概無根據二零零二年購股權計劃授出任何購股權或有任何購股權已獲行使或失效。

EVI購股權計劃

本公司非全資附屬公司EVI教育亞洲有限公司（「EVI」）於二零零五年六月六日採納一項新購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）。於二零零六年六月三十日，二零零五年購股權計劃尚未行使之購股權詳情如下：

參與人士	授出日期	行使價 (港幣元)	根據購股權予以發行之 股份數目		
			於二零零六年 一月一日	期內授出	於二零零六年 六月三十日
曾令嘉先生（「曾先生」） （附註1）	二零零六年 一月十六日	0.06	—	83,000,000	83,000,000 （附註2）

附註：

1. 曾令嘉先生為EVI之非執行董事。
2. 該等購股權之購股權期間由二零零六年四月一日至二零零九年五月三十一日止（包括首尾兩日）為期三年零兩個月，惟曾先生透過行使購股權可認購之最高股份數目不得超過：
 - a. 二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日期間之購股權總數50%；及
 - b. 二零零六年六月一日至二零零九年五月三十一日期間之購股權總數50%。

除上文披露者外，於回顧中期期間，概無根據二零零五年EVI購股權計劃授出任何購股權或有任何購股權已獲行使或失效。



其他資料

購買、出售或贖回股份

於中期期間，本公司或其附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市股份。

審閱中期業績

審核委員會與本公司管理層已審閱及討論未經審核中期報告。本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所亦已根據香港會計師公會頒佈之核數準則第700號「審閱中期財務報告之委聘」審閱載於本報告第15至37頁之未經審核簡明中期財務資料。

中期股息

董事會已議決宣派中期期間之中期股息每股港幣0.028元（截至二零零五年六月三十日止六個月：港幣0.10元）予於二零零六年十月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零六年十月十六日或相近日子寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年十月六日（星期五）至二零零六年十月十日（星期二）（首尾兩日包括在內）期內暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。

為符合領取二零零六年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零六年十月五日下午四時正前，送抵本公司之香港股份過戶登記分處雅柏勤證券登記有限公司。

其他資料

鳴謝

本集團的成功，實有賴同事們群策群力、精益求精。本人謹代表董事會，就各股東所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零六年九月十五日



未經審核綜合收益表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
營業額	3	914,467	1,409,667
其他收益	3	20,959	11,379
總收益		935,426	1,421,046
其他收入淨額	4	14,322	6,634
僱員成本		(498,854)	(770,899)
折舊及攤銷成本		(33,830)	(23,739)
其他經營成本		(375,070)	(362,507)
經營溢利	5	41,994	270,535
融資成本	6	(1,495)	(997)
應佔共同控制實體溢利減虧損		3,057	3,711
除所得稅前溢利		43,556	273,249
所得稅開支	7	(15,081)	(40,268)
期內溢利		28,475	232,981
應佔：			
權益持有人		31,932	234,049
少數股東權益		(3,457)	(1,068)
		28,475	232,981
每股盈利			
— 基本	8	港幣4.35仙	港幣32.37仙
— 攤薄	8	港幣4.34仙	不適用
中期股息	9	20,571	74,283

未經審核綜合資產負債表

二零零六年六月三十日結算

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 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	98,717	119,813
投資物業	10	98,630	99,670
租賃土地及土地使用權	10	107,434	123,482
無形資產	10	41,632	46,584
於共同控制實體之權益		13,757	14,700
持至到期日之投資		11,041	11,038
可供出售金融資產		44,308	34,286
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		20,721	22,359
遞延所得稅資產		18,835	20,904
		<u>455,075</u>	<u>492,836</u>
流動資產			
應收帳款	11	753,778	816,186
其他應收款、預付款項及按金		141,543	144,134
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		42,657	17,294
待作出售資產	15	22,366	—
現金及現金等價物		397,238	376,702
		<u>1,357,582</u>	<u>1,354,316</u>
總資產		<u>1,812,657</u>	<u>1,847,152</u>



未經審核綜合資產負債表 (續)

二零零六年六月三十日結算

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
權益			
股本	12	73,466	73,466
股份溢價	12	281,212	281,212
其他儲備		657,876	634,905
擬派股息		20,571	11,755
股本持有人		1,033,125	1,001,338
少數股東權益		68,401	71,049
權益總額		<u>1,101,526</u>	<u>1,072,387</u>
負債			
非流動負債			
借款	13	38,618	48,508
遞延所得稅負債		2,470	1,992
		<u>41,088</u>	<u>50,500</u>
流動負債			
應付帳款	14	354,601	377,255
其他應付款及應計費用		280,653	308,103
借款	13	22,100	32,160
即期所得稅負債		5,189	6,747
分類為待作出售之負債	15	7,500	—
		<u>670,043</u>	<u>724,265</u>
總負債		<u>711,131</u>	<u>774,765</u>
權益及負債總額		<u>1,812,657</u>	<u>1,847,152</u>
流動資產淨值		<u>687,539</u>	<u>630,051</u>
總資產減流動負債		<u>1,142,614</u>	<u>1,122,887</u>

未經審核綜合權益變動表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	權益持有人				少數股東 權益	合計
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元		
於二零零六年一月一日	73,466	281,212	(45,722)	692,382	71,049	1,072,387
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	10,022	—	—	10,022
外幣換算差額	—	—	494	—	13	507
直接於權益確認之 收入淨額	—	—	10,516	—	13	10,529
期內溢利	—	—	—	31,932	(3,457)	28,475
期內確認收入／(開支) 總額	—	—	10,516	31,932	(3,444)	39,004
已付二零零五年末期股息	—	—	—	(11,755)	—	(11,755)
僱員股份福利	—	—	1,094	—	796	1,890
	—	—	1,094	(11,755)	796	(9,865)
於二零零六年六月三十日	73,466	281,212	(34,112)	712,559	68,401	1,101,526



未經審核綜合權益變動表 (續)

截至二零零六年六月三十日止六個月

	權益持有人				少數股東	合計 港幣千元
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	其他儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	權益 港幣千元	
於二零零五年一月一日	70,439	131,700	(30,327)	645,224	—	817,036
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	(10,550)	—	—	(10,550)
可供出售金融資產 減值虧損	—	—	5,789	—	—	5,789
外幣換算差額	—	—	204	—	—	204
直接於權益確認之 開支淨額	—	—	(4,557)	—	—	(4,557)
期內溢利	—	—	—	234,049	(1,068)	232,981
期內確認(開支)／收入 總額	—	—	(4,557)	234,049	(1,068)	228,424
發行新股本	3,844	179,302	—	—	—	183,146
已付二零零四年末期股息	—	—	—	(91,368)	—	(91,368)
收購附屬公司	—	—	—	—	76,483	76,483
	3,844	179,302	—	(91,368)	76,483	168,261
於二零零五年六月三十日	74,283	311,002	(34,884)	787,905	75,415	1,213,721

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零六年六月三十日止六個月

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	63,025	169,051
投資業務之現金流出淨額	(18,791)	(85,052)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	<u>(26,154)</u>	<u>119,722</u>
現金及現金等價物之增加淨額	18,080	203,721
期初之現金及現金等價物	365,390	396,050
外幣匯率變動影響	<u>507</u>	<u>204</u>
期末之現金及現金等價物	<u>383,977</u>	<u>599,975</u>
現金及現金等價物結餘分析:		
銀行結餘及現金	122,987	382,819
短期銀行存款	274,251	235,915
銀行透支	<u>(13,261)</u>	<u>(18,759)</u>
	<u>383,977</u>	<u>599,975</u>



簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

本集團主要於香港、中國內地及澳門提供物業代理服務。本集團於香港、澳門及中國內地設有超過470間分行。本公司為於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要辦事處地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

2. 編製基準及會計政策

未經審核財務報表乃按歷史成本法編製，並就投資物業、可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產按公平值列賬作出修訂；此等報表亦根據香港會計師公會頒布之香港會計準則第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。

此等財務報表應連同二零零五年之全年財務報表一併閱讀。

編製此等財務報表所使用之會計政策及計算方法與二零零五年之全年財務報表所採納者一致。於中期期間，本集團亦首次採納於二零零六年一月一日或以後起會計期間生效之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）之多項新準則、修訂及詮釋。採納此等新準則對本集團之會計政策並無重大影響。

若干香港財務報告準則之新準則、修訂及詮釋已於二零零六年頒佈但尚未生效，而本集團並無提早採納此等新準則、修訂及詮釋。

3. 營業額及分部資料

營業額指提供物業代理服務所賺取之代理費用收益。

本集團共有四個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理、物業租賃及互聯網教育服務。業務分部間之銷售交易於呈報本集團分部資料時抵銷。

簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

本集團之其他業務主要包括移民顧問服務、網上廣告服務、廣告服務及估值服務。

本集團於中期期間按業務劃分之分部資料分析如下：

	截至二零零六年六月三十日止六個月						
	住宅	工業及商業	互聯網				合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及抵銷 港幣千元	
營業額							
外部銷售	782,899	131,568	—	—	—	—	914,467
其他收益							
外部銷售	—	—	1,723	12,558	6,678	—	20,959
分部之間銷售	—	—	5,366	—	2,227	(7,593)	—
分部收益	782,899	131,568	7,089	12,558	8,905	(7,593)	935,426
分部業績	4,104	27,742	12,096	(9,143)	2,366	12,917	50,082
未予分配成本							(13,899)
未計利息收入及融資成本							
之經營溢利							36,183
融資收入淨額							4,316
應佔共同控制實體溢利減虧損	(92)	—	—	—	3,149	—	3,057
除所得稅前溢利							43,556
所得稅開支							(15,081)
期內溢利							28,475



簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

	截至二零零六年六月三十日止六個月						
	住宅	工業及商業	互聯網				合計
	物業代理	物業代理	物業租賃	教育服務	其他	未予分配	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	9,341	808	—	567	16	—	10,732
折舊	24,860	2,140	90	501	59	77	27,727
攤銷	—	—	896	4,952	—	255	6,103
減值支出	—	—	—	131	—	—	131
其他非現金開支/(收入)	34,936	11,160	(6,833)	2	(43)	—	39,222

	於二零零六年六月三十日						
	住宅	工業及商業	互聯網				合計
	物業代理	物業代理	物業租賃	教育服務	其他	企業及抵銷	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	948,122	102,167	191,905	156,493	22,095	—	1,420,782
於共同控制實體之權益	444	—	—	—	13,313	—	13,757
未予分配資產							364,857
總資產							1,799,396
分部負債	548,112	62,699	1,171	5,581	6,777	—	624,340
未予分配負債							73,530
總負債							697,870

簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

	截至二零零五年六月三十日止六個月							
	住宅	工業及商業	互聯網			其他	企業及抵銷	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及抵銷 港幣千元	合計 港幣千元	
營業額								
外部銷售	1,227,841	181,826	—	—	—	—	1,409,667	
其他收益								
外部銷售	—	—	2,736	4,425	4,218	—	11,379	
分部之間銷售	—	—	5,169	—	1,751	(6,920)	—	
分部收益	<u>1,227,841</u>	<u>181,826</u>	<u>7,905</u>	<u>4,425</u>	<u>5,969</u>	<u>(6,920)</u>	<u>1,421,046</u>	
分部業績	<u>217,292</u>	<u>44,598</u>	<u>13,439</u>	<u>(6,066)</u>	<u>1,815</u>	<u>43,459</u>	<u>314,537</u>	
未予分配成本							<u>(46,838)</u>	
未計利息收入及								
融資成本之經營溢利							267,699	
融資收入淨額							1,839	
應佔共同控制實體								
溢利減虧損	(171)	—	—	—	3,882	—	<u>3,711</u>	
除所得稅前溢利							273,249	
所得稅開支							<u>(40,268)</u>	
期內溢利							<u>232,981</u>	



簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

	截至二零零五年六月三十日止六個月						
	住宅	工業及商業	互聯網				合計
	物業代理	物業代理	物業租賃	教育服務	其他	未予分配	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	41,677	1,756	59,878	1,526	124	—	104,961
折舊	17,735	1,354	75	252	54	61	19,531
攤銷	—	—	1,565	2,472	—	171	4,208
減值支出	—	—	—	3,579	5,789	—	9,368
其他非現金開支/(收入)	60,663	14,323	(7,733)	81	(16)	—	67,318

	於二零零五年十二月三十一日						
	住宅	工業及商業	互聯網				合計
	物業代理	物業代理	物業租賃	教育服務	其他	企業及抵銷	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	1,007,530	102,316	193,722	161,817	13,574	—	1,478,959
於共同控制實體之權益	535	—	—	—	14,165	—	14,700
未予分配資產							342,181
總資產							1,835,840
分部負債	587,468	60,486	2,043	5,736	5,763	—	661,496
未予分配負債							101,957
總負債							763,453

簡明綜合財務報表附註

3. 營業額及分部資料(續)

由於香港以外市場佔本集團業務及運作不足10%，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

4. 其他收入淨額

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
銀行利息收入	5,811	2,836
上市投資之股息收入	1,484	1,103
投資物業之公平值增加	6,833	7,733
可供出售金融資產減值	—	(5,789)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 已變現及未變現收益淨額	194	751
	<u>14,322</u>	<u>6,634</u>

5. 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
商譽減值	—	3,579
物業、廠房及設備減值	131	—
呆壞帳撥備	46,055	75,051
出售物業、廠房及設備虧損	<u>2,851</u>	<u>164</u>



簡明綜合財務報表附註

6. 融資成本

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
銀行貸款及透支之利息	<u>1,495</u>	<u>997</u>

7. 所得稅開支

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利以稅率17.5% (截至二零零五年六月三十日止六個月: 17.5%) 提撥準備。海外溢利之稅項乃按中期期間之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

在未經審核綜合收益表扣除之稅項如下:

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
即期所得稅		
香港利得稅	12,488	37,208
海外稅項	45	38
遞延所得稅	<u>2,548</u>	<u>3,022</u>
	<u>15,081</u>	<u>40,268</u>

中期期間應佔一家共同控制實體稅項港幣648,000元 (截至二零零五年六月三十日止六個月: 港幣842,000元) 已計入未經審核綜合收益表內, 列作應佔共同控制實體溢利減虧損。

簡明綜合財務報表附註

8. 每股盈利

基本

基本每股盈利乃按期間本公司權益持有人應佔溢利除已發行普通股之加權平均數計算。

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
權益持有人應佔溢利	31,932	234,049
已發行普通股之加權平均數(千股)	734,663	723,079
基本每股盈利(每股港幣仙)	4.35	32.37



簡明綜合財務報表附註

8. 每股盈利(續)

攤薄

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權而產生之潛在攤薄普通股調整已發行普通股之加權平均數計算，而已發行普通股之加權平均數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(釐定為本公司股份之平均年內市價)可收購之股份數目。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

	二零零六年 六月三十日 港幣千元
權益持有人應佔溢利	31,932
已發行普通股之加權平均數(千股)	734,663
就假設轉換購股權作出調整(千股)	1,534
有關每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	736,197
每股攤薄盈利(每股港幣仙)	4.34

由於截至二零零五年六月三十日止六個月並無尚未行使購股權，故並無呈列期內攤薄每股盈利。

9. 中期股息

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
擬派發中期股息每股普通股港幣0.028元(截至二零零五年六月三十日止六個月：港幣0.10元)	20,571	74,283

簡明綜合財務報表附註

10. 資本開支

	商譽 港幣千元	網站成本 及數據庫 港幣千元	無形資產 合計 港幣千元	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	租賃土地及 土地使用權 港幣千元
於二零零六年一月一日之 期初帳面淨值	24,340	22,244	46,584	119,813	99,670	123,482
添置	—	—	—	10,732	—	—
出售	—	—	—	(2,834)	(1,540)	—
轉撥	—	—	—	415	(6,333)	5,918
轉撥至持作出售資產	—	—	—	(1,551)	—	(20,815)
減值支出	—	—	—	(131)	—	—
折舊／攤銷	—	(4,952)	(4,952)	(27,727)	—	(1,151)
公平值變動	—	—	—	—	6,833	—
於二零零六年六月三十日 之期終帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>17,292</u>	<u>41,632</u>	<u>98,717</u>	<u>98,630</u>	<u>107,434</u>
於二零零五年一月一日之 期初帳面淨值	—	—	—	75,794	51,449	100,123
收購附屬公司	29,750	29,659	59,409	1,451	—	—
添置	—	—	—	43,632	59,878	—
出售	—	—	—	(164)	—	—
減值支出	(3,579)	—	(3,579)	—	—	—
折舊／攤銷	—	(2,472)	(2,472)	(19,531)	—	(1,736)
公平值變動	—	—	—	—	7,733	—
於二零零五年六月三十日 之期終帳面淨值	<u>26,171</u>	<u>27,187</u>	<u>53,358</u>	<u>101,182</u>	<u>119,060</u>	<u>98,387</u>
添置	—	—	—	47,648	—	5,963
出售	—	—	—	(1,355)	—	—
轉撥	—	—	—	1,572	(22,500)	20,928
減值支出	(1,831)	—	(1,831)	—	—	—
折舊／攤銷	—	(4,943)	(4,943)	(29,350)	—	(1,796)
公平值變動	—	—	—	—	3,110	—
外幣換算差額	—	—	—	116	—	—
於二零零五年十二月三十一日 之期終帳面淨值	<u>24,340</u>	<u>22,244</u>	<u>46,584</u>	<u>119,813</u>	<u>99,670</u>	<u>123,482</u>



簡明綜合財務報表附註

11. 應收帳款

應收帳款主要包括客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付到期應付之款項。於二零零六年六月三十日，本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	658,002	742,547
30日內	34,164	24,237
31-60日	30,768	11,678
61-90日	11,422	11,540
超過90日	19,422	26,184
	<u>753,778</u>	<u>816,186</u>

簡明綜合財務報表附註

12. 股本

(a) 股本及股份溢價

	股份數目	普通股 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零五年一月一日	704,390,000	70,439	131,700	202,139
發行股份	38,439,425	3,844	183,356	187,200
發行新股開支	—	—	(4,054)	(4,054)
於二零零五年六月三十日	742,829,425	74,283	311,002	385,285
註銷購回股份	(8,166,000)	(817)	(29,790)	(30,607)
於二零零五年十二月三十一日 及二零零六年六月三十日	734,663,425	73,466	281,212	354,678

法定普通股總數為1,000,000,000股(二零零五年十二月三十一日:1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零五年十二月三十一日:每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。



簡明綜合財務報表附註

12. 股本 (續)

(b) 購股權

本公司

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會，本公司股東正式通過普通決議案，採納及批准一項購股權計劃（「二零零二年購股權計劃」）。根據二零零二年購股權計劃之條款，董事會可酌情向各合資格人士（包括本集團任何成員公司或任何投資實體之任何董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理）授出可認購本公司股份之購股權，認購價格不得低於下列最高者：(i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii) 本公司股份面值。承授人於接納購股權要約時，須支付港幣1元予本公司作為獲授購股權之代價。

EVI

於二零零五年六月六日，本公司非全資附屬公司EVI根據一項普通決議案採納新購股權計劃（「二零零五年EVI購股權計劃」）。根據二零零五年EVI購股權計劃，EVI可以向曾經及將會對EVI或其附屬公司（統稱「EVI集團」）之增長及發展作出貢獻之EVI集團任何僱員、高級行政人員、經理、董事（包括執行、非執行及獨立非執行董事）或顧問，或EVI董事選定之任何其他合資格人士授予購股權以認購EVI股份，惟上限為EVI於採納日期已發行股本面值10%（不包括就行使購股權發行之股份）。認購價由EVI董事釐定，不得低於以下較高者：(i) EVI股份面值；(ii) EVI股份於緊接購股權要約日期前五個交易日在聯交所創業板（「創業板」）所報平均收市價；或(iii) 股份於必須為營業日（定義見創業板上市規則）之購股權要約日期在聯交所創業板所報收市價。二零零五年EVI購股權計劃自二零零五年六月六日起10年期間有效。

二零零二年購股權計劃及二零零五年EVI購股權計劃項下授出購股權之詳情及變動載列於本報告第11及12頁。

簡明綜合財務報表附註

13. 借款

	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	38,618	48,508
流動		
銀行透支	13,261	11,312
有抵押銀行貸款	8,839	20,848
	22,100	32,160
總額	60,718	80,668

到期借款如下：

	銀行透支		有抵押銀行貸款	
	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	13,261	11,312	8,839	20,848
一至兩年	—	—	5,890	7,001
二至五年	—	—	17,668	21,002
於五年內悉數償還	13,261	11,312	32,397	48,851
超過五年	—	—	15,060	20,505
	13,261	11,312	47,457	69,356



簡明綜合財務報表附註

14. 應付帳款

應付帳款指主要向物業顧問及合作物業代理應付之佣金，於收取客戶之相應代理費用後方到期支付。於二零零六年六月三十日，應付帳款包括於三十日內到期之港幣72,457,126元（二零零五年十二月三十一日：港幣48,814,407元）應付佣金。所有餘下應付帳款均尚未到期。

15. 待作出售資產／負債

於二零零六年五月，本集團決定出售一間於二零零六年六月三十日賬面淨值港幣22,366,000元之辦公室。該項出售已於二零零六年七月完成，並已償還港幣7,500,000元之有關已抵押貸款。因此，有關該辦公室之資產及負債呈列為待作出售資產／負債。

16. 或然負債

於中期期間內，本公司提供公司擔保作為若干全資附屬公司獲批之一般銀行信貸之部分抵押。此外，本公司就其全資附屬公司支付若干樓宇經營租賃租金作出擔保。

17. 尚未了結之訴訟

本集團涉及若干物業代理服務訴訟。經徵詢法律意見後，董事認為未經審核財務報表已就任何由該等訴訟產生之潛在負債提撥充足準備。

簡明綜合財務報表附註

18. 有關連人士交易

中期期間，本集團與有關連人士之重大交易及與有關連人士之期末／年末結算日結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
提供服務：			
已收有關連公司之代理費收入	(i)	1,034	79
接受服務：			
已支付予共同控制實體之佣金	(ii)	8	66
寫字樓及商舖經營租賃租金	(iii)	<u>2,753</u>	<u>550</u>

(b) 主要管理人員補償

	附註	二零零六年 六月三十日 港幣千元	二零零五年 六月三十日 港幣千元
薪金及佣金、酌情發放之花紅及其他利益	(iv)	<u>14,198</u>	<u>40,891</u>



簡明綜合財務報表附註

18. 有關連人士交易 (續)

(c) 借款予有關連人士

		二零零六年 六月三十日	二零零五年 十二月三十一日
	附註	港幣千元	港幣千元
借款予共同控制實體			
期內之借款及期末／年末結餘	(v)	<u>396</u>	<u>396</u>

附註：

- (i) 有關款項指已收董事於當中擁有實益權益之若干物業投資公司之代理費收入。
- (ii) 已支付予共同控制實體之佣金指就涉及共同控制實體之物業代理交易已付之佣金。
- (iii) 已支付予董事於當中擁有實益權益之若干物業投資公司之經營租賃租金。
- (iv) 有關款項指中期期間已付或應付執行董事之酬金。
- (v) 借款予共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。

投資者關係

網站

www.midland.com.hk

電郵地址

investor@midland.com.hk

財務日誌

二零零六年股東週年大會日期

二零零六年四月二十日

公佈中期業績

二零零六年九月十五日

暫停辦理股份過戶日期

二零零六年十月六日至十月十日(包括首尾兩日)

中期股息派付日期

二零零六年十月十六日或相近日子

股息

二零零六年中期股息

每股港幣0.028元

股份資料

股份代號

1200

買賣單位

2,000股

股東服務

本公司之香港股份過戶登記處雅柏勤證券登記有限公司為閣下提供各項股東服務,包括:

1. 更改地址
2. 報失股票
3. 股份過戶
4. 其他行政服務

任何有關股份轉讓及過戶登記之事宜,請直接聯絡雅柏勤證券登記有限公司,地址如下:

雅柏勤證券登記有限公司
香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓
電話:(852) 2980 1700

中期報告

本公司中期報告刊載於本公司網站www.midland.com.hk