



Midland Holdings Limited

► Incorporated in Bermuda with limited liability ◀

(S T O C K C O D E : 1 2 0 0)

飛越嶺 跨天際

中期業績報告 2010



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)
黃錦康先生
陳坤興先生
黃靜怡小姐
郭應龍先生
葉潔儀女士

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
葉潔儀女士
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
黃靜怡小姐
顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

公司秘書

歐陽珮珊女士(於二零一零年八月十六日獲委任)
甘敏儀女士(於二零一零年八月十六日辭任)

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
中國銀行(香港)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

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」)之中期報告及未經審核中期財務資料，連同比較數字。未經審核中期財務資料包括未經審核簡明綜合收益表、全面收入報表、權益變動表及現金流量表以及於二零一零年六月三十日之未經審核簡明綜合資產負債表連同說明附註，載於本報告第18至40頁。

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。

管理層討論及分析(續)

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。首先三月中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。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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。

管理層討論及分析(續)

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。

其他資料

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一零年六月三十日，各董事及本公司之行政總裁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、相關股份及債券中，擁有(i)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(ii)根據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	個人權益	法團權益	普通股數目		總計	持股百分比
			家族權益	相關股份		
黃建業先生	31,074,000	5,494,144 (附註1)	—	—	36,568,144	5.05%
鄧美梨女士	—	—	36,568,144 (附註2)	—	36,568,144	5.05%
黃靜怡小姐	—	—	—	7,308,974 (附註3)	7,308,974	1.01%

附註：

1. 此等股份由黃建業先生全資擁有之Southern Field Trading Limited之全資附屬公司Sunluck Services Limited持有。
2. 此等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分持有之同一批股份。
3. 此等股份由黃靜怡小姐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之好倉。

除上文披露者外，於二零一零年六月三十日，概無董事或本公司之行政總裁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)

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零一零年六月三十日，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(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份、相關股份及債券中擁有權益或淡倉，而該等權益之數額如下：

主要股東名稱/姓名	普通股數目	身分	持股百分比
Marathon Asset Management	74,334,000(L)	投資經理	10.26%
JP Morgan Chase & Co.	114,294,636(L)	實益擁有人	15.78%
	114,294,636(P)	認可借款代理	15.78%
Baillie Gifford & Co	44,142,000(L) (附註1)	投資經理	6.10%
Callander Alex	44,142,000(L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Plowden Charles	44,142,000(L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Telfer Andrew	44,142,000(L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Warden Alison	44,142,000(L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Whitley Sarah	44,142,000(L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%

其他資料(續)

主要股東名稱／姓名	普通股數目	身分	持股百分比
Third Avenue Management LLC, on behalf of numerous portfolios	42,420,000(L)	投資經理	5.86%
Universities Superannuation Scheme Ltd	38,250,000(L)	受託人	5.28%
Invesco Hong Kong Limited (作為多個賬戶之經理／顧問)	39,356,000(L)	投資經理	5.43%
備註：(L)－好倉，(P)－可供借出股份			

附註：

1. 該等股份指同一批股份。Callander Alex、Plowden Charles、Telfer Andrew、Warden Alison及Whitley Sarah被視為於該等股份擁有權益。

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」)。購股權計劃之概要如下：

(a) 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。

其他資料^(續)

(b) 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。

(c) 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4.92%。

(d) 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十二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最高股份數目不得超逾本公司已發行股份1%。

(e) 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之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士,則每名該等合資格人士在任何十二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最高股份數目不得超逾本公司已發行股份總數之0.1%,以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權,則本公司須刊發通函,並須獲本公司股東於股東大會上另行批准,而有關承授人及其聯繫人士須放棄表決及/或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

其他資料^(續)

(f) 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。

(g) 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。

(h) 釐定行使價之基準

根據購股權計劃所授出可認購股份之購股權行使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) 本公司股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；
- (ii) 本公司股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

其他資料(續)

(i) 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，並將自該日起計十年期間內維持有效。

於二零零七年十月二十二日向本公司執行董事黃靜怡小姐授出購股權之詳情以及年內根據購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				行使期間
			於 二零一零年 一月一日 尚未行使 之餘額	於 中期期間 已授出之 購股權	於 中期期間 已行使/ 已註銷/ 已失效	於 二零一零年 六月三十日 尚未行使 之餘額	
參與人士							
黃靜怡小姐	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
總計			<u>7,308,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,308,974</u>	

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。

其他資料^(續)

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。

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)以及其投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對美聯工商舖集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源；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美聯工商舖購股權計劃項下購股權。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為830,000,000股，相當於美聯工商舖於本報告日期已發行股本約10%。

(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，不得超逾美聯工商舖已發行股份之1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，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)本公司股東於彼等各自之股東大會上另行批准，而有關合資格人士及彼之聯繫人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定，並須遵守其他適用法定規例或規則。

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獨立非執行董事或主要股東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最高股份總數，不得超逾美聯工商舖已發行股份之0.1%，以及按美聯工商舖股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超逾港幣5,000,000元。

倘進一步授出超過上述限額之購股權，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)本公司股東於彼等各自之股東大會上另行批准，而有關承授人及彼之聯繫人士須放棄表決及/或遵守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期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) 釐定行使價之基準

行使美聯工商舖購股權計劃所授出可認購股份之購股權行使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) 美聯工商舖股份於要約日期在聯交所日報表所示之收市價；

(ii) 美聯工商舖股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所示之平均收市價；及

(iii) 美聯工商舖股份之面值。

(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二零零八年九月十九日起生效，並自採納日期起計十年期間內維持有效。

概無任何購股權於中期期間內根據美聯工商舖購股權計劃已授出、行使、註銷或失效。

其他資料^(續)

董事購入股份或債券之權利

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而獲益。

購買、出售或贖回股份

本公司或其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。

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。

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(「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。

其他資料^(續)

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，其條款不較標準守則寬鬆。

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

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
應佔溢利：			
權益持有人		243,859	272,428
非控制性權益		11,769	5,149
		255,628	277,577
股息	7	194,094	272,311
每股盈利	8	港幣仙	港幣仙
基本		33.67	37.62
攤薄		33.67	37.62

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 港幣千元	二零零九年 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	11,769	5,149
	<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

	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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	153,063	150,495
投資物業	9	62,410	54,870
土地使用權	9	—	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>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	10	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	11	24,229	13,000
		<u>2,674,546</u>	<u>2,604,861</u>
總資產		<u>2,962,543</u>	<u>2,908,573</u>

簡明綜合資產負債表(未經審核)(續)

於二零一零年六月三十日

	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)
權益及負債			
權益持有人			
股本	12	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>
非控制性權益		87,090	75,321
		<u>1,761,292</u>	<u>1,814,287</u>
非流動負債			
銀行貸款	13	12,237	20,578
遞延稅項負債		897	967
		<u>13,134</u>	<u>21,545</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	14	1,076,399	1,008,259
銀行貸款	13	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>
總負債		<u>1,201,251</u>	<u>1,094,286</u>
權益及負債總額		<u>2,962,543</u>	<u>2,908,573</u>
流動資產淨值		<u>1,486,429</u>	<u>1,532,120</u>
總資產減流動負債		<u>1,774,426</u>	<u>1,835,832</u>

簡明綜合現金流量表(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 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	418,528	290,103
投資業務之現金流入淨額	18,894	550
融資活動之現金(流出)/流入淨額	<u>(326,619)</u>	<u>2,576</u>
現金及現金等價物增加淨額	110,803	293,229
於一月一日之現金及現金等價物	1,477,419	941,977
外幣匯率變動影響	<u>2,410</u>	<u>12</u>
於六月三十日之現金及現金等價物	<u>1,590,632</u>	<u>1,235,218</u>

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零一零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 持有人 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零九年一月一日	72,423	247,484	1,002,590	1,322,497	52,835	1,375,332
全面收入總額	—	—	270,938	270,938	5,149	276,087
與擁有人進行交易						
已付二零零八年末期股息	—	—	(7,242)	(7,242)	—	(7,242)
於二零零九年六月三十日	72,423	247,484	1,266,286	1,586,193	57,984	1,644,177
於二零一零年一月一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287
全面收入總額	—	—	252,449	252,449	11,769	264,218
與擁有人進行交易						
已付二零零九年末期股息	—	—	(317,213)	(317,213)	—	(317,213)
於二零一零年六月三十日	72,423	247,484	1,354,295	1,674,202	87,090	1,761,292

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價例編製，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。

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。

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) 於二零一零年生效之經修訂準則及準則修訂本_(續)

- (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，並以公平價值列賬。

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) 於二零一零年生效之經修訂準則及準則修訂本(續)

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>

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

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			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	1,494,012	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

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)

	截至二零零九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	1,379,767	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。

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	<u>308,004</u>	<u>335,741</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	<u>1,352,772</u>	<u>420,447</u>	<u>190,873</u>	<u>1,964,092</u>
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	<u>984,275</u>	<u>144,279</u>	<u>20,107</u>	<u>1,148,661</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
綜合資產負債表之總資產	2,962,543	2,908,573

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
綜合資產負債表之總負債	<u>1,201,251</u>	<u>1,094,286</u>

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	—
	<u>8,745</u>	<u>15,078</u>

中期財務資料附註(未經審核)^(續)

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 港幣千元	二零零九年 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	—

6 稅項

	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
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。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

7 股息

	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
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。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

9 資本開支及土地使用權

	物業、廠房 及設備 港幣千元	投資物業 港幣千元	土地 使用權 港幣千元
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值 (如過往呈報)	78,171	54,870	95,750
採納香港會計準則第17號修訂本之調整	72,324	—	(72,324)
於二零一零年一月一日之期初賬面淨值(重列)	150,495	54,870	23,426
添置	22,355	—	—
轉撥	(8,126)	1,950	(17,723)
出售	(1,331)	—	—
出售一家附屬公司	(1,275)	—	(5,552)
折舊及攤銷成本	(15,992)	—	(151)
匯兌差額	285	—	—
收益表之公平值變動	—	5,590	—
物業轉撥至投資物業時之公平值變動	6,652	—	—
於二零一零年六月三十日之期終賬面淨值	153,063	62,410	—
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值 (如過往呈報)	72,412	71,400	99,222
採納香港會計準則第17號修訂本之調整	75,398	—	(75,398)
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值(重列)	147,810	71,400	23,824
添置	34,093	—	—
轉撥	(9,310)	9,310	—
出售	(2,243)	(6,880)	—
折舊及攤銷成本	(17,356)	—	(199)
收益表之公平值變動	—	5,120	—
物業轉撥至投資物業時之公平值變動	2,774	—	—
於二零零九年六月三十日之期終賬面淨值	155,768	78,950	23,625
添置	14,293	—	—
轉撥	(3,460)	(9,540)	—
出售	(1,219)	(21,100)	—
折舊及攤銷成本	(15,561)	—	(199)
收益表之公平值變動	—	6,560	—
物業轉撥至投資物業時之公平值變動	674	—	—
於二零零九年十二月三十一日之期終賬面淨值	150,495	54,870	23,426

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
應收賬款	1,006,493	1,139,993
減：減值	(119,154)	(183,456)
應收賬款淨額	887,339	956,537
其他應收款、預付款項及訂金	172,190	157,731
	<u>1,059,529</u>	<u>1,114,268</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
	<u>887,339</u>	<u>956,537</u>

11 持作出售資產

本集團決定出售賬面值合共港幣24,229,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣13,000,000元)之若干物業，因此該等資產於二零一零年六月三十日在資產負債表獨立呈列。

中期財務資料附註(未經審核)(續)

12 股本

	股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零零九年六月三十日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年六月三十日	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足：		
於二零零九年六月三十日、二零零九年十二月三十一日 及二零一零年六月三十日	724,231,425	72,423

13 銀行貸款

	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
有抵押銀行貸款		
非流動	12,237	20,578
流動	851	1,915
總額	13,088	22,493

借款變動分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日之結餘	22,493	27,564
提取銀行貸款	—	14,280
償還銀行貸款	(9,405)	(10,112)
於六月三十日之結餘	13,088	31,732

中期財務資料附註(未經審核)^(續)

14 應付賬款及其他應付款

	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
應付賬款	596	681
應付佣金	618,455	544,792
其他應付款及應付費用	457,348	462,786
	<u>1,076,399</u>	<u>1,008,259</u>

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。

15 資本承擔

	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
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	<u>1,464</u>	<u>—</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

16 或然負債

於二零一零年六月三十日，本公司已簽立公司擔保港幣300,800,000元(於二零零九年十二月三十一日：若干全資附屬公司及一家聯營公司獲授擔保港幣316,442,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資之部分抵押。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。於二零一零年六月三十日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣20,374,000元(於二零零九年十二月三十一日：該等附屬公司及一家聯營公司分別動用港幣32,086,000元及港幣1,884,000元)。

17 重大有關連人士交易

期內，本集團與有關連人士之重大交易及於期終與有關連人士之結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

	附註	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
收取代理費用收入：			
有關連公司	(i)	179	360
本公司董事	(ii)	574	48
支付有關寫字樓及商舖物業之 經營租賃租金開支：			
有關連公司	(iii)	1,827	825
本公司董事	(iv)	<u>588</u>	<u>618</u>

中期財務資料附註(未經審核)(續)

17 重大有關連人士交易(續)

(a) 與有關連人士之交易(續)

附註：

- (i) 收取有關連公司之代理費用指按雙方互相協定之條款應收若干有關連公司之物業代理服務費用，而一名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 已收本公司董事代理費收入指按雙方協定條款，就向本公司董事提供物業代理服務收取代理費。
- (iii) 本集團與若干有關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，而本公司一名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立租賃協議。
- (v) 於中期期間，本集團按現金代價港幣9,480,000元向一家有關連公司出售其於一家附屬公司之權益，而本公司一名董事於該公司中擁有實益權益。該出售帶來收益港幣2,719,000元(截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

(b) 主要管理人員補償

	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
薪金及佣金以及其他福利	49,073	42,087

該款額指期內已付或應付執行董事之酬金。

(c) 向一名有關連人士貸款

	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
	向一名有關連人士貸款	198

借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。