



Midland Holdings Limited
Incorporated in Bermuda with limited liability
(Stock Code 股份代號: 1200)



白馬高飛 與時並進

Moving Up with Time

Annual Report 2011 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	9
董事及管理行政人員簡歷	12
企業管治報告	18
企業社會責任報告	24
董事會報告	30
管理層討論及分析	44
獨立核數師報告	45
財務報表	46
投資物業詳情	102
五年財務概要	104



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
黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)
黃錦康先生(副主席)
陳坤興先生
葉潔儀女士
張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

審核委員會

顧福身先生
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
葉潔儀女士
顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生

公司秘書

莫家輝先生

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國農業銀行
中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
東亞銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
渣打銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈20樓

百慕達法律顧問

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

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)
Limited
Rosebank Centre, 4th Floor
11 Bermudiana Road
Pembroke HM 08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



地產代理



金融服務



移民顧問



物業估值



培訓服務



按揭代理



組織架構圖附錄



董事會：前排左至右：鄧美梨、黃建業
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、張錦成

業務分部



美聯物業

業務概況

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

於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



美聯澳門

於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



香港置業

提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



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



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、項目及發展、銷售及推廣、招標及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公司，提供免費按揭轉介服務及有關資訊

本年度大事及主要獎項

恒基金牌

集團主席兼董事總經理黃建業先生率領眾美聯物業管理層，代表美聯物業連續第7年奪取「恒基金牌」之殊榮，並獲恒基兆業主席李兆基先生的高度讚揚。



管理層策略會議

集團定期舉行策略會議，制定企業及發展方向。會上各管理層積極討論新一年市道、營商環境及生意策略等。

領袖高峰會 戰意比天高

集團在澳門舉行「領袖高峰會戰意比天高」活動，充分提升美聯董事級及前線管理層士氣，增強了集團凝聚力和團隊精神。

美聯工商舖獲福布斯殊榮

集團旗下的上市附屬公司美聯工商舖有限公司(股票代號：459)承先啟後，與時並進，一連奪得「2011年福布斯亞洲200強優秀上市中小企大獎」，及大會最高殊榮之「The Best Return on Investment-Long Term」大獎。



本年度大事及主要獎項

中國對外貿易理事會永久常務副理事長單位

集團獲北京的中國國際貿易促進委員會中國對外貿易理事會委任 — 永久常務副理事長單位。



大公報金紫荊獎

集團憑藉三十多年的地產代理行業經驗，成為本港唯一一間榮獲中國證券「金紫荊獎」的地產代理，並獲得「最佳中小企上市公司」榮譽。



第五屆美聯集團盃賽馬日

第五屆「美聯集團盃賽馬日」嘉賓雲集，包括發展商、銀行界、中港媒體及知名投資者等，星光熠熠，取得了極大成功，共同見證集團在業界及社會之地位。



美聯精英會

新一屆美聯精英會共有超過三百名成員創歷屆之冠，人才濟濟，帶領眾精英上下一心、齊創佳績。新一屆精英會將舉行更多大型活動，並希望衝出香港、衝出亞洲，共享成果。



屢獲發展商獎項

集團與本港發展商建立了親密友好的長期合作關係，美聯精英在新盤的銷售表現亦屢獲發展商嘉許。



第四十三屆傑出推銷員獎

集團精英奪得「第四十三屆傑出推銷員獎」，肯定員工超卓銷售技巧。美聯集團管理層親臨頒獎禮讚揚眾出色銷售精英。



本年度大事及主要獎項

亞洲卓越品牌

集團獲頒授「亞洲卓越品牌2011」多個獎項，集團旗下品牌美聯物業更獲「最具領袖地位物業代理」大獎。



新華社80周年酒會

集團積極拓展內地業務，與內地重要機構關係密切，更獲邀參加新華社80周年酒會。



連環開行

集團旗下品牌美聯物業、美聯工商舖、香港置業及美聯中國，橫跨中港兩地多間分行連環開張，進一步拓展集團分行網絡。



美聯集團周年晚宴

集團2011年周年晚會，假座灣仔香港會議展覽中心大會堂隆重舉行，現場冠蓋雲集，取得了圓滿成功。



Capital CEO非凡品牌大獎

集團不斷開拓創新，秉承力爭第一的品牌精神和「睇得通，美聯至幫您」的品牌承諾，獲得「Capital CEO非凡品牌大獎」榮譽。



最佳物業市場營銷合作夥伴

集團與發展商合作無間，在多個新盤銷售上勇奪冠軍，獲得「2011資本最佳發展商大獎—最佳物業市場營銷合作夥伴」。



本年度大事及主要獎項

僱員再培訓局人才企業大獎

集團秉持「求才、育才、聚才」的企業理念，獲僱員再培訓局頒發「人才企業1st•企業大獎」，為本港唯一地產代理獲此殊榮。



《經濟一週》香港傑出企業2011

集團憑著前瞻觀點及優秀管理，在本港知名財經雜誌《經濟一週》舉辦的「香港傑出企業巡禮」中，奪取「香港傑出企業」殊榮。



樓市講座

美聯秉承傳遞「先了解 後投資」的理念，2011年針對樓市不同階段的走勢及市民大眾關心的樓市問題，多次舉行以「環球股市急挫對香港樓市影響」及「最新財政預算案對樓市影響」等為題的大型講座，深受市民大眾歡迎，更增加市民對於樓市的了解，利於市場更健康的發展，成為城中盛事。



美聯樓市記者會

集團時刻關注樓市動向，並通過召開記者會向廣大市民傳遞美聯睇市觀點，均吸引全港媒體進行報道，足見美聯觀點舉足輕重。



管理優才拔尖計劃

集團為培育業界精英不遺餘力。「管理優才拔尖計劃」已為本集團注入充滿活力的新力軍，不少更獲晉升，加入集團管理部門。2011年該計劃應徵人數創歷屆之冠。



主席報告



白馬高飛 與時並進

回顧

集團錄得不俗的中期業績，但下半年樓市回落，令物業註冊量大幅下滑，由上半年70,342宗減至下半年38,472宗。為集團帶來嚴峻的挑戰。截至二零一一年十二月三十一日的年度內，集團年度溢利為港幣158,782,000元，較二零一零年倒退72%。

二零一一年中港兩地樓市均受到政策及銀行收緊信貸影響，整個地產代理業的經營環境變得十分困難，但整體競爭環境仍有惡化。此外，商舖租金居高不下，同業競爭劇烈及最低工資都為成本架構帶來壓力。集團相信短期內經營環境仍須面對高成本的挑戰，不過集團對樓市長遠發展仍然保持樂觀，同時亦會找尋市場空間，提升集團盈利表現及市場份額。

二零一一年樓市表現受制於房屋政策

香港樓市二零一一年上半年表現大相逕庭，根據土地註冊處數據，二零一一年下半年物業交易註冊金額比對上半年大跌約41.2%。反觀，集團期內生意額下調25%，跌幅明顯較大市為少，數據顯示在這困難的經營環境下仍能跑贏大市。

去年下半年香港樓市急轉直下，與房屋政策、銀行按揭政策及股市大幅調整有莫大關係。政府在二零一零年第四季推出的額外印花稅措施於二零一一年漸見成效，導致物業成交量不斷下跌。再者，港幣貸存比例在去年反覆上升。市場資金收緊，令部分銀行增加按揭息率，以上種種因素亦是去年下半年樓市氣氛急轉的原因。另外，歐債危機持續令投資氣氛蒙上陰霾，令股票市場在去年第四季創出自二零零九年五月起計的新低，無疑令樓市雪上加霜。

主席報告

樓市在重重打擊下，去年第四季的樓市表現強差人意，整體物業買賣註冊量跌至十二季新低。至於國內樓市於去年受宏調及限購令影響，集團國內業務亦受到衝擊，故其財務表現於二零一一年較對上一年為差。

行業出現飽和營商環境困難

物業買賣成交減少，行業的競爭更趨劇烈，根據地產代理監管局數字，所有營業地點均需展示的營業詳情說明書於去年仍錄得近9%的升幅。但值得一提的是去年末季營業詳情說明書的增幅已收窄至1.4%，並創出三季新低，顯示部分地產代理已難以維持經營。

此外，本地零售業表現暢旺，商舖租金居高不下，集團香港租金支出面對重大壓力，加上二零一一年五月份實施的最低工資亦令集團成本上漲。

國內市場方面，集團因應當地競爭環境及樓市狀況均有別於香港市場，故去年下半年便開始減少分行數目及深化專注策略。同時集團重組中國業務管理架構以強化中國業務的管理能力。

展望—審慎樂觀

集團對二零一二年物業市場表現維持審慎樂觀，雖然物業價格於去年五月創出高峰後回落至今年一月份，於二月份物業價格錄得輕微增長，但增長能否維持則視乎市場購買的力度。值得注意的是，環球經濟環境及金融市場料仍會波動。此外，政府政策加上收緊按揭等均遏抑市場。不過，董事局將採取正面態度去提升士氣、爭取市場發展空間及提高市場佔有率。

集團認為影響去年樓市的因素仍會持續衝擊今年樓市的表現，因此集團仍會穩中求進的態度，為成本作出適當的調整。當然，近期部分負面因素已改善，加上美國聯儲局已表示會延長低息政策至二零一四年底，對樓市發展亦有正面的幫助。再者，美國經濟有跡象改善及本地股票市場於本年至今顯著反彈。而政府於去年加快推售土地，有助鼓勵發展商積極推售新盤亦為集團帶來重要商機。集團即使認為代理業於短期仍要面對不少挑戰，但對樓市長線發展仍表樂觀。

樓市表現仍受房屋政策市影響

毫無疑問，香港經濟基調仍算相對穩固。去年第四季經季節性調整的臨時失業數字在外圍環境大幅波動下仍能輕微降至3.3%。當然，本港經濟支柱之一之金融業不時傳出裁員消息，但估計不會對本港樓市構成嚴重影響。事實上，近年國內買家在香港物業市場的參與度日高，因此料可抵消部分來自金融業收縮對樓市帶來的影響。

然而，整體樓市交投量仍受制於環球經濟及股市表現，中國的樓市及經濟國策、香港的樓市及銀行政策。當然，值得欣慰的是政府於去年的施政報告及今年二月份的財政預算案均無再推出冷卻樓市措施。不過，額外印花稅實施及豪宅按揭收緊對物業交投量影響仍然存在，物業交易活動預期依然受到阻礙。此外，多個跡象顯示歐債危機仍會維持一段時間，亦會為樓市發展添上不明朗因素。國內方面，中央政府雖然已有措施放寬銀根，但樓房政策仍然沒有跡象會在短期內放鬆。

主席報告

無懼挑戰趁機向前

去年樓價表現如集團所料，先急升後橫行，樓價表現雖然大致平穩，但成交量急跌對集團及整體行業構成莫大的挑戰。然而，集團相信樓市基礎相當穩健基於以下多個因素：

- 香港市民的買樓負擔比率仍低大約四成的合理水平
- 用家支持反映樓市基礎穩固
- 來自本地及國內潛在買家對香港物業仍有一定需求
- 投資氣氛改善
- 借貸成本維持低水平
- 累積購買力釋放

然而，在政府政策影響下，於二零一二年樓市交投回復二零一零年般活躍的機會不會太大，故預料中小型代理行將面對重大困難，但大型代理行仍能找到市場機會。首先，集團相信發展商亦會因應政府保持相對進取的買地態度而增加土地儲備，以及加快推售新盤，對集團的新盤生意有正面影響。

此外，樓市成交維持淡靜一段時間後便累積一定購買力，而這批購買力當遇到正面消息便會被釋放。例如在農曆年春節過後，樓市交投量因有利好因素出現急速增加便是最佳例子。對於這種忽冷忽熱的市況，集團會盡量以彈性方法迎接商機，而所奉行的以多樣化行銷策略比較合適此種多變的市況。集團會在適當時候推行大型講座以賺取客戶支持，例如春節後舉辦的地產天王「2012樓市講座」便是最佳佐證。再者，集團剛推出換新裝的網站，在具成本效益的情況下，此舉有助強化市場地位。

提高市場定位

集團過去提倡的「先了解 後投資」理念已得到越來越多市民認同，例如去年集團與香港公開大學合辦「美聯房地產專業培訓計劃」亦是集團延續多樣化營銷的重要一步。

集團相信香港樓市長遠發展穩健，但短期內仍受到政府政策及歐債問題所困擾，因此集團會時刻保持警覺，並以提升集團效率及市場佔有率為目標，努力提升集團在市場地位。

提昇士氣創佳績

另外，董事會欣然公布由二零一二年二月二十一日重新調任本人為美聯集團有限公司董事總經理，以加強公司行政管理。主席的職銜維持不變。董事會相信本人能帶領集團的專業團隊發揮所長，鞏固其領先市場地位，為股東締造更佳價值。

而去年美聯工商舖有限公司獲Forbes Asia頒發「Best Asia under A Billion」獎項，而其副主席黃子華先生亦獲委任為集團銷售總監。

集團向來重視團隊合作及採取以人為本策略，本人相信在不明朗的市場之中，團隊發揮是最重要的。事實上，於二零一一年下半年二手住宅買賣註冊量錄得十年來最大的半年跌幅。集團已強化管理團隊，以應付市場波動。透過建立「公平公正公開」的「有戰績有升職」企業文化及廣泛的內部溝通，員工士氣因而提升，並對員工生產能力帶來正面幫助。

鳴謝

最後，本人謹代表董事局感謝各位員工在二零一一年的努力，即使面對市場逆境仍積極迎戰，眾志成城，上下一心，為集團創造佳績。本人衷心感謝所有股東、客戶及市民過去一直以來的支持，特此致以謝意。

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零一二年三月十六日

董事及管理行政人員簡歷

執行董事

黃建業先生

62歲，為本公司之創辦人、主席、董事總經理及執行董事。彼亦為本公司提名委員會成員、薪酬委員會成員及主席辦公室成員。

黃先生於一九七三年成立美聯物業及自一九九三年起出任本公司主席。彼負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，以及領導本集團的管理層。

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過38年經驗。他是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生目前為香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司(「美聯慈善基金」)之主席及終生董事。此外，黃先生曾於二零零五年至二零一零年出任深圳市政協委員會委員、於二零零六年至二零一零年出任香港地產代理監管局成員、以及於二零零六年及二零零七年出任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。

黃先生為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司於本公司持有權益。彼乃本公司執行董事鄧美梨女士之配偶，及本公司副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之父親。

鄧美梨女士

56歲，自二零零五年十二月起為本公司執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任本公司之副主席。

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。彼為本集團多間成員公司之董事。鄧女士現為美聯慈善基金之董事、會長及名譽會員，不時參與慈善活動。

鄧女士亦自二零零八年起出任美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(本公司之上市附屬公司)之主席、董事總經理及執行董事。

彼為本公司主席、董事總經理兼執行董事黃建業先生之配偶，及本公司副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之母親。

董事及管理行政人員簡歷

黃靜怡小姐

31歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事及自二零一一年三月出任本公司之副主席及自二零一一年八月起出任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司主席辦公室成員。

黃小姐在主席辦公室發揮領導作用及負責制定、監察及落實集團整體發展策略、提昇本集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理本集團多項職能，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。

黃小姐為本集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited（「mReferral」），此乃本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。彼亦自二零一一年十二月起任美聯工商舖（本公司之上市附屬公司）之執行董事，亦曾於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖之執行董事。

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。彼亦為地產代理監管局的執業及考試委員會之會員。

黃小姐為本公司主席、董事總經理及執行董事黃建業先生及本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

董事及管理行政人員簡歷

黃錦康先生

49歲，自二零零八年九月起出任本公司之高級執行董事及自二零一一年三月出任本公司之副主席及於二零一一年八月至二零一二年二月期間出任本公司之董事總經理。彼為主席辦公室成員。

黃先生於二零零八年四月加入本集團為首席執行顧問，並於二零零一年至二零零三年擔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。黃先生在主席辦公室發揮領導作用及負責制定、監察及落實集團整體發展策略、提昇本集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。

黃先生於二零一一年六月獲中華人民共和國國家教育部屬下之中國教育電視台頒發「2011中華十大經濟英才」首獎。彼亦自二零一一年十一月起獲中國國際貿易促進委員會之中國對外貿易理事會委任為該會永久常務副理事長。

黃先生亦為mReferral之董事，此為本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之董事。

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。

董事及管理行政人員簡歷

陳坤興先生

47歲，自二零零四年九月起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本集團住宅代理業務的策略。彼為美聯千萬圓桌會會長及精英會榮譽會長。陳先生持有工商管理碩士學位。

葉潔儀女士

52歲，自二零零八年十月起為本公司之執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會及主席辦公室成員。

葉女士自一九八三年服務本集團，並為本集團多間成員公司之董事。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，並成立於地產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。葉女士於物業統籌、地產代理及人力資源的行政和管理方面累積多年經驗。

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(本公司之上市附屬公司)之執行董事。

張錦成先生

47歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月期間為本集團之顧問。張先生專責中國部「美聯中國」業務之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上擁有逾26年豐富經驗並服務本集團達20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。

董事及管理行政人員簡歷

獨立非執行董事

顧福身先生

55歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。

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。

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。

彼現時亦出任其他五家香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，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、興達國際控股有限公司及田生集團有限公司之獨立非執行董事。

顧先生於二零零六年九月至二零零九年十二月曾任中國交通建設股份有限公司(一家於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。另外，於二零零七年十月至二零零九年十月，顧先生亦曾是在紐約交易所Euronext上市的2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及首席財務官。

孫德釗先生

48歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會之成員。

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾25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。

王瑋麟先生

50歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會之成員。

王先生於光學產品製造方面擁有逾21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。

董事及管理行政人員簡歷

管理行政人員

黃子華先生

48歲，於一九九三年加入本集團及於二零零七年加入美聯工商舖(本公司之上市附屬公司)。彼自二零零七年六月起為美聯工商舖之執行董事及自二零一一年十二月起出任美聯工商舖之副主席。黃先生自二零一一年十二月起為主席辦公室成員。彼於二零零七年六月至二零一一年十二月期間曾擔任美聯工商舖之行政總裁。黃先生負責美聯工商舖之整體業務策略與發展及美聯工商舖企業策略與政策之推行以達至整體商業目標。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逾24年經驗。黃先生亦兼任美聯工商舖薪酬委員會和提名委員會之成員。

莫家輝先生

42歲，自二零一零年九月起為本集團首席財務官及二零一一年五月起出任本公司之公司秘書。彼負責財務、會計、庫務及公司秘書運作等事宜，亦為主席辦公室成員。莫先生於二零零零年加入本集團之合營公司。彼具備超過21年會計及核數經驗。莫先生畢業於香港大學，獲工商管理學士學位。彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。

謝梓旻先生

43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業務運作。彼為主席辦公室成員。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(「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條予以區分除外。

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。所有董事(包括獨立非執行董事)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

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃錦康先生(副主席)

陳坤興先生

葉潔儀女士

張錦成先生(於二零一一年三月二十八日獲委任)

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

企業管治報告

董事會(續)

(ii) 董事會成員(續)

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12頁至第17頁「董事及管理行政人員簡歷」一節。

(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工作由執行董事及本公司之高級管理層監控，而本集團各策略業務分部之高級行政人員則負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

儘管企業管治守則之守則條文第A.2.1條規定主席及行政總裁之角色應有區分，並不應由一人同時兼任，董事會認為上述架構將不會削弱董事會與本公司高級管理層之間的權力及權限平衡。

董事會相信，在黃先生帶領下，現有架構有助維持強大穩固之領導及管理，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。

(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，董事會共舉行五次會議，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。各董事出席董事會及委員會會議之記錄列載於本年報第22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、一年半及兩年。彼等均須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退及重選連任。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度及截至本年報日期止期間內，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，並認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

企業管治報告

董事委員會

董事會轄下設有四個委員會，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璋麟先生，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及聯交所網頁。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，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。

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，並考慮任何由本集團屬下會計及財務匯報職員、監察主任或外聘核數師提出之事宜；
- 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；
- 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並就委任、重新委任或罷免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；及
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效之內部監控制度，尤其是有關本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、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。

董事委員會(續)

(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及聯交所網頁。截至二零一一年十二月三十一日止年度，薪酬委員會由五名成員組成，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。自二零一二年三月十六日起，獨立非執行董事孫德釗先生接替葉潔儀女士出任薪酬委員會主席，而葉潔儀女士仍留任薪酬委員會之成員。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行五次會議，以檢討(其中包括)全體董事之薪酬待遇及本集團之二零一一年整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責為審閱及釐定董事及本集團高級管理層之薪酬政策及待遇，並提供推薦意見供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

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

(iv) 提名委員會

提名委員會於二零零五年三月十日成立，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。於截至二零一一年十二月三十一日止年度，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。自二零一二年三月十六日起，黃建業先生不再擔任提名委員會主席，但仍留任成員，而獨立非執行董事王瑋麟先生獲委任為提名委員會主席。董事會認為該變更將提升本公司之企業管治。另自二零一二年三月十六日起，葉潔儀女士獲委任為提名委員會成員，而黃靜怡小姐則不再擔任提名委員會成員。

於回顧年度內，提名委員會曾舉行三次會議，以檢討獨立非執行董事之獨立性及董事會成員組合，以及審閱董事輪值告退計劃。

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。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、人數及組成(包括董事會技能、知識及經驗方面)，並就任何需作出的變動向董事會提出建議。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。

企業管治報告

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	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)	5/5	不適用	5/5	3/3
鄧美梨女士	5/5	不適用	不適用	不適用
黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)	5/5	不適用	不適用	3/3
黃錦康先生(副主席)	5/5	不適用	不適用	不適用
陳坤興先生	5/5	不適用	不適用	不適用
葉潔儀女士	5/5	不適用	5/5	不適用
張錦成先生(於二零一一年三月二十八日獲委任)	3/3	不適用	不適用	不適用
郭應龍先生(於二零一一年三月十五日辭任)	0/0	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
顧福身先生	5/5	2/2	5/5	3/3
孫德釗先生	5/5	2/2	5/5	3/3
王瑋麟先生	4/5	2/2	4/5	3/3

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所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)規定之準則寬鬆。

經作出特定查詢後，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全年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。

董事對財務報表承擔之責任

董事深明彼等有責任在財務部之支援下編製本集團截至二零一一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二零一一年財務報表之呈報責任載列於本年報第45頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團主要核數師羅兵咸永道會計師事務所就提供審核及非審核服務應付或已支付之費用載列如下：

	應付或已支付之費用	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,475	3,377
中期業績審閱	916	921
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	395	291
費用總額	<u>4,786</u>	<u>4,589</u>

內部監控

董事會有責任確保本集團維持穩健妥善及有效之內部監控制度，以保障股東之投資及本集團之資產。本公司不時檢討內部監控制度是否有效，以確保該等制度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制度之效能。

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，投票表決的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發展動向。

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

慈善義工

商界展關懷

■ 集團秉持回饋社會的宗旨，積極發展企業社會責任活動，今年更連續第8年獲頒「商界展關懷」殊榮，以表揚集團致力實踐良好企業公民責任，及推動關愛社區的精神，是次集團旗下多個品牌及成員公司包括美聯物業、美聯工商舖有限公司(股票代码：459)及香港置業亦同獲此殊榮，見證集團在過去一年間發揮助人自助的精神。



慈善基金連環捐款

■ 集團副主席兼副董事總經理、美聯慈善基金副會長黃靜怡小姐代表美聯慈善基金，總共捐贈善款港幣30萬元予多間服務事工團體及機構，包括香港區私立醫院院牧事工委員會、廣華醫院及黃大仙醫院牧事工有限公司及香港基督教癌症關懷事工聯會。

公益金百萬行

■ 美聯物業熱心公益，住宅部組織VIP隊伍代表美聯慈善基金參與2011年公益金百萬行，身體力行，在出錢及出力的同時，更希望透過活動鼓勵更多社會人士，對社會上有需要的一群獻出更多關愛之心。



善寧會登山善行

■ 美聯物業一眾管理層今年再接再厲，參與由「善寧會」舉辦的「登山善行」慈善行山籌款活動，由美聯慈善基金捐出善款，並且是連續第8年參與是次活動，齊齊獻出善心，回饋社會。美聯慈善基金隊伍今年以約3小時行畢全程，在做善事之餘，亦同時享受大欖郊野公園一帶的優美景致。





健康快車步行籌款

- 美聯集團、及旗下美聯金融集團、經絡按揭等一眾員工，上下一心，參與「慈善跑步為光明」活動，出錢出力為受助眼疾人士踏出光明的前路。

美聯集團盃賽馬日 捐助特殊學校兒童

- 第五屆「美聯集團盃賽馬日」，美聯慈善基金發起特別捐助活動，號召員工出力又出錢，募集港幣8萬元善款，由集團副主席兼副董事總經理、美聯慈善基金副會長黃靜怡小姐將支票頒贈予深水埗慈恩學校的代表。



有心計劃

- 集團參與香港青年協會舉辦的「有心計劃」，贊助「有心學校」成立義工隊，支持推動青年義工回饋社會、服務社群。



企業社會責任報告

探訪發展障礙兒童

■ 集團員工與伊斯蘭鮑伯濤紀念小學義工隊師生，探訪了協康會王石崇傑紀念中心，與一些3至5歲，有發展遲緩的小朋友共度了一個愉快的下午。



送暖予獨居長者

■ 集團員工與保良局甲子年中學學生義工，聯同青年協會旗下員工，探訪將軍澳明德村獨居長者，提早慶祝復活佳節令長者暖在心頭。

探訪獨居長者

■ 集團員工與保良局甲子年中學學生義工，聯同青年協會旗下員工，家訪明德邨獨居長者，嘘寒問暖，並特意在端午節前夕送上端午糰，令長者開心不已。



帶領行業發展

樓市資訊供應

- 作為地產代理業界龍頭，美聯集團經常為政府機構包括金管局及差餉物業估價署，及彭博通訊社等，提供最新最全面的樓市資訊，有助提高樓市資訊透明度。



公開大學辯論比賽

- 集團在香港公開大學舉辦首屆全港公開雄辯擂台，誠邀各大院校及社會人士就「本港樓市是否呈非理性亢奮」進行了熱烈而深入的辯論，吸引不少業內人士及廣大市民參加，開創業界先河。市場對此活動反應熱烈，及可引起市場對後市發展的關注。



提高樓市資訊透明度

- 作為市場領導者，集團時刻致力提高物業市場透明度，集團網頁提供全面的樓市資訊及分析。近日集團網站進行革新並且提升功能。



專業培訓課程

- 2011年美聯大學堂舉辦了超過540個內部課堂，為超過27,000人次之同事提供多個不同課程，當中包括：法例法規、行業操守、專業銷售、顧客服務等。

營業員及地產代理牌照課程

- 美聯大學堂於2011年裡舉辦了多屆營業員及地產代理牌照課程，為超過5,000人次之公開人士提供了專業備試課程，有助推廣行業專業性。



企業交流

- 集團積極透過不同的機構交流活動，強化團隊精神、領導才能及企業文化。去年5月，美聯與香港警察學院進行了企業拜訪，增進彼此間認識，在領導及管理技巧方面進行交流。

推動中港繁榮

美聯房地產專業培訓計劃

- 集團開創業界先河，贊助港幣200萬元予香港公開大學，在全港首推「美聯房地產專業培訓計劃」，並舉辦「地產業界高峰會」作為啟動儀式。該為期兩年之綜合課程，旨在提升地產代理業的專業化水平，加強行業專業操作及道德操守，提供獨特的學習平台予業界人士及公眾人士，從而傳遞出「先了解 後投資」的正確理念。



2011國際房地產及財經博覽會

- 集團獲邀參加於香港會展中心舉行的「2011國際房地產及財經博覽會」，擔任VIP壓軸嘉賓講者，以「地產投資成功大揭秘」為題分享美聯睇市秘笈及心得，場面非常熱鬧，以別開生面的方法啟發觀眾對樓市的看法。



參與科大MBA校友分享會

- 集團連續第二年獲香港科技大學工商管理碩士校友會誠邀，為一眾MBA校友精英提供樓市資訊分享會。美聯物業首席分析師劉嘉輝先生以「未來土地供應如何影響樓市」為題，分享了樓市最新發展資訊，引起場內熱烈的討論。

培育下一代

- 集團副主席兼副董事總經理黃靜怡小姐擔任香港大學學生會經濟及工商管理學會商學會顧問，與港大保持緊密聯繫。香港大學多次誠邀集團具有豐富商管經驗的管理層為大學生講授樓市知識及分享管理經驗，為培育下一代出一份力。

2011年1月，集團接待了香港公開大學學生，期間共同探討了地產代理於金融服務業中角色的重要性。



董事會報告

美聯集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然提呈其報告連同本公司及其附屬公司(「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，而其主要附屬公司之主要業務則載於財務報表附註39(i)。

本集團按經營分部劃分之本年度業績分析載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團於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46頁之綜合收益表內。

董事已就截至二零一一年六月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股港幣0.2233元(二零一零年：每股普通股港幣0.268元)，合共港幣160,981,000元(二零一零年：港幣194,094,000元)，並已於二零一一年九月二十三日(星期五)派發。

董事建議就本年度派發特別股息每股普通股港幣0.0834元(二零一零年：末期股息每股普通股港幣0.2028元及「創業38周年」特別現金紅利每股普通股港幣0.118元)予於二零一二年六月一日(星期五)名列本公司股東名冊內之股東。連同中期股息付款，全年股息總額將為每股普通股港幣0.3067元，全年合共港幣220,565,000元(二零一零年：每股普通股港幣0.5888元，合共港幣426,427,000元)，較去年減少約48%。待股東在本公司應屆股東周年大會(「該股東周年大會」)批准後，特別股息將於二零一二年六月八日(星期五)或前後派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於財務報表附註30。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣1,284,000元(二零一零年：港幣1,756,000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財務報表附註17。

投資物業

本集團於年內之投資物業之變動詳情載於財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第102頁至第103頁。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註29。

董事會報告

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

於二零一一年十二月三十一日，在扣除已派發及建議派發之股息後，本公司可供分派儲備之數額為港幣672,646,000元(二零一零年：港幣481,805,000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104頁。

購買、出售或贖回股份

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價港幣36,820,640元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)合共購回8,140,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。購回該等普通股之詳情如下：

購回月份	購回之普通股股數	每股購買價		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一一年五月	2,918,000	5.44	5.14	15,494,140
二零一一年六月	396,000	5.21	4.30	1,955,840
二零一一年十二月	4,826,000	4.06	3.83	19,370,660
總計	<u>8,140,000</u>			36,820,640
			購回股份之總支出	<u>141,042</u>
				<u>36,961,682</u>

於8,140,000股購回之普通股中，4,842,000股股份已於年內被註銷，而餘下3,298,000股則於年結日後註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。於年結日後，本公司以總代價港幣6,717,128元按每股介乎港幣4.00元至港幣4.09元之價格於聯交所進一步購回1,650,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。上述購回為董事會根據股東授權而進行，藉以提高本公司之每股資產淨值及每股盈利，使整體股東受惠。

除上文披露者外，本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

董事會報告

重選董事

於本年度及截至本年報日期止，董事名單如下：

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃錦康先生(副主席)

陳坤興先生

葉潔儀女士

張錦成先生(於二零一一年三月二十八日獲委任)

郭應龍先生(於二零一一年三月十五日辭任)

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，董事鄧美梨女士、黃靜怡小姐、黃錦康先生及陳坤興先生將於該股東周年大會輪值告退。除黃錦康先生不願意重選連任外，其餘退任董事均符合資格並願意於該股東周年大會重選連任。

董事服務合約

擬於該股東周年大會上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。

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，以及招攬對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體(「投資實體」)而言屬寶貴之人力資源；藉給予取得本公司擁有權權益之良機予以獎勵、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；以及進一步鼓舞及獎勵此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

董事會報告

購股權計劃(續)**美聯購股權計劃(續)****(b) 合資格人士**

- (i) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何僱員(不論是全職或兼職僱員，包括執行董事)；或
- (ii) 本公司、其任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事，包括獨立非執行董事；或
- (iii) 本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商、客戶、專家顧問、顧問或代理。

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為6,349,969股，相當於本公司於本年報日期已發行股本約0.89%。

(d) 各合資格人士可享之最高股份數目

各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) 各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，則本公司須寄發通函，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) 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授出要約，並須於接納購股權授出要約時支付港幣1元。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(續)

(h) 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乃由董事會全權酌情釐定之價格，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。

(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		購股權數目			於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使之 餘額	行使期間
			每股 收市價 (港幣元)	於二零一一年 一月一日 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		
黃建業	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
鄧美梨	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一一年九月三十日
黃靜怡	二零零七年 十月二十二日	7.858	7.79	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	7.79	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
黃錦康	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一一年九月三十日
黃錦康	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一一年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	-	3,604,580	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一一年九月三十日

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(續)

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	緊接授出 日期前之 每股 收市價 (港幣元)	購股權數目					行使期間
				於二零一一年 一月一日 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	於二零一一年 十二月 三十一日 尚未行使之 餘額	
顧福身	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	-	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
孫德釗	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	-	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
王璋麟	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	-	150,000	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一一年七月三十一日
總計				7,308,974	29,286,640	(7,308,974)	-	29,286,640	

有關授出購股權之會計政策及根據購股權計劃已授出購股權之價值之資料於財務報表附註(3)(o)(iii)及附註29(c)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。

美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)股東特別大會上，美聯工商舖購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)獲採納。

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)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，藉給予取得美聯工商舖擁有權權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對美聯工商舖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美聯工商舖集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士

美聯工商舖董事會(「美聯工商舖董事會」)可按各人之資歷、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，全權酌情決定邀請美聯工商舖選定之任何合資格人士接納美聯工商舖購股權計劃項下購股權。

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)

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為810,000,000股，相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股本約9.76%。

(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美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目，上限不得超逾美聯工商舖已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司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內根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃向每名身為美聯工商舖獨立非執行董事或主要股東之合資格人士授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過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，美聯工商舖須寄發通函，並須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於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

根據美聯工商舖購股權計劃之條款，接納要約之合資格人士可於美聯工商舖董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據美聯工商舖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

美聯工商舖購股權計劃項下已授出可認購股份之購股權行使價須由美聯工商舖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) 美聯工商舖股份於要約日期在聯交所日報表所載之收市價；
- (ii) 美聯工商舖股份於緊接要約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) 美聯工商舖股份面值。

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)

(h) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據美聯工商舖購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

美聯工商舖 董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	緊接授出 日期前之		購股權數目				行使期間
			每股 收市價 (港幣元)	於二零一一年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/ 已失效	於二零一一年 十二月 三十一日 於年內 已行使	於二零一一年 十二月 三十一日 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	

有關授出購股權之會計政策及根據美聯之商舖購股權計劃已授出購股權之價值之資料於財務報表附註(3)(c)(iii)及附註29(d)提供。

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

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一一年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例存置之登記冊內之權益及淡倉；或根據上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			本公司已發行股本之概約百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益	家族權益	總計	
黃建業	31,074,000	5,494,144 (附註1)	—	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	50,986,464	7.09%
鄧美梨	—	—	36,568,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	50,986,464	7.09%
黃靜怡	—	—	—	7,209,160 (附註7)	—	7,209,160	1.00%
黃錦康	—	—	—	7,209,160 (附註8)	—	7,209,160	1.00%
顧福身	—	—	—	150,000 (附註9)	—	150,000	0.02%
孫德釗	—	—	—	150,000 (附註10)	—	150,000	0.02%
王瑋麟	—	—	—	150,000 (附註11)	—	150,000	0.02%

附註：

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

上文披露之所有權益均為本公司股份或相關股份之好倉。

除上文披露者外，於二零一一年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券證中，擁有或被視作擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置之登記冊，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。

董事會報告

董事購入股份或債券證之權利

除本文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於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證而獲益。

主要股東於股份、相關股份及債券證之權益

於二零一一年十二月三十一日，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(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債券證中擁有權益及淡倉，而該等權益之數額如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分	本公司已發行股本之概約百分比
Marathon Asset Management LLP	93,889,000 (L)	投資經理	13.05%
JPMorgan Chase & Co.	63,502,000 (L)	投資經理	8.83%
	23,519,764 (P)	認可借款代理	3.27%
UBS AG	7,111,844 (L)	實益擁有人	0.99%
	8,196,000 (L)	擔保權益	1.14%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.44%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.37%

備註: (L) –好倉，(S) –淡倉，(P) –可供借出股份

管理合約

於本年度內，本公司並無訂立或訂有任何涉及其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

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%。

基於本集團之主要業務性質，本集團概無主要供應商。

關連方交易

本集團於年內訂立之重大關連方交易詳情於財務報表附註38提供。

董事會報告

關連交易

若干關連方(「定義見上市規則」)與本集團訂立及/或正在訂立之下列交易，(倘必要)本公司已遵照上市規則作出相關公佈。

關連交易

誠如日期為二零一一年一月二十一日之公告所披露，本集團於二零一零年八月十三日至二零一一年一月二十一日期間，分別與由黃建業先生(「黃先生」)及/或彼之聯繫人士實益擁有之公司訂立5份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4,111,008元。

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)與於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立並由黃先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E座之物業，作為店舖，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣57,000元。
- (b) 本公司間接全資附屬公司萬興泰有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Goal Precise Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下F舖之物業，作為店舖，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，首年月租為港幣110,000元，第二年月租為港幣115,000元。
- (c) 本公司間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之時暉有限公司(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4號單位之物業，作為辦公室，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣44,800元。
- (d) 本公司間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之時暉有限公司(作為業主)於二零一一年二月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5號單位之物業，作為辦公室，自二零一一年四月一日起至二零一三年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣37,500元。
- (e) 本公司間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之時暉有限公司(作為業主)於二零一一年三月十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車場，自二零一一年三月一日起至二零一二年二月二十九日止為期一年，月租為港幣2,000元。

董事會報告

關連交易(續)

持續關連交易(續)

- (f) 本公司間接全資附屬公司港置企業租務(十七)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Praise World Limited(作為業主)於二零一一年四月二十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港新界大埔安泰路1號大埔廣場銀星戲院(又名6號商業單位)之部分(新2號店舖)，作為店舖，自二零一一年四月十一日起至二零一三年四月十日止為期兩年，月租為港幣120,000元。
- (g) 本公司間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年一月六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為店舖，自二零一一年一月十日起至二零一三年一月九日止為期兩年，月租為港幣50,000元。
- (h) 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黃先生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，業主同意租出位於香港九龍科學館道14號文華中心(又名新文華中心)B座7樓11至16號辦公室之物業，作為辦公室，自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，第二年為港幣125,740元。
- (i) 本公司間接全資附屬公司啓昇有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之鉅迅有限公司(作為業主)於二零一零年十月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心2座9樓910號辦公室之物業，作為辦公室，自二零一零年十月十八日起至二零一二年十月十七日止為期兩年，月租為港幣80,000元。
- (j) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一零年三月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房物業，作為店舖，自二零一零年四月十六日起至二零一二年四月十五日止為期兩年，月租為港幣85,000元。
- (k) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為店舖，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣48,000元。
- (l) 本公司間接全資附屬公司萬興泰有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Goal Precise Limited(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下F舖之物業，作為店舖，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣69,000元。
- (m) 本公司間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之時暉有限公司(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4號單位之物業，作為辦公室，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣33,600元。

董事會報告

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，並確認上述持續關連交易乃按以下方式進行：

- i. 於本集團日常業務中進行；
- ii. 按一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則按對本集團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40頁至41頁所載本集團披露的持續關連交易，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，需作出之披露如下：

1. 黃建業先生已自二零一二年二月起調任為本公司之主席、董事總經理及執行董事。
2. 黃靜怡小姐已自二零一一年十二月起獲委任為美聯工商舖有限公司(本公司之附屬公司)之執行董事，並可獲取每年港幣30,000元之董事袍金。
3. 黃錦康先生已自二零一二年二月起調任為本公司之副主席及執行董事。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

本公司於二零一一年十二月三十一日之主要附屬公司、共同控制實體及一家聯營公司詳情載於財務報表附註39。

銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註32。

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、市場酬金水平及彼等就本集團事務投入之時間、努力及專長以及本集團表現及薪酬政策後釐定。

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。

足夠公眾持股量

根據本公司所得公開資料並據董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本至少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，該核數師將於該股東周年大會任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。續聘該核數師及授權董事會釐定其酬金之決議案將於股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零一二年三月十六日

管理層討論及分析

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1,249,009,000元(二零一零年：港幣1,601,926,000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分別港幣26,339,000元及港幣840,000元之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押(二零一零年：由本集團所持港幣27,441,000元之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
	<u>11,800</u>	<u>12,663</u>

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

於二零一一年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣166,433,000元(二零一零年：港幣188,156,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.72%(二零一零年：0.67%)。資產負債比率乃按銀行貸款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為2.1(二零一零年：2.2)，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需要。

資本結構及外匯風險

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣37,000,000元於香港聯合交易所有限公司購回8,140,000本身股份，有關詳情於第31頁「購買、出售或贖回股份」一節內闡述。本集團一般以權益持有人資金撥付其經營及投資業務所需。

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

或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為獲批授若干全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一一年十二月三十一日，本集團聘用7,530名全職僱員，其中6,496人為營業代理、492人為辦公室後勤員工及542人為前線支援員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、與溢利掛鈎之獎勵及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓以及發展計劃。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

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」)已審計列載於第46至101頁美聯集團有限公司(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資料。

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香港《公司條例》的披露規定編製該等財務報表，以令該等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。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見，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並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之風險。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。

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》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，二零一二年三月十六日

綜合收益表

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	3,397,723	3,736,952
其他收入	8	7,055	34,866
員工成本	9	(1,932,980)	(2,121,894)
回贈		(365,474)	(243,809)
廣告及宣傳開支		(115,905)	(119,063)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(403,549)	(302,833)
應收賬款減值		(100,433)	(68,521)
折舊及攤銷成本		(48,129)	(34,806)
其他經營成本		(254,991)	(222,099)
經營溢利	11	183,317	658,793
融資收入	12	12,527	4,315
融資成本	12	(229)	(476)
應佔以下公司業績			
共同控制實體	23	16,595	24,227
聯營公司	24	(153)	308
除稅前溢利		212,057	687,167
稅項	13	(53,275)	(119,218)
年度溢利		158,782	567,949
溢利可歸屬於：			
權益持有人		133,557	532,794
非控制性權益		25,225	35,155
		158,782	567,949
股息	15	220,565	426,427
每股盈利	16	港仙	港仙
基本		18.49	73.57
攤薄		18.49	73.57

綜合全面收入報表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年度溢利	158,782	567,949
其他全面收入		
外幣換算差額	1,045	5,373
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	-	6,652
可供出售金融資產之公平值變動	(1,256)	(877)
	(211)	11,148
年度全面收入總額	158,571	579,097
以下人士應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	133,385	543,942
非控制性權益	25,186	35,155
	158,571	579,097

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	17	172,078	162,416
投資物業	18	82,270	76,095
於共同控制實體之權益	23	58,090	58,295
於聯營公司之權益	24	17	1,270
可供出售金融資產	25	15,179	13,927
遞延稅項資產	33	13,793	19,141
		341,427	331,144
流動資產			
應收賬款及其他應收款	26	1,167,740	1,258,827
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	27	130	163
可收回稅項		18,367	-
現金及銀行結餘	28	1,249,009	1,601,926
		2,435,246	2,860,916
總資產		2,776,673	3,192,060

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
權益及負債			
權益持有人			
股本	29	71,939	72,423
股份溢價	29	224,354	247,484
儲備	30	1,149,490	1,219,361
擬派股息	30	59,584	232,333
		<u>1,505,367</u>	<u>1,771,601</u>
非控制性權益		<u>135,826</u>	<u>110,476</u>
權益總額		<u>1,641,193</u>	<u>1,882,077</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	33	<u>2,700</u>	<u>1,801</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	31	1,120,980	1,256,857
銀行貸款	32	11,800	12,663
應付聯營公司款項	24	–	500
應付稅項		<u>–</u>	<u>38,162</u>
		<u>1,132,780</u>	<u>1,308,182</u>
總負債		<u>1,135,480</u>	<u>1,309,983</u>
權益及負債總額		<u>2,776,673</u>	<u>3,192,060</u>
流動資產淨值		<u>1,302,466</u>	<u>1,552,734</u>
總資產減流動負債		<u>1,643,893</u>	<u>1,883,878</u>

黃靜怡
董事

葉潔儀
董事

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	21	108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金	26	677	455
應收附屬公司款項	22	2,369,369	1,959,985
可收回稅項		–	1,052
現金及銀行結餘	28	1,685	777
		2,371,731	1,962,269
總資產		2,480,232	2,070,770
權益及負債			
權益持有人			
股本	29	71,939	72,423
股份溢價	29	224,354	247,484
儲備	30	693,979	498,323
擬派股息	30	59,584	232,333
權益總額		1,049,856	1,050,563
流動負債			
其他應付款及應付費用	31	17,503	55,445
應付附屬公司款項	22	1,407,669	964,762
應付稅項		5,204	–
總負債		1,430,376	1,020,207
權益及負債總額		2,480,232	2,070,770
流動資產淨值		941,355	942,062
總資產減流動負債		1,049,856	1,050,563

黃靜怡
董事

葉潔儀
董事

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	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077
全面收入						
年度溢利	—	—	133,557	133,557	25,225	158,782
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	1,084	1,084	(39)	1,045
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(1,256)	(1,256)	—	(1,256)
全面收入總額	—	—	133,385	133,385	25,186	158,571
與擁有人進行之交易						
僱員購股權計劃						
— 僱員服務價值	—	—	30,657	30,657	164	30,821
購回本身股份	(484)	(23,130)	(13,348)	(36,962)	—	(36,962)
已付二零一零年末期股息及 「創業38周年」特別現金紅利	—	—	(232,333)	(232,333)	—	(232,333)
已付二零一一年中期股息	—	—	(160,981)	(160,981)	—	(160,981)
	(484)	(23,130)	(376,005)	(399,619)	164	(399,455)
於二零一一年十二月三十一日	71,939	224,354	1,209,074	1,505,367	135,826	1,641,193
於二零一零年一月一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287
全面收入						
年度溢利	—	—	532,794	532,794	35,155	567,949
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	5,373	5,373	—	5,373
物業轉撥至投資物業時土地及 樓宇之公平值變動	—	—	6,652	6,652	—	6,652
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(877)	(877)	—	(877)
全面收入總額	—	—	543,942	543,942	35,155	579,097
與擁有人進行之交易						
已付二零零九年末期股息	—	—	(317,213)	(317,213)	—	(317,213)
已付二零一零年中期股息	—	—	(194,094)	(194,094)	—	(194,094)
	—	—	(511,307)	(511,307)	—	(511,307)
於二零一零年十二月三十一日	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077

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	34(a)	209,737	762,593
已付香港利得稅		(103,349)	(143,075)
已付海外稅項		(208)	(4,750)
已付利息		(229)	(476)
經營業務之現金淨額		105,951	614,292
投資業務之現金流量			
出售附屬公司之現金流入淨額	34(b)	2,075	9,479
購買物業、廠房及設備		(62,011)	(50,712)
出售持作出售資產所得款項		–	49,617
出售物業、廠房及設備所得款項		2	74
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		–	(4)
購買可供出售金融資產		(3,351)	(3,479)
可供出售金融資產之資本回報		1,385	1,425
到期日為存放日期起計三個月以上之銀行存款減少／(增加)		40,315	(47,899)
已收銀行利息		12,527	4,315
已收一家共同控制實體股息		16,800	14,000
已收一家聯營公司股息		1,100	3,200
投資業務所得／(所用)現金淨額		8,842	(19,984)
融資活動之現金流量			
購買本身股份		(36,962)	–
償還銀行貸款		(863)	(9,830)
已付權益持有人股息		(393,314)	(511,307)
融資活動所得現金淨額		(431,139)	(521,137)
現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(316,346)	73,171
於一月一日之現金及現金等價物		1,554,027	1,477,419
匯兌差額		3,744	3,437
於十二月三十一日之現金及現金等價物	28	1,241,425	1,554,027

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」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務。

此等財務報表已於二零一二年三月十六日獲董事會批准。

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，並就按公平值入賬之投資物業重估值、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而作出修訂。

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，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之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

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一一年尚未生效之新訂準則及準則修訂本。

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

編製此等財務報表所應用之主要會計政策載列如下。除非另有指明外，此等政策貫徹應用於呈列之所有年度。

(a) 綜合賬目

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。

(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。

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工具的公平值計算。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然負債，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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

集團內公司間之交易、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。

本集團應佔其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，除非本集團已產生責任或代聯營公司付款，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其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。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公司，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並無單方面之控制權。於共同控制實體之投資以權益會計法入賬，並初步按成本確認。

本集團應佔共同控制實體之收購後溢利或虧損於收益表確認，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等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，以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。

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。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。

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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換算為功能貨幣。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或虧損均於收益表確認。

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溢利或虧損確認，而賬面值之其他變動則在權益確認。

按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。

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。出售或銷售部分海外業務時，於權益入賬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。

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。

分類為融資租約之租賃土地於土地權益可作擬定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及其他資產之折舊以直線法計算，以於其估計可用年期內分配其成本或重估金額至其剩餘價值。

物業、廠房及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至其剩餘價值計算：

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
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，賬面值將即時撇減至其可收回金額。

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。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。倘公平值不能可靠釐定，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)。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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。

(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支銷。

(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

如發生顯示可能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。

3 主要會計政策概要(續)

(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) 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擁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公平值變動所產生之收益或虧損，於產生之財政期間在收益表入賬並列為其他收入／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，會於收益表確認為其他收入之一部分。

以外幣計值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溢利或虧損確認，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)

以實際利息法計算之持至到期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。當本集團收取款項之權利確立時，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。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證據，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撥備賬減少，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，則於應收賬款之撥備賬撇銷。其後收回先前撇銷之金額會計入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。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(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，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(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，乃以實際利率法於借款期間在收益表確認。

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

即期稅項開支按附屬公司、聯營公司及共同控制實體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關之款項為基準計提撥備。

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例外。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(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列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。

(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。因時間流逝增加之撥備會確認為利息開支。

(q) 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。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 收益確認(續)

涉及互聯網教育以及貨物銷售之相關服務於所有權貨物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。

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

股息收入乃於收取股息權利確定時確認。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

(r) 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經扣除自出租人獲取之任何獎勵金後，以直線法按租期於收益表中扣除。

(s) 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。

(t) 或然負債

或然負債指因過往已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方能確認。或然負債亦可能是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。倘資源流出之可能性改變而導致資源可能流出，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

本集團業務面對信貸風險、外匯風險、現金流及公平值利率風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減低對本集團財務業績表現之潛在不利影響。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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面對信貸風險。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，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層定期檢討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。

現金及銀行結餘存放於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。

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

(ii) 外匯風險

外匯風險源自未來商業交易、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，本集團的外匯風險被視為並不重大，原因為本集團之交易一般以相應集團實體之功能貨幣計值。

(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，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將增加或減少約港幣556,000元(二零一零年：港幣210,000元)。

(iv) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內並無動用任何重大借款或信貸融資。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。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部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。於二零一一年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,249,009,000元(二零一零年：港幣1,601,926,000元)，預期可產生穩定現金流量以管理流動風險。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險(續)

下表顯示本集團於報告期間結算日之金融負債之剩餘合約到期日，乃按未貼現現金流量及本集團可能須還款最早日期計算。特別是，就包含按銀行可全權酌情要求償還之條款之銀行貸款而言，下列分析顯示按本集團可能須還款最早日期(即倘貸款人行使其無條件權利要求即時償還貸款)之現金流量計算。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相等於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一一年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	–	1,120,980
銀行貸款	13,279	–
	<u>13,279</u>	<u>1,120,980</u>
於二零一零年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	–	1,256,857
銀行貸款	14,364	–
應付聯營公司款項	500	–
	<u>14,864</u>	<u>1,256,857</u>

(b) 資金風險管理

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

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。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理(續)

本集團按權益總額負債比率為基準監察資金，該比率乃根據銀行貸款總額除權益總額計算。於二零一一年及二零一零年十二月三十一日之權益總額負債比率如下：

	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
權益總額	1,641,193	1,882,077
權益總額負債比率	0.72%	0.67%

(c) 公平值估計

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) 並非以可觀察市場數據(即不可觀察之輸入值)為基準之資產或負債輸入值(第三級)。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

於二零一一年十二月三十一日	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	-	15,179	-	15,179
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	130	-	-	130
總計	130	15,179	-	15,309

於二零一零年十二月三十一日	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	-	13,927	-	13,927
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	163	-	-	163
總計	163	13,927	-	14,090

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、定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買價。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觀察市場數據，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觀察，則該工具屬於第二級。

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃不斷按過往經驗及其他因素作出評估，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、估計及假設有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重大風險。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(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。該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於收益表確認，直至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，評估各個別應收賬款之可收回金額。此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

投資物業估值按各項物業之公開市值為基準，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、狀況或地點之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

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,335,071	3,683,019
投資物業租金	2,830	3,193
網上廣告	1,810	1,639
互聯網教育及相關服務	20,338	26,682
移民顧問服務	36,856	21,349
其他服務	818	1,070
	<u>3,397,723</u>	<u>3,736,952</u>

財務報表附註

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、中國及澳門之業務性質為基準評核表現，其中包括住宅、工商物業及商舖之物業代理業務以及其他業務主要包括物業租賃及移民顧問服務業務。

	截至二零一一年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	2,863,656	510,682	70,584	3,444,922
分部間收益	(26,607)	(12,660)	(7,932)	(47,199)
來自外部客戶收益	2,837,049	498,022	62,652	3,397,723
分部業績	161,363	99,373	39,632	300,368
應收賬款減值	72,322	28,111	–	100,433
折舊及攤銷成本	41,025	4,932	970	46,927
應佔以下公司業績				
– 共同控制實體	–	–	16,595	16,595
– 聯營公司	–	–	(153)	(153)
投資物業之公平值收益	–	–	5,810	5,810
增添至非流動資產	55,764	5,845	402	62,011

財務報表附註

7 分部資料(續)

	截至二零一零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	3,159,618	584,200	63,466	3,807,284
分部間收益	(40,204)	(20,595)	(9,533)	(70,332)
來自外部客戶收益	<u>3,119,414</u>	<u>563,605</u>	<u>53,933</u>	<u>3,736,952</u>
分部業績	<u>593,607</u>	<u>137,491</u>	<u>61,651</u>	<u>792,749</u>
應收賬款減值	55,979	12,356	186	68,521
折舊及攤銷成本	30,431	2,242	936	33,609
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	—	—	24,227	24,227
— 聯營公司	—	—	308	308
投資物業之公平值收益	—	—	18,529	18,529
持作出售資產之公平值收益	—	—	330	330
增添至非流動資產	<u>48,324</u>	<u>2,290</u>	<u>98</u>	<u>50,712</u>

執行董事根據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、可供出售金融資產之已變現收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間之交易收益乃按照參考市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益以與綜合收益表一致之方式計算。

財務報表附註

7 分部資料(續)

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	300,368	792,749
企業開支	(101,118)	(110,305)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	(33)	(15)
可供出售金融資產之已變現收益	542	899
融資收入	12,527	4,315
融資成本	(229)	(476)
除稅前溢利	<u>212,057</u>	<u>687,167</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額。

	於二零一一年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,221,611</u>	<u>566,007</u>	<u>184,793</u>	<u>1,972,411</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	–	–	58,090	58,090
於聯營公司之權益	–	–	17	17
分部負債	<u>965,468</u>	<u>126,589</u>	<u>11,250</u>	<u>1,103,307</u>

財務報表附註

7 分部資料(續)

	於二零一零年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	1,415,511	537,000	186,239	2,138,750
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	–	–	58,295	58,295
於聯營公司之權益	–	–	1,270	1,270
分部負債	1,044,160	177,867	20,094	1,242,121

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	1,972,411	2,138,750
企業資產	775,160	1,020,079
遞延稅項資產	13,793	19,141
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	130	163
可供出售金融資產	15,179	13,927
綜合資產負債表之總資產	2,776,673	3,192,060

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	1,103,307	1,242,121
企業負債	29,473	66,061
遞延稅項負債	2,700	1,801
綜合資產負債表之總負債	1,135,480	1,309,983

財務報表附註

8 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18)	5,810	18,529
持作出售資產之公平值收益	–	330
出售附屬公司之收益	703	2,719
出售持作出售資產之收益	–	12,389
可供出售金融資產之已變現收益	542	899
	<u>7,055</u>	<u>34,866</u>

9 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	701,617	683,401
佣金	1,146,479	1,378,410
定額供款計劃退休金成本	54,063	60,083
以股份為基礎之福利(附註29 (c)及(d))	30,821	–
	<u>1,932,980</u>	<u>2,121,894</u>

本集團參與一項強制性公積金(「強積金」)計劃，可供本集團合資格僱員(包括執行董事)參與。本集團及僱員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。

財務報表附註

10 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

各董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、 津貼及			酌情發放 之花紅	以股份為 基礎之福利	退休福利 成本	總額
	袍金	實物利益	績效獎勵				
	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
執行董事							
黃建業先生	-	16,802	6,351	-	12,199	12	35,364
鄧美梨女士	-	4,305	-	708	5,767	24	10,804
黃靜怡小姐	-	1,511	2,382	-	5,767	12	9,672
黃錦康先生	-	13,062	3,970	-	5,767	12	22,811
陳坤興先生	-	2,468	8,293	-	-	12	10,773
葉潔儀女士	-	2,124	397	-	-	12	2,533
張綿成先生 (於二零一一年三月二十八日 獲委任)	-	1,022	765	-	-	10	1,797
郭應龍先生 (於二零一一年三月十五日辭任)	-	255	-	-	-	3	258
	-	41,549	22,158	708	29,500	97	94,012
獨立非執行董事							
顧福身先生	200	-	-	-	253	-	453
孫德釗先生	200	-	-	-	253	-	453
王璋麟先生	200	-	-	-	253	-	453
	600	-	-	-	759	-	1,359
	600	41,549	22,158	708	30,259	97	95,371

財務報表附註

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

各董事於截至二零一零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、 津貼及 實物利益 港幣千元	績效獎勵 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	-	16,773	45,436	-	12	62,221
鄧美梨女士	-	4,123	1,560	1,707	24	7,414
黃靜怡小姐	-	1,162	1,136	63	12	2,373
黃錦康先生	-	12,089	-	4,711	12	16,812
陳坤興先生	-	2,333	12,667	-	12	15,012
葉潔儀女士	-	2,030	1,669	111	12	3,822
郭應龍先生	-	1,224	452	-	12	1,688
	-	39,734	62,920	6,592	96	109,342
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	39,734	62,920	6,592	96	109,942

年內，概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)。於截至二零一一年十二月三十一日止年度內，並無向董事支付離職補償(二零一零年：無)。

財務報表附註

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括四名(二零一零年：五名)董事，其酬金已於上文分析反映。年內應付予餘下一名人士(二零一零年：無)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	660	-
酌情發放之花紅	2,055	-
退休福利成本	12	-
	<u>2,727</u>	<u>-</u>

酬金介乎以下組別：

	二零一一年	二零一零年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	<u>1</u>	<u>-</u>

11 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	3,929	2,505
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	264	407
— 並無產生租金收入	140	62
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	33	15
核數師酬金	<u>3,665</u>	<u>3,568</u>

財務報表附註

12 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	12,527	4,315
融資成本		
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	(1)	(14)
毋須於五年內悉數償還(附註)	(228)	(462)
	(229)	(476)
融資收入淨額	12,298	3,839

附註：按還款期分類乃根據貸款協議所載之預訂還款日期計算，當中並無考慮任何須按要求償還條款之影響。

13 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	46,895	126,418
海外	133	202
遞延(附註33)	6,247	(7,402)
	53,275	119,218

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一零年：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適用之稅率計算。

財務報表附註

13 稅項(續)

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	212,057	687,167
減：應佔共同控制實體業績	(16,595)	(24,227)
減：應佔聯營公司業績	153	(308)
	<u>195,615</u>	<u>662,632</u>
按稅率16.5%計算(二零一零年：16.5%)	32,276	109,334
其他國家不同稅率之影響	(9,113)	(5,210)
毋須繳稅之收入	(2,400)	(3,625)
不可扣稅之支出	5,911	810
動用早前未確認之稅項虧損	(657)	(1,239)
未確認之稅項虧損	26,467	14,527
其他	791	4,621
稅項費用	<u>53,275</u>	<u>119,218</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399,310,000元(二零一零年：港幣403,013,000元)於本公司財務報表處理。

15 股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
已付中期股息，每股股份港幣0.2233元(二零一零年：港幣0.2680元)	160,981	194,094
擬派發之末期股息，無(二零一零年：港幣0.2028元)	—	146,874
擬派發之特別股息，每股股份港幣0.0834元(二零一零年：無)	59,584	—
已付「創業38周年」特別現金紅利，無(二零一零年：港幣0.118元)	—	85,459
	<u>220,565</u>	<u>426,427</u>

於二零一二年三月十六日舉行之董事會會議上，董事建議派發特別股息每股股份港幣0.0834元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一二年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

16 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	133,557	532,794
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	722,321	724,231
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)	722,321	724,231
基本每股盈利(港仙)	18.49	73.57
攤薄每股盈利(港仙)	18.49	73.57

基本每股盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數計算。

攤薄每股盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利時，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

	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	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日						
成本值	190,388	178,525	54,725	151,396	4,007	579,041
累積折舊及攤銷	(91,901)	(145,133)	(39,139)	(137,522)	(2,930)	(416,625)
賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416
添置	-	38,108	6,640	17,263	-	62,011
轉撥至投資物業(附註18)	(365)	-	-	-	-	(365)
出售	-	(1,856)	(1,421)	(654)	-	(3,931)
出售附屬公司	-	-	-	(866)	-	(866)
折舊及攤銷成本	(1,917)	(32,181)	(5,453)	(8,056)	(522)	(48,129)
匯兌差額	-	464	472	5	1	942
期終賬面淨值	96,205	37,927	15,824	21,566	556	172,078
於二零一一年十二月三十一日						
成本值	189,998	209,141	56,392	165,272	4,012	624,815
累積折舊及攤銷	(93,793)	(171,214)	(40,568)	(143,706)	(3,456)	(452,737)
賬面淨值	96,205	37,927	15,824	21,566	556	172,078
於二零一零年一月一日						
成本值	199,288	153,464	50,603	144,985	4,225	552,565
累積折舊及攤銷	(96,123)	(132,287)	(36,333)	(133,992)	(3,335)	(402,070)
賬面淨值	103,165	21,177	14,270	10,993	890	150,495
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	103,165	21,177	14,270	10,993	890	150,495
添置	-	34,672	6,605	8,841	594	50,712
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之 公平值變動(附註30)	6,652	-	-	-	-	6,652
轉撥至投資物業(附註18)	(7,550)	-	-	-	-	(7,550)
轉撥至持作出售資產	(575)	-	-	-	-	(575)
出售	-	(1,125)	(1,242)	(212)	-	(2,579)
出售一家附屬公司	(1,275)	-	-	-	-	(1,275)
折舊及攤銷成本	(1,930)	(21,873)	(4,657)	(5,785)	(410)	(34,655)
匯兌差額	-	541	610	37	3	1,191
期終賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416
於二零一零年十二月三十一日						
成本值	190,388	178,525	54,725	151,396	4,007	579,041
累積折舊及攤銷	(91,901)	(145,133)	(39,139)	(137,522)	(2,930)	(416,625)
賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416

財務報表附註

17 物業、廠房及設備(續)

按其賬面值分析之土地如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	44,180	44,594
按十至五十年租約	25,730	26,557
	<u>69,910</u>	<u>71,151</u>

賬面淨值為港幣26,339,000元(二零一零年：港幣27,441,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註32)。

此外，賬面淨值為港幣25,301,000元(二零一零年：港幣70,279,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

18 投資物業

	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	76,095	54,870
轉撥自土地及樓宇(附註17)	365	7,550
轉撥至持作出售資產	-	(5,600)
收益表之公平值變動(附註8)	5,810	18,529
匯兌差額	-	746
期終賬面淨值	<u>82,270</u>	<u>76,095</u>

投資物業於二零一一年十二月三十一日由本集團旗下之合資格測量師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。

財務報表附註

18 投資物業(續)

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	19,000	17,050
按十至五十年租約	39,590	36,450
	<u>58,590</u>	<u>53,500</u>
香港境外		
按五十年以上租約	12,230	11,881
按十至五十年租約	11,450	10,714
	<u>23,680</u>	<u>22,595</u>
	<u>82,270</u>	<u>76,095</u>

賬面淨值為港幣9,600,000元(二零一零年：港幣43,000,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

賬面淨值為港幣840,000元(二零一零年：無)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註32)。

19 土地使用權

	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	—	23,426
轉撥至持作出售資產	—	(17,723)
出售一家附屬公司	—	(5,552)
攤銷	—	(151)
期終賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>

財務報表附註

20 無形資產

	集團		總額 港幣千元
	商譽 港幣千元	網站開發成本 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	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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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39(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	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>58,090</u>	<u>58,295</u>
非上市股份，按成本值	<u>12,044</u>	<u>12,044</u>

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註39(ii)。

財務報表附註

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產		
非流動資產	2,346	3,106
流動資產	61,944	69,725
	<u>64,290</u>	<u>72,831</u>
負債		
長期負債	1,278	1,302
流動負債	4,922	13,234
	<u>6,200</u>	<u>14,536</u>
資產淨值	<u>58,090</u>	<u>58,295</u>
收入	55,221	76,638
開支(包括稅項)	(38,626)	(52,411)
年度純利	<u>16,595</u>	<u>24,227</u>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本集團於共同控制實體之權益及共同控制實體本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

24 於聯營公司之權益

	二零一一年 港幣千元	集團 二零一零年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>17</u>	<u>1,270</u>
應付聯營公司款項	<u>-</u>	<u>500</u>
非上市股份，按成本值	<u>港幣20元</u>	<u>港幣20元</u>

於二零一零年，應付聯營公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

該聯營公司之詳情載於財務報表附註39(iii)。

財務報表附註

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
資產		
流動資產	17	1,278
負債		
流動負債	-	8
資產淨值	17	1,270
收入	-	927
開支(包括稅項)	(153)	(619)
年度淨(虧損)/溢利	(153)	308

25 可供出售金融資產

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非上市投資，按公平值	15,179	13,927

26 應收賬款及其他應收款

	集團		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	1,036,730	1,177,930	-	-
減：減值	(128,663)	(119,200)	-	-
應收賬款淨額	908,067	1,058,730	-	-
其他應收款、預付款項及按金	259,673	200,097	677	455
	1,167,740	1,258,827	677	455

財務報表附註

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，並無授予一般信貸條款。客戶有責任於有關協議完成時或根據有關協議之條款及條件支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
尚未到期	793,157	893,616
少於30日	35,934	71,064
31至60日	30,139	18,128
61至90日	25,011	24,147
超過90日	23,826	51,775
	<u>908,067</u>	<u>1,058,730</u>

應收賬款港幣114,910,000元(二零一零年：港幣165,114,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收賬款逾期少於六個月或已於年結日後收訖。

應收賬款港幣128,663,000元(二零一零年：港幣119,200,000元)大部分已逾期超過六個月、減值及全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	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	13,984
6至12個月	54,254	37,130
超過12個月	74,246	68,086
	<u>128,663</u>	<u>119,200</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	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	119,200	183,456
減值撥備	108,047	77,692
撇銷無法收回債項	(90,970)	(132,777)
撥回未動用數額	(7,614)	(9,171)
於十二月三十一日	<u>128,663</u>	<u>119,200</u>

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

財務報表附註

27 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
香港上市股本證券，按市值	130	163

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 現金及銀行結餘

	集團		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	800,187	790,924	1,685	777
銀行存款	448,822	811,002	-	-
現金及銀行結餘	1,249,009	1,601,926	1,685	777
減：存款日起三個月以上到期之銀行存款	(7,584)	(47,899)	-	-
現金及現金等價物	1,241,425	1,554,027	1,685	777

銀行存款包括擔保存款港幣1,451,000元(二零一零年：港幣12,731,000元)，為若干全資附屬公司就業務用途存置於香港及中國指定銀行賬戶之款項。

29 股本及股份溢價

	已發行 股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 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 十二月三十一日及二零一一年一月一日	724,231,425	72,423	247,484
註銷購回股份(附註b)	(4,842,000)	(484)	(23,130)	(23,614)
於二零一一年十二月三十一日	719,389,425	71,939	224,354	296,293

財務報表附註

29 股本及股份溢價(續)

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一零年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一零年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購回股份

年內，本公司以總代價港幣36,962,000元(包括港幣141,000元開支)購回其於聯交所之8,140,000股自有股份(二零一零年：無)。本公司於年內註銷4,842,000股股份(二零一零年：無)。餘下3,298,000股股份於年結日後註銷。

年結日後，本公司於二零一二年一月以總代價港幣6,717,000元(包括港幣33,000元開支)購回其於聯交所之1,650,000股自有股份。該等股份其後予以註銷。

(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)本公司股份於要約日期在聯交所每日報價表所示收市價；(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6,349,969股股份，相當於本年報日期已發行股份約0.89%。

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。

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
年初	7.858	7,308,974	7.858	7,308,974
已授出	3.936	29,286,640	-	-
已失效	7.858	(7,308,974)	-	-
年終	3.936	29,286,640	7.858	7,308,974

於29,286,640份(二零一零年：7,308,974份)尚未行使購股權中，4,054,580份(二零一零年：7,308,974份)可行使。

年內，根據購股權計劃共授予本公司若干董事29,286,640份購股權。該等購股權之歸屬期於彼等成為可行使時終止。本公司已收取各承授人港幣1元的代價。

於二零一一年十二月三十一日之尚未行使購股權之行使價為港幣3.81元或港幣4.29元(二零一零年：港幣7.858元)及加權平均剩餘合約期為7.94年(二零一零年：0.33年)。

財務報表附註

29 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 本公司之購股權(續)

年內授出之購股權詳情如下：

	每份購股權 行使價 港幣元	購股權數目
可行使期		
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	4,054,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	4.29	3,604,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	3.81	10,813,740
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	10,813,740
		29,286,640

於二零一一年授出之購股權公平值以三項式模型釐定為港幣45,227,000元。該估值乃按公平值基準作出。

該模型之輸入值及購股權估計公平值如下：

於二零一一年七月授出之購股權

	可行使期 自二零一一年 八月一日起至 二零一九年 七月三十一日止之 購股權	可行使期 自二零一二年 一月一日起至 二零一九年 十二月三十一日止之 購股權
行使價	港幣4.29元	港幣4.29元
授出日期之股價	港幣4.29元	港幣4.29元
購股權年期	8年	8年
預期股息回報率	6.940%	6.940%
無風險利率	1.936%	2.006%
預期波幅	63.959%	63.050%
行使倍數	2.16倍	2.16倍
每份購股權之公平值	港幣1.69元	港幣1.69元

於二零一一年十月授出之購股權

	可行使期 自二零一二年 一月一日起至 二零一九年 十二月三十一日止之 購股權	可行使期 自二零一三年 十月一日起至 二零二一年 九月三十日止之 購股權
行使價	港幣3.81元	港幣3.81元
授出日期之股價	港幣3.81元	港幣3.81元
購股權年期	8年	8年
預期股息回報率	6.940%	6.940%
無風險利率	1.278%	1.433%
預期波幅	63.269%	60.280%
行使倍數	2.16倍	2.16倍
每份購股權之公平值	港幣1.48元	港幣1.50元

年內概無購股權獲行使。本集團於截至二零一一年十二月三十一日止年度就根據購股權計劃授出之購股權確認總開支為港幣30,259,000元(二零一零年：無)。

財務報表附註

29 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之購股權

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購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，美聯工商舖可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(不包括就行使購股權時發行之股份)面值10%。行使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；及(iii)股份於購股權要約日期(必須為聯交所證券上市規則界定之營業日)根據聯交所主板日報表所報之收市價。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
年初	-	-	-	-
已授出	0.053	20,000,000	-	-
已失效	-	-	-	-
年終	0.053	<u>20,000,000</u>	-	<u>-</u>

年內，根據計劃合共授予美聯工商舖若干董事20,000,000份每份港幣0.01元之購股權。該等購股權之歸屬期於彼等成為可行使時終止。美聯工商舖收取各承授人港幣1元的代價。全部已發行購股權均於年內歸屬。於二零一一年十二月三十一日之尚未行使購股權之行使價為港幣0.053元及加權平均剩餘合約期為4.75年。

年內授出之購股權詳情如下：

可行使期	每份購股權行使價 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	<u>20,000,000</u>

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

該模型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。本集團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。

財務報表附註

30 儲備

集團

	股本 贖回儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	3,938	(11,553)	12	12,580	20,704	(3,016)	10,100	1,418,929	1,451,694
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	133,557	133,557
外幣換算差額	-	-	-	-	1,084	-	-	-	1,084
以股份為基礎之福利	-	-	-	30,657	-	-	-	-	30,657
可供出售金融資產之 公平值變動	-	-	-	-	-	(1,256)	-	-	(1,256)
購股權失效	-	-	-	(12,580)	-	-	-	12,580	-
購回及註銷本身股份	484	-	-	-	-	-	-	(484)	-
購回本身股份尚未註銷	(13,348)	-	-	-	-	-	-	-	(13,348)
已付二零一零年末期股息及 特別現金紅利(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(232,333)	(232,333)
已付二零一一年中期股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(160,981)	(160,981)
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,657</u>	<u>21,788</u>	<u>(4,272)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,171,268</u>	<u>1,209,074</u>
來源：									
儲備	(8,926)	(11,553)	12	30,657	21,788	(4,272)	10,100	1,111,684	1,149,490
二零一一年擬派特別股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	59,584	59,584
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,657</u>	<u>21,788</u>	<u>(4,272)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,171,268</u>	<u>1,209,074</u>
於二零一零年一月一日	3,938	(11,553)	-	12,580	15,331	(2,139)	3,448	1,397,454	1,419,059
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	532,794	532,794
外幣換算差額	-	-	-	-	5,373	-	-	-	5,373
物業轉撥至投資物業時土地及 樓宇之公平值變動(附註17)	-	-	-	-	-	-	6,652	-	6,652
可供出售金融資產之公平值 變動	-	-	-	-	-	(877)	-	-	(877)
轉撥法定儲備	-	-	12	-	-	-	-	(12)	-
已付二零零九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(317,213)	(317,213)
已付二零一零年中期股息 (附註15)	-	-	-	-	-	-	-	(194,094)	(194,094)
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>12,580</u>	<u>20,704</u>	<u>(3,016)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,418,929</u>	<u>1,451,694</u>
來源：									
儲備	3,938	(11,553)	12	12,580	20,704	(3,016)	10,100	1,186,596	1,219,361
二零一零年擬派末期股息及 特別現金紅利(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	232,333	232,333
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>12,580</u>	<u>20,704</u>	<u>(3,016)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,418,929</u>	<u>1,451,694</u>

財務報表附註

30 儲備(續)

公司

	股本	僱員	實繳盈餘	保留盈餘	總額
	贖回儲備	福利儲備			
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日	3,938	12,580	108,001	606,137	730,656
年度溢利	-	-	-	399,310	399,310
以股份為基礎之福利(附註29(c))	-	30,259	-	-	30,259
購股權失效	-	(12,580)	-	12,580	-
購回及註銷本身股份	484	-	-	(484)	-
購回本身股份尚未註銷	(13,348)	-	-	-	(13,348)
已付二零一零年末期股息及 特別現金紅利(附註15)	-	-	-	(232,333)	(232,333)
已付二零一一年中期股息(附註15)	-	-	-	(160,981)	(160,981)
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>30,259</u>	<u>108,001</u>	<u>624,229</u>	<u>753,563</u>
來源：					
儲備	(8,926)	30,259	108,001	564,645	693,979
二零一一年擬派特別股息(附註15)	-	-	-	59,584	59,584
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>30,259</u>	<u>108,001</u>	<u>624,229</u>	<u>753,563</u>
於二零一零年一月一日	3,938	12,580	108,001	714,431	838,950
年度溢利	-	-	-	403,013	403,013
已付二零零九年末期股息	-	-	-	(317,213)	(317,213)
已付二零一零年中期股息(附註15)	-	-	-	(194,094)	(194,094)
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>606,137</u>	<u>730,656</u>
來源：					
儲備	3,938	12,580	108,001	373,804	498,323
二零一零年擬派末期股息及 特別現金紅利(附註15)	-	-	-	232,333	232,333
於二零一零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>606,137</u>	<u>730,656</u>

本公司之實繳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。實繳盈餘可分派予權益持有人。就本集團財務報表而言，實繳盈餘已重新分類為相關附屬公司之各項儲備。

財務報表附註

31 應付賬款及其他應付款

	集團		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	1,593	374	–	–
應付佣金	557,285	705,631	–	–
其他應付款及應付費用	562,102	550,852	17,503	55,445
	<u>1,120,980</u>	<u>1,256,857</u>	<u>17,503</u>	<u>55,445</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85,033,000元(二零一零年：港幣128,559,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

32 銀行貸款

於二零一一年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	集團	
	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
超過五年	7,265	8,224
	<u>11,800</u>	<u>12,663</u>

上述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。

銀行貸款以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及18)作抵押。

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	<u>11,800</u>	<u>12,663</u>	<u>11,800</u>	<u>12,663</u>

公平值按以借款利率1.98厘(二零一零年：1.95厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

財務報表附註

32 銀行貸款(續)

本集團之未提取借款融資如下：

	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	<u>166,433</u>	<u>188,156</u>

33 遞延稅項

	集團		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
遞延稅項資產	(13,793)	(19,141)	-	-
遞延稅項負債	<u>2,700</u>	<u>1,801</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(11,093)</u>	<u>(17,340)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團		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
於一月一日	(17,340)	(9,873)	-	-
於收益表確認(附註13)	6,247	(7,402)	-	-
出售一家附屬公司	<u>-</u>	<u>(65)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於十二月三十一日	<u>(11,093)</u>	<u>(17,340)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報表附註

33 遞延稅項(續)

年內，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			總額 港幣千元
	撥備 港幣千元	加速 會計折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	
於二零一零年一月一日	(6,979)	(4,358)	(206)	(11,543)
於收益表確認	(8,928)	783	206	(7,939)
於二零一零年十二月三十一日	(15,907)	(3,575)	–	(19,482)
於收益表確認	5,571	29	–	5,600
於二零一一年十二月三十一日	(10,336)	(3,546)	–	(13,882)

遞延稅項負債

	集團		總額 港幣千元
	加速 稅項折舊 港幣千元	公平值 港幣千元	
於二零一零年一月一日	1,116	554	1,670
於收益表確認	(482)	1,019	537
出售一家附屬公司	40	(105)	(65)
於二零一零年十二月三十一日	674	1,468	2,142
於收益表確認	304	343	647
於二零一一年十二月三十一日	978	1,811	2,789

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。於二零一一年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣286,873,000元(二零一零年：港幣154,296,000元)確認遞延稅項資產港幣65,815,000元(二零一零年：港幣34,280,000元)。該等稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣244,270,000元(二零一零年：港幣145,145,000元)之稅項虧損將於二零一二年至二零一六年(二零一零年：二零一一年至二零一五年)到期。

財務報表附註

33 遞延稅項(續)

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
遞延稅項資產				
將於12個月後收回	(3,439)	(3,158)	–	–
將於12個月內收回	(10,354)	(15,983)	–	–
	<u>(13,793)</u>	<u>(19,141)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
遞延稅項負債				
將於12個月後應付或償還	2,441	216	–	–
將於12個月內應付或償還	259	1,585	–	–
	<u>2,700</u>	<u>1,801</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

34 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	183,317	658,793
應收款減值	100,433	68,521
折舊及攤銷成本	48,129	34,806
投資物業之公平值收益	(5,810)	(18,529)
持作出售資產之公平值收益	–	(330)
出售附屬公司之收益	(703)	(2,719)
出售持作出售資產之收益	–	(12,389)
可供出售金融資產之已變現收益	(542)	(899)
出售物業、廠房及設備之虧損	3,929	2,505
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	33	15
以股份為基礎之福利	30,821	–
未計營運資金變動前之經營溢利	359,607	729,774
與聯營公司之結餘變動	(500)	(2,700)
應收賬款及其他應收款增加	(9,986)	(213,089)
應付賬款及其他應付款(減少)/增加	(139,384)	248,608
經營業務所得之現金淨額	<u>209,737</u>	<u>762,593</u>

財務報表附註

34 綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	866	1,275
土地使用權	—	5,552
應收賬款及其他應收款	3,165	9
應付賬款及其他應付款	(2,659)	(11)
遞延稅項負債	—	(65)
現金及銀行結餘	865	1
	<u>2,237</u>	<u>6,761</u>
出售附屬公司之收益	<u>703</u>	<u>2,719</u>
總代價	<u>2,940</u>	<u>9,480</u>
出售附屬公司所得現金流入淨額		
現金代價	2,940	9,480
出售現金及銀行結餘	(865)	(1)
	<u>2,075</u>	<u>9,479</u>

35 或然負債

於二零一一年十二月三十一日，本公司已簽立公司擔保港幣160,200,000元(二零一零年：港幣160,200,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資之部分抵押。於二零一一年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣9,267,000元(二零一零年：港幣7,544,000元)。

36 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	2,737	1,510
一年至五年	<u>1,440</u>	<u>424</u>
	<u>4,177</u>	<u>1,934</u>

財務報表附註

37 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，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	集團	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
一年內	358,680	309,683
一年後但五年內	251,732	234,532
超過五年	395	-
	<u>610,807</u>	<u>544,215</u>

於二零一一年及二零一零年十二月三十一日，本公司概無任何重大經營租約承擔。

財務報表附註

38 關連方之重大交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(a) 與關連方之交易			
收取代理費用收入			
— 自關連公司	(i)	4,344	396
— 自董事	(ii)	256	2,639
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(iii)	7,340	4,618
— 董事	(iv)	1,294	1,235
出售一家附屬公司之收益	(vii)	—	2,719
(b) 主要管理人員補償			
薪金、津貼及獎勵金	(v)	93,915	109,246
退休福利成本	(v)	97	96
		<u>94,012</u>	<u>109,342</u>
(c) 與關連方之結餘			
向一名關連方貸款	(vi)	<u>198</u>	<u>198</u>

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用收入指按雙方互相協定之條款應收若干關連公司之物業代理服務之代理費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 收取本公司董事之代理服務費用指按雙方互相協定之條款應收本公司董事之物業代理費用。
- (iii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (v) 該款項指年內已付或應付執行董事之酬金。
- (vi) 墊予一家共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (vii) 截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團將其於一家附屬公司之權益出售予一家關連公司，而本公司一名董事於該關連公司擁有實益權益，現金代價為港幣9,480,000元。該項出售帶來港幣2,719,000元之收益。

39 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)	英屬處女群島	4股每股面值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及c)	中國	3,830,000美元	物業代理，中國	100
港置地產(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000	物業代理，澳門	100
香港置業(地產代理)有限公司	香港	2股每股面值港幣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，中國	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	物業代理，香港	51.81
雅樂有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100
美聯工商舖有限公司	開曼群島	8,300,000,000股每股面值 港幣0.01元之股份及 金額為港幣540,000,000元之 可換股票據	投資控股，香港	51.81
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股每股面值 港幣1元之股份	投資控股及經營互聯網網站， 香港	100
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	提供管理服務，香港	100
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股每股面值港幣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股每股面值港幣1元之股份	物業代理，香港	51.81
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	物業代理，香港	51.81
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股每股面值港幣1元之股份	物業代理，香港	51.81
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元之 股份及2,000,000股 每股面值港幣1元之 無投票權遞延股	投資控股及提供行政服務， 香港	100
美聯物業顧問(上海)有限公司(附註b及c)	中國	6,650,000美元	物業代理，中國	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股面值港幣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股每股面值港幣1元之股份	提供一般行政服務及估值 服務，香港	100
意興隆有限公司	香港	10,000股每股面值港幣1元之股份	物業投資，香港	100

39 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%
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	51.81
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股每股面值港幣1元之股份	物業投資, 香港	100
寶台有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業投資, 中國	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b及c)	中國	港幣24,500,000元	物業代理, 中國	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b及c)	中國	5,400,000美元	按揭擔保服務, 中國	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b及c)	中國	6,600,000美元	物業代理, 中國	100

(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%/50%/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	暫無業務	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。
- (c) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港 北角英皇道250號 北角城中心7樓7號單位	內地段8416號	商業	長期	100%
香港 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部分	荃灣市地段303號	商業	中期	100%
香港 新界元朗天水圍 天湖路1號嘉湖山莊 樂湖居新北江商場 1樓1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
香港 新界西貢 將軍澳毓雅里9號慧安園 地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%
香港 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 5746號	商業	中期	100%
香港 九龍藍田匯景道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 6046號	商業	中期	100%
香港 九龍藍田匯景道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 6046號	商業	中期	100%

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港 堅尼地城士美菲路12R號慧華閣 地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港 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%
中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街18號 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%
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%

附註：位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

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
本年度					
收益	3,397,723	3,736,952	3,404,856	2,254,620	3,871,364
除稅前溢利／(虧損)	212,057	687,167	831,899	(17,362)	813,454
本公司權益持有人應佔溢利／ (虧損)	133,557	532,794	691,237	(40,895)	659,129
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	105,951	614,292	786,556	128,970	691,950
於年底					
總資產	2,776,673	3,192,060	2,908,573	2,006,877	3,419,615
總負債	1,135,480	1,309,983	1,094,286	631,545	1,715,002
非控制性權益	135,826	110,476	75,321	52,835	53,339
權益總額	1,641,193	1,882,077	1,814,287	1,375,332	1,704,613
現金及銀行結餘	1,249,009	1,601,926	1,477,419	941,977	1,046,033
每股數據					
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	18.49	73.57	95.44	(5.61)	90.10
每股股息(港仙)					
中期	22.33	26.80	17.60	6.50	16.00
末期	–	20.28	43.80	1.00	21.00
特別	8.34	11.80	20.00	–	10.00
總額	30.67	58.88	81.40	7.50	47.00

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