

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



MIDLAND HOLDINGS LIMITED

美聯集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1200)

截至二零零九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」或「董事」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月(「中期期間」)之中期業績，連同比較數字如下：

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

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零零九年	二零零八年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
應佔溢利：			
權益持有人		272,428	152,210
少數股東權益		<u>5,149</u>	<u>8,063</u>
		<u>277,577</u>	<u>160,273</u>
每股盈利	8		
基本		港幣37.62仙	港幣20.83仙
攤薄		<u>港幣37.62仙</u>	<u>港幣20.79仙</u>
股息	9	<u>272,311</u>	<u>47,445</u>

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	5,149	8,063
	<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

		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		76,993	72,412
投資物業		78,950	71,400
租賃土地及土地使用權		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	10	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>

	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		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		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	11	962,485	602,510
借款		2,856	1,722
應繳稅項		36,891	—
持作出售資產之相關負債		—	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>

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，並於香港聯合交易所有限公司（「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」及聯交所主板證券上市規則（「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，該財務報表乃根據香港財務報告準則（「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

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
	<hr/>	<hr/>
	1,543,661	1,627,670
	<hr/>	<hr/>

(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

	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

截至二零零八年六月三十日止六個月

物業代理業務

	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	合計 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。

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>

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	—	—	1,617	1,617
分部負債	<u>879,793</u>	<u>87,564</u>	<u>36,357</u>	<u>1,003,714</u>

於二零零八年十二月三十一日

物業代理業務

	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	合計 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

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	2,677,143	2,006,877

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
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表所示總負債	1,032,966	631,545

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
	<hr/>	<hr/>
	15,078	21,669

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	2,210	2,525
	<hr/>	<hr/>

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。

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	<u>272,428</u>	<u>152,210</u>
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)	<u>—</u>	<u>1,067</u>
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	<u>724,231</u>	<u>731,964</u>
基本每股盈利(港幣仙)	<u>37.62</u>	<u>20.83</u>
攤薄每股盈利(港幣仙)	<u>37.62</u>	<u>20.79</u>

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。

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)	<u>144,846</u>	<u>—</u>
	<u>272,311</u>	<u>47,445</u>

10. 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>

11. 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(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。

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，去年為撥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。

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。

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。

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，精關的數據分析、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。我們會繼續往開來，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。

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。

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。

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。

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。

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」)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

於本公告日期，本公司董事會由十名董事組成，包括七名執行董事黃建業先生、鄧美梨女士、黃錦康先生、陳坤興先生、黃靜怡小姐、郭應龍先生及葉潔儀女士；及三名獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生。