

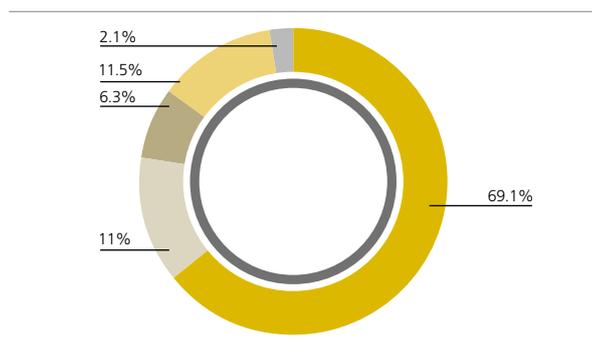
飛躍35載 邁向新里程  
Leap to a new milestone



# Financial Highlights 財務摘要

## TURNOVER DISTRIBUTION

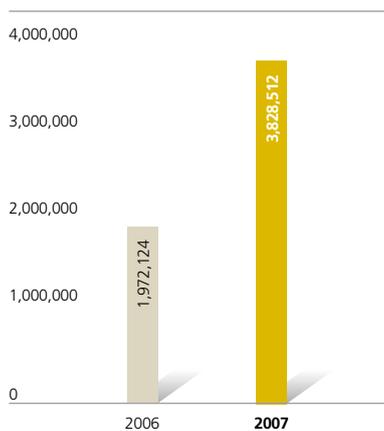
營業額分佈



■ Midland – Local Residential 美聯 – 本地住宅   
 ■ Hong Kong Property 香港置業  
■ Midland – Local IC&I 美聯 – 本地工商舖   
 ■ Midland – Macau 美聯 – 澳門  
■ Midland – China 美聯 – 中國

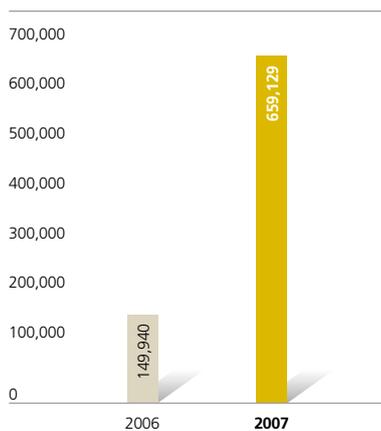
## AGENCY FEE 代理收益

HK\$'000 港幣千元



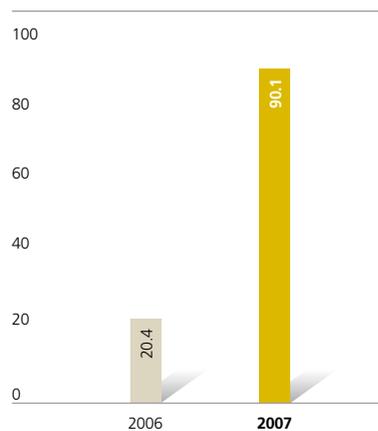
## PROFIT ATTRIBUTABLE TO SHAREHOLDERS 股東應佔溢利

HK\$'000 港幣千元



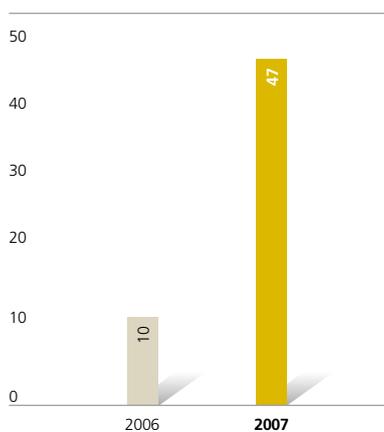
## EARNINGS PER SHARE 每股盈利

HK cents 港仙



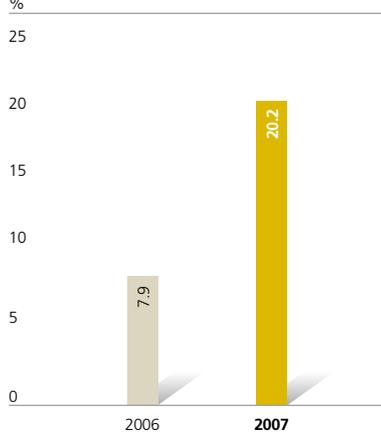
## DIVIDEND 股息

HK cents (per share) 港仙 (每股)



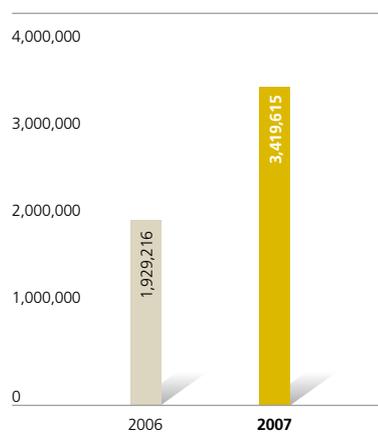
## OPERATING PROFIT MARGIN 經營溢利率

%



## TOTAL ASSETS 總資產

HK\$'000 港幣千元



---

# 目錄

2	公司資料
3	組織架構圖
4	組織架構圖附錄
6	本年度大事及主要獎項
10	主席報告
13	董事會及管理行政人員
17	企業管治報告
22	企業社會責任報告
25	董事會報告
37	管理層討論及分析
39	投資者關係
41	獨立核數師報告
42	財務報表
107	投資物業詳情
108	五年財務概要

## 公司資料

### 董事

#### 執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士(副主席)

陳坤興先生(行政總裁)

林鳳芳女士

郭應龍先生

#### 獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

### 審核委員會

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

### 薪酬委員會

黃建業先生

林鳳芳女士

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

### 提名委員會

黃建業先生

林鳳芳女士

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

### 公司秘書

林鳳芳女士

### 合資格會計師

甘敏儀女士

### 註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

### 香港之總辦事處及 主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈

22樓

### 主要往來銀行

中國農業銀行

富邦銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

瑞士銀行

### 香港法律顧問

姚黎李律師行

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈

20樓

### 百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第1座2901室

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited

Rosebank Centre

14 Bermudiana Road

Pembroke

Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

### 網址

[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)

### 股份代號

1200

# 組織架構圖



## 組織架構圖附錄



### 董事會

後排左起至右：林鳳芳、王瑋麟、顧福身、陳坤興、孫德釗、郭應龍

前排左起至右：鄧美梨、黃建業

### 業務分部

### 業務概況

### 負責人



美聯物業

於香港提供住宅物業代理服務

楊永健(董事(香港))  
伍創業(住宅部行政總裁)  
布少明(董事(新界))  
何銘培(董事(九龍))



美聯工商舖

於香港提供非住宅物業代理服務，包括工商(辦公室及商舖)物業代理

陳偉志(營業董事(工商))  
盧展豪(營業董事(商舖))  
黃子華(執行董事兼行政總裁, LLB)  
黃漢成(營業董事(商業))  
潘榮德(營業董事(香港置業(工商及商舖)))



美聯中國

於中國提供項目策劃、商用物業管理、市場推廣、銷售策劃以及物業代理服務

張志文(財務總監(中國) · CPA, CPA (Aust), Mcom)  
郭應龍(行政總裁)



美聯澳門

於澳門提供物業代理、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務

張一輝(行政總裁 · RICS, HKIS)  
楊朗明(營運總監)



香港置業

於香港提供住宅物業代理服務及於中國提供住宅及工商物業代理服務

李志成(執行董事)  
胡日發(行政總裁)





業務分部高級行政人員(左起至右)

朱德朗、張一輝、伍創業、黃子華、陳坤興、郭應龍、胡日發、吉安、楊國瑞

業務分部	業務概況	負責人
 <p>美聯移民顧問</p>	<p>於香港及澳門 提供移民顧問服務</p> <p>陳詩韻(經理) 吉安(行政總裁)</p>	
 <p>美聯測量師行</p>	<p>提供房地產評估、項目發展／增值、 銷售推廣、招標／拍賣等 專業測量顧問服務</p> <p>林子彬(董事 · MHKS, MRICS, RPS (GP))</p>	
 <p>美聯大學堂</p>	<p>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</p> <p>葉國雄(董事) 葉潔儀(行政總裁)</p>	
 <p>經絡按揭轉介</p>	<p>與一家主要發展商及一家國際銀行共同 成立之合營企業，提供免費按揭轉介服務 及有關資訊</p> <p>張顯曦(首席副總裁(客戶服務部)) 楊國瑞(行政總裁)</p>	
 <p>美聯金融集團</p>	<p>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</p> <p>朱德朗(副主席 · MBA) 施德芝(行政總裁 · Ph.D, CFP, CPA)</p>	

## 本年度大事及主要獎項

### 二零零七年一月

#### 區議會工商業委員會講座

集團出席區議會主辦的講座，與市民分享集團對物業市場走勢之意見



### 二零零七年二月

#### 『物業指南2007』

為慶祝回歸10周年，精心編製了一本全港首創的『物業指南2007』，透視樓市回歸10週年的重大變化



### 二零零七年六月

#### 「傑出企業管理大獎」

集團獲頒「傑出企業管理大賞」，表揚過去一年在業務發展取得驕人成就，其經驗足以產生示範作用



### 二零零七年二月

#### 「商界展關懷」

連續四年獲得由香港社會服務聯會頒發的2006-07年度「商界展關懷」榮譽



### 二零零七年六月

#### 工商舖業務上市

集團將香港工商舖代理業務注入旗下上市附屬公司(股份代號：8090)，並正式易名為「美聯工商舖有限公司Midland IC&I Limited」，成為本港首間以工商舖業務為主的上市地產代理



### 二零零七年七月

#### 參與加拿大商會講座

向外界宣傳香港物業市場，讓世界不同人士對香港物業市場有更深入認識



二零零七年九月

與摩根大通聯合舉辦樓市分析會

過去數年集團均與摩根大通合作，舉行樓市分析會，與傳媒及公眾分享對物業市場形勢及發展的專業意見



二零零七年十月

英國威爾斯大學國際專業管理研究中心 MBA 講座

參與海外學府舉辦的樓市講座，集團主席黃建業先生並擔任講者



二零零七年十月

百萬業績分行破紀錄

10月份創出單月份184間分行營業額超越100萬元之新紀錄



二零零七年九月

大中華投資港澳研討會

美聯中國舉行的「放眼大中華投資港澳」研討會，管理層及銷售隊伍在深圳與當地投資者及市民等會面分享本港住宅及工商舖等樓市發展的看法



二零零七年十月

接待外地學術機構

日本著名學府中央大學法律系學生，連續第二年親臨與集團的管理層會面，以了解本港物業市場的最新形勢



二零零七年十一月

「消費者推崇品牌2007」(Consumers Choice)

集團獲頒此項國際性殊榮，反映集團的企業管治及誠信服務，在消費者層面上得到推崇



### 二零零七年十二月

#### 「智選品牌大獎2007」

集團獲得此大獎，而得獎單位全由其業內組別用戶、專業及行內人士提名，再由公眾及專業評審委員會根據四大項目：品牌的服務專業性、產品創意、市場策略認受性及企業精神進行評審



### 二零零七年十二月

#### 「更上一層樓」

再度贊助無線電線高清廣播的全新一輯「更上一層樓」節目



### 二零零七年十二月

#### 與彭博通訊社Bloomberg合辦大型講座

集團管理層及其他獲邀嘉賓從不同角度分析樓市走勢，加深公眾對樓市的認識



### 二零零八年一月

#### 「企業高飛成就大獎2007」

榮獲本港著名商業雜誌《Hong Kong Business》頒發「企業高飛成就大獎2007」，成為唯一獲頒授此獎項的物業代理公司



### 二零零八年一月

#### 「香港工商業獎：生產力及品質優異證書」

集團率先成為首家地產代理勇奪由香港生產力促進局舉辦的香港工商業獎生產力及品質優異證書

連續第3年榮獲「Asia's MIS 100 資訊科技應用獎」



### 二零零八年一月

#### 關心社會

再度獲由香港社會服務聯會頒發的2007-08年度「商界展關懷」榮譽，並獲大會頒贈「連續5年標誌」大獎予集團



### 二零零八年一月

#### 「有心企業」

連續3年獲得香港青年協會嘉許為「有心企業」機構



### 二零零八年一月

#### 美聯集團35周年

踏入2008年為集團創立35周年



### 二零零八年二月

#### 恒基銷售金牌

連續4年勇奪物業發展商恒基集團之銷售金牌



## 主席報告

---



聲譽昭著  
源自誠信  
專業表現  
脫穎而出

### 業務回顧

二零零七年全年溢利較二零零六年大幅增加366%至港幣6.72億元，並創下歷史新高，邊際利潤亦由7.2%上升至17.4%，反映集團專業的營運模式，成功掌握樓市走勢。

二零零七年整體物業成交總額約為港幣5,256億元，雖較一九九七年的歷史紀錄約為港幣8,680億元少約40%，但集團全年溢利則較一九九七年高出197%。這與集團推行的前瞻性管理有相當大的關係。集團自一九七三年成立開始，經歷多個樓市高峰及低潮，而集團不只能夠把握多個樓市高峰期去增加盈利，亦能於每個低潮後更加壯大。集團二零零七年的市場佔有率較一九九七年為高，正是集團二零零七年業績勝一九九七年的主要原因之一。

本地樓市自二零零三年中見底復蘇後，升勢持續至二零零五年中，樓市進入整固期，但二零零七年樓市重拾上升動力。二零零七年樓市重拾動力，主要由於物業供應持續減少，以及外國資金購買香港物業資產所帶動。期內香港的負利率環境對消費及投資意欲注入新動力。各類住宅物業全線造好，無論是一、二手物業，豪宅及中小型物業的成交量均錄得顯著升幅。傳統上較落後的新界區物業的交投明顯上升，進一步反映香港經濟正全面擴張，層面廣泛。在樓市全線轉活的情況下，根據差餉物業估價署資料，去年樓價錄得2成以上的升幅。值得注意的是，去年中小型物業租金亦錄得近2成增長，樓市仍以用家主導，以上種種均反映物業市場相當健康，集團認為樓市暫無泡沫跡象。

#### 業務全面增長

二零零七年最值得鼓舞是旗下附屬公司及聯屬公司的業務均錄得增長，如住宅代理、工商舖代理、移民顧問、按揭轉介，以及資產管理等業務的盈利亦創歷史紀錄。事實證明，集團積極進取，管理完善，成功吸納人才以配合發展物業相關的多元化業務，增加盈利動力。

#### 內地發展: 短期審慎 長遠樂觀

集團去年內地分行網絡逐漸完善，去年中超過一半分行位於深圳，至年底位於深圳市的分行數目佔整體內地網絡的份額已低於5成，反映據點已不再只集中南中國地區。儘管去年下半年內地物業市場明顯轉趨淡靜，但集團仍然看好內地市場發展，故此集團沿用審慎拓展市場的策略，務求為將來內地市場發展打好基礎。

#### 展望

展望二零零八年，集團對本港樓市前景十分樂觀。集團相信十大利好因素，包括負利率、供應下跌、就業改善、減息、供樓負擔比率低、租金升、收入上升、港元弱、通脹升溫，以及換樓潮等均會繼續提供動力。現時港人的儲蓄高，借款比例低，故在負利率環境下，物業需求應會大幅增加，二零零八年物業市場表現可更勝去年。

事實上集團去年已指出負利率對香港樓市的好處，並用不同渠道向公眾及客戶講解負利率及租金上升對樓市的影響，而本年度集團再與彭博通訊社合辦樓市講座為香港及海外的專業投資者提供樓市資訊服務。

### 提升管理掌握新機遇

集團不斷成長，業務不斷擴張，實有需要同時不斷提升管理，故在年初加強管理班子，其中多位資深優秀的管理層亦獲晉升。

事實上二零零八年除充滿機遇外，亦存在風險，當中美國次按問題會否對香港經濟構成嚴重影響值得集團關注，但美國減息周期令香港息口向下，利好香港樓市，故集團會採取一貫「具彈性」的營運策略以應付突如其來的市場變化。

另一方面，在預期樓市上升的情況下，市場的機會明顯有所增加。第一，以往低水的區域有可能提供可觀佣金收入。第二，新落成屋苑可能會為集團帶來新的收入來源。集團會審時度勢，以最具彈性的營運模式迎接市場機遇。

### 內地業務審慎拓展

未來集團仍會沿用既訂策略，穩固中求發展，以打造重點城市為區域基地，然後再進一步發展周邊地區市場。憑藉集團在香港多年的代理經驗，物業代理最佳的競爭優勢是建立非常具彈性的營運模式，故集團根據市況及宏調力度，調節分行數目。

### 紮根香港35年零八年充滿信心

集團是行內歷史最悠久的連鎖式經營物業代理，帶領香港代理行業不斷革新，走向專業化，成為市場的領導者。今年集團其中一個宣傳重點便是推廣集團服務香港35載，並會持續推動代理行業邁向專業化的新里程，同時會加強品牌建立的效應，以保持行業領導者的優勢。二零零八年負利率持續下，集團會積極推動香港人置業投資，以促進換樓循環。

### 黃建業

主席兼董事總經理

香港，二零零八年三月十七日

## 董事會及管理行政人員

### 執行董事

**黃建業先生**，58歲，為本公司創辦人兼主席。彼於一九七三年成立本公司，負責策劃本集團整體企業發展方向及策略。黃先生在海外、中國及香港物業代理業務擁有超過35年經驗。彼自一九九三年起出任本公司董事會主席。黃先生目前為深圳市政協委員會委員、香港地產代理監管局委員、香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於2006/07年度出任香港中央政策組非全職顧問。黃先生為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。彼亦為Sunluck Services Limited 及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司於本公司持有根據證券及期貨條例規定須予披露之權益。彼乃本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之配偶。



**鄧美梨女士**，52歲，為本公司副主席兼執行董事。彼負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。鄧女士積極參與慈善活動，現為美聯慈善基金有限公司之名譽會員及會長。鄧女士於二零零四年加入本集團。彼為本公司主席兼執行董事黃建業先生之配偶。

**陳坤興先生**，44歲，為本公司行政總裁及執行董事。彼於地產代理業務擁有逾22年經驗。陳先生負責本集團之整體業務發展及監察集團企業策略及政策之推行以協助達至整體商業指標。陳先生持有會計及財務學士榮譽學位。陳先生於一九九一年加入本集團。



林鳳芳女士，46歲，為本公司執行董事。彼在會計及財務方面積逾22年經驗。彼為香港會計師公會執業會員及英國特許公認會計師公會資深會員。彼現時負責監督本集團整體財務及會計、資訊科技、法律、公司秘書及物業統籌工作。林女士現為美聯慈善基金有限公司名譽會員及會長。彼於一九九五年加入本集團。林女士亦獲委任為本公司薪酬委員會主席及提名委員會之成員。



郭應龍先生，44歲，為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有逾22年經驗，尤其專注於國內物業代理業務及香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。彼負責中國部(「美聯中國」)之策略管理、市場推廣管理及銷售隊伍管理工作。郭先生於一九八八年加入本集團，現亦為美聯中國行政總裁。

## 獨立非執行董事

顧福身先生，51歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。顧先生現為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任其他五家主板上市公司，分別為中國交通建設股份有限公司、友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、濰柴動力有限公司及興達國際控股有限公司及兩家創業板上市公司，分別為田生集團有限公司及美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(本公司上市附屬公司)之獨立非執行董事。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生亦獲委任為本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。



**孫德釗先生**，44歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾21年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員，以及英國特許管理會計師公會及香港證券專業學會會員。孫先生亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。



**王璋麟先生**，46歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。王先生於光學產品製造方面擁有逾17年經驗，為從事光學產品製造業務之精博發展有限公司創辦人兼現任董事總經理。王先生亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

## 管理行政人員

**黃子華先生**，44歲，為本公司上市附屬公司美聯工商舖之執行董事及行政總裁。彼負責美聯工商舖之整體業務發展，及監察該集團企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生於1993年加入本集團。彼持有法律榮譽學士學位，並於香港非住宅物業代理行業擁有超過20年經驗。



**葉潔儀女士**，48歲，為本集團董事總經理(企業事務)，亦為美聯工商舖之執行董事及董事總經理。葉女士負責本集團之整體企業事務、管理及行政職務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於物業代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業管理及地產代理與市場推廣方面累積多年經驗。

董事會及管理行政人員

---

**黃靜怡小姐**，27歲，為本集團之高級經理，亦為美聯工商舖之執行董事以及美聯慈善基金有限公司之董事。黃小姐協助制定及落實集團整體發展策略以提昇本集團之效率及成效，並負責本集團之企業發展及投資等工作。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位。於2005年加入本集團前，彼曾於一家國際會計師事務所工作。黃小姐為集團主席黃建業先生及集團副主席鄧美梨女士之女兒。



**謝梓旻先生**，39歲，為本集團董事(企業拓展)，專責制定市場推廣策略，同時協助本集團訂立策略及企業計劃。謝先生負責與投資界溝通，亦領導投資者關係小組。彼持有加拿大卑詩省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。彼於一九九六年加入本集團。

**甘敏儀女士**，40歲，為本集團合資格會計師及助理董事(財務)，負責財務管理及庫務運作事宜。甘女士於一九九七年加入本集團。彼持有澳洲University of Melbourne之商業(會計及經濟)學士學位，為香港會計師公會之資深會員及澳洲會計師公會之會員。彼亦持有工商管理碩士學位。甘女士具備超過17年核數及會計經驗。



# 企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)欣然提呈本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之企業管治報告。

## 對企業管治所作出承諾

董事會深明良好穩健之企業管治框架及程序極其重要，故一直致力將企業管治各重要元素納入管理架構及內部監控程序之內。

本公司於截至二零零七年十二月三十一日止年度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) 責任

董事會負責本公司之管理，包括制訂業務策略、領導及監督本公司事務；批准中期報告、年報及中期與全年業績之公佈；考慮股息政策；及批准購股權之授出或本公司資本架構任何變動。董事會負責作出整體決策，並將考慮工作細節交由董事會旗下執行委員會負責。

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

全體董事均可全面及於適當時間查閱一切相關資料及獲取本公司之公司秘書(「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已獲得遵行。本公司獨立非執行董事(「獨立非執行董事」)於履行職務時可向董事會提出要求，徵求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

### (ii) 董事會成員

截至二零零七年十二月三十一日，董事會由八名董事組成，詳情如下：

#### 執行董事

黃建業先生  
鄧美梨女士  
陳坤興先生  
林鳳芳女士  
郭應龍先生

#### 獨立非執行董事

顧福身先生  
孫德釗先生  
王瑋麟先生

董事履歷詳情載於本年報第13至16頁。

## 董事會(續)

### (iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為黃建業先生及陳坤興先生。主席及行政總裁之角色有所區分，且分別由兩人擔當。本集團主席負責領導及管理董事會以及本集團之策略。本公司行政總裁獲賦予權力管理及制定業務分部之目標及預算，並有效實行本集團在各方面之策略。

黃建業先生為本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之配偶。除此之外，董事會各成員之間概無任何家族或其他重大關係。

### (iv) 獨立非執行董事

全體獨立非執行董事之任期均已訂為一年，並須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值告退及膺選連任。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會於所有時間均符合上市規則有關規定，委任最少三名獨立非執行董事，而當中最少一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或擁有會計或相關財務管理之專業知識。

獨立非執行董事之委任乃嚴格遵守上市規則第3.13條所載有關評估獨立性之指引。本公司已接獲各獨立非執行董事發出之獨立性確認函，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司，且並不存在任何可能重大干預彼等作出獨立判斷之任何關係。

### (v) 會議次數及董事出席記錄

董事會不時會面以討論本公司事務及交流意見。截至二零零七年十二月三十一日止年度，董事會舉行六次會議，以批准中期及全年業績之公佈及財務報告、建議或宣派股息，並討論本公司重要事宜及一般運作。各董事出席各自所屬董事會及委員會會議之個別出席記錄表載於本年報第20頁。

### (vi) 會議之常規及進行

董事會定期會議之通告於會議舉行前最少14天送交全體董事，而其他董事會及委員會會議則一般發出合理通知。公司秘書負責記錄及保存所有董事會會議及委員會會議之會議記錄。會議記錄初稿一般於各會議後合理時間內供董事傳閱，讓彼等提出意見，而定稿則送予全體董事作其記錄及可供董事查閱。

## 董事委員會

董事會已成立四個董事委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會(統稱「董事委員會」)，以監督本公司事務之各項特定範疇。

董事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，於適當情況下徵求獨立專業意見，費用概由本公司承擔。

## 董事委員會(續)

### (i) 執行委員會

執行委員會以一般管理委員會之形式運作，由董事會授予權力。董事會作出決策後，將交由執行委員會負責考慮當中細節。

### (ii) 審核委員會

董事會於一九九八年八月四日成立審核委員會，並已載列其整體目標、權力、角色及責任之詳情。審核委員會目前之成員為顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，全部均為獨立非執行董事，當中兩名具備上市規則第3.10(2)條所規定之合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之職權範圍載列於本公司網頁。

審核委員會負責(其中包括)審閱本公司之財務資料、監督本公司之財務監控、內部控制及風險管理系統，以及檢討及監察本公司與核數師之間的關係。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，審核委員會舉行兩次會議。本公司高級管理層其他成員及外聘核數師應邀參予審核委員會會議之商討。

以下為審核委員會於截至二零零七年十二月三十一日止年度曾進行之工作概要：

- (i) 審閱本集團全年及中期業績公佈及文件，並作出建議以供董事會批准；
- (ii) 檢討財務報告準則之發展及其對本集團之影響；
- (iii) 檢討外聘核數師之審核規劃及其性質與範圍、外聘核數師報告及外聘核數師提出之其他事宜；
- (iv) 審核外聘核數師之獨立性，以及批准其委聘及審核費用；及
- (v) 審閱內部審計部就本集團內部監控系統及程序、其效益及定期更新財務監控主要風險範圍所編製內部審核報告。

### (iii) 薪酬委員會

董事會於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，目前由五名成員組成，即黃建業先生、林鳳芳女士、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，大部分為獨立非執行董事。該委員會之角色及權力(包括守則第B.1.3條守則條文所載者)，已清晰載列於其職權範圍，可於本公司網頁查閱。該委員會負責審閱及釐定執行董事及管理行政人員之薪酬政策及待遇。

## 董事委員會(續)

### (iii) 薪酬委員會(續)

執行董事在集團人力資源部之協助下，負責審查所有有關薪酬數據與市況，以及個別員工之表現及本集團之盈利能力，並作出建議供該委員會加以考慮及批准各董事及管理人員之薪酬待遇。執行董事不會參予彼等本身薪酬之決策。

於二零零七年度內，薪酬委員會曾舉行兩次會議，而全體成員均已出席。

### (iv) 提名委員會

董事會於二零零五年三月十日成立提名委員會，目前由五名成員組成，即黃建業先生、林鳳芳女士、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生，大部分為獨立非執行董事。該委員會之職權範圍可於本公司網頁查閱，當中載列其角色與職能、提名步驟與流程，以及甄選及建議本公司董事候選人時之採納條件。

於二零零七年度內，提名委員會曾舉行一次會議，而全體成員均已出席。

## 董事會及各委員會會議之出席記錄

下表載列截至二零零七年十二月三十一日止年度個別董事出席董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之記錄：

董事	出席會議次數／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	6/6	不適用	2/2	1/1
鄧美梨女士	6/6	不適用	不適用	不適用
陳坤興先生	6/6	不適用	不適用	不適用
林鳳芳女士	6/6	不適用	2/2	1/1
郭應龍先生	6/6	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
顧福身先生	6/6	2/2	2/2	1/1
孫德釗先生	6/6	2/2	2/2	1/1
王瑋麟先生	6/6	2/2	2/2	1/1

## 董事證券交易

本集團已就董事進行證券交易制訂本身之操守守則，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」)規定之標準寬鬆。董事會亦已就有關僱員買賣本公司及其上市附屬公司證券制訂政策，其條款不較標準守則寬鬆。

在作出具體徵詢之後，本公司確認，全體董事均已完全遵守標準守則所載之規定標準。

## 董事對財務報表之責任

董事深明彼等有責任按照法定規定及適用報告標準，按持續基準編製並真實及公平地呈報本公司及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度財務報表。

## 核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所已獲本公司股東(「股東」)於上屆股東週年大會上續聘為本公司獨立核數師。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司之核數師就審核服務及非審核服務分別收取約港幣3,431,000元(二零零六年：港幣2,789,000元)及港幣3,045,000元(二零零六年：港幣453,000元)。非審核服務主要包括集團重組專業服務、中期業績審閱費及稅務顧問服務。

獨立核數師就二零零七年財務報表之責任聲明載於本年報第41頁之「獨立核數師報告」。

## 內部監控

董事會有責任確保穩健及有效之內部監控系統，以保障股東投資及本公司資產。本公司不時檢討內部監控系統之效益，以確保該等系統能應付瞬息萬變之商業環境。

本公司之內部審計部直接向審核委員會匯報，且獨立於本公司日常運作，乃負責就本公司主要營運事務進行定期審核，旨在確保所有重要監控，包括財務、營運及合規監控以及風險管理各職能有效地發揮運作。

年內，董事會經內部審計部及審核委員會就本集團內部監控系統之效能作出檢討，檢討範圍包括財務、營運及合規監控以及風險管理各流程。

## 股東權利及投資者關係

股東要求就於股東大會所提呈決議案按股數進行表決之程序及權利，載於所有送交股東之通函，並於股東大會進行時加以說明。倘以按股數進行表決，表決結果則會於該股東大會隨後之營業日在聯交所及本公司網站上刊登。

為促進與股東溝通，董事會主席及所有董事委員會主席，將於股東大會上回答提問。

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、投資者及機構股東維持定期溝通，使彼等可緊貼本公司之最新動向。

本集團已設立網站(網址為www.midland.com.hk)，為增進與股東及投資者之有效溝通，而本公司之公佈、通函、通告、財務報告、業務動向、企業管治常規及其他資料均刊登於該網站上。

本公司於二零零七年最後交易日：二零零七年十二月三十一日之市值為港幣9,004,656,276元(按已發行股本730,897,425股及收市價每股港幣12.32元計算)。

# 企業社會責任報告

## 對社區之責任

集團積極鼓勵員工身體力行，服務社會上有需要的人士。

- 集團之義工隊參與多項活動，如「健康快車復明獎券」義賣活動、深港西部通道百萬行及善寧會賣旗日，亦參與多項由集團贊助之活動，如基督教勵行會之兒童教育發展計劃，並擔任義務導師。



- 贊助「健康快車慈善高爾夫球日2008」，集團主席身體力行親自參與，並奪得個人全場大獎。
- 於八間本港大學設立「美聯獎學金」。
- 中國內地方面，贊助國內「明德助學基金」，以幫助內地家境困難學生完成大學本科課程。



- 參加多項工作教育計劃，當中包括參與救世軍舉辦的「總有出頭天」青少年工作教育計劃及參與勞工處舉辦之展翅計劃。
- 於年內作出之慈善捐款，受惠機構包括小童群益會、世界宣明會、博愛醫院、Autism Partnership Foundation、基督教靈實協會、公益金、奧比斯、世界緊急援助(香港)、無國界醫生及紅十字會等等。



## 對僱員之責任

集團對僱員極為重視，除投放資源於持續培訓及發展外，亦特別注重表現管理及僱員身心健康。

- 於2007年起增設「員工表揚計劃」，以表揚個別員工於個人紀律、優質服務或業績等之出色表現。
- 實施健康推廣計劃，如於每星期提供不同的健康資訊予員工，內容包括健康飲食、都市病及運動資訊等等。
- 自2006年起，推行「Work Excellence」計劃以推廣健康工作生活之概念，成績斐然。於年內集團更將去年新推出的多項福利如男士侍產假、生日假等列入常規福利。



集團亦不時鼓勵員工透過培訓作個人提升。

- 年內為僱員舉辦了共823項內部課程，除一般有關管理技巧訓練、地產代理實務、地產相關法例、銷售技巧、工作評估技巧、語言等課程外，集團為更配合員工身心發展而舉辦興趣課程，如中國書法班、減壓花茶班等。

## 對業務夥伴及客戶之責任

個人置業很可能是人生中最大的投資決定，提供免費的公平、公正、公開的樓市資訊成為集團一個重要的企業社會責任。

- 729每日專訊(ejournal)
- 網上電視
- 樓市數據
- 2007年物業指南
- 729物業專訊



集團更多次接待多間海外及本港大學進行交流，協助了解香港物業市場情況及發展。

於年內與深圳房地產協會官員進行交流，藉此加深其對香港地產行業專業發展之了解。



## 對環境之責任

集團對將環保概念推廣至客戶及社會各階層方面不遺餘力。

- 贊助香港大學地理系詹志勇教授進行研究，推動「綠色屋頂」計劃，研究於大廈天台進行綠化。
- 集團亦設立環保分行，以進一步向所有僱員以至客戶層推動環保意識。



- 集團義工隊伍參與由地球之友主辦的「綠野先鋒」植樹遠足挑戰賽，為山火重災區重新種植樹苗，推廣環保。



# 董事會報告

---

## 董事會

董事會同寅謹提呈截至二零零七年十二月三十一日止年度之報告連同經審核之財務報表。

## 主要業務及地區營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則載於財務報表附註39。

本集團按業務劃分之本年度業績分析詳情載於財務報表附註7。

由於並無香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作佔本集團業務及運作超過10%，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

## 業績及分派

本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第42頁之綜合收益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.16元，合共港幣116,944,000元，並已於二零零七年十月九日派發。

董事會建議派發本年度末期股息每股港幣0.21元(二零零六年：每股港幣0.072元)及三十五週年特別現金紅利每股港幣0.10元(二零零六年：無)予於二零零八年五月十六日名列本公司股東名冊之股東。計及所派發中期股息，全年總股息為港幣343,522,000元，較去年增加約370%。末期股息及三十五週年特別現金紅利將於二零零八年五月二十三日或前後派發。

## 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於財務報表附註30。

## 慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣2,116,000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

持作投資用途之主要物業詳情載於本年報第107頁。

## 股本及購股權

本公司於年內之股本及購股權以及其非全資附屬公司之購股權變動詳情載於財務報表附註29。

## 優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

## 可供分派儲備

於二零零七年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣234,518,000元。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於本年報第108頁。

## 購買、出售或贖回股份

本公司於本年度按介乎每股港幣4.54元至港幣5.53元之價格於聯交所購買合共1,554,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。董事會認為，購買股份將提升本集團每股盈利。購買詳情載列如下：

月份	所購買股份總數	每股股份購買價		總價格 港幣元
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	
二零零七年八月	1,554,000	5.53	4.54	7,900,580
	<u>1,554,000</u>			<u>7,900,580</u>

除上文披露者外，本公司或其附屬公司於年內概無購買或出售本公司任何股份，而本公司亦無贖回本身任何股份。

截至本年報日期止年度之董事如下：

#### 執行董事

黃建業先生  
鄧美梨女士  
陳坤興先生  
林鳳芳女士  
郭應龍先生

#### 獨立非執行董事

顧福身先生  
孫德釗先生  
王瑋麟先生

根據細則第87條，黃建業先生、陳坤興先生及林鳳芳女士須於應屆股東週年大會上輪值退任，並符合資格膺選連任。

顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生為獨立非執行董事，任期為一年，將於二零零八年九月二十三日到期。

### 董事服務合約

建議於應屆股東週年大會重選連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

### 董事之合約權益

本公司概無簽訂於年結時或本年度內任何時間生效，並涉及本集團之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之任何重要合約。

### 購股權計劃

#### 美聯購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會所通過普通決議案，本公司採納購股權計劃(「購股權計劃」)。購股權計劃之概要如下：

#### (1) 目的

購股權計劃之主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及吸納對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體(「投資實體」)而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對本集團或任何投資實體增長作出之重大貢獻，以取得本公司擁有權權益之機會作為回報；以及進一步推動及獎勵此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及繁榮發展繼續努力。

## 購股權計劃(續)

### 美聯購股權計劃(續)

#### (2) 合資格人士

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

#### (3) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為35,586,609股，相當於本公司於本報告日期已發行股本約4.87%。

#### (4) 每名合資格人士可享之最高股份數目

每名合資格人士在任何12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股份總數不得超逾已發行股份1%。

#### (5) 每名身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

倘合資格人士身為本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等各自任何聯繫人士，則每名該等合資格人士在任何12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股份總數不得超逾已發行股份總數0.1%，以及按股份於各授出日期在聯交所每日報價表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

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

#### (6) 購股權之行使期限

根據購股權計劃之條款接納要約之合資格人士，可於董事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10年。

#### (7) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納購股權要約，並須於接納購股權要約時支付港幣1.00元。

## 購股權計劃(續)

### 美聯購股權計劃(續)

#### (8) 釐定認購價之基準

在購股權計劃下之認購價乃由董事會絕對酌情釐定之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

- (i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；
- (ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

#### (9) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效，將自該日起計十年內維持有效。

本公司若干參與人士根據購股權計劃獲授購股權以認購本公司股份。年內，根據購股權計劃尚未行使之購股權詳情及變動如下：

名稱	授出日期	行使價 港幣元	於二零零七年	年內已授出 購股權	於二零零七年	行使期間
			一月一日 尚未行使 之數目		十二月三十一日 尚未行使 之數目	
<b>參與人士</b>						
僱員	二零零七年 十月二十二日	7.858	—	3,654,487	3,654,487	二零零八年二月一日至 二零一一年一月三十一日
		7.858	—	3,654,487	3,654,487	二零零八年八月一日至 二零一一年七月三十一日
總計			—	7,308,974	7,308,974	

除上文披露者外，概無任何購股權於年內根據購股權計劃已授出、已行使或已失效。

## 購股權計劃(續)

### 根據購股權計劃授出購股權之公平值

按二項式定價模式確定二零零七年所授出購股權之公平值為港幣12,580,000元。估值乃按市值基準進行。該模型之主要參數為：授出日期之股份價格港幣7.18元、行使價港幣7.858元；按二零零六年所派發之年度股息及於二零零七年派發之中期股息計算之股息率3.23%、預期購股權將會於行使期間開始日期(各歸屬期間結束後一日)獲提早行使以及上述購股權之無風險報酬率分別為3.271%及3.311%(此等報酬率相當於二零零七年十月二十二日各香港外匯基金票據之到期收益率)。購股權之波動率為50.93%及49.73%。

### 美聯工商舖購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之美聯工商舖股東特別大會上，美聯工商舖採納一項購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)，並獲其股東批准。

美聯工商舖購股權計劃之主要條款概要如下：

#### 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(「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，以及吸納對美聯工商舖集團或投資實體而言為寶貴之人力資源；表揚合資格人士對美聯工商舖集團或投資實體之增長所作出貢獻，以取得美聯工商舖擁有權權益之機會作為回報；以及推動及獎勵此等合資格人士為美聯工商舖集團或投資實體之長遠成就及繁榮發展繼續努力。

#### b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士

美聯工商舖之董事會(「美聯工商舖董事會」)可根據各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對美聯工商舖集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，全權酌情決定向任何合資格人士作出邀請接納購股權。

#### c) 可供發行之股份總數

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

#### d) 每名合資格人士可享之最高股份數目

每名合資格人士於任何十二個月期間內根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之股份總數，不得超逾已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為美聯附屬公司)美聯股東於其各自之股東大會另行批准，而有關承授人及其聯繫人士須放棄表決以及／遵守創業板上市規則及上市規則不時訂明之其他規定。

## 購股權計劃(續)

### 美聯工商舖購股權計劃(續)

#### e) 每名身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

每名身為美聯工商舖獨立非執行董事或主要股東之合資格人士於任何十二個月期間根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之股份總數，不得超逾已發行股份0.1%，以及按股份於各授出日期在聯交所每日報價表所示收市價計算之總值不得超逾港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則美聯工商舖須刊發通函，並須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為美聯附屬公司)美聯股東於其各自之股東大會另行批准，而有關承授人及其聯繫人士須放棄表決以及／遵守創業板上市規則及上市規則不時訂明之其他規定。

#### f) 購股權之行使期限

美聯工商舖購股權計劃將於採納日期起計十年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟於美聯工商舖購股權計劃年期內授出之購股權可根據發行條款繼續行使，僅就此而言，美聯工商舖購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。

#### g) 釐定認購價之基準

美聯工商舖購股權計劃項下股份認購價乃由美聯工商舖董事會全權酌情釐定之價格，將通知各合資格人士，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；
- (ii) 股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及
- (iii) 股份面值。

#### 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二零零五年六月六日起生效，自採納日期起計十年期間內維持有效。

## 購股權計劃(續)

### 美聯工商舖購股權計劃(續)

#### h) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期(續)

於年內，根據美聯工商舖購股權計劃向美聯工商舖一名非執行董事授出購股權。年內，根據美聯工商舖購股權計劃尚未行使之購股權詳情及變動如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零七年 一月一日及 十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期間
<b>參與人士</b>				
曾令嘉先生	二零零六年一月十六日	0.06	41,500,000	二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日
	二零零六年一月十六日	0.06	41,500,000	二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日
			83,000,000	

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、已行使或已失效。

## 董事之股份權益

於二零零七年十二月三十一日，各董事及本公司行政總裁在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條存置之登記冊內之權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 普通股數目

董事姓名	個人權益	法團權益	家族權益	總計	持股百分比
黃建業先生	29,636,000	43,494,144	—	73,130,144	10.01%
鄧美梨女士	—	—	73,130,144 (附註)	73,130,144	10.01%
林鳳芳女士	14,000	—	—	14,000	0.002%

附註：此等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分持有之同一批股份。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

## 董事之股份權益(續)

除上文披露者外，於二零零七年十二月三十一日，概無董事或本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

## 主要股東之股份權益

於二零零七年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所示，下列人士(董事或本公司行政總裁除外)於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉，其數額如下：

名稱	股份數目	身分及權益性質	佔已發行股本百分比
Sunluck Services Limited	43,494,144 (L)	實益擁有人	5.95%(附註)
Southern Field Trading Limited	43,494,144 (L)	於受控法團權益	5.95%(附註)
UBS AG	52,377,600 (L)	實益擁有人；於股份擁有 抵押權益之人士； 於受控法團權益	7.17%
	1,508,000 (S)	實益擁有人； 於受控法團權益	0.21%
JP Morgan Chase & Co.	42,886,000 (L)	認可借貸代理	5.87%
	1,333,822 (L)	實益擁有人；投資經理	0.18%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	50,402,549 (L)	實益擁有人；投資經理； 於股份擁有抵押權益之人士	6.90%
	36,000 (S)	實益擁有人	0.004%
Universities Superannuation Scheme Limited	37,950,000 (L)	受託人	5.19%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

附註：該等股份指同一批股份。Sunluck Services Limited為Southern Field Trading Limited之全資附屬公司，其權益與黃建業先生於本公司之權益為同一份權益。

## 管理合約

本年度內，本公司並無訂立或訂有任何涉及其整體業務或其中任何重大部分之管理及行政之合約。

## 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十。本集團向其五位最大客戶售出之服務佔本年度總銷售額少於百分之三十。

## 有關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「有關連人士」之人士訂立若干交易。該等交易主要與本集團於日常業務過程中訂立之合約有關。進一步詳情載於財務報表附註38。

根據上市規則第14A章，部分該等交易亦構成下文所載「關連交易」，包括「持續關連交易」。

## 關連交易

- (a) 本公司間接全資附屬公司澳景有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之Capital Delta Profits Limited(作為業主)先於二零零五年六月三十日訂立租賃協議，其後透過訂立租賃協議重續該項安排，據此，業主同意向租戶租出位於香港夏慤道18號海富中心1座29樓B1、B2及B3室之物業，作為其辦公室，自二零零七年七月一日起至二零零九年六月三十日止為期兩年，月租為港幣260,000元，可選擇續租兩年。
- (b) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之Vision Dynasty Limited(作為業主)先於二零零五年四月十五日訂立租賃協議，其後透過訂立租賃協議重續該項安排，據此，業主同意向租戶租出位於香港船塢里16號／太古城道39號匯豪峰E舖之物業，作為其店舖，自二零零七年四月十六日起至二零零八年四月十五日止為期十二個月，月租為港幣65,700元，可選擇續租一年。
- (c) 本公司間接全資附屬公司達域有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之Goal Precise Limited(作為業主)先於二零零五年四月十五日訂立租賃協議，其後透過訂立租賃協議重續該項安排，據此，業主同意向租戶租出位於香港船塢里16號／太古城道39號匯豪峰F舖之物業，作為其店舖，自二零零七年四月十六日起至二零零八年四月十五日止為期十二個月，月租為港幣61,000元，可選擇續租一年。
- (d) 本公司間接全資附屬公司Systems Gold Limited(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之同好實業有限公司(作為業主)先於二零零五年四月十五日訂立租賃安排，其後透過訂立租賃協議重續該項安排，據此，業主同意租出位於香港灣仔譚臣道135號地下連閣樓之物業，作為其店舖，自二零零七年六月一日起至二零零八年五月三十一日止為期十二個月，月租為港幣58,000元。

## 關連交易(續)

- (e) 於二零零七年十月二十二日，本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)訂立租賃安排，據此，業主同意向租戶租出位於香港般含道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E號商舖之物業，作為其店舖，自二零零七年十一月一日起至二零零九年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣48,000元，可選擇續租兩年。
- (f) 誠如日期為二零零七年十月二十六日之公佈所披露，本集團分別與由黃建業先生、鄧美梨女士或黃靜怡小姐實益擁有之公司訂立十六項協議，於截至二零零七年十月二十六日止十二個月期間，由本集團提供地產代理服務。代理費合共約港幣2,715,736元。
- (g) 誠如日期為二零零七年十一月二十日之公佈所披露，本集團再分別與由黃建業先生及鄧美梨女士實益擁有之公司訂立七項協議，於截至二零零七年十一月二十日止十二個月期間，由本集團提供地產代理服務。代理費合共約港幣1,395,389元。
- (h) 誠如日期為二零零七年十二月二十一日之公佈所披露，本集團再分別與黃建業先生實益擁有之公司訂立兩項協議，於截至二零零七年十二月二十一日止十二個月期間，由本集團提供地產代理服務。代理費合共約港幣145,360元。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易，並確認彼等認為持續關連交易乃：

- i. 於本公司日常一般業務中進行；
- ii. 按一般商業條款，或倘可資比較交易不足以判斷屬一般商業條款與否，則按不遜於獨立第三方自或向本公司提供之條款(按適用情況而定)進行；及
- iii. 根據有關協議(倘適用)按公平合理且符合本公司獨立股東整體利益之條款進行。

根據上市規則第14A.38條，本公司核數師已就上文附註(a)至附註(e)所述持續關連交易進行若干程序，並報告：

- i. 該等持續關連交易已獲本公司董事會批准；
- ii. 該等持續關連交易已根據租賃協議所載條款進行；及
- iii. 該等持續關連交易並無超過有關公佈所載年度上限。

---

## 退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

## 主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零七年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於財務報表附註39。

## 銀行貸款、透支及其他借款

於二零零七年十二月三十一日之銀行貸款及有關持作出售資產之負債分析載於財務報表附註32及附註27。除上述者外，本集團於二零零七年十二月三十一日並無其他借款。

## 酬金政策

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

## 董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

## 公眾持股量

根據本公司所得公開資料並據本公司董事所知，於本報告日期，本公司已發行股本逾25%由公眾人士持有，符合上市規則所規定之足夠公眾持股量。

## 核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，惟符合資格並表示願意應聘連任。

代表董事會

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零零八年三月十七日

## 管理層討論及分析

### 流動資產、財務資源及資金

於二零零七年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金達港幣1,046,033,000元，銀行貸款則為港幣31,576,000元。本集團之銀行貸款由本集團持有之若干投資物業及其他物業作擔保。該等已抵押物業之帳面淨值合共為港幣66,295,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	3,376
一年後但兩年內	3,488
兩年後但五年內	11,204
五年後	13,508

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣198,781,000元。本集團之銀行結餘及現金以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團借貸則全以港幣計價，故董事會認為本集團不會面對重大匯率波動風險。本集團獲批授之銀行貸款及透支額度均按浮動利率計息。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1.9%。資產負債比率乃根據總銀行借貸除本集團股東資金之基準計算。

董事會認為本公司具備充裕之財政資源，足以應付本集團之資本承擔及持續營運資金所需。

### 或然負債

本公司已簽立公司擔保，以作為授予若干全資附屬公司之一般銀行信貸額之部分擔保。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。

## 集團重組

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

集團重組為美聯工商舖提供在香港經營工業及商業(辦公室及商舖)物業代理的良機。緊隨集團重組完成後，Ketanfall Group Limited成為美聯工商舖之全資附屬公司，並依然為本公司之非全資附屬公司。於集團重組後，本公司仍為美聯工商舖之控股股東。

## 僱員資料

於二零零七年十二月三十一日，本集團聘用8,091名全職僱員，其中6,966人為營業代理，其餘1,125人則為辦公室後勤員工。

本集團之僱員薪酬制度大致參照業內慣例、個人表現、資歷及經驗釐定。此外，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、溢利分享及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。此外，本集團定期提供僱員內部及外間培訓以及發展計劃以提高僱員之能力。

## 投資者關係

本集團旗下的投資者關係團隊負責確保本集團與全球投資者保持高效率及有效的雙向溝通。我們以服務各股東、潛在投資者及分析家為己任。過去數年，我們曾多次參與由里昂證券、高盛、麥格理、大華和野村等著名金融機構舉辦的巡迴推介。此外，我們亦遠赴紐約、倫敦、波士頓、三藩市、達拉斯、愛丁堡、阿姆斯特丹、鹿特丹、巴黎、米蘭、日內瓦、蘇黎世、新加坡及東京等差不多所有主要金融中心考察。去年，我們更應邀出席里昂證券投資者交流會、里昂證券企業資產研討會、瑞士銀行大中華區研究會和花旗大中華投資者研究會，並於會上擔任講者。



投資者關係團隊  
左起至右：張蓓蕾、謝梓旻、劉嘉輝

## 財務日程

公佈中期業績	二零零七年九月十七日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零七年十月二日至二零零七年十月四日
中期股息派發日期	二零零七年十月九日
公佈末期業績	二零零八年三月十七日
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零八年五月十四日至二零零八年五月十六日
二零零八年度股東週年大會	二零零八年五月十六日
末期股息及三十五週年特別現金紅利派發日期	二零零八年五月二十三日或前後

## 股東服務

有關股份過戶及登記手續事宜之查詢，請以下列方式直接聯絡本公司之香港股份過戶登記分處：

卓佳雅柏勤有限公司  
香港  
皇后大道東28號  
金鐘匯中心26樓  
電話：(852) 2980 1700  
傳真：(852) 2890 9350

## 一般查詢

有關投資者關係之查詢，請電郵至「[investor@midland.com.hk](mailto:investor@midland.com.hk)」或致函：

美聯集團有限公司  
投資者關係部  
香港  
德輔道中19號  
環球大廈  
25樓2505-8室  
電話：(852) 2525 8383  
傳真：(852) 2845 0705

有關本集團之財務報表及其他資料，請瀏覽本公司之網站「[www.midland.com.hk](http://www.midland.com.hk)」。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

羅兵咸永道會計師事務所  
香港中環  
太子大廈22樓

致美聯集團有限公司  
(在百慕達註冊成立之有限公司)  
全體股東之獨立核數師報告

本核數師已完成審核第42頁至106頁所載美聯集團有限公司(「貴公司」)之財務報表，當中包括於二零零七年十二月三十一日之綜合及公司資產負債表、截至該日止年度之綜合收益表、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說明附註。

## 董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈之香港財務申報準則及香港公司條例之披露規定，編製及真實公平呈列該等財務報表。此項責任包括設計、實施及維護與編製及真實公平呈列財務報表有關之內部監控，以確保並無不論是否因欺詐或錯誤引起之重大錯誤陳述；選擇並應用適當之會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

## 核數師之責任

本核數師之責任為按照百慕達一九八一年公司法第90條根據本核數師之審核工作向整體股東報告對此等財務報表之意見，本報告除此以外並無其他用途。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士承擔或負上任何責任。

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。該等準則規定本核數師須遵守道德規定並計劃及進行審核，以合理確定財務報表是否包含任何重大錯誤陳述。

審核包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關之審核憑證。選取之程序須視乎核數師之判斷，包括評估不論是否因欺詐或錯誤引起對財務報表存在之重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與編製及公平呈列財務報表有關之內部監控，以設計切合在不同情況下均適當之審核程序，但並非旨在對貴公司之內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評估董事所採用會計政策是否恰當及所作出會計估算是否合理，以及評估財務報表之整體呈列方式。

本核數師相信，本核數師已取得充分恰當之審核憑證，作為審核意見之基礎。

## 意見

本核數師認為，上述財務報表乃根據香港財務申報準則真實公平地顯示貴集團與貴公司於二零零七年十二月三十一日結算時之財務狀況，及貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並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，二零零八年三月十七日

## 綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
收益	6	3,871,364	2,014,658
其他收入淨額	8	63,203	26,391
僱員成本	9	(2,162,598)	(1,085,435)
回扣佣金		(74,604)	(30,046)
廣告及宣傳開支		(240,839)	(178,499)
辦公室及商舖物業之經營租賃開支		(266,222)	(271,506)
應收款減值		(110,807)	(58,499)
折舊及攤銷成本		(48,503)	(63,863)
其他經營成本		(247,755)	(193,726)
經營溢利	11	783,239	159,475
融資收入	12	24,190	13,661
融資成本	12	(8,547)	(3,739)
應佔共同控制實體溢利減虧損		14,572	7,989
除稅前溢利		813,454	177,386
稅項	13	(141,241)	(33,118)
年度溢利		672,213	144,268
應佔：			
權益持有人	30	659,129	149,940
少數股東權益		13,084	(5,672)
		672,213	144,268
股息	15	343,522	73,308
每股盈利	16	港幣仙	港幣仙
基本		90.1	20.4
攤薄		90.0	20.4

## 綜合資產負債表

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	83,429	77,805
投資物業	18	68,713	27,548
租賃土地及土地使用權	19	122,656	106,346
無形資產	20	—	36,689
於共同控制實體權益	22	26,370	11,716
可供出售金融資產	23	—	49,583
持至到期投資	24	—	11,044
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	25	—	31,804
遞延稅項資產	33	29,176	18,434
		330,344	370,969
<b>流動資產</b>			
應收帳款及其他應收款	26	1,827,749	1,006,649
持至到期投資	24	11,050	—
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	25	106,513	19,984
持作出售資產	27	97,926	—
可收回稅項		—	1,790
現金及銀行結餘	28	1,046,033	529,824
		3,089,271	1,558,247
<b>總資產</b>		3,419,615	1,929,216

## 綜合資產負債表<sup>(續)</sup>

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>權益及負債</b>			
<b>權益持有人</b>			
股本	29	73,090	73,245
儲備	30	1,351,606	1,002,740
擬派股息及特別現金紅利	30	226,578	52,737
		1,651,274	1,128,722
少數股東權益		53,339	65,697
<b>權益總額</b>		<b>1,704,613</b>	<b>1,194,419</b>
<b>非流動負債</b>			
借款	32	28,200	10,665
遞延稅項負債	33	3,570	750
		31,770	11,415
<b>流動負債</b>			
應付帳款及其他應付款	31	1,514,188	721,604
借款	32	3,376	1,778
持作出售資產之相關負債	27	51,940	—
應繳稅項		113,728	—
		1,683,232	723,382
<b>總負債</b>		<b>1,715,002</b>	<b>734,797</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>3,419,615</b>	<b>1,929,216</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>1,406,039</b>	<b>834,865</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>1,736,383</b>	<b>1,205,834</b>

陳坤興  
董事

林鳳芳  
董事

# 資產負債表

二零零七年十二月三十一日結算

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
於附屬公司之投資	21	108,501	108,501
可供出售金融資產	23	—	49,583
持至到期投資	24	—	11,044
遞延稅項資產	33	35	350
		<u>108,536</u>	<u>169,478</u>
<b>流動資產</b>			
其他應收款、預付款項及按金	26	499	493
附屬公司欠款	21	1,056,661	856,448
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	25	—	6
持至到期投資	24	11,050	—
可收回稅項		—	1,848
現金及銀行結餘	28	313	114
		<u>1,068,523</u>	<u>858,909</u>
<b>總資產</b>		<u>1,177,059</u>	<u>1,028,387</u>
<b>權益及負債</b>			
<b>權益擁有人</b>			
股本	29	73,090	73,245
儲備	30	515,686	631,007
擬派股息及特別現金紅利	30	226,578	52,737
<b>權益總額</b>		<u>815,354</u>	<u>756,989</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付款及應計費用	31	72,906	21,323
欠附屬公司款項	21	287,955	250,075
應繳稅項		844	—
<b>總負債</b>		<u>361,705</u>	<u>271,398</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>1,177,059</u>	<u>1,028,387</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>706,818</u>	<u>587,511</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>815,354</u>	<u>756,989</u>

# 綜合現金流量表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>經營業務之現金流量</b>			
經營業務之現金流入淨額	34(a)	734,142	210,545
已付香港利得稅		(32,823)	(40,338)
已付海外稅項		(822)	(89)
已付利息		(8,547)	(3,739)
經營業務之現金流入淨額		691,950	166,379
<b>投資業務之現金流量</b>			
收購一家附屬公司(已扣除收購所得現金)	34(b)	(929)	—
出售共同控制實體權益所得款項		—	58
購買物業、廠房及設備		(42,669)	(16,328)
購買投資物業		(166,230)	(5,268)
出售投資物業所得款項		31,026	77,452
出售租賃土地、物業、廠房及設備所得款項		—	22,958
出售可供出售金融資產所得款項		75,070	—
購買衍生金融工具		(62,053)	(40,448)
出售衍生金融工具所得款項		64,747	28,904
已收銀行利息		24,190	13,661
已收上市投資股息收入		2,863	3,109
已收一家共同控制實體股息收入		—	11,000
出售一家附屬公司	34(c)	—	(52)
投資業務之現金(流出)/流入淨額		(73,985)	95,046
<b>融資活動之現金流量</b>			
購回本公司股份		(7,900)	(8,371)
新造銀行貸款		73,741	—
償還銀行貸款		(2,668)	(56,913)
已付權益持有人股息		(169,681)	(32,326)
融資活動之現金流出淨額		(106,508)	(97,610)
<b>現金及銀行結餘增加淨額</b>			
於年初之現金及銀行結餘		529,824	365,390
匯兌差額		4,752	619
於年終之現金及銀行結餘	28	1,046,033	529,824

## 綜合權益變動表

截至二零零七年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	儲備 港幣千元	權益持有人 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零零七年一月一日	73,245	1,055,477	1,128,722	65,697	1,194,419
出售可供出售金融資產時變現 外幣換算差額	—	(2,110)	(2,110)	—	(2,110)
	—	5,092	5,092	—	5,092
直接於權益確認之收益淨額	—	2,982	2,982	—	2,982
年內溢利	—	659,129	659,129	13,084	672,213
年內確認收入總額	—	662,111	662,111	13,084	675,195
集團重組產生之儲備	—	25,442	25,442	(25,442)	—
僱員股份福利	—	12,580	12,580	—	12,580
購回本公司股份	(155)	(7,745)	(7,900)	—	(7,900)
已付二零零六年末期股息	—	(52,737)	(52,737)	—	(52,737)
已付二零零七年中期股息	—	(116,944)	(116,944)	—	(116,944)
	(155)	(139,404)	(139,559)	(25,442)	(165,001)
於二零零七年十二月三十一日	73,090	1,578,184	1,651,274	53,339	1,704,613
於二零零六年一月一日	73,466	927,872	1,001,338	71,049	1,072,387
可供出售金融資產公平值變動 外幣換算差額	—	15,297	15,297	—	15,297
	—	954	954	—	954
直接於權益確認之收益淨額	—	16,251	16,251	—	16,251
年內溢利	—	149,940	149,940	(5,672)	144,268
年內確認收入／(開支)總額	—	166,191	166,191	(5,672)	160,519
僱員股份福利	—	1,890	1,890	—	1,890
購回本公司股份	(221)	(8,150)	(8,371)	—	(8,371)
已付二零零五年末期股息	—	(11,755)	(11,755)	—	(11,755)
已付二零零六年中期股息	—	(20,571)	(20,571)	—	(20,571)
出售一家附屬公司	—	—	—	320	320
	(221)	(38,586)	(38,807)	320	(38,487)
於二零零六年十二月三十一日	73,245	1,055,477	1,128,722	65,697	1,194,419

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

美聯集團有限公司(「本公司」)為於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港主要辦事處地址則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-2508室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為於香港、中國內地及澳門提供物業代理服務。

此等財務報表已於二零零八年三月十七日經董事會批准。

### 2. 編製基準

本公司之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務申報準則(「香港財務申報準則」)按照歷史成本慣例編製，並就按公平值列帳之重估投資物業、按公平值列帳之可供出售金融資產及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂。

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

### 3. 主要會計政策概要

於二零零七年，本集團採納以下與其業務有關之新準則、修訂及詮釋：

香港財務申報準則第7號	金融工具：披露
香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務申報準則第2號之範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納此等新準則、修訂及詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦不會導致本集團會計政策構成重大變動，惟採納香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務申報準則第7號規定須於財務報表作出額外披露之情況除外。

### 3. 主要會計政策概要(續)

本集團並無提前採納以下與其有關且於二零零八年一月一日或其後開始之會計期間強制實施之準則、修訂及詮釋：

於截至二零零八年十二月三十一日止年度生效：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務申報準則第2號－集團及庫存股份交易
------------------------	-----------------------

於截至二零零九年十二月三十一日止年度生效：

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈列
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港財務申報準則第8號	經營分部

採納此等準則、修訂及詮釋，預期不會對本集團財務狀況產生任何重大影響。

編製此等財務報表所用之主要會計政策載列如下。該等政策於所有呈報年度貫徹應用。

#### (a) 綜合財務報表

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

##### (i) 附屬公司

附屬公司乃指本集團一般控制其半數以上投票權，且有權監管其財務及營運政策之實體。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。

附屬公司之帳目自控制權轉讓予本集團之日起綜合計入，而有關帳目將於該控制權終止之日剔除綜合計入帳目。

收購會計法用於計算本集團收購附屬公司。收購成本按於所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本。於業務合併取得之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團所佔可識別資產淨值公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額直接於收益表確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (a) 綜合財務報表(續)

##### (i) 附屬公司(續)

集團內公司間之交易、集團內公司間交易之結餘及未變現收益均予以對銷。未變現虧損亦會對銷，惟有證據顯示所轉讓資產出現減值之交易除外。附屬公司之會計政策於有需要時已作出更改，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準備入帳。附屬公司之業績由本公司按股息收入為基準入帳。

##### (ii) 共同控制實體

共同控制實體指在合約安排下之合營企業，據此本集團與其他人士共同進行經濟活動，該活動受雙方共同控制，任何一方對該活動均沒有單方面之控制權。於共同控制實體之投資以權益法計算，初步按成本值確認。

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

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益，按照本集團於該共同控制實體之權益為限對銷。除非有關交易具有已轉讓資產出現減值之證據，否則未變現虧損亦會對銷。共同控制實體之會計政策已於需要時更改，確保與本集團所採納政策貫徹一致。

#### (b) 分部報告

業務分部指從事提供產品或服務之一組資產及業務，而該組資產及業務之風險及回報與其他業務分部有別。地區分部乃在特定經濟環境下從事提供產品或服務，而該分部之風險及回報與在其他經濟環境經營之分部有別。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (c) 外幣換算

##### (i) 功能和呈報貨幣

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

##### (ii) 交易及結餘

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

以外幣為單位及被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帳面值其他變動之間予以分析。有關攤銷成本變動之換算差額在損益確認，而帳面值之其他變動則在權益確認。

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

##### (iii) 集團旗下公司

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

- 各資產負債表所呈列資產及負債，按結算日之匯率換算；
- 各收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有匯兌差額將確認為個別權益項目。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (c) 外幣換算(續)

##### (iii) 集團旗下公司(續)

綜合財務報表時，換算於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。出售全部或部分海外業務時，記錄於權益中之匯兌差額於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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

#### (d) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

出售之損益按比較所得款項與帳面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (e) 投資物業

就長期租金收益或資本增值或同時兩者持有且並非由本集團佔用之物業，按投資物業分類。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計帳，而經營租約則視為融資租約列帳。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計算。初步確認後，投資物業按公平值列帳。公平值變動於收益表確認為其他收入一部分。公平值乃按於有需要時就特定物業性質、地點或狀況差別調整根據活躍市場價格進行之估值計算。

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，計入該項物業之帳面值。所有其他維修及保養費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。興建或發展作日後用途之投資物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列帳，直至興建或發展竣工，則重新分類及於其後當作投資物業列帳。

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帳面值與公平值間產生之任何差額，於權益確認為重估物業、廠房及設備。然而，倘公平值收益回撥過往減值，有關收益會於收益表確認。

#### (f) 無形資產

##### (i) 商譽

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (f) 無形資產(續)

##### (ii) 研究及網站開發費用

開發網站之費用，包括開發網站時耗用之物料及服務之外部直接成本，會撥充資本，而有關費用於網站大致上完成並適合作擬定用途時終止撥充資本，惟用作增加網站功能或素材之費用除外。網站開發費用會以直線法按三年期間(網站之估計可使用年期)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帳。

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

#### (g) 非金融資產減值

如發生任何可能導致未能收回資產帳面值的事項或情況變化，則檢討該資產的減值情況。減值虧損為資產帳面值超越其可收回價值之數額。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。為了評估資產減值，本集團按可個別確認其現金流量的最低水平(現金產生單位)劃分資產類別。減值資產會於各結算日審閱回撥減值之可能性。

#### (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、貸款及應收款、持有至到期日之投資及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

##### (i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

倘購買主要目的乃用作買賣，有關金融資產(包括衍生金融工具)會分類為按公平值計入溢利或虧損或於初步確認時由管理層指定。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (h) 金融資產(續)

##### (ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為並無於活躍市場掛牌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除外，此等貸款及應收款分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表計入應收帳款及其他應收款。

##### (iii) 持有至到期日之投資

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

##### (iv) 可供出售金融資產

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

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

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動產生之收益及虧損，於產生期間於收益表入帳列作其他收入淨額。當本集團確定有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產相關股息收入，會於收益表確認為其他收入的一部分。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (h) 金融資產(續)

以外幣為單位及被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帳面值其他變動之間予以分析。貨幣證券換算差額在損益確認，而非貨幣證券換算差額則在權益確認。分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券公平值變動在權益確認。

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。

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

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

本集團於每個結算日評估客觀證據顯示金融資產或一組金融資產是否已減值。就股本工具於收益表確認之減值，不會透過收益表回撥。

#### (i) 應收帳款及其他應收款

應收帳款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項，則會就應收帳款及其他應收款作出減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款均被視為應收帳款減值之指標。撥備金額為資產帳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。資產帳面值透過使用準備帳減少，而虧損金額於收益表確認為其他營運開支。當未能收回應收帳款，則用作撇減應收帳款之準備帳。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他營運開支。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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。

#### (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自所得款項扣除稅項之扣減。

倘本集團任何公司購買本公司股本，代價包括直接應佔成本增幅自權益扣除。

#### (l) 應付帳款及其他應付款

應付帳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

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

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

#### (n) 稅項

即期所得稅開支乃按結算日本公司附屬公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況的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的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帳面值兩者的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自於交易(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，則不會列帳。遞延稅項乃以於結算日訂明或實際訂明之稅率及法例釐定，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。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (n) 稅項(續)

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屬例外。

#### (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。

##### (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，供款乃按計劃規則指定之比率計算，供款於向基金支付時會扣自收益表。

##### (iii) 以股份為基礎的補償

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

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

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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，且金額能夠可靠計算之情況下，便會確認撥備。本集團不會就日後經營虧損作出撥備。

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折算。除著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公平值。當未來經濟利益可能流入本集團，而該金額能可靠地計量及已符合各業務之特定準則，則確認收益。收益乃扣除銷售稅、退款、回扣及折扣以及其他減少收益之因素列帳。

物業代理及推廣服務所得之代理費收益，乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

互聯網教育服務收入於提供有關服務時確認。就本集團與客戶所訂立有關銷售及安裝電腦軟硬件之合約而言，倘銷售及安裝電腦軟硬件包涵於同一份合約內，會參照合約完工階段確認，而合約完工階段則參照迄今已進行工作產生之實際成本佔每份合約估計總成本之比例計算。

貨物銷售於將貨物主要風險及所有權轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

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

股息收入乃於確定收取股息權利時予以確認。

利息收入以實際利率法按時間比例確認。

### 3. 主要會計政策概要(續)

#### (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。經營租賃(扣除自出租人獲取之任何獎勵)於租期以直線法扣自收益表。

#### (s) 股息分派

於財務期間，股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准後在財務報表確認為負債。

#### (t) 或然負債

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

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

### 4. 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

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

##### (i) 信貸風險

本集團面對的信貸風險與其應收帳款及其他應收款有關。本集團面對的最大信貸風險為該等財務資產之帳面值。

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

## 4. 財務風險管理(續)

### (a) 財務風險因素(續)

#### (ii) 外匯風險

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

於結算日，倘港幣兌人民幣的匯率上升或下降3個百分點，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零零七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219,000元(二零零六年：港幣13,000元)。

#### (iii) 價格風險

由於本集團持有之投資於資產負債表內分類為可供出售金融資產或按公平值計入溢利或虧損之金融資產，故本集團須面對股本證券價格風險。為管理股本證券投資所產生之價格風險，本集團分散其投資組合。分散投資組合按本集團訂定之限制進行。

本集團投資於其他實體在香港公開買賣之股本。

於結算日，倘本集團持有之股本證券市值上升或下降3個百分點，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零零七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3,195,000元(二零零六年：港幣1,553,000元)。

#### (iv) 現金流量及公平值利率風險

由於本集團除按不同利率列帳之銀行存款及銀行借款外，並無重大計息資產及負債，故本集團之收入／(開支)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個百分點，而所有其他變數維持不變，則本集團於截至二零零七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644,000元(二零零六年：港幣451,000元)。

#### 4. 財務風險管理(續)

##### (a) 財務風險因素(續)

##### (v) 流動資金風險

本集團擬以內部資金及盈利提供業務營運所需資金，年內已動用有限借款或信貸融資。管理層認為，本集團並無重大流動資金風險。本集團僅於收訖客戶相關代理費用方須支付應付帳款。應收帳款包括須於30天內支付之應付佣金港幣151,810,000元(二零零六年：港幣45,600,000元)，餘下所有應付帳款尚未到期償還。

本集團負債乃根據合約未折現現金流量計算，並須於以下期間償付：

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零七年十二月三十一日				
銀行借款	3,376	3,488	11,204	13,508
與持作出售資產相關負債	51,940	—	—	—
應付帳款	1,022,017	—	—	—
其他應付款及應計費用	492,171	—	—	—
	<u>1,569,504</u>	<u>3,488</u>	<u>11,204</u>	<u>13,508</u>
於二零零六年十二月三十一日				
銀行借款	1,778	1,778	5,336	3,551
應付帳款	393,960	—	—	—
其他應付款及應計費用	327,644	—	—	—
	<u>723,382</u>	<u>1,778</u>	<u>5,336</u>	<u>3,551</u>

##### (b) 資本風險管理

本集團之資本管理宗旨是以內部資金提供其業務營運所需資金，並保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報。

#### 4. 財務風險管理(續)

##### (b) 資本風險管理(續)

本集團之資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行借款。為維持或調整資本結構，本集團或會調整向股東派發之股息額及向股東購回股份。本集團按權負債比率為基準監察資金。本權益負債比率乃根據總借款(包括與持作出售資產相關負債)除總權益之基準計算。本集團於二零零六年及二零零七年十二月三十一日之權益負債比率如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
銀行借款	31,576	12,443
與持作出售資產相關負債	51,940	–
總借款	83,516	12,443
總權益	1,704,613	1,194,419
權益負債比率	4.90%	1.04%

##### (c) 公平值評估

由於於短期內到期，本集團之金融資產(包括現金、於財務機構之存款、應收帳款及其他應收款)及金融負債(包括應付帳款及其他應付款、借款)之帳面值與公平值相若。

於活躍市場買賣之金融工具之公平值，按結算日市場報價為基準。

#### 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，包括預期相信於有關情況屬合理的日後事項。

##### (a) 關鍵會計估計及假設

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之估計按定義大多有別於相關實際結果。下文詳述有重大風險或會導致下一個財政年度內資產及負債帳面值作出重大調整之有關估計及假設。

###### (i) 應收帳款減值

管理層決定是否就應收帳款減值撥備。此項估計基於按業務分部劃分之客戶信貸記錄以及現行市況決定。管理層於各結算日重新評估撥備。

## 5. 關鍵會計估計及判斷(續)

### (a) 關鍵會計估計及假設(續)

#### (ii) 投資物業公平值

投資物業之估值乃按每項物業之公開市值為基礎，經由獨立專業估值師審閱。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值，並作出調整以反映差異；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。

### (b) 應用會計政策時之重大判斷

#### 投資物業與其他物業之間分類

本集團決定物業是否列作投資物業。於作出判斷時，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持其他資產而自行產生現金流量。業主自用物業所產生現金流量不單來自物業，亦來自於生產或供應過程中所用其他資產。

若干物業包括持有作賺取租金或升值用途之部分，而另一部分則持有作生產或供應貨品或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或分開出租，本集團會分開將有關部分入帳。倘該等部分不可分開出售，在物業僅小部分作自用用途之情況下列作投資物業，本集團須判斷配套設施之重要程度，會否導致物業不可列作投資物業。本集團於作出判斷時就個別物業作出考慮。

## 6. 收益

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
代理收益	3,828,512	1,972,124
投資物業租金	3,287	2,606
網上廣告	6,647	5,573
互聯網教育服務	23,522	27,124
其他服務	9,396	7,231
	<u>3,871,364</u>	<u>2,014,658</u>

## 7. 分部資料

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業及商業物業代理以及物業租賃。本集團之其他業務主要包括互聯網教育服務、網上廣告服務、廣告服務及估值服務。

	截至二零零七年十二月三十一日止年度及於當日					
	住宅	工業及商業				
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	合計 港幣千元
收益						
外部	3,327,551	500,961	3,287	39,565	—	3,871,364
分部之間	—	—	9,923	3,144	(13,067)	—
分部收益	3,327,551	500,961	13,210	42,709	(13,067)	3,871,364
分部業績	643,078	110,774	30,847	(31,763)	125,459	878,395
未予分配收入						42,213
未予分配成本						(137,369)
經營溢利						783,239
融資收入淨額						15,643
應佔共同控制						
實體溢利減虧損	(102)	—	—	14,674	—	14,572
除稅前溢利						813,454
稅項						(141,241)
年度溢利						672,213

## 7. 分部資料(續)

	截至二零零七年十二月三十一日止年度及於當日					
	住宅	工業及商業			企業	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	1,860,891	347,813	262,534	71,440	—	2,542,678
於共同控制						
實體之權益	365	—	—	26,005	—	26,370
未予分配資產						850,567
總資產						3,419,615
分部負債	1,339,833	196,577	2,425	8,747	—	1,547,582
未予分配負債						167,420
總負債						1,715,002
資本開支	39,876	1,263	166,230	1,530	—	208,899
折舊	31,125	3,760	346	1,093	123	36,447
攤銷	—	—	1,828	9,886	342	12,056
減值	—	—	—	27,346	—	27,346
其他非現金						
開支/(收入)	77,272	33,466	(16,332)	(9)	12,580	106,977

## 7. 分部資料(續)

	截至二零零六年十二月三十一日止年度及於當日					合計 港幣千元
	住宅	工業及商業	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	抵銷 港幣千元	
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元				
收益						
外部	1,677,067	295,057	2,606	39,928	—	2,014,658
分部之間	—	—	10,090	3,948	(14,038)	—
分部收益	1,677,067	295,057	12,696	43,876	(14,038)	2,014,658
分部業績	73,749	64,043	15,430	(9,998)	43,444	186,668
未予分配收入						16,092
未予分配成本						(43,285)
經營溢利						159,475
融資收入淨額						9,922
應佔共同控制實體						
溢利減虧損	(177)	—	—	8,166	—	7,989
除稅前溢利						177,386
稅項						(33,118)
年度溢利						144,268

## 7. 分部資料(續)

	截至二零零六年十二月三十一日止年度及於當日					
	住宅	工業及商業			企業	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	物業租賃 港幣千元	其他 港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	1,013,233	117,409	103,513	175,159	—	1,409,314
於共同控制實體之權益	385	—	—	11,331	—	11,716
未予分配資產						508,186
總資產						1,929,216
分部負債	601,037	67,218	1,026	14,359	—	683,640
未予分配負債						51,157
總負債						734,797
資本開支	13,852	1,168	5,752	817	7	21,596
折舊	45,474	4,524	183	1,382	155	51,718
攤銷	—	—	1,812	9,895	438	12,145
其他非現金開支/ (收入)	45,750	12,752	(6,913)	(3)	—	51,586

由於香港以外市場按內部匯報地區分部劃分之業務及運作並無佔本集團業務及運作超過10%，故並無呈列本集團按地區分部劃分之分部資料分析。

未予分配成本指公司開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、應收帳款及其他應收款以及經營現金，惟主要並不包括可收回稅項。分部負債包括經營負債，惟主要並不包括應付稅項及借款。

## 8. 其他收入淨額

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供 出售金融資產之已變現及未變現收益	39,992	15,930
上市投資之股息收入	2,863	3,109
投資物業之公平值收益	16,410	6,913
出售一家附屬公司之收益	698	381
出售一家共同控制實體之收益	—	58
出售投資物業之收益	3,240	—
	<u>63,203</u>	<u>26,391</u>

## 9. 僱員成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
薪金及津貼	598,599	461,631
佣金	1,520,623	592,938
定額供款計劃退休金成本	30,796	28,976
股份福利	12,580	1,890
	<u>2,162,598</u>	<u>1,085,435</u>

本集團參與強制性公積金(「強積金」)計劃，向本集團合資格員工(包括執行董事)提供。本集團及員工向強積金計劃之供款乃根據強積金計劃之規則所訂之比例計算。強積金計劃之資產與本集團之資產分開，由獨立管理之基金持有。

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

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金之已付及應付供款。應付予基金合共港幣2,392,000元(二零零六年：港幣2,144,000元)之供款已列於二零零七年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。

## 10. 董事及行政人員酬金

## (a) 董事酬金

董事姓名	截至二零零七年十二月三十一日止年度				
	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
<i>執行董事</i>					
黃建業先生	—	13,960	41,331	12	55,303
鄧美梨女士	—	1,309	2,927	12	4,248
林鳳芳女士	—	2,254	3,471	12	5,737
陳坤興先生	—	27,109	6,386	12	33,507
郭應龍先生	—	8,558	4,705	12	13,275
	—	53,190	58,820	60	112,070
<i>獨立非執行董事</i>					
顧福身先生	180	—	—	—	180
孫德釗先生	180	—	—	—	180
王瑋麟先生	180	—	—	—	180
	540	—	—	—	540
	540	53,190	58,820	60	112,610

## 10. 董事及行政人員酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

董事姓名	截至二零零六年十二月三十一日止年度				總額 港幣千元
	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	
<i>執行董事</i>					
黃建業先生	—	13,477	9,994	12	23,483
鄧美梨女士	—	1,056	1,490	12	2,558
林鳳芳女士	—	1,785	622	12	2,419
陳坤興先生	—	6,003	1,425	12	7,440
郭應龍先生	—	3,499	1,150	12	4,661
	—	25,820	14,681	60	40,561
<i>獨立非執行董事</i>					
顧福身先生	180	—	—	—	180
孫德釗先生	180	—	—	—	180
王瑋麟先生	180	—	—	—	180
	540	—	—	—	540
	540	25,820	14,681	60	41,101

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零六年：無)。本集團年內並無已付或應付予董事任何加盟本集團的獎金(二零零六年：無)，亦無向董事支付任何款項作為離職之補償(二零零六年：無)。

## 10. 董事及行政人員酬金(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士包括四名(二零零六年：四名)董事，其酬金已載於上文分析。其餘一名(二零零六年：一名)最高薪酬人士於年內之酬金分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
基本薪金、津貼及購股權	536	1,647
酌情發放之花紅	227	562
股份福利	12,580	—
退休金成本	12	12
	<u>13,355</u>	<u>2,221</u>

酬金之組別如下：

酬金組別	人數	
	二零零七年	二零零六年
港幣2,000,001元—港幣2,500,000元	—	1
港幣13,000,001元—港幣13,500,000元	1	—
	<u>1</u>	<u>1</u>

## 11. 經營溢利

經營溢利經扣除以下各項：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
出售投資物業之虧損	—	518
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	2,700	4,996
無形資產減值(附註20)	27,178	—
物業、廠房及設備減值(附註17)	168	—
投資物業產生之直接經營開支：		
—產生租金收入	239	111
—沒有產生租金收入	438	51
核數師酬金	3,431	2,789

## 12. 融資收入及成本

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
融資收入		
銀行利息	24,190	13,661
融資成本		
銀行貸款及透支利息		
須於五年內悉數償還	(1,714)	(1,445)
毋須於五年內悉數償還	(1,562)	(651)
	(3,276)	(2,096)
證券孖展融資利息	(5,271)	(1,643)
	(8,547)	(3,739)
融資收入淨額	15,643	9,922

## 13. 稅項

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
即期		
香港利得稅	144,057	31,561
海外	5,106	329
遞延(附註33)	(7,922)	1,228
	<u>141,241</u>	<u>33,118</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零六年：17.5%)提撥準備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家之現行稅率計算。

於中國內地設立及經營之附屬公司須按15%至33%(二零零六年：15%至33%)之稅率繳納中國企業所得稅。於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會批准中國內地企業所得稅(「新企業所得稅法」)，據此，內資及外資公司自二零零八年一月一日起按統一企業所得稅率25%繳稅。

本集團之除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
除稅前溢利	813,454	177,386
減：應佔共同控制實體溢利	(14,572)	(7,989)
	<u>798,882</u>	<u>169,397</u>
按稅率17.5%計算	139,804	29,645
其他國家不同稅率之影響	(670)	(1,594)
毋須繳稅之收入	(9,736)	(4,673)
不可扣稅之支出	15,896	1,949
使用早前未確認之稅項虧損	(7,001)	—
未確認之稅項虧損	4,024	8,210
未確認之暫時差額	(690)	1,178
其他	(386)	(1,597)
	<u>141,241</u>	<u>33,118</u>
稅項開支		

## 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225,476,000元(二零零六年：港幣361,000元)於本公司財務報表處理。

## 15. 股息

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已支付之中期股息，每股股份 港幣0.16元(二零零六年：港幣0.028元)	116,944	20,571
擬派發之末期股息，每股股份 港幣0.21元(二零零六年：港幣0.072元)	153,488	52,737
擬派發三十五週年特別現金紅利， 每股股份港幣0.10元(二零零六年：無)	73,090	—
	<u>343,522</u>	<u>73,308</u>

於二零零八年三月十七日舉行之董事會會議上，董事擬宣派末期股息每股股份港幣0.21元及特別現金紅利每股股份港幣0.10元。擬宣派之股息及特別現金紅利將列作截至二零零八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：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	<u>659,129</u>	<u>149,940</u>
有關計算基本每股盈利之股份加權平均數(千股)	731,836	734,339
就假設轉換購股權作出調整(千股)	327	218
有關計算攤薄每股盈利之股份加權平均數(千股)	<u>732,163</u>	<u>734,557</u>
基本每股盈利(港幣仙)	90.1	20.4
攤薄每股盈利(港幣仙)	<u>90.0</u>	<u>20.4</u>

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。

## 16. 每股盈利(續)

攤薄每股盈利乃按假設轉換全部因行使購股權而產生之潛在攤薄股份調整股份之加權平均數計算，而股份之加權平均數乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)可收購之股份數目作出調整。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行之股份數目進行比較。

## 17. 物業、廠房及設備

集團

	租約					總額 港幣千元
	樓宇 港幣千元	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	
於二零零六年一月一日						
成本值	24,699	136,682	35,739	152,336	3,778	353,234
累積折舊	(10,518)	(92,427)	(18,542)	(109,030)	(2,904)	(233,421)
帳面淨值	14,181	44,255	17,197	43,306	874	119,813
截至二零零六年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	14,181	44,255	17,197	43,306	874	119,813
添置	—	10,462	1,377	4,489	—	16,328
轉撥自投資物業(附註18)	503	—	—	—	—	503
轉撥至投資物業(附註18)	(85)	—	—	—	—	(85)
出售	(1,548)	(2,107)	(618)	(3,070)	—	(7,343)
折舊	(325)	(31,392)	(4,868)	(14,782)	(351)	(51,718)
匯兌差額	—	90	218	(1)	—	307
期終帳面淨值	12,726	21,308	13,306	29,942	523	77,805
於二零零六年十二月三十一日						
成本值	23,300	137,081	36,344	147,960	3,778	348,463
累積折舊	(10,574)	(115,773)	(23,038)	(118,018)	(3,255)	(270,658)
帳面淨值	12,726	21,308	13,306	29,942	523	77,805

## 17. 物業、廠房及設備(續)

集團(續)

	樓宇 港幣千元	租約 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
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
期初帳面淨值	12,726	21,308	13,306	29,942	523	77,805
添置	—	24,001	10,765	7,780	123	42,669
轉撥自投資物業(附註18)	600	—	—	—	—	600
出售	—	(1,088)	(329)	(1,283)	—	(2,700)
折舊	(307)	(16,779)	(5,032)	(13,991)	(338)	(36,447)
減值	—	(69)	—	(99)	—	(168)
匯兌差額	—	783	887	—	—	1,670
期終帳面淨值	13,019	28,156	19,597	22,349	308	83,429
於二零零七年十二月三十一日						
成本值	23,900	153,222	47,736	152,961	3,901	381,720
累積折舊	(10,881)	(125,066)	(28,139)	(130,612)	(3,593)	(298,291)
帳面淨值	13,019	28,156	19,597	22,349	308	83,429

用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇之帳面值為港幣2,447,000元(二零零六年：港幣1,886,000元)(附註32)。

## 18. 投資物業

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
期初帳面淨值	27,548	99,670
添置	166,230	5,268
轉撥自樓宇(附註17)	—	85
轉撥自租賃土地及土地使用權(附註19)	—	1,682
轉撥至樓宇(附註17)	(600)	(503)
轉撥至租賃土地及土地使用權(附註19)	(18,480)	(7,597)
轉撥至持作出售資產	(97,926)	—
出售	(27,786)	(77,970)
公平值變動(附註8)	16,410	6,913
匯兌差額	3,317	—
期終帳面淨值	68,713	27,548

投資物業於二零零七年十二月三十一日由萊坊測計師行有限公司按照所有物業於活躍市場之現價重估。

投資物業按其帳面淨值分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港		
五十年以上租約	5,150	4,750
十至五十年租約	11,850	11,200
海外		
五十年以上租約	17,457	—
十至五十年租約	34,256	11,598
	68,713	27,548

用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業帳面淨值為港幣20,940,000元(二零零六年：無)(附註32)。

## 19. 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
期初帳面淨值	106,346	123,482
轉撥自投資物業(附註18)	18,480	7,597
轉撥至投資物業(附註18)	—	(1,682)
出售	—	(20,801)
攤銷	(2,170)	(2,250)
期終帳面淨值	122,656	106,346

租賃土地及土地使用權指預付經營租賃款項，其帳面淨值分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港		
五十年以上租約	71,126	72,470
十至五十年租約	27,311	28,040
海外		
五十年以上租約	24,219	5,836
	122,656	106,346

用作本集團長期銀行貸款抵押之租賃土地及土地使用權之帳面淨值為港幣42,908,000元(二零零六年：港幣24,927,000元)(附註32)。

## 20. 無形資產

## 集團

	商譽 港幣千元	網站開發 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日			
成本值	29,750	29,659	59,409
累積攤銷及減值	(5,410)	(7,415)	(12,825)
帳面淨值	24,340	22,244	46,584
截至二零零六年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	24,340	22,244	46,584
攤銷	—	(9,895)	(9,895)
期終帳面淨值	24,340	12,349	36,689
於二零零六年十二月三十一日			
成本值	29,750	29,659	59,409
累積攤銷及減值	(5,410)	(17,310)	(22,720)
帳面淨值	24,340	12,349	36,689
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
期初帳面淨值	24,340	12,349	36,689
添置	375	—	375
攤銷	—	(9,886)	(9,886)
減值	(24,715)	(2,463)	(27,178)
期終帳面淨值	—	—	—
於二零零七年十二月三十一日			
成本值	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	(30,125)	(29,659)	(59,784)
帳面淨值	—	—	—

## 21. 附屬公司

	公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非上市股份，按成本值	108,501	108,501
應收款項	1,056,661	856,448
應付款項	287,955	250,075

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註39。

應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。所有附屬公司均無欠款記錄。

## 22. 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應佔資產淨值	26,370	11,716
非上市股份，按成本值	3,812	3,812

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註39。

## 22. 於共同控制實體之權益(續)

本集團於共同控制實體之資產與負債以及收入與開支合計如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
資產		
非流動資產	654	576
流動資產	35,905	24,255
	<u>36,559</u>	<u>24,831</u>
負債		
長期負債	286	274
流動負債	9,903	12,841
	<u>10,189</u>	<u>13,115</u>
資產淨值	<u>26,370</u>	<u>11,716</u>
收入	40,990	23,512
開支(包括稅項)	(26,418)	(15,523)
年度毛利	<u>14,572</u>	<u>7,989</u>

本集團於共同控制實體之權益及企業本身均無重大或然負債及資本承擔。

## 23. 可供出售金融資產

	集團及公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港上市股本證券，按市值		
期初帳面淨值	49,583	34,286
年內出售	(49,583)	—
公平值變動轉撥至權益	—	15,297
期終帳面淨值	<u>—</u>	<u>49,583</u>

## 24. 持有至到期日之投資

	集團及公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
香港上市債務證券		
按攤銷成本		
非即期	—	11,044
即期	11,050	—
按市值	10,912	10,663

## 25. 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非即期				
衍生金融工具	—	31,804	—	—
即期				
衍生金融工具	27,087	—	—	—
香港上市股本證券	79,426	19,984	—	6
	106,513	19,984	—	6
	106,513	51,788	—	6

按公平值計入溢利或虧損之金融資產的帳面值按以下貨幣計算：

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	75,160	23,984	—	6
美元	31,353	27,804	—	—
	106,513	51,788	—	6

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值乃按其於活躍市場之現行買入價計算。

## 26. 應收帳款及其他應收款

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應收帳款	1,767,820	950,363	—	—
減：減值	(111,503)	(89,880)	—	—
應收帳款一淨額	1,656,317	860,483	—	—
其他應收款、預付款項及訂金	171,432	146,166	499	493
	1,827,749	1,006,649	499	493

應收帳款主要指客戶應付之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付款項。應收帳款淨額之帳齡分析如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
尚未到期	1,380,571	762,661
30日內	79,578	32,588
31至60日	65,354	22,318
61至90日	37,955	14,366
91至180日	92,859	28,550
	1,656,317	860,483

到期日期少於六個月之應收帳款並不視為出現減值，當中港幣275,746,000元(二零零六年：港幣97,822,000元)之款項已到期但並無出現減值。

## 26. 應收帳款及其他應收款(續)

應收帳款港幣111,503,000元(二零零六年：港幣89,880,000元)已到期超過六個月及減值，並已全數撥備。有關應收帳款之帳齡如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
6至12個月	55,820	46,728
超過12個月	55,683	43,152
	<u>111,503</u>	<u>89,880</u>

應收帳款之帳面值按以下貨幣計值：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	1,591,442	813,884
人民幣	64,875	46,599
	<u>1,656,317</u>	<u>860,483</u>

應收帳款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初	89,880	66,187
減值撥備	118,393	66,004
撤銷無法收回債項	(89,184)	(34,806)
撥回未動用數額	(7,586)	(7,505)
年終	<u>111,503</u>	<u>89,880</u>

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

## 27. 持作出售資產

本集團議決出售若干於二零零七年十二月三十一日之公平值合共為港幣97,926,000元(二零零六年：無)之投資物業。有關有抵押貸款港幣51,940,000元(二零零六年：無)將於出售完成時償付。因此，有關資產及負債乃於資產負債表內分開呈列。

## 28. 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
無限制				
銀行及手頭現金	311,400	196,714	313	114
短期銀行存款	721,513	323,110	—	—
	1,032,913	519,824	313	114
受限制				
短期銀行存款	13,120	10,000	—	—
	1,046,033	529,824	313	114

短期銀行存款之實際息率為3.46厘(二零零六年：3.81厘)；該等存款之平均到期日為6.2天(二零零六年：15.3天)。

本集團之現金及銀行結餘帳面值按以下貨幣計算：

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	774,072	445,865	313	114
人民幣	257,815	74,244	—	—
其他	14,146	9,715	—	—
	1,046,033	529,824	313	114

## 29. 股本

	股份數目	面值 港幣千元
於二零零六年一月一日	734,663,425	73,466
註銷購回股份(附註b)	(2,212,000)	(221)
於二零零六年十二月三十一日	732,451,425	73,245
註銷購回股份(附註b)	(1,554,000)	(155)
於二零零七年十二月三十一日	730,897,425	73,090

- (a) 法定股本為1,000,000,000股(二零零六年：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零六年：每股港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 年內，本公司於聯交所購回及註銷其本身1,554,000股股份(二零零六年：2,212,000股股份)，總代價為港幣7,900,000元(二零零六年：港幣8,371,000元)。
- (c) 本公司之購股權

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會，本公司股東通過普通決議案，採納及批准一項購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款，董事會可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司或任何投資實體之董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理)授出可認購本公司股份之購股權，認購價格不得低於下列最高者 (i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所示之收市價；(ii)股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示之平均收市價；及(iii)本公司股份面值。承授人於接納購股權要約時，須支付港幣1元予本公司作為獲授購股權之代價。購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃所有已授出惟尚未獲行使之購股權予以行使時可能發行之股份最高數目，合共不得超逾不時已發行股份30%。於購股權計劃及任何其他購股權計劃所有已授出之購股權予以行使時可能發行之股份總數，不得超逾35,586,609股股份，相當於二零零七年三月十二日已發行股份4.87%。

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，而自開始日期起計亦不得超逾十年。

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效，為期十年。

## 29. 股本(續)

## (c) 本公司之購股權(續)

於年終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：

	二零零七年		二零零六年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
年初	—	—	3.520	3,673,317
已授出	7.858	7,308,974	—	—
已失效	—	—	(3.520)	(3,673,317)
年終	7.858	7,308,974	—	—

按二項式定價模式確定二零零七年所授出購股權之公平值為港幣12,580,000元。估值乃按市值基準進行。該模型之主要參數為：授出日期之股份價格港幣7.18元、行使價港幣7.858元；按二零零六年所派發之年度股息及於二零零七年派發之中期股息計算之股息率3.23%、預期購股權將會於行使期間開始日期(各歸屬期間結束後一日)獲提早行使以及上述購股權之無風險報酬率分別為3.271%及3.311%之間(此等報酬率相當於二零零七年十月二十二日各香港外匯基金票據之到期收益率)。購股權之波動率為50.93%及49.73%。

	二零零七年	
	每股行使價 港幣元	購股權數目
行使期間		
二零零八年二月一日至二零一一年一月三十一日	7.858	3,654,487
二零零八年二月一日至二零一一年七月三十一日	7.858	3,654,487
於二零零七年十二月三十一日		7,308,974

## (d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」，前稱EVI教育亞洲有限公司)之購股權

於二零零五年六月六日，美聯工商舖根據一項普通決議案採納新購股權計劃(「美聯工商舖計劃」)。根據美聯工商舖計劃，美聯工商舖可以向曾經或將會對該集團之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、經理、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)或顧問，或美聯工商舖董事選定之任何其他合資格人士授予購股權以認購美聯工商舖股份，惟上限為美聯工商舖於採納日期已發行股本面值10%(不包括就行使購股權發行之股份)。認購價由美聯工商舖董事釐定，惟不得低於以下較高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖股份於緊接購股權要約日期前五個交易日在聯交所創業板所報平均收市價；或(iii)股份於必須為營業日(定義見創業板證券上市規則)之購股權要約日期在聯交所創業板所報收市價。美聯工商舖計劃自二零零五年六月六日起十年期間有效。

## 29. 股本(續)

### (d) 美聯工商舖之購股權(續)

尚未行使購股權數目變動以及其相關加權平均行使價如下：

	二零零七年		二零零六年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
年初	0.06	83,000,000	—	—
授出	—	—	0.06	83,000,000
年終	0.06	83,000,000	0.06	83,000,000

於年終尚未行使之購股權之行使期間及行使價如下：

	二零零七年	
	每股 行使價 港幣元	購股權 數目
行使期間		
二零零六年四月一日至二零零九年三月三十一日	0.06	41,500,000
二零零六年六月一日至二零零九年五月三十一日	0.06	41,500,000
於二零零七年十二月三十一日		83,000,000

## 30. 儲備

## 集團

	股本			僱員			保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	重估儲備 港幣千元		
於二零零七年一月一日	273,062	3,116	(36,995)	1,652	2,356	2,110	810,176	1,055,477
於出售可供出售 金融資產時變現	—	—	—	—	—	(2,110)	—	(2,110)
匯兌差額	—	—	—	—	5,092	—	—	5,092
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	659,129	659,129
購回本身股份	(7,745)	155	—	—	—	—	(155)	(7,745)
來自集團重組之儲備	—	—	25,442	—	—	—	—	25,442
僱員股份福利	—	—	—	12,580	—	—	—	12,580
已付二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	—	(52,737)	(52,737)
已付二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	—	(116,944)	(116,944)
於二零零七年十二月三十一日	265,317	3,271	(11,553)	14,232	7,448	—	1,299,469	1,578,184
來源：								
儲備	265,317	3,271	(11,553)	14,232	7,448	—	1,072,891	1,351,606
二零零七年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	153,488	153,488
擬派特別現金紅利 (附註15)	—	—	—	—	—	—	73,090	73,090
於二零零七年十二月三十一日	265,317	3,271	(11,553)	14,232	7,448	—	1,299,469	1,578,184

## 30. 儲備(續)

## 集團

	股本		僱員					總額
	股份溢價	贖回儲備	資本儲備	福利儲備	匯兌儲備	重估儲備	保留盈餘	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零六年一月一日	281,212	2,895	(36,995)	163	1,402	(13,187)	692,382	927,872
於出售可供出售								
金融資產時變現	—	—	—	—	—	15,297	—	15,297
匯兌差額	—	—	—	—	954	—	—	954
本年度溢利	—	—	—	—	—	—	149,940	149,940
購回本身股份	(8,150)	221	—	—	—	—	(221)	(8,150)
來自集團重組之儲備	—	—	—	(401)	—	—	401	—
僱員股份福利	—	—	—	1,890	—	—	—	1,890
已付二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	—	(11,755)	(11,755)
已付二零零六年中期股息	—	—	—	—	—	—	(20,571)	(20,571)
於二零零六年十二月三十一日	273,062	3,116	(36,995)	1,652	2,356	2,110	810,176	1,055,477
來源：								
儲備	273,062	3,116	(36,995)	1,652	2,356	2,110	757,439	1,002,740
二零零六年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	52,737	52,737
於二零零六年十二月三十一日	273,062	3,116	(36,995)	1,652	2,356	2,110	810,176	1,055,477

## 30. 儲備(續)

公司

	股份溢價	股本	僱員	繳入盈餘	重估儲備	保留盈餘	總額
	港幣千元	贖回儲備 港幣千元	福利儲備 港幣千元				
於二零零七年一月一日	273,062	3,116	—	108,001	2,110	297,455	683,744
於出售可供出售 金融資產時變現	—	—	—	—	(2,110)	—	(2,110)
本年度溢利	—	—	—	—	—	225,476	225,476
購回本身股份	(7,745)	155	—	—	—	(155)	(7,745)
僱員股份福利	—	—	12,580	—	—	—	12,580
已付二零零六年末期股息	—	—	—	—	—	(52,737)	(52,737)
已付二零零七年中期股息	—	—	—	—	—	(116,944)	(116,944)
於二零零七年十二月三十一日	265,317	3,271	12,580	108,001	—	353,095	742,264
來源：							
儲備	265,317	3,271	12,580	108,001	—	126,517	515,686
二零零七年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	153,488	153,488
擬派特別現金紅利 (附註15)	—	—	—	—	—	73,090	73,090
於二零零七年十二月三十一日	265,317	3,271	12,580	108,001	—	353,095	742,264

## 30. 儲備(續)

公司

	股份溢價	股本	僱員	繳入盈餘	重估儲備	保留盈餘	總額
	港幣千元	贖回儲備	福利儲備				
於二零零六年一月一日	281,212	2,895	163	108,001	(13,187)	329,240	708,324
可供出售金融資產							
公平值變動	—	—	—	—	15,297	—	15,297
本年度溢利	—	—	—	—	—	361	361
購回本身股份	(8,150)	221	—	—	—	(221)	(8,150)
轉撥至保留盈餘	—	—	(401)	—	—	401	—
僱員股份福利	—	—	238	—	—	—	238
已付二零零五年末期股息	—	—	—	—	—	(11,755)	(11,755)
已付二零零六年中期股息	—	—	—	—	—	(20,571)	(20,571)
於二零零六年十二月三十一日	273,062	3,116	—	108,001	2,110	297,455	683,744
來源：							
儲備	273,062	3,116	—	108,001	2,110	244,718	631,007
二零零六年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	52,737	52,737
於二零零六年十二月三十一日	273,062	3,116	—	108,001	2,110	297,455	683,744

本公司之繳入盈餘為本公司就交換Astra Profits Limited已發行普通股而發行股份之面值與所收購相關附屬公司淨資產於一九九五年五月十二日之價值兩者之差額。繳入盈餘可分派予股東。就本集團之財務報表而言，繳入盈餘已重新分類為相關附屬公司之各項儲備。

## 31. 應付帳款及其他應付款

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
應付帳款	1,022,017	393,960	—	—
其他應付款項及應付費用	492,171	327,644	72,906	21,323
	<u>1,514,188</u>	<u>721,604</u>	<u>72,906</u>	<u>21,323</u>

應付帳款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付帳款於收到相關客戶之代理費用後方須支付。應付帳款包括須於30日內支付之應付佣金港幣151,810,000元(二零零六年：港幣45,600,000元)，而所有餘下應付帳款尚未到期。

應付帳款之帳面值按以下貨幣計值：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
港幣	954,696	359,106
人民幣	40,441	27,590
澳門幣	26,880	7,264
	<u>1,022,017</u>	<u>393,960</u>

## 32. 借款

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	28,200	10,665
流動		
有抵押銀行貸款	3,376	1,778
總借款	31,576	12,443

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

本集團之借款於以下期間償還：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	3,376	1,778
一至兩年	3,488	1,778
兩至五年	11,204	5,336
於五年內悉數償還	18,068	8,892
超過五年	13,508	3,551
	31,576	12,443

### 32. 借款(續)

銀行貸款實際利率介乎4.95厘至6.98厘(二零零六年：4.86厘)。

借款之帳面值及公平值如下：

	帳面值		公平值	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
有抵押銀行貸款	31,576	12,443	31,597	11,950

公平值乃按以借款利率3.90厘至6.98厘(二零零六年：4.74厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	198,781	197,896

### 33. 遞延稅項

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產	(29,176)	(18,434)	(35)	(350)
遞延稅項負債	3,570	750	—	—
	(25,606)	(17,684)	(35)	(350)

### 33. 遞延稅項(續)

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
年初	(17,684)	(18,912)	(350)	(438)
於收益表確認(附註13)	(7,922)	1,228	315	88
年終	(25,606)	(17,684)	(35)	(350)

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

遞延稅項資產

	集團			公司	
	撥備 港幣千元	加速 會計折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元	撥備 港幣千元
於二零零六年一月一日	(7,065)	(3,867)	(13,636)	(24,568)	(438)
於收益表確認	2,384	(521)	3,329	5,192	88
於二零零六年十二月三十一日	(4,681)	(4,388)	(10,307)	(19,376)	(350)
於收益表確認	(11,181)	67	1,687	(9,427)	315
於二零零七年十二月三十一日	(15,862)	(4,321)	(8,620)	(28,803)	(35)

## 33. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項負債

	加速折舊 港幣千元	集團 公平值 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零六年一月一日	3,683	1,973	5,656
於收益表確認	(1,994)	(1,970)	(3,964)
於二零零六年十二月三十一日	1,689	3	1,692
於收益表確認	111	1,394	1,505
於二零零七年十二月三十一日	1,800	1,397	3,197

本集團已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。本集團並無就於二零零七年十二月三十一日虧損港幣174,654,000元(二零零六年：港幣151,497,000元)確認遞延稅項資產港幣32,904,000元(二零零六年：港幣28,766,000元)。稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣82,770,000元(二零零六年：港幣61,172,000元)之稅項虧損將於二零零八年至二零一二年(二零零六年：二零零七年至二零一一年)到期。

遞延稅項資產與負債於法定權利許可以本期稅項資產抵銷本期稅項負債及於遞延稅項涉及同一財政機關時予以抵銷。抵銷前總金額如下：

	集團		公司	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
遞延稅項資產				
將於12個月後收回	(22,812)	(15,711)	(35)	(350)
將於12個月內收回	(6,364)	(2,723)	—	—
	(29,176)	(18,434)	(35)	(350)
遞延稅項負債				
將於12個月後應付或償還	3,556	519	—	—
將於12個月內應付或償還	14	231	—	—
	3,570	750	—	—

## 34. 綜合現金流量表

## (a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對帳表

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
經營溢利	783,239	159,475
折舊及攤銷	48,503	63,863
物業、廠房及設備減值	168	—
衍生金融工具及可供出售 金融資產之已變現及未變現(收益)/虧損淨額	(25,580)	2,100
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	2,700	4,996
出售投資物業之(收益)/虧損	(3,240)	518
投資物業公平值收益	(16,410)	(6,913)
無形資產減值	27,178	—
出售一家共同控制實體之收益	—	(58)
出售一家附屬公司之收益	(698)	(381)
僱員股份福利	12,580	1,890
上市投資股息收入	(2,863)	(3,109)
未計營運資金變動前之經營溢利	825,577	222,381
應收帳款及其他應收款之增加	(825,200)	(46,631)
股本證券之增加	(59,442)	(2,690)
應付帳款及其他應付款之增加	793,207	37,485
經營業務之現金流入淨額	734,142	210,545

## (b) 業務合併

於二零零七年三月二日，本集團收購移民顧問公司廣州市華廣諮詢服務有限公司全部股本。購入資產淨值及商譽之詳情如下：

	二零零七年 港幣千元
購買代價：	
已付現金	1,935
購入產淨值之公平值	(1,560)
商譽	375

## 34. 綜合現金流量表(續)

## (b) 業務合併(續)

於二零零七年三月二日來自收購之資產及負債帳面值如下：

	二零零七年 港幣千元
現金及銀行結餘	1,006
其他應收款、預付款項及訂金	628
應付帳款及其他應付款	(74)
	<u>1,560</u>

就收購一家附屬公司之現金及銀行結餘流出淨額分析如下：

	二零零七年 港幣千元
購入現金及銀行結餘	1,006
現金代價	(1,935)
	<u>(929)</u>

於截至二零零六年十二月三十一日止年度內並無進行收購。

## 34. 綜合現金流量表(續)

## (c) 出售一家附屬公司

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
售出負債淨額：		
物業、廠房及設備	—	191
應收帳款及其他應收款	—	296
現金及銀行結餘	—	218
應付帳款及其他應付款	(698)	(1,503)
少數股東權益	—	320
	(698)	(478)
出售應收一家附屬公司貸款	—	263
	(698)	(215)
出售之收益	698	381
代價	—	166
按以下方式支付		
現金	—	166

有關出售一家附屬公司之現金及現金等價物流出淨額分析如下：

	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
現金代價	—	166
售出現金及銀行結餘	—	(218)
	—	(52)

## 35. 或然負債

於二零零七年十二月三十一日，本公司已簽立公司擔保港幣311,800,000元(二零零六年：港幣334,800,000元)。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。於二零零七年十二月三十一日，附屬公司已動用銀行融資港幣97,291,000元(二零零六年：港幣16,473,000元)。

### 36. 未來應收租賃租金款項

本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金款項如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	2,873	949
一年後但五年內	4,873	160
	<u>7,746</u>	<u>1,109</u>

### 37. 承擔

#### (a) 資本承擔

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	—	5,200

#### (b) 經營租賃承擔

本集團就寫字樓及商舖之不可取消經營租賃而須於未來支付之最低租金總額如下：

	集團	
	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
一年內	261,856	179,386
一年後但五年內	239,385	93,316
超過五年	6,636	642
	<u>507,877</u>	<u>273,344</u>

### 38. 有關連人士交易

年內，本集團與有關連人士之重大交易及於年結日與有關連人士之結餘如下：

	附註	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
<b>(a) 與有關連人士之交易</b>			
已收有關連公司之代理費收入	(i)	4,219	1,034
已收一家共同控制實體之廣告服務收入	(ii)	216	216
已支付予共同控制實體之佣金開支	(iii)	10	20
已支付予有關連公司之寫字樓及商舖物業 經營租賃租金開支	(iv)	5,207	5,430
<b>(b) 主要管理人員補償</b>			
薪金及津貼	(v)	112,070	40,561
<b>(c) 借款予一名有關連人士</b>			
	(vi)	198	198

(i) 已收有關連公司之代理費為就物業代理服務向董事於當中擁有權益之公司支付之代理費，有關條款由雙方協定。

(ii) 該款額為向一家共同控制實體提供之廣告服務。

(iii) 已支付予共同控制實體之佣金開支指就涉及共同控制實體之物業代理交易已付之佣金，有關條款由雙方協定。

(iv) 本集團與本公司一名董事於當中擁有實益權益之若干有關連公司訂立若干租賃協議，有關條款由雙方協定。

(v) 該款額為年內已付或應付執行董事之酬金。

(vi) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。

## 39. 主要附屬公司及共同控制實體詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
附屬公司				
Astra Profits Limited (附註a及b)	英屬處女群島	4股每股1美元 之股份	投資控股，香港	100
鑽豪有限公司	香港	1股港幣1元之 股份	投資控股，香港	100
廣州美聯港置房地產 代理有限公司 (附註b)	中華人民共和國 (作為全外資企業)	1,830,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
香港置業 (中國)有限公司	香港	1股港幣1元之 股份	投資控股， 中華人民共和國	100
香港置業 (工商舖)有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股 每股港幣1元 之股份	互聯網網站經營， 香港	100
美聯置業(行政管理) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	行政及管理，香港	100
美聯工商舖有限公司 (前稱EVI教育 亞洲有限公司) (於香港上市)	開曼群島	8,300,000,000股 每股港幣0.01元 之股份	工商(辦公室及商舖) 物業代理，香港	51.81
美聯移民顧問有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	移民顧問服務，香港	100

## 39. 主要附屬公司及共同控制實體詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
附屬公司(續)				
美聯物業代理(商業) 有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	物業代理, 香港	100
美聯物業(工商舖) 有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	物業代理, 香港	100
美聯物業(澳門) 有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100
美聯物業(商舖) 有限公司	香港	500,000股每股港幣 1元之股份	物業代理, 香港	100
美聯物業(策略) 有限公司	香港	10,000股每股港幣 1元之股份 2,000,000股每股港幣 1元之無投票權遞延股	投資控股, 香港	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司(附註b)	中華人民共和國 (作為全外資企業)	6,650,000美元	物業代理, 中華人民共和國	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股 港幣100元之股份	物業代理, 香港	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股 每股港幣1元之 股份	物業估值, 香港	100
Teston Profits Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100
旺亨有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業投資, 香港	100
Perfect Tower Limited	香港	2股每股港幣1元之 股份	物業投資, 香港	100
Wise Sense Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	100

## 39. 主要附屬公司及共同控制實體詳情(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/註冊 及繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
附屬公司(續)				
Chorway Group Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100
Chinsura Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100
Kartau Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b)	中華人民共和國 (作為全外資企業)	5,400,000美元	物業投資， 中華人民共和國	100
Inspeed Group Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100
Hansie Investment Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b)	中華人民共和國 (作為全外資企業)	4,200,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	主要業務及 營業地點	應佔擁有權/表決權/ 溢利之百分比
共同控制實體			
mReferral Corporation Limited(附註b)	英屬處女群島	投資控股，香港	33.33%/33.33%/33.33%
Vision Year Investment Limited(附註b)	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/33.33%/10%

(a) 此附屬公司由本公司直接持有。

(b) 此等附屬公司及共同控制實體並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。

## 投資物業詳情

於二零零七年十二月三十一日

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
香港 炮台山英皇道250號 北角城中心707室	內地段 8416號	商業	中期	100%
新界 大埔安埔里2號 新興花園42號舖位	大埔市內地段 26號	商業	中期	100%
九龍荔枝角 美孚新邨第四期 百老匯街69-119號地下 97號A舖位B部分	新九龍內地段 5087號	商業	中期	100%
中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓第一座第12層 1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
新界荃灣 怡康街2-12號及怡樂街7-9號 海濱花園C平台1樓停車場 110號舖位B部份	荃灣市內地段 303號	商業	中期	100%
澳門宋玉生廣場249-263號 百德大廈(中土)17樓K17單位、 L17單位及331單位及341單位	不適用(附註)	商業	短期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 濱河北路與 彩田路交界 聯合廣場 A座第38層A3801、A3803、 A3805、A3806、A3808、 A3809、A3810及A3812單位	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳 羅湖區深南中路與文錦南路交界 鴻昌廣場第39層	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 新亞州國利大廈 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 新亞州國利大廈 第1層1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註： 位於中國及澳門之物業並無地段編號。

## 五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				二零零七年 港幣千元
	二零零三年 港幣千元	重列 二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	
代理收益	1,179,963	1,987,345	2,332,004	1,972,124	3,828,512
本公司權益持有人 應佔溢利	122,749	330,726	213,626	149,940	659,129
總資產	1,013,415	1,460,398	1,847,152	1,929,216	3,419,615
總負債	441,916	648,123	774,765	734,797	1,715,002
少數股東權益	8,355	—	71,049	65,697	53,339
淨資產	563,144	812,275	1,001,338	1,128,722	1,651,274
權益總額	571,499	812,275	1,072,387	1,194,419	1,704,613
每股盈利—基本(仙)	17.80	47.00	29.20	20.40	90.10
每股股息(仙)	6.50	19.30	11.60	10.00	47.00

附註：截至二零零四年十二月三十一日止年度之若干比較數字已重列，反映採納新訂經修訂香港財務申報準則。由於董事認為此舉將花費不必要時間及開支，故並無重列截至二零零三年十二月三十一日止年度之若干比較數字。



