



Midland Holdings Limited

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



# 白馬高飛 與時並進

中期業績報告 2011



# 目錄

	頁次
公司資料	2
管理層討論及分析	4
其他資料	8
簡明綜合收益表(未經審核)	14
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	15
簡明綜合資產負債表(未經審核)	16
簡明綜合現金流量表(未經審核)	18
簡明綜合權益變動表(未經審核)	19
中期財務資料附註(未經審核)	20

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

黃建業先生(主席)  
鄧美梨女士  
黃錦康先生(副主席兼董事總經理)  
黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)  
陳坤興先生  
葉潔儀女士  
張錦成先生(於二零一一年三月二十八日獲委任)

#### 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  
葉潔儀女士  
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  
黃靜怡小姐  
顧福身先生  
孫德釗先生  
王瑋麟先生

### 公司秘書

莫家輝先生(於二零一一年五月二十六日獲委任)  
歐陽珮珊女士(於二零一一年五月二十六日辭任)

### 授權代表

黃靜怡小姐  
莫家輝先生(於二零一一年五月二十六日獲委任)  
歐陽珮珊女士(於二零一一年五月二十六日辭任)

### 註冊辦事處

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

## 公司資料(續)

### 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

中國農業銀行  
中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
東亞銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
富邦銀行(香港)有限公司  
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

### 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

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre, 4th Floor  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM 08  
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28號  
金鐘匯中心26樓

### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

美聯集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核綜合業績，連同二零一零年同期之比較數字。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

截至二零一一年六月三十日止，本集團二零一一年上半年度收益為港幣1,943,572,000元，較去年同期上升11%，惟期內溢利則下降14%至港幣218,786,000元。由於不少物業的買賣雙方在成交數週才向土地註冊處遞交有關文件，故期內住宅市場活動大致可以從土地註冊處錄得今年二月至七月之住宅物業買賣註冊金額數據反映。資料顯示今年二月至七月的住宅註冊金額與去年同期相若。上述數字反映即使行業競爭環境愈趨激烈，本集團仍能保持市場優勢，跑贏大市。然而，上半年度通脹升溫，經營成本不斷上漲及本集團之內地營運受到國家宏調政策所衝擊，本集團期內溢利因而下跌，但整體盈利率仍保持在11%以上水平。

### 政府房策漸見成效

本地住宅物業成交量雖不及去年同期，但樓價持續上升，上半年更錄得近12%的升幅，本地住宅物業總成交金額仍錄得增長。根據美聯樓價走勢圖，本港100個著名中小型私人住宅屋苑的平均樓價經過第一季急升近一成後，在第二季表現已較為平穩，升幅約為2%。

儘管香港樓市在首季曾經呈現「非理性亢奮」，但隨著三月份日本連串危機觸發環球股市調整、銀行亦在當月上調拆息掛勾產品利率，及政府於早前推出的一連串措施開始發揮功效，本港住宅物業市場於第二季明顯轉趨理性，住宅物業成交量因而下降。

此外，股票市場波動亦牽動樓市氣氛，第二季港股表現被內地宏調、歐債危機及美債上限等問題所困擾而顯得相當波動，市民置業意慾或多或少亦因而受到影響。再者，國家積極調控內地經濟，以避免出現過熱情況，這亦導致內地多個城市的二手物業買賣表現在上半年未見起色。

## 管理層討論及分析(續)

### 業務回顧(續)

#### 穩健擴充 力保優勢

面對行業競爭環境劇烈，上半年本集團本地業務網絡穩步增長，分行數目增加超過一成，本集團相信適度增加據點可以幫助本地業務進一步鞏固市場地位。另一方面，數據顯示，地產代理監管局發出的持牌商舖牌照數目在去年急增後增長明顯放緩，估計中小型代理行受到去年政府實施額外印花稅等措施影響。不過，值得一提的是，無論商舖總數及持牌人數在今年六月同創新高，反映行業競爭仍然激烈。本集團之內地業務於今年上半年的業績未有改善。期內中國業務的管理團隊亦獲進一步加強。隨著張錦成先生出任執行董事後，本集團內地業務通過深化「專注策略」以提高營運效率。

#### 大行優勢 專業地位

上半年本集團繼續致力推廣「先了解 後投資」理念，以專業的樓市分析為廣大市民提供獨立及具前瞻性的樓市觀點，以協助客戶及潛在客戶在進行物業交易前了解市場走勢，進一步深化本集團專業形象。此外，美聯物業在i.UniQ譽·東、港島·東18、尚豪庭、譽·名城、星堤及承峰等一手樓盤銷售均獲發展商嘉許為銷售冠軍。

### 展望

歐美經濟表現仍會困擾全球經濟，歐債危機雖暫已紓緩，但是否完全解決仍是未知之數。此外，美國受龐大的國債問題所困擾，其經濟復甦力度亦十分疲弱，而其信貸評級被下調更引起市場波動。不過，內地經濟仍然興旺，相信對香港長線經濟發展有幫助，而中央政府仍繼續支持香港經濟發展。八月中國家副總理李克強官式訪港期間宣布的一系列措施有助強化香港作為金融中心的地位。至於，美國聯儲局表明二零一三年中前將保持利率在近乎零的水平，預料對樓市亦有幫助。

#### 樓市健康發展 政策風險料降

誠然，香港經濟基調良好，例如，今年六月份的失業率在金融海嘯後的低位水平徘徊，及私人住宅住戶收入在首季亦創新高。上半年樓市交投下跌的原因是政府不斷推出穩定樓市的政策，以及樓價已上升至接近歷史高位。事實上，特首在七月中出席立法會答問大會時亦表明政府對樓市不應過於「重手」，政府政策的原則是希望樓市平穩健康地發展。展望將來，本集團估計樓價中長期升幅可望平穩。

## 管理層討論及分析(續)

### 展望(續)

#### 與時並進 迎接挑戰

下半年營商環境仍有一定挑戰，如前所述，歐美經濟前景不明朗令環球金融市場方向難測。不過香港經濟前景並未出現太大問題，而今年各行各業的加薪幅度相信會相當顯著，令市民收入有所改善。但如經濟持續向好，營運成本壓力料亦隨之增加。以及本地貸存比率上升，導致銀行調整拆息掛勾按揭「H按」息率至正常化水平。隨著美國聯儲局宣布未來兩年將延續低息政策，本集團相信本港的息口將處於較低水平，即使「H按」加息仍不會對買家構成太大壓力，故本集團認為只要政府減少干預及環球金融市場穩定下來的話，樓市料可穩健發展。政策風險雖然有機會下降，但仍然存在，加上歐美經濟危機仍未解除，不明朗因素仍會影響後市發展。惟本集團必定會一如既往，與時並進，以最佳的狀態迎接市場挑戰。本集團舉辦樓市講座及製作樓市DVD提倡的「先了解 後投資」的理念已得到越來越多市民認可並逐漸收到市場回報，令本集團在行內的領導地位亦得以進一步鞏固。本集團致力建立品牌，此舉有助提升員工士氣，對本集團市場佔有率正面影響。

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資金

於二零一一年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,499,123,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣1,601,926,000元)，銀行貸款則為港幣12,233,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣12,663,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣27,070,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣27,441,000元)之若干土地及樓宇作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一一年	於二零一零年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年內	868	853
一年後但兩年內	886	870
兩年後但五年內	2,762	2,716
五年後	7,717	8,224
	<u>12,233</u>	<u>12,663</u>

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。

## 管理層討論及分析(續)

### 財務回顧(續)

#### 流動資金、財務資源及資金(續)

於二零一一年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣186,835,000元（於二零一零年十二月三十一日：港幣188,156,000元）。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團之銀行貸款則以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零一一年六月三十日，本集團之資產負債比率為0.66%（於二零一零年十二月三十一日：0.67%）。資產負債比率乃根據本集團銀行總貸款除權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率（按流動資產相對流動負債的比率計算）為2.0（於二零一零年十二月三十一日：2.2），以反映財務資源充裕程度。

本公司董事（「董事」）認為本公司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。

#### 資本結構及外匯風險

於中期期間，本公司之資本結構並無重大變動。本集團一般以權益持有人資金撥付其營運及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣列值。董事認為，本集團之外匯風險甚微。

#### 或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為授予若干全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

#### 僱員資料

於二零一一年六月三十日，本集團聘用8,201名全職僱員，其中7,100人為營業代理、596人為辦公室後勤員工及505人為前線支援員工。

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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。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

### 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一一年六月三十日，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、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例存置之登記冊內；或(ii)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：

董事姓名	普通股數目				總計	權益 概約百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	相關股份數目		
黃建業先生	31,074,000	5,494,144 (附註1)	-	-	36,568,144	5.07%
鄧美梨女士	-	-	36,568,144 (附註2)	-	36,568,144	5.07%
黃靜怡小姐	-	-	-	3,654,487 (附註3)	3,654,487	0.51%

附註:

1. 此等股份由Sunluck Services Limited持有。黃建業先生透過其全資擁有之Southern Field Trading Limited，間接擁有Sunluck Services Limited之全部權益。
2. 此等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分，直接或間接持有本公司之股份。
3. 此等相關股份由黃靜怡小姐於二零零七年十月二十二日因獲授購股權權益而持有。於本中期報告日期，所有授予黃靜怡小姐而尚未行使之購股權已失效。

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，於二零一一年六月三十日，概無本公司董事或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、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

## 其他資料(續)

## 主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零一一年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉，而該等權益之數額如下：

主要股東名稱／姓名	普通股數目	持股身份	權益概約百分比
Marathon Asset Management LLP	83,757,000 (L)	投資經理	11.62%
JP Morgan Chase & Co.	6,000 (L)	實益擁有人	0.00%
	8,046,000 (L)	投資經理	1.12%
	64,042,253 (P)	認可借款代理	8.88%
Elaine Morrison	48,926,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.79%
Anthony Tait	48,926,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.79%
Baillie Gifford & Co	21,704,000 (L)	投資經理	3.01%
	22,438,000 (L) (附註)	於受控法團權益	3.11%
Alex Callander	44,142,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.12%
Charles Plowden	44,142,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.12%
Andrew Telfer	44,142,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.12%
Alison Warden	44,142,000 (L) (附註)	於受控法團權益	6.12%
Third Avenue Management LLC， 代表多項投資組合	42,420,000 (L)	投資經理	5.88%
UBS AG	7,111,844 (L)	實益擁有人	0.99%
	8,196,000 (L)	擔保權益	1.14%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.44%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.37%

備註: (L) –好倉，(S) –淡倉，(P) –可供借出股份

附註:

該等股份為同一批股份。Baillie Gifford & Co由Elaine Morrison、Anthony Tait、Charles Plowden、Alex Callander、Alison Warden及Andrew Telfer控制，故彼等被視為於Baillie Gifford & Co擁有權益之同一批股份中擁有權益。

本公司已獲Baillie Gifford & Co及其若干股東Charles Plowden、Alex Callander、Alison Warden及Andrew Telfer(統稱「Baillie及其聯繫人士」)告知，彼等於二零零九年十二月十日擁有或被視為擁有44,142,000股股份權益。但在Elaine Morrison及Anthony Tait於二零一一年五月一日之最新披露表格顯示，Baillie及其聯繫人士擁有48,926,000股股份之權益，但按證券及期貨條例則無責任將有關轉變通知本公司。

## 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，本公司採納了二零零二年購股權計劃（「購股權計劃」）。

根據購股權計劃授出之購股權於中期期間變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				行使期間	
			於二零一一年 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	於中期期間 已行使		於二零一一年 六月三十日 尚未行使 之餘額
黃靜怡小姐	二零零七年 十月二十二日	7.858	3,654,487	-	(3,654,487)	-	-	二零零八年二月一日 至二零一一年 一月三十一日
	二零零七年 十月二十二日	7.858	3,654,487	-	-	-	3,654,487 (附註)	二零零八年八月一日 至二零一一年 七月三十一日
總計			7,308,974	-	(3,654,487)	-	3,654,487	

附註：

於本中期報告日期，購股權屆滿後，可認購3,654,487股普通股股份之購股權已失效。

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、行使、註銷或失效。

#### II. 美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖有限公司（「美聯工商舖」）股東特別大會上，美聯工商舖之購股權計劃獲採納。於二零一一年六月三十日，概無尚未行使之購股權。

於中期期間，概無任何購股權根據美聯工商舖購股權計劃已授出、行使、註銷或失效。

## 其他資料<sup>(續)</sup>

### 董事購入股份或債券之權利

除本文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於中期期間內任何時間訂立任何安排，致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而獲益。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

於中期期間，本公司以每股港幣4.32元至港幣5.41元之價格在聯交所購入3,314,000股本公司股本中每股面值0.10港元之普通股。購回之詳情概要如下：

回購月份	購回 普通股之數目	每股購買價		已付總代價 (不包括開支) 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一一年五月	2,918,000	5.41	5.16	15,494,140
二零一一年六月	396,000	5.20	4.32	1,955,840
	<u>3,314,000</u>			<u>17,449,980</u>

該等購回股份之已付總代價約港幣17,518,000元，包括已付開支約港幣68,000元。

購回之股份已被註銷，因此，本公司已發行股本已按所註銷之股份面值予以減少。

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於中期期間概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

### 中期股息

董事會已議決就中期期間宣派中期股息每股普通股港幣0.2233元(二零一零年：港幣0.2680元)。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一一年九月十五日(星期四)至二零一一年九月十六日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。

## 其他資料<sup>(續)</sup>

### 暫停辦理股份過戶登記手續<sup>(續)</sup>

為符合領取中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一一年九月十四日(星期三)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。股息單將於二零一一年九月二十三日(星期五)或前後寄發。

### 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。審核委員會已與管理層審閱及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頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「獨立核數師對中期財務資料的審閱」，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二零一零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. 黃建業先生(「黃先生」)已於二零一一年八月辭任本公司董事總經理而彼會繼續擔任本公司之主席及執行董事。黃先生之年終花紅乃根據本集團相關財政年度溢利某一百分比計算，此百分比已經下調。
2. 鄧美梨女士(「鄧女士」)已於二零一一年三月辭任本公司副主席。美聯工商舖應付鄧女士之每月基本薪金已由港幣230,170元修訂為港幣241,900元。
3. 黃錦康先生已於二零一一年三月獲委任為本公司副主席，其後於二零一一年八月獲委任為本公司董事總經理。黃錦康先生之每月基本薪金已由港幣1,013,110元修訂為港幣1,113,110元，彼獲授予之年終花紅乃參考本集團相關財政年度錄得之溢利計算。
4. 黃靜怡小姐(「黃小姐」)已於二零一一年三月獲委任為本公司副主席，其後於二零一一年八月獲委任為本公司副董事總經理。黃小姐之每月基本薪金已由港幣96,980元修訂為港幣133,830元。黃小姐之年終花紅乃根據本集團相關財政年度溢利某一百分比計算，此百分比已經上調。
5. 葉潔儀女士之每月基本薪金已由港幣170,140元修訂為港幣178,810元。

## 其他資料(續)

### 企業管治常規守則

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(「企業管治守則」)所有守則條文之規定，惟本公司主席及行政總裁之角色並無按企業管治守則之守則條文第A.2.1條予以區分。自二零一一年八月二十五日起，繼黃先生辭任董事總經理及委任黃錦康先生為本公司董事總經理後，本公司之主席及董事總經理之角色已獲區分。

黃先生為本公司主席，亦為本集團之創辦人。黃先生監督本集團之整體企業發展方向及企業策略，以及帶領管理層。

黃錦康先生為董事總經理，而黃小姐則為本公司副董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，負責策劃企業及業務策略與發展，並實施該等策略及政策以達致本集團整體目標。董事總經理須直接向董事會報告。本集團各策略業務單元之高級行政人員負責執行及監督各業務單元之業務營運。

### 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。

經作出特定垂詢後，全體董事已確認彼等於中期期間內一直遵守標準守則所載之規定準則及本公司董事進行證券交易之操守守則。

### 鳴謝

本人謹藉此機會代表董事會，向本公司客戶及股東之鼎力支持，以及全體管理層及所有員工付出的不懈努力及竭誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會  
主席  
黃建業

香港，二零一一年八月二十五日

# 簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	3	1,943,572	1,757,789
其他收入	4	3,863	8,745
員工成本		(1,122,371)	(988,974)
回贈		(140,597)	(102,951)
廣告及宣傳開支		(57,634)	(59,030)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(186,140)	(140,154)
應收賬款減值		(50,095)	(44,507)
折舊及攤銷成本		(21,467)	(16,143)
其他經營成本		(118,633)	(119,589)
經營溢利	5	250,498	295,186
融資收入		4,244	1,458
融資成本		(115)	(348)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		13,947	11,396
聯營公司		(152)	312
除稅前溢利		268,422	308,004
稅項	6	(49,636)	(52,376)
期內溢利		218,786	255,628
期內溢利可歸屬於：			
權益持有人		201,502	243,859
非控制性權益		17,284	11,769
		218,786	255,628
股息	7	160,981	194,094
每股盈利	8	港幣仙	港幣仙
基本		27.84	33.67
攤薄		27.84	33.67

## 簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
期內溢利	218,786	255,628
其他全面收入		
外幣換算差額	(2,425)	2,247
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	-	6,652
可供出售金融資產之公平值變動	715	(309)
	<u>(1,710)</u>	<u>8,590</u>
期內全面收入總額	<u>217,076</u>	<u>264,218</u>
應佔期內全面收入總額：		
權益持有人	199,792	252,449
非控制性權益	<u>17,284</u>	<u>11,769</u>
	<u>217,076</u>	<u>264,218</u>



# 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	9	170,651	162,416
土地使用權	9	-	-
投資物業	9	78,840	76,095
於共同控制實體之權益		55,442	58,295
於聯營公司之權益		618	1,270
可供出售金融資產		16,419	13,927
遞延稅項資產		9,246	19,141
		<u>331,216</u>	<u>331,144</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	10	1,508,467	1,258,827
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		167	163
現金及銀行結餘		1,499,123	1,601,926
		<u>3,007,757</u>	<u>2,860,916</u>
<b>總資產</b>		<u>3,338,973</u>	<u>3,192,060</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一一年六月三十日

	附註	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	11	72,092	72,423
股份溢價		230,297	247,484
儲備		1,258,172	1,219,361
擬派股息		160,981	232,333
		<u>1,721,542</u>	<u>1,771,601</u>
<b>非控制性權益</b>		<u>127,760</u>	<u>110,476</u>
<b>權益總額</b>		<u>1,849,302</u>	<u>1,882,077</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		<u>2,145</u>	<u>1,801</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	12	1,419,806	1,256,857
銀行貸款	13	12,233	12,663
應付聯營公司款項		-	500
應付稅項		<u>55,487</u>	<u>38,162</u>
		<u>1,487,526</u>	<u>1,308,182</u>
<b>總負債</b>		<u>1,489,671</u>	<u>1,309,983</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>3,338,973</u>	<u>3,192,060</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,520,231</u>	<u>1,552,734</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,851,447</u>	<u>1,883,878</u>

# 簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一一年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	174,075	418,528
投資業務之現金(流出)／流入淨額	(27,087)	18,894
融資活動之現金流出淨額		
— 已付權益擁有人股息	(232,333)	(317,213)
— 其他	(17,948)	(9,406)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(103,293)	110,803
於一月一日之現金及現金等價物	1,601,926	1,477,419
外幣匯率變動影響	490	2,410
於六月三十日之現金及現金等價物	1,499,123	1,590,632

# 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一一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 擁有人 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一零年一月一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287
全面收入						
期內溢利	-	-	243,859	243,859	11,769	255,628
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	2,247	2,247	-	2,247
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	-	-	6,652	6,652	-	6,652
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	(309)	(309)	-	(309)
全面收入總額	-	-	252,449	252,449	11,769	264,218
與擁有人進行交易						
已付二零零九年末期股息	-	-	(317,213)	(317,213)	-	(317,213)
於二零一零年六月三十日	72,423	247,484	1,354,295	1,674,202	87,090	1,761,292
於二零一一年一月一日	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077
全面收入						
期內溢利	-	-	201,502	201,502	17,284	218,786
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(2,425)	(2,425)	-	(2,425)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	715	715	-	715
全面收入總額	-	-	199,792	199,792	17,284	217,076
與擁有人進行交易						
購回本公司股份	(331)	(17,187)	-	(17,518)	-	(17,518)
已付二零一零年末期股息及「創業38周年」特別現金花紅	-	-	(232,333)	(232,333)	-	(232,333)
於二零一一年六月三十日	72,092	230,297	1,419,153	1,721,542	127,760	1,849,302

# 中期財務資料附註(未經審核)

## 1 一般資料

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, 2 Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要辦事處地址則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室。

本集團主要業務為於香港、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二零一一年八月二十五日獲董事會批准。

## 2 編製基準及重大會計政策

截至二零一一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，並就按公平值入帳之投資物業重估值、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二零一零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。

編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一零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，惟本集團已採納以下由香港會計師公會所頒佈、與其業務相關，且須於截至二零一一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修訂則除外。

### (a) 於二零一一年生效之經修訂準則及準則修訂本

香港會計準則第24號(經修訂)	關連人士披露
香港會計準則第34號修訂本	中期財務報告

## 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) 於二零一一年生效之經修訂準則及準則修訂本(續)

除下述者外，採納上述經修訂準則及準則修訂本並無對簡明綜合中期財務資料造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現任何重大變動：

香港會計準則第34號修訂本「中期財務報告」於二零一一年一月一日或其後開始之年度期間生效。其加強香港會計準則第34號之現有披露原則及加入進一步指引，以說明如何應用該等原則。重大事項及交易的披露原則進一步加強。額外規定包括披露公平值計量的改變(如屬重大)，並需要更新最近期的年報內的相關資料。採納上述準則之修訂本並無導致本簡明綜合財務資料須作出任何額外披露。

#### (b) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會已頒佈於二零一一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。

### 3 收益及分部資料

#### (a) 收益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額		
代理費用	1,918,587	1,723,527
投資物業租金	1,299	1,650
移民顧問費用	11,367	18,943
其他服務	12,319	13,669
	<u>1,943,572</u>	<u>1,757,789</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業務。

	截至二零一一年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			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	
總收益	1,613,220	328,458	29,119	1,970,797
分部間收益	(16,982)	(6,109)	(4,134)	(27,225)
來自外部客戶收益	1,596,238	322,349	24,985	1,943,572
分部業績	225,634	65,140	21,234	312,008
應收賬款減值	39,221	10,861	13	50,095
折舊及攤銷成本	18,939	1,498	426	20,863
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	—	—	13,947	13,947
— 聯營公司	—	—	(152)	(152)
投資物業之公平值收益	—	—	2,745	2,745
增添至非流動資產	27,536	2,681	145	30,362

## 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)

	截至二零一零年六月三十日止六個月			
	物業代理業務			
	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	1,494,012	254,534	39,498	1,788,044
分部間收益	(15,305)	(9,714)	(5,236)	(30,255)
來自外部客戶收益	1,478,707	244,820	34,262	1,757,789
分部業績	286,611	35,903	30,458	352,972
應收賬款減值	31,987	12,287	233	44,507
折舊及攤銷成本	13,758	1,013	1,005	15,776
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	—	—	11,396	11,396
— 聯營公司	—	—	312	312
投資物業之公平值收益	—	—	5,590	5,590
持作出售資產之公平值收益	—	—	330	330
增添至非流動資產	21,419	916	20	22,355

執行董事根據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收益／(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。

分部間之交易收益乃按照參考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以與綜合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)

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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
呈報分部之分部業績	312,008	352,972
企業開支	(48,026)	(46,060)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益/(虧損)	4	(18)
可供出售金融資產之已變現收益	307	-
融資收入	4,244	1,458
融資成本	(115)	(348)
	<u>268,422</u>	<u>308,004</u>
綜合收益表之除稅前溢利		

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入溢利或虧損之金融資產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。

	於二零一一年六月三十日			
	物業代理業務			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	<u>1,580,255</u>	<u>613,368</u>	<u>182,148</u>	<u>2,375,771</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	-	-	55,442	55,442
於聯營公司之權益	-	-	618	618
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>618</u>	<u>618</u>
分部負債	<u>1,222,781</u>	<u>208,851</u>	<u>18,225</u>	<u>1,449,857</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(續)

	於二零一零年十二月三十一日			
	物業代理業務			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	1,415,511	537,000	186,239	2,138,750
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	–	–	58,295	58,295
於聯營公司之權益	–	–	1,270	1,270
分部負債	1,044,160	177,867	20,094	1,242,121

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	2,375,771	2,138,750
企業資產	937,370	1,020,079
遞延稅項資產	9,246	19,141
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	167	163
可供出售金融資產	16,419	13,927
綜合資產負債表之總資產	3,338,973	3,192,060

## 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：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	1,449,857	1,242,121
企業負債	37,669	66,061
遞延稅項負債	2,145	1,801
綜合資產負債表之總負債	1,489,671	1,309,983

### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
投資物業之公平值收益	2,745	5,590
持作出售資產之公平值收益	-	330
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益	4	-
可供出售金融資產之已變現收益	307	-
出售持作出售資產之收益	-	106
其他	807	2,719
	3,863	8,745

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 5 經營溢利

經營溢利經扣除以下各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	943	1,326
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	<u>-</u>	<u>18</u>

### 6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
即期		
香港利得稅	39,397	55,785
遞延	<u>10,239</u>	<u>(3,409)</u>
	<u>49,636</u>	<u>52,376</u>

香港利得稅乃按照中期期間估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一零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中期期間之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之適用稅率計算。

## 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已宣派中期股息，每股普通股港幣0.2233元(二零一零年：港幣0.2680元)	160,981	194,094

### 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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	201,502	243,859
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	723,768	724,231
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)	723,768	724,231
基本每股盈利(港幣仙)	27.84	33.67
攤薄每股盈利(港幣仙)	27.84	33.67

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 8 每股盈利(續)

基本每股盈利按本公司權益持有人應佔溢利除期內已發行股份加權平均數計算。

攤薄每股盈利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)應可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。截至二零一一年及二零一零年六月三十日止六個月，由於並無潛在攤薄股份，故每股攤薄盈利相等於每股基本盈利。

### 9 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	土地使用權 港幣千元
於二零一一年一月一日之期初賬面淨值	162,416	76,095	-
添置	30,362	-	-
出售	(1,025)	-	-
折舊及攤銷成本	(21,467)	-	-
匯兌差額	365	-	-
收益表之公平值變動	-	2,745	-
於二零一一年六月三十日之期末賬面淨值	170,651	78,840	-

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 9 物業、廠房及設備、投資物業及土地使用權(續)

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	土地使用權 港幣千元
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值	150,495	54,870	23,426
添置	22,355	-	-
轉讓	(8,126)	1,950	(17,723)
出售	(1,331)	-	-
出售一家附屬公司	(1,275)	-	(5,552)
折舊及攤銷成本	(15,992)	-	(151)
匯兌差額	285	-	-
收益表之公平值變動	-	5,590	-
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	6,652	-	-
於二零一零年六月三十日之期末賬面淨值	153,063	62,410	-
添置	28,357	-	-
出售	(1,248)	-	-
折舊及攤銷成本	(18,663)	-	-
匯兌差額	907	746	-
收益表之公平值變動	-	12,939	-
於二零一零年十二月三十一日之期末賬面淨值	162,416	76,095	-

賬面淨值港幣27,070,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣27,441,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品。

此外，賬面淨值港幣69,699,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣70,279,000元)之土地及樓宇及港幣44,110,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣43,000,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 10 應收賬款及其他應收款

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,299,596	1,177,930
減：減值	<u>(106,361)</u>	<u>(119,200)</u>
應收賬款淨額	1,193,235	1,058,730
其他應收款、預付款項及按金	<u>315,232</u>	<u>200,097</u>
	<u>1,508,467</u>	<u>1,258,827</u>

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或根據有關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	976,810	893,616
少於30日	100,107	71,064
31至60日	66,832	18,128
61至90日	22,887	24,147
超過90日	<u>26,599</u>	<u>51,775</u>
	<u>1,193,235</u>	<u>1,058,730</u>



## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 11 股本

	股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一零年六月三十日、二零一零年十二月三十一日及 二零一一年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一零年一月一日、二零一零年六月三十日及 二零一零年十二月三十一日	724,231,425	72,423
註銷購回股份(附註)	(3,314,000)	(331)
於二零一一年六月三十日	720,917,425	72,092

附註：

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團於聯交所購回並註銷其本身之3,314,000股股份(截至二零一零年十二月三十一日止年度：無)，總代價為港幣17,518,000元(包括開支港幣68,000元)。

### 12 應付賬款及其他應付款

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	428	374
應付佣金	818,071	705,631
其他應付款及應計費用	601,307	550,852
	1,419,806	1,256,857

應付賬款及應付佣金主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。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日內支付之應付佣金港幣126,816,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣128,559,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 13 銀行貸款

	於二零一一年 六月三十日 港幣千元	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款 即期	12,233	12,663

借款之變動分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於一月一日之結餘	12,663	22,493
償還銀行貸款	(430)	(9,405)
於六月三十日之結餘	12,233	13,088

### 14 資本承擔

於二零一一年六月三十日及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

### 15 或然負債

於二零一一年六月三十日，本公司已簽立公司擔保作為授予若干全資附屬公司之一般銀行融資共港幣160,200,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣160,200,000元)之部分抵押。於二零一一年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣8,865,000元(於二零一零年十二月三十一日：港幣7,544,000元)。

## 中期財務資料附註(未經審核)(續)

### 16 關連方之重大交易

本集團與關連方於期內曾進行之重大交易及於中期期間結算日與關連方之結餘載列如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>(a) 與關連方之交易</b>			
收取代理費用收入：			
– 自關連公司	(i)	3,999	179
– 自董事	(ii)	127	574
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支：			
– 關連公司	(iii)	3,312	1,827
– 董事	(iv)	647	588
出售一家附屬公司之收益	(v)	–	2,719
<b>(b) 主要管理人員補償</b>			
薪金及津貼以及其他福利	(vi)	46,831	49,073
<b>(c) 與關連方之結餘</b>			
向一名關連方貸款	(vii)	198	198
應收一家共同控制實體之股息		16,800	–

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用指按雙方互相協定之條款應收若干公司之物業代理服務費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 收取本公司董事之代理費用指按雙方互相協定之條款應收本公司董事之物業代理費用。
- (iii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (v) 截至二零一零年六月三十日止六個月內，本集團出售一家附屬公司之權益予一家關連公司，而本公司一名董事於該關連公司擁有實益權益，現金代價為9,480,000港元。該項出售帶來港幣2,719,000元之收益。
- (vi) 該款額指期內已付或應付董事之酬金。
- (vii) 墊予一家共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。

### 17 報告期後事項

於二零一一年七月二十一日，根據本公司在二零一零年四月三十日所採納之購股權計劃，向本公司若干董事授出7,659,160份購股權。