



MIDLAND HOLDINGS

Midland Holdings Limited

▶ Incorporated in Bermuda with limited liability ◀

(Stock Code 股份代號 : 1200)

創新高·再越嶺

Stay High · Aim Highest



Annual Report 2009 年報

www.midland.com.hk

目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
本年度大事及主要獎項	5
主席報告	8
董事及管理行政人員簡歷	11
企業管治報告	17
企業社會責任報告	24
董事會報告	29
管理層討論及分析	42
獨立核數師報告	43
財務報表	44
投資物業詳情	104
五年財務概要	106



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

甘敏儀小姐

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
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

組織架構圖



組織架構圖附錄



董事會：後排左至右：葉潔儀、王璋麟、顧福身、黃靜怡、黃錦康、陳坤興、孫德釗、郭應龍
前排左至右：鄧美梨、黃建業

業務分部

業務概況



美聯物業

於香港提供住宅物業代理服務



美聯工商舖

於香港提供非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理



美聯中國

於中國提供項目策劃、商用物業管理、市場推廣、銷售策劃以及物業代理服務



美聯澳門

於澳門提供物業代理、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



香港置業

於香港提供住宅物業代理服務及於中國提供住宅及工商物業代理服務



美聯移民顧問

於香港及澳門提供移民顧問服務



美聯測量師行

提供房地產評估、項目發展／增值、銷售推廣、招標／拍賣等專業測量顧問服務



美聯大學堂

本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



經絡按揭轉介

與一家主要發展商共同成立之合營企業，提供免費按揭轉介服務及有關資訊



美聯金融集團

本公司之聯屬公司，提供多元化的理財產品及一站式的獨立理財策劃諮詢服務

本年度大事及主要獎項

恒基金牌

美聯物業及香港置業的銷售成績屢獲表揚，去年美聯物業更連續第6年獲得地產代理界最高銷售殊榮「恒基金牌」，銷售成績進一步獲得各界肯定。



舉辦策略會議

集團管理層定期舉行會議，時刻檢討及制定企業及發展策略。



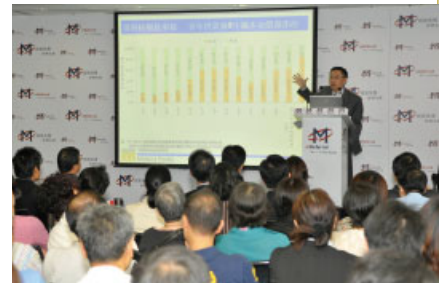
大量招募人才

集團早在2009年初舉辦大型招聘會，率先招聘業界人才，為經濟及樓市走出熊市作最佳的部署及準備。



美聯聯同經絡按揭舉辦樓市講座

樓市再度升溫，市場焦點重投樓市，故美聯物業聯同經絡按揭轉介舉辦講座，為未來樓市及按揭利率動向把脈，講座吸引大批市民出席，場面熱鬧。



本年度大事及主要獎項

中國【信譽企業】認證

獲中國信譽企業品牌認證評審委員會及中華(海外)企業信譽協會頒發2009年中國【信譽企業】認證。



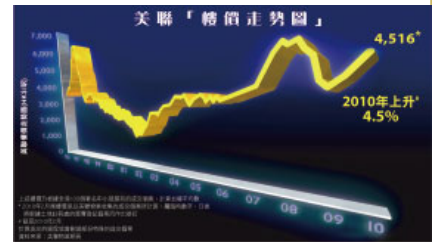
舉辦培訓提升精英水準

COO Conference精英中的精英培訓系列是管理層為一眾特選精英而設的計劃，目的是進一步提升精英們的管治及營銷技巧。



美聯樓價走勢圖

美聯於2009年6月正式推出美聯樓價走勢圖，市民可以更直接的方式了解本港最新樓價變化，因美聯樓價走勢圖用平均呎價的方式直接表達，讓市民對樓價最新的水平及表現更加一目了然。



舉辦大型投資移民睇樓團

美聯移民顧問舉辦投資移民睇樓團，吸引不少有意移居香港及置業的客戶參觀樓盤。



連環開行擴充

集團以嶄新方式進行連環開行儀式，特別在港、九、新界共4間分行，透過互動視像同步方式進行剪綵及開張，而在具戰略價值據點開設分行，招聘更多人手，提升市場佔有率。



把握投資移民商機

美聯移民顧問趁十•一黃金周聯同發展商再舉辦大型投資移民睇樓團，把握投資移民計劃帶來的樓市商機。



本年度大事及主要獎項

主席榮獲傑出貢獻人物獎

在一個慶祝共和國六十周年的「影響中國」大型頒獎典禮上，美聯集團囊括三大獎項，包括由美聯集團主席黃建業先生獲取的「傑出貢獻人物獎」，以及由美聯集團奪得的「知名原創品牌獎」及「進取上市公司獎」等殊榮。



贊助美聯集團盃賽馬日

美聯集團公佈繼2004及2005年支持贊助賽馬日後，並於2009年12月再度贊助美聯集團盃賽馬日盛事。



美聯集團盃賽馬日成功

集團於2009年12月6日舉辦美聯集團盃賽馬日空前成功，進一步提升業界領導地位。



IR Magazine "Certificate of Excellence"

美聯集團榮膺IR Magazine "Certificate of Excellence"，專業上市地位獲國際級投資者一致認同。



「傑出物業代理2009」大獎

美聯物業榮獲華富財經「傑出物業代理2009」大獎，證明美聯於地產代理業的專業領導地位。



「商界展關懷」

集團連續第7年榮獲「商界展關懷」殊榮，彰顯集團為一間具良好企業管治及社會責任的上市公司。



主席報告

顯實力 迎挑戰



回顧

集團於二零零九年轉虧為盈，錄得溢利713,723,000港元，創上市以來新高，邊際利潤亦同時上升至21%，去年業績反映集團管理層反應快人一步，攻守得宜，抓緊樓市V型反彈，亦能有效控制成本，食盡樓市商機。

二零零九年香港整體物業成交金額約為5,157億元，數字較零八年的4,131億元高出約25%，但較二零零七年少2%，而集團溢利大幅上升，並創新高，更較二零零七年高6%。

集團去年表現跑贏大市，有賴管理層反應快捷，發揮前瞻力及執行力。毫無疑問，去年樓市表現理想亦是推動集團業績上升的主要因素，但更重要的是集團能夠在金融海嘯期間削減成本，為集團將來奠下穩固基礎。

因此，當樓市在二零零九年初走出谷底後，集團亦能把握去年樓市急速升勢創造盈利，由收縮轉為急速適度擴充。集團自成立以來，經歷不少樓市高低潮，去年成績再一次展現集團的前瞻力、應變力、靈活性及執行力。

二零零九年樓市危機變轉機

二零零九年樓市V型反彈，物業交投量增加近2成，值得一提的是高中低價住宅交投都錄得顯著增長，反映去年復甦十分全面，而根據美聯樓價走勢圖，二零零九年二手住宅平均樓價上升27%。

二零零九年資產價格反彈急速並不常見。明顯地，樓市帶動經濟的情況下，以及樓價升幅更大於市民收入。去年樓市不是由經濟帶動，而是受惠於充裕的資金大量流入樓市。

主席報告

第一，息口低企，美國寬鬆貨幣政策，減低市民借貸成本，低息環境亦有助銀行同業拆息為基準的產品於去年開始大行其道，進一步推低按揭息率。

第二，大量資金選擇投資在樓市。

第三，中國資金流入香港，國內買家在豪宅市場及新盤市場尤其活躍。事實上，金管局亦曾引述市場人士估計內地個人買家購買香港物業有上升趨勢，於二零零九年佔本地物業交易份額為10%或以上。

第四，香港樓市供應少，單位落成量下跌亦有利樓價上升，加上金融海嘯後，資金流入樓市，令磚頭文化重現。

第五，香港作為金融中心，佔盡地利優勢，故投資移民計劃越來越受歡迎，此亦有助樓價上升。

在各類物業中，去年以豪宅表現最好，樓價升幅遠超中小型住宅。豪宅單位的成交金額高，故高檔市場活躍，對代理業務尤其有利。

快速擴充迎急升市

樓市自二零零三年見底以來表現大致良好，樓價累積不少升幅，然而近年成交量波幅甚大。以二零零九年為例，每月交投量高低位差幅竟達200%，市場波動對代理確是一個十分重大的挑戰。為應付市場變化，集團早著先鞭，自二零零八年下半年開始實行中央領導，強化董事局及提升管理層及集團營運效率及效益。

事實上，集團的精英銷售團隊在去年熊市漸轉牛市時繼續憑著豐富的經驗及生意策略，在多個一手樓盤的銷售上取得驕人的佳績，而集團更蟬聯二零零八及二零零九年「恒基金牌」的銷售殊榮，此項殊榮表揚集團全年在銷售恒基地產旗下樓盤上奪取冠軍佳績。

而去年集團在國內的分行數目增長明顯較本地市場多，內地業務在二零零九年亦能轉虧為盈。

成本架構具彈性

去年集團在開拓市場的同時亦有效地控制成本，令集團盈利率大幅提升。事實上，去年集團銳意令成本架構更具彈性，並以多樣化營銷策略，鞏固集團在行業領導地位。首先，早在二零零九年四月集團便重新推出電視廣告，而去年的電視廣告攻勢無論在類型及宣傳渠道都較以往多元化。此外，集團更在去年推出美聯樓價走勢圖，成功深化美聯專業形象，而年內集團贊助美聯集團盃賽馬日亦能突顯集團的獨特競爭優勢。此外，二零零九年亦推行深化前線高層收入與利潤掛勾政策，有效提高前線員工的高生產力及控制成本。

展望

去年全球經濟已有復甦跡象，即使金融海嘯爆發源頭的美國，在去年第四季都能錄得5.7%的經濟增長，而香港受惠國內去年GDP 8.7%增長，失業率去年年底亦已見頂回落。毫無疑問，本地樓市基礎良好，加上經濟及就業市場有改善，相信今年營商環境仍會相當有利。不過，今年經濟發展可能會受到各國退市所影響，而息口方向亦會左右樓市走勢。事實上，國內已開始收緊銀根，美國亦提高貼現率。因此，集團今年會居安思危，時刻保持警覺，在擴充網絡的同時亦會考慮各樣不可預測的新挑戰。

樓市健康發展

政府在財政預算案中表示要防止市場資產出現泡沫，並採取具彈性的土地供應方案增加供應，並盡量減少對市場的干預做法相當成熟，料對樓市穩定發展有正面影響。因此，二零一零年集團仍然對樓市發展審慎樂觀，集團相信去年支持樓市的大部分因素，如住宅供應短期仍維持低水平、借貸低及國內買家流入香港市場都會繼續支持本地樓市，更加重要的是失業率下跌亦有助增加市民買樓意慾，故今年集團特別睇好中小型物業市場。雖然去年樓價大升27%，但供樓支出佔市民收入仍維持在3成多水平，加上市民收入有望在二零一零年內上升亦有助改善供樓負擔。豪宅市場表現難有重大突破，因為去年不少貴重物業升幅十分驚人，故升值潛力理論上難及中小型物業。不過豪宅物業潛在需求仍然十分大，故相信今年豪宅市場交投量仍會錄得增長。

充滿挑戰 絕不鬆懈

二零零九年樓市表現很強勁，部分豪宅物業樓價更超越一九九七年水平，不過集團認為樓市基礎十分穩固，未見有任何泡沫跡象。二零一零年二月份元朗新盤YOHO MIDTOWN銷售成績理想及賣地成績令人鼓舞，市場上大部分的樓市預測都傾向睇好後市。本人即使睇好今年樓市表現，但集團不會過份樂觀，並時刻保持警覺。經濟雖有見底之跡象，但復甦之路未必平坦，而其中一個憂慮是各國的退市步伐都直接影響資產價格。

另外，息口及美元走勢亦會影響資金流向，更令人擔心的是經濟或會出現雙底衰退，而歐洲部分國家的債務問題正好顯露出全球經濟復甦不是完全明朗化，加上內地收緊銀根的政策亦有機會影響到經濟表現。

本人亦察覺到近年樓市發展比較波動，增加營運難度，故領導層會時刻注視樓市變化及盡力維持企業之彈性，經常作出檢討，令集團時刻都能夠保持最佳狀態。

紮根香港 力拓中國

集團成立37年以來，一直紮根香港，並成功過渡樓市順逆流。自上市以來，集團香港業務一直能夠保持盈利，更重要的是香港市場業績再次跑贏大市，即使香港二零零九年樓市成交不及一九九七年甚或二零零七年，集團利潤已能打破以往紀錄。不過，集團不會滿足於以往的成功，面對小型代理過去一年不斷擴充，但集團仍會憑著多樣化行銷策略鞏固本地市場優勢，同時亦會力拓中國市場。

國務院總理溫家寶在全國人大會議後的記者會上表示，香港要大力發展金融業，集團認為樓市所帶來的財富效應有利金融業發展，因此一個有活力、有生氣的樓市對本地金融業是有正面推動作用。集團為配合香港發展，一定致力推動樓市繁榮，而今年三月舉辦的大型樓市講座便是集團為增強樓市透明度及資訊流通而設的。

鳴謝

雖然本港樓市充滿挑戰，金融海嘯更一度衝擊各行各業，但集團不少員工仍然堅毅地與集團共同面對逆境與順境。未來一年，市場充滿挑戰，相信在全體員工團結一致的精神下，集團將可更健康地發展，進一步鞏固市場地位。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，對各股東及客戶於去年給予的鼎力支持，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。特此在二零零九年已發出適量特別花紅予集團共渡時艱的員工。

黃建業

主席兼董事總經理

香港，二零一零年三月十八日

董事及管理行政人員簡歷

執行董事

黃建業先生

60歲，為本公司之創辦人、主席及董事總經理。彼於一九七三年成立本公司及彼自一九九三年起出任本公司董事會主席。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，以及領導集團的管理層。黃先生在海外、中國及香港物業代理業務擁有超過36年經驗。將樓宇按揭轉介服務引進香港，他是業界的先驅。黃先生目前為深圳市政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於2006/07年度出任香港中央政策組非全職顧問。黃先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司於本公司持有根據證券及期貨條例規定須予披露之權益。黃先生乃本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之配偶，及本公司執行董事黃靜怡小姐之父親。



鄧美梨女士

54歲，為本公司副主席兼執行董事。鄧女士於二零零四年加入本集團及負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。鄧女士參與慈善活動，彼現為美聯慈善基金有限公司之名譽會員、會長及董事。鄧女士自二零零八年起出任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之主席及董事總經理。彼為本公司主席兼執行董事黃建業先生之配偶，及本公司執行董事黃靜怡小姐之母。

黃錦康先生

47歲，自二零零八年九月起出任本公司之高級執行董事。黃先生於二零零八年四月加入本集團為首席執行顧問，彼於二零零一年至二零零三年曾任本集團之副董事總經理。彼擁有豐富商界經驗，尤其資深於地產代理、證券及傳媒行業。黃先生負責協助本公司主席制訂、監察及執行本集團之企業策略。黃先生亦為經絡按揭轉介之董事，經絡按揭轉介為集團與一家大型發展商的合營公司。此外，彼現為美聯慈善基金有限公司之董事，亦為主席辦公室成員。黃先生持有香港浸會學院之社會科學榮譽學士及英國The University of Wales之工商管理碩士學位。



陳坤興先生

46歲，為本公司之執行董事。彼於一九九一年加入本集團。陳先生亦為本集團住宅代理業務之行政總裁，彼於地產代理業務擁有豐富經驗。陳先生負責制定及執行住宅代理業務的策略。陳先生持有工商管理碩士學位。

黃靜怡小姐

29歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事。彼協助制定及落實集團整體發展策略以提昇集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。黃小姐亦同時負責管理集團整體的財務及會計，業務推廣，公司秘書，資訊科技及投資者關係各職能。黃小姐是經絡按揭轉介之董事，經絡按揭轉介為集團與一家大型發展商的合營公司。此外，彼為主席辦公室成員。黃小姐為香港會計師公會會員。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位及持有香港科技大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，彼曾於一家國際會計師事務所工作多年。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長、青年專業委員會副主席及香港專業人士協會及菁英同學會之會員。彼於地產代理監管局之牌照及執業委員會服務。黃小姐為本公司提名委員會之成員。彼於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。黃小姐為本公司主席兼執行董事黃建業先生及本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之女兒。



郭應龍先生

46歲，為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有豐富經驗，尤其專注於國內物業代理業務及香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。彼負責中國部(「美聯中國」)之策略管理、市場推廣管理及銷售隊伍管理等工作。郭先生於一九八八年加入本集團，現亦為美聯中國之行政總裁。



葉潔儀女士

50歲，自二零零八年十月起出任本公司之執行董事。葉女士自一九八三年服務於本集團。葉女士負責協助本集團監察整體策略方向、管理及行政等事務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於物業代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業管理及地產代理與市場推廣方面累積多年經驗。彼為本公司薪酬委員會之主席，同時為主席辦公室成員。葉女士於一九九五年六月至二零零四年九月曾任本公司之執行董事，另於二零零七年四月至二零零八年十月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。



獨立非執行董事

顧福身先生

53歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。顧先生現為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，彼曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任其他四家主板上市公司，分別為友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、濰柴動力有限公司及興達國際控股有限公司，及田生集團有限公司(一家於創業板上市之公司)之獨立非執行董事。顧先生於二零零五年六月至二零零八年六月及於二零零六年十二月至二零零九年十二月分別曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)及中國交通建設股份有限公司(一家於主板上市之公司)之獨立非執行董事。另外，於二零零七年十月至二零零九年十月，顧先生亦是在紐約交易所Amex上市的2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及首席財務官。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生亦獲委任為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。



孫德釗先生

46歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾23年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英國特許管理會計師公會及香港證券專業學會會員。孫先生亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

王瑋麟先生

48歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。王先生於光學產品製造方面擁有逾19年經驗。王先生為從事光學產品製造業務之精博發展有限公司的創辦人兼現任董事總經理。王先生亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。



管理行政人員

張錦成先生

46歲，於二零零八年十一月獲委任為本集團之顧問。張先生向管理層提供顧問意見，協助管理層制定集團政策及策略。張先生在地產代理業務上具25年豐富經驗並曾服務本集團達19年及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。

黃子華先生

46歲，為美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事及行政總裁。彼負責美聯工商舖之整體業務發展，及監察該集團企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生於一九九三年加入本集團。彼持有工商管理碩士學位，並於香港非住宅物業代理行業擁有超過22年經驗。



甘敏儀女士

42歲，為本集團公司秘書及董事(財務)，負責財務、會計、公司秘書及庫務運作等事宜，亦為主席辦公室成員。甘女士於一九九七年加入本集團。彼具備超過18年核數及會計經驗。彼持有澳洲University of Melbourne之商業(會計及經濟)學士學位，為香港會計師公會之資深會員及澳洲會計師公會之會員。彼亦持有澳洲University of Central Queensland之工商管理碩士學位。



謝梓旻先生

41歲，為本集團高級董事(企業拓展)。彼於一九九六年加入本集團，主管投資者關係及資訊科技等部門。謝先生亦負責協調各類型業務運作。謝先生為主席辦公室成員。謝先生持有加拿大Simon Fraser University之工商管理學士學位及香港大學之工商管理碩士學位。

企業管治報告

美聯集團有限公司(「美聯」或「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)深明，在強調完整性、透明度、問責性及獨立性之情況下，穩健及有效之企業管治常規及程序對提升股東價值及保障股東權益極為重要。本公司承諾維持良好企業管治標準，並致力確保按照所有適用規則及規例進行業務。

企業管治常規

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內一直遵守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14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)所有守則條文之規定，惟如下文所闡釋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。

董事會

(i) 董事會責任及委派

董事會負責本公司之管理(其中包括)制訂業務策略、領導及監督本集團事務；批准中期與全年業績及向公眾人士或監管機構披露之其他事宜；考慮股息政策；及批准購股權之批授或本公司資本架構之變動。董事會負責作出整體決策，並將考慮工作細節交由本公司轄下之執行委員會負責。

本集團之日常管理、行政及營運工作乃交由本公司及其附屬公司之管理層負責。董事會就管理之權力及管理層須向董事會匯報之情況向管理層發出清晰指引。

全體董事均可適時查閱所有相關資料及獲取本公司之公司秘書之意見及服務，務求確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵行。本公司獨立非執行董事於履行職務時，可於向董事會提出要求後，在適當情況下尋求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

董事會(續)

(ii) 董事會成員

董事會現時由十名董事，包括七名執行董事及三名獨立非執行董事組成。董事會成員載列如下：

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

除黃建業先生為鄧美梨女士之配偶及黃靜怡小姐之父親外，董事會各成員之間並無關連。

董事履歷詳情載於本年報第11至16頁之「董事及管理行政人員簡歷」一節內。

(iii) 主席及行政總裁

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。

董事會(續)

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，董事會共舉行五次會議，討論及批准本集團中期及全年業績及其他重大事項。所有董事會常規會議均向董事發出最少14天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事出席董事會會議及委員會會議之記錄載於本年報第21頁。

(v) 獨立非執行董事

全體獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生之指定任期分別為一年半、兩年及一年。彼等均須最少每三年根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度及截至本報告日期止期間內，董事會一直符合上市規則第3.10條項下有關於委任最少三名獨立非執行董事，當中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格，或擁有會計或相關財務管理之專業知識之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事發出有關彼等獨立身分之年度確認函，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事委員會

董事會已成立四個轄下委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各個範疇。

董事會轄下委員會均獲提供充裕資源以履行其職責，並可於提出合理要求後，在適當情況下尋求獨立專業意見，費用由本公司承擔。

(i) 執行委員會

本公司於一九九九年九月二十一日成立執行委員會，由全體執行董事組成。董事會已將批准本集團日常營運、管理及商業事務，以及批准本公司若干公司行動之權力授予執行委員會。

(ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，主席為顧福身先生，其他兩名成員為孫德釗先生及王瑋麟先生，彼等均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，其中兩名成員具備合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之書面職權範圍載於本公司網頁。

截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，審核委員會曾舉行兩次會議，以討論及審閱中期及年度財務報表、提交及刊發中期及年度報告以及本集團之內部審核計劃及職能。董事會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或罷免與審核委員會概無意見分歧。

董事委員會(續)

(ii) 審核委員會(續)

審核委員會之主要職責包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團全年及中期財務報表以及中期及年度報告；
- 檢討財務申報責任，並考慮外聘核數師提出之其他事宜；
- 按照適用準則，檢討外聘核數師之獨立性及客觀性，以及審核程序是否有效；
- 批准外聘核數師之薪酬及委聘條款，並就委聘、續聘或撤換外聘核數師提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能具有足夠資源運作及有效，並考慮內部監控事宜之任何主要調查結果；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，並確保管理層已履行職責，以建立有效之內部監控系統，尤其是有關本公司在會計及財務申報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

(iii) 薪酬委員會

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍載於本公司網頁。薪酬委員會目前由五名成員組成，包括葉潔儀女士(薪酬委員會主席)、黃建業先生、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，大部分成員為獨立非執行董事。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，以檢討全體董事之薪酬待遇及本集團之二零零九年整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責為審閱及釐定董事及本公司高級管理層之薪酬政策及待遇。董事概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

執行董事在本集團人力資源部協助下，負責審查所有有關薪酬數據與市況，以及個別員工之表現及本集團之盈利能力，並提出建議供薪酬委員會考慮及批准各董事及本公司高級管理層之薪酬待遇。執行董事概無參與釐定彼等本身薪酬之討論及決策。

董事委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍載於本公司網頁。提名委員會之主席為黃建業先生，其他四名成員為黃靜怡小姐、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，大部分成員為獨立非執行董事。

於回顧年度內，提名委員會曾舉行一次會議，以檢討獨立非執行董事之獨立性及董事會成員組合，以及審閱董事輪值退任計劃。

提名委員會之主要角色及職責包括制定提名政策、檢討獨立非執行董事之獨立性及就重選董事人選向股東提供建議，以及(如有需要)提名董事填補臨時空缺。為令董事會資歷平衡及恰宜，提名委員會亦須負責檢討董事會架構、規模及成員組合。董事會已授權提名委員會，於必要時可就挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見，以符合有關任何建議人選之專業知識及業界經驗之要求。

董事會會議及委員會會議之出席記錄

各董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度內舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議及提名委員會會議之出席記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
黃建業先生 (主席兼董事總經理)	2/5*	不適用	2/2	1/1
鄧美梨女士 (副主席)	2/5*	不適用	不適用	不適用
黃錦康先生	5/5	不適用	不適用	不適用
陳坤興先生	4/5	不適用	不適用	不適用
黃靜怡小姐	4/5*	不適用	不適用	1/1
郭應龍先生	4/5	不適用	不適用	不適用
葉潔儀女士	4/5	不適用	2/2	不適用
獨立非執行董事				
顧福身先生	5/5	2/2	2/2	1/1
孫德釗先生	5/5	2/2	2/2	1/1
王瑋麟先生	5/5	2/2	2/2	1/1

* 黃建業先生、鄧美梨女士及黃靜怡小姐須就彼等於其中享有權益之決議案放棄表決權，故彼等曾缺席若干董事會會議。

有關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，其條款不較上市規則附錄10所載之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截至二零零九年十二月三十一日止年度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。

董事對財務報表之責任

董事深明彼等有責任在財務部之支援下編製本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之財務報表。董事會須確保本集團之財務報表乃按照法定規定及適用之財務報告標準，按持續基準真實及公平地編製。

本公司獨立核數師對本集團二零零九年財務報表之申報責任載列於本年報第43頁之「獨立核數師報告」中。

核數師酬金

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司獨立核數師就提供審核服務及非審核服務分別獲支付之費用載列如下：

	已支付費用	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,255	3,241
非審核服務(稅務及其他專業服務)	1,113	5,610
費用總額	<u>4,368</u>	<u>8,851</u>

內部監控

董事會有責任確保本集團維持穩健及有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。本公司不時檢討內部監控系統之有效性，確保該等系統能應付瞬息萬變之商業環境。

年內，董事會在內部審計部及審核委員會協助下檢討本集團內部監控系統之效能。

股東權利

於股東大會以投票方式表決決議案之程序於股東大會上解釋。股東於股東大會上作出之所有表決須以投票方式進行，投票結果則會在聯交所及本公司網站刊登。

本公司給予股東機會於本公司股東大會上尋求闡明及加深瞭解本集團之表現。本公司鼓勵股東於股東大會上與董事會會面及溝通，並就所有決議案表決。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之溝通及關係。管理層亦透過記者招待會及例會與媒體、股票研究分析員、基金經理、個別投資者及機構投資者維持定期溝通，使彼等可緊貼本集團之最新動向。

為增進與股東及投資者之有效溝通，本公司已設立網站(網址為www.midland.com.hk)，以向公眾提供有關本集團及其業務之最新消息，包括中期及年度報告、公告、通函及其他資料。

企業社會責任報告

對社區責任

集團一向積極回饋社會，更鼓勵員工身體力行，服務社會上有需要人士，向全體員工灌輸良好的企業公民概念。

集團於年內亦作出多項贊助捐款，如：

- ◆ 美聯慈善基金捐款，支持一眾美聯精英參與為「願望成真基金」籌款的Jessica Run慈善賽跑，利用籌得的善款協助患病兒童達成願望。
- ◆ 支持宣明會4月3日「饑饉一餐」籌款，獲得不少員工參與，並捐出一餐飯錢，為飢餓的孩子實現吃飽的願望，幫助有需要孩子健康成長。



- ◆ 支持慈善機構「善寧會」的港島區賣旗日，為香港老弱社群賣旗籌款，並協助「善寧會」轄下的安家舍籌募服務經費。
- ◆ 多年來支持奧比斯，2009年10月8日的「世界視覺日」特別以「性別與眼疾」為主題，呼籲全球關注眼疾婦女未能得到公平治療機會的問題，集團再接再厲，響應「奧比斯」，參與「奧比斯襟章運動2009」，舉辦籌款，支持全球救盲行動。

企業社會責任報告

- ◆ 連續第三年支持由基督教靈實協會舉辦的慈善高爾夫球賽，希望透過參與有關活動喚起社會對長者及有需要各界幫助的一群人士的關注。



- ◆ 美聯員工代表《美聯慈善基金》參與新城財經台舉辦的慈善活動《慈善保齡爭霸戰》。由集團組成的精英隊伍，並贏得三甲殊榮。

- ◆ 美聯慈善基金連續第6年支持「善寧會」並參與第18屆登山善行活動，同時，眾管理層精英更身體力行，為慈善出力，繼續回饋社會，幫助慈善機構，讓他們有更多資源給予有需要的社會人士及提供服務。



對員工責任

集團對僱員極為重視，除投放資源於持續培訓及發展外，亦特別注重僱員身心健康：

- ◆ 為協助員工在面對衝擊及逆境下仍能保持最佳狀態，集團特別設立員工心靈輔導專線，旨在當員工遇上壓力及情緒等問題時，提供抒發渠道。
- ◆ 響應「公益企業」於2009年10月舉行的「生活與工作平衡日」，特別製作了錄影片段，鼓勵員工於工作間內抽空進行簡單運動，務求於積極工作之餘，平衡身心健康。



- ◆ 集團一直支持地產代理監管局的持續專業進修活動，並舉辦不少持續專業進修課程予公眾及員工參與，而本集團獲取商舖嘉許獎章的分行數目多達184間，佔當局頒發嘉許獎章的商舖總數逾6成。

對環境之責任

集團對環保概念推廣至客戶及社會各階層方面不遺餘力：

- ◆ 參與公益金舉辦的公益綠「識」日Green Day，響應鼓勵市民多使用環保交通工具，並支持循環再用及資源回收等活動。

對業務夥伴、客戶及行業發展之責任

提供免費的公平、公正、公開的樓市資訊成為集團一個重要的企業社會責任，於年內集團對外參與及提供多項有關樓市講座：



基金經理會議

- ◆ 集團舉辦基金經理會議，與金融業界交流意見。集團主席及管理層亦有參與，在會議上就樓市形勢及未來樓市前景逐一分析，利用集團在樓市達36年的經驗，與各界分享前瞻觀點。

彭博通訊社樓市研討會

- ◆ 美聯與彭博通訊社舉行樓市研討會，特別向一眾金融證券界的專業人士推介正式啟用的美聯樓價走勢圖。



聯同傳媒辦講座

- ◆ 集團與傳媒機構合辦多個樓市講座，吸引到不少市民參與，藉此增加市民對樓市的認識，推動樓市健康發展。

樓市講座受歡迎

- ◆ 由於去年樓市交投暢旺，市民對樓市的關注程度有增無減，故美聯再度聯同經絡按揭舉辦樓市講座，參加者反應非常踴躍。





專業人士座談會

- ◆ 集團為年青會計師協會的一眾專業會計界人士進行樓市研討座談會，分析樓市的形勢。

香港專業人士協會研討會

- ◆ 集團與香港專業人士協會(The Association of Hong Kong Professionals) 舉辦樓市研討會，透過舉辦研討會而幫助專業人士了解目前樓市情況。



董事會報告

董事會欣然提呈其報告連同本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務及業務分部分析

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之業務則載於本年報之財務報表附註40(i)。

本集團按業務分部劃分之本年度業績分析詳情載於本年報之財務報表附註7。

業績及分派

本集團於截至二零零九年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第44頁之綜合收益表內。

董事會已就截至二零零九年六月三十日止中期期間宣派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，合共港幣272,311,000元，並已於二零零九年十月十六日派發。

董事會建議派發本年度末期股息每股普通股港幣0.438元予於二零一零年五月七日名列本公司股東名冊內之股東。計及所派發中期股息及特別現金紅利，全年總股息為每股普通股港幣0.814元，全年合共港幣589,524,000元，即較去年分別增加約985%及983%。末期股息將於二零一零年五月十三日或前後派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於本年報之財務報表附註31。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣1,422,000元。

物業、廠房及設備

本集團於年內之物業、廠房及設備變動詳情載於本年報之財務報表附註17。

投資物業

持作投資用途之主要物業詳情載於本年報第104至105頁。

股本及購股權

本公司於年內之股本及購股權以及其非全資附屬公司之購股權變動詳情載於本年報之財務報表附註30。

優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣505,219,000元。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第106頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其附屬公司於截至二零零九年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

重選董事

於本年度及截至本年報日期止年度內之董事如下：

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

根據本公司公司細則第87條，黃建業先生、陳坤興先生、郭應龍先生及黃靜怡小姐將於應屆股東週年大會(「股東週年大會」)上輪值退任，並符合資格及願意膺選連任。

董事會報告

董事服務合約

本公司已與黃建業先生訂立服務合約，服務年期由二零零九年五月一日起至二零一二年四月三十日，可於年期屆滿前由任何一方在毋須提供理由下終止。終止服務合約之一方須向對方支付終止費用，該費用以本公司向黃先生應付之一年酬金為上限。

除上述黃先生之服務合約外，擬於應屆股東週年大會上膺選連任之董事均並無與本公司訂立不可由本公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

董事之合約權益

於二零零九年十二月三十一日止年度任何期間或年終，本公司概無就本集團的業務簽訂任何董事有直接或間接重大權益之重要合約。

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。

(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%。

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(續)

(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。

(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。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(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
			於二零零九年 一月一日 尚未行使之餘額	於年內已授出之 購股權	於年內已行使/ 已註銷/ 已失效	於二零零九年 十二月三十一日 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			7,308,974	—	—	7,308,974	

除上文披露者外，概無任何購股權於年內根據購股權計劃已授出、已行使、已註銷或已失效。

美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零五年六月六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(「美聯工商舖二零零五年購股權計劃」)獲採納。

因應美聯工商舖股份於二零零八年八月十八日成功由聯交所創業板(「創業板」)轉往聯交所主板(「主板」)上市，美聯工商舖於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖股東特別大會採納二零零八年購股權計劃(「美聯工商舖二零零八年購股權計劃」)。美聯工商舖二零零五年購股權計劃已告終止，而於採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃後再無根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止美聯工商舖二零零五年購股權計劃將不會有損根據此計劃授出而尚未行使之購股權，惟該等購股權於年內已全部失效。自採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃以來，概無根據此計劃授出任何購股權。

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)

美聯工商舖二零零八年購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之目的

美聯工商舖二零零八年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) 美聯工商舖二零零八年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二零零八年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二零零八年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。

(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二零零八年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。

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(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(續)

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

美聯工商舖二零零八年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，惟於美聯工商舖二零零八年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，美聯工商舖二零零八年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

行使美聯工商舖二零零八年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) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之剩餘年期

美聯工商舖二零零八年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。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)

美聯工商舖非執行董事曾令嘉先生於二零零六年一月十六日獲授之購股權詳情，以及於年內根據美聯工商舖二零零五年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
			於二零零九年 一月一日 尚未行使之餘額	於年內已授出 之購股權	於年內已行使/ 已註銷/ 已失效	於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使之餘額	
參與人士							
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
總計			<u>83,000,000</u>	<u>—</u>	<u>83,000,000</u>	<u>—</u>	

於二零零九年十二月三十一日，根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃授出之所有尚未行使購股權已失效。概無任何購股權於年內根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃已授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年十二月三十一日，各董事及本公司之行政總裁在本公司及／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	53,074,000	43,494,144	—	—	96,568,144	13.33%
鄧美梨女士	—	—	96,568,144 (附註1)	—	96,568,144	13.33%
黃靜怡小姐	—	—	—	7,308,974 (附註2)	7,308,974	1.01%

附註：

1. 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。
2. 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，於二零零九年十二月三十一日，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。

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年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。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年十二月三十一日，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
Sunluck Services Limited	43,494,144 (L) (附註1)	實益擁有人	6.01%
Southern Field Trading Limited	43,494,144 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.01%
Marathon Asset Management	74,334,000 (L)	投資經理	10.26%
JP Morgan Chase & Co.	97,320,000 (L) 97,320,000 (P)	實益擁有人 認可借款代理	13.44% 13.44%
Baillie Gifford & Co	44,142,000 (L) (附註2)	投資經理	6.10%
Callander Alex	44,142,000 (L) (附註2)	於受控法團權益	6.10%
Plowden Charles	44,142,000 (L) (附註2)	於受控法團權益	6.10%
Telfer Andrew	44,142,000 (L) (附註2)	於受控法團權益	6.10%
Warden Alison	44,142,000 (L) (附註2)	於受控法團權益	6.10%
Whitley Sarah	44,142,000 (L) (附註2)	於受控法團權益	6.10%
Third Avenue Management LLC, on behalf of numerous portfolios	42,420,000 (L)	投資經理	5.86%
Legg Mason, Inc.	38,570,000 (L)	投資經理	5.33%
Universities Superannuation Scheme Ltd	37,950,000 (L)	受託人	5.24%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉，(P)－可供借出股份

附註：

- 該等股份指同一批股份。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。
- 該等股份指同一批股份。Callander Alex、Plowden Charles、Telfer Andrew、Warden Alison及Whitley Sarah為Baillie Gifford & Co之控股股東，被視為於該等股份擁有權益。

董事會報告

管理合約

本年度內，本公司並無訂立或存在任何涉及其整體或任何重大部分之業務管理及行政之合約。

主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五名最大供應商購入之服務少於30%。本集團向其五名最大客戶售出之服務佔本年度總銷售額少於30%。

有關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「有關連人士」之人士進行若干交易。此等交易主要與本集團於日常業務過程中訂立之合約有關。進一步詳情載於本年報之財務報表附註39。

根據上市規則第14A章，此等交易部分亦構成下文所識別之「關連交易」，包括「持續關連交易」。

關連交易

持續關連交易

- (a) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零零七年十月二十二日訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E號商舖之物業，作為其店舖，自二零零七年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣48,000元。

關連交易

- (b) 誠如日期為二零零九年十二月十八日之公告所披露，於二零零九年十二月十七日，本集團透過本公司全資附屬公司Astra Profits Limited(作為賣方)與由黃建業先生全資擁有之啓冠環球有限公司(作為買方)訂立協議，以出售本公司間接全資附屬公司冠昌置業有限公司，總代價為港幣9,480,000元(「出售」)。該公司持有位於中華人民共和國深圳兩間寓所。出售為本集團提供良機，按合理價格變現於兩間寓所之資本投資。出售已於二零一零年一月二十九日完成。
- (c) 誠如日期為二零零九年三月十一日之公告所披露，本集團於二零零八年三月十三日至二零零九年三月四日期間，分別與由黃建業先生及彼之聯繫人士實益擁有之多家公司訂立21項由本集團提供地產代理服務之協議。代理費用合共約為港幣1,625,532元。

關連交易(續)

獨立非執行董事已根據上市規則第14A.37條審閱上述持續關連交易，並確認持續關連交易乃按以下方式進行：

- i. 於本公司日常業務中進行；
- ii. 按一般商業條款，或倘無足夠可資比較交易以判斷交易屬一般商業條款與否，則按不遜於獨立第三方自或向本公司提供之條款(按適用情況而定)進行；及
- iii. 根據有關協議按公平合理且符合本公司獨立股東整體利益之條款進行。

根據上市規則第14A.38條，本公司核數師已就上述持續關連交易進行若干程序，並確認持續關連交易乃按以下方式進行：

- i. 已獲董事會批准；
- ii. 已根據規管該項交易之租賃協議所載條款進行；及
- iii. 並無超過有關公告所披露之年度上限。

退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於本年報之財務報表附註9。

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

本公司於二零零九年十二月三十一日之主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情載於本年報之財務報表附註40。

銀行貸款、透支及其他借款

於二零零九年十二月三十一日之銀行貸款之分析載於本年報之財務報表附註33。

除上述者外，本集團於二零零九年十二月三十一日並無其他借款。

酬金政策

董事之酬金乃經考慮彼等於本公司之職務及職責、市場酬金及彼等就本集團事務貢獻之時間、努力及專業知識、本公司表現及酬金政策後釐定。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料並據董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本逾25%由公眾人士持有，符合上市規則規定之充足公眾持股量。

核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師將於即將舉行之股東週年大會任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。續聘彼等及授權董事釐定彼等之酬金之決議案將於即將舉行之股東週年大會上提呈。

代表董事會

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零一零年三月十八日

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為港幣1,477,419,000元，銀行貸款則為港幣22,493,000元。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣46,637,000元之若干土地使用權、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	1,915
一年後但兩年內	1,986
兩年後但五年內	6,405
五年後	12,187

於二零零九年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣224,940,000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。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度期間，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及一間聯營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

於二零零九年十二月三十一日，本集團聘用7,318名全職僱員，其中6,309人為營業代理，其餘1,009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。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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所
香港中環
太子大廈22樓
電話 (852) 2289 8888
傳真 (852) 2810 9888
www.pwchk.com

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第44至103頁美聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九年十二月三十一日的綜合資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核該等綜合財務報表作出意見，並按照百慕達一九八一年《公司法》第90條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於因欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一零年三月十八日

綜合收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	6	3,404,856	2,254,620
其他收入	8	27,846	13,789
員工成本	9	(1,766,467)	(1,277,471)
回佣		(46,092)	(12,512)
廣告及宣傳開支		(217,449)	(184,784)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(251,792)	(312,220)
應收賬款減值		(78,721)	(199,756)
折舊及攤銷成本		(33,315)	(45,141)
其他經營成本		(226,570)	(284,627)
經營溢利／(虧損)	11	812,296	(48,102)
融資收入	12	2,812	19,197
融資成本	12	(1,264)	(2,499)
應佔以下公司業績			
共同控制實體	23	14,124	13,811
聯營公司	24	3,931	231
除稅前溢利／(虧損)		831,899	(17,362)
稅項	13	(118,176)	(24,037)
年度溢利／(虧損)		713,723	(41,399)
應佔：			
權益持有人		691,237	(40,895)
少數股東權益		22,486	(504)
		713,723	(41,399)
股息	15	589,524	54,453
每股盈利／(虧損)	16	港幣仙	港幣仙
基本		95.44	(5.61)
攤薄		95.44	(5.61)

綜合全面收入報表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
全面收入		
年度溢利／(虧損)	713,723	(41,399)
其他全面收入		
外幣換算差額	17	7,866
物業轉撥至投資物業時租賃土地及樓宇之公平值變動	3,448	—
可供出售金融資產之公平值變動	1,320	(3,459)
	4,785	4,407
年度全面收入總額	718,508	(36,992)
應佔：		
權益持有人	696,022	(36,488)
少數股東權益	22,486	(504)
	718,508	(36,992)

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	78,171	72,412
投資物業	18	54,870	71,400
租賃土地及土地使用權	19	95,750	99,222
於共同控制實體之權益	23	48,068	30,212
於聯營公司之權益	24	4,162	231
可供出售金融資產	25	11,851	11,949
遞延稅項資產	34	10,840	13,629
		<u>303,712</u>	<u>299,055</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	26	1,114,268	698,430
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	27	174	5,278
持作出售資產	28	13,000	27,137
聯營公司欠款	24	—	9,720
可收回稅項		—	25,280
現金及銀行結餘	29	1,477,419	941,977
		<u>2,604,861</u>	<u>1,707,822</u>
總資產		<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>

綜合資產負債表
於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	30	72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484
儲備	31	1,101,846	995,348
擬派股息	31	317,213	7,242
		<u>1,738,966</u>	<u>1,322,497</u>
少數股東權益		<u>75,321</u>	<u>52,835</u>
權益總額		<u>1,814,287</u>	<u>1,375,332</u>
非流動負債			
銀行貸款	33	20,578	16,956
遞延稅項負債	34	967	1,471
		<u>21,545</u>	<u>18,427</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	32	1,008,259	602,510
銀行貸款	33	1,915	1,722
持作出售資產之相關負債		—	8,886
欠聯營公司款項	24	3,200	—
應付稅項		59,367	—
		<u>1,072,741</u>	<u>613,118</u>
總負債		<u>1,094,286</u>	<u>631,545</u>
權益及負債總額		<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>
流動資產淨值		<u>1,532,120</u>	<u>1,094,704</u>
總資產減流動負債		<u>1,835,832</u>	<u>1,393,759</u>

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	21	108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金	26	320	320
附屬公司欠款	22	1,559,474	759,474
可收回稅項		—	238
現金及銀行結餘	29	693	515
		1,560,487	760,547
總資產		1,668,988	869,048
權益及負債			
權益擁有人			
股本	30	72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484
儲備	31	521,737	296,702
擬派股息	31	317,213	7,242
權益總額		1,158,857	623,851
流動負債			
其他應付款及應付費用	32	59,079	5,621
欠附屬公司款項	22	450,366	239,576
應繳稅項		686	—
總負債		510,131	245,197
權益及負債總額		1,668,988	869,048
流動資產淨值		1,050,356	515,350
總資產減流動負債		1,158,857	623,851

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	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	少數股東 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						
年內溢利	—	—	691,237	691,237	22,486	713,723
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	17	17	—	17
物業轉撥至投資物業時 租賃土地及樓宇之 公平值變動	—	—	3,448	3,448	—	3,448
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	1,320	1,320	—	1,320
全面收入總額	—	—	696,022	696,022	22,486	718,508
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)
已付二零零九年中 期股息及特別現金紅利	—	—	(272,311)	(272,311)	—	(272,311)
	—	—	(279,553)	(279,553)	—	(279,553)
於二零零九年十二月三十一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287
於二零零八年一月一日	73,090	265,317	1,312,867	1,651,274	53,339	1,704,613
全面收入						
年內虧損	—	—	(40,895)	(40,895)	(504)	(41,399)
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	7,866	7,866	—	7,866
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(3,459)	(3,459)	—	(3,459)
全面收入總額	—	—	(36,488)	(36,488)	(504)	(36,992)
與擁有人進行交易						
購回本公司股份	(667)	(17,833)	—	(18,500)	—	(18,500)
已付二零零七年末期股息及 特別現金紅利	—	—	(226,578)	(226,578)	—	(226,578)
已付二零零八年中 期股息	—	—	(47,211)	(47,211)	—	(47,211)
	(667)	(17,833)	(273,789)	(292,289)	—	(292,289)
於二零零八年十二月三十一日	72,423	247,484	1,002,590	1,322,497	52,835	1,375,332

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務之現金流入淨額	35	819,064	281,066
已付香港利得稅		(29,574)	(146,044)
已付海外稅項		(1,670)	(3,553)
已付利息		(1,264)	(2,499)
經營業務之現金淨額		<u>786,556</u>	<u>128,970</u>
投資業務之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(36,437)	(46,896)
購買投資物業		—	(5,409)
購買租賃土地及土地使用權		(7,033)	—
出售投資物業所得款項		30,994	1,841
出售持作出售資產所得款項		33,497	108,996
出售物業、廠房及設備所得款項		78	92
收購於一間共同控制實體之額外權益		(11,732)	—
購買非上市債務證券		—	(2,900)
購買可供出售金融資產		(2,319)	(4,637)
出售非上市債務證券所得款項		11,827	19,987
可供出售金融資產之資本回報		3,738	—
出售持至到期投資所得款項		—	11,050
已收銀行利息		2,812	19,197
已收上市投資股息		69	1,162
已收一家共同控制實體股息		8,000	10,000
投資業務之現金淨額		<u>33,494</u>	<u>112,483</u>
融資活動之現金流量			
購回本公司股份		—	(18,500)
提取銀行貸款		14,280	—
償還銀行貸款		(19,351)	(57,153)
已付權益持有人股息		(279,553)	(273,789)
融資活動之現金流出淨額		<u>(284,624)</u>	<u>(349,442)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		535,426	(107,989)
於一月一日之現金及現金等價物		941,977	1,046,033
匯兌差額		16	3,933
於十二月三十一日之現金及現金等價物	29	<u>1,477,419</u>	<u>941,977</u>

財務報表附註

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 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。

本公司及其附屬公司(統稱「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。

此等財務報表已於二零一零年三月十八日獲董事會批准。

2 編製基準

- (a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)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、可供出售金融資產以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，管理層應用本集團會計政策時亦須作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對綜合財務報表屬重大之範疇已於下文附註5披露。

(b) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報
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28條修訂本	於聯營公司之投資
香港會計準則第31號修訂本	於合營企業之權益
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
香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

2 編製基準(續)

(b) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

除下列者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本並無對本集團之財務報表造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現重大變動。

- (i) 香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具 — 披露」。此項修訂本要求加強對公平值計量及流動資金風險之披露。特別是，修訂本要求按公平值計量級別披露公平值計量。
- (ii) 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方式呈報。
- (iii) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」。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。

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

以下為已公佈且於二零一零年一月一日或其後開始之會計期間或較後期間強制實施之經修訂準則及現有準則之修訂本，乃與本集團有關，惟並無提前採納。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

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停業單位
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

本集團正評估此等新訂或經修訂準則及修訂本之影響。採納此等新訂或經修訂準則及修訂本並無對本集團之財務報表造成重大影響，惟須修改若干呈報方式及披露資料。

3 主要會計政策概要

編製此等財務報表所應用主要會計政策載列如下。此等政策貫徹應用於呈報之所有年度。

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司乃指本集團一般控制其半數以上投票權，且有權監管其財務及經營政策之所有實體。於評估其是否控制另一家實體時，本集團會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權之存在性及其影響。

附屬公司之賬目自控制權轉讓予本集團之日起全面綜合計入，而有關賬目將於該控制權終止之日剔除綜合入賬。

收購會計法用於將本集團所收購附屬公司入賬。收購成本按所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本計量。於業務合併購入之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益。收購成本超出所收購可識別資產淨值公平值之差額入賬為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額直接於收益表確認。

集團內公司間之交易、集團內公司間交易之結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有證據顯示所轉讓資產出現減值之交易除外。附屬公司之會計政策於有需要時作出更改，以確保本集團採納之政策貫徹一致。

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減去減值撥備入賬。附屬公司之業績由本公司按股息收入為基準入賬。

(ii) 聯營公司

聯營公司為本集團對其擁有重大影響力但並無控制權之實體，而所持股權一般佔表決權之20%至50%。於聯營公司之投資以權益會計法初步按成本確認。本集團於聯營公司之投資包括收購時所識別商譽，扣除任何累計減值虧損。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(ii) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損於綜合收益表確認，而所佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後變動按投資賬面值調整。當本集團應佔聯營公司虧損相等於或高於所佔聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款)時，除非本集團有法律責任代聯營公司承擔或支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與聯營公司間交易之未變現收益以本集團於聯營公司之權益為限撇銷。除非交易有證據顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。就權益會計法而言，聯營公司之會計政策已於需要時作出更改，確保與本集團所採納政策一致。

(iii) 共同控制實體

共同控制實體指在合約安排下之合營企業，據此本集團與其他人士共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何參與一方對該經濟活動均沒有單方面之控制權。於共同控制實體之投資以權益會計法入賬，初步按成本值確認。

本集團應佔共同控制實體之收購後損益於收益表確認，而應佔收購後儲備變動則於儲備確認。累計收購後變動就投資賬面值作出調整。當本集團應佔共同控制實體虧損相當於或超出其於該共同控制實體之權益，包括任何其他無抵押應收款時，本集團不會確認進一步虧損，除非其已產生責任或代表共同控制實體付款。

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益，按照本集團於該共同控制實體之權益為限對銷。除非交易有證據顯示已轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦須對銷。共同控制實體之會計政策已於需要時更改，確保與本集團所採納政策貫徹一致。

(b) 分部報告

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。作出策略決定之本公司執行董事被指定為主要營運決策人，負責分配資源及評核經營分部之表現。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各實體之財務報表所列項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境通用的貨幣(「功能貨幣」)為計算單位。財務報表以港幣呈報，而港幣為本公司的功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌損益，均於收益表確認。

以外幣為單位分類為可供出售證券之貨幣證券之公平值變動，將在其證券攤銷成本變動產生之換算差額與證券賬面值其他變動之間予以分析。有關攤銷成本變動之換算差額在損益確認，而賬面值之其他變動則在權益確認。

以公平值計入溢利或虧損之權益等非貨幣金融資產及負債之換算差額則於損益確認，作為公平值損益之一部分。按可供出售權益分類等非貨幣金融資產的換算差額，則計入權益。

(iii) 集團旗下公司

集團旗下所有功能貨幣與呈報貨幣不同之實體之業績及財務狀況，按以下方式換算為呈報貨幣：

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之匯率換算；
- 各收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額確認為個別權益部分。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(iii) 集團旗下公司(續)

綜合財務報表時，換算海外業務之投資淨額所產生匯兌差額及指定用作對沖該等投資之借款及其他貨幣工具之匯兌差額均計入權益。出售或銷售部分海外業務時，記錄於權益中之匯兌差額，於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

收購海外實體所產生商譽及公平值調整視作海外實體之資產及負債處理，並按結算日之匯率換算。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累積折舊及累積減值入賬。歷史成本值包括收購資產直接應佔開支。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，其後成本才會計入其賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。被取代部分之賬面值已剔除確認。所有其他維修及保養費於產生財政期間於收益表扣除。

物業、廠房及設備之折舊以直線法計算，以於其估計可用年期內分配其成本至剩餘價值。所採用年率如下：

樓宇	50年
租賃物業裝修	2至3年
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

資產剩餘價值及可用年期會於各結算日審閱及調整(如適用)。倘其賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值將即時撇減至其可收回金額。

出售損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者而持有且並非由本集團佔用之物業，分類為投資物業分類。投資物業包括按經營租約持有之土地及按融資租約持有之樓宇。按經營租約持有之土地，當符合投資物業其他定義時按投資物業分類及入賬，而經營租約則視為融資租約列賬。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值變動於收益表確認為其他收入或其他經營成本一部分。公平值乃按於有需要時就特定物業性質、地點或狀況差別調整之活躍市場價格計算。

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，計入該項物業之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之財政期間在收益表支銷。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘公平值不能可靠計量，有關興建中投資物業乃按成本計值，直至能可靠釐定其公平值或該物業落成為止(以較早發生者為準)。

倘一項物業基於其用途改變而成為投資物業，該項物業於轉讓日期之賬面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業、廠房及設備。然而，倘公平值收益回撥過往減值，有關收益會於收益表確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽

商譽指收購成本超出本集團於收購日期應佔所收購附屬公司可識別資產淨值公平值之差額。收購附屬公司所產生商譽計入無形資產。獨立確認之商譽每年測試減值，並按成本減累積減值列賬。商譽減值不會回撥。出售實體產生之收益及虧損包括售出實體有關商譽之賬面值。

測試減值時，商譽分配至各現金產生單位。有關分配乃向預期受惠於產生商譽的業務合併之多個或多組現金產生單位。

3 主要會計政策概要(續)

(f) 無形資產(續)

(ii) 研究及網站開發費用

開發網站之費用，包括開發網站時耗用之物料及服務之外部直接成本，會撥充資本，而有關費用於網站大致上完成並適合作擬定用途時終止撥充資本，惟用作增加網站功能或素材涉及之費用除外。網站開發費用會以直線法按三年期間(網站之預計可使用年期)攤銷。已撥充資本之網站開發費用按成本減累積攤銷及減值列賬。

有關開發網站之研究與其他開發費用及網站維修成本，均於產生之財政期間列作開支。

(g) 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資以及非金融資產減值

如發生任何可能導致未能收回資產賬面值的事項或情況變化，則檢討該資產的減值情況。減值就資產賬面值超越其可收回金額之數額予以確認。可收回金額為資產公平值減出售成本後之價值，與其使用價值之間的較高者。為評估資產減值，本集團按可個別確認其現金流量的最低水平(現金產生單位)將資產組合。減值資產會於各結算日審閱撥回減值之可能性。

倘來自所投資附屬公司、聯營公司及共同控制實體之股息超出宣派股息期間內該附屬公司、聯營公司或共同控制實體之全面收入總額，或倘個別財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)之賬面值，則須對有關投資進行減值測試。

(h) 金融資產

本集團將其金融資產分類為以下類別：按公平值計入溢利或虧損之金融資產以及貸款及應收款、持至到期投資及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘購買主要目的乃用作買賣，有關金融資產會分類為按公平值計入溢利或虧損或於初次確認時指定。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款的非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表分類為應收賬款及其他應收款。

(iii) 持至到期投資

持至到期金融資產為有固定或可釐定付款及固定年期之非衍生金融資產，且本集團管理層有意及能夠持有至到期日。倘本集團所出售持至到期金融資產金額屬重大，整個類別將受影響，並重新分類為可供出售。持至到期金融資產會計入非流動資產，惟到期日為自結算日起計十二個月內者，則分類為流動資產。

(iv) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為指定列入此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非管理層有意於結算日起計十二個月內出售投資，否則會計入非流動資產。

金融資產之常規買賣於買賣日期確認，即本集團承諾買賣資產之日期。投資初步按公平值加所有並非按公平值計入溢利或虧損之金融資產之交易成本確認。按公平值計入溢利或虧損之金融資產初步按公平值確認，而交易成本會於收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓所有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。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其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利率法按攤銷成本列賬。

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值變動產生之收益或虧損，於產生之財政期間於收益表入賬列作其他收入／其他經營成本。當本集團確定有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於收益表確認為其他收入之一部分。

以外幣為單位及分類為可供出售證券之貨幣證券之公平值變動將在其證券攤銷成本變動產生之換算差額及證券賬面值其他變動之間予以分析。貨幣證券換算差額在損益確認，而非貨幣證券換算差額則在權益確認。分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券公平值變動在其他全面收入確認。

當分類為可供出售之證券售出或減值，於權益確認之累計公平值調整會計入收益表，作為投資證券之收益及虧損。

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

以實際利率法計算之持至到期之投資及可供出售證券之利息，乃於收益表確認為其他收入之一部分。當本集團有權收取款項時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為其他收入之一部分。

報價投資之公平值按現行買入價計算。倘金融資產市場並不活躍及屬非上市證券，本集團會以估值法確立公平值，包括使用近期公平交易、參考大致上相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，且盡量使用市場數據及盡量減少倚賴特定實體數據。

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產已出現減值。對於分類為可供出售之股本證券，該證券公平值大幅或長期下跌至低於其成本被視為證券已減值之指標。倘可供出售金融資產出現任何該等跡象，則其累計虧損金額(即收購成本與當前公平值間之差額)減先前於溢利或虧損確認之金融資產的任何減值虧損，會從權益中剔除，並於收益表確認。就股本工具於收益表確認之減值，不會透過收益表回撥。

(i) 持作出售資產

倘資產賬面值主要透過銷售交易收回，而銷售被認為極有可能進行，則資產乃分類為持作出售資產。除按公平值入賬之投資物業外，倘有關資產之賬面值主要透過銷售交易而非持續使用資產收回，則按賬面值或公平值(以較低者為準)減銷售成本入賬。

(j) 應收賬款及其他應收款

應收賬款為於日常業務過程中向客戶提供服務之應收款項。倘預期可於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)收回應收賬款或其他應收款，則有關款項乃分類為流動資產，否則會按非流動資產列賬。

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項，則會就應收賬款及其他應收款作出減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或進行重組財務，以及未能履行或逾期付款，均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為賬面值與估計日後現金流量現值間之差額，按原本實際息率貼現。資產賬面值透過使用準備賬減少，而虧損金額於收益表確認為其他經營成本。當未能收回應收賬款，則用作撇減應收賬款之準備賬。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他經營成本。

3 主要會計政策概要(續)

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。銀行透支於資產負債表內列作流動負債項下之借款。

(l) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為自所得款項扣除稅項之扣減。

倘任何集團公司購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅自權益扣除。

(m) 應付賬款及其他應付款

應付賬款為於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務之應付承擔。倘有關賬款乃於一年或之內(或如屬較長時間，則以一般營運業務週期為準)到期，則分類為流動負債，否則會按非流動負債列賬。

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 借款

借款初步以公平值減去所產生之交易成本確認。借款其後以攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之差額，乃以實際利率法於借款期間在收益表確認。

借款歸類為流動負債，除非本集團有權無條件將債項延長至結算日起計最少十二個月後清償則作別論。

(o) 稅項

即期稅項開支乃按結算日附屬公司、聯營公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋之情況而作出稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構之款項為基準計提撥備。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 稅項(續)

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於綜合財務報表中的賬面值兩者之暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項以於結算日訂明或實際訂明之稅率及法例釐定，預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

本集團就附屬公司所作投資產生之暫時差額作出遞延稅項撥備，除非本集團可控制撥回該暫時差額之時間，且該暫時差額不大可能於可預見將來撥回則屬例外。

(p) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

僱員應得年假於有關假期應計予僱員時確認。本集團已為僱員於截至結算日止提供服務估計所享有年假之負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

本集團為所有僱員提供定額供款退休計劃，所作供款乃按計劃規則指定之比率計算，並於向基金支付供款時扣自收益表。

(iii) 以股份為基礎的補償

就僱員所提供服務授出購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額，參考所授出購股權之公平值釐定，不包括任何非市場性質歸屬條件所產生影響。非市場性質歸屬條件列入預期可予行使購股權數目之假設。於每個結算日，本集團修訂預期可予歸屬購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

已收所得款項扣除任何直接應計交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠計算之情況下，便會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損確認撥備。

倘本集團承擔若干類似責任，於釐定解除責任是否需要流出資源時，將以整類責任為考慮。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

撥備按預期清償責任所需開支之現值，採用可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及特定責任風險之稅前利率計算。除著時間流逝增加之撥備會確認為利息開支。

(r) 收益確認

收益包括於本集團日常業務過程中銷售貨品及服務之代價公平值。當未來經濟利益可能流入本集團，而該金額能可靠地計量及已符合各業務之特定準則，則確認收益。收益乃扣除銷售稅、退款、回扣及折扣以及其他減少收益之因素列賬。

物業代理業務所得代理費於服務提供時(一般為交易各方(包括本集團)訂立正式協議時)確認。

涉及貨物銷售之互聯網教育及相關服務於貨物所有權主要風險及回報轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。服務及培訓收入於提供有關服務時確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

網上廣告收入及其他服務收入(包括物業估值、其他廣告宣傳及轉介服務之收入)乃於提供服務時確認。

股息收入乃於確定收取股息權利時確認。

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

3 主要會計政策概要(續)

(s) 經營租賃

凡擁有權絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所付款項扣除自出租人獲取之任何獎勵後於租期以直線法扣自收益表。

(t) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間內在財務報表確認為負債。

(u) 或然負債

或然負債指因過往發生之事件而可能引起之責任，此等責任只能就本集團不能完全控制之一宗或多宗未來不確定事件會否出現才能確認。或然負債亦可能是因為已發生之事件而引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確認為撥備。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團經營活動面對信貸風險、外匯風險、利率風險、價格風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃集中於金融市場之不可預測性，並盡量減低對本集團財務業績表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險

本集團所面對信貸風險與其現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款以及集團公司欠款有關。本集團所面對最大信貸風險為此等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層監察各項程序，以確保採取跟進行動收回過期債項。此外，管理層定期檢討各項個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出適當減值。

現金及銀行結餘存放於具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行擁有穩健信貸評級，本集團預期毋須就此面對高信貸風險。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(ii) 外匯風險

本集團主要於香港及中國內地經營業務，須承擔自人民幣產生之外匯風險。外匯風險源自日後進行之商業交易、已確認資產與負債以及於海外業務之投資淨額。本集團目前並無外匯對沖政策，亦無使用任何遠期合約、外幣借款或其他方法對沖其外匯風險。本集團透過密切監察匯率變動，管理其外匯風險。

於結算日，倘港幣兌人民幣之匯率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將增加或減少約港幣64,000元(二零零八年：港幣4,000元)。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團並無重大計息資產及負債，除按浮動息率計息之銀行存款及銀行借款外，本集團之收入／(開支)及經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

於結算日，倘利率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之除稅前溢利應減少或增加約港幣5,000元(二零零八年：港幣126,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付業務營運所需資金，年內並無動用任何借款或信貸融資。本集團將自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活彈性，並會考慮於收購物業時為主要資本投資(如申請按揭貸款)融資。

經營實體持有超過營運資金管理所需現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部會將現金盈餘投資於計息定期存款、貨幣市場存款以及可出售證券，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零零九年十二月三十一日，本集團持有銀行存款港幣1,477,419,000元(二零零八年：港幣941,977,000元)，預期可產生穩定現金流量以管理流動風險。

下表按照於結算日至合約到期日餘下期間之有關到期組別分析本集團之金融負債。表中所披露金額為合約未貼現現金流量。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日				
應付一間聯營公司款項	3,200	—	—	—
銀行貸款	2,571	2,571	7,713	13,100
應付賬款及其他應付款	1,067,626	—	—	—
	<u>1,073,397</u>	<u>2,571</u>	<u>7,713</u>	<u>13,100</u>
於二零零八年十二月三十一日				
銀行貸款	3,007	3,007	9,021	9,736
持作出售資產之相關負債	1,958	1,918	5,512	—
應付賬款及其他應付款	602,510	—	—	—
	<u>607,475</u>	<u>4,925</u>	<u>14,533</u>	<u>9,736</u>

4 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

本集團管理資本之宗旨為以本身資金撥付營運所需及保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報。

本集團之資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行借款。為維持或調整資本結構，本集團會考慮宏觀經濟狀況、市場現行借款利率及營運所產生現金流量是否充足，並於有需要時可能調整派付予股東之股息金額、向股東購回股份或通過銀行借款籌集資金。

本集團按總權益負債比率為基準監察資金，該比率乃根據總借款(包括與持作出售資產相關負債)除總權益之基準計算。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之總權益負債比率如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款	22,493	18,678
持作出售資產之相關負債	—	8,886
淨債項	<u>22,493</u>	<u>27,564</u>
總權益	<u>1,814,287</u>	<u>1,375,332</u>
總權益負債比率	<u>1.24%</u>	<u>2.00%</u>

(c) 公平值評估

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、於財務機構之存款、應收賬款及其他應收款以及應收集團成員公司款項)與金融負債(包括應付賬款及其他應付款以及應付集團成員公司款項)之賬面值與其公平值相若。

投資物業公平值乃按在活躍市場報價釐定，並按特定資產之任何不同性質、位置或狀況視乎需要作出調整。倘未能取得相關資料，則本集團會以較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測等其他估值方式釐定公平值。

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入資產負債表：

- (i) 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- (ii) 報價以外之輸入值，包括第一級之可直接(即按其價格)或間接(即自其價格得出)測定之資產或負債(第二級)。
- (iii) 並非以可測定市場數據(即不可測定之輸入值)為基準之資產或負債輸入值(第三級)。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值評估(續)

下表呈列本集團於二零零九年十二月三十一日按公平值計量之金融工具。

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
可供出售金融資產	—	11,851	—	11,851
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	174	—	—	174
總計	174	11,851	—	12,025

於活躍市場買賣之金融工具公平值按於結算日之市場報價計量。倘可以輕易地定期自交易所、交易商、經紀、業界集團、股價服務或監管機構取得報價，而有關報價反映實際定期進行之公平交易，則該市場被視為活躍市場。本集團所持有金融資產使用之市場報價為現行出價。該等工具屬於第一級。第一級工具主要包括買賣證券或可出售證券。

並非於活躍市場買賣之金融工具公平值以估值技術釐定，例如類似工具之市場報價或交易商報價，或貼現現金流量分析。該等估值技術盡量應用可取得及可靠的可測定市場數據，並盡量避免應用個別實體之估算。倘釐定工具所用全部主要輸入值均可測定，則該工具屬於第二級。

倘一項或多項主要輸入值並非以可測定市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素評核並以此為基準，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

本集團就未來作出估計及假設，因而作出之會計估計按定義大多有別於相關實際結果。下文討論本集團應用之會計政策以及重大風險導致下一個財政年度內資產及負債賬面值須作出重大調整之估計及假設。

(i) 收益確認

管理層審閱銷售交易，以釐定銷售交易所產生之未來經濟利益是否可能流入本集團，並計及市況、客戶組合、完成條款及其他相關因素。該等交易收益不會於收益表確認，直至經濟利益不大可能流入本集團之相關交易完成或不明朗因素消除為止。

(ii) 應收賬款減值

管理層定期檢討個別應收賬款之可收回金額，以確保就不可收回金額作出足夠減值撥備。管理層以是否有客觀證據證明應收賬款出現減值為基礎，評估個別應收賬款之可收回金額。有關證據或包括顯示欠款人之還款能力出現不利變動之可觀察數據，及地區經濟環境導致交易可能出現減值之潛在風險。

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

(iii) 投資物業公平值

投資物業估值按每項物業之公開市值為基礎，經由估值師審閱。管理層將考慮多種來源之資料以重新評估所用假設，包括：(i)不同性質、狀況或地點物業於活躍市場之現行價格，並作出調整以反映有關差異；及(ii)類似物業於較不活躍市場之近期價格，並作出調整以反映自該等價格成交日期以來之經濟狀況變動對價格之影響。

6 收益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,347,722	2,215,111
投資物業租金	5,390	4,249
網上廣告	1,570	1,896
互聯網教育服務	20,963	19,806
其他服務	29,211	13,558
	<u>3,404,856</u>	<u>2,254,620</u>

7 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。

	截至二零零九年十二月三十一日止年度 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	2,959,455	439,993	67,577	3,467,025
分部間收益	(33,408)	(18,318)	(10,443)	(62,169)
來自外部客戶收益	<u>2,926,047</u>	<u>421,675</u>	<u>57,134</u>	<u>3,404,856</u>
分部業績	<u>775,494</u>	<u>102,275</u>	<u>57,002</u>	<u>934,771</u>
應收賬款減值	71,888	6,797	36	78,721
折舊及攤銷成本	28,132	2,068	1,909	32,109
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	(1,501)	—	15,625	14,124
— 聯營公司	—	—	3,931	3,931
投資物業之公平值收益	—	—	11,680	11,680
增添至非流動資產	<u>16,294</u>	<u>3,119</u>	<u>11,781</u>	<u>31,194</u>

7 分部資料(續)

	截至二零零八年十二月三十一日止年度			
	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	1,977,769	282,893	50,893	2,311,555
分部間收益	(23,048)	(20,566)	(13,321)	(56,935)
來自外部客戶收益	1,954,721	262,327	37,572	2,254,620
分部業績	21,868	11,650	30,694	64,212
應收賬款減值	162,160	37,415	181	199,756
物業、廠房及設備減值	—	—	1,763	1,763
折舊及攤銷成本	37,177	4,001	3,498	44,676
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	1,104	—	12,707	13,811
— 聯營公司	—	—	231	231
投資物業及持作出售資產之公平值虧損	—	—	1,255	1,255
增添至非流動資產	42,890	2,815	6,600	52,305

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未變現及已變現收益/(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入表一致之方式計算。

分部業績與除稅前溢利/(虧損)之對賬如下：

	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	934,771	64,212
企業開支	(111,143)	(50,501)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及 已變現收益/(虧損)淨額	6,723	(47,771)
融資收入	2,812	19,197
融資成本	(1,264)	(2,499)
除稅前溢利/(虧損)	831,899	(17,362)

7 分部資料(續)

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。

於二零零九年十二月三十一日				
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業	工商物業 及商舖	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	<u>1,283,667</u>	<u>375,176</u>	<u>205,830</u>	<u>1,864,673</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,162</u>	<u>4,162</u>
分部負債	<u>847,943</u>	<u>136,045</u>	<u>28,536</u>	<u>1,012,524</u>

於二零零八年十二月三十一日				
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業	工商物業 及商舖	其他	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	<u>784,061</u>	<u>202,855</u>	<u>222,640</u>	<u>1,209,556</u>
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	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>231</u>	<u>231</u>
分部負債	<u>522,883</u>	<u>55,398</u>	<u>45,312</u>	<u>623,593</u>

7 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部資產	1,864,673	1,209,556
企業資產	1,021,035	766,465
遞延稅項資產	10,840	13,629
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	174	5,278
可供出售金融資產	11,851	11,949
綜合資產負債表之總資產	<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部負債	1,012,524	623,593
企業負債	80,795	6,481
遞延稅項負債	967	1,471
綜合資產負債表之總負債	<u>1,094,286</u>	<u>631,545</u>

8 其他收入

	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	69	1,162
投資物業之公平值收入	11,680	—
出售投資物業之收益	3,014	91
出售持作出售資產之收益	6,360	12,536
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及已變現收益	6,723	—
	<u>27,846</u>	<u>13,789</u>

9 員工成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及津貼	603,662	595,448
佣金	1,117,486	648,122
定額供款計劃退休金成本	45,319	33,901
	<u>1,766,467</u>	<u>1,277,471</u>

本集團已參與一項強制性公積金(「強積金」)計劃，可供本集團合資格員工(包括執行董事)參與。本集團及員工向強積金計劃作出之供款乃根據強積金計劃之規則所訂數額計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

本集團亦就中國內地若干附屬公司向市政府設立之僱員退休計劃供款。市政府承諾承擔本集團所有現有及未來退休僱員之退休福利責任。此等計劃作出之供款於產生時在收益表扣除。

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。應付予基金之供款合共港幣1,506,000元(二零零八年：港幣1,437,000元)已計入於二零零九年十二月三十一日之其他應付款及應付費用內。

10 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

各董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
黃建業先生	—	14,247	50,753	12	65,012
鄧美梨女士	—	3,838	2,875	24	6,737
黃錦康先生	—	10,974	800	12	11,786
陳坤興先生	—	15,000	—	12	15,012
黃靜怡小姐	—	1,010	1,431	12	2,453
郭應龍先生	—	1,866	—	12	1,878
葉潔儀女士	—	1,832	1,787	12	3,631
	—	48,767	57,646	96	106,509
獨立非執行董事					
顧福身先生	200	—	—	—	200
孫德釗先生	200	—	—	—	200
王瑋麟先生	200	—	—	—	200
	600	—	—	—	600
	600	48,767	57,646	96	107,109

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

各董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
黃建業先生	—	13,786	998	12	14,796
鄧美梨女士	—	1,193	—	12	1,205
黃錦康先生	—	2,941	—	4	2,945
陳坤興先生	—	11,224	—	12	11,236
黃靜怡小姐	—	690	26	9	725
郭應龍先生	—	3,646	—	12	3,658
葉潔儀女士	—	308	50	2	360
林鳳芳女士	—	3,179	—	10	3,189
	—	36,967	1,074	73	38,114
獨立非執行董事					
顧福身先生	200	—	—	—	200
孫德釗先生	200	—	—	—	200
王瑋麟先生	200	—	—	—	200
	600	—	—	—	600
	600	36,967	1,074	73	38,714

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零八年：無)。年內並無已付或應付予任何董事作為加盟本集團之獎金(二零零八年：無)。於截至二零零八年十二月三十一日止年度內已向一名董事支付港幣1,222,000元作為離職補償(二零零九年：無)。

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士為本公司董事(二零零八年：五名)，其酬金已於上文分析反映。

11 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)經扣除以下各項：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	3,384	13,500
物業、廠房及設備減值(附註17)	—	1,763
按公平值計入溢利或虧損之金融資產 之未變現及已變現虧損淨額	—	47,771
投資物業之公平值虧損(附註18)	—	1,095
持作出售資產之公平值虧損	—	160
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	377	136
— 沒有產生租金收入	26	69
核數師酬金	<u>3,419</u>	<u>3,241</u>

12 融資收入及成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	2,812	19,197
融資成本		
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	—	(931)
毋須於五年內悉數償還	(1,264)	(1,387)
	(1,264)	(2,318)
證券孖展融資利息	—	(181)
	(1,264)	(2,499)
融資收入淨額	1,548	16,698

13 稅項

	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	109,065	10,214
海外	6,826	375
遞延(附註34)	2,285	13,448
	118,176	24,037

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度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。

13 稅項(續)

本集團之除稅前溢利／(虧損)之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算將產生理論稅額之差額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	831,899	(17,362)
減：應佔共同控制實體業績	(14,124)	(13,811)
減：應佔一家聯營公司業績	(3,931)	(231)
	<u>813,844</u>	<u>(31,404)</u>
按稅率16.5%計算(二零零八年：16.5%)	134,284	(5,182)
其他國家不同稅率之影響	1,222	414
毋須繳稅之收入	(2,766)	(6,583)
不可扣稅之支出	61	3,692
動用早前未確認之稅項虧損	(11,623)	(500)
未確認之稅項虧損	2,801	31,467
未確認之暫時差額	—	3
重新評估遞延稅項－香港稅率變動	—	1,303
其他	(5,803)	(577)
稅項開支	<u>118,176</u>	<u>24,037</u>

14 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利港幣814,559,000元(二零零八年：港幣100,786,000元)於本公司財務報表處理。

15 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已支付之中期股息，每股股份港幣0.176元 (二零零八年：港幣0.065元)	127,465	47,211
已支付之中期特別現金紅利，每股股份港幣0.20元 (二零零八年：零)	144,846	—
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.438元 (二零零八年：港幣0.01元)	317,213	7,242
	<u>589,524</u>	<u>54,453</u>

於二零一零年三月十八日舉行之董事會會議上，董事建議派發末期股息每股股份港幣0.438元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

16 每股盈利／(虧損)

基本及攤薄每股盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	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／(虧損)	691,237	(40,895)
計算基本每股盈利／(虧損)之股份數目(千股)	724,231	729,119
轉換購股權之影響(千股)	—	—
計算攤薄每股盈利／(虧損)之股份數目(千股)	724,231	729,119
基本每股盈利／(虧損)(港幣仙)	95.44	(5.61)
攤薄每股盈利／(虧損)(港幣仙)	95.44	(5.61)

基本每股盈利／(虧損)按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除年內已發行股份加權平均數計算。

攤薄每股盈利／(虧損)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，故計算截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利／(虧損)時並無假設尚未行使購股權已於年內行使。

財務報表附註

17 物業、廠房及設備 集團

	樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日						
成本值	23,900	153,222	47,736	152,961	3,901	381,720
累積折舊及減值	(10,881)	(125,066)	(28,139)	(130,612)	(3,593)	(298,291)
賬面淨值	<u>13,019</u>	<u>28,156</u>	<u>19,597</u>	<u>22,349</u>	<u>308</u>	<u>83,429</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	13,019	28,156	19,597	22,349	308	83,429
添置	—	27,764	7,544	10,192	1,396	46,896
轉撥自投資物業(附註18)	210	—	—	—	—	210
轉撥至投資物業(附註18)	(428)	—	—	—	—	(428)
轉撥至持作出售資產(附註28)	(1,808)	—	—	—	—	(1,808)
出售	—	(8,209)	(4,212)	(1,171)	—	(13,592)
折舊	(323)	(21,953)	(6,452)	(13,518)	(437)	(42,683)
減值(附註11)	—	(498)	—	(1,265)	—	(1,763)
匯兌差額	—	917	1,061	166	7	2,151
期終賬面淨值	<u>10,670</u>	<u>26,177</u>	<u>17,538</u>	<u>16,753</u>	<u>1,274</u>	<u>72,412</u>
於二零零八年十二月三十一日						
成本值	21,075	156,911	50,942	149,208	4,225	382,361
累積折舊及減值	(10,405)	(130,734)	(33,404)	(132,455)	(2,951)	(309,949)
賬面淨值	<u>10,670</u>	<u>26,177</u>	<u>17,538</u>	<u>16,753</u>	<u>1,274</u>	<u>72,412</u>
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	10,670	26,177	17,538	16,753	1,274	72,412
添置	21,891	14,024	2,350	3,088	—	41,353
物業轉撥至投資物業時						
樓宇之公平值變動(附註31)	357	—	—	—	—	357
轉撥至投資物業(附註18)	(1,258)	—	—	—	—	(1,258)
出售	—	(1,756)	(715)	(991)	—	(3,462)
折舊	(819)	(17,268)	(4,903)	(7,857)	(384)	(31,231)
期終賬面淨值	<u>30,841</u>	<u>21,177</u>	<u>14,270</u>	<u>10,993</u>	<u>890</u>	<u>78,171</u>
於二零零九年十二月三十一日						
成本值	40,497	153,464	50,603	144,985	4,225	393,774
累積折舊及減值	(9,656)	(132,287)	(36,333)	(133,992)	(3,335)	(315,603)
賬面淨值	<u>30,841</u>	<u>21,177</u>	<u>14,270</u>	<u>10,993</u>	<u>890</u>	<u>78,171</u>

用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇賬面值為港幣21,910,000元(二零零八年：港幣590,000元)(附註33)。

18 投資物業

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期初賬面淨值	71,400	68,713
添置	—	5,409
轉撥自樓宇(附註17)	1,258	428
轉撥自租賃土地及土地使用權(附註19)	11,512	4,937
轉撥至樓宇(附註17)	—	(210)
轉撥至租賃土地及土地使用權(附註19)	—	(7,890)
轉撥至持作出售資產	(13,000)	—
出售	(27,980)	(1,750)
收益表之公平值變動(附註8及11)	11,680	(1,095)
匯兌差額	—	2,858
期終賬面淨值	<u>54,870</u>	<u>71,400</u>

投資物業於二零零九年十二月三十一日由本集團委聘之合資格測量師林子彬先生按照所有物業於活躍市場之現價重估。

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	5,540	5,000
按十至五十年租約	28,060	14,430
在海外		
按五十年以上租約	7,870	17,370
按十至五十年租約	7,800	28,800
按少於十年租約	5,600	5,800
	<u>54,870</u>	<u>71,400</u>

於二零零八年十二月三十一日，用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業賬面淨值為港幣21,100,000元。

19 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期初賬面淨值	99,222	122,656
添置	7,033	—
物業轉撥至投資物業時租賃土地 之公平值變動(附註31)	3,091	—
轉撥自投資物業(附註18)	—	7,890
轉撥至投資物業(附註18)	(11,512)	(4,937)
轉撥至持作出售資產	—	(23,929)
攤銷	(2,084)	(2,458)
期終賬面淨值	<u>95,750</u>	<u>99,222</u>

租賃土地及土地使用權指預付經營租賃款項與其賬面淨值之分析如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	45,008	45,853
按十至五十年租約	27,316	29,545
在海外		
按五十年以上租約	<u>23,426</u>	<u>23,824</u>
	<u>95,750</u>	<u>99,222</u>

用作本集團長期銀行貸款抵押之租賃土地及土地使用權之賬面淨值為港幣24,727,000元(二零零八年：港幣18,177,000元)(附註33)。

20 無形資產

集團

	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日、二零零八年及 二零零九年十二月三十一日			
成本值	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	(30,125)	(29,659)	(59,784)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

21 附屬公司

	公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註40(i)。

22 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項均為無抵押、免息及須按要求償還。所有附屬公司概無拖欠記錄。

23 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>48,068</u>	<u>30,212</u>
非上市股份，按成本值	<u>12,044</u>	<u>3,812</u>

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註40(ii)。

23 於共同控制實體之權益(續)

本集團於共同控制實體之權益之資產與負債以及收入與開支合計如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產		
非流動資產	2,725	1,562
流動資產	55,239	33,697
	<u>57,964</u>	<u>35,259</u>
負債		
長期負債	227	286
流動負債	9,669	4,761
	<u>9,896</u>	<u>5,047</u>
資產淨值	<u>48,068</u>	<u>30,212</u>
收入	53,145	44,908
開支(包括稅項)	(39,021)	(31,097)
年內純利	<u>14,124</u>	<u>13,811</u>

本集團於共同控制實體之權益及共同控制實體本身均無重大或然負債及資本承擔。

24 於聯營公司之權益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>4,162</u>	<u>231</u>
非上市股份，按成本值	<u>港幣20元</u>	<u>港幣20元</u>
(應付)／應收一家聯營公司款項	<u>(3,200)</u>	<u>9,720</u>

(應付)／應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

聯營公司之詳情載於財務報表附註40(iii)。

24 於聯營公司之權益(續)

本集團應佔其聯營公司業績以及其資產及負債總值如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產		
流動資產	6,081	28,196
負債		
長期負債	—	15,642
流動負債	1,919	12,323
	1,919	27,965
資產淨值	4,162	231
收入	4,320	268
開支(包括稅項)	(389)	(37)
年內純利	3,931	231

25 可供出售金融資產

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市投資，按公平值	11,851	11,949

26 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款	1,139,993	687,634	—	—
減：減值	(183,456)	(137,982)	—	—
應收賬款淨額	956,537	549,652	—	—
其他應收款、預付款項及訂金	157,731	148,778	320	320
	1,114,268	698,430	320	320

26 應收賬款及其他應收款(續)

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
尚未到期	807,730	496,509
少於30日	56,310	17,392
31至60日	34,176	8,760
61至90日	22,904	9,084
91至180日	35,417	17,907
	<u>956,537</u>	<u>549,652</u>

應收賬款港幣148,807,000元(二零零八年：港幣53,143,000元)已逾期但並無出現減值。有關應收賬款逾期少於六個月。

應收賬款港幣183,456,000元(二零零八年：港幣137,982,000元)大部分已逾期超過六個月及減值，並已全數撥備。有關應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
少於6個月	367	8,072
6至12個月	63,471	53,368
超過12個月	119,618	76,542
	<u>183,456</u>	<u>137,982</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	137,982	111,503
減值撥備	99,893	211,514
撇銷無法收回債項	(33,247)	(173,277)
撥回未動用數額	(21,172)	(11,758)
於十二月三十一日	<u>183,456</u>	<u>137,982</u>

應收賬款及其他應收款之其他類別並不包含減值資產。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

27 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市債務證券，按公平值	—	5,168
香港上市股本證券，按市值	174	110
	<u>174</u>	<u>5,278</u>

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值按其於活躍市場之現行買入價計算。

28 持作出售資產

本集團議決出售一項公平值合共為港幣13,000,000元(二零零八年：港幣27,137,000元)之投資物業。因此，有關資產於二零零九年十二月三十一日之資產負債表內分開呈列。

29 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及手頭現金	669,404	184,812	693	515
短期銀行存款	808,015	757,165	—	—
現金及現金等價物	<u>1,477,419</u>	<u>941,977</u>	<u>693</u>	<u>515</u>

短期銀行存款包括擔保存款港幣12,195,000元(二零零八年：港幣9,529,000元)，為一家全資附屬公司就業務用途存置於中華人民共和國指定銀行賬戶之款項。

30 股本

	股份數目	面值 港幣千元
於二零零八年一月一日	730,897,425	73,090
註銷購回股份(附註b)	(6,666,000)	(667)
於二零零八年十二月三十一日	724,231,425	72,423
註銷購回股份(附註b)	—	—
於二零零九年十二月三十一日	724,231,425	72,423

附註：

- (a) 法定股本為1,000,000,000股(二零零八年：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零八年：每股面值港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 年內，本公司並無於聯交所購回其本身股份。於二零零八年，本集團於聯交所購回及註銷其本身6,666,000股股份，總代價為港幣18,500,000元。
- (c) 本公司之購股權

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，董事會可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司或任何投資實體之董事、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。購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃項下所有已授出惟尚未獲行使之購股權予以行使時可能發行之股份最高數目，合共不得超逾不時已發行股份30%。於購股權計劃及任何其他購股權計劃項下所有已授出購股權予以行使時可能發行之股份總數，不得超逾35,636,609股股份，相當於二零一零年三月十八日已發行股份4.92%。

購股權可於董事就有關購股權知會承授人之期間內，隨時根據購股權計劃之條款予以行使，惟有關期間不得早於開始日期，而自開始日期起計不得超逾十年。

購股權計劃自二零零二年四月三十日起十年期間內維持有效。

於年終尚未行使購股權數目之變動及其加權平均行使價載列如下：

	二零零九年		二零零八年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日及十二月三十一日	7.858	7,308,974	7.858	7,308,974

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，並無根據購股權計劃授出購股權。

30 股本(續)

附註：(續)

(d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之購股權

(i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，美聯工商舖根據一項普通決議案採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，美聯工商舖可以向曾經或將會對本集團之增長及發展作出貢獻之任何美聯工商舖及其附屬公司之僱員、高級行政人員或高級職員、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出購股權；以認購美聯工商舖股份，惟上限為美聯工商舖於採納時已發行股本面值10%(就此而言，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，惟不得低於以下最高者：(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根據聯交所日報表在創業板(「創業板」)所報平均收市價；或(iii)股份於必須為營業日(定義見創業板上規例)之購股權要約日期根據聯交所日報表在創業板所報收市價。誠如附註30(d)(ii)所載述，計劃已於二零零八年九月十九日採納新購股權計劃時終止。

尚未行使購股權數目變動以及其相關加權平均行使價載列如下：

	二零零九年		二零零八年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日	0.06	83,000,000	0.06	83,000,000
年內失效		(83,000,000)		—
於十二月三十一日		—	0.06	83,000,000

(ii) 二零零八年購股權計劃

於二零零八年九月十九日，美聯工商舖於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，美聯工商舖公司向曾經或將會為美聯工商舖集團增長及發展作出貢獻之美聯工商舖及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)或諮詢顧問，或美聯工商舖董事選定之其他合資格人士，授出可認購美聯工商舖股份之購股權，惟不得超逾於採納時美聯工商舖已發行股本(就此而言不包括就行使購股權發行之股份)面值10%。認購價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(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營業日根據聯交所日報表在主板所報之平均收市價；或(iii)股份於購股權要約日期(必須為上市規則界定之營業日)根據聯交所日報表在主板所報之收市價。新計劃自二零零八年九月十九日起計10年期間內將維持有效。於二零零九年十二月三十一日，並無根據新計劃授出購股權。

31 儲備

集團

	股本		僱員		投資	物業		總額 港幣千元
	贖回儲備	資本儲備	福利儲備	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	保留盈餘	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
於二零零九年一月一日	3,938	(11,553)	14,232	15,314	(3,459)	—	984,118	1,002,590
匯兌差額	—	—	—	17	—	—	—	17
物業轉撥至投資物業時租賃土地及 樓宇之公平值變動(附註17及19)	—	—	—	—	—	3,448	—	3,448
可供出售金融資產公平值變動	—	—	—	—	1,320	—	—	1,320
年度溢利	—	—	—	—	—	—	691,237	691,237
購股權失效	—	—	(1,652)	—	—	—	1,652	—
已付二零零八年末期股息	—	—	—	—	—	—	(7,242)	(7,242)
已付二零零九年中中期股息及 特別現金紅利	—	—	—	—	—	—	(272,311)	(272,311)
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12,580</u>	<u>15,331</u>	<u>(2,139)</u>	<u>3,448</u>	<u>1,397,454</u>	<u>1,419,059</u>
來源：								
儲備	3,938	(11,553)	12,580	15,331	(2,139)	3,448	1,080,241	1,101,846
二零零九年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	317,213	317,213
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12,580</u>	<u>15,331</u>	<u>(2,139)</u>	<u>3,448</u>	<u>1,397,454</u>	<u>1,419,059</u>
於二零零八年一月一日	3,271	(11,553)	14,232	7,448	—	—	1,299,469	1,312,867
匯兌差額	—	—	—	7,866	—	—	—	7,866
可供出售金融資產公平值變動	—	—	—	—	(3,459)	—	—	(3,459)
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(40,895)	(40,895)
購回本公司股份	667	—	—	—	—	—	(667)	—
已付二零零七年末期股息及 特別現金紅利	—	—	—	—	—	—	(226,578)	(226,578)
已付二零零八年中中期股息	—	—	—	—	—	—	(47,211)	(47,211)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>15,314</u>	<u>(3,459)</u>	<u>—</u>	<u>984,118</u>	<u>1,002,590</u>
來源：								
儲備	3,938	(11,553)	14,232	15,314	(3,459)	—	976,876	995,348
二零零八年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	7,242	7,242
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>15,314</u>	<u>(3,459)</u>	<u>—</u>	<u>984,118</u>	<u>1,002,590</u>

31 儲備(續)

公司

	股本 贖回儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	3,938	12,580	108,001	179,425	303,944
年度溢利	—	—	—	814,559	814,559
已付二零零八年末期股息	—	—	—	(7,242)	(7,242)
已付二零零九年中 期股息及特別現金紅利	—	—	—	(272,311)	(272,311)
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>714,431</u>	<u>838,950</u>
來源：					
儲備	3,938	12,580	108,001	397,218	521,737
二零零九年擬派末期股息(附註15)	—	—	—	317,213	317,213
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>714,431</u>	<u>838,950</u>
於二零零八年一月一日	3,271	12,580	108,001	353,095	476,947
年度溢利	—	—	—	100,786	100,786
購回本公司股份	667	—	—	(667)	—
已付二零零七年末期股息及 特別現金紅利	—	—	—	(226,578)	(226,578)
已付二零零八年中 期股息	—	—	—	(47,211)	(47,211)
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>179,425</u>	<u>303,944</u>
來源：					
儲備	3,938	12,580	108,001	172,183	296,702
二零零八年擬派末期股息(附註15)	—	—	—	7,242	7,242
於二零零八年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>179,425</u>	<u>303,944</u>

本公司之繳入盈餘為本公司就交換Astra Profits Limited已發行普通股而發行本公司股份之面值與所收購相關附屬公司於一九九五年五月十二日之資產淨值兩者之差額。繳入盈餘可分派予權益持有人。就本集團財務報表而言，繳入盈餘已重新分類為相關附屬公司之各項儲備。

32 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付賬款	681	499	—	—
應付佣金	544,792	338,956	—	—
其他應付款及應付費用	462,786	263,055	59,079	5,621
	<u>1,008,259</u>	<u>602,510</u>	<u>59,079</u>	<u>5,621</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71,885,000元(二零零八年：港幣42,559,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

33 銀行貸款

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
有抵押銀行貸款		
非流動	20,578	16,956
流動	1,915	1,722
總借款	<u>22,493</u>	<u>18,678</u>

銀行貸款以本集團所持若干樓宇(附註17)、投資物業(附註18)及租賃土地及土地使用權(附註19)作抵押。

33 銀行貸款(續)

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	1,915	1,722
一年後但兩年內	1,986	1,856
兩年後但五年內	6,405	6,431
於五年內悉數償還	10,306	10,009
超過五年	12,187	8,669
	<u>22,493</u>	<u>18,678</u>

銀行貸款之實際利率介乎1.71厘至5.04厘(二零零八年：2.15厘至7.68厘)。

借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款	<u>22,493</u>	<u>18,678</u>	<u>22,493</u>	<u>18,696</u>

公平值按以借款利率1.71厘至5.04厘(二零零八年：2.15厘至7.68厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>224,940</u>	<u>131,076</u>

34 遞延稅項

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產	(10,840)	(13,629)	—	—
遞延稅項負債	967	1,471	—	—
	<u>(9,873)</u>	<u>(12,158)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	(12,158)	(25,606)	—	(35)
於收益表確認(附註13)	2,285	13,448	—	35
於十二月三十一日	<u>(9,873)</u>	<u>(12,158)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於本年度，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	集團				公司	
	撥備 港幣千元	公平值 港幣千元	加速折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元	撥備 港幣千元
於二零零八年一月一日	(15,862)	—	(4,321)	(8,620)	(28,803)	(35)
於收益表確認	12,293	(511)	(227)	3,141	14,696	35
於二零零八年十二月三十一日	(3,569)	(511)	(4,548)	(5,479)	(14,107)	—
於收益表確認	(3,410)	511	190	5,273	2,564	—
於二零零九年十二月三十一日	<u>(6,979)</u>	<u>—</u>	<u>(4,358)</u>	<u>(206)</u>	<u>(11,543)</u>	<u>—</u>

34 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	集團		總額 港幣千元
	加速折舊 港幣千元	公平值 港幣千元	
於二零零八年一月一日	1,800	1,397	3,197
於收益表確認	(716)	(532)	(1,248)
於二零零八年十二月三十一日	1,084	865	1,949
於收益表確認	32	(311)	(279)
於二零零九年十二月三十一日	1,116	554	1,670

本集團已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零零九年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣88,257,000元(二零零八年：港幣310,063,000元)確認遞延稅項資產港幣19,115,000元(二零零八年：港幣55,409,000元)。該等稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣70,619,000元(二零零八年：港幣185,176,000元)之稅項虧損將於二零一零年至二零一四年(二零零八年：二零零九年及二零一三年)到期。

遞延稅項資產與負債於法定可執行權利以資產抵銷負債，並於遞延稅項涉及同一財政機關時予以抵銷。抵銷前總金額如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產				
將於12個月後收回	(3,432)	(10,503)	—	—
將於12個月內收回	(7,408)	(3,126)	—	—
	<u>(10,840)</u>	<u>(13,629)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
遞延稅項負債				
將於12個月後應付或償還	921	1,004	—	—
將於12個月內應付或償還	46	467	—	—
	<u>967</u>	<u>1,471</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

35 綜合現金流量表

經營溢利／(虧損)與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	812,296	(48,102)
折舊及攤銷成本	33,315	45,141
物業、廠房及設備減值	—	1,763
按公平值計入溢利或虧損之金融資產及 可供出售金融資產之未變現及已變現(收益)／虧損淨額	(6,723)	4,832
出售物業、廠房及設備之虧損	3,384	13,500
出售投資物業之收益	(3,014)	(91)
出售持作出售資產之收益	(6,360)	(12,536)
投資物業公平值(收益)／虧損	(11,680)	1,095
持作出售資產公平值虧損	—	160
上市投資股息收入	(69)	(1,162)
未計營運資金變動前之經營溢利	821,149	4,600
與一家聯營公司之結餘變動	12,920	(9,720)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少	(420,754)	1,129,319
股本證券減少	—	68,545
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	405,749	(911,678)
經營業務之現金流入淨額	<u>819,064</u>	<u>281,066</u>

36 或然負債

本公司已簽立公司擔保港幣316,442,000元(二零零八年：港幣320,010,000元)作為若干全資附屬公司及一家聯營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已動用銀行融資港幣32,086,000元及港幣1,884,000元(二零零八年：分別為港幣41,190,000元及港幣78,211,000)。

37 未來應收租賃租金款項

本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	2,784	4,706
一年後但五年內	795	5,057
	<u>3,579</u>	<u>9,763</u>

38 承擔

(a) 資本承擔

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	<u>—</u>	<u>22,942</u>

於二零零九年及二零零八年，本公司概無任何資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

本集團就寫字樓及商舖物業之不可取消經營租賃而須於未來支付之最低應付租金如下：

	集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	191,164	181,874
一年後但五年內	140,185	87,855
超過五年	—	363
	<u>331,349</u>	<u>270,092</u>

於二零零九年及二零零八年，本公司概無任何經營租賃承擔。

39 有關連人士之重大交易

年內，本集團與有關連人士之重大交易及於結算日與有關連人士之結餘如下：

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 與有關連人士之交易			
收取有關連公司之代理費用收入	(i)	752	2,013
支付予有關連公司之寫字樓及商舖物業 經營租賃租金開支	(ii)	2,496	6,392
支付予董事有關寫字樓及商舖物業之 經營租賃租金開支	(iii)	1,316	—
購買投資物業	(iv)	—	5,409
(b) 主要管理人員補償			
薪金及津貼	(v)	106,413	38,041
退休福利成本	(v)	96	73
		<u>106,509</u>	<u>38,114</u>
(c) 向一名有關連人士貸款	(vi)	<u>198</u>	<u>198</u>

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公司之物業代理服務費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 本集團與若干有關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iii) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議。
- (iv) 有關款項指截至二零零八年十二月三十一日止年度內購自一家聯營公司之四項投資物業之代價。
- (v) 該款額指年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。

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情

(i) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
Astra Profits Limited (附註a及b)	英屬處女群島	4股每股1美元 之股份	投資控股，香港	100
廣州美聯港置房地產 代理有限公司(附註b)	中華人民共和國	3,830,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
香港置業(中國) 有限公司	香港	1股港幣1元之 股份	投資控股， 中華人民共和國	100
香港置業(工商舖) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
美聯工商舖有限公司	開曼群島	8,300,000,000股 每股港幣0.01元 之股份	投資控股，香港	51.81
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股 每股港幣1元 之股份	經營互聯網網站，香港	100
美聯置業(行政管理) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	行政及管理，香港	100
美聯移民顧問 有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	移民顧問服務，香港	100
美聯物業代理(商業) 有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
美聯物業(工商舖) 有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	物業代理, 香港	100
美聯物業(澳門) 有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100
美聯物業(商舖) 有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	物業代理, 香港	100
美聯物業(策略) 有限公司	香港	10,000股每股港幣 1元之股份 2,000,000股每股港幣 1元之無投票權遞延股	投資控股, 香港	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司(附註b)	中華人民共和國	6,650,000美元	物業代理, 中華人民共和國	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股 港幣100元之股份	物業代理, 香港	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股 每股港幣1元之 股份	物業估值, 香港	100
意興隆有限公司	香港	10,000股每股 港幣1元之股份	物業投資, 香港	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業控股, 香港	100
Teston Profits Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100
旺亨有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業控股, 香港	100

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
寶台有限公司	香港	2股每股港幣1元之 股份	物業投資，香港	100
明智集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，澳門	100
Kartau Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資， 中華人民共和國	100
縱橫擔保(深圳) 有限公司(附註b)	中華人民共和國	5,400,000美元	按揭擔保服務， 中華人民共和國	100
美聯物業代理(深圳) 有限公司(附註b)	中華人民共和國	6,600,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(ii) 共同控制實體

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	應佔擁有權/ 表決權/溢利攤分 之權益百分比
mReferral Corporation Limited(附註b)	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited(附註b)	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/33.33%/10%

(iii) 聯營公司

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	應佔擁有權/ 表決權/溢利攤分 之權益百分比
Top Bright Electronics Limited(附註b)	香港	物業投資，香港	20%

附註：

- (a) 此附屬公司由本公司直接持有。
- (b) 此等附屬公司、共同控制實體及聯營公司並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
香港 炮台山英皇道250號 北角城中心707室	內地段 8416號	商業	長期	100%
中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓第1座第12層 1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
新界荃灣 怡康街2-12號及怡樂街7-9號 海濱花園C平台1樓停車場 110號舖位B部份	荃灣市地段 303號	商業	中期	100%
澳門宋玉生廣場249-263號 百德大廈(中土)17樓K17單位， L17單位及331車位及341車位	不適用(附註)	商業	短期	100%
新界天水圍 天湖路1號嘉湖山莊 樂湖居新北江商場 地下1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 中航路8號 新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 中航路8號 新亞洲國利大廈 第1層1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
將軍澳毓雅里9號慧安園 地下商舖A1室	將軍澳第18區	商業	中期	100%
九龍聯合道320號建新中心 (前稱Kowloon Tong Centre) 地下低層6號舖	新九龍內地段第5746號	商業	中期	100%
九龍匯景道8號匯景花園匯景廣場 1座26樓3A室第11號及12號舖	新九龍內地段第6046號	商業	中期	100%
九龍匯景道8號匯景花園匯景廣場 1座36樓(不包括L36街市入口)4室	新九龍內地段第6046號	商業	中期	100%

附註： 位於中華人民共和國及澳門之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	2,369,468	2,014,658	3,871,364	2,254,620	3,404,856
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	213,626	149,940	659,129	(40,895)	691,237
總資產	1,847,152	1,929,216	3,419,615	2,006,877	2,908,573
總負債	774,765	734,797	1,715,002	631,545	1,094,286
少數股東權益	71,049	65,697	53,339	52,835	75,321
淨資產	1,001,338	1,128,722	1,651,274	1,322,497	1,738,966
權益總額	1,072,387	1,194,419	1,704,613	1,375,332	1,814,287
每股盈利／(虧損)－基本(港幣仙)	29.20	20.40	90.10	(5.61)	95.44
每股股息(港幣仙)	11.60	10.00	47.00	7.50	81.40

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室

Rooms 2505-2508, 25th Floor, World-wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong

www.midland.com.hk