



Midland Holdings Limited

▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀
(Stock Code : 1 2 0 0)

勇乘風 敢破浪

中期業績報告 2009





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)

黃錦康先生

陳坤興先生

黃靜怡小姐

郭應龍先生

葉潔儀女士

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

甘敏儀小姐

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

公司資料(續)

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
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
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

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」)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收益表、全面收入報表、權益變動表及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18至44頁。

管理層討論及分析

回顧

截至二零零九年六月三十日，集團上半年純利為277,577,000元，較去年同期上升73%。而二零零八年下半年因金融海嘯爆發拖累全球經濟，影響置業人士信心，令集團去年業績錄得虧損，但短短半年內，集團已能扭轉形勢，除因樓市表現強勁外，集團亦受惠在去年內推出一系列削減開支措施，提升了集團盈利能力。而樓市轉好，去年為擬訂個案所作的撥備可作回撥，令上半年業績錄得顯著增長。

快速靈活應變 成效盡現

集團去年重新實施中央化領導，強化董事局及成立主席辦公室協助本人快速及靈活地作出更佳策略及營運部署達至最快最佳效益，集團上下一心，在金融海嘯爆發初期積極削減成本，效果相當良好。雖然集團上半年成本較去年同期大幅下降，但營銷隊伍仍保持良好競爭力，本地市場佣金收入的表現未有遜於大市。儘管集團收益較去年同期減少，但盈利卻大幅上升，數據反映出集團在營運效率已有所提升。去年集團實行後勤中央化及致力推動「中央專業部門」，讓非前線與前線員工發揮協同效應，提升對集團的營運貢獻。而上半年樓市表現已有起色，集團仍有推出不少措施強化領導層及旗下各品牌公司的營運能力，令集團效率進一步提升。而期內內地業務亦錄得盈利，扭轉去年出現虧損的情況，此成績有賴集團管理層先知先覺快人一步，走在市場最前的步伐，推行一系列優化措施後，提升了人均生產力，提升集團收益以及受惠內地樓市轉活所致。

管理層討論及分析(續)

樓市V型 經濟L型

在金融海嘯下，市民對各投資產品存在戒心，反而帶動資金流入樓市，並推動樓市繁榮。事實上，本地經濟在全球經濟衰退及甲型流感的衝擊下，不少行業表現仍未能及得上金融海嘯前，但地產行業卻得天獨厚，在有效的房屋政策、低息環境及市民對置業意欲日趨濃厚的種種有利因素支持下，帶動今年首兩季物業註冊量連續上升，樓市表現較整體經濟表現還要理想。期內樓價升幅亦相當顯著。根據美聯「樓價走勢圖」，上半年樓價上升**17.6%**，而租金亦止跌回升。總結上半年，經濟呈L型發展，但樓市則呈V型反彈。由於本港逾半家庭擁有自置居所，故樓市穩定向好對整體經濟表現可產生利好作用。

事實上，整體樓市氣氛暢旺，多個新盤銷情理想，而集團亦能夠在多個新盤取得優秀的銷售成績。

管理應變快速 策略鮮明

集團在金融海嘯期間大幅削減成本，而在樓市漸見曙光時更積極擴充，爭取商機。首八個月集團人手已顯著增加逾一成，同時亦加強宣傳攻勢，以上措施對強化集團市場領導地位也有明顯幫助。自二零零八年下半年至今年上半年的十二個月內，樓市由盛轉衰，又由衰轉盛，波動既大且急，集團最高管理層憑藉三十六年地產市場經驗，成功引領員工更快及更有效地渡過逆境，迎接順境，使集團業務更上一層樓。集團上半年業績亦展現集團有足夠快速靈活性應付市場變化，無論牛熊市都能鞏固市場地位，贏盡商機。

展望

在全球政府積極推動下，環球經濟已有回穩跡象，本地信貸市場亦趨正常化，而股票市場氣氛同時也大幅改善。實際經濟雖仍未全面復甦，但上季GDP已扭轉連跌四季的劣勢，並錄得**3.3%**的按季升幅，故集團認為經濟最壞時刻或已過去，但經濟全面復甦仍有不明朗因素，對集團會構成一定挑戰，而集團會不斷檢討及了解情況，彈性調整營運策略。



管理層討論及分析(續)

背靠祖國 樓市受惠

香港背靠祖國，經濟發展受惠於內地的經濟增長及政策，國家實施的積極財政政策及貨幣政策已令經濟呈穩步上升的跡象，邁向全年約百分之八的增長目標。國家受金融海嘯的影響相對其他國家較細，相信國家的長遠發展將能保持良好狀況，有利香港未來發展，例如香港成跨境貿易人民幣結算試點，而且中央政府更在港發行60億元人民幣國債，是首次在內地以外地區發行，而國家外匯管理局亦公布放寬QFII額度等，長遠來看，能為香港創造經貿機遇。

豪宅一步破高位 中小型將受惠

集團一向認為本地樓市基礎穩固，前景樂觀。事實上，香港物業供應維持低水平、息口低企及借貸仍低等都是支持過往幾年樓市發展的利好因素，故樓價亦能迅速走出金融海嘯的陰霾，並扭轉跌勢。而信貸市場回復正常，銀行按揭態度趨積極亦是帶動樓市上升動力之一。再者市場資金缺乏出路，故部分買家視投資物業為儲蓄工具。此外，金融業重新招聘人才，亦能進一步刺激中高價物業需求。豪宅踏入暑假後表現是各項類型物業中表現最佳的市場，部分貴重物業樓價在短短數個月內升破歷史高位。豪宅樓價已急升，下一浪將會是中下價樓市上升，九龍、新界樓市更受惠。

保持靈活 穩步開拓

環球經濟情況暫未有如預期般嚴峻，而樓市復甦步伐亦較市場預測為快，正當不少行業仍未能完全擺脫受金融海嘯的衝擊之際，集團已趁復甦的初期恢復聘請前線人手。與年初比較，八月底集團人數已增加超過一成，此外，集團亦早在四月重新推出電視廣告，深化企業品牌形象，進一步鞏固集團在行業的領導地位。反之，集團分行數目的增長較平穩，銷售員的數目增長則較多，積極採取一行多銷售隊伍策略，而下半年管理層仍會運用較具彈性的開支預算去開拓市場。管理層將會繼續引領員工，無論在逆境或順境都會埋頭苦幹，強化集團在市場競爭力，領導同業。

管理層討論及分析(續)

集團過往在專注地產業務的同時亦不忘創新，旗下的經絡按揭轉介及移民顧問業務除為集團開拓收入來源外，更為本業帶來協同效應，即使代理業在樓市轉活時，屢有新對手加入，但集團的領導地位依然穩固，集團會積極強化移民顧問業務。就以近期集團推出的美聯「樓價走勢圖」為例，亦是集團為進一步強化市場定位所作的部署，集團將繼續藉著鞏固「人網、地網、天網」，即人才網絡、分行網絡及宣傳網絡，尤以互聯網絡，精闢的數據分析、資訊科技的支援，強勢的公關廣告策略等，迎接未來的挑戰，與時並進。

共渡時艱 共享繁榮 發揮創意

過去樓市出現大幅波動，集團董事局成員與員工努力一同渡過金融海嘯艱難的日子，當市況好轉時冀能提高效率，並發揮創意與韌力。本人藉此衷心感謝多年來不斷支持我們的顧客與股東，以及董事局成員與員工的努力，讓集團業務蒸蒸日上，再創高峰。我們會繼往開來，更進一步，締造美滿成果。

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，本集團之銀行結餘及現金為港幣1,235,218,000元，銀行貸款及透支則為港幣31,732,000元。本集團之銀行貸款由本集團持有之若干投資物業、其他物業及資產作擔保，該等物業之賬面淨值合共港幣71,035,000元及其償還期表列如下：

| 須於下列期間償還 | 港幣千元 |
|----------|--------|
| 一年內 | 2,856 |
| 一年後但兩年內 | 2,965 |
| 兩年後但五年內 | 9,586 |
| 五年後 | 16,325 |

於二零零九年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣124,370,000元。本集團之銀行結餘及現金以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團之借款則以港幣及人民幣計算。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。



管理層討論及分析(續)

於二零零九年六月三十日，本集團之資產負債比率為2%。資產負債比率乃根據總銀行貸款除本集團股東資金之基準計算。

董事會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。董事會認為，本集團之外匯風險甚微。

或然負債

本公司已簽立企業擔保，以作為授予若干全資附屬公司及一間聯營公司之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租金付款作出擔保。

僱員資料

於二零零九年六月三十日，本集團聘用6,253名全職僱員，其中5,346名為營業代理，其餘907名則為辦公室後勤員工。

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。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

於二零零九年六月三十日，各董事及本公司之行政總裁在本公司及／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之權益及淡倉；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「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 | 個人權益 | 普通股數目 | | | 總計 | 持股百分比 |
|-------|------------|------------|---------------------|--------------------|------------|--------|
| | | 法團權益 | 家族權益 | 相關股份 | | |
| 黃建業先生 | 53,074,000 | 43,494,144 | — | — | 96,568,144 | 13.33% |
| 鄧美梨女士 | — | — | 96,568,144 (附註1) | — | 96,568,144 | 13.33% |
| 黃靜怡小姐 | — | — | — | 7,308,974 (附註2) | 7,308,974 | 1.01% |

附註：

1. 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持有之同一批股份。
2. 此等股份由黃靜怡小姐因獲授購股權權益而持有。

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，概無董事或本公司之行政總裁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

於二零零九年六月三十日，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(本公司董事或行政總裁除外)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：

| 股東名稱／姓名 | 股份數目 | 身分 | 持股百分比 |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------------|----------------|
| Sunluck Services Limited | 43,494,144 (L) (附註1) | 實益擁有人 | 6.01% |
| Southern Field Trading Limited | 43,494,144 (L) (附註1) | 於受控法團權益 | 6.01% |
| Marathon Asset Management | 74,334,000 (L) | 投資經理 | 10.26% |
| JP Morgan Chase & Co. | 63,687,103 (L) 63,227,103 (P) | 實益擁有人 認可借貸代理 | 8.79% 8.73% |
| Baillie Gifford & Co | 44,964,000 (L) (附註2) | 投資經理 | 6.21% |
| Callander Alex | 44,964,000 (L) (附註2) | 於受控法團權益 | 6.21% |
| Plowden Charles | 44,964,000 (L) (附註2) | 於受控法團權益 | 6.21% |
| Telfer Andrew | 44,964,000 (L) (附註2) | 於受控法團權益 | 6.21% |
| Warden Alison | 44,964,000 (L) (附註2) | 於受控法團權益 | 6.21% |
| Whitley Sarah | 44,964,000 (L) (附註2) | 於受控法團權益 | 6.21% |

其他資料^(續)

| 股東名稱／姓名 | 股份數目 | 身分 | 持股百分比 |
|--|----------------|------|-------|
| Third Avenue Management LLC, on behalf of numerous portfolios | 42,420,000 (L) | 投資經理 | 5.86% |
| Universities Superannuation Scheme Ltd | 37,950,000 (L) | 受託人 | 5.24% |

備註：(L) – 好倉，(P) – 可供借出的股份

附註：

1. 該等股份指同一批股份。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。
2. 該等股份指同一批股份。Callander Alex、Plowden Charles、Telfer Andrew、Warden Alison及Whitley Sarah為Baillie Gifford & Co之控股股東，被視為擁有該等股份權益。

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（「購股權計劃」）。購股權計劃之概要如下：

(a) 目的

購股權計劃之主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及吸納對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體（「投資實體」）而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或任何投資實體增長作出之重大貢獻，以取得本公司擁有權權益之機會作為回報；以及進一步推動及獎勵此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及繁榮發展繼續努力。



其他資料(續)

(b) 合資格人士

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何僱員(不論是全職或兼職僱員,包括執行董事);或
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事,包括獨立非執行董事;或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商、客戶、專家顧問、顧問或代理。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為**35,636,609**股,相當於本公司於本報告日期已發行股本約**4.92%**。

(d) 每名合資格人士可享之最高股份數目

每名合資格人士在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權(包括已註銷、已行使及尚未行使之購股權)於行使時已發行及將發行之最高股份數目不得超過本公司已發行股份之**1%**。

(e) 每名身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

倘合資格人士身為本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士,則每名該等合資格人士在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之最高股份數目不得超過本公司已發行股份總數之**0.1%**,以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣**5,000,000**元。

倘進一步授出超過上述限額之購股權,則本公司須刊發通函,並須獲本公司股東於股東大會上另行批准,而有關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) 購股權之行使期限

根據購股權計劃之條款,接納要約之合資格人士可於董事會所知會之購股權行使期間內,隨時根據購股權計劃之條款行使購股權,惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納購股權要約,並須於接納購股權要約時支付港幣**1.00**元。

其他資料(續)

(h) 釐定行使價之基準

根據購股權計劃所授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會絕對酌情釐定之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

- (i) 本公司股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 本公司股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

(i) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效，並將自該日起計十年期間內維持有效。

於二零零七年十月二十二日向本公司執行董事黃靜怡小姐授出購股權之詳情以及於中期期間根據購股權計劃尚未行使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 | | 於二零零九年 六月三十日 尚未行使 之餘額 | 行使期間 |
|-------------|-----------------|------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | | | 於二零零九年 一月一日 尚未行使 之餘額 | 於中期 期間已授出 之購股權 | | |
| 參與人士 | | | | | | |
| 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 | 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 | — | 7,308,974 | |

除上文披露者外，概無任何購股權於中期期間根據購股權計劃已授出、已行使、已註銷或已失效。



其他資料(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零五年六月六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，美聯工商舖購股權計劃(「美聯工商舖二零零五年購股權計劃」)獲採納。

因應美聯工商舖股份於二零零八年八月十八日成功由聯交所創業板(「創業板」)轉往主板(「主板」)上市，美聯工商舖於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖股東特別大會採納二零零八年購股權計劃(「美聯工商舖二零零八年購股權計劃」)。美聯工商舖二零零五年購股權計劃已告終止，而於採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃後再無根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止美聯工商舖二零零五年購股權計劃將不會有損根據此計劃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。自採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃以來，概無根據此計劃授出任何購股權。

美聯工商舖二零零八年購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之目的

美聯工商舖二零零八年購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)以及其投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對美聯工商舖集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源；表揚合資格人士對美聯工商舖集團或投資實體之增長所作出貢獻，以取得美聯工商舖擁有權權益之機會作為回報；以及推動及獎勵此等合資格人士為美聯工商舖集團或投資實體之長遠成就及繁榮發展繼續努力。

(b) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之參與人士

美聯工商舖之董事會(「美聯工商舖董事會」)可根據各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對美聯工商舖集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，全權酌情決定邀請任何合資格人士承購美聯工商舖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，相當於美聯工商舖於本報告日期已發行股本約10%。

其他資料^(續)

(d) 每名合資格人士可享之最高股份數目

每名合資格人士於任何十二個月期間內根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之最高股份數目，不得超逾美聯工商舖已發行股份之1%。

倘進一步授出超過上述限額之購股權，須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會上另行批准，而有關合資格人士及彼之聯繫人士須放棄表決及/或遵守上市規則訂明之其他規定，並須遵守其他適用法定規例或規則。

(e) 每名身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

每名身為美聯工商舖獨立非執行董事或主要股東之合資格人士於任何十二個月期間根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之最高股份總數，不得超逾美聯工商舖已發行股份之0.1%，以及按美聯工商舖股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超逾港幣5,000,000元。

倘進一步授出超過上述限額之購股權，須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會上另行批准，而有關承授人及彼之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) 購股權之行使期限

美聯工商舖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，惟於美聯工商舖二零零八年購股權計劃年期內授出之購股權可根據發行條款繼續行使，僅就此而言，美聯工商舖二零零八年購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。



其他資料(續)

(g) 釐定行使價之基準

根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃所授出可認購股份之購股權行使價乃經美聯工商舖董事會全權酌情釐定之價格，將通知各合資格人士，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 美聯工商舖股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 美聯工商舖股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 美聯工商舖股份面值。

(h) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之剩餘年期

美聯工商舖二零零八年購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，並自採納日期起計十年期間內維持有效。

美聯工商舖非執行董事曾令嘉先生於二零零六年一月十六日獲授之購股權詳情，以及於中期期間根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃尚未行使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 | | | | 行使期間 |
|-------------|----------------|------------|-------------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| | | | 於二零零九年 一月一日 尚未行使 之餘額 | 於中期 期間已授出 之購股權 | 於中期期間 已行使/ 已註銷/ 已失效 | 於二零零九年 六月三十日 尚未行使 之餘額 | |
| 參與人士 | | | | | | | |
| 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 |
| 總計 | | | 83,000,000 | — | 83,000,000 | — | |

於二零零九年六月三十日，根據美聯工商舖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。

其他資料^(續)

購買、出售或贖回股份

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股份。

股息

董事會已決議宣派中期期間之中期股息為每股普通股港幣0.176元(截至二零零八年六月三十日止六個月：每股普通股港幣0.065元)及特別現金紅利每股普通股港幣0.200元(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)予於二零零九年十月五日營業時間結束時名列本公司股東名冊內之本公司股東。中期股息及特別現金紅利將於二零零九年十月十六日或前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十月五日(星期一)至二零零九年十月八日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會登記任何股份過戶。

為符合領取二零零九年度中期股息及特別現金紅利之資格，所有過戶文件，連同有關之股票，必須於二零零九年十月二日下午四時三十分前，送抵本公司之股份過戶登記香港分處卓佳雅柏勤有限公司。

審核委員會審閱

本公司審核委員會已與本公司管理層審閱及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頒佈之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。

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載列之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之所有守則規定。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。



其他資料(續)

本公司主席兼董事總經理黃建業先生(「黃先生」)同時履行本公司行政總裁之職能。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，而本公司日常營運及管理則由執行董事及本公司高級管理層監督。此外，本集團各策略業務單位之高級行政人員亦負責執行及監察各業務單位之業務營運。

董事會認為，在黃先生的領導下，上述架構有助維持強大穩固之領導及管理，集中權力讓本公司可迅速有效地制定及實踐業務決定及策略，此舉有利於本集團業務前景及發展。董事會亦認為，上述架構將不會削弱董事會與本公司高級管理層之間的權力及權限平衡。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已自行制定董事進行證券交易的操守守則，當中載列的條款不會較標準守則所載規定準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於中期期間一直遵守標準守則所載之規定標準及本公司就董事進行證券交易制定之操守守則。

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，對各股東及客戶於中期期間給予的鼎力支持，以及全體管理層及員工克盡己職、團結合作和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零九年九月十六日

簡明綜合收益表(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) | 1,543,661 | 1,627,670 |
| 其他收入 | 4 | 15,078 | 21,669 |
| 員工成本 | | (838,584) | (914,057) |
| 回佣 | | (27,097) | (17,412) |
| 廣告及宣傳開支 | | (90,565) | (144,798) |
| 辦公室及商舖物業經營租賃開支費用 | | (125,327) | (153,649) |
| 應收款減值 | | (38,368) | (70,011) |
| 折舊及攤銷成本 | | (17,555) | (20,706) |
| 其他經營成本 | | (92,631) | (151,855) |
| 經營溢利 | 5 | 328,612 | 176,851 |
| 融資收入 | 6 | 1,319 | 9,859 |
| 融資成本 | 6 | (685) | (1,644) |
| 應佔以下公司業績 | | | |
| 共同控制實體 | | 5,109 | 9,361 |
| 聯營公司 | | 1,386 | — |
| 除稅前溢利 | | 335,741 | 194,427 |
| 稅項 | 7 | (58,164) | (34,154) |
| 期內溢利 | | 277,577 | 160,273 |
| 應佔溢利： | | | |
| 權益持有人 | | 272,428 | 152,210 |
| 少數股東權益 | | 5,149 | 8,063 |
| | | 277,577 | 160,273 |
| 每股盈利 | 8 | | |
| 基本 | | 港幣37.62仙 | 港幣20.83仙 |
| 攤薄 | | 港幣37.62仙 | 港幣20.79仙 |
| 股息 | 9 | 272,311 | 47,445 |

簡明綜合全面收入報表(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 |
| 期內溢利 | 277,577 | 160,273 |
| 其他全面收入 | | |
| 外幣換算差額 | (3,379) | 6,196 |
| 轉撥至投資物業之土地及樓宇重估盈餘 | 2,774 | — |
| 可供出售金融資產之公平值虧損，已扣除稅項 | (885) | — |
| 期內全面收入總額 | <u>276,087</u> | <u>166,469</u> |
| 應佔全面收入總額： | | |
| 權益持有人 | 270,938 | 158,406 |
| 少數股東權益 | <u>5,149</u> | <u>8,063</u> |
| | <u>276,087</u> | <u>166,469</u> |

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零零九年六月三十日結算

| | 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 | 76,993 | 72,412 |
| 投資物業 | 10 | 78,950 | 71,400 |
| 租賃土地及土地使用權 | 10 | 102,400 | 99,222 |
| 於共同控制實體之權益 | | 39,052 | 30,212 |
| 於聯營公司之權益 | | 1,617 | 231 |
| 可供出售金融資產 | | 8,485 | 11,949 |
| 遞延稅項資產 | | 19,806 | 13,629 |
| | | <u>327,303</u> | <u>299,055</u> |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 11 | 1,101,852 | 698,430 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | | 8,711 | 5,278 |
| 持作出售資產 | | — | 27,137 |
| 聯營公司欠款 | | 4,059 | 9,720 |
| 可收回稅項 | | — | 25,280 |
| 現金及銀行結餘 | | 1,235,218 | 941,977 |
| | | <u>2,349,840</u> | <u>1,707,822</u> |
| 總資產 | | <u>2,677,143</u> | <u>2,006,877</u> |

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零零九年六月三十日結算

| | 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 |
|-----------------|----|-------------------------|---------------------------|
| 權益及負債 | | | |
| 權益持有人 | | | |
| 股本 | 12 | 72,423 | 72,423 |
| 股份溢價 | | 247,484 | 247,484 |
| 其他儲備 | | 993,975 | 995,348 |
| 擬派股息及特別現金紅利 | | 272,311 | 7,242 |
| | | <u>1,586,193</u> | <u>1,322,497</u> |
| 少數股東權益 | | <u>57,984</u> | <u>52,835</u> |
| 權益總額 | | <u>1,644,177</u> | <u>1,375,332</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 借款 | 13 | 28,876 | 16,956 |
| 遞延稅項負債 | | 1,858 | 1,471 |
| | | <u>30,734</u> | <u>18,427</u> |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及其他應付款 | 14 | 962,485 | 602,510 |
| 借款 | 13 | 2,856 | 1,722 |
| 應繳稅項 | | 36,891 | — |
| 持作出售資產之相關負債 | 13 | — | 8,886 |
| | | <u>1,002,232</u> | <u>613,118</u> |
| 總負債 | | <u>1,032,966</u> | <u>631,545</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>2,677,143</u> | <u>2,006,877</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>1,347,608</u> | <u>1,094,704</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>1,674,911</u> | <u>1,393,759</u> |

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 |
| 經營業務之現金流入淨額 | 290,103 | 197,313 |
| 投資業務之現金流入淨額 | 550 | 99,637 |
| 融資活動之現金流入／(流出)淨額 | <u>2,576</u> | <u>(280,197)</u> |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 293,229 | 16,753 |
| 期初之現金及現金等價物 | 941,977 | 1,046,033 |
| 外幣匯率變動影響 | <u>12</u> | <u>5,456</u> |
| 期終之現金及現金等價物 | <u>1,235,218</u> | <u>1,068,242</u> |

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

| | 權益持有人 | | | | 少數股東 權益 港幣千元 | 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 | 保留盈利 港幣千元 | | |
| 於二零零九年一月一日 | 72,423 | 247,484 | 18,472 | 984,118 | 52,835 | 1,375,332 |
| 其他全面收入 | | | | | | |
| 外幣換算差額 | — | — | (3,379) | — | — | (3,379) |
| 轉撥至投資物業之土地及 樓宇重估盈餘 | — | — | 2,774 | — | — | 2,774 |
| 可供出售金融資產之 公平值變動，已扣除稅項 | — | — | (885) | — | — | (885) |
| 期內溢利 | — | — | — | 272,428 | 5,149 | 277,577 |
| 截至二零零九年六月三十日 止期間之全面收入總額 | — | — | (1,490) | 272,428 | 5,149 | 276,087 |
| 已付二零零八年末期股息 | — | — | — | (7,242) | — | (7,242) |
| 於二零零九年六月三十日 | 72,423 | 247,484 | 16,982 | 1,249,304 | 57,984 | 1,644,177 |
| 於二零零八年一月一日 | 73,090 | 265,317 | 13,398 | 1,299,469 | 53,339 | 1,704,613 |
| 其他全面收入 | | | | | | |
| 外幣換算差額 | — | — | 6,196 | — | — | 6,196 |
| 期內溢利 | — | — | — | 152,210 | 8,063 | 160,273 |
| 截至二零零八年六月三十日 止期間之全面收入總額 | — | — | 6,196 | 152,210 | 8,063 | 166,469 |
| 已付二零零七年末期股息 | — | — | — | (226,578) | — | (226,578) |
| 於二零零八年六月三十日 | 73,090 | 265,317 | 19,594 | 1,225,101 | 61,402 | 1,644,504 |

中期財務資料附註

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, 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2505-8室。

本集團主要業務為於香港、中國內地及澳門提供物業代理服務。

本簡明綜合中期財務資料已於二零零九年九月十六日獲批准刊發。

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，並就按公平值列賬之重估投資物業、可供出售金融資產以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。

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，該財務資料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) | 借貸成本 |
| 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) | 借貸成本 |
| 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38號(修訂本) | 無形資產 |
| 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 |

中期財務資料附註(續)

2. 編製基準及重大會計政策(續)

除下列者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本並無對未經審核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。經營分部須以與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 | 1,519,599 | 1,610,743 |
| 投資物業租金 | 2,937 | 1,918 |
| 互聯網教育服務 | 9,846 | 9,393 |
| 移民顧問費用 | 10,499 | 4,284 |
| 其他服務 | 780 | 1,332 |
| | <u>1,543,661</u> | <u>1,627,670</u> |

中期財務資料附註(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、中國內地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、提供互聯網教育服務及移民顧問服務業務之表現。

| | 截至二零零九年六月三十日止六個月 | | | |
|------------|--------------------|-----------------------|------------|------------|
| | 物業代理業務 | | 其他 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| | 住宅 物業代理 港幣千元 | 工商物業及 商舖代理 港幣千元 | | |
| 總收益 | 1,379,767 | 159,868 | 29,695 | 1,569,330 |
| 分部之間收益 | (13,619) | (6,417) | (5,633) | (25,669) |
| 來自外部客戶收益 | 1,366,148 | 153,451 | 24,062 | 1,543,661 |
| 分部業績 | 308,155 | 38,704 | 32,583 | 379,442 |
| 應收款減值 | (33,553) | (4,815) | — | (38,368) |
| 折舊及攤銷成本 | (15,329) | (1,006) | (1,220) | (17,555) |
| 應佔以下公司業績 | | | | |
| — 共同控制實體 | (82) | — | 5,191 | 5,109 |
| — 聯營公司 | — | — | 1,386 | 1,386 |
| 投資物業之公平值收益 | — | — | 5,120 | 5,120 |
| 增添至非流動資產 | 3,683 | 30,410 | — | 34,093 |

中期財務資料附註(續)

3. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

| | 截至二零零八年六月三十日止六個月 | | | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------------|------------|
| | 物業代理業務 | | | 合計 港幣千元 |
| | 住宅 物業代理 港幣千元 | 工商物業及 商舖代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | |
| 總收益 | 1,410,660 | 232,095 | 24,786 | 1,667,541 |
| 分部之間收益 | (16,231) | (15,781) | (7,859) | (39,871) |
| 來自外部客戶收益 | 1,394,429 | 216,314 | 16,927 | 1,627,670 |
| 分部業績 | 192,648 | 35,763 | 35,586 | 263,997 |
| 應收款減值 | (54,933) | (15,078) | — | (70,011) |
| 折舊及攤銷成本 | (16,685) | (2,013) | (2,008) | (20,706) |
| 應佔共同控制實體之業績 | (52) | — | 9,413 | 9,361 |
| 投資物業及持作出售資產之公平值收益 | — | — | 8,468 | 8,468 |
| 增添至非流動資產 | 26,689 | 1,787 | 957 | 29,433 |

執行董事根據各呈報分部經營業績之計算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已變現及未變現收益／(虧損)淨額、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部之間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以與綜合收益表一致之方式計算。

中期財務資料附註(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 | 379,442 | 263,997 |
| 企業開支 | (49,268) | (51,963) |
| 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/(虧損)淨額 | 4,933 | (25,822) |
| 融資收入 | 1,319 | 9,859 |
| 融資成本 | (685) | (1,644) |
| 除稅前溢利 | <u>335,741</u> | <u>194,427</u> |

中期財務資料附註(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、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。以下為與資產負債表總資產之部分對賬。

| | 於二零零九年六月三十日 | | | |
|------------|--------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| | 物業代理業務 | | | 合計 港幣千元 |
| | 住宅 物業代理 港幣千元 | 工商物業及 商舖代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | |
| 分部資產 | <u>1,259,063</u> | <u>292,503</u> | <u>261,020</u> | <u>1,812,586</u> |
| 分部資產包括： | | | | |
| 於共同控制實體之權益 | 1,359 | — | 37,693 | 39,052 |
| 於聯營公司之權益 | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>1,617</u> | <u>1,617</u> |
| 分部負債 | <u>879,793</u> | <u>87,564</u> | <u>36,357</u> | <u>1,003,714</u> |

中期財務資料附註(續)

3. 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

| | 於二零零八年十二月三十一日 | | | |
|------------|--------------------|-----------------------|------------|------------|
| | 物業代理業務 | | | 合計 港幣千元 |
| | 住宅 物業代理 港幣千元 | 工商物業及 商舖代理 港幣千元 | 其他 港幣千元 | |
| 分部資產 | 784,061 | 202,855 | 222,640 | 1,209,556 |
| 分部資產包括： | | | | |
| 於共同控制實體之權益 | 1,501 | — | 28,711 | 30,212 |
| 於聯營公司之權益 | — | — | 231 | 231 |
| 分部負債 | 522,883 | 55,398 | 45,312 | 623,593 |

中期財務資料附註(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 | 1,812,586 | 1,209,556 |
| 企業資產 | 827,555 | 766,465 |
| 遞延稅項資產 | 19,806 | 13,629 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | 8,711 | 5,278 |
| 可供出售金融資產 | 8,485 | 11,949 |
| 綜合資產負債表所示總資產 | <u>2,677,143</u> | <u>2,006,877</u> |

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 | 1,003,714 | 623,593 |
| 企業負債 | 27,394 | 6,481 |
| 遞延稅項負債 | 1,858 | 1,471 |
| 綜合資產負債表所示總負債 | <u>1,032,966</u> | <u>631,545</u> |

中期財務資料附註(續)

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 |
| 上市投資之股息收入 | 4 | 633 |
| 投資物業及持作出售資產之公平值收益 | 5,120 | 8,468 |
| 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 | 4,933 | — |
| 出售投資物業及持作出售資產之收益 | 5,021 | 12,568 |
| | <u>15,078</u> | <u>21,669</u> |

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 | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之已變現 及未變現虧損淨額 | — | 25,822 |
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | <u>2,210</u> | <u>2,525</u> |

中期財務資料附註(續)

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 | 1,319 | 9,859 |
| 融資成本 | | |
| 銀行貸款及透支利息 | (685) | (1,495) |
| 證券孖展融資利息 | — | (149) |
| | (685) | (1,644) |
| 融資收入淨額 | 634 | 8,215 |

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 | 62,542 | 25,156 |
| 海外 | 1,412 | 57 |
| 遞延 | (5,790) | 8,941 |
| | 58,164 | 34,154 |

香港利得稅乃按照中期期間內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零零八年六月三十日止六個月：16.5%)提撥準備。海外溢利之稅項乃按中期期間內之估計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(續)

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 | 272,428 | 152,210 |
| 計算基本每股盈利之股份數目(千股) | 724,231 | 730,897 |
| 轉換購股權之影響(千股) | — | 1,067 |
| 計算攤薄每股盈利之股份數目(千股) | 724,231 | 731,964 |
| 基本每股盈利(港幣仙) | 37.62 | 20.83 |
| 攤薄每股盈利(港幣仙) | 37.62 | 20.79 |

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而產生之潛在攤薄股份調整股份之加權平均數計算，而股份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(根據本公司股份之平均年內市價計算)可收購之股份數目作出調整。按上述基準計算之股份數目會與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

由於行使購股權具反攤薄作用，故計算截至二零零九年六月三十日止六個月之攤薄每股盈利時並無假設尚未行使購股權已於期內行使。



中期財務資料附註(續)

9. 股息

| | 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 |
| 已宣派中期股息，每股普通股港幣0.176元 (二零零八年：港幣0.065元) | 127,465 | 47,445 |
| 特別現金紅利，每股普通股港幣0.200元 (二零零八年：無) | 144,846 | — |
| | <u>272,311</u> | <u>47,445</u> |

中期財務資料附註(續)

10. 資本開支

| | 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 |
|----------------------|----------------------|---------------|------------------------|
| 於二零零九年一月一日之期初賬面淨值 | 72,412 | 71,400 | 99,222 |
| 添置 | 24,033 | — | 10,060 |
| 轉撥 | (623) | 6,536 | (5,913) |
| 出售 | (2,243) | (6,880) | — |
| 折舊及攤銷 | (16,586) | — | (969) |
| 公平值變動 | — | 7,894 | — |
| | <u>76,993</u> | <u>78,950</u> | <u>102,400</u> |
| 於二零零九年六月三十日之期終賬面淨值 | 76,993 | 78,950 | 102,400 |
| 於二零零八年一月一日之期初賬面淨值 | 83,429 | 68,713 | 122,656 |
| 添置 | 29,433 | — | — |
| 轉撥 | — | (24,900) | — |
| 出售 | (2,595) | — | — |
| 折舊及攤銷 | (19,473) | — | (1,233) |
| 匯兌差額 | 1,791 | 1,985 | — |
| 公平值變動 | — | 8,452 | — |
| | <u>92,585</u> | <u>54,250</u> | <u>121,423</u> |
| 於二零零八年六月三十日之期終賬面淨值 | 92,585 | 54,250 | 121,423 |
| 添置 | 17,463 | 5,409 | — |
| 轉撥 | (2,026) | 22,165 | (20,976) |
| 出售 | (10,997) | (1,750) | — |
| 折舊及攤銷 | (23,210) | — | (1,225) |
| 減值 | (1,763) | — | — |
| 匯兌差額 | 360 | 873 | — |
| 公平值變動 | — | (9,547) | — |
| | <u>72,412</u> | <u>71,400</u> | <u>99,222</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日之期終賬面淨值 | 72,412 | 71,400 | 99,222 |



中期財務資料附註(續)

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 | 963,447 | 549,652 |
| 其他應收款、預付款項及訂金 | 138,405 | 148,778 |
| | <u>1,101,852</u> | <u>698,430</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 | 868,199 | 496,509 |
| 少於30日 | 53,364 | 17,392 |
| 31至60日 | 18,630 | 8,760 |
| 61至90日 | 6,954 | 9,084 |
| 多於90日 | 16,300 | 17,907 |
| | <u>963,447</u> | <u>549,652</u> |

中期財務資料附註(續)

12. 股本

| | 股份數目 | 普通股 港幣千元 |
|--------------------------|--------------------|---------------|
| 於二零零八年一月一日 | 730,897,425 | 73,090 |
| 註銷購回股份 | <u>(6,666,000)</u> | <u>(667)</u> |
| 於二零零八年十二月三十一日及二零零九年六月三十日 | <u>724,231,425</u> | <u>72,423</u> |

- (a) 本公司之法定股本包括1,000,000,000股(於二零零八年十二月三十一日：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(於二零零八年十二月三十一日：每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司在聯交所按總代價18,500,000港元購回及註銷6,666,000股本身股份。
- (c) **本公司之購股權**

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(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款，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。

中期財務資料附註(續)

12. 股本(續)

(c) 本公司之購股權(續)

於中期期間，根據購股權計劃尚未行使之購股權數目及其相關加權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 |
| 於期初及期終 | <u>7.858</u> | <u>7,308,974</u> | <u>7.858</u> | <u>7,308,974</u> |

(d) 美聯工商舖之購股權

(i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，美聯工商舖根據一項普通決議案採納購股權計劃(「該計劃」)。根據該計劃，美聯工商舖可向美聯工商舖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美聯工商舖董事認為已經或將會為美聯工商舖集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出購股權認購美聯工商舖股份，惟不得超逾於採納時美聯工商舖已發行股本(不包括就行使購股權發行之股份)面值10%。行使價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所創業板日報表所載之平均收市價；及(iii)美聯工商舖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(d)(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。

中期財務資料附註(續)

12. 股本(續)

(d) 美聯工商舖之購股權(續)

(i) 二零零五年購股權計劃(續)

於中期期間，根據該計劃尚未行使之購股權數目及其相關加權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 |

(ii) 二零零八年新購股權計劃

於二零零八年九月十九日，美聯工商舖於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，美聯工商舖可向其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美聯工商舖董事認為已經或將會為美聯工商舖集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購美聯工商舖股份之購股權，惟不得超逾於採納時美聯工商舖已發行股本(不包括就行使購股權發行之股份)面值10%。行使價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖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)美聯工商舖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。



中期財務資料附註(續)

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 |
|-------------|-------------------------|---------------------------|
| 非流動 | | |
| 有抵押銀行貸款 | 28,876 | 16,956 |
| 流動 | | |
| 有抵押銀行貸款 | 2,856 | 1,722 |
| 持作出售資產之相關負債 | — | 8,886 |
| 總額 | <u>31,732</u> | <u>27,564</u> |

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 | 27,564 | 83,516 |
| 加：提取銀行貸款 | 14,280 | — |
| 減：償還銀行貸款 | <u>(10,112)</u> | <u>(52,551)</u> |
| 於六月三十日之結餘 | <u>31,732</u> | <u>30,965</u> |

中期財務資料附註(續)

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 | 611,566 | 338,956 |
| 其他應付款及應付費用 | 350,919 | 263,554 |
| | <u>962,485</u> | <u>602,510</u> |

應付賬款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付賬款於收到相關客戶之代理費後始須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣85,173,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣42,559,000元)，所有餘下應付賬款尚未到期。

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 |
|---------------------|-------------------------|---------------------------|
| 已訂約但未撥備 物業、廠房及設備 | — | 22,942 |

中期財務資料附註(續)

16. 或然負債

於二零零九年六月三十日，本公司已簽立公司擔保港幣274,814,000元(於二零零八年十二月三十一日：港幣276,534,000元)，作為若干全資附屬公司及一家聯營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租金付款作出擔保。於二零零九年六月三十日，附屬公司及聯營公司已分別動用港幣37,361,000元及港幣13,588,000元之銀行信貸額(於二零零八年十二月三十一日：分別港幣41,190,000元及港幣15,642,000元)。

17. 有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士之重大交易及於期末與有關連人士之結餘如下：

| 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 |
| (a) 與有關連人士之交易 | | |
| 已收代理費收入： | | |
| 有關連公司 (i) | 360 | 626 |
| 本公司董事 (ii) | 48 | — |
| 已支付寫字樓及商舖物業經營租賃租金開支： | | |
| 有關連公司 (iii) | 825 | 2,956 |
| 本公司董事 (iv) | 618 | — |
| (b) 主要管理人員補償 | | |
| 薪金及佣金、酌情發放之花紅及其他利益 (v) | 42,087 | 34,091 |

中期財務資料附註(續)

17. 有關連人士交易(續)

附註：

- (i) 已收有關連公司之代理費收入指按雙方協定條款就若干有關連公司之物業代理服務支付代理費，而本公司之一名董事於當中擁有實益權益。
- (ii) 已收本公司董事代理費收入指按雙方協定條款，就向本公司董事提供物業代理服務收取代理費。
- (iii) 本集團與若干有關連公司按雙方協定條款訂立經營租賃協議，而本公司一名董事於該等公司當中擁有實益權益。
- (iv) 本集團按雙方協定條款與本公司董事訂立租賃協議。
- (v) 有關款項指期內已付或應付本公司董事之酬金。

| | 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 |
|----------------|-----|-------------------------|---------------------------|
| (c) 借款予一名有關連人士 | (i) | 198 | 198 |

附註：

- (i) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。