

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分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)

## 截至二零一零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」)截至二零一零年六月三十日止六個月(「中期期間」)之未經審核中期業績，連同比較數字如下：

### 簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	截至六月三十日止六個月 二零零九年 港幣千元
收益	3	1,757,789	1,543,661
其他收入	4	8,745	15,078
員工成本		(988,974)	(838,584)
回佣		(39,632)	(27,097)
廣告及宣傳開支		(122,349)	(90,565)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(140,154)	(125,327)
應收賬款減值		(44,507)	(38,368)
折舊及攤銷成本		(16,143)	(17,555)
其他經營成本		(119,589)	(92,631)
經營溢利	5	295,186	328,612
融資收入		1,458	1,319
融資成本		(348)	(685)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		11,396	5,109
聯營公司		312	1,386
除稅前溢利		308,004	335,741
稅項	6	(52,376)	(58,164)
期內溢利		255,628	277,577

\* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零一零年	二零零九年
		港幣千元	港幣千元
	附註		
應佔溢利：			
權益持有人		243,859	272,428
非控制性權益		11,769	5,149
		<u>255,628</u>	<u>277,577</u>
股息	7	<u>194,094</u>	<u>272,311</u>
每股盈利	8	<b>港幣仙</b>	<b>港幣仙</b>
基本		<u>33.67</u>	<u>37.62</u>
攤薄		<u>33.67</u>	<u>37.62</u>

## 簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
全面收入		
期內溢利	255,628	277,577
其他全面收入		
外幣換算差額	2,247	(3,379)
物業轉撥至投資物業時之公平值變動	6,652	2,774
可供出售金融資產之公平值變動	(309)	(885)
	<u>8,590</u>	<u>(1,490)</u>
期內全面收入總額	<u>264,218</u>	<u>276,087</u>
應佔期內全面收入總額：		
權益持有人	252,449	270,938
非控制性權益	<u>11,769</u>	<u>5,149</u>
	<u>264,218</u>	<u>276,087</u>

## 簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一零年六月三十日

		於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		153,063	150,495
投資物業		62,410	54,870
土地使用權		-	23,426
於共同控制實體之權益		45,464	48,068
於聯營公司之權益		1,274	4,162
可供出售金融資產		11,541	11,851
遞延稅項資產		14,245	10,840
		<u>287,997</u>	<u>303,712</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款	9	1,059,529	1,114,268
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		156	174
現金及銀行結餘		1,590,632	1,477,419
		<u>2,650,317</u>	<u>2,591,861</u>
持作出售資產		24,229	13,000
		<u>2,674,546</u>	<u>2,604,861</u>
<b>總資產</b>		<u>2,962,543</u>	<u>2,908,573</u>

	附註	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本		72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484
儲備		1,160,201	1,101,846
擬派股息		194,094	317,213
		<u>1,674,202</u>	<u>1,738,966</u>
<b>非控制性權益</b>		87,090	75,321
		<u>1,761,292</u>	<u>1,814,287</u>
<b>非流動負債</b>			
銀行貸款		12,237	20,578
遞延稅項負債		897	967
		<u>13,134</u>	<u>21,545</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款	10	1,076,399	1,008,259
銀行貸款		851	1,915
欠聯營公司款項		500	3,200
應付稅項		110,367	59,367
		<u>1,188,117</u>	<u>1,072,741</u>
<b>總負債</b>		<u>1,201,251</u>	<u>1,094,286</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>2,962,543</u>	<u>2,908,573</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,486,429</u>	<u>1,532,120</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,774,426</u>	<u>1,835,832</u>

## 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2505-2508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。

此等未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一零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

截至二零一零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，並就按重估公平值計入溢利或虧損之按公平值入賬之投資物業、可供出售金融資產及金融資產作出修訂；此等資料亦根據香港會計師公會(「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」及聯交所證券上市規則(「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二零零九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(「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二零零九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，且須於截至二零一零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) 於二零一零年生效之經修訂準則及準則修訂本

香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第17號修訂本	租約
香港會計準則第18號修訂本	收益
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
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
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號修訂本	待出售非流動資產及終止經營業務
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部

除下列者外，採納上述經修訂準則及準則修訂本並無對本集團之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重大變動：

- (a) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。此經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟當中有若干重大更改。例如，購買業務之所有付款必須按收購日期之公平值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值之比例計量。倘業務合併分階段完成，收購方應按取得控制之日期其公平值重新計量其過去於被收購方持有之權益，於收益表確認收益／虧損。所有收購相關成本必須支銷。除上述本集團會計政策變動外，採納本經修訂準則對財務資料並無重大影響。
- (b) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該修訂規定，倘控制權不變，附有非控制性權益之所有交易的影響必須在權益中呈列(「經濟實體模式」)。此等交易將不再產生商譽或損益。失去前附屬公司控制權時，於該實體之任何餘下權益按公允價值重新計量，得出的損益於收益報表確認。此外，該修訂亦對關連交易提供其他指引。除上述本集團會計政策變動外，採納本準則修訂對財務資料並無重大影響。
- (c) 香港會計準則第17號修訂本「租約」。其刪除土地租約分類之特定指引，藉以消除租約分類一般指引之不一致情況。因此，土地租約應使用香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃，即以租約是否將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉至本集團之土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號修訂本已按照修訂本之生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之租賃土地及土地使用權分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

分類為融資租賃之土地權益之會計處理方法如下：

- (i) 倘物業權益乃持作自用，則土地權益會入賬列作物業、廠房及設備，並於土地權益可作擬定用途起以可使用年期及租期之較短者計算折舊；及
- (ii) 倘物業權益乃持作賺取租金及／或資本增值，則土地權益會入賬列作投資物業，並以公平值列賬。

採納該修訂之影響如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
租賃土地及土地使用權減少	(71,737)	(72,324)
物業、廠房及設備增加	71,737	72,324

### (b) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會已公佈若干於二零一零年一月一日開始之會計期間尚未生效之新訂及經修訂準則、詮釋及準則修訂本。本集團並無提前採納該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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		
代理費用	1,723,527	1,519,599
投資物業租金	1,650	2,937
移民顧問費用	18,943	10,499
其他服務	13,669	10,626
	<u>1,757,789</u>	<u>1,543,661</u>

(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及移民顧問服務業務之表現。

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

截至二零零九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	1,379,767	159,868	29,695	1,569,330
分部間收益	(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
應收賬款減值	(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

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。

分部間之交易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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	352,972	379,442
企業開支	(46,060)	(49,268)
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)／收益淨額	(18)	4,933
融資收入	1,458	1,319
融資成本	(348)	(685)
綜合收益表之除稅前溢利	308,004	335,741

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。

於二零一零年六月三十日

	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	1,352,772	420,447	190,873	1,964,092
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	—	—	45,464	45,464
於聯營公司之權益	—	—	1,274	1,274
分部負債	984,275	144,279	20,107	1,148,661

於二零零九年十二月三十一日

	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	1,283,667	375,176	205,830	1,864,673
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	—	—	48,068	48,068
於聯營公司之權益	—	—	4,162	4,162
分部負債	847,943	136,045	28,536	1,012,524

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	1,964,092	1,864,673
企業資產	972,509	1,021,035
遞延稅項資產	14,245	10,840
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	156	174
可供出售金融資產	11,541	11,851
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表之總資產	2,962,543	2,908,573

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
分部負債	1,148,661	1,012,524
企業負債	51,693	80,795
遞延稅項負債	897	967
	<hr/>	<hr/>
綜合資產負債表之總負債	1,201,251	1,094,286

#### 4 其他收入

	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市投資之股息收入	-	4
投資物業之公平值收益	5,590	5,120
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 已變現及未變現收益淨額	-	4,933
出售投資物業之收益	-	5,021
出售一間附屬公司之收益	2,719	-
出售持作出售資產之收益	106	-
	<hr/>	<hr/>
	8,745	15,078

## 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	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	1,326	2,210
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產之未變現虧損	18	-
	<u>1,344</u>	<u>2,210</u>

## 6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
即期		
香港利得稅	55,785	62,542
海外	-	1,412
遞延	(3,409)	(5,790)
	<u>52,376</u>	<u>58,164</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%(截至二零零九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。

## 7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息，每股普通股港幣0.268元 (二零零九年：港幣0.176元)	194,094	127,465
特別現金紅利，無 (二零零九年：港幣0.200元)	-	144,846
	<u>194,094</u>	<u>272,311</u>

## 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	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	<u>243,859</u>	<u>272,428</u>
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	724,231	724,231
轉換購股權之影響(千股)	<u>-</u>	<u>-</u>
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	<u>724,231</u>	<u>724,231</u>
基本每股盈利(港幣仙)	33.67	37.62
攤薄每股盈利(港幣仙)	<u>33.67</u>	<u>37.62</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與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一零年及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 應收賬款及其他應收款

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：

	於二零一零年 六月三十日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	730,030	807,730
少於30日	54,668	56,310
31至60日	35,281	34,176
61至90日	23,069	22,904
多於90日	44,291	35,417
	<hr/>	<hr/>
	887,339	956,537
	<hr/>	<hr/>

## 10 應付賬款及其他應付款

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124,663,000元(於二零零九年十二月三十一日：港幣71,885,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

## 管理層討論及分析

### 回顧

二零一零年上半年集團業績表現理想，而截至二零一零年六月三十日為止六個月，錄得港幣1,757,789,000元收益，增長14%，而溢利則減少8%至港幣255,628,000元。

今年上半年環球市場充滿挑戰，歐洲債務危機曾影響各地經濟環境，但香港經濟穩步改善，上半年GDP錄得增長，而且失業率亦輾轉回落。至於樓市方面，今年首六個月表現相當理想，無論樓價及成交均有所上升。雖然銀行同業拆息於上半年曾一度上升，但近期已顯著回落，而息口低企乃支持本地樓市向好的重要因素。隨著經濟轉好，上半年集團成本亦有所增加，而集團視此為挑戰及會致力追求更佳表現。

### 需求大 成交增

事實上，第一季樓市表現強勁，樓價升幅相當顯著，雖然市場曾在政府規管一手樓花銷售的「九招十二式」指引公布後，在四月下旬至五月期間的樓市曾出現短暫調整，但自六月份初政府拍賣的何文田地皮以港幣一百零九億元售出後，樓市表現便回復熾熱。無論一、二手市場都在六月份急速轉旺。

而二零一零年樓市表現可謂百花齊放，各類型物業當中，中小型物業市場表現最為突出，相信與該類型市場過去樓價升幅較為溫和有關，更重要的是本地經濟向好，息口低企，以及資金缺乏出路的情況下，買家入市意慾強勁。而近年興起的資本投資者入境計劃繼續為香港樓市增添動力，以入境事務處統計數字，上半年該計劃的申請人數較去年同期大升97%，在本地及非本港買家對香港物業需求增加下，香港樓市於上半年表現非常不俗，而集團本地市場生意亦因而上升，但國內樓市受到政策影響而放慢，因此集團內地業務表現較香港部分相對遜色。

### 增供應 利樓市

毫無疑問，在低息環境下，樓價已累積錄得顯著升幅，故集團歡迎政府推出穩定樓市的措施及增加土地供應，以紓緩樓市壓力，至於集團對政府推出優化一手物業售樓流程的指引及措施亦會全力配合。

## 續擴充 增宣傳

今年上半年樓市雖然保持升勢，但成交量波幅十分顯著，而這種波動性亦為管理層帶來挑戰。集團憑藉在地產界近四十年的經驗，對樓市變化及政策改動上有一定程度的掌握。

上半年集團為配合市況需要，作出適度擴充，增聘人手及增加分行。而整體營運上，集團致力保持彈性，故集團上半年推出多樣化行銷策略。值得一提的是上半年集團舉辦多個樓市講座均叫好叫座。首先三月在香港會議展覽中心舉辦的美聯「樓、股、按全攻略」大型講座，成功吸引逾一千八百多名市民到場參與，而其後於五月舉辦的港、澳「樓市、按揭全攻略」講座，以及六月籌備舉辦的「樓、股、按二零一零下半年走勢講座」，由於反應熱烈，故連環加場，以應市場需求。以上成績顯示集團獲得市民支持，言論亦漸獲得市場重視，盡顯集團在市場上的優勢。再舉例，集團七月份的廣告亦以「增加土地供應 防止泡沫惡化」為題，以提醒政府增加土地供應的需要，及後八月份，政府亦主動推出三幅住宅用地供拍賣之用。

此外，集團上半年亦獲得多個獎項，例如集團執行董事黃靜怡小姐榮膺首屆「二零一零傑出青年企業家獎」，華富財經頒發的「傑出物業代理2009」大獎，集團精英榮獲第四十二屆傑出推銷員獎、集團獲發展商頒發二零零八及二零零九年恒基金牌，以及獲取不少新盤項目的銷售嘉許大獎，這一再反映集團在業界的領導地位。

## 展望

環球經濟在各國政府推出多項貨幣及財政刺激方案已逐漸走出陰霾，不過西方發達國家的經濟增長情況明顯不及中國等新興市場，反映全球經濟仍未完全復甦。

### 樓市健康向好 留意政策影響

尤幸香港擁有背靠祖國的優勢，並受惠於內地的強勁增長。國內旅客來港消費及中國籍而已取得外國永久性居民身分的人士移民香港的情況將會持續，而七月份中國農業銀行在中港上市，並成為有史以來集資額最高的首次公開招股機構亦進一步奠定香港金融中心地位。而隨著中港經貿愈來愈融合，相信香港的商機會愈來愈多。

集團認為只要低息環境及資金充裕的情況持續，香港樓市前景仍會向好。根據觀察，市民入市置業意欲日趨濃烈，而換樓需求亦有上升。毫無疑問，投資需求正在增加，即使不少類型物業市場，包括豪宅物業的回報率已不甚吸引，但只要市場資金充裕的環境保持，在資金缺乏出路下，投資者仍繼續把資金投入樓市。然而，各國貨幣政策左右環球資金流向，如情況出現逆轉，樓市發展或受到影響，因此集團歡迎政府近日推出收緊按揭及壓抑炒風措施，集團相信此舉有助減少樓市投機活動，令樓市健康發展。

在各類型措施當中，集團相信增加土地供應，尤以豪宅用地會最為有效。而集團將審慎注視各國政府及本地政府政策。

## 持續發展 審慎樂觀

集團對樓市前景審慎樂觀，因此於下半年仍會採取適度擴充策略，在具策略價值的地區擴大或增設據點，繼續借助集團的優勢吸納更多精英人才，藉以提升及鞏固集團的競爭力。同時，集團亦會密切留意外圍金融政策及本地房屋政策變化對營商環境的影響，以透過行之有效的策略，繼續鞏固集團領導地位。

另外，靈活及具彈性的營運模式有助將集團的實力進一步彰顯，而面對著市場的激烈競爭，集團亦相當重視市場推廣，並會以推陳出新的增值服務，以穩佔在行內的領導地位，成為業界翹楚。例如最近集團為回饋市民的支持，以及增加大眾對樓市的認識，故特別推出「睇得通·樓市系列」DVD光碟，由多位專家深入剖析講解樓市、按揭及法律知識等，並送贈予有興趣的市民，市場反應相當踴躍，而多樣化的宣傳攻勢亦為進一步提升集團形象帶來幫助，並對集團的業務具有效益。

## 財務回顧

### 流動資金、財務資源及資金

於二零一零年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金為港幣1,590,632,000元，銀行貸款則為港幣13,088,000元。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣27,812,000元之若干租賃土地及樓宇作擔保，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	851
一年後但兩年內	869
兩年後但五年內	2,710
五年後	8,658

於二零一零年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣221,095,000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。於二零一零年六月三十日，本集團有已抵押定期存款港幣216,000元。

於二零一零年六月三十日，本集團之資產負債比率為0.7%（二零零九年十二月三十一日：1.2%）。資產負債比率乃根據總銀行貸款除本集團權益總額之基準計算。

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。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

於二零一零年六月三十日，本集團聘用7,540名全職僱員，其中6,489人為營業代理、532人為辦公室後勤員工及519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、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

董事會已決議就中期期間宣派中期股息每股普通股港幣0.268元(截至二零零九年六月三十日止六個月：中期股息每股普通股港幣0.176元及特別現金紅利每股普通股港幣0.200元)予於二零一零年九月十五日(星期三)營業時間結束時名列本公司股東名冊內之本公司股東。中期股息將於二零一零年九月二十二日(星期三)或前後派發。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年九月十四日(星期二)至二零一零年九月十五日(星期三)(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。

為符合領取二零一零年度中期股息之資格，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零一零年九月十三日(星期一)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。

黃建業先生（「黃先生」）為本公司主席兼董事總經理，並為本集團之創辦人。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，亦負責領導管理層。

黃先生同時履行本公司行政總裁之職能。本公司之日常營運及管理由執行董事及本公司之高級管理層監控，而本集團各策略業務分部之高級行政人員則負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

儘管企業管治守則之守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁之角色須予區分，且不能由同一人擔當，董事會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。

董事會相信，在黃先生帶領下，現有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，其條款不較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）之標準寬鬆。

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

## 鳴謝

隨著全球經濟邁向一體化，集團發展商機處處，故集團極為重視人才，並表揚各具創造力、執行力，以及努力不懈的員工。本人謹藉此機會代表董事會，為過去支持集團的客戶及各股東，以及向全體管理層及集團各部門盡心盡力的員工致以衷心的感謝。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
**黃建業**

香港，二零一零年八月二十五日

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、孫德釗先生及王璋麟先生。