



Midland Holdings Limited

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

睇得通 迎挑戰 創商機



中期業績報告 2008

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)
陳坤興先生(行政總裁)
黃靜怡小姐
林鳳芳女士
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

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
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 Fund Services (Bermuda) Limited
Rosebank Centre
11 Bermudiana Road
Pembroke HM08
Bermuda

香港股份過戶登記分處

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」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零八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。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、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二零零八年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表連同註釋載於本報告第19至38頁。

管理層討論及分析

業務回顧

集團於二零零八年上半年營業額錄得16億元，較去年同期上升5%，期內香港物業買賣註冊金額則增加13%*，反映經營環境充滿挑戰，而集團致力在激烈競爭中持續提升營運效益。

樓市上半年見頂價量齊跌

根據土地註冊處資料，上半年整體物業交投量按年同期仍錄得溫和增長，但遠差於去年下半年。資料顯示，物業成交量由今年一月份約14,400宗，回落至六月份約9,000宗[#]，可見樓市上半年已見頂，開始出現價量齊跌。受美國信貸危機及次按等問題拖累，香港股票市場表現大幅波動，樓市上半年表現欠理想。幸而香港有背靠祖國的優勢，而內地經濟長期保持增長，故香港經濟表現大致良好。另外，政府推出一系列『還富於民』措施，對經濟都有一定幫助。

惟上半年發展商推出的大型新盤數目不多，較為矚目及規模較大的只有首都、御龍山及半山壹號等。在供應有限的情況下，新盤訂價較二手市場為高，但二手市場首六個月表現呈膠著。

調整內地發展步伐

內地樓市表現於去年年中見頂回落，部份代理行因而大量收縮或倒閉。二零零八年集團在內地發展得到鞏固及消化的良機。事實上，二零零八年首六個月內地樓市仍無轉勢跡象，集團上半年已配合市況，強化管理，並逐漸理順分行網絡。

* 由於土地註冊處的買賣登記一般反映上月之市況，故二零零八年上半年的物業成交金額乃根據二零零八年二月至七月的整體物業註冊成交量及金額計算出來。

[#] 成交量以對下一個月的土地註冊處的買賣登記反映。

管理層討論及分析(續)

建立優質品牌

集團自一九七三年開業至今35年，管理層渡過數個淡旺週期，而每次集團均能把握市場變化，強大集團市場領導地位。面對競爭對手龐大的宣傳計劃，集團於上半年展開新的品牌推廣以加強市場滲透率，新宣傳攻勢除沿用慣常的渠道外，亦加添戶外媒體，並向客戶送贈紀念品。集團認為以上種種均能鞏固領導者地位，冀集團在樓市轉活時成為最大受益者。

經營成本漸回落

上半年集團收入上升，但盈利較去年同期倒退30%至1.6億元，集團盈利下降的主要原因是成本上升。包括薪酬成本及租金開支。薪金上升是受到僱傭(修訂)條例及人手上升等因素所影響。另外，香港經濟仍錄得增長，故集團旗下分行於租約期滿時亦面對加租壓力。集團已積極回應挑戰，嚴謹控制開支，逐步降低經營成本。

專業管治有成效 獲傑出企業家獎

集團一向強調以人為本，深信員工操守及服務水準乃集團成功之道，所以長期致力提高員工的專業能力及個人操守。近年行內發生的違法及違規事件令到不少市民及業界正視專業操守的重要性，而集團的專業管治一直堅持奉行以誠立信的核心價值，並推行『六師規管誠信領航』的措施，反對行內「做單大過天」的市場陋習。並透過一系列推廣計劃，向員工及社會清晰表達，突顯集團優勢，成功在地產代理市場深化集團的專業地位，以爭取更大市場佔有率。另外，今年五月份獲得資本企業家雜誌頒發傑出企業家獎。

美聯工商舖成功轉主板

集團去年將工商舖業務注入創業板子公司後，盈利屢創佳績，二零零八上半年盈利錄得33%增長。美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)在本年八月十八日成功由香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的創業板轉往主板上市，反映其業務潛質優厚。目前在中、港、澳地產代理業界擁有兩個主板上市地位的只此一家。

管理層討論及分析(續)

樓市前瞻

樓市上半年表現較二零零七年下半年差，自踏入暑假以來，市場觀望氣氛濃厚，成交減少。事實上，樓市自五月份大型樓盤推售後便轉趨平淡。據土地註冊處數據顯示，今年首六個月的平均每月註冊量均企穩在萬宗以上水平，但七月及八月的物業註冊量則少於萬宗，數字明顯反映買家態度轉趨審慎，投資需求大幅下降。

集團認為市場氣氛是受多項因素影響。首先，全球經濟可能已出現「一體化」，歐美地區樓市及經濟表現回落亦影響本港樓市氣氛。環球經濟前景不明朗，美國信貸危機及次按問題仍然是主要困擾之一。近期油價及商品價格回落正好反映市場對環球經濟持續增長存一定隱憂。而內地在通脹壓力下，推出多項宏調措施壓抑物價，這亦影響樓市及股市的投資氣氛。

香港近年經濟漸受內地影響或多於歐美市場，故只要內地經濟保持增長，香港的經濟及樓市基調仍樂觀。事實上在宏調下，內地本年的增長預測仍達9.7%。

美國政府已出手挽救「房利美」及「房地美」免於破產，以助紓緩當地樓市困境。顯然美國金融市場危機仍未解除，信貸問題仍會困擾全球經濟。不過，外圍經濟氣氛若稍為穩定，在低息環境下，集團相信本港樓市可平穩發展。最重要的是政府穩定的房屋政策持之有效，對樓市起正面作用。樓市將由初次置業者及換樓人士等用家支持。事實上，近期新樓盤如SOHO 38，水藍天岸等銷售表現不俗，在負利率持續及租金回報理想帶動下，加上部份買家把樓市作為資金避難所，並趁淡市物色筍盤單位，故集團對本港樓市中長線發展仍然樂觀。

管理層討論及分析(續)

重新定位迎挑戰

集團了解到即使樓價平穩發展，成交量仍會有一定的波動性，而各大發展商推盤策略亦是影響樓市的因素之一，故集團已積極面對挑戰，在上游及下游業務發展作好準備，以迎接物業成交量大幅波動的考驗。

集團於過去三十五載，經歷多個樓市高低潮，每次集團均能順利過渡，還能逆市壯大，就以一九九八年至二零零三年的大跌市為例，集團能夠進退有據，奠定市場的領導地位。過去兩年樓市表現理想，不少細行便乘勢擴張。根據地產代理監管局數字，地產代理商舖牌照數目亦由二零零七年初的3,880個上升至今年上半年的4,257個，不過集團認為此趨勢將在下半年逆轉。在僧多粥少情況下，汰弱留強會持續。而在成交量萎縮的情況下，細行及中型代理將難以擴充，故集團對行業的競爭環境持樂觀態度。

集團一向專注地產代理業務，即使近年新成立的聯屬公司亦是從事相關業務，故集團業績與樓市的走勢有不可分割的關係。為應付物業市場所出現的波動，集團管理層已計劃進行一系列提升效率的行動，冀減低市場變化帶來的影響。當然集團亦會制定「靜市突圍」的策略以創商機，及為樓市下一輪升浪作好準備，爭取更大市場佔有率。

嚴控成本及精簡架構

集團將積極推行不同階段優化計劃，減少人力、物力及財力支出，包括部分租金昂貴的分行搬遷往鄰近租金較低的店舖，以削減租金的成本開支。至於其他經營成本開支，如市場推廣和行政等費用，亦會嚴緊控制，來改善經營效率，為員工、股東爭取最大利益。

強化管理層

為迎接未來挑戰，集團趁淡市招攬各界精英，配合集團現有管理架構，增強競爭能力。集團亦積極從內部挑選精英，加強培訓，強化推行年青化制度，提昇管理能力，成為集團「第二梯隊」，為集團注入新動力。

管理層討論及分析(續)

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零零八年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣1,068,242,000元，銀行貸款則為港幣30,965,000元。本集團之銀行貸款(包括於未經審核簡明綜合資產負債表分類為有關持作出售資產之相關負債港幣8,962,000元)由本集團持有帳面淨值合共港幣69,830,000元之若干投資物業、其他物業及持作出售資產作擔保，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	11,684
一年後但兩年內	2,788
兩年後但五年內	8,809
超過五年	7,684

於二零零八年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣208,027,000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，而本集團之借貸則以港幣及人民幣結算。本集團並無採用貨幣對沖工具。與借貸相關之人民幣增值匯兌虧損為港幣1,067,000元。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零零八年六月三十日，本集團之資產負債比率為2%。資產負債比率乃根據總銀行借貸除本集團股東資金計算。

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。

或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬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支付租賃若干物業之經營租賃租金作出擔保。

管理層討論及分析(續)

人力資源

於二零零八年六月三十日，本集團聘用8,228名全職僱員，其中7,026名為營業代理，其餘1,202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、資歷及經驗而定。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。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。

其他資料

董事變動

黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日獲委任為本公司執行董事。

董事及行政總裁於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零零八年六月三十日，各董事及本公司最高行政人員在本公司及／或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第十五部)之股份、相關股份或債券中，擁有(i)記錄於根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(ii)根據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			相關股份	總計	於股份之 權益百分比
	個人權益	法團權益	家族權益			
黃建業先生	29,636,000	43,494,144	—	—	73,130,144	10.01%
鄧美梨女士	—	—	73,130,144 (附註一)	—	73,130,144	10.01%
林鳳芳女士	14,000	—	—	—	14,000	0.002%
黃靜怡小姐	—	—	—	7,308,974 (附註二)	7,308,974	1%

附註：

- 一、 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。
- 二、 此等股份因黃靜怡小姐獲授購股權權益而由彼持有。

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，於二零零八年六月三十日，概無董事或本公司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十五部)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)

主要股東之股份權益

於二零零八年六月三十日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉，其數額如下：

名稱	股份數目	身份	於股份之 權益百分比
Sunluck Services Limited	43,494,144 (L)	實益擁有人	5.95% (附註)
Southern Field Trading Limited	43,494,144 (L)	受控公司之權益	5.95% (附註)
UBS AG	43,005,069 (L)	實益擁有人；於股份擁有 抵押權益之人士； 受控法團之權益	5.88%
	5,190,750 (S)	實益擁有人； 受控法團之權益	0.71%
JP Morgan Chase & Co.	53,471,461 (L)	實益擁有人	7.32%
	2,000,000 (S)	實益擁有人	0.27%
	51,471,461 (P)	認可借貸代理	7.04%
Third Avenue Management LLC, on behalf of numerous portfolios	42,420,000 (L)	投資經理	5.8%
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000 (L)	受託人	5.19%

備註：(L)－好倉，(P)－可供借出的股份，(S)－淡倉

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(續)

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所通過的普通決議案，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之概要如下：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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**4.87%**。

(4) 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**12**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股份最高數目不得超逾已發行股份之**1%**。

其他資料(續)

(5) 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主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士，則每名該等合資格人士在任何12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股份最高數目不得超逾已發行股份總數0.1%，以及按股份於各授出日期在聯交所每日報價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另行批准，而有關承授人及其聯繫人士須放棄表決及遵守上市規則不時訂明之其他規定。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 釐定認購價之基準

在購股權計劃下之認購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) 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) 股份面值。

其他資料(續)

(9) 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，將自該日起計十年內維持有效。

於二零零七年十月二十二日向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：

名稱	授出日期	行使價 港幣元	於二零零八年		於二零零八年		行使期間
			一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間已授出 購股權	於中期 期間已行使/ 註銷/失效	六月三十日 尚未行使 之餘額	
黃靜怡小姐 (附註)	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
			<u>7,308,974</u>			<u>7,308,974</u>	

附註：黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日獲委任為本公司之執行董事。

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、已行使或已失效。

其他資料(續)

美聯工商舖現有購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之美聯工商舖股東特別大會上，美聯工商舖採納一項購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)，並獲其股東批准。美聯工商舖購股權計劃概要如下：

(a) 目的

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及吸納對美聯工商舖及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)或投資實體而言為寶貴之人力資源；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接納購股權。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為747,000,000股，相當於美聯工商舖於本報告日期已發行股本約9%。

(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，不得超逾已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則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)本公司股東於其各自之股東大會另行批准，而有關承授人及彼之聯繫人士須放棄表決以及／遵守上市規則及聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)不時訂明之其他規定。

其他資料(續)

(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或(只要美聯工商舖仍為本公司附屬公司)本公司獨立非執行董事或主要股東或彼等各自之任何聯繫人士之合資格人士於任何十二個月期間根據美聯工商舖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股份總數，不得超逾已發行股份0.1%，以及按股份於各授出日期在聯交所每日報價表所示收市價計算之總值不得超逾港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則美聯工商舖須刊發通函，並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)本公司股東於其各自之股東大會另行批准，而有關承授人及其聯繫人士須放棄表決以及／遵守上市規則及創業板上市規則不時訂明之其他規定。

(f) 購股權之行使期限

美聯工商舖購股權計劃將於採納日期二零零五年六月六日起計十年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟於美聯工商舖購股權計劃年內授出之購股權可根據發行條款繼續行使，僅就此而言，美聯工商舖購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。

(g) 釐定認購價之基準

美聯工商舖購股權計劃項下股份認購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) 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) 股份面值。

其他資料(續)

(h) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

美聯工商舖購股權計劃自二零零五年六月六日起生效，自採納日期起計十年期間內維持有效。

本公司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購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

名稱	授出日期	行使價 港幣元	於二零零八年		於二零零八年		行使期間
			一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間已授出 購股權	於中期 期間已行使/ 註銷/失效	六月三十日 尚未行使 之餘額	
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
			<u>83,000,000</u>			<u>83,000,000</u>	

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

其他資料(續)

美聯工商舖建議採納二零零八年購股權計劃

於二零零八年八月十八日，美聯工商舖成功由聯交所創業板轉往主板上市。就上述而言，美聯工商舖計劃於二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會徵求股東批准採納一項新購股權計劃（「美聯工商舖二零零八年購股權計劃」），以遵守上市規則第17章，而現有美聯工商舖購股權計劃將於美聯工商舖二零零八年購股權計劃所有條件獲達成後根據其條款終止。本公司（美聯工商舖之控股公司）股東已於二零零八年九月十八日舉行之股東特別大會批准採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃。

購買、出售或贖回股份

本公司於中期期間按介乎每股港幣4.77元至港幣4.93元之價格於聯交所購買合共578,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股（附註）。董事會認為，購買股份將提升本集團每股盈利。購買詳情載列如下：

購買月份	所購買普通股總數	每股股份購買價		總價格 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零零八年六月	578,000	4.93	4.77	2,801,060
	578,000			2,801,060

除上文披露者外，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股份。

附註：有關購買股份已自二零零八年七月四日註銷及銷毀。

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0.065元（截至二零零七年六月三十日止六個月：港幣0.16元）予於二零零八年十月三日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零八年十月十七日或相近日子寄發予本公司股東。

其他資料(續)

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年十月三日(星期五)至二零零八年十月八日(星期三)(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。

為符合領取二零零八年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票證書必須於二零零八年十月二日下午四時十分前，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。

中期報告審閱

審核委員會已與本公司之管理層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已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」審閱中期期間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所載之企業管治常規守則所有適用守則規定。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已建立標準不低於標準守則所載規定標準之董事進行證券交易之操守守則。

經作出特定查詢後，全體董事均確認彼等於中期期間一直遵守標準守則所載規定標準及本公司之董事進行證券交易之操守守則。

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，對各股東於中期期間給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

承董事會命
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零八年九月十八日

未經審核簡明綜合收益表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	附註	六個月止	
		二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
收益	3	1,627,670	1,547,074
其他收入	4	21,669	52,296
僱員成本		(914,057)	(825,884)
回扣佣金		(17,412)	(30,828)
廣告宣傳開支		(144,798)	(120,859)
辦公室及商舖物業之經營租賃開支		(153,649)	(128,650)
應收款減值		(70,011)	(79,726)
折舊及攤銷成本		(20,706)	(24,896)
其他經營成本		(151,855)	(128,793)
經營溢利	5	176,851	259,734
融資收入	6	9,859	9,519
融資成本	6	(1,644)	(3,474)
應佔共同控制實體溢利減虧損		9,361	5,736
除稅前溢利		194,427	271,515
稅項	7	(34,154)	(43,935)
期內溢利		160,273	227,580
應佔：			
權益持有人		152,210	230,266
少數股東權益		8,063	(2,686)
		160,273	227,580
每股盈利	8		
基本		港幣20.83仙	港幣31.44仙
攤薄		港幣20.79仙	港幣31.44仙
中期股息	9	47,445	116,944

未經審核簡明綜合資產負債表

於二零零八年六月三十日結算

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 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	92,585	83,429
投資物業	10	54,250	68,713
租賃土地及土地使用權	10	121,423	122,656
無形資產	10	—	—
於共同控制實體之權益		25,747	26,370
遞延稅項資產		18,944	29,176
		<u>312,949</u>	<u>330,344</u>
		-----	-----
流動資產			
應收帳款及其他應收款	11	1,489,009	1,827,749
持至到期投資		11,050	11,050
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		93,376	106,513
持作出售資產	15	28,000	97,926
現金及銀行結餘		1,068,242	1,046,033
		<u>2,689,677</u>	<u>3,089,271</u>
		-----	-----
總資產		<u>3,002,626</u>	<u>3,419,615</u>

未經審核簡明綜合資產負債表(續)

於二零零八年六月三十日結算

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	73,090	73,090
股份溢價		265,317	265,317
其他儲備		1,197,250	1,086,289
擬派股息		47,445	226,578
		<u>1,583,102</u>	<u>1,651,274</u>
少數股東權益		<u>61,402</u>	<u>53,339</u>
權益總額		<u>1,644,504</u>	<u>1,704,613</u>
非流動負債			
借款	13	19,281	28,200
遞延稅項負債		2,279	3,570
		<u>21,560</u>	<u>31,770</u>
流動負債			
應付帳款及其他應付款	14	1,185,971	1,514,188
借款	13	2,722	3,376
應繳稅項		138,907	113,728
持作出售資產之相關負債	15	8,962	51,940
		<u>1,336,562</u>	<u>1,683,232</u>
總負債		<u>1,358,122</u>	<u>1,715,002</u>
權益及負債總額		<u>3,002,626</u>	<u>3,419,615</u>
流動資產淨值		<u>1,353,115</u>	<u>1,406,039</u>
總資產減流動負債		<u>1,666,064</u>	<u>1,736,383</u>

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零八年六月三十日止六個月

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	197,313	242,145
投資業務之現金流入／(流出)淨額	99,637	(111,872)
融資活動之現金(流出)／流入淨額	<u>(280,197)</u>	<u>17,846</u>
現金及現金等價物之增加淨額	16,753	148,119
期初之現金及現金等價物	1,046,033	529,824
外幣匯率變動影響	<u>5,456</u>	<u>1,658</u>
期末之現金及現金等價物	<u>1,068,242</u>	<u>679,601</u>
現金及現金等價物結餘分析：		
現金及銀行結餘	1,068,242	682,902
銀行透支	<u>—</u>	<u>(3,301)</u>
	<u>1,068,242</u>	<u>679,601</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

截至二零零八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		
於二零零八年一月一日	73,090	265,317	13,398	1,299,469	53,339	1,704,613
外幣換算差額	—	—	6,196	—	—	6,196
期內溢利	—	—	—	152,210	8,063	160,273
期內確認收入總額	—	—	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
於二零零七年一月一日	73,245	273,062	(27,761)	810,176	65,697	1,194,419
可供出售金融資產 公平值變動	—	—	11,601	—	—	11,601
出售可供出售 金融資產變現	—	—	(8,719)	—	—	(8,719)
外幣換算差額	—	—	2,132	—	—	2,132
直接於權益確認之收入淨額	—	—	5,014	—	—	5,014
期內溢利	—	—	—	230,266	(2,686)	227,580
期內確認收入總額	—	—	5,014	230,266	(2,686)	232,594
集團重組產生之儲備	—	—	25,442	—	(25,442)	—
已付二零零六年末期股息	—	—	—	(52,737)	—	(52,737)
	—	—	25,442	(52,737)	(25,442)	(52,737)
於二零零七年六月三十日	73,245	273,062	2,695	987,705	37,569	1,374,276

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。

2. 編製基準及會計政策

中期財務資料乃按歷史成本法編製，並就按公平值列賬之重估投資物業及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂；此等報表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。

編製中期財務資料採用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表所用者貫徹一致。

下列新訂準則及現有準則之修訂已頒佈，惟須於本集團於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間強制採納，該等準則及修訂與本集團有關但並無提早採納：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務申報準則第2號(經修訂)	股份付款歸屬條件及註銷
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第8號	經營分部

本集團將於二零零九年一月一日或之後開始之會計期間採納此等準則及修訂，惟預期不會對本集團財務狀況構成任何重大影響。

財務資料附註(續)

3. 分部資料

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業及商舖代理以及物業租賃。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互聯網教育服務、移民顧問服務、網上廣告服務、廣告服務及估值業務。

本集團於中期期間按業務分部劃分之分部資料分析如下：

	截至二零零八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 及商舖代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
收益						
外部銷售	1,394,429	216,314	1,918	15,009	—	1,627,670
分部之間銷售	—	—	6,272	1,587	(7,859)	—
分部收益	<u>1,394,429</u>	<u>216,314</u>	<u>8,190</u>	<u>16,596</u>	<u>(7,859)</u>	<u>1,627,670</u>
分部業績	<u>148,925</u>	<u>35,763</u>	<u>27,994</u>	<u>198</u>	<u>41,123</u>	254,003
未予分配收入						633
未予分配成本						<u>(77,785)</u>
經營溢利						176,851
融資收入淨額						8,215
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(52)	—	—	9,413	—	<u>9,361</u>
除稅前溢利						194,427
稅項						<u>(34,154)</u>
期內溢利						<u>160,273</u>

財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

	截至二零零八年六月三十日止六個月及於當日					合計 港幣千元
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 及商舖代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	企業 港幣千元	
分部資產	1,503,052	356,929	177,272	71,156	—	2,108,409
於共同控制實體之權益	394	—	—	25,353	—	25,747
未予分配資產						<u>868,470</u>
總資產						<u>3,002,626</u>
分部負債	1,081,588	192,085	2,662	19,037	—	1,295,372
未予分配負債						<u>62,750</u>
總負債						<u>1,358,122</u>
資本開支	26,689	1,787	—	957	—	29,433
折舊	16,685	2,013	182	532	61	19,473
攤銷	—	—	1,062	—	171	1,233
其他非現金 開支/(收入)	<u>54,933</u>	<u>15,078</u>	<u>(8,468)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,543</u>

財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

	截至二零零七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 及商舖代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
收益						
外部銷售	1,335,344	193,831	1,328	16,571	—	1,547,074
分部之間銷售	—	—	5,043	1,638	(6,681)	—
分部收益	<u>1,335,344</u>	<u>193,831</u>	<u>6,371</u>	<u>18,209</u>	<u>(6,681)</u>	<u>1,547,074</u>
分部業績	<u>219,016</u>	<u>37,885</u>	<u>25,979</u>	<u>(29,803)</u>	<u>43,243</u>	296,320
未予分配收入						30,805
未予分配成本						<u>(67,391)</u>
經營溢利						259,734
融資收入淨額						6,045
應佔共同控制實體						
溢利減虧損	53	—	—	5,683	—	<u>5,736</u>
除稅前溢利						271,515
稅項						<u>(43,935)</u>
期內溢利						<u>227,580</u>

財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

	截至二零零七年六月三十日止六個月及於二零零七年十二月三十一日					合計 港幣千元
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 及商舖代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	企業 港幣千元	
分部資產	1,860,891	347,813	262,534	71,440	—	2,542,678
於共同控制實體之權益	365	—	—	26,005	—	26,370
未予分配資產						<u>850,567</u>
總資產						<u>3,419,615</u>
分部負債	1,339,833	196,577	2,425	8,747	—	1,547,582
未予分配負債						<u>167,420</u>
總負債						<u>1,715,002</u>
資本開支	14,442	156	155,977	92	—	170,667
折舊	14,799	3,488	91	426	64	18,868
攤銷	—	—	914	4,943	171	6,028
減值支出	—	—	—	24,340	376	24,716
其他非現金 開支/(收入)	<u>56,039</u>	<u>23,663</u>	<u>(18,279)</u>	<u>24</u>	<u>—</u>	<u>61,447</u>

財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

由於香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作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。

未予分配成本指公司開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、應收帳款及其他應收款以及經營現金。分部負債包括經營負債，惟主要不包括應付稅項。

4. 其他收入

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
上市投資之股息收入	633	2,530
投資物業及持作出售資產之公平值收益	8,468	18,279
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	—	19,556
可供出售金融資產之已變現收益	—	8,719
出售投資物業及持作出售資產之收益	12,568	3,212
	<u>21,669</u>	<u>52,296</u>

5. 經營溢利

經營溢利經扣除以下各項：

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
商譽減值	—	24,340
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	2,525	1,491
	<u>28,347</u>	<u>25,831</u>

財務資料附註(續)

6. 融資收入及成本

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	9,859	9,519
融資成本		
銀行貸款及透支利息	(1,495)	(907)
證券孖展金融資利息	(149)	(2,567)
	<u>(1,644)</u>	<u>(3,474)</u>
融資收入淨額	<u>8,215</u>	<u>6,045</u>

7. 稅項

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
即期		
香港利得稅	25,156	45,019
海外稅項	57	1,013
遞延	8,941	(2,097)
	<u>34,154</u>	<u>43,935</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%(截至二零零七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溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

財務資料附註(續)

8. 每股盈利

中期期間之基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
權益持有人應佔溢利	152,210	230,266
有關計算基本每股盈利之股份加權平均數(千股)	730,897	732,451
就假設轉換購股權作出調整(千股)	1,067	—
有關計算攤薄每股盈利之股份加權平均數(千股)	731,964	732,451
基本每股盈利(港仙)	20.83	31.44
攤薄每股盈利(港仙)	20.79	31.44

基本每股盈利按本公司權益持有人應佔溢利除中期期間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與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

9. 中期股息

	六個月止	
	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
宣派中期股息每股普通股港幣0.065元 (二零零七年：港幣0.16元)	47,445	116,944

財務資料附註(續)

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
於二零零八年一月一日						
之期初帳面淨值	—	—	—	83,429	68,713	122,656
添置	—	—	—	29,433	—	—
出售	—	—	—	(2,595)	—	—
轉撥至持作出售資產	—	—	—	—	(24,900)	—
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>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>92,585</u>	<u>54,250</u>	<u>121,423</u>
於二零零八年六月三十日						
之期終帳面淨值	—	—	—	92,585	54,250	121,423
於二零零七年一月一日						
之期初帳面淨值	24,340	12,349	36,689	77,805	27,548	106,346
添置	—	—	—	14,690	155,977	—
出售	—	—	—	(1,494)	(10,536)	—
轉撥至持作出售資產	—	—	—	—	(10,500)	—
減值	(24,340)	—	(24,340)	—	—	—
折舊及攤銷	—	(4,943)	(4,943)	(18,868)	—	(1,085)
匯兌差額	—	—	—	403	1,202	—
公平值變動	—	—	—	—	18,279	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>18,279</u>	<u>—</u>
於二零零七年六月三十日						
之期終帳面淨值	—	7,406	7,406	72,536	181,970	105,261
添置	375	—	375	27,979	10,253	—
出售	—	—	—	(1,206)	(17,250)	—
自投資物業轉撥至物業、 廠房及設備	—	—	—	600	(600)	—
自投資物業轉撥至租賃土地 及土地使用權	—	—	—	—	(18,480)	18,480
轉撥至持作出售資產	—	—	—	—	(87,426)	—
減值	(375)	(2,463)	(2,838)	(168)	—	—
折舊及攤銷	—	(4,943)	(4,943)	(17,579)	—	(1,085)
匯兌差額	—	—	—	1,267	2,115	—
公平值變動	—	—	—	—	(1,869)	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83,429</u>	<u>68,713</u>	<u>122,656</u>
於二零零七年十二月三十一日						
之期終帳面淨值	—	—	—	83,429	68,713	122,656

財務資料附註(續)

11. 應收帳款及其他應收款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應收帳款	1,308,198	1,656,317
其他應收款、預付款項及訂金	180,811	171,432
	<u>1,489,009</u>	<u>1,827,749</u>

應收帳款主要指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。本集團應收帳款之帳齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	1,018,621	1,380,571
30日內	79,396	79,578
31-60日	108,756	65,354
61-90日	47,446	37,955
超過90日	53,979	92,859
	<u>1,308,198</u>	<u>1,656,317</u>

財務資料附註(續)

12. 股本

	股份數目	普通股 港幣千元
於二零零七年一月一日	732,451,425	73,245
註銷購買股份	<u>(1,554,000)</u>	<u>(155)</u>
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年六月三十日	<u>730,897,425</u>	<u>73,090</u>

- (a) 本公司之法定股本包括1,000,000,000股(二零零七年十二月三十一日：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零七年十二月三十一日：每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 中期期間，本公司於聯交所以每股介乎港幣4.77元至港幣4.93元之價格購買本公司合共578,000股每股面值港幣0.10元之普通股。此等購買股份其後已註銷，自二零零八年七月四日起生效。
- (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。根據購股權計劃之條款，董事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。

根據購股權計劃授出之購股權詳情及變動載於本報告第11至13頁。

財務資料附註(續)

12. 股本(續)

(d) 美聯工商舖之購股權

於二零零五年六月六日，本公司擁有51.81%之附屬公司美聯工商舖，根據一項普通決議案採納美聯工商舖購股權計劃。根據美聯工商舖購股權計劃，美聯工商舖可以向曾經或將會對美聯工商舖集團之增長及發展作出貢獻之美聯工商舖集團之任何僱員、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，或美聯工商舖董事選定之任何其他合資格人士授予購股權以認購美聯工商舖股份，惟上限為美聯工商舖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)。認購價由美聯工商舖董事釐定，不得低於以下較高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖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。美聯工商舖購股權計劃自二零零五年六月六日起十年期間有效。

根據購股權計劃授出之購股權詳情及變動載於本報告第14至17頁。

於二零零八年八月十八日，美聯工商舖之股份由聯交所創業板轉往主板上市。就此，美聯工商舖建議於二零零八年九月十九日舉行之股東特別大會徵求股東批准採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃，而現有美聯工商舖購股權計劃將於美聯工商舖二零零八年購股權計劃之所有條件達成後，按照其條款終止。本公司股東已於二零零八年九月十八日舉行之股東特別大會批准採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃。

財務資料附註(續)

13. 借款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	19,281	28,200
流動		
有抵押銀行貸款	2,722	3,376
持作出售資產相關負債	8,962	51,940
總額	<u>30,965</u>	<u>83,516</u>

銀行借款於以下期間償還：

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	11,684	55,316
一至兩年	2,788	3,488
兩至五年	8,809	11,204
於五年內悉數償還	23,281	70,008
超過五年	7,684	13,508
	<u>30,965</u>	<u>83,516</u>

財務資料附註(續)

14. 應付帳款及其他應付款

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
應付帳款	755,917	1,022,017
其他應付款項及應付費用	430,054	492,171
	<u>1,185,971</u>	<u>1,514,188</u>

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於收取到相關客戶之代理費後方須支付。應付帳款包括須於30日內支付之應付佣金港幣96,891,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣151,810,000元)，所有餘下應付帳款均尚未到期。

15. 持作出售資產及相關負債

本集團決定出售若干於二零零八年六月三十日之公平值合共為港幣28,000,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣97,926,000元)之投資物業。相關有抵押貸款港幣8,962,000元(二零零七年十二月三十一日：港幣51,940,000元)將於出售完成時償還。因此，有關資產及負債於資產負債表分開呈列。

16. 資本承擔

	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 十二月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	<u>27,858</u>	<u>29,688</u>

17. 或然負債

於二零零八年六月三十日，本公司已簽立公司擔保港幣311,800,000元(截至二零零七年十二月三十一日止年度：港幣311,800,000元)，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租金付款作出擔保。於二零零八年六月三十日，附屬公司已用港幣36,106,000之銀行信貸額(截至二零零七年十二月三十一日止年度：港幣97,291,000元)。

財務資料附註(續)

18. 關連人士交易

中期期間，本集團與關連人士之重大交易及與關連人士之期末結餘如下：

	附註	二零零八年 六月三十日 港幣千元	二零零七年 六月三十日 港幣千元
(a) 與關連人士之交易			
已收關連公司之代理費收入	(i)	626	746
已付予關連公司之寫字樓及商舖物業 經營租賃租金開支	(ii)	<u>2,956</u>	<u>2,530</u>
(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	(iii)	<u>34,091</u>	<u>40,673</u>
(c) 借款予一名有關連人士			
應收款結餘	(iv)	<u>198</u>	<u>198</u>

- (i) 已收關連公司之代理費收入為就物業代理服務向本公司一名董事於當中擁有實益權益之若干關連公司支付之代理費，有關條款由雙方協定。
- (ii) 本集團與本公司一名董事於當中擁有實益權益之若干關連公司訂立若干租賃協議，有關條款由雙方協定。
- (iii) 有關款項指於中期期間已付或應付執行董事之酬金。
- (iv) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。