



MIDLAND HOLDINGS LIMITED

美聯集團有限公司*

(在百慕達註冊成立之有限公司)

網址: www.midland.com.hk

(股份代號: 1200)

截至二零零六年六月三十日止六個月中期業績

美聯集團有限公司(「美聯」或「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」)截至二零零六年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核綜合業績,連同比較數字如下:

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	2	914,467	1,409,667
其他收益	2	20,959	11,379
總收益		935,426	1,421,046
其他收入淨額	3	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	4	41,994	270,535
融資成本	5	(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	6	(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	7	港幣 4.35 仙	港幣 32.37 仙
— 攤薄	7	港幣 4.34 仙	不適用
中期股息	8	20,571	74,283

* 僅供識別

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		98,717	119,813
投資物業		98,630	99,670
租賃土地及土地使用權		107,434	123,482
無形資產		41,632	46,584
於共同控制實體權益		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	9	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
持作出售資產		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>
權益			
股本		73,466	73,466
股份溢價		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		<u>1,033,125</u>	<u>1,001,338</u>
少數股東權益		<u>68,401</u>	<u>71,049</u>
權益總額		<u>1,101,526</u>	<u>1,072,387</u>
負債			
非流動負債			
借款		38,618	48,508
遞延稅項負債		2,470	1,992
		<u>41,088</u>	<u>50,500</u>
流動負債			
應付帳款	10	354,601	377,255
其他應付款及應計費用		280,653	308,103
借款		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		7,500	—
		<u>670,043</u>	<u>724,265</u>
總負債		<u>711,131</u>	<u>774,765</u>
總股本及負債		<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>

附註：

1. 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的香港會計準則第34號「中期財務報告」及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的香港財務報告準則（「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。

2. 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。

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。

本集團於本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						
	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 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	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
	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	未予分配 港幣千元	合計 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						
	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業 物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 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
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

截至二零零五年六月三十日止六個月

	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網教育服務 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	1,227,841	181,826	7,905	4,425	5,969	(6,920)	1,421,046
分部業績	217,292	44,598	13,439	(6,066)	1,815	43,459	314,537
未予分配成本							(46,838)
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	—	3,711
除所得稅前溢利							273,249
所得稅開支							(40,268)
期內溢利							232,981
	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	未予分配 港幣千元	合計 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

	住宅物業代理 港幣千元	工業及商業物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網教育服務 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
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

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。

3. 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
	14,322	6,634

4. 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	2,851	164

5. 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	1,495	997

6. 所得稅開支

香港利得稅乃按照本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本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支銷之稅項如下：

	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	2,548	3,022
	<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。

7. 每股盈利

基本

基本每股盈利乃按本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	<u>31,932</u>	<u>234,049</u>
已發行普通股之加權平均數（千股）	<u>734,663</u>	<u>723,079</u>
基本每股盈利（每股港幣仙）	<u>4.35</u>	<u>32.37</u>

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	<u>31,932</u>
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（千份）	<u>1,534</u>
有關每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>736,197</u>
每股攤薄盈利（每股港幣仙）	<u>4.34</u>

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，故並無呈列期內之攤薄每股盈利。

8. 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）	<u>20,571</u>	<u>74,283</u>

9. 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	<u>19,422</u>	<u>26,184</u>
	<u>753,778</u>	<u>816,186</u>

10. 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，於收訖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。

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。

業務回顧

美聯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，於期內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。

* 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%

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。

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。

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。

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，在集團發展的道路中，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。

財務回顧

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。

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。

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。

遵守企業管治常規守則

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。

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」審閱未經審核簡明中期財務資料。

刊發中期業績公佈及中期報告

本公佈及載有上市規則規定之所有資料之中期報告，將盡快於聯交所網站www.hkex.com.hk及本公司網站www.midland.com.hk刊登。

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。

董事會

於本公佈日期，執行董事為黃建業先生、鄧美梨女士、林鳳芳女士、陳坤興先生及郭應龍先生。獨立非執行董事則為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。

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

「請同時參閱本公布於星島日報刊登的內容。」