

中期業績報告 2012



新動力 邁向黃金40年

目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告	3
管理層討論及分析	6
其他資料	8
簡明綜合收益表(未經審核)	16
簡明綜合全面收入報表(未經審核)	17
簡明綜合資產負債表(未經審核)	18
簡明綜合權益變動表(未經審核)	20
簡明綜合現金流量表(未經審核)	21
中期財務資料附註(未經審核)	22

公司資料

董事會

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)
鄧美梨女士
黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)
陳坤興先生
葉潔儀女士
張錦成先生

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(委員會主席)
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
孫德釗先生(委員會主席)
顧福身先生
王瑋麟先生

提名委員會

黃建業先生
葉潔儀女士
王瑋麟先生(委員會主席)
顧福身先生
孫德釗先生

公司秘書

莫家輝先生

授權代表

黃靜怡小姐
莫家輝先生

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

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
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
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, 4th Floor
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

主席報告

業務回顧

截至六月三十日止，集團二零一二年上半年度營業額為港幣1,896,000,000元，較去年同期下跌2%，而期內溢利則下跌33%至港幣147,000,000元。期內業績倒退的主因是期內香港物業市場交投不及去年同期活躍及成本上升，惟若與去年下半年比較，集團業績亦跟隨大市改善。

樓市表現反覆向好

上半年香港樓市表現反覆向好，年初樓市曾出現小陽春，期後樓市交投有所回軟，不過，即使對比二零一一年下半年的物業交投量仍然錄得升幅，但樓市活躍程度仍未能及得上去年上半年。

本地樓市在農曆年期間因累積購買力被釋放而成交大升，主要反映二月份市況的三月份土地註冊處錄得的買賣合約登記數目及金額分別按月上升177%及164%，但期後樓市表現明顯轉弱，隨後數月的物業買賣合約登記數目均無法突破3月份水平。

今年樓市仍然受制於外圍因素，歐洲債務問題沒完沒了，美國經濟復甦步伐緩慢拖累全球經濟，國內經濟表現亦因此放緩。此外，香港樓市亦受制於政府政策。自二零一零年十一月至今，住宅物業交投一直受到額外印花稅所影響。不過，香港經濟尚算穩健，失業率維持低企，加上息口正處於低水平，以上種種對香港樓市都能夠起穩定作用。

競爭非常激烈

業績期內，物業代理業經營環境仍然充滿挑戰。毫無疑問，地產代理業因過去數年高速膨脹已進入飽和期。地產代理監管局數字顯示，反映行內分行數目的營業詳情說明書數目在上半年輕微下跌0.6%至6,057份，但今年7月份數字有所回升。期內集團本地分行數目亦大致保持平穩，但同業間的競爭亦越趨激烈。行內亦不時出現搶靚舖及搶人手的情況。舉例，上半年集團租金支出較去年同期上升20%，導致租金支出由去年佔經營成本的11%上升至13%。

集團旗下的美聯物業屹立香港代理行業近四十載，管理層亦經歷多次行業盛衰，早已制訂及執行審慎之經營策略。而下半年已經推出全新的前線主管佣金計劃，藉此穩定前線主管收入，誘發前線員工潛能，推動企業持續穩步發展。

主席報告(續)

展望

集團對後市維持審慎樂觀的睇法。無疑，歐債問題、中美經濟表現等都為後市帶來一定的變數，但中央政府已適度放寬銀根及增加財政開支來穩定增長，故相信國內經濟前景正面，而中港互動越來越密切，故只要國內經濟有所增長，香港亦會受惠。

此外，特區政府多次表明無意打擊樓市，亦為樓市發展添上穩定因素。政府較早前公布每年讓5,000個家庭免補地價購買二手居屋等措施亦得到正面的市場熱烈反應。

一手主導 以人為本

展望未來，集團相信新盤將主導市場。政府已多次表明增加土地供應的決心，而未來新盤供應量有望較前有所增長。例如八月初截標的荃灣西鐵站灣畔大型項目獲發展商長實以高於市場預期的港幣96.31億元成交，即每呎樓面地價約港幣4,309元，反映發展商積極吸納優質地皮。而供應上升及二手放盤量受到額外印花稅的影響下，集團會積極部署，以捕捉市場商機。

集團秉承以人為本的精神，員工作為集團的重要資產，故未來集團將繼續投放更多資源以進一步提升員工士氣，以及有效增加員工的生產力。因此集團實施全新前線主管佣金制度及積極招兵買馬，吸納更多有意投身代理行業的人士加盟。集團舉辦連串招聘活動，包括以流動招聘車，在各區招聘，並且舉行大型的擴軍迎新大會等，凝聚新血，提升新入職員工的歸屬感。

對客戶方面，集團更舉辦一系列「賀回歸15周年」的樓市相關講座，市場反應踴躍，吸引不少市民參與。未來集團仍會積極深化市場，拉近與市民距離。

強化管理班子

集團二月份重整架構，本人兼任為董事總經理，自重掌帥印以來，員工的工作效率得以提升，員工士氣亦有加強。而集團亦推出多項改革，例如重整人事架構，重訂前線及主管佣金制度等。集團的戰鬥力進一步鞏固，員工潛能得以更充份發揮，冀望能為集團帶來更佳收益。

主席報告(續)

展望(續)

強化管理班子(續)

樓市前景雖存在不明朗因素，但集團仍會在這反覆的經營環境穩步發展，深信透過地區滲透及吸納行內精英，可以加強集團的競爭力，並貫徹執行以往審慎理財的方向，隨時為突如其來的市場變化作出調整。而集團亦留意到經營成本不斷上漲，故密切注視成本上升所帶來的壓力。

鳴謝

時代不斷進步，挑戰日日新鮮，競爭非常激烈，管理層及集團上下一直堅守崗位。本人謹代表董事局感謝各位員工在上半年努力不懈，並衷心感謝所有股東、客戶及市民過去一直以來的支持，特此致以謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零一二年八月二十四日

管理層討論及分析

財務回顧

流動資金、財務資源及資金

於二零一二年六月三十日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,208,572,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣1,249,009,000元)，而銀行貸款則為港幣11,365,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣11,800,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持分別港幣25,973,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣26,339,000元)及港幣1,000,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣840,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	於二零一二年	於二零一一年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
一年內	883	871
一年後但兩年內	901	889
兩年後但五年內	2,809	2,775
五年後	6,772	7,265
	<u>11,365</u>	<u>11,800</u>

附註：應付款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。

於二零一二年六月三十日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣183,475,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣166,433,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計算。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乃按浮動利率計息。

管理層討論及分析(續)

財務回顧(續)

流動資金、財務資源及資金(續)

於二零一二年六月三十日，本集團之資產負債比率為0.66%(二零一一年十二月三十一日：0.72%)。資產負債比率乃按銀行貸款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為1.9(二零一一年十二月三十一日：2.1)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

本公司董事(「董事」)認為，本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金需要。

資本結構及外匯風險

於截至二零一二年六月三十日止六個月(「中期期間」)，本公司以總代價約港幣6,700,000元在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)購回1,650,000股其股份，有關詳情於「購買、出售或贖回本公司上市證券」一節闡述。

除上述披露者外，於中期期間，本公司之資本結構概無任何重大變動。本集團一般透過股東權益資金應付其業務及投資活動所需。

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，本集團面對之外匯風險甚微。

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。

僱員資料

於二零一二年六月三十日，本集團聘用7,915名全職僱員，其中6,898人為營業代理、495人為辦公室後勤員工及522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、與溢利掛鉤之獎勵及購股權，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

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一二年六月三十日，各董事及本公司之最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第xv部)之股份、相關股份及債券證中，擁有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；或根據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之標準守則(「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			相關股份數目		總計	本公司已發行股本之概約百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益	家族權益		
黃建業	24,490,000	32,612,144 (附註1)	–	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	71,520,464	10.01%
鄧美梨	–	–	57,102,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	71,520,464	10.01%
黃靜怡	–	–	–	7,209,160 (附註7)	–	7,209,160	1.01%
顧福身	–	–	–	150,000 (附註8)	–	150,000	0.02%
孫德釗	–	–	–	150,000 (附註9)	–	150,000	0.02%
王瑋麟	–	–	–	150,000 (附註10)	–	150,000	0.02%

其他資料(續)

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

附註：

1. 此等股份由Sunluck Services Limited持有。黃建業先生(「黃先生」)透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited，間接擁有100%權益之Sunluck Services Limited。
2. 此等相關股份由黃先生因獲授購股權權益而持有。
3. 此等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)以實益擁有人身分持有之相關股份。
4. 此等股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
5. 此等相關股份由鄧女士因獲授購股權權益而持有。
6. 此等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分持有之相關股份。
7. 此等相關股份由黃靜怡小姐因獲授購股權權益而持有。
8. 此等相關股份由顧福身先生因獲授購股權權益而持有。
9. 此等相關股份由孫德釗先生因獲授購股權權益而持有。
10. 此等相關股份由王瑋麟先生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或相關股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，概無董事或本公司之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XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有或被視作擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事購入股份或債券證之權利

除本文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於中期期間內任何時間訂立任何安排，致使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲益。

其他資料^(續)

主要股東於股份、相關股份及債券證之權益

於二零一二年六月三十日，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(董事或本公司之最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債券證中擁有權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分	本公司已發行股本之概約百分比
Marathon Asset Management LLP	96,521,000 (L)	投資經理	13.51%
JPMorgan Chase & Co.	1,336 (L)	實益擁有人	0.00%
	79,694,000 (L)	投資經理	11.15%
	13,113,764 (L)	保管人／核准借出代理人	1.84%
	11,113,764 (P)	核准借出代理人	1.56%
UBS AG	7,111,844 (L)	實益擁有人	1.00%
	8,196,000 (L)	保證權益	1.15%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.47%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.40%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉，(P)－可供借出股份

其他資料(續)

購股權計劃

I. 本公司購股權計劃

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」）。

於中期期間，購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

參與者姓名/ 類別	授出日期	每股行使價 (港幣元)	緊接授出 日期前之 每股收市價 (港幣元)	購股權數目				於 二零一二年 六月三十日 尚未行使 之餘額	於 行使期
				於 二零一二年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間 已授出	於中期 期間已 註銷/ 已失效	於中期 期間已 行使		
董事									
黃建業	二零一一年七月二十一日	4.29	4.26	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
	二零一一年七月二十一日	4.29	4.26	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
鄧美梨	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零二一年九月三十日
黃靜怡	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零二一年九月三十日
顧福身	二零一一年七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
孫德釗	二零一一年七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
王璋麟	二零一一年七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一九年七月三十一日
前任董事									
黃錦康	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580 (附註1)	二零一二年一月一日至 二零一九年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580 (附註2)	二零一三年一月一日至 二零二一年九月三十日
總計				29,286,640	-	-	-	29,286,640	

其他資料(續)

購股權計劃(續)

I. 本公司購股權計劃(續)

附註：

- 黃錦康先生於二零一二年五月辭任本公司副主席兼執行董事。根據購股權計劃，彼有權自辭任日期起計三個月內行使其購股權。於中期期間後，合共3,604,580份購股權已於二零一二年七月及八月獲行使。
- 於本中期報告日期，此等授予黃錦康先生之3,604,580份購股權經已失效。

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。

II. 美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零八年九月十九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(「美聯工商舖購股權計劃」)獲採納。

於中期期間，美聯工商舖購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

美聯工商舖 董事姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	緊接授出 日期前之 每股收市價 (港幣元)	購股權數目					
				於 二零一二年 一月一日 尚未行使 之餘額	於中期 期間 已授出	於中期 期間已 註銷/ 已失效	於中期 期間已 行使	於 二零一二年 六月三十日 尚未行使 之餘額	行使期
曾令嘉	二零一一年九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
英永祥	二零一一年九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
沙豹	二零一一年九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
何君達	二零一一年九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
總計				20,000,000	-	-	-	20,000,000	

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)

購買、出售或贖回本公司上市證券

於中期期間，本公司以總代價約港幣6,700,000元於聯交所合共購回1,650,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。購回之詳情如下：

購回月份	購回之 普通股數目	每股購回價		總代價 港幣元
		最高 港幣元	最低 港幣元	
二零一二年一月	1,650,000	4.09	4.00	6,684,340
			購回股份之總開支	<u>32,788</u>
				<u>6,717,128</u>

所有購回之普通股已於中期期間被註銷。本公司之已發行股本已相應減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回為董事會根據股東授權而進行，藉以提高本公司之每股資產淨值及每股盈利，使整體股東受惠。

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、出售或贖回任何本公司上市證券。

中期股息

董事會已議決就中期期間宣派中期股息每股普通股港幣0.1434元(二零一一年：港幣0.2233元)。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定有權收取中期股息的股東名單，本公司將於二零一二年九月十一日(星期二)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。

為符合領取中期股息之資格，所有填妥的股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一二年九月十日(星期一)下午四時三十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，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。股息單將於二零一二年九月二十日(星期四)或前後寄發予股東。

其他資料(續)

審核委員會

本公司審核委員會(「審核委員會」)包括三名獨立非執行董事，已根據上市規則規定制訂書面職權範圍，並須向董事會報告。審核委員會已審閱並與管理層討論本集團於中期期間之未經審核簡明綜合中期財務資料。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「由實體之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。

董事資料變更

本公司董事資料自本公司二零一一年年報所作之披露後有所變更，根據上市規則第13.51B(1)條，需作出之披露如下：

1. 黃建業先生已自二零一二年二月調任為本公司主席、董事總經理兼執行董事。黃先生之年終花紅乃根據本集團相關財政年度溢利某一百分比計算，此百分比已經上調。
2. 鄧美梨女士於美聯工商舖之每月基本薪金已由港幣241,900元修訂為港幣253,990元。
3. 黃靜怡小姐之每月基本薪金已由港幣133,830元修訂為港幣140,520元。
4. 葉潔儀女士之每月基本薪金已由港幣178,810元修訂為港幣187,750元。
5. 顧福身先生已於二零一二年六月辭任濰柴動力股份有限公司(一家於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。
6. 黃錦康先生已於二零一二年五月辭任本公司副主席兼執行董事。

其他資料(續)

企業管治

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(生效至二零一二年三月三十一日止)以及企業管治守則及企業管治報告(自二零一二年四月一日起生效)所有守則條文之規定，惟下列偏離情況除外：

1. 黃建業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企業策略，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工作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。

儘管守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，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及穩固一致之領導及管理，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。

2. 獨立非執行董事兼審核委員會主席顧福身先生由於須處理其他事務，故未能按照守則條文第A.6.7及E.1.2條之規定出席於二零一二年五月二十五日舉行之本公司股東周年大會。

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事確認彼等於中期期間內一直遵守標準守則所載之規定準則及本公司董事進行證券交易之操守守則。

簡明綜合收益表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	3	1,895,994	1,943,572
其他收入	4	9,229	3,863
員工成本		(1,062,385)	(1,122,371)
回贈		(204,469)	(140,597)
廣告及宣傳開支		(45,422)	(57,634)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(222,451)	(186,140)
應收賬款減值		(51,036)	(50,095)
折舊及攤銷成本		(24,373)	(21,467)
其他經營成本		(128,416)	(118,633)
經營溢利	5	166,671	250,498
融資收入		6,146	4,244
融資成本		(127)	(115)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		2,829	13,947
聯營公司		–	(152)
除稅前溢利		175,519	268,422
稅項	6	(28,212)	(49,524)
期內溢利		147,307	218,898
溢利可歸屬於：			
權益持有人		128,004	201,614
非控制性權益		19,303	17,284
		147,307	218,898
股息	7	102,968	160,981
每股盈利	8	港仙	港仙
基本		17.91	27.86
攤薄		17.87	27.86

簡明綜合全面收入報表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
期內溢利	147,307	218,898
其他全面收入		
外幣換算差額	(2,207)	(2,425)
可供出售金融資產之公平值變動	1,413	715
	(794)	(1,710)
期內全面收入總額	146,513	217,188
以下人士應佔期內全面收入總額：		
權益持有人	127,217	199,904
非控制性權益	19,296	17,284
	146,513	217,188

簡明綜合資產負債表(未經審核)

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	162,941	172,078
投資物業	9	89,700	82,270
於共同控制實體之權益		49,418	58,090
於聯營公司之權益		–	17
可供出售金融資產		20,147	15,179
遞延稅項資產		15,344	13,793
		<u>337,550</u>	<u>341,427</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	1,696,050	1,167,740
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		121	130
可收回稅項		–	18,367
現金及銀行結餘		1,208,572	1,249,009
		<u>2,904,743</u>	<u>2,435,246</u>
總資產		<u>3,242,293</u>	<u>2,776,673</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一二年六月三十日

	附註	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
權益及負債			
權益持有人			
股本	11	71,444	71,939
股份溢價		204,784	224,354
儲備		1,191,372	1,151,301
擬派股息		102,968	59,584
		<u>1,570,568</u>	<u>1,507,178</u>
非控制性權益		<u>155,122</u>	<u>135,826</u>
權益總額		<u>1,725,690</u>	<u>1,643,004</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		<u>2,149</u>	<u>889</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	12	1,493,264	1,120,980
銀行貸款	13	11,365	11,800
應付稅項		9,825	–
		<u>1,514,454</u>	<u>1,132,780</u>
總負債		<u>1,516,603</u>	<u>1,133,669</u>
權益及負債總額		<u>3,242,293</u>	<u>2,776,673</u>
流動資產淨值		<u>1,390,289</u>	<u>1,302,466</u>
總資產減流動負債		<u>1,727,839</u>	<u>1,643,893</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	權益 擁有人 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一二年一月一日，如前呈報 會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本	71,939	224,354	1,209,074	1,505,367	135,826	1,641,193
	-	-	1,811	1,811	-	1,811
於二零一二年一月一日，經重列	71,939	224,354	1,210,885	1,507,178	135,826	1,643,004
全面收入						
期內溢利	-	-	128,004	128,004	19,303	147,307
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(2,200)	(2,200)	(7)	(2,207)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,413	1,413	-	1,413
全面收入總額	-	-	127,217	127,217	19,296	146,513
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃－僱員服務價值	-	-	2,474	2,474	-	2,474
購回本公司股份	(495)	(19,570)	13,348	(6,717)	-	(6,717)
已付二零一一年特別股息	-	-	(59,584)	(59,584)	-	(59,584)
於二零一二年六月三十日	71,444	204,784	1,294,340	1,570,568	155,122	1,725,690
於二零一一年一月一日，如前呈報 會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077
	-	-	1,468	1,468	-	1,468
於二零一一年一月一日，經重列	72,423	247,484	1,453,162	1,773,069	110,476	1,883,545
全面收入						
期內溢利	-	-	201,614	201,614	17,284	218,898
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(2,425)	(2,425)	-	(2,425)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	715	715	-	715
全面收入總額	-	-	199,904	199,904	17,284	217,188
與擁有人進行交易						
購回本公司股份	(331)	(17,187)	-	(17,518)	-	(17,518)
已付二零一零年末期股息及 「創業38周年」特別現金花紅	-	-	(232,333)	(232,333)	-	(232,333)
於二零一一年六月三十日，經重列	72,092	230,297	1,420,733	1,723,122	127,760	1,850,882

簡明綜合現金流量表(未經審核)

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務所得之現金淨額	31,009	174,075
投資業務所得／(所用) 現金淨額	889	(27,087)
融資活動所用現金淨額		
— 已付權益擁有人股息	(59,584)	(232,333)
— 其他	(10,707)	(17,948)
現金及現金等價物減少淨額	(38,393)	(103,293)
於一月一日之現金及現金等價物	1,241,425	1,601,926
匯兌差額	(701)	490
於六月三十日之現金及現金等價物	1,202,331	1,499,123

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、中國及澳門提供物業代理服務。

除另有說明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料以港幣列值。

本未經審核簡明綜合中期財務資料已於二零一二年八月二十四日獲董事會批准。

2 編製基準及重大會計政策

截至二零一二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，並就按公平值入賬之投資物業重估值、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。

簡明綜合中期財務資料應與截至二零一一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編製。

除下述者外，編製簡明綜合中期財務資料採用之會計政策與截至二零一一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。

(a) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會於二零一零年十二月對香港會計準則第12號「所得稅」作出修訂，對按公平值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則引入一項例外情況。香港會計準則第12號規定實體計量與一項資產相關之遞延稅項時，須視乎該實體是否預期可透過使用或出售方式收回該項資產的賬面值。該修訂本引入一項可推翻的假設，即按公平值計量的投資物業可透過出售全數收回其價值。此修訂有追溯性，適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度，並可提前應用。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準及重大會計政策(續)

(a) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

誠如附註9所披露，本集團於二零一二年一月一日有按公平值計算合共為港幣82,270,000元之投資物業。本集團於二零一二年一月一日起之財政期間已採納香港會計準則第12號之修訂本，並已追溯應用該修訂本，假設投資物業可全數通過出售之方式收回所引致之稅務結果，重新計量有關投資物業之遞延稅項。二零一一年之比較數字已重列以反映會計政策之變動，並概述如下。

對綜合資產負債表之影響

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	(2,116)	(1,811)
保留盈利增加	2,116	1,811

對綜合收益表之影響

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
稅項減少	(305)	(112)
權益持有人應佔溢利增加	305	112
每股基本盈利增加	港幣0.04仙	港幣0.02仙
每股攤薄盈利增加	港幣0.04仙	港幣0.02仙

概無任何其他於本中期期間首次生效之經修訂準則及詮釋預期會對本集團造成重大影響。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

2 編製基準及重大會計政策(續)

(b) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計師公會已頒佈若干於二零一二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。本集團並無提早採納此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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額		
代理費用	1,869,454	1,918,587
投資物業租金	1,268	1,299
網上廣告	142	880
互聯網教育及相關服務	8,066	11,075
移民顧問服務	16,179	11,367
其他服務	885	364
	<u>1,895,994</u>	<u>1,943,572</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。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一二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	1,532,400	377,504	30,616	1,940,520
分部間收益	(28,854)	(11,596)	(4,076)	(44,526)
來自外部客戶收益	1,503,546	365,908	26,540	1,895,994
分部業績	124,542	72,139	14,936	211,617
應收賬款減值	27,093	23,943	–	51,036
折舊及攤銷成本	20,886	2,404	485	23,775
應佔共同控制實體業績	–	–	2,829	2,829
投資物業之公平值收益	–	–	7,719	7,719
增添至非流動資產	16,603	1,383	39	18,025

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一一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 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	1,613,220	328,458	29,119	1,970,797
分部間收益	(16,982)	(6,109)	(4,134)	(27,225)
來自外部客戶收益	1,596,238	322,349	24,985	1,943,572
分部業績	225,634	65,140	21,234	312,008
應收賬款減值	39,221	10,861	13	50,095
折舊及攤銷成本	18,939	1,498	426	20,863
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	—	—	13,947	13,947
— 聯營公司	—	—	(152)	(152)
投資物業之公平值收益	—	—	2,745	2,745
增添至非流動資產	27,536	2,681	145	30,362

執行董事按各呈報分部之經營業績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未變現(虧損)/收益、可供出售金融資產之已變現收益、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而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃以與綜合收益表一致之方式計算。

中期財務資料附註(未經審核)(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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	211,617	312,008
企業開支	(42,790)	(48,026)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現(虧損)/收益	(9)	4
可供出售金融資產之已變現收益	682	307
融資收入	6,146	4,244
融資成本	(127)	(115)
綜合收益表所示除稅前溢利	<u>175,519</u>	<u>268,422</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、可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為呈報分部之分部總資產及總負債：

	於二零一二年六月三十日			
	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	<u>1,616,461</u>	<u>744,799</u>	<u>198,389</u>	<u>2,559,649</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>49,418</u>	<u>49,418</u>
分部負債	<u>1,190,366</u>	<u>240,601</u>	<u>12,754</u>	<u>1,443,721</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	於二零一一年十二月三十一日			
	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	<u>1,221,611</u>	<u>566,007</u>	<u>184,793</u>	<u>1,972,411</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	-	-	58,090	58,090
於聯營公司之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>17</u>	<u>17</u>
分部負債	<u>965,468</u>	<u>126,589</u>	<u>11,250</u>	<u>1,103,307</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
分部資產	2,559,649	1,972,411
企業資產	647,032	775,160
可供出售金融資產	20,147	15,179
遞延稅項資產	15,344	13,793
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	<u>121</u>	<u>130</u>
綜合資產負債表之總資產	<u>3,242,293</u>	<u>2,776,673</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

3 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)
分部負債	1,443,721	1,103,307
企業負債	70,733	29,473
遞延稅項負債	2,149	889
綜合資產負債表之總負債	<u>1,516,603</u>	<u>1,133,669</u>

4 其他收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業之公平值收益	7,719	2,745
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益	-	4
可供出售金融資產之已變現收益	682	307
其他	828	807
	<u>9,229</u>	<u>3,863</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

5 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	2,420	943
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	<u>9</u>	<u>-</u>

6 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
本期		
香港利得稅	28,378	39,397
海外	125	-
遞延	<u>(291)</u>	<u>10,127</u>
	<u>28,212</u>	<u>49,524</u>

香港利得稅乃按照期內估計應課稅溢利以稅率16.5%(截至二零一一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期內之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

7 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已宣派中期股息，每股股份港幣0.1434元（二零一一年：港幣0.2233元）	<u>102,968</u>	<u>160,981</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
權益持有人應佔溢利	128,004	201,614
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	714,800	723,768
轉換購股權之影響(千股)	1,401	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	716,201	723,768
每股基本盈利(港仙)	17.91	27.86
每股攤薄盈利(港仙)	17.87	27.86

每股基本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。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整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市價計算)應可收購之股份數目而作出。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，故計算截至二零一一年六月三十日止六個月之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

9 物業、廠房及設備及投資物業

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零一二年一月一日之期初賬面淨值	172,078	82,270
添置	18,025	-
出售	(2,420)	-
折舊及攤銷成本	(24,373)	-
匯兌差額	(369)	(289)
收益表之公平值變動	-	7,719
於二零一二年六月三十日之期末賬面淨值	162,941	89,700

中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 物業、廠房及設備及投資物業(續)

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元
於二零一一年一月一日之期初賬面淨值	162,416	76,095
添置	30,362	-
出售	(1,025)	-
折舊及攤銷成本	(21,467)	-
匯兌差額	365	-
收益表之公平值變動	-	2,745
於二零一一年六月三十日之期末賬面淨值	170,651	78,840
添置	31,649	-
轉撥至投資物業	(365)	-
轉撥自土地及樓宇	-	365
出售	(2,906)	-
出售附屬公司	(866)	-
折舊及攤銷成本	(26,662)	-
匯兌差額	577	-
收益表之公平值變動	-	3,065
於二零一一年十二月三十一日之期末賬面淨值	172,078	82,270

賬面淨值港幣25,973,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣26,339,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣1,000,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣840,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註13)。

此外，賬面淨值港幣24,954,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣25,301,000元)之土地及樓宇及賬面淨值港幣10,870,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣9,600,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

10 應收賬款及其他應收款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	1,594,466	1,036,730
減：減值	<u>(137,200)</u>	<u>(128,663)</u>
應收賬款淨額	1,457,266	908,067
其他應收款、預付款項及按金	<u>238,784</u>	<u>259,673</u>
	<u>1,696,050</u>	<u>1,167,740</u>

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據相關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	1,306,161	793,157
少於30日	46,346	35,934
31至60日	30,087	30,139
61至90日	26,605	25,011
超過90日	<u>48,067</u>	<u>23,826</u>
	<u>1,457,266</u>	<u>908,067</u>

本集團之應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

11 股本

	股份數目 (每股港幣0.10元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一一年六月三十日、二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	724,231,425	72,423
註銷購回股份(附註)	(4,842,000)	(484)
於二零一一年十二月三十一日	719,389,425	71,939
註銷購回股份(附註)	(4,948,000)	(495)
於二零一二年六月三十日	714,441,425	71,444

附註：

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團於聯交所購回其本身之1,650,000股(截至二零一一年十二月三十一日止年度：8,140,000股)股份，總代價為港幣6,717,000元(包括開支港幣33,000元)。本公司於期內註銷4,948,000股(截至二零一一年十二月三十一日止年度：4,842,000股)股份，包括於二零一一年購回之3,298,000股股份。

12 應付賬款及其他應付款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付佣金	903,349	557,285
其他應付款及應計費用	589,915	563,695
	1,493,264	1,120,980

應付佣金主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金，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96,820,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣85,033,000元)，而所有餘下應付佣金尚未到期支付。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

13 銀行貸款

	於二零一二年 六月三十日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
有抵押銀行貸款 即期	<u>11,365</u>	<u>11,800</u>

銀行貸款之變動分析如下：

	港幣千元
於二零一一年一月一日之結餘	12,663
償還銀行貸款	<u>(863)</u>
於二零一一年十二月三十一日之結餘	11,800
償還銀行貸款	<u>(435)</u>
於二零一二年六月三十日之結餘	<u>11,365</u>

14 資本承擔

於二零一二年六月三十日及二零一一年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

15 或然負債

於二零一二年六月三十日，本公司已簽立公司擔保作為授予若干全資附屬公司之一般銀行融資共港幣180,200,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣160,200,000元)之部分抵押。於二零一二年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣12,225,000元(於二零一一年十二月三十一日：港幣9,267,000元)。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 關連方之重大交易

本集團與關連方於期內曾進行之重大交易及於中期期間結算日與關連方之結餘載列如下：

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
(a) 與關連方之交易			
收取代理費用收入：			
自關連公司	(i)	122	3,999
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支：			
關連公司	(ii)	4,382	3,312
董事	(iii)	647	647
(b) 主要管理人員補償			
薪金、獎勵及其他福利	(iv)	42,311	46,831

	附註	於二零一二年	於二零一一年
		六月三十日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元
(c) 與關連方之結餘			
向一名關連方貸款	(v)	198	198
應收一家共同控制實體之股息		-	16,800

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用指按雙方互相協定之條款應收若干關連公司之物業代理服務費用，而本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議，而本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iii) 本集團與本公司董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (iv) 該款額指期內已付或應付執行董事之酬金。
- (v) 墊予一家共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。