



(459) 香港聯交所上市公司

誠信為本 專業為您

MIDLAND IC&I LIMITED

美聯工商舖有限公司*

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(Stock code 股份代號: 459)



時刻領先 傲視同儕

Always staying ahead of the competition

年報 2011
Annual Report

*For identification purposes only 僅供識別



| | |
|----|------------|
| 02 | 公司資料 |
| 03 | 行政總裁報告書 |
| 06 | 董事及高級管理層簡歷 |
| 09 | 企業管治報告 |
| 14 | 董事會報告 |
| 24 | 管理層討論及分析 |
| 25 | 獨立核數師報告 |
| 27 | 綜合全面收益表 |
| 28 | 綜合資產負債表 |
| 30 | 資產負債表 |
| 31 | 綜合權益變動表 |
| 32 | 綜合現金流量表 |
| 33 | 財務報表附註 |
| 71 | 投資物業詳情 |
| 72 | 五年財務概要 |

董事會

執行董事

鄧美梨女士
(主席兼董事總經理)
黃子華先生
(副主席)
黃靜怡小姐
黃漢成先生
(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生
(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

審核委員會

何君達先生
英永祥先生
沙豹先生

薪酬委員會

鄧美梨女士
黃子華先生
何君達先生
英永祥先生
沙豹先生

提名委員會

鄧美梨女士
黃子華先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

公司秘書

莫家輝先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍
旺角彌敦道639號
雅蘭中心1期18樓
1801A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
交通銀行股份有限公司香港分行
中信銀行國際有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
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

開曼群島法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港中環
康樂廣場8號
交易廣場1座2901室

股份過戶登記總處

HSBC Trustee (Cayman) Limited
P.O. Box 484
HSBC House
68 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459



回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團錄得純利港幣90,500,000元，較2011年下跌24.9%，同時收益亦下跌14.5%至港幣457,100,000元。本集團溢利及收益倒退的原因是下半年營商環境變差。事實上，2011年下半年工商舖物業市道飽受歐債危機困擾，本集團下半年的溢利及收益分別較上半年下跌56.7%及38.7%。雖然期內香港經濟發展不俗，GDP在全年仍錄得約5.0%的增長，零售業下半年更錄得可觀的升幅，但用家及投資者的入市意欲明顯轉弱，故集團預料，工商舖市道難於短期內回復2010年的高峰，但集團睇好市場長線發展，並積極作出部署，以進一步提高集團市場地位。

下半年市況逆轉

去年上半年本公司受惠於工商舖市場成交活躍，合適的部署而創出上市以來最佳的中期業績。即使去年下半年工商舖市道急速放緩，但集團下半年仍能錄得盈利，實有賴管理層及各級員工的努力。

去年上下半年樓市表現極端，上半年政府收緊房屋政策阻礙投資者購買住宅物業，令不少資金入市轉戰工商舖市場，令上半年工商舖市道保持暢旺，但踏入下半年工商舖物業市道轉趨淡靜。土地註冊處資料顯示，去年下半年非住宅物業註冊量已較上半年下跌39%，而第四季表現最為疲弱，這亦是影響去年下半年樓市表現的重要原因。

事實上，市場出現一些負面因素令去年樓市氣氛逆轉：

- 首先，香港貸存比率反覆上升，令到香港銀行在樓宇按揭借貸意欲有所下降，而且新造按揭利率輕微上調亦對市場帶來一定影響。
- 歐洲債務危機不時為市場帶來困擾，窒礙投資者入市信心。



- 去年下半年股市表現疲弱，尤其是恒生指數在去年第四季大幅下跌，對以投資者為主的工商舖物業市場影響不容忽視。
- 金融業在去年下半年受到不少衝擊，而金融市場表現不佳當然對寫字樓市道構成一定影響。

展望

2012年工商舖市道充滿挑戰，但仍充滿機會。毫無疑問香港甚至是環球經濟相信仍會受到歐債問題影響，而歐債問題會否對市場帶來困擾將會左右本地金融及借貸市場發展。雖然歐債陰霾未散，但香港經濟基礎穩健，而且國內貨幣政策調控開始放寬，存款準備金率在去年11月出現3年內首次下降等利好因素下，對香港投資氣氛有利，故本公司對工商舖市道前景保持審慎樂觀，並會積極作出部署，以鞏固集團在市場之領導地位。

工商舖物業市道發展趨向平穩

經歷過2009年至2011上半年約30個月的大旺市，工商舖市道已趨於穩定，而個別寫字樓樓價亦由高位回落。展望未來，工商舖投資氣氛於短期內較難回復如去年上半年般交投熾熱。

不過，值得留意，即使金融業似乎正值收縮階段，甲級寫字樓的需求受到一定影響，但見不少中資公司仍在港設立辦公室，彌補寫字樓需求，故寫字樓物業仍具承接力。而過去一段時間受到「活化工廈」概念所刺激，工商物業市道亦見受惠，但觀乎近日走勢，「活化工廈」所帶動的成交增長高峰期似乎略為放緩，集團相信工廈市場可能需要配合新一輪政策之刺激下才再作進一步突破。



1. 集團榮獲國際權威雜誌《福布斯》亞洲上市中小企業200強，亦同時獲得最高殊榮之一「The Best Return on Investment- Long Term」。
2. 集團連續5年榮獲《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮。
3. 集團龐大之專業團隊，憑藉進取及真摯的待客態度，深得廣大客戶支持以再創佳績。

| | |
|---|---|
| 1 | 2 |
| | 3 |

而舖位市道仍受到不少國內遊客到港消費之帶動下，預料走勢仍會持續向好，加上多個國際著名品牌如美國時裝品牌Forever 21、A&F (Abercrombie & Fitch)及來自台灣的誠品書店等先後進駐香港，加強香港作為購物中心的吸引力。

積極部署拓商機

本公司認為今年工商舖市道仍有一定利好因素支持。首先，近日銀根已有略為放鬆的跡象，這對以投資者為主導的工商舖市場無疑是個十分重要的支持。此外，股票市場的走勢有向好的兆頭，這亦有利投資氣氛。當然，現階段工商舖市道表現仍受制於前文所提及的利淡因素，交投表現暫難重返2011年上半年水平。

過去一段時間，本公司投放不少資源在提升前線員工專業質素上，計劃進展良好，兼且已見成效。未來，本公司會繼續致力提升專業，藉此增強前線員工的競爭力。至於本公司早前作出一系列管理層晉升安排，亦有助加強管理層陣容，進一步提升服務水準，並且希望能夠令跨市場銷售量增加。今年本公司將會透過多元策略，在提升市場領導地位之餘，積極拓展新商機。

鳴謝

本人謹藉此機會向本公司股東及客戶之鼎力支持以及管理層及全體員工於本年度付出之不懈努力及竭誠服務，致以衷心謝意。

黃漢成
執行董事兼行政總裁

香港，二零一二年三月十五日

董事及高級管理層簡歷

執行董事

鄧美梨女士，56歲，自二零零八年九月起為本公司之主席及執行董事。彼亦兼任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

鄧女士自二零零八年十月起獲委任為本公司之董事總經理。彼負責本集團之整體策略計劃、業務發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零五年十二月起為美聯集團有限公司(「美聯」)，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司及本公司之控股股東之執行董事，彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任美聯之副主席。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司(「美聯慈善基金」)之董事、會長及名譽會員並不時參與慈善活動。鄧女士於二零零四年加入美聯及其附屬公司(「美聯集團」)。彼為美聯主席、董事總經理兼執行董事黃建業先生之配偶及本公司執行董事兼美聯副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之母親。

黃子華先生，48歲，自二零一一年十二月起出任本公司副主席及自二零零七年六月起為本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零一一年十二月期間，其曾出任為本公司行政總裁。彼亦兼任本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。

黃先生負責本集團之整體業務策略與發展及推行企業策略與政策以達至整體商業目標。彼亦負責監督本集團前線銷售隊伍、測量、公共關係及市場推廣工作。彼自二零一一年十二月起為美聯主席辦公室成員。

黃先生於一九九三年加入美聯集團，並於二零零七年加入本集團。黃先生持有工商管理碩士學位。彼於香港非住宅物業代理行業擁有逾24年經驗。

黃靜怡小姐，31歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月期間，彼曾出任本公司之執行董事。

黃小姐於美聯主席辦公室肩負領導角色，負責制定、監督及落實美聯集團之整體企業策略，以提昇美聯集團的效率及成效，及負責美聯集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理美聯集團多項職能，包括財務及會計、業務推廣、公司秘書、資訊科技及投資者關係。

黃小姐自二零零八年三月起出任美聯之執行董事及自二零一一年三月起出任美聯之副主席，並自二零一一年八月起出任美聯副董事總經理。

黃小姐為美聯集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited，此乃美聯集團與一家大型發展商的合營公司。彼為美聯慈善基金之董事及副會長。

執行董事(續)

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。

在加入美聯集團前，彼曾於羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)工作數年。彼為青年專業委員會副主席及香港專業人士協會常務會董及菁英同學會之會員。彼為地產代理監管局的執業及考試委員會成員。

黃小姐為美聯主席、董事總經理兼執行董事黃建業先生及為美聯執行董事與本公司主席、董事總經理兼執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃漢成先生，48歲，於二零一一年十二月起獲任為本公司之執行董事兼行政總裁。自二零零九年五月至二零一一年十二月，彼曾出任本集團營運總監亦曾為本集團商業部之營業董事。黃先生於一九九四年加入美聯集團及於二零零六年加入本集團。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過22年經驗。

非執行董事

曾令嘉先生，48歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。

彼為香港執業律師，亦為本公司及美聯之法律顧問姚黎李律師行之合夥人。曾先生畢業於倫敦英皇學院(King's College, London)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、新加坡、新南威爾斯、昆士蘭及澳洲首都省之執業律師資格。

曾先生曾於二零零零年八月至二零一一年四月期間、二零零七年五月至二零一一年二月期間及二零零二年十月至二零零九年六月期間分別擔任中信資源控股有限公司、盈進集團控股有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司皆於聯交所主板上市。

曾先生亦曾於二零零五年六月至二零零九年六月期間為人事登記審裁處之審核員，於二零零六年二月至二零一零年二月期間為香港會計師公會紀律小組成員及於二零零六年七月至二零一零年四月期間為上訴委員會(房屋)委員。

獨立非執行董事

英永祥先生，61歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

英先生於電子產品製造業務累積逾37年經驗及精通市場推廣策劃及企業策略策劃。英先生現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江佳電子有限公司董事。

英先生現為中國廣東省第十屆政協委員。彼亦身兼多項社會公職，現為香港新界四邑同鄉會會長及江蘇省海外聯誼會之理事。英先生於一九九八年至二零零八年期間為中國廣東省第八屆及第九屆政協委員，並於一九九三年至二零零三年期間為中國廣東省江門市第八屆及第九屆政協委員。

董事及高級管理層簡歷

獨立非執行董事(續)

沙豹先生，54歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷策劃行業擁有逾26年之實際經驗，現時專注制定企業策略、整體業務管理及營銷策劃。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

何君達先生，47歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會和薪酬委員會之主席及提名委員會之成員。

何先生為香港執業會計師及匯領會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於核數及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生自二零零八年三月起出任新確科技有限公司，一家於聯交所主板上市之公司之獨立非執行董事。

何先生曾分別為於二零零四年九月至二零零八年七月期間為事安集團有限公司及於二零零七年五月至二零零八年四月期間為新銀集團有限公司(現稱「樓東俊安資源(中國)控股有限公司」)之獨立非執行董事，上述兩家公司皆於聯交所主板上市。

替代董事

諸國輝先生，45歲，自二零一二年二月起出任曾令嘉先生之替代董事。彼現為香港執業律師及香港律師行姚黎李律師行之合夥人，該行乃本公司及美聯的法律顧問。諸先生於一九八六年畢業於倫敦英皇學院(King's College London)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾斯、澳洲首都直轄區、紐約省、昆士蘭省及新南威爾斯省之執業律師資格。

高級管理層

盧展豪先生，49歲，為本集團工商、商業及商舖部之營運總監及此分部旗下商舖部之營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過19年經驗，尤其專注於商舖物業。

陳偉志先生，47歲，為本集團工商、商業及商舖部之工商部營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過26年經驗，尤其專注於工商物業。

翁鴻祥先生，45歲，為本集團工商、商業及商舖部之商業部營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過22年經驗，尤其專注於商業物業。

美聯工商舖有限公司(「本公司」)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

本公司於截至二零一一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(「守則」)所有適用守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力轉授

董事會負責本公司之管理，其中包括制訂業務策略、領導及監督本公司的事務；批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告；考慮股息政策；及批准購股權之批授或本公司資本結構之任何變動。

本公司之日常管理、行政及營運乃授權本公司管理層負責。董事會就管理層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。

全體董事均可全面及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，務求確保已依循一切適當董事會程序以及遵守所有適用規則及規例。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。

本公司已為董事安排適當責任保險，以保障彼等因企業活動所產生之責任賠償，並定期檢討保險之保障範圍。

(ii) 董事會組成

董事會現時由八名董事組成，包括四名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃子華先生(副主席)

黃靜怡小姐(於二零一一年十二月十五日獲委任)

黃漢成先生(行政總裁)(於二零一一年十二月十五日獲委任)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生於二零一二年二月二十九日獲委任為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

除鄧美梨女士為黃靜怡小姐之母親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第6至8頁「董事及高級管理層簡歷」一節。

考慮到各董事具備之各種知識、專業及經驗後，董事會認為，各董事兼備均衡技能與經驗，以為本集團業務及發展作出貢獻。

董事會(續)

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁各有獨立職責。鄧美梨女士為本公司主席；而黃漢成先生已自二零一一年十二月十五日起接替黃子華先生獲委任為本公司行政總裁，黃子華先生則留任為本公司副主席。本公司主席負責制定本集團整體企業方向、策略規劃、業務發展以及帶領管理團隊。本公司行政總裁則負責企業及業務之策略及發展以及實施策略與政策，以達到整體商業目標。

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，討論及批准本集團中期及全年業績以及其他重大事宜。所有董事會常規會議，均會向董事發出至少十四天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會及各自所屬委員會會議之個別出席記錄載於本年報第12頁。

(v) 非執行董事及獨立非執行董事

非執行董事曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)之任期指定為一年。兩位獨立非執行董事何君達先生及沙豹先生之任期皆指定為一年半，而另一位獨立非執行董事英永祥先生之任期則指定為兩年。根據本公司組織章程細則，彼等皆須最少每三年於本公司股東周年大會輪值告退一次，並符合資格重選連任。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，董事會於任何時間均符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為獨立非執行董事均屬獨立人士。

(vi) 提名、委任及重選董事

所有新委任之董事及於股東周年大會獲提名重選之董事均先經由提名委員會初步考慮。提名委員會將按誠信、經驗、技能以及履行職責付出時間及努力之能力等標準評估候選人或在任人。提名委員會之建議將於其後提交董事會以作決定。提名委員會之角色及職能以及所履行工作之概要載於下文「提名委員會」一節。

根據本公司之組織章程細則，當時三分之一之董事(或倘數目並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須於股東周年大會輪值退任，惟彼等符合資格獲股東重選連任。每名董事須至少每三年輪值退任一次。所有獲委任以填補臨時空缺或新增至現有董事會之董事任期僅至於本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將合資格於會上重選連任。

董事委員會

董事會轄下設有四個委員會，包括執行委員會、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。

執行委員會

執行委員會獲董事會授權以一般管理委員會之形式運作。董事會已向其授予批准有關本集團日常運作、管理及商業事務之權力。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重大企業行動之權力。執行委員會由四名成員組成，包括本公司執行董事鄧美梨女士、黃子華先生、黃靜怡小姐及黃漢成先生。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，由何君達先生擔任主席，其他兩名成員包括英永祥先生及沙豹先生，全部均為獨立非執行董事。何君達先生為執業會計師，具有豐富專業會計、審核及稅務經驗。

審核委員會之職責為(其中包括)審閱本集團中期及全年業績及報告以及本集團財務狀況之財務報表、檢討及監督本集團財務控制及內部監控制度，以及檢討本集團財務與會計之政策及實務。審核委員會就外聘核數師之甄選及酬金向董事會提供建議，並按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀以及核數程序是否有效。審核委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於二零一一年度內，審核委員會曾舉行兩次會議，以檢討及批准上述有關事宜。本公司其他管理層成員及本公司之外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。

薪酬委員會

截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、何君達先生、英永祥先生及沙豹先生，當中大部分為獨立非執行董事。於二零一二年三月十五日，獨立非執行董事何君達先生接替鄧美梨女士出任薪酬委員會主席，而鄧美梨女士仍出任薪酬委員會之成員。

薪酬委員會負責檢討及釐定本公司執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之薪酬政策及釐定董事及高級管理層之薪酬待遇，並提出建議供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇之決策。於二零一一年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議。

本公司董事酬金之詳情載於本年報第51至52頁之綜合財務報表附註9。

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、英永祥先生、沙豹先生及何君達先生，當中大部分為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策、就董事之提名及委任與董事會繼任之安排向董事會提供建議，並評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於二零一一年度內，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成、獨立非執行董事之獨立性及董事輪值退任計劃。於二零一一年度內，提名委員會曾舉行兩次會議。

董事會及委員會會議之出席記錄

各董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度內舉行之董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄載列如下：

| 董事 | 董事會 | 出席會議次數／舉行會議次數 | | |
|----------------------------------|-----|---------------|-------|-------|
| | | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 |
| 執行董事 | | | | |
| 鄧美梨女士(主席兼董事總經理) | 5/5 | 不適用 | 4/4 | 2/2 |
| 黃子華先生(副主席) | 5/5 | 不適用 | 4/4 | 2/2 |
| 黃靜怡小姐(於二零一一年十二月十五日獲委任) | 0/0 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 黃漢成先生(行政總裁) (於二零一一年十二月十五日獲委任) | 0/0 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 非執行董事 | | | | |
| 曾令嘉先生 | 4/5 | 不適用 | 不適用 | 不適用 |
| 獨立非執行董事 | | | | |
| 英永祥先生 | 5/5 | 2/2 | 4/4 | 2/2 |
| 沙豹先生 | 5/5 | 2/2 | 4/4 | 2/2 |
| 何君達先生 | 5/5 | 2/2 | 4/4 | 2/2 |

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，其條款不會較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)規定之準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一一年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則及本公司董事進行證券交易之操守守則。

董事權益

董事於本公司及相聯法團股份權益之詳情載於本年報第16至17頁之董事會報告內。

董事對財務報表承擔之責任

董事深明彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度業務狀況、業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製賬目。

外聘核數師就其財務呈報之責任載於本年報第25至26頁之獨立核數師報告。

核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，就獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本公司及其主要附屬公司提供審核及非審核服務應付或已支付其之酬金分別約港幣797,000元(二零一零年：港幣757,000元)及港幣390,000元(二零一零年：港幣386,080元)。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及其他專業服務。

內部監控

董事會有整體責任維持本集團之內部監控制度有效。本公司之內部審計部直接向審核委員會匯報，並獨立於本公司之日常業務。其負責對本公司主要活動進行定期審核，旨在確保財務、營運及守規監控等所有重大監控以及風險管理職能妥當並行之有效。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，董事會在內部審計部及審核委員會之協助下，就本集團內部監控制度之成效進行年度審閱。

股東權利及投資者關係

根據上市規則，在股東大會上提呈之所有決議案均須以投票方式表決，投票結果將於聯交所及本公司網站刊登。本公司會在股東周年大會舉行前至少二十個營業日向股東發送通告；就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少十個營業日發送通告。

本公司給予其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。本公司明白股東大會為與股東溝通之良好渠道。於股東大會，將以獨立決議案方式考慮各重大事項，包括選舉個別董事，亦將清楚解釋按股數投票表決之程序。董事會主席及有關董事委員會主席均出席股東周年大會，與股東交流並回答提問。

為增進與股東及投資者之有效溝通，本公司設立網站(網址為www.midlandici.com.hk)，並於該網站上刊登本公司之公告、通函、通告、財務報告、業務發展、企業管治常規及其他資料。

董事會報告

美聯工商舖有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈董事會報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註35。

本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第27頁之綜合全面收益表內。董事會不建議就本年度派付任何股息。

儲備

本集團及本公司儲備於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之變動載於財務報表附註26。

慈善捐款

於本年度內，本集團共作出慈善捐款港幣459,115元(二零一零年：港幣384,275元)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一一年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

投資物業之詳情載於財務報表附註17。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註25。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無關於優先購買權之條文，而開曼群島公司法亦無有關該等權利之限制。

可供分派儲備

於二零一一年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及累計虧損合共港幣24,303,000元。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可供本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第72頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一一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。

董事會

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期之在任董事為：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃子華先生(副主席)

黃靜怡小姐(於二零一一年十二月十五日獲委任)

黃漢成先生(行政總裁)(於二零一一年十二月十五日獲委任)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生於二零一二年二月二十九日獲委任為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

根據本公司之組織章程細則第86(3)條，黃靜怡小姐及黃漢成先生須於將舉行之股東周年大會(「該股東周年大會」)輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

根據本公司之組織章程細則第87條，鄧美梨女士及沙豹先生須於該股東周年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事服務合約

擬於該股東周年大會重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立本集團不可於一年內終止而毋須作出賠償(法定補償除外)之服務合約。

董事於重大合約之權益

除於本年報所披露者外，於截至本年度止或年內任何時間，概無簽訂任何涉及本公司或其任何附屬公司之業務而董事直接或間接擁有重大權益之合約。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及／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、相關股份或債券中，擁有須記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或須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所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份及相關股份好倉之個人權益

| 董事姓名 | 本公司 股份數目 | 相關股份數目 | 總計 | 本公司 已發行股本之 概約百分比 |
|-------|-------------|--------------------|------------|------------------------|
| 黃子華先生 | 2,000,000 | - | 2,000,000 | 0.02% |
| 黃漢成先生 | 12,000,000 | - | 12,000,000 | 0.14% |
| 曾令嘉先生 | - | 5,000,000 (附註1) | 5,000,000 | 0.06% |
| 英永祥先生 | - | 5,000,000 (附註2) | 5,000,000 | 0.06% |
| 沙豹先生 | - | 5,000,000 (附註3) | 5,000,000 | 0.06% |
| 何君達先生 | - | 5,000,000 (附註4) | 5,000,000 | 0.06% |

附註：

1. 該等相關股份由曾令嘉先生透過本公司購股權計劃（「購股權計劃」）而獲授予之權益。
2. 該等相關股份由英永祥先生透過購股權計劃而獲授予之權益。
3. 該等相關股份由沙豹先生透過購股權計劃而獲授予之權益。
4. 該等相關股份由何君達先生透過購股權計劃而獲授予之權益。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團的股份及相關股份之好倉

| 相聯法團名稱 | 董事姓名 | 普通股 數目 | 相關股份 數目 | 權益性質 | 美聯集團 已發行股本之 概約百分比 |
|----------------|-------|---------------------|--------------------|------|-------------------------|
| 美聯集團有限公司(「美聯」) | 鄧美梨女士 | 36,568,144 (附註5) | 7,209,160 (附註6) | 家族權益 | 6.09% |
| | | - | 7,209,160 (附註7) | 個人權益 | 1.00% |
| 美聯 | 黃靜怡小姐 | - | 7,209,160 (附註8) | 個人權益 | 1.00% |

附註：

- 該等股份指由鄧美梨女士(「鄧女士」)之配偶黃建業先生以本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士因其配偶黃建業先生以實益擁有人身分獲美聯購股權計劃(「美聯購股權計劃」)授予之權益而持有之相關股份。
- 該等相關股份由鄧女士透過美聯購股權計劃而獲授予之權益。
- 該等相關股份由黃靜怡小姐透過美聯購股權計劃而獲授予之權益。

除上文所披露者外，於二零一一年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無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，擁有或被視作擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事認購股份或債券之利益

除本文披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零一一年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，除本公司董事或最高行政人員外，有關人士於本公司股份、相關股份或債券中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

| 主要股東名稱 | 普通股數目 | 相關股份數目 | 持有身分 | 本公司 已發行股本之 概約百分比 |
|--|---------------|-----------------------|---------|------------------------|
| 美聯 | 4,300,000,000 | 5,400,000,000 (附註) | 於受控公司權益 | 116.87% |
| Tretsfeld Investments Limited (「Tretsfeld」) | — | 5,400,000,000 (附註) | 實益擁有人 | 65.06% |

附註：此等相關股份指於本公司向Tretsfeld發行本金額為港幣540,000,000元之可換股票據悉數轉換時將發行之股份。Tretsfeld為美聯間接全資附屬公司。美聯及Tretsfeld之持股百分比指於可換股票據悉數轉換為股份後彼等於本公司現有已發行股本中擁有之權益。

購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會上，本公司已採納之購股權計劃，並獲其股東批准。

購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃之目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團及其投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予合資格人士取得本公司擁有權權益之良機，予以獎勵及表揚其對本集團或投資實體之增長作出之貢獻，以及鼓舞及獎勵此等合資格人士為本集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 購股權計劃之參與人士

董事會可全權酌情決定按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對本集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，邀請選定之任何合資格人士接納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810,000,000股，相當於本公司於本年報刊發日期之已發行股本約9.76%。

購股權計劃(續)

(d) 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購股權計劃及本公司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時已發行及將予發行之股份數目，上限不得超逾本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，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以及其他適用法定規例或規則。

(e) 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購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名身為本公司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時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份之0.1%，以及按本公司股份於各個授出日期在聯交所日報表所載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，本公司須寄發通函，並須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯股東於彼等各自之股東大會另行批准，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) 行使購股權之時限

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) 行使價之釐定基準

購股權計劃項下已授出可認購股份之購股權行使價須由董事會全權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) 本公司股份於授予日期在聯交所日報表所載之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授予日期前五個營業日在聯交所日報表所載之平均收市價；及
- (iii) 本公司股份面值。

購股權計劃(續)

(h) 購股權計劃之剩餘期限

購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，並將自採納日期起計十年期間內維持有效。

於年內根據購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

| 董事姓名 | 授出日期 | 每股行使價 (港幣元) | 緊接授出日期 前之每股 | | 購股權數目 | | | 於二零一一年 十二月 三十一日 | | 行使期間 |
|------|-----------|----------------|----------------|-------------|------------|--------------------|------------|-----------------------|--------------------------|------|
| | | | 收市價 (港幣元) | 尚未行使 之餘額 | 於年內 已授出 | 於年內 已註銷/ 已失效 | 於年內 已行使 | 尚未行使 之餘額 | | |
| 曾令嘉 | 二零一一年九月二日 | 0.053 | 0.052 | - | 5,000,000 | - | - | 5,000,000 | 二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日 | |
| 英永祥 | 二零一一年九月二日 | 0.053 | 0.052 | - | 5,000,000 | - | - | 5,000,000 | 二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日 | |
| 沙豹 | 二零一一年九月二日 | 0.053 | 0.052 | - | 5,000,000 | - | - | 5,000,000 | 二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日 | |
| 何君達 | 二零一一年九月二日 | 0.053 | 0.052 | - | 5,000,000 | - | - | 5,000,000 | 二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日 | |
| 總計 | | | | - | 20,000,000 | - | - | 20,000,000 | | |

有關已授出購股權之會計政策及根據購股權計劃已授出購股權價值之資料，於財務報表附註3(o)(iii)及附註25(b)提供。

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。

可換股證券、購股權及認股權證

除上文「購股權計劃」一節所披露者及本公司日期為二零零七年五月七日之通函所披露本公司所發行可換股票據作為收購之部分代價外，本公司或其任何附屬公司概無發行或授出任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利，亦無行使本公司或其任何附屬公司於任何時間所發行或授出之任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利項下任何轉換或認購權。

管理合約

本年度內，本公司並無訂立或訂有任何涉及本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政之合約。

主要客戶及供應商

截至二零一一年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔本集團總營業額不足30%。

基於本集團的主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易，乃主要關於本集團於年內訂立之合約。進一步詳盡資料載於財務報表附註34。

關連交易及持續關連交易

以下為若干關連方(定義見上市規則)與本集團所訂立及/或現行而根據上市規則由本公司作出相關公告(如有必要)之交易。

關連交易

誠如本公司日期為二零一一年一月二十一日之公告所披露，本集團獲鄧美梨女士(「鄧女士」)之聯繫人士合共四項委聘，以於二零一零年九月一日至二零一一年一月二十一日期間提供有關購買、售賣及租賃物業之地產代理服務。就該四項委聘已付代理費用總金額為港幣4,106,008元。

持續關連交易

1. 本公司間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由本公司執行董事鄧女士之聯繫人士全資擁有之信益國際有限公司(作為業主)於二零一零年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至16號之物業，租期由二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日止，為期兩年，首年月租為港幣113,166元，次年為港幣125,740元(詳情於二零一零年四月三十日之本公司公告內披露)。
2. 本公司於二零零九年十一月五日與美聯就美聯相關成員公司及其附屬公司及本集團相關成員公司間提供有關地產代理業務之互薦服務訂立互薦服務協議(「該互薦服務協議」)，據此，美聯及其附屬公司相關成員公司可不時向本集團轉介有關工商(辦公室及商舖)之地產代理業務，而本集團可不時向美聯及其附屬公司有關成員公司轉介住宅之物業代理業務(「該等交易」)。該等交易乃按個別項目基準進行及屬一般商務條款。本公司獨立股東已在二零零九年十二月十五日舉行之股東特別大會批准據此擬進行之該等交易及相關年度限額。

根據該互薦服務協議，本集團就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度應向美聯及其附屬公司支付之互薦費用年度限額分別定為港幣50,000,000元、港幣55,000,000元及港幣60,000,000元，而美聯及其附屬公司就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度應向本集團支付之互薦費用年度限額分別定為港幣35,000,000元、港幣40,000,000元及港幣45,000,000元。有關該互薦服務協議及年度限額之詳情分別載於二零零九年十一月五日及二零零九年十一月二十六日之本公司公告及通函內。

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

3. 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與於香港註冊成立並為美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零零九年三月十九日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍福源廣場21樓全層之物業為美聯之後勤辦公室，租期由二零零九年三月十九日起至二零一二年三月十八日止，為期三年，月租為港幣114,000元(詳情於二零零九年三月十九日之本公司公告內披露)。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃按以下方式進行：

- (i) 屬本公司日常一般業務；
- (ii) 按一般商務條款，或倘並無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商務條款，則按對本公司而言不遜於獨立第三方可取得或提供(視適用情況而定)之條款進行；及
- (iii) 根據有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團該等持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本年報第21至22頁所載本集團披露的該等持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

董事資料變更

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

1. 黃子華先生已自二零一一年十二月起辭任行政總裁及獲委任為副主席。
2. 黃靜怡小姐已自二零一一年十二月起獲委任為本公司執行董事。
3. 黃漢成先生已自二零一一年十二月起獲委任為本公司行政總裁兼執行董事。
4. 諸國輝先生已自二零一二年二月起獲委任為曾令嘉先生之替代董事。

退休計劃

本公司退休計劃詳情載於財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註35。

銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日之銀行貸款分析載於財務報表附註29。除上述者外，本集團於二零一一年十二月三十一日並無其他借款。

薪酬政策

董事之酬金乃經考慮彼等於本公司之職務及職責、市場薪酬水平及彼等就本集團事務投入之時間、努力及專長以及本公司表現及薪酬政策後釐定。

董事於競爭業務之權益

年內，概無本公司董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

按本公司所得公開資料並據董事所知，於本年報日期，本公司具有按上市規則所規定佔其已發行股本超過25%之足夠公眾持股量。

核數師

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於該股東周年大會續聘連任。該股東周年大會上將提呈決議案，重新委聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
黃漢成

香港，二零一二年三月十五日

流動資金、財務資源及資金

於二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣406,813,000元(二零一零年：港幣316,002,000元)，而銀行貸款則為港幣11,800,000元(二零一零年：港幣12,663,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持合共港幣40,640,000元之投資物業作抵押(二零一零年：由港幣35,470,000元之投資物業以及若干土地及樓宇作抵押)，其償還期表列如下：

須於下列期間償還

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 一年內 | 871 | 853 |
| 一年後但兩年內 | 889 | 870 |
| 兩年後但五年內 | 2,775 | 2,716 |
| 五年後 | 7,265 | 8,224 |
| | 11,800 | 12,663 |

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一零年：港幣35,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為3.1%(二零一零年：5.4%)。資產負債比率按本集團銀行貸款總額及可換股票據負債部分相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為4.5(二零一零年：2.9)，按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

董事認為本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

資本結構及外匯風險

於本年度，本公司資本結構並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥付其業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債主要以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一零年：港幣49,780,000元)，作為全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一一年十二月三十一日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣11,800,000元(二零一零年：港幣12,663,000元)。

僱員資料

於二零一一年十二月三十一日，本集團共聘用551名全職僱員。

本集團向僱員提供之薪酬待遇大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身業績及僱員個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權。本集團亦向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。於僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓及發展計劃。



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致美聯工商舖有限公司全體股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第27至70頁美聯工商舖有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一一年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔的責任

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香港《公司條例》的披露規定編製該等財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見，僅向整體股東報告我們的意見，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計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計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計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等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 貴集團於二零一一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溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一二年三月十五日

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|------|---------------|---------------|
| 收益 | 6(a) | 457,104 | 534,650 |
| 其他收入 | 7 | 6,537 | 4,375 |
| 員工成本 | 8 | (247,974) | (282,314) |
| 回贈 | | (36,860) | (47,656) |
| 廣告及宣傳開支 | | (11,541) | (9,698) |
| 辦公室及商舖物業經營租賃費用 | | (13,821) | (11,262) |
| 應收賬款減值 | | (18,442) | (12,356) |
| 折舊及攤銷成本 | | (3,437) | (2,241) |
| 其他經營成本 | | (25,795) | (29,599) |
| 經營溢利 | 10 | 105,771 | 143,899 |
| 融資收入 | 11 | 2,918 | 623 |
| 融資成本 | 11 | (624) | (952) |
| 除稅前溢利 | | 108,065 | 143,570 |
| 稅項 | 12 | (17,576) | (23,135) |
| 年度溢利 | | 90,489 | 120,435 |
| 其他全面收入 | | | |
| 外幣換算差額 | | (137) | (47) |
| 年度全面收入總額 | | 90,352 | 120,388 |
| 應佔溢利： | | | |
| 權益持有人 | | 90,489 | 120,435 |
| 非控制性權益 | | - | - |
| | | 90,489 | 120,435 |
| 以下人士應佔全面收入總額： | | | |
| 權益持有人 | | 90,352 | 120,388 |
| 非控制性權益 | | - | - |
| | | 90,352 | 120,388 |
| 每股盈利 | 15 | 港幣仙 | 港幣仙 |
| 基本 | | 0.663 | 0.883 |
| 攤薄 | | 0.663 | 0.883 |

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|----|---------------|---------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | 16 | 5,567 | 4,721 |
| 投資物業 | 17 | 40,640 | 35,100 |
| 遞延稅項資產 | 22 | 1,801 | 3,102 |
| | | 48,008 | 42,923 |
| 流動資產 | | | |
| 應收賬款及其他應收款 | 23 | 130,404 | 205,888 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | 20 | 130 | 163 |
| 可收回稅項 | | 1,576 | - |
| 現金及銀行結餘 | 24 | 406,813 | 316,002 |
| | | 538,923 | 522,053 |
| 總資產 | | 586,931 | 564,976 |
| 權益及負債 | | | |
| 權益持有人 | | | |
| 股本 | 25 | 83,000 | 83,000 |
| 股份溢價 | | 85,816 | 85,816 |
| 儲備 | 26 | 294,965 | 204,051 |
| | | 463,781 | 372,867 |
| 非控制性權益 | | - | - |
| 權益總額 | | 463,781 | 372,867 |

綜合資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|----|---------------|---------------|
| 非流動負債 | | | |
| 可換股票據 | 27 | - | 7,631 |
| 遞延稅項負債 | 22 | 2,276 | 1,339 |
| | | 2,276 | 8,970 |
| 流動負債 | | | |
| 可換股票據 | 27 | 2,627 | - |
| 應付賬款及其他應付款 | 28 | 106,447 | 164,499 |
| 銀行貸款 | 29 | 11,800 | 12,663 |
| 應付稅項 | | - | 5,977 |
| | | 120,874 | 183,139 |
| 總負債 | | 123,150 | 192,109 |
| 權益及負債總額 | | 586,931 | 564,976 |
| 流動資產淨值 | | 418,049 | 338,914 |
| 總資產減流動負債 | | 466,057 | 381,837 |

董事
鄧美梨

董事
黃子華

資產負債表

於二零一一年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------|----|---------------|---------------|
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 附屬公司 | 19 | 642,609 | 642,609 |
| 流動資產 | | | |
| 應收附屬公司款項 | 21 | 25,075 | 22,191 |
| 其他應收款 | 23 | 636 | - |
| 銀行結餘 | 24 | 67 | 67 |
| | | 25,778 | 22,258 |
| 總資產 | | 668,387 | 664,867 |
| 權益及負債 | | | |
| 權益持有人 | | | |
| 股本 | 25 | 83,000 | 83,000 |
| 股份溢價 | | 85,816 | 85,816 |
| 儲備 | 26 | 456,401 | 455,517 |
| 權益總額 | | 625,217 | 624,333 |
| 非流動負債 | | | |
| 可換股票據 | 27 | - | 7,631 |
| 流動負債 | | | |
| 可換股票據 | 27 | 2,627 | - |
| 應付附屬公司款項 | 21 | 39,384 | 31,643 |
| 其他應付款及應計費用 | 28 | 1,159 | 1,260 |
| | | 43,170 | 32,903 |
| 總負債 | | 43,170 | 40,534 |
| 權益及負債總額 | | 668,387 | 664,867 |
| 流動負債淨值 | | (17,392) | (10,645) |
| 總資產減流動負債 | | 625,217 | 631,964 |

30

董事
鄧美梨

董事
黃子華

綜合權益變動表

截至二零一一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 | 非控制性 權益 港幣千元 | 權益總額 港幣千元 |
|---------------|------------|--------------|------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 於二零一一年一月一日 | 83,000 | 85,816 | 204,051 | 372,867 | - | 372,867 |
| 全面收入 | | | | | | |
| 年度溢利 | - | - | 90,489 | 90,489 | - | 90,489 |
| 其他全面收入 | | | | | | |
| 外幣換算差額 | - | - | (137) | (137) | - | (137) |
| 全面收入總額 | - | - | 90,352 | 90,352 | - | 90,352 |
| 與擁有人進行之交易 | | | | | | |
| 僱員購股權計劃 | | | | | | |
| — 僱員服務價值 | - | - | 562 | 562 | - | 562 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | 83,000 | 85,816 | 294,965 | 463,781 | - | 463,781 |
| 於二零一零年一月一日 | 83,000 | 85,816 | 83,663 | 252,479 | - | 252,479 |
| 全面收入 | | | | | | |
| 年度溢利 | - | - | 120,435 | 120,435 | - | 120,435 |
| 其他全面收入 | | | | | | |
| 外幣換算差額 | - | - | (47) | (47) | - | (47) |
| 全面收入總額 | - | - | 120,388 | 120,388 | - | 120,388 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | 83,000 | 85,816 | 204,051 | 372,867 | - | 372,867 |

綜合現金流量表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|-------|---------------|---------------|
| 經營業務之現金流量 | | | |
| 經營業務所得之現金淨額 | 30(a) | 121,045 | 120,748 |
| 已付香港利得稅 | | (22,891) | (27,066) |
| 已付利息 | | (228) | (237) |
| 經營業務所得現金淨額 | | 97,926 | 93,445 |
| 投資業務之現金流量 | | | |
| 出售附屬公司所得現金流入淨額 | 30(b) | 2,075 | - |
| 購買物業、廠房及設備 | | (5,845) | (2,290) |
| 購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | | - | (4) |
| 已收銀行利息 | | 2,918 | 623 |
| 投資業務所用現金淨額 | | (852) | (1,671) |
| 融資活動之現金流量 | | | |
| 已付可換股票據利息 | | (5,400) | (5,400) |
| 償還銀行貸款 | | (863) | (850) |
| 融資活動所用現金淨額 | | (6,263) | (6,250) |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 90,811 | 85,524 |
| 於一月一日之現金及現金等價物 | | 316,002 | 230,478 |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | 24 | 406,813 | 316,002 |

1 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港主要辦事處則位於香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期18樓1801A室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。

美聯集團有限公司(「美聯集團」)為最終控股公司，乃為於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

此財務報表已於二零一二年三月十五日獲董事會(「董事會」及「董事」)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，並就按公平值入賬之投資物業重估值以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表時須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

(b) 於二零一一年生效之準則、詮釋及修訂本

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| 香港會計準則第24號(經修訂) | 關連方披露 |
| 香港會計準則第32號(修訂本) | 供股分類 |
| 香港財務報告準則第1號(修訂本) | 香港財務報告準則第7號對首次採納者披露比較數字之有限豁免 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 | 最低資金要求之預付款項 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第19號 | 以權益工具抵銷金融負債 |
| 香港財務報告準則(修訂本) | 二零一零年香港財務報告準則之改進 |

採納上述經修訂準則及準則修訂本及詮釋並無對本集團財務資料造成重大影響或導致本集團主要會計政策出現任何重大變動。

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

下列已頒佈之新訂準則及準則修訂本，惟於二零一一年尚未生效，且本集團並無提早採納。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效

| | |
|------------------|-------------|
| 香港財務報告準則第7號(修訂本) | 金融資產轉讓之披露 |
| 香港會計準則第12號(修訂本) | 遞延稅項：收回相關資產 |

2 編製基準(續)

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本(續)

於截至二零一三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19號(修訂本) | 僱員福利 |
| 香港會計準則第27號(二零一一年經修訂) | 獨立財務報表 |
| 香港會計準則第28號(二零一一年經修訂) | 聯營公司及合營公司之投資 |
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 |
| 香港財務報告準則第10號 | 綜合財務報表 |
| 香港財務報告準則第11號 | 聯合安排 |
| 香港財務報告準則第12號 | 於其他實體權益之披露 |
| 香港財務報告準則第13號 | 公平值計量 |

本集團正評估此等新訂或經修訂準則及準則修訂本之影響。採納此等新訂或經修訂準則及準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響，惟採納香港會計準則第12號(修訂本)除外，預期本集團將終止確認按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項負債，而財務報表之呈報方式及披露資料亦有若干變動。

3 主要會計政策概要

編製此等財務報表採用之主要會計政策載列如下。除非另有說明，此等政策已貫徹應用於呈列之所有年度。

(a) 附屬公司

本集團之財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

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營運政策之實體。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存在與否及其影響。

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，有關賬目將於該控制權終止之日剔除綜合計入賬目。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本權益的公平值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

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已作出變動，以確保與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基準入賬。

3 主要會計政策概要(續)

(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。負責分配資源並評核經營分部表現之主要營運決策人被識別為作出策略決定之本公司執行董事。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括之項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以本公司的功能貨幣及本集團之呈報貨幣港幣呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期現行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收益及虧損於全面收益表確認。

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溢利或虧損確認，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溢利或虧損確認，作為公平值收益或虧損之一部分。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

功能貨幣與呈報貨幣不同之所有集團旗下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，按結算日之收市匯率換算；
- 各全面收益表之收入及開支按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合財務報表時，換算海外業務之淨投資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，均計入權益內。出讓或出售海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於全面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。

3 主要會計政策概要(續)

(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，以及項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產之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之財政期間在全面收益表扣除。

分類為融資租約之租賃土地自土地權益可供用作擬定用途起開始攤銷。分類為融資租約之租約土地攤銷及其他資產折舊按直線法計算，以於其估計可用年內分配其成本或重估金額至其剩餘價值，年率如下：

| | |
|--------------|-----|
| 分類為融資租約之租賃土地 | 於租期 |
| 樓宇 | 50年 |
| 租賃物業裝修 | 於租期 |
| 傢俬及裝置 | 4年 |
| 辦公室設備 | 4年 |

資產之剩餘價值及可用年期會於各結算日審閱及調整(如適用)。倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於全面收益表內其他經營成本確認。

(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)計量。初步確認後，投資物業按公平值列賬。公平值變動於全面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、地點或狀況任何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量時，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全面收益表支銷。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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量，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，倘公平值收益撥回過往減值，有關收益會於全面收益表確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽

商譽於收購附屬公司、聯營公司及合營公司時產生，指已轉撥代價超出本集團於被收購方可辨認資產淨值、負債及或然負債公平值之權益及被收購方非控制性權益公平值之數額。

為進行減值測試，於業務合併中收購之商譽乃分配至預期自合併協同效應受惠之各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。各獲分配商譽之現金產生單位或單位組別指就內部管理而言實體監察商譽之最低層面。商譽於經營分部層面監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。商譽賬面值與可收回金額作比較，可收回金額為使用值與公平值減出售成本之較高者。任何減值即時確認為開支，且其後不會撥回。

(iii) 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支銷。

3 主要會計政策概要(續)

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

如發生顯示未能收回資產賬面值的事件或情況變化，則會檢討該資產之減值情況。減值就資產賬面值超出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之最低水平(現金產生單位)將資產組合。出現減值資產會於各結算日審閱撥回減值之可能性。

倘附屬公司之股息超出宣派股息期間內該附屬公司之全面收入總額，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以及貸款及應收款。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時決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或於初步確認時指定，有關金融資產(包括衍生金融工具)會分類為按公平值計入溢利或虧損。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。

(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之非衍生金融資產。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。

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，而交易成本會於全面收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款其後以實際利息法按攤銷成本列賬。

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動所產生收益或虧損，於產生之財政期間於全面收益表呈列為其他收入/其他經營成本。當本集團收取款項之權利確立時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於全面收益表確認為其他收入之一部分。

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

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。

本集團於各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。就股本工具於全面收益表確認之減值虧損，不會透過全面收益表撥回。

(i) 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)收回應收賬款及其他應收款，則有關款項乃分類為流動資產，否則會呈列為非流動資產。

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量，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，則會作出應收賬款及其他應收款之減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款，均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與預期日後現金流量之現值間之差額，按原本實際息率貼現。資產賬面值透過使用撥備賬減少，而虧損金額於全面收益表確認為其他經營成本。當未能收回應收賬款，則於應收賬款之撥備賬撇減。其後收回先前撇減之金額會計入全面收益表內其他經營成本。

(j) 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呈列為流動負債項下借款。

(k) 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扣除稅項之所得款項扣減。

倘本集團任何公司購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅於扣除所得稅後自權益扣除。

3 主要會計政策概要(續)

(l) 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,否則會呈列為非流動負債。

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認,其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(m) 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)與贖回價值間之任何差額,以實際利息法於借款期間在全面收益表確認。

借款分類為流動負債,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。

(n) 稅項

即期稅項開支按本公司附屬公司經營所在及產生應課稅收入國家於結算日已實行或大致已實行之稅法計算。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額為基準確定撥備。

遞延稅項乃就資產與負債的稅基及有關資產與負債於財務報表中的賬面值兩者之暫時差額,以負債法作出撥備。然而,倘遞延稅項乃產生自於交易(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已實行或大致已實行之稅率及法例釐定,並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暫時差額為限。

本集團就附屬公司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除外。

(o) 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預計負債作出撥備。

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 僱員福利(續)

(ii) 退休計劃責任

本集團設有所有僱員可參與之定額供款退休計劃，作出供款乃按計劃規則指定之比率計算，並於向基金支付時扣自全面收益表。

(iii) 以股份為基礎的補償

就僱員所提供服務換取獲授購股權之公平值確認為開支。歸屬期內支銷總額乃參考所授出購股權之公平值釐定，惟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計入預期可予行使購股權數目之假設。於各結算日，本集團修訂預期可歸屬購股權數目之估計，並於全面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佔交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

(p) 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，且金額能夠可靠估計時，即會確認撥備。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計量，現值以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貼現。因時間流逝而增加之撥備會確認為利息開支。

(q) 可換股票據

可換股票據可按持有人選擇權轉換為權益股本，倘轉換時發行之股份數目及可收取代價價值不變，則以包括負債部分及權益部分之複合金融工具入賬。

可換股票據負債部分於初步確認時，以對等不可換股票據之市場利率釐定。餘下所得款項分配至兌換期權，列作權益部分。有關發行複合金融工具之交易成本，按所得款項分配比例，分配至負債及權益部分。

負債部分其後以實際利息法按攤銷成本列賬，直至轉換或到期時註銷。權益部分在扣除任何稅務影響後於權益確認。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 可換股票據(續)

票據轉換後，有關權益部分及負債部分賬面值於轉換時轉撥至股本及已發行股份之股份溢價。

(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支付代價之公平值。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。

互聯網教育以及涉及貨物銷售之相關服務於將貨物擁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。而服務及培訓收入則於提供有關服務時確認。

經營租約租金收入乃以直線法確認。

股息收入乃於確定收取股息權利時確認。

利息收入根據時間比例基準按實際利息法確認。

(s) 經營租約

凡擁有權之絕大部分風險及回報由出租人保留之租約，均分類為經營租約。經營租約產生之付款，經扣除自出租人所收取之任何獎勵金後，以直線法按租期於全面收益表中扣除。

(t) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在財務報表確認為負債。

(u) 或然負債

或然負債指因過往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方能確認。或然負債亦可能出因過往事件而引致之現有責任，但由於可能不需要流出經濟資源，或責任金額未能可靠地計量而未有確認。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。倘流出之可能性改變導致可能流出資源，此等負債將於其後確認為撥備。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團業務主要面對信貸風險、現金流量及公平值利率風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

(i) 信貸風險

本集團就其現金及銀行結餘、應收賬款及其他應收款以及應收集團公司款項面對信貸風險。本集團面對之最大信貸風險為此等金融資產之賬面值。

為管理此風險，管理層設有監管程序，確保作出跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層定期審閱各個別應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。

現金及銀行結餘乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行信貸評級良好，本集團預期毋須就此面對高信貸風險。

(ii) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團除按浮動息率計息之銀行存款外，並無重大計息資產，本集團之收入及經營現金流量大致上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，本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之除稅前溢利應增加或減少約港幣187,000元(二零一零年：港幣37,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內概無任何借款或動用任何信貸融資。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。

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及衍生金融負債之結算後淨額。表中所披露金額為合約未貼現現金流量；附有按要求償還條款之銀行貸款的到期日分析乃按貸款協議所載預訂還款日期計算。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)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

| | 按要求 港幣千元 | 一年內 港幣千元 | 一年至兩年 港幣千元 |
|---------------|-------------|-------------|---------------|
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | |
| 可換股票據 | - | 2,700 | - |
| 應付賬款及其他應付款 | - | 106,447 | - |
| 銀行貸款 | 13,279 | - | - |
| | 13,279 | 109,147 | - |
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | |
| 可換股票據 | - | 5,400 | 2,700 |
| 應付賬款及其他應付款 | - | 164,499 | - |
| 銀行貸款 | 14,364 | - | - |
| | 14,364 | 169,899 | 2,700 |

(b) 資金風險管理

本集團管理資金的目的為以本身資金撥付營運及保障本集團持續經營能力，以為股東提供回報。

本集團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，並於必要時通過銀行借款籌措資金。

本集團按權益總額負債比率為基準監察資金，該比率乃根據總借款(包括持作出售資產之相關負債)除權益總額計算。

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之總權益負債比率如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 銀行貸款 | 11,800 | 12,663 |
| 總權益 | 463,781 | 372,867 |
| 總權益負債比率 | 2.5% | 3.4% |

4 財務風險管理(續)

(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、於認可財務機構之存款、應收賬款及其他應收賬款以及應收集團公司款項)與金融負債(包括應付賬款、其他應付款及應付集團公司款項)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。

金融工具主要包括於香港上市之權益證券。於二零一一年十二月三十一日，合共港幣130,000元(二零一零年：港幣163,000元)之權益證券乃按公平值計算，而公平值則根據於結算日之市場報價釐定，按香港財務報告準則第7號於公平值等級下歸類為第一級。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市場交易，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。

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。

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之會計估計按定義大多有別於相關實際結果。下文論述本集團應用會計政策時所作判斷以及重大風險導致下一個財政年度內資產及負債作出重大調整之有關估計及假設。

(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全面收益表確認，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

管理層定期審閱各個別應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。倘有客觀證據顯示應收賬款出現減值，管理層會評估各個別應收賬款之可收回款額。此等證據或包括可觀察數據，顯示債務人還款情況及與地區經濟狀況逆轉以致交易存在潛在減值風險。

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。

6 收益及分部資料

(a) 收益

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 營業額 | | |
| 代理費用 | 435,366 | 506,600 |
| 互聯網教育及相關服務 | 20,338 | 26,682 |
| | 455,704 | 533,282 |
| 其他收益 | | |
| 應收一家同系附屬公司租金收入 | 1,368 | 1,368 |
| 應收第三方租金收入 | 32 | - |
| 總收益 | 457,104 | 534,650 |

(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。

管理層以本集團業務性質為基準評核表現，本集團業務主要位於香港，包括工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括提供互聯網教育及相關服務。

6 收益及分部資料(續)
(b) 分部資料(續)

| | 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | | |
|----------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 物業代理 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| 總收益 | 225,721 | 80,139 | 139,758 | 20,520 | 466,138 |
| 分部間收益 | (6,360) | (1,537) | (2,355) | (182) | (10,434) |
| 來自外部客戶收益 | 219,361 | 78,602 | 137,403 | 20,338 | 455,704 |
| 分部業績 | 66,169 | 15,574 | 35,564 | (126) | 117,181 |
| 應收賬款減值 | 6,745 | 6,531 | 5,166 | - | 18,442 |
| 折舊及攤銷成本 | 759 | 1,004 | 416 | 573 | 2,752 |
| 增添至非流動資產 | 361 | 2,364 | 1,099 | 1,746 | 5,570 |

| | 截至二零一零年十二月三十一日止年度 | | | | |
|----------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 物業代理 | | | | |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 其他 港幣千元 | 合計 港幣千元 |
| 總收益 | 228,677 | 83,382 | 217,619 | 26,792 | 556,470 |
| 分部間收益 | (11,127) | (4,669) | (7,282) | (110) | (23,188) |
| 來自外部客戶收益 | 217,550 | 78,713 | 210,337 | 26,682 | 533,282 |
| 分部業績 | 69,860 | 23,712 | 63,167 | 150 | 156,889 |
| 應收賬款減值 | 3,572 | 1,326 | 7,361 | 97 | 12,356 |
| 折舊及攤銷成本 | 663 | 439 | 228 | 260 | 1,590 |
| 增添至非流動資產 | 1,238 | 620 | 122 | 285 | 2,265 |

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

執行董事按各呈報分部之經營業績，評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損、投資物業之公平值收入、融資收入、融資成本及稅項並不包括分部業績。

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃與綜合全面收益表一致之方式計算。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 呈報分部之來自外部客戶收益 | 455,704 | 533,282 |
| 應收一家同系附屬公司租金收入 | 1,368 | 1,368 |
| 應收第三方租金收入 | 32 | - |
| 綜合全面收益表所示總收益 | 457,104 | 534,650 |

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 呈報分部之分部業績 | 117,181 | 156,889 |
| 企業開支 | (16,585) | (16,990) |
| 投資物業之公平值收益 | 5,175 | 4,000 |
| 融資收入 | 2,918 | 623 |
| 融資成本 | (624) | (952) |
| 綜合全面收益表所示除稅前溢利 | 108,065 | 143,570 |

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入溢利或虧損之金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部總資產及總負債：

| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | | |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 物業代理 | | | | 合計 港幣千元 |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 其他 港幣千元 | |
| 分部資產 | 67,637 | 76,608 | 43,302 | 15,629 | 203,176 |
| 分部負債 | 51,420 | 21,904 | 17,087 | 5,486 | 95,897 |

| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
| | 物業代理 | | | | 合計 港幣千元 |
| | 商業物業 港幣千元 | 工業物業 港幣千元 | 商舖 港幣千元 | 其他 港幣千元 | |
| 分部資產 | 101,859 | 77,483 | 80,874 | 15,553 | 275,769 |
| 分部負債 | 67,917 | 21,494 | 55,921 | 5,306 | 150,638 |

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 分部資產 | 203,176 | 275,769 |
| 企業資產 | 380,248 | 285,942 |
| 遞延稅項資產 | 1,801 | 3,102 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產 | 130 | 163 |
| 可收回稅項 | 1,576 | - |
| 綜合資產負債表之總資產 | 586,931 | 564,976 |

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 分部負債 | 95,897 | 150,638 |
| 企業負債 | 24,977 | 40,132 |
| 遞延稅項負債 | 2,276 | 1,339 |
| 綜合資產負債表之總負債 | 123,150 | 192,109 |

7 其他收入

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 投資物業之公平值收益(附註17) | 5,175 | 4,000 |
| 出售附屬公司之收益 | 785 | - |
| 其他 | 577 | 375 |
| | 6,537 | 4,375 |

8 員工成本

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|----------------|----------------|
| 薪金及津貼 | 83,170 | 72,693 |
| 佣金 | 159,685 | 205,481 |
| 定額供款計劃之退休金成本 | 4,557 | 4,140 |
| 以股份為基礎之福利(附註25(b)) | 562 | - |
| | 247,974 | 282,314 |

本集團參與強制性公積金(「強積金」)計劃以提供予本集團合資格員工(包括執行董事)。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資產分開，由獨立管理之基金持有。

於全面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。

9 董事酬金及五名最高薪酬人士
(a) 董事酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金及津貼 港幣千元 | 表現獎勵金 港幣千元 | 酌情發放 之花紅 港幣千元 | 以股份為基礎 之福利 港幣千元 | 退休福利 成本 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|----------------------------|------------|---------------|---------------|---------------------|-----------------------|--------------------|------------|
| <i>執行董事</i> | | | | | | | |
| 鄧美梨女士 | - | 2,868 | - | 484 | - | 12 | 3,364 |
| 黃子華先生 | - | 1,624 | 6,544 | - | - | 12 | 8,180 |
| 黃靜怡小姐 (於二零一一年十二月十五日獲委任) | - | 1 | - | - | - | - | 1 |
| 黃漢成先生 (於二零一一年十二月十五日獲委任) | - | 59 | 9 | - | - | 1 | 69 |
| | - | 4,552 | 6,553 | 484 | - | 25 | 11,614 |
| <i>非執行董事</i> | | | | | | | |
| 曾令嘉先生 | 120 | - | - | - | 140.5 | - | 260.5 |
| <i>獨立非執行董事</i> | | | | | | | |
| 沙豹先生 | 120 | - | - | - | 140.5 | - | 260.5 |
| 英永祥先生 | 120 | - | - | - | 140.5 | - | 260.5 |
| 何君達先生 | 120 | - | - | - | 140.5 | - | 260.5 |
| | 360 | - | - | - | 421.5 | - | 781.5 |
| | 480 | 4,552 | 6,553 | 484 | 562 | 25 | 12,656 |

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

| 董事姓名 | 袍金 港幣千元 | 薪金及津貼 港幣千元 | 表現獎勵金 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 |
|----------------|------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|------------|
| <i>執行董事</i> | | | | | | |
| 鄧美梨女士 | - | 2,747 | - | 1,148 | 12 | 3,907 |
| 黃子華先生 | - | 1,514 | 8,486 | - | 12 | 10,012 |
| | - | 4,261 | 8,486 | 1,148 | 24 | 13,919 |
| <i>非執行董事</i> | | | | | | |
| 曾令嘉先生 | 70 | - | - | - | - | 70 |
| <i>獨立非執行董事</i> | | | | | | |
| 沙豹先生 | 80 | - | - | - | - | 80 |
| 英永祥先生 | 80 | - | - | - | - | 80 |
| 何君達先生 | 80 | - | - | - | - | 80 |
| | 240 | - | - | - | - | 240 |
| | 310 | 4,261 | 8,486 | 1,148 | 24 | 14,229 |

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零一零年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為彼加入本集團之獎勵(二零一零年：無)。

9 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本年度五名最高薪酬人士包括兩名(二零一零年：兩名)董事，彼等之酬金載於上文分析。年內應付其餘三名(二零一零年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 基本薪金及津貼 | 2,010 | 1,557 |
| 酌情發放之花紅 | 3,084 | 475 |
| 退休福利成本 | 36 | 36 |
| | 5,130 | 2,068 |

酬金介乎以下組別：

| | 人數 | |
|---------------------------|-------|-------|
| | 二零一一年 | 二零一零年 |
| 港幣1,000,000元以下 | - | 3 |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | 2 | - |
| 港幣2,500,001元至港幣3,000,000元 | 1 | - |

10 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 出售物業、廠房及設備之虧損 | 331 | - |
| 核數師酬金 | 797 | 757 |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損 | 33 | 15 |

11 融資收入及成本

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 融資收入 | | |
| 銀行利息收入 | 2,918 | 623 |
| 融資成本 | | |
| 須於五年內悉數償還之可換股票據之融資成本 | (396) | (715) |
| 毋須於五年內悉數償還之借款利息(附註) | (228) | (237) |
| | (624) | (952) |
| 融資收入／(成本)淨額 | 2,294 | (329) |

附註：按還款期作出之分類是基於貸款協議所載之計劃還款日期計算，當中並無考慮任何須按要求償還條款之影響。

12 稅項

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 即期 | | |
| 香港利得稅 | 15,338 | 22,762 |
| 遞延(附註22) | 2,238 | 373 |
| | 17,576 | 23,135 |

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零一零年：16.5%)作出撥備。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利 | 108,065 | 143,570 |
| 按稅率16.5%計算(二零一零年：16.5%) | 17,831 | 23,689 |
| 毋須繳稅之收入 | (480) | (103) |
| 不可扣稅之支出 | 93 | 332 |
| 動用早前未確認之稅項虧損 | (404) | (995) |
| 未確認之稅項虧損 | 429 | 148 |
| 其他 | 107 | 64 |
| 稅項開支 | 17,576 | 23,135 |

13 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322,000元(二零一零年：港幣293,000元)於本公司財務報表處理。

14 股息

董事會不建議就截至二零一一年十二月三十一日止年度派付股息(二零一零年：無)。

15 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|--------------------|---------------|---------------|
| 權益持有人應佔溢利 | 90,489 | 120,435 |
| 可換股票據利息開支之影響(扣除稅項) | 331 | 596 |
| 計算基本及攤薄每股盈利之溢利 | 90,820 | 121,031 |
| 已發行股份數目(千股) | 8,300,000 | 8,300,000 |
| 轉換可換股票據之影響(千股) | 5,400,000 | 5,400,000 |
| 計算基本每股盈利之股份數目(千股) | 13,700,000 | 13,700,000 |
| 轉換購股權之影響(千股) | - | - |
| 計算攤薄每股盈利之股份數目(千股) | 13,700,000 | 13,700,000 |
| 基本每股盈利(港幣仙) | 0.663 | 0.883 |
| 攤薄每股盈利(港幣仙) | 0.663 | 0.883 |

由於可換股票據屬強制轉換，基本每股盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。可換股票據乃假設於發行可換股票據之日起已轉換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響調整。

攤薄每股盈利乃按假設購股權涉及之全部潛在攤薄股份獲轉換而調整股份之加權平均數計算，已按未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值為基準調整，以釐定應已按公平值(按本公司股份之平均年度市價計算)購入之股份數目。按上述基準計算之股份數目會與假設購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。由於行使購股權有反攤薄影響，故截至二零一一年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利並不假設購股權獲行使。

16 物業、廠房及設備
本集團

| | 土地及樓宇 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 | 總額 港幣千元 |
|-------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| 截至二零一一年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 370 | 2,104 | 225 | 2,022 | 4,721 |
| 添置 | - | 1,921 | 199 | 3,725 | 5,845 |
| 轉撥至投資物業(附註17) | (365) | - | - | - | (365) |
| 出售 | - | (120) | (53) | (158) | (331) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | (866) | (866) |
| 折舊及攤銷成本 | (5) | (1,991) | (97) | (1,344) | (3,437) |
| 期終賬面淨值 | - | 1,914 | 274 | 3,379 | 5,567 |
| 於二零一一年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本值 | - | 7,458 | 1,311 | 12,886 | 21,655 |
| 累積折舊及攤銷 | - | (5,544) | (1,037) | (9,507) | (16,088) |
| 賬面淨值 | - | 1,914 | 274 | 3,379 | 5,567 |
| 於二零一零年一月一日 | | | | | |
| 成本值 | 390 | 6,908 | 1,107 | 9,514 | 17,919 |
| 累積折舊 | (10) | (4,816) | (875) | (7,543) | (13,244) |
| 賬面淨值 | 380 | 2,092 | 232 | 1,971 | 4,675 |
| 截至二零一零年十二月三十一日止年度 | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 380 | 2,092 | 232 | 1,971 | 4,675 |
| 添置 | - | 1,295 | 76 | 919 | 2,290 |
| 折舊及攤銷成本 | (10) | (1,283) | (83) | (865) | (2,241) |
| 匯兌差額 | - | - | - | (3) | (3) |
| 期終賬面淨值 | 370 | 2,104 | 225 | 2,022 | 4,721 |
| 於二零一零年十二月三十一日 | | | | | |
| 成本值 | 390 | 5,750 | 1,184 | 10,430 | 17,754 |
| 累積折舊及攤銷 | (20) | (3,646) | (959) | (8,408) | (13,033) |
| 賬面淨值 | 370 | 2,104 | 225 | 2,022 | 4,721 |

於二零一零年十二月三十一日，賬面值為港幣370,000元之土地及樓宇已抵作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29)。按其賬面值分析之土地如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 於香港 按十至五十年之租約 | - | 69 |

17 投資物業

| | 本集團 | |
|------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 期初賬面淨值 | 35,100 | 31,100 |
| 轉撥自土地及樓宇(附註16) | 365 | - |
| 全面收益表之公平值變動(附註7) | 5,175 | 4,000 |
| 期終賬面淨值 | 40,640 | 35,100 |

投資物業於二零一一年十二月三十一日由美聯測量師有限公司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：

| | 本集團 | |
|------------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於香港 按十至五十年之租約 | 40,640 | 35,100 |

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29)。

18 無形資產

本集團

| | 商譽 港幣千元 | 網站開發 成本 港幣千元 | 分授權 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|-----------------------------------|------------|--------------------|-------------|------------|
| 於二零一零年一月一日、二零一零年 及二零一一年十二月三十一日 | | | | |
| 成本值 | 4,325 | 6,534 | 6,318 | 17,177 |
| 累積攤銷及減值 | (4,325) | (6,534) | (6,318) | (17,177) |
| 賬面淨值 | - | - | - | - |

19 附屬公司

| | 本公司 | |
|-----------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 非上市股份，成本值 | 642,609 | 642,609 |

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註35。

20 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

| | 本集團 | |
|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於香港上市之股本證券，市值 | 130 | 163 |

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值以其於活躍市場現行買入價計算。

21 應收／應付附屬公司款項

應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

於二零一一年十二月三十一日，應收款項港幣46,974,000元(二零一零年：港幣46,974,000元)已作減值及全數撥備。所有其他附屬公司並無拖欠歷史。

22 遞延稅項

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 遞延稅項資產 | 1,801 | 3,102 |
| 遞延稅項負債 | (2,276) | (1,339) |
| | [475] | 1,763 |

遞延稅項變動淨額如下：

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於一月一日 | 1,763 | 2,136 |
| 於全面收益表確認(附註12) | (2,238) | (373) |
| 於十二月三十一日 | [475] | 1,763 |

22 遞延稅項(續)

遞延稅項資產及負債於年內之變動(並無計及抵銷同一稅務司法權區內之結餘)如下：

遞延稅項資產

本集團

| | 加速會計折舊 | | 撥備 | | 總計 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於一月一日 | 124 | 80 | 2,978 | 2,587 | 3,102 | 2,667 |
| 於全面收益表確認 | (51) | 44 | (1,250) | 391 | (1,301) | 435 |
| 於十二月三十一日 | 73 | 124 | 1,728 | 2,978 | 1,801 | 3,102 |

遞延稅項負債

本集團

| | 加速稅項折舊 | | 公平值 | | 總計 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於一月一日 | (256) | - | (1,083) | (531) | (1,339) | (531) |
| 於全面收益表確認 | (83) | (256) | (854) | (552) | (937) | (808) |
| 於十二月三十一日 | (339) | (256) | (1,937) | (1,083) | (2,276) | (1,339) |

遞延稅項資產於可能透過日後應課稅溢利變現相關稅項利益時，就結轉稅項虧損確認。本集團並無就於二零一一年十二月三十一日之虧損港幣11,087,000元(二零一零年：港幣14,631,000元)確認遞延稅項資產港幣2,165,000元(二零一零年：港幣3,158,000元)。此等稅項虧損可就日後應課稅收入結轉。稅項虧損港幣3,952,000元(二零一零年：港幣8,756,000元)將自二零一二年起至二零一六年止屆滿(二零一零年：自二零一一年起至二零一五年止)。

22 遞延稅項(續)

倘有可合法執行權利以資產抵銷負債且遞延稅項有關同一財務機關，則遞延稅項資產及負債可予對銷，對銷前總額如下：

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 遞延稅項資產 | | |
| — 將於12個月後收回 | 1,801 | 3,102 |
| 遞延稅項負債 | | |
| — 將於12個月後應付或償還 | (2,276) | (1,339) |

23 應收賬款及其他應收款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 應收賬款 | 135,829 | 206,949 | - | - |
| 減：減值 | (15,312) | (7,458) | - | - |
| 應收賬款淨額 | 120,517 | 199,491 | - | - |
| 其他應收款、預付款項及按金 | 9,887 | 6,397 | 636 | - |
| | 130,404 | 205,888 | 636 | - |

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

| | 本集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 尚未到期 | 102,793 | 184,953 |
| 少於30日 | 7,195 | 5,090 |
| 31至60日 | 5,624 | 3,318 |
| 61至90日 | 2,646 | 2,127 |
| 91至180日 | 1,487 | 4,003 |
| 超過180日 | 772 | - |
| | 120,517 | 199,491 |

應收賬款中港幣17,724,000元(二零一零年：港幣14,538,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收款逾期少於六個月或已於年結日後收訖。

23 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款中港幣15,312,000元(二零一零年：港幣7,458,000元)部分逾期超過六個月，已作減值及全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

| | 本集團 | |
|--------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 少於6個月 | 163 | 253 |
| 6至12個月 | 10,186 | 3,073 |
| 超過12個月 | 4,963 | 4,132 |
| | 15,312 | 7,458 |

應收賬款減值撥備變動如下：

| | 本集團 | |
|----------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 於一月一日 | 7,458 | 17,620 |
| 減值撥備 | 19,726 | 16,989 |
| 撇銷無法收回債項 | (10,588) | (22,518) |
| 撥回未動用數額 | (1,284) | (4,633) |
| 於十二月三十一日 | 15,312 | 7,458 |

應收賬款及其他應收款內其他類別並不包括已減值資產。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

24 現金及銀行結餘

| | 本集團 | | 本公司 | |
|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行及手頭現金 | 221,991 | 170,666 | 67 | 67 |
| 短期銀行存款 | 184,822 | 145,336 | - | - |
| 現金及現金等價物 | 406,813 | 316,002 | 67 | 67 |

25 股本

(a) 股本

| | 股份數目 每股港幣0.01元 | 面值 港幣千元 |
|---------------------|-------------------|------------|
| 法定： | | |
| 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日 | 50,000,000,000 | 500,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 於二零一一年及二零一零年十二月三十一日 | 8,300,000,000 | 83,000 |

(b) 購股權

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，本公司可向本公司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)或諮詢顧問或附註1所界定本公司董事(「董事」)所決定曾經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購本公司股份之購股權，惟不得超逾於採納時本公司已發行股本(不包括於行使購股權時發行之股份)面值10%。行使價將由董事釐定，不得低於下列最高者：(i)本公司股份面值；(ii)本公司股份於緊接授出購股權日期前五個交易日在聯交所主板日報表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於授出購股權日期(必須為按聯交所證券上市規則界定之營業日)在聯交所主板日報表所載之收市價。計劃自二零零八年九月十九日起計十年期間內將維持有效。

尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

| | 二零一一年 | | 二零一零年 | |
|-----|-----------------------|------------|-----------------------|-------|
| | 每份購股權 平均行使價 港幣元 | 購股權數目 | 每份購股權 平均行使價 港幣元 | 購股權數目 |
| 於年初 | - | - | - | - |
| 已授出 | 0.053 | 20,000,000 | - | - |
| 已失效 | - | - | - | - |
| 於年底 | 0.053 | 20,000,000 | - | - |

25 股本(續)

(b) 購股權(續)

年內，根據計劃向本公司若干董事授出本公司股本中合共20,000,000份每股面值港幣0.01元購股權。當該等購股權可予行使時，其歸屬期則告結束。收取每名承授人港幣1元的代價。全部已發行購股權於年內歸屬。於二零一一年十二月三十一日尚未行使購股權的行使價為港幣0.053元，加權平均餘下合約年期為4.75年

年內授出之購股權詳情如下：

| 行使期 | 每份購股權 平均行使價 港幣元 | 購股權數目 |
|----------------------|-----------------------|------------|
| 二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日 | 0.053 | 20,000,000 |

於二零一一年授出之購股權公平值以三項模式釐定為港幣562,000元。該估值乃按公平值基準作出。

該模式之輸入值及購股權估計公平值如下：

| | |
|-----------|----------|
| 行使價 | 港幣0.053元 |
| 授出日期之股價 | 港幣0.053元 |
| 購股權年期 | 5年 |
| 預期股息回報率 | 0% |
| 無風險利率 | 0.761% |
| 預期波幅 | 74.365% |
| 行使倍數 | 2.80倍 |
| 每份購股權之公平值 | 港幣0.028元 |

年內概無購股權獲行使。本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度就根據計劃授出之購股權確認開支港幣562,000元。

26 儲備
本集團

| | 合併儲備 港幣千元 | 資本儲備 港幣千元 | 可換股票據 儲備 港幣千元 | 匯兌儲備 港幣千元 | 僱員福利 儲備 港幣千元 | 保留盈利 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|------------------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|
| 於二零一零年一月一日 | (559,073) | 14,918 | 517,352 | 174 | - | 110,292 | 83,663 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | - | 120,435 | 120,435 |
| 外幣換算差額 | - | - | - | (47) | - | - | (47) |
| 於二零一零年 十二月三十一日 | (559,073) | 14,918 | 517,352 | 127 | - | 230,727 | 204,051 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | - | 90,489 | 90,489 |
| 外幣換算差額 | - | - | - | (137) | - | - | (137) |
| 以股份為基礎之福利 (附註25(b)) | - | - | - | - | 562 | - | 562 |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | (559,073) | 14,918 | 517,352 | (10) | 562 | 321,216 | 294,965 |

本公司

| | 實繳盈餘 港幣千元 | 可換股票據 儲備 港幣千元 | 僱員福利 儲備 港幣千元 | 累計虧損 港幣千元 | 總額 港幣千元 |
|-------------------|--------------|---------------------|--------------------|--------------|------------|
| 於二零一零年一月一日 | 2,509 | 517,352 | - | (64,637) | 455,224 |
| 年度溢利 | - | - | - | 293 | 293 |
| 於二零一零年 十二月三十一日 | 2,509 | 517,352 | - | (64,344) | 455,517 |
| 年度溢利 | - | - | - | 322 | 322 |
| 以股份為基礎之福利 | - | - | 562 | - | 562 |
| 於二零一一年 十二月三十一日 | 2,509 | 517,352 | 562 | (64,022) | 456,401 |

附註：

- 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與根據二零零七年六月六日進行之集團重組向本公司之最終控股公司美聯集團所支付代價合共港幣640,000,000元之差額。
- 資本儲備指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司股本及股份溢價總額之差額。
- 實繳盈餘指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之一家附屬公司資產淨值之差額。

63

27 可換股票據

於二零零七年六月六日，本公司發行合共港幣540,000,000元於二零一二年六月到期之1厘可換股票據，作為收購從事工商物業及商舖代理業務之附屬公司之部分代價。票據持有人有權於緊隨票據發行日期起計六個月後當日(已事先獲本公司書面同意則除外)至到期日止期間，按每股港幣0.10元之初步兌換價，將票據兌換為本公司每股面值港幣0.01元之新股份。除非先前已獲兌換，否則票據將於二零一二年六月六日到期日強制兌換。負債部分指以貼現率6.57%計算可換股票據應付利息之現值。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，並無可換股票據獲兌換為本公司股份(二零一零年：無)。

28 應付賬款及其他應付款

| | 本集團 | | 本公司 | |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 應付賬款 | - | 497 | - | - |
| 應付佣金 | 73,234 | 133,216 | - | - |
| 其他應付款及應計費用 | 33,213 | 30,786 | 1,159 | 1,260 |
| | 106,447 | 164,499 | 1,159 | 1,260 |

應付賬款及應付佣金主要包括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15,029,000元(二零一零年：港幣19,587,000元)，而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

29 銀行貸款

| | 本集團 | |
|------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | 11,800 | 12,663 |

29 銀行貸款(續)

本集團之銀行貸款之還款期如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 一年內 | 871 | 853 |
| 一至兩年 | 889 | 870 |
| 兩至五年 | 2,775 | 2,716 |
| 超過五年 | 7,265 | 8,224 |
| | 11,800 | 12,663 |

應付金額乃按貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何按要求償還條款之影響。銀行貸款須於五年後悉數償還。

銀行貸款乃以本集團持有之投資物業(二零一零年：以土地及樓宇以及投資物業作抵押)作抵押(附註17)。

銀行貸款之實際利率為1.98厘(二零一零年：1.95厘)。

銀行貸款之賬面值及公平值如下：

| | 賬面值 | | 公平值 | |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 銀行貸款 | 11,800 | 12,633 | 11,800 | 12,633 |

公平值乃按以借款利率1.98厘(二零一零年：1.95厘)貼現之現金流量計算。

本集團之未提取借款融資額如下：

| | 本集團 | |
|----------------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 浮動利率 於一年內到期 | 15,500 | 35,500 |

30 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 經營溢利 | 105,771 | 143,899 |
| 應收款減值 | 18,442 | 12,356 |
| 折舊及攤銷成本 | 3,437 | 2,241 |
| 投資物業之公平值收益 | (5,175) | (4,000) |
| 出售附屬公司收益 | (785) | - |
| 出售物業、廠房及設備虧損 | 331 | - |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損 以股份為基礎之福利 | 33 | 15 |
| | 562 | - |
| 未計營運資金變動前之經營溢利 | 122,616 | 154,511 |
| 應收賬款及其他應收款減少／(增加) | 53,740 | (79,899) |
| 應付賬款及其他應付款(減少)／增加 | (55,311) | 46,136 |
| 經營業務所得之現金淨額 | 121,045 | 120,748 |

(b) 出售附屬公司

| | 二零一一年 港幣千元 |
|-----------------|---------------|
| 出售資產淨值： | |
| 物業、廠房及設備 | 866 |
| 應收賬款及其他應收款 | 3,165 |
| 應付賬款及其他應付款 | (2,741) |
| 現金及銀行結餘 | 865 |
| | 2,155 |
| 出售附屬公司收益 | 785 |
| 代價總額 | 2,940 |
| 出售附屬公司所得現金流入淨額： | |
| 現金代價 | 2,940 |
| 出售現金及銀行結餘 | (865) |
| | 2,075 |

31 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一零年：港幣49,780,000元)，作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一一年十二月三十一日，一間附屬公司已提取銀行融資港幣11,800,000元(二零一零年：12,663,000元)。

32 未來應收租約租金

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

| | 本集團 | |
|-------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 一年內 | 333 | 1,368 |
| 一年至五年 | 6 | 294 |
| | 339 | 1,662 |

33 承擔

(a) 資本承擔

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

本集團就辦公室及商舖物業之不可取消經營租約須於未來支付之最低租金總額如下：

| | 本集團 | |
|---------|---------------|---------------|
| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
| 一年內 | 12,597 | 9,235 |
| 一年後但五年內 | 5,617 | 3,744 |
| | 18,214 | 12,979 |

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租約承擔。

34 重大關連方交易

年內，本集團曾與關連方進行以下交易，而於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

| | 附註 | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|----------------------|-------|---------------|---------------|
| 已收同系附屬公司之代理費收入 | (i) | 13,634 | 21,021 |
| 已收有關連公司之代理費收入 | (ii) | 4,068 | 396 |
| 已收一名董事之代理費收入 | (iii) | - | 2,060 |
| 來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入 | (iv) | 1,368 | 1,368 |
| 已支付予同系附屬公司之回贈 | (v) | 26,608 | 40,242 |
| 已支付予有關連公司之經營租金 | (vi) | 1,459 | 792 |

附註：

- (i) 已收同系附屬公司之代理費用指按雙方相互協定之條款向同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 已收有關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干公司提供物業代理交易轉介之代理費用。
- (iii) 已收一名董事之代理費收入指按雙方相互協定之條款向本公司及最終控股公司一名董事收取的物業代理服務收入。
- (iv) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (v) 已支付予同系附屬公司之回贈指按雙方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (vi) 本集團按雙方相互協定之條款，與最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。

(b) 應收賬款及應付賬款包括以下自獲取及提供服務產生之結餘如下：

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 應收同系附屬公司款項 | 9,003 | 7,898 |
| 應付同系附屬公司款項 | 10,084 | 23,148 |

34 重大關連方交易(續)
(c) 主要管理人員補償

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 薪金、津貼及獎勵金 | 11,589 | 13,895 |
| 退休福利成本 | 25 | 24 |
| | 11,614 | 13,919 |

該款項指年內已付或應付執行董事之酬金。

35 主要附屬公司詳情

| 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 百分比 (%) |
|-----------------------------|---------------|---------------------|---------------|--------------------|
| Ketanfall Group Limited(附註) | 英屬處女群島 | 14股每股面值1美元之股份 | 於香港從事投資控股 | 100 |
| 美聯物業(工商舖)有限公司 | 香港 | 500,000股每股面值港幣1元之股份 | 於香港從事物業代理 | 100 |
| 美聯物業代理(商業)有限公司 | 香港 | 500,000股每股面值港幣1元之股份 | 於香港從事物業代理 | 100 |
| 美聯物業(商舖)有限公司 | 香港 | 500,000股每股面值港幣1元之股份 | 於香港從事物業代理 | 100 |
| 香港置業(工商舖)有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元之股份 | 於香港從事物業代理 | 100 |
| 添威集團有限公司 | 英屬處女群島 | 1股每股面值1美元之股份 | 於香港從事物業投資 | 100 |
| 聯國投資有限公司 | 香港 | 1股每股面值港幣1元之股份 | 於香港從事證券投資 | 100 |
| Gainwell Group Limited(附註) | 英屬處女群島 | 1股每股面值1美元之股份 | 於香港從事投資控股 | 100 |

35 主要附屬公司詳情(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 百分比 (%) |
|--------------------------------------|---------------|------------------------|--|--------------------|
| Value Media International Limited | 英屬處女群島 | 100股每股面值1美元 之股份 | 於香港從事投資控股 | 100 |
| 樂權有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之股份 | 於香港從事投資控股 | 100 |
| EVI教育亞洲有限公司 (附註) | 英屬處女群島 | 2,000股每股面值 1美元之股份 | 於香港從事投資控股 | 100 |
| 專業網上培訓有限公司 | 香港 | 1股每股面值港幣1元 之股份 | 於香港提供網上 培訓課程 | 100 |
| EVI Services Limited | 香港 | 21,053股每股面值 港幣1元之股份 | 於香港銷售及安裝電腦 軟硬件；提供電腦培 訓服務及互聯網教育 服務 | 100 |
| 曜暉有限公司 | 香港 | 2股每股面值港幣1元 之股份 | 於香港提供短訊服務以 及音樂板及出勤系統 培訓及租賃 | 100 |

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

| 地點 | 地段編號 | 現有用途 | 租約年期 | 本集團之權益 |
|---|------------------|------|------|--------|
| 九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場21樓 | 新九龍內地段 第2828號 | 商業 | 中期 | 100% |
| 九龍 長沙灣 永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位 | 新九龍內地段 第2828號 | 商業 | 中期 | 100% |

五年財務概要

| | 二零一一年 港幣千元 | 二零一零年 港幣千元 | 二零零九年 港幣千元 | 二零零八年 港幣千元 | 二零零七年 港幣千元 |
|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 於年內 | | | | | |
| 收益 | 457,104 | 534,650 | 382,322 | 257,598 | 464,405 |
| 除稅前溢利 | 108,065 | 143,570 | 92,625 | 2,645 | 96,269 |
| 本公司權益持有人 應佔溢利／(虧損) | 90,489 | 120,435 | 77,035 | (607) | 78,449 |
| 現金流 | | | | | |
| 經營業務所得現金流入淨額 | 97,926 | 93,445 | 67,841 | 42,121 | 174,143 |
| 於年底 | | | | | |
| 總資產 | 586,931 | 564,976 | 407,439 | 245,138 | 383,843 |
| 總負債 | 123,150 | 192,109 | 154,960 | 69,710 | 207,513 |
| 非控制性權益 | - | - | - | - | 253 |
| 權益總額 | 463,781 | 372,867 | 252,479 | 175,428 | 176,330 |
| 現金及銀行結餘 | 406,813 | 316,002 | 230,478 | 180,374 | 143,291 |
| 每股股份之數據 | | | | | |
| 每股盈利－基本(港幣仙) | 0.663 | 0.883 | 0.568 | 0.003 | 0.578 |



誠信為本 專業為您

香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期18樓
18/F., One Grand Tower, 639 Nathan Road,
Mongkok, Kowloon, Hong Kong

www.midlandici.com.hk