



中 港 連 結 • 心 繫 中 華

 **美聯集團**
MIDLAND HOLDINGS
Midland Holdings Limited
▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀
(股 份 代 號 : 1 2 0 0)

中 期 業 績 報 告 2007

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)

林鳳芳女士

陳坤興先生

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

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
瑞士銀行

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, 14 Bermudiana Road
Pembroke, 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」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七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綜合收益表、未經審核綜合權益變動表及未經審核綜合現金流量表以及於二零零七年六月三十日之未經審核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2007年上半年錄得盈利港幣230,000,000元，較去年同期大升621%，升幅為10年以來最高。收入錄得強勁增長的同時，持續優化成功取得一定成績，令支出受到控制。上半年盈利率由去年同期的3%上升至15%。集團旗下所有業務範疇於期內的盈利都錄得增長，證明銳意發展專業代理及相關增值業務的方向十分正確。

建立優化營運的管治文化

集團上半年生意額上升，而固定租金支出不增反減，反映集團致力提昇營運效率，並堅持優化成本結構，以不斷增強競爭力。去年優化政策取得一定成效，集團今年再接再厲，積極地爭取與業主及發展商等商討有利的租約條件，令香港租金支出有所減少，再加上廣告開支控制得宜，兩項成本支出佔整體成本的比重均見下跌。集團將繼續加強營運的彈性，以提升在不同市況的營銷能力。

住宅需求增加 樓市全面復甦

上半年度，經濟穩步增長，整體消費及投資信心繼續回升，加上利率保持平穩，均支持本地的房屋需求，令本港樓市交投再轉趨活躍，成交量較上年同期顯著上升35.3%。期內豪宅及中小型物業交投均錄得強勁升幅，反映樓市步入全面復甦期。

此外，失業率下降，市民收入上升，而租金不斷回升，令不少市民選擇置業，轉租為買。另買樓收租的投資活動亦趨升，帶動市場對物業的需求。年初，政府大幅減收價值一百萬至二百萬元物業的厘印費，也刺激了低價物業成交上升。當然上半年股票市場暢旺，亦為豪宅市場注入動力。



管理層討論及分析(續)

發展商加快推售新樓盤，令上半年新盤交投升逾一倍。而集團在本地住宅一手代理業務有非常卓越的表現，在多個大型新盤銷售中取得優越成績。集團致力加強與發展商建立牢固的合作關係，並確立專業代理的市場價值，以回應社會不斷要求地產代理專業化的訴求。

分拆工商代理業務 進軍高端市場

本地非住宅代理業務的表現亦十分出色。集團在今年年中於創業板分拆上市的美聯工商舖有限公司(股份代號：8090)，上半年純利上升65%，盈利率在期內亦有所提升。集團相信，分拆業務令美聯工商舖有限公司的日常營運更具彈性，對未來的業務發展帶來新動力，尤其對發展工商舖高端市場最為有利。

中國經濟強勁 內地業務改善

在非本地業務方面，內地及澳門經濟增長強勁，均惠及集團中國部及澳門部。中國部收入於上半年較去年同期錄得69%的增長，反映穩中求進的營運策略奏效。內地業務於上半年有明顯改善，主因有三：首先，上半年中國房地產表現強勁，成交量及成交價均有明顯升幅。第二，集團上半年乘勢擴展內地業務，中國網絡內分行數目大增近37%，推動生意上升；第三是內地代理業務運作漸見成熟，當中深圳鄰近香港，兩地聯動的業務較多，為未來發展奠定穩固基礎。

榮獲信譽品牌 引證專業認同

集團今年再奪國際殊榮，獲選為「消費者推崇品牌—香港2007」(Consumers Choice)，見證集團以誠信導航的管理文化，及建立國際專業認可的地位之成功。是次「消費者推崇品牌—香港2007」的主辦機構委託國際權威市場調查機構Synovate於去年第四季進行調查。結果發現，有較高學歷人士及專業人士以美聯物業為首選，引證無論在企業管理、品牌建立、專業表現及企業社會責任等各方面，集團均屢獲國際認同。

管理層討論及分析(續)

業務前景

集團對未來業務發展前景充滿信心，並深信已具備了各項發展策略及財務優勢，將適時地把握市場發展的新機遇。

香港經濟基調良好，預料下半年美國有減息的機會，令本港出現負利率的機會大增，物業成交量料會因而上升，對代理業務發展非常有利。不過，政府年中立法通過佣金納入基本薪酬將會令集團薪金支出上升。

受惠國家政策 樓市前景樂觀

集團對下半年樓市繼續看好，料中小型物業交投會更暢旺。雖然美國次按風暴會否嚴重影響實質經濟及消費信心，仍然言之尚早，但次按風暴令環球股市波動，卻有助市場資金流入相對較穩健的物業市場，例如香港。此外，香港背靠祖國，故祖國的經濟發展，以至中央政策，對香港影響甚或大於外圍因素。如八月底，國家金融管理局宣佈天津海濱區首先開展境內個人直接投資港股的措施，將會有助香港鞏固其國際金融中心地位，刺激本地物業市場的需求。



管理層討論及分析(續)

集團認為，樓市下半年將主要受惠於五大利好因素而繼續暢旺：

1. 供應有限

近年發展商積極推售新盤，惟吸納土地的步伐明顯落後。縱使近大半年發展商積極勾地，惟補充土地後可興建的單位仍未及售出數量。如今年首3季售樓量將較發展商補充土地儲備多約5,000伙，若補充土地步伐不進一步加快的話，未來供應將會減少。

2. 負利率

由於租金持續上升，料將帶動通脹進一步上升。另一方面，若第四季息口一如市場預期跟隨美息下調的話，負利率將會重臨，屆時將令不少資金轉投資產市場，帶動本港樓市。香港於90年代亦曾經歷負利率，帶動當年的樓市升溫。

3. 借貸低

近年本港買家的借貸態度趨審慎，供樓負擔比率則僅約30%，由此可見，市民不但供樓負擔不重，且借貸比率亦相當低，潛在需求相當大。

4. 高儲蓄

根據金融管理層最新數字顯示，本港銀行存款數字再創新高，達到港幣53,356億元，創下近十年以來的最高位，較97年錄得的港幣26,508億元，以倍數上升，顯示本港資金充裕。

5. 北水潮

隨着內地樓價與本港樓價差距日漸收窄，再配合「資金自由行」概念，內地客來港置業成了新趨勢，入市比例可能持續增加。

管理層討論及分析(續)

加強中港澳合作 開拓三地商機

香港深圳兩地樓價不斷收窄，部份深圳新樓盤售價更高於新界西北區物業。而澳門賭權自開放後，物業市場興旺。有見及此，集團將會加強中港澳業務連結以捕捉三地融合的商機。由於集團一向奉行集團式的管理模式，各區的合作關係密切，故推行中港澳客源互動應可收到一定成效。

內地前景樂觀 按部就班拓展

中國市場方面，集團仍然看好內地物業市場前景，內地分行網絡的上升空間明顯較香港為大。中央政府相繼實施宏觀調控措施，但基於市場基調良好，適時及適度的宏調政策，將有利經濟持續平穩增長。持續的宏觀調控會令內地個別地區營運受到影響，導致市場整固，為集團帶來新機會。

集團會積極拓展內地業務規模，並會沿用先鞏固區域基地，後發展周邊城市的策略，以達到有效平衡風險及回報的長遠發展目標。目前三大區域基地：深圳、上海及重慶的業務已漸見成熟，尤以深圳區更成內地業務主要收入來源之一。

今年是香港回歸祖國十週年，過去十年，集團發展見證了香港克服困境及挑戰未來的毅力，憑藉現有的市場優勢，集團將繼續向前穩健發展，以回報股東支持。



管理層討論及分析(續)

財務回顧

流動資產、財務資源及資金

於二零零七年六月三十日，本集團之銀行結餘及現金達港幣682,902,000元，銀行貸款及透支為港幣85,391,000元。本集團之銀行貸款由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共港幣165,744,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	6,504
一年後但兩年內	55,241
兩年後但五年內	10,551
超過五年	13,095

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣91,796,000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結算，故董事會認為本集團並無面對重大匯率波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零七年六月三十日，本集團之資產負債比率為6.2%。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

於二零零七年六月三十日，本集團聘用6,932名全職僱員，其中6,049人為營業代理，其餘883人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。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。

集團重組

於二零零七年六月六日，本公司透過將本公司之間接全資附屬公司美聯物業(策略)有限公司於Ketanfall Group Limited(一組集團公司之控股公司，旗下公司主要於香港從事工商業(辦公室及商舖)物業代理業務)之全部已發行股本轉讓予本公司之間接非全資上市附屬公司美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(前稱為「EVI教育亞洲有限公司」)之集團重組已完成，上述轉讓之總代價為港幣640,000,000元，由美聯工商舖發行本金金額港幣540,000,000元可換股票據支付，另外港幣100,000,000元則以現金支付。



其他資料

董事之股份權益

於二零零七年六月三十日，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（「證券及期貨條例」）第十五部）之股份、相關股份及債券中，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	普通股數目				總計	佔已發行股本百分比
	個人權益	法團權益	家族權益			
黃建業先生	29,636,000	107,494,144	—		137,130,144	18.72%
鄧美梨女士	—	—	137,130,144		137,130,144	18.72%
			(附註)			
林鳳芳女士	14,000	—	—		14,000	0.002%

附註：

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。

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，於二零零七年六月三十日，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、相關股份及債券中，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

於二零零七年六月三十日，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(董事或本公司最高行政人員除外)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	身份及 權益性質	佔已發行 股本百分比
Sunluck Services Limited	107,494,144 (L)	實益擁有人	14.68% (附註)
Southern Field Trading Limited	107,494,144 (L)	於受控公司權益	14.68% (附註)
Fidelity International Limited	80,044,000 (L)	投資經理	10.93%
The Capital Group Companies, Inc.	72,884,100 (L)	投資經理	9.95%
JP Morgan Chase & Co.	468,000 (L) 50,514,000 (P)	實益擁有人 認可借貸代理	0.06% 6.90%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	44,611,100 (L) 4,904,000 (S)	實益擁有人；投資 經理及對股份中持有 保證權益之人士 實益擁有人 及對股份持有保證 權益之人士	6.09% 0.67%
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000 (L)	受託人	5.18%

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

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之重大貢獻，以取得本公司擁有權權益之機會作為獎勵；以及進一步推動此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及興隆發展繼續努力。

(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42,895,583股，佔本公司於本報告刊發日期之已發行股本約5.87%。

(4) 每名合資格人士可享之最高數目

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)予以行使時所發行及可予發行之股份總數不得超逾已發行股份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予以行使時所發行及可予發行之股份總數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。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則本公司須寄發通函，並須獲本公司股東於股東大會另行批准，而承授人及其聯繫人士須放棄投票及／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

購股權計劃項下股份認購價由董事會絕對酌情釐定之價格，惟其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) 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，將自採納日期起十年內有效。

於中期期間，概無任何購股權根據購股權計劃而授出、獲行使、被注銷或失效。

美聯工商舖購股權計劃

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」)，並獲得其股東批准。美聯工商舖購股權計劃之主要條款概要如下：

(1) 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及其附屬公司(「美聯工商舖集團」)或投資實體而言寶貴之人力資源；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，讓他們有機會獲得美聯工商舖的權益；以及推動並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興隆發展繼續努力。

(2) 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」)可絕對酌情決定根據各人之資歷、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，向任何合資格人士作出邀請接納購股權。

(3) 可予發行之股份總數

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

其他資料(續)

(4) 各合資格人士可獲股份數目上限

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向每名合資格人士所授出購股權獲行使而已發行及將予發行之股份總數，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之附屬公司)本公司之股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及其聯繫人士須放棄投票及／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。

(5) 各身為關連人士之合資格人士可獲股份數目上限

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向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授出購股權獲行使而已發行及將予發行之股份總數，不得超過已發行股份之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。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則美聯工商舖須寄發通函，並須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於其各自之股東大會另行批准，而承授人及其聯繫人士須放棄投票及／遵守上市規則及創業板上市規則不時訂明之其他規定。

(6) 行使購股權之期限

美聯工商舖購股權計劃將由美聯工商舖購股權計劃之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，惟根據美聯工商舖購股權計劃年內授出購股權之發行條款，該等購股權將繼續生效，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。



其他資料(續)

(7) 認購價之釐定基準

美聯工商舖購股權計劃項下股份認購價由美聯工商舖董事會絕對酌情釐定及通知各合資格人士，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 股份於提呈日期在聯交所每日報價表所報收市價；
- (ii) 股份於緊接提呈日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

(8) 美聯工商舖購股權計劃尚餘年期

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。

下表呈列根據美聯工商舖購股權計劃向美聯工商舖一名非執行董事授出之尚未行使之購股權詳情：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目				行使期間
			於二零零七年 一月一日 尚未行使之數目	中期期間內 已授出 之購股權	中期期間 獲行使/被取消 /失效	於二零零七年 六月三十日 尚未行使之數目	
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內根據美聯工商舖購股權計劃授出、行使、注銷或失效。

其他資料(續)

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於中期期間概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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0.16元(截至二零零六年六月三十日止六個月：港幣0.028元)予於二零零七年九月二十八日營業時間結束時名列本公司股東名冊之本公司股東。股息單將於二零零七年十月九日或相近日子寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零七年十月二日(星期二)至二零零七年十月四日(星期四)(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。

為符合領取二零零七年度中期股息之資格，所有過戶文件，連同有關股票必須於二零零七年九月二十八日下午四時正前，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。

審核委員會審閱

審核委員會已與本公司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」審閱截至二零零七年六月三十日止六個月之未經審核中期財務資料。

企業管治守則

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。



其他資料(續)

董事進行證券交易之行為守則

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，對各股東所給予的鼎力支持，以及全體員工克盡己職和忠誠服務，致以衷心謝意。

代表董事會
主席兼董事總經理
黃建業

香港，二零零七年九月十七日

未經審核綜合收益表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
營業額	3	1,529,175	914,467
其他收益	3	17,899	20,959
總收益		1,547,074	935,426
其他收入	4	61,815	14,322
僱員成本		(825,884)	(498,854)
折舊及攤銷成本		(24,896)	(33,830)
其他經營成本	5	(488,856)	(375,070)
經營溢利		269,253	41,994
融資成本	6	(3,474)	(1,495)
應佔共同控制實體溢利減虧損		5,736	3,057
除所得稅前溢利		271,515	43,556
所得稅開支	7	(43,935)	(15,081)
期內溢利		227,580	28,475
應佔：			
權益持有人		230,266	31,932
少數股東權益		(2,686)	(3,457)
		227,580	28,475
中期股息	9	116,944	20,571
每股盈利	8		
基本		港幣 31.44 仙	港幣 4.35 仙
攤薄		港幣 31.44 仙	港幣 4.34 仙



未經審核綜合資產負債表

於二零零七年六月三十日結算

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 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	72,536	77,805
投資物業	10	181,970	27,548
租賃土地及土地使用權	10	105,261	106,346
無形資產	10	7,406	36,689
於共同控制實體之權益		17,452	11,716
持有至到期日之投資		11,047	11,044
可供出售金融資產		-	49,583
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		37,305	31,804
遞延稅項資產		24,922	18,434
		<u>457,899</u>	<u>370,969</u>
		-----	-----
流動資產			
應收帳款	11	1,124,471	860,483
其他應收款、預付款項及按金		151,811	146,166
可供出售金融資產		9,672	-
按公平值計入溢利或虧損之金融資產		70,412	19,984
待作出售資產	16	10,500	-
本期稅項資產		-	1,790
銀行存款及現金		682,902	529,824
		<u>2,049,768</u>	<u>1,558,247</u>
		-----	-----
總資產		<u>2,507,667</u>	<u>1,929,216</u>

未經審核綜合資產負債表(續)

於二零零七年六月三十日結算

	附註	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
權益			
股本	12	73,245	73,245
股份溢價		273,062	273,062
其他儲備		990,400	729,678
擬派股息		—	52,737
股本持有人		1,336,707	1,128,722
少數股東權益		37,569	65,697
權益總額		1,374,276	1,194,419
負債			
非流動負債			
借款	14	78,886	10,665
遞延稅項負債		5,141	750
		84,027	11,415
流動負債			
應付帳款	15	586,024	393,960
其他應付款及應計費用		420,628	327,644
借款	14	6,505	1,778
本期稅項負債		31,797	—
待作出售資產之相關負債	16	4,410	—
		1,049,364	723,382
總負債		1,133,391	734,797
權益及負債總額		2,507,667	1,929,216
流動資產淨值		1,000,404	834,865
總資產減流動負債		1,458,303	1,205,834



未經審核綜合權益變動表

截至二零零七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(附註13)	-	-	25,442	-	(25,442)	-
已付二零零六年 末期股息	-	-	-	(52,737)	-	(52,737)
	-	-	30,456	177,529	(28,128)	179,857
於二零零七年 六月三十日	73,245	273,062	2,695	987,705	37,569	1,374,276
於二零零六年一月一日	73,466	281,212	(45,722)	692,382	71,049	1,072,387
可供出售金融資產 公平值變動	-	-	10,022	-	-	10,022
外幣換算差額	-	-	494	-	13	507
直接於權益確認之 收入淨額	-	-	10,516	-	13	10,529
期內溢利	-	-	-	31,932	(3,457)	28,475
期內確認收入 總額	-	-	10,516	31,932	(3,444)	39,004
已付二零零五年末期 股息	-	-	-	(11,755)	-	(11,755)
僱員股份福利	-	-	1,094	-	796	1,890
	-	-	1,094	(11,755)	796	(9,865)
於二零零六年 六月三十日	73,466	281,212	(34,112)	712,559	68,401	1,101,526

未經審核簡明綜合現金流量表

截至二零零七年六月三十日止六個月

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
經營業務之現金流入淨額	242,145	63,025
投資業務之現金流出淨額	(111,872)	(18,791)
融資活動之現金流入／(流出)淨額	17,846	(26,154)
現金及現金等價物之增加淨額	148,119	18,080
期初之現金及現金等價物	529,824	365,390
外幣匯率變動影響	1,658	507
期末之現金及現金等價物	679,601	383,977
現金及現金等價物結餘分析：		
銀行存款及現金	682,902	397,238
銀行透支	(3,301)	(13,261)
	679,601	383,977

財務資料附註

1. 一般資料

美聯集團有限公司(「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 HM 11, Bermuda，而香港主要辦事處地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本公司及其附屬公司(合稱為「本集團」)主要於香港、中國內地及澳門提供物業代理服務。本集團於香港、澳門及中國內地設有超過460間分行。

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按公平值列賬作出修訂；此等報表亦根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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。

中期財務資料應連同二零零六年年末財務報表一併閱讀。

編製中期財務資料所使用之會計政策及計算方法與二零零六年全年財務報表所採納者一致。截至二零零七年六月三十日止六個月，本集團亦採納以下於二零零七年一月一日或以後起會計期間生效的多項新準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表呈列：資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期報告及減值
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露

採納該等新準則、修訂及詮釋對本集團之業績及財務狀況或會計政策之變動並無任何重大影響，香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號規定對年度財務報表進行額外披露除外。

本集團並無提前採納與其經營有關且於二零零九年一月一日或其後開始之會計期間強制實施之香港財務報告準則第8號「經營分部」。香港財務報告準則第8號規定必須根據定期由管理層審閱之內部報告，將可報告分部有關的財務及描述性資料作出報告。本集團將於二零零九年一月一日開始之會計期間採納香港財務報告準則第8號，但預期採納此準則不大可能對其財務報表產生重大影響。

財務資料附註(續)

3. 分部資料

本集團共有四個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理、物業租賃及互聯網教育服務。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。

本集團於期間按業務分部劃分之分部資料分析如下：

	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 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額							
外部銷售	1,335,344	193,831	-	-	-	-	1,529,175
其他收益							
外部銷售	-	-	1,328	9,682	6,889	-	17,899
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>9,682</u>	<u>8,527</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>(30,408)</u>	<u>605</u>	<u>43,243</u>	<u>296,320</u>
未予分配成本							<u>(36,586)</u>
未計利息收入及 融資成本之 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>
除所得稅前溢利							271,515
所得稅開支							<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六月三十日							
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,455,602	145,203	307,559	36,266	34,297	-	1,978,927
於共同控制實體 之權益	3,500	-	-	-	13,952	-	17,452
未予分配資產							511,288
總資產							2,507,667
分部負債	842,511	104,917	563	3,768	7,391	-	959,150
未予分配負債							174,241
總負債							1,133,391

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	未予分配 港幣千元	合計 港幣千元
資本開支	14,442	156	155,977	68	24	-	170,667
折舊	14,799	3,488	91	387	39	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)	56,039	23,663	(18,279)	(6)	30	-	61,447

財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

	截至二零零六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 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
營業額							
外部銷售	782,899	131,568	-	-	-	-	914,467
其他收益							
外部銷售	-	-	1,723	12,558	6,678	-	20,959
分部之間銷售	-	-	5,366	-	2,227	(7,593)	-
分部收益	<u>782,899</u>	<u>131,568</u>	<u>7,089</u>	<u>12,558</u>	<u>8,905</u>	<u>(7,593)</u>	<u>935,426</u>
分部業績	<u>4,104</u>	<u>27,742</u>	<u>12,096</u>	<u>(9,143)</u>	<u>2,366</u>	<u>12,917</u>	<u>50,082</u>
未予分配成本							<u>(13,899)</u>
未計利息收入及 融資成本之 經營溢利							36,183
融資收入淨額							4,316
應佔共同控制實體 溢利減虧損	(92)	-	-	-	3,149	-	<u>3,057</u>
除所得稅前溢利							43,556
所得稅開支							<u>(15,081)</u>
期內溢利							<u>28,475</u>



財務資料附註(續)

3. 分部資料(續)

截至二零零六年六月三十日止六個月及於二零零六年十二月三十一日							
	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	企業及 抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
分部資產	1,013,233	117,409	103,513	153,126	22,033	-	1,409,314
於共同控制實體 之權益	385	-	-	-	11,331	-	11,716
未予分配資產							508,186
總資產							1,929,216
分部負債	601,037	67,218	1,026	6,264	8,095	-	683,640
未予分配負債							51,157
總負債							734,797

	住宅 物業代理 港幣千元	工業及 商業物業 代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	互聯網 教育服務 港幣千元	其他 港幣千元	未予分配 港幣千元	合計 港幣千元
資本開支	9,341	808	-	567	16	-	10,732
折舊	24,860	2,140	90	501	59	77	27,727
攤銷	-	-	896	4,952	-	255	6,103
減值支出	-	-	-	131	-	-	131
其他非現金 開支/(收入)	34,936	11,160	(6,833)	2	(43)	-	39,222

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。

財務資料附註(續)

4. 其他收入

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
銀行利息收入	9,519	5,811
上市投資之股息收入	2,530	1,484
投資物業之公平值增加	18,279	6,833
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	194
可供出售金融資產之已變現收益	8,719	-
出售投資物業之收益	3,212	-
	<u>61,815</u>	<u>14,322</u>

5. 其他經營成本

其他經營成本包括下列開支：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
應收帳款減值	79,726	46,055
商譽減值	24,340	-
物業、廠房及設備減值	-	131
出售物業、廠房及設備之虧損	1,491	2,851
	<u>1,491</u>	<u>2,851</u>



財務資料附註(續)

6. 融資成本

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
銀行貸款及透支利息	907	1,217
證券保證金融資利息	2,567	278
	<u>3,474</u>	<u>1,495</u>

7. 所得稅開支

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
本期稅項		
香港利得稅	45,019	12,488
海外稅項	1,013	45
遞延稅項	(2,097)	2,548
	<u>43,935</u>	<u>15,081</u>

香港利得稅乃按照期間估計應課稅溢利以稅率 17.5% (截至二零零六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期間之估計應課稅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

期間之基本及攤薄每股盈利乃按如下計算：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
權益持有人應佔溢利	230,266	31,932
潛在普通股之攤薄影響	-	-
有關計算攤薄每股盈利之溢利	<u>230,266</u>	<u>31,932</u>
	二零零七年 六月三十日	二零零六年 六月三十日
有關計算基本每股盈利之股份之加權平均數(千股)	732,451	734,663
就假設轉換購股權作出調整(千股)	-	1,534
有關計算攤薄每股盈利之股份加權平均數(千股)	<u>732,451</u>	<u>736,197</u>
基本每股盈利(港仙)	<u>31.44</u>	<u>4.35</u>
攤薄每股盈利(港仙)	<u>31.44</u>	<u>4.34</u>

9. 中期股息

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 六月三十日 港幣千元
宣派中期股息每股普通股港幣0.16元 (二零零六年：港幣0.028元)	<u>116,944</u>	<u>20,571</u>



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
於二零零七年一月一日之						
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)	-
轉撥至待作出售資產	-	-	-	-	(10,500)	-
減值支出	(24,340)	-	(24,340)	-	-	-
折舊及攤銷	-	(4,943)	(4,943)	(18,868)	-	(1,085)
滙兌差額	-	-	-	403	1,202	-
公平值變動	-	-	-	-	18,279	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零七年六月三十日 之帳面淨值	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	-	7,406	7,406	72,536	181,970	105,261
於二零零六年一月一日之						
帳面淨值	24,340	22,244	46,584	119,813	99,670	123,482
添置	-	-	-	10,732	-	-
出售	-	-	-	(2,834)	(1,540)	-
轉撥	-	-	-	415	(6,333)	5,918
轉撥至待作出售資產	-	-	-	(1,551)	-	(20,815)
減值支出	-	-	-	(131)	-	-
折舊及攤銷	-	(4,952)	(4,952)	(27,727)	-	(1,151)
公平值變動	-	-	-	-	6,833	-
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年六月三十日 之帳面淨值	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	24,340	17,292	41,632	98,717	98,630	107,434
添置	-	-	-	5,596	5,268	-
出售	-	-	-	(2,958)	(76,430)	-
撥回減值	-	-	-	131	-	-
折舊及攤銷	-	(4,943)	(4,943)	(23,991)	-	(1,099)
公平值變動	-	-	-	-	80	-
滙兌差額	-	-	-	310	-	11
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於二零零六年十二月三十一日 之帳面淨值	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
	24,340	12,349	36,689	77,805	27,548	106,346

財務資料附註(續)

11. 應收帳款

應收帳款主要包括應收客戶之代理費用，代理服務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：

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
尚未到期	1,008,388	762,661
30日內	47,009	32,588
31-60日	23,642	22,318
61-90日	26,829	14,366
超過90日	18,603	28,550
	<u>1,124,471</u>	<u>860,483</u>

12. 股本

	股份數目	普通股 港幣千元
於二零零六年一月一日及二零零六年六月三十日 註銷購回之股份	734,663,425 (2,212,000)	73,466 (221)
於二零零六年十二月三十一日 及二零零七年六月三十日	<u>732,451,425</u>	<u>73,245</u>

本公司之法定股本包括1,000,000,000股(二零零六年十二月三十一日：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零六年十二月三十一日：每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。



財務資料附註(續)

12. 股本(續)

購股權

(a) 本公司

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(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款，董事會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任何董事、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。

於期間內，並無購股權根據購股權計劃而授出、獲行使、被註銷、失效或尚未行使。

(b) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」，前稱為EVI教育亞洲有限公司)

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新購股權計劃(「美聯工商舖計劃」)。根據美聯工商舖計劃，美聯工商舖可以向曾經及將會對美聯工商舖或其附屬公司(「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。美聯工商舖計劃自二零零五年六月六日起十年期間有效。

美聯工商舖計劃項下授出購股權之詳情及變動載列於本報告第16頁。

財務資料附註(續)

13. 集團重組

於二零零七年六月六日，本公司透過以港幣640,000,000元之代價向美聯工商舖(本公司擁有51.81%權益之間接附屬公司)出售於Ketanfall Group Limited(「Ketanfall」)(本公司之全資附屬公司，為主要在香港從事工商(寫字樓及商舖)物業代理業務之公司集團之控股公司)之全部權益完成集團重組(「重組」)。代價支付方式為(i)美聯工商舖發行本金額為港幣540,000,000元之可換股票據；及(ii)以現金支付港幣100,000,000元。於完成重組後，Ketanfall及美聯工商舖仍為本公司之間接附屬公司。

本集團採納了將其與少數股東進行之交易視為與集團權益持有者進行之交易的會計政策。因此，由集團重組所產生的交易金額淨值港幣25,442,000元呈列入權益。



財務資料附註(續)

14. 借款

	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	78,886	10,665
流動		
銀行透支	3,301	-
有抵押銀行貸款	3,204	1,778
	6,505	1,778
總額	85,391	12,443

銀行貸款於以下期間償還：

	有抵押銀行貸款	
	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 十二月三十一日 港幣千元
一年內	3,204	1,778
一至兩年	55,240	1,778
二至五年	10,551	5,336
於五年內悉數償還	68,995	8,892
超過五年	13,095	3,551
	82,090	12,443

15. 應付帳款

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金，僅於收取相關客戶之代理費後方須支付。應付帳款須於30日內支付之應付帳款為港幣76,276,945元(二零零六年十二月三十一日：港幣45,599,990元)，所有應付帳款餘額均尚未到期。

財務資料附註(續)

16. 待作出售資產及相關負債

於二零零七年五月，本集團決定出售一項於二零零七年六月三十日之公平值為港幣10,500,000元之投資物業。該項出售於二零零七年八月完成，相關抵押貸款為港幣4,410,000元亦已於其後償還。因此，該物業之相關資產及負債分別呈列為待作出售資產及相關負債。

17. 財務擔保

本公司簽署公司擔保，作為就若干全資附屬公司獲授一般銀行融資所作抵押之一部分。此外，本公司就支付若干物業之經營租賃租金為其全資附屬公司提供擔保。

18. 關連人士交易

期內，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	二零零七年 六月三十日 港幣千元	二零零六年 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)	746	1,034
已收一家共同控制實體之廣告服務收入	(ii)	108	108
已支付予共同控制實體之佣金	(iii)	6	8
寫字樓及商舖物業經營租賃租金開支	(iv)	<u>2,530</u>	<u>2,753</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	(v)	<u>40,673</u>	<u>14,198</u>
(c) 借款予一名有關連人士			
應收款結餘	(vi)	<u>198</u>	<u>198</u>



財務資料附註(續)

18. 關連人士交易(續)

- (i) 有關款項指已收董事於當中擁有實益權益之若干關聯公司之代理費收益。
- (ii) 有關款項指向一家共同控制實體提供之市場推廣服務。
- (iii) 已支付予共同控制實體之佣金指就涉及共同控制實體之物業代理交易已付之佣金。
- (iv) 已支付予董事於當中擁有實益權益之若干有關聯公司之經營租賃租金。
- (v) 有關款項指期內已付或應付執行董事之酬金。
- (vi) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。