

美聯集團

MIDLAND HOLDINGS

Midland Holdings Limited

Incorporated in Bermuda with limited liability

(Stock Code 股份代號: 1200)

Power up for Challenges

顯實力·迎挑戰

Annual Report 2008 年報



www.midland.com.hk

目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
本年度大事及主要獎項	5
主席報告	8
董事及管理行政人員簡歷	11
企業管治報告	17
企業社會責任報告	24
董事會報告	27
管理層討論及分析	40
獨立核數師報告	41
財務報表	42
投資物業詳情	106
五年財務概要	108



公司資料

董事

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士(副主席)

黃錦康先生

陳坤興先生

黃靜怡小姐

郭應龍先生

葉潔儀女士

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

審核委員會

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

薪酬委員會

黃建業先生

葉潔儀女士

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

提名委員會

黃建業先生

黃靜怡小姐

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

公司秘書

甘敏儀小姐

合資格會計師

甘敏儀小姐

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈

22樓

主要往來銀行

中國農業銀行

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

中國銀行(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

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



組織架構圖附錄



董事會

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

業務分部	業務概況
 <p>美聯物業</p>	於香港提供住宅物業代理服務
 <p>美聯工商舖</p>	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
 <p>美聯中國</p>	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
 <p>美聯澳門</p>	於澳門提供物業代理、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務
 <p>香港置業</p>	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
 <p>美聯移民顧問</p>	於香港及澳門提供移民顧問服務
 <p>美聯測量師行</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>美聯大學堂</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>經絡按揭轉介</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>美聯金融集團</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

本年度大事及主要獎項

「安永中國企業家獎」及「十大傑出企業家2008」

集團主席黃建業先生榮獲由安永會計師事務所主辦的「安永中國企業家獎2008 Ernst & Young Entrepreneur of The Year」之服務業企業家獎，肯定其卓越創新的企業管治。

另外亦榮獲由資本企業家雜誌頒發的「十大傑出企業家2008」獎項，以表揚其對集團員工、地產代理業界，以及香港繁榮所作出的貢獻。



「地產代理服務大獎」

美聯勇奪首屆由政、經、商界名人選出的「資本壹週地產代理服務大獎」，見證其專業服務質素均深得社會廣泛認同。



「商界展關懷」

集團連續第6年榮獲「商界展關懷」殊榮，彰顯集團為一間具良好企業管治及社會責任的上市公司。



關心社群

美聯慈善基金於2008年捐款予香港紅十字會，並榮獲該會頒授證書以示嘉許。



「香港驕傲企業品牌評選團大獎」

榮獲「香港驕傲企業品牌評選團大獎 2008」殊榮，展現美聯多年來樹立的誠信品牌形象。



「智選品牌大獎」

蟬聯「智選品牌大獎」，再次證明美聯於地產代理業的領導地位，確認了公眾對集團的信任與支持。



「傑出推銷員大獎」

集團旗下共有12位員工，於香港管理專業協會及市場推銷研究社聯合主辦的「第40屆傑出推銷員選舉」中，榮獲傑出推銷員大獎。



美聯工商舖成功於聯交所轉主板

美聯工商舖成功獲批由聯交所創業板轉往主板上市，轉板上市可提升集團知名度，對集團日後發展、財務靈活度和業務發展有所幫助。



「白馬傳奇」廣告宣傳

美聯物業推出全新「白馬傳奇」廣告PART II，並透過電視媒體、印刷傳媒及鋪天蓋地宣傳。



銷售新盤表現出色

美聯集團在新盤銷售屢奪佳績，獲發展商肯定。



第二屆「管理優才拔尖計劃」

美聯集團推出第二屆「管理優才拔尖計劃」，致力培育下一代地產代理業的專才，並首次跨越中港兩地界限，甄選具創意並有志投身地產物業代理專業的人才，接受為期一年全面性的培訓，培育成為中國部管理層的新梯隊。



接待海外大學生交流團

集團管理層連續第3年接待日本著名學府的大學生交流團，向海外推廣香港樓市發展。



主席報告

顯實力 迎挑戰



回顧

集團於二零零八年上半年錄得不俗業績，但下半年出現的金融海嘯對經營帶來重大挑戰。

全球經濟於二零零八年九月至十一月經歷百年一遇的震盪，香港經濟及金融市場均受極大打擊，本地樓市亦不能倖免。過去數月，經濟表現急速下滑，本集團果斷地削減規模，包括分行數目及人手，使集團能夠以穩健的營運基礎應付二零零九年的挑戰。

去年下半年物業註冊量創新低

去年下半年樓市表現強差人意，物業註冊量創二零零三年沙士後的新低。事實上，去年樓市自踏入暑假以後由高位回落，物業交投減少，而九月份發生的環球金融海嘯，

令樓市成交量萎縮。金融海嘯更令銀行在去年第四季借貸態度變得極為保守，物業成交因而大減。資料顯示，去年十一月物業註冊量創下近二十年新低，樓價於下半年下跌近兩成。而各類物業當中，豪宅及新盤表現更為遜色。內地物業成交放緩加上營運成本上升，導致內地出現逾億元的虧損，令集團於二零零八年全年收入下跌**41.8%**至港幣**2,254,620,000**元。在為未能收回及預期未能收回的佣金進行撇賬後，本集團截至二零零八年十二月三十一日止，錄得的虧損為港幣**41,399,000**元。

調整內地發展策略

金融海嘯發生後，全球經濟受挫，香港及內地業務亦受衝擊。在經濟環境轉差下，集團即時採取行動以減低成本。

集團視內地樓市為長線發展市場。於內地策略是以大城市為地方總部，當樓市暢旺時會在周邊增加據點，市道轉差時，營運方向亦會作出即時調整，如縮減內地分行網絡及精簡人手。面對內地房產業開始走下坡，內地營運亦出現虧損。因此，內地的分行規模已在去年下半年作出了大幅度調整。

後勤中央化提升專業

本地物業市場萎縮，集團亦即時作出回應。首先，集團以提升生產力為原則，淘汰不少業績不理想的前線員工，同時亦削減分行數目。此外，除精簡後勤員工人數外，集團重整後勤部門，以提升效率，其中將集團全資附屬大型地產代理香港置業的後勤中央化後，以創造更多效益。集團在節省開支的同時亦致力提升專業質素，故後勤職能亦定位為「中央專業部門」。

成本下降逐漸反映

憑著周詳的策略，緊隨市場周期的調整，集團絕對有實力經得起未來的挑戰與考驗。這次經濟急跌期非比尋常，集團不能獨善其身，但集團根基極之穩固，加上行動迅速，故集團去年年底的每月固定成本已由高峰期下降，以更穩健的狀態進入二零零九年。

展望

環球金融危機未有解除跡象，各大經濟體系面對急劇萎縮，香港亦無可避免受到波及，生產總值或出現負增長及失業率攀升將會困擾今年經濟。

屹立不倒 化危為機

集團成立三十六年，當中曾經歷多個市場危機。一九七三年，集團成立首年便遇上股災，恒生指數兩年間，由1,700點大瀉至160點，一九八二年至八四年遇上香港前途問題的信心危機，一九九七年發生亞洲金融風暴，二零零零年科技股泡沫爆破及二零零三年沙士疫症等；多次面對逆境，集團均能化危為機，並能以更佳的實力走出低潮。集團的資產負債及流動資金狀況在逆市中維持堅穩，證明管理層營運模式謹慎及前瞻能力高，集團具有應對危機的實力。

金融海嘯令去年經濟陷入困境，今年營商環境仍然嚴峻，樓市亦難以獨善其身，雖然政府推出多項刺激方案如基建項目投資及其他措施會對經濟起舒緩作用，但未來一段時間，香港樓市將會受股票市場波動及失業問題惡化所影響。幸而香港現時息口低企，物業供應維持低水平，以及香港並未出現過度借貸，以上種種均對樓市長遠發展有利。而二零零九年二月份推售的豪宅新盤如天璽，銷售獲得不俗反應，足以證明部份買家視樓市為資金避難所。

樓市表現反覆 中長線仍樂觀

集團認為本港樓市基礎穩固，中長線發展仍然樂觀，可惜短期仍受制於不少負面因素，如失業率上升，外圍經濟不明朗及股票市場波動所影響，故相信樓市表現仍會反覆。樓價下跌亦令去年未能完成的物業買賣及租賃個案增加，對集團二零零八年的盈利產生負面影響。而集團於二零零八年業績已為潛在及已撻訂的個案作撇賬及撥債，而集團將會加緊留意撻訂情況及發展。

集團瞭解到市場環境瞬息萬變，去年底進行的減省開銷措施是否足以應付未來樓市變化，這將是管理層每天須檢討的重要問題。集團管理層是具有豐富代理界經驗的專業團隊，加上財務實力雄厚，我們深信，集團有信心能夠抵禦目前金融海嘯的衝擊。集團在前幾年樓市復甦初期時，曾下放權力於旗下附屬公司及聯屬公司的行政總裁，並實施行政總裁責任制，以令各個生意領域的專才各司各職，此舉在樓市暢旺時發揮功效。惟金融海嘯令市場突變，經營變得困難。故集團在二零零八年下半年實行中央領導，除強化董事局及提升管理班底，更在去年成立主席辦公室協助本人快速回應逆境，以應付這金融海嘯帶來的挑戰及機遇。事實上，集團已為不同市況作部署，有需要時可高速減輕成本。

集團經營理念審慎，在物業市場上升期累積雄厚儲備應付樓市逆轉帶來的衝擊。展望未來，集團會繼續憑藉本身的競爭優勢，包括大行品牌效應、龐大客源基礎、以及專業服務的團隊，以提升市場領導地位及員工生產力。

衷心感謝全體員工

集團經歷多個樓市循環的高低潮，但目前的金融危機確實非比尋常，故不少員工亦要面對艱巨的挑戰。本人衷心感謝願意與集團共渡時艱的員工。本人相信在全體員工努力下，集團必定會以更穩健的實力走出經濟低潮。

黃建業

主席兼董事總經理

香港，二零零九年三月二十日

董事及管理行政人員簡歷

執行董事

黃建業先生，59歲，為本公司之創辦人、主席及董事總經理。彼於一九七三年成立本公司及彼自一九九三年起出任本公司董事會主席。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略。黃先生亦負責領導集團的管理層。黃先生在海外、中國及香港物業代理業務擁有超過35年經驗。將樓宇按揭轉介服務引進香港，彼是業界的先驅。黃先生目前為深圳市政協委員會委員、香港地產代理監管局成員、香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於2006/07年度出任香港中央政策組非全職顧問。黃先生為本公司提名委員會主席及本公司薪酬委員會成員。彼亦為Sunluck Services Limited 及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司於本公司持有根據證券及期貨條例規定須予披露之權益。黃先生乃本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之配偶，及本公司執行董事黃靜怡小姐之父親。



鄧美梨女士，53歲，為本公司副主席兼執行董事。鄧女士於二零零四年加入本集團及負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。鄧女士參與慈善活動，彼現為美聯慈善基金有限公司之名譽會員及會長。鄧女士於二零零八年獲委任為美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之主席及董事總經理。彼為本公司主席兼執行董事黃建業先生之配偶，及本公司執行董事黃靜怡小姐之母親。

黃錦康先生，46歲，自二零零八年九月獲委任為本公司之高級執行董事。黃先生於二零零八年四月加入本集團為首席執行顧問。彼於二零零一年至二零零三年曾任本集團之副董事總經理。彼擁有豐富商界經驗，尤其資深於地產代理、證券及傳媒行業。黃先生負責協助本公司主席制訂、監察及執行本集團之企業策略。黃先生亦為經絡按揭轉介之董事，經絡按揭轉介為集團與一家大型發展商及外資銀行的合營公司。此外，彼現為美聯慈善基金有限公司之董事，亦為主席辦公室成員。黃先生持有香港浸會學院之社會科學榮譽學士及英國The University of Wales之工商管理碩士學位。



陳坤興先生，45歲，為本公司之執行董事。彼於一九九一年加入本集團。陳先生亦為本集團住宅代理業務之行政總裁，彼於地產代理業務擁有豐富經驗。陳先生負責制定及執行住宅代理業務的策略。陳先生持有會計及財務學士榮譽學位及工商管理碩士學位。

黃靜怡小姐，28歲，自二零零八年三月獲委任為本公司之執行董事。彼協助制定及落實集團整體發展策略以提昇集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。黃小姐亦同時負責管理集團整體的財務及會計，資訊科技，公司秘書及業務推廣各職能。黃小姐是經絡按揭轉介之董事，經絡按揭轉介為集團與一家大型發展商及外資銀行的合營公司。此外，彼為主席辦公室成員。黃小姐為香港會計師公會會員。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位及持有香港科技大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，彼曾於一家國際會計師事務所工作多年。彼為美聯慈善基金有限公司之董事、青年專業委員會副主席及香港專業人士協會及菁英同學會之會員。彼於地產代理監管局的牌照及執業委員會服務。黃小姐亦獲委任為本公司提名委員會之成員。彼於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。黃小姐為本公司主席黃建業先生及本公司副主席鄧美梨女士之女兒。



郭應龍先生，45歲，為本公司執行董事。彼於地產代理業務擁有豐富經驗，尤其專注於國內物業代理業務及香港工業、寫字樓及店舖物業等非住宅物業代理業務。彼負責中國部(「美聯中國」)之策略管理、市場推廣管理及銷售隊伍管理等工作。郭先生於一九八八年加入本集團，現亦為美聯中國之行政總裁。



葉潔儀女士，49歲，於二零零八年十月獲委任為本公司之執行董事。葉女士自一九八三年服務於本集團。葉女士負責協助本集團監察整體策略方向、管理及行政等事務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於物業代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業管理及地產代理與市場推廣方面累積多年經驗。彼亦獲委任為本公司薪酬委員會之主席，同時為主席辦公室成員。葉女士於一九九五年六月至二零零四年九月曾任本公司之執行董事，另於二零零七年四月至二零零八年十月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。



獨立非執行董事

顧福身先生，52歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。顧先生現為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，彼曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。彼現時亦出任其他五家主板上市公司，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，及田生集團有限公司(一家於創業板上市之公司)之獨立非執行董事。顧先生於二零零五年六月至二零零八年六月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之獨立非執行董事。另外，顧先生亦是在紐約交易所Amex上市的2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及首席財務官。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生亦獲委任為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。



孫德釗先生，45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22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，47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18年經驗。王先生為從事光學產品製造業務之精博發展有限公司的創辦人兼現任董事總經理。王先生亦獲委任為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。



管理行政人員



張錦成先生，45歲，於二零零八年十一月獲委任為本集團之顧問。張先生在地產代理業務經驗豐富及以顧問形式參與集團政策及策略制定工作。張先生曾服務於本集團達18年及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。

黃子華先生，45歲，為美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事及行政總裁。彼負責美聯工商舖之整體業務發展，及監察該集團企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生於一九九三年加入本集團。彼持有法律學士學位及工商管理碩士學位，並於香港非住宅物業代理行業擁有超過21年經驗。



甘敏儀小姐，41歲，自二零零八年十一月獲委任為本公司之公司秘書。彼為本集團合資格會計師及董事(財務)，負責財務、會計、公司秘書及庫務運作等事宜，亦為主席辦公室成員。甘小姐於一九九七年加入本集團。彼具備超過17年核數及會計經驗。彼持有澳洲University of Melbourne之商業(會計及經濟)學士學位，為香港會計師公會之資深會員及澳洲會計師公會之會員。彼亦持有澳洲University of Central Queensland 之工商管理碩士學位。



謝梓旻先生，40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，市場推廣策略，資訊科技及市場研究等部門。彼亦為主席辦公室成員。謝先生持有加拿大卑詩省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。

企業管治報告

美聯集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，統稱「本集團」)董事會(「董事會」)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，並致力確保按照適用規則及規例進行業務。

企業管治常規守則

於截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司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，惟如下文所列明偏離守則條文A.2.1條者除外(下文已就該偏離事項闡釋經考慮之原因)。

董事會

(i) 董事會責任

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本公司旗下執行委員會負責。

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

全體董事均可查閱一切全面及適時之相關資料及獲取本公司之公司秘書之意見及服務，務求確保董事會程序及所有適用規則及規例均獲得遵行。本公司獨立非執行董事於履行職務時在適當情況下可向董事會提出要求後，徵求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

(ii) 董事會成員組合

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

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士(副主席)

黃錦康先生

陳坤興先生

黃靜怡小姐

郭應龍先生

葉潔儀女士

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

董事會(續)

(ii) 董事會成員組合(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11至16頁之「董事及管理行政人員簡歷」一節內。

(iii) 主席及行政總裁

黃建業先生(「黃先生」)為本公司主席兼董事總經理，並為本公司之創辦人，負責策劃整體企業方向及本集團企業策略方針。黃先生亦負責領導本集團之管理層。

為應付金融海嘯及現時嚴峻經營環境下迎面而來之挑戰，黃先生於二零零八年底在本公司重組高級管理層職位後，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的執行董事及高級管理層監控，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。

儘管守則條文A.2.1規定主席及行政總裁之角色須予區分，且不能由同一人擔當，董事會認為上述結構不會損害董事會與本公司高級管理層之間之權力平衡。

董事會相信，在黃先生帶領下，現行結構有助本公司維持穩健一致之領導權，使本公司能夠及時有效作出及實施各項對本集團業務前景及管理有利之商業決定。

(iv) 董事輪值退任及重選連任

本公司之公司細則規定，(i)每名董事每三年最少須輪值退任一次，而三分之一之董事(或倘有關人數並非3之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須輪值退任，並合資格於每屆本公司股東週年大會(「股東週年大會」)膺選連任；及(ii)董事會就填補現有董事會空缺委任或額外委任之董事的任期，將於本公司舉行下屆股東週年大會時屆滿，並合資格於會上膺選連任。

(v) 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。

截至本報告日期止整個年度內，董事會一直符合上市規則有關規定，委任最少三名獨立非執行董事，而根據上市規則第3.10條，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。董事會已接獲各獨立非執行董事發出有關彼等獨立身分之年度確認函，並認為各獨立非執行董事均獨立於本公司，且並不存在可能重大干預彼等作出獨立判斷之任何關係。

董事會(續)

(vi) 會議次數及董事出席記錄

董事會不時會面，商討本公司事務及交流意見。於二零零八年度內，董事會共舉行五次會議，批准中期及全年業績公告及財務報告，建議或宣派股息及討論本公司重大事宜。各董事於個別董事會會議及委員會會議之出席記錄表載於本年報第21頁。

(vii) 會議之常規及進行

年內舉行之董事會定期會議均預先安排，且召開通告於會議舉行前最少14天送交各董事。全體董事均有機會將不同事項納入董事會會議之議程。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之合理時間內供全體董事傳閱，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

董事會已成立四個主要董事委員會，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。

(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，由本公司全體執行董事組成。董事會已將處理本集團管理日常營運工作以及就若干公司業務獲取批准之權力及責任轉授執行委員會，惟若干重要事項仍須經董事會批准。

(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，目前由三名成員組成，即顧福身先生、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列於本公司網頁。

審核委員會之主要角色及責任為(其中包括)審閱本公司之財務報表、監察及監督本公司之財務監控、內部控制及風險管理系統。審核委員會亦為董事會及本公司核數師之間就集團審核範圍事宜溝通之重要橋樑。

於二零零八年度，審核委員會曾舉行兩次會議。本公司高級管理層之其他成員及外聘核數師應邀參與審核委員會會議之商討。

董事委員會(續)

(ii) 審核委員會(續)

審核委員會之主要職責包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團全年及中期財務報表以及中期及年度報告；
- 商討外聘核數師之審核規劃及其性質與範圍；
- 檢討財務申報責任，並考慮外聘核數師提出之其他事宜；
- 按照適用準則，檢討外聘核數師是否獨立及客觀以及審核程序是否有效；
- 批准外聘核數師之薪酬及委聘條款，並就委聘、續聘或改聘外聘核數師提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能具有足夠資源運作及有效，並考慮內部監控事宜之任何主要調查結果；
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理系統，並確保管理層已履行職責，以建立有效之內部監控系統。

(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，目前由五名成員組成，即黃建業先生、葉潔儀女士、顧福身先生、孫德釗先生及王璋麟先生，大部分為獨立非執行董事。薪酬委員會之書面職權範圍載列於本公司網頁。於二零零八年度內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

薪酬委員會之主要角色及職責為審閱及釐定本公司執行董事及高級管理層之薪酬政策及待遇。

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，並提出建議供薪酬委員會考慮及批准各董事及高級管理層之薪酬待遇。執行董事概無參與彼等本身薪酬之討論及決策。

董事委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，目前由五名成員組成，即黃建業先生、黃靜怡小姐、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。提名委員會之書面職權範圍載列於本公司網頁。於二零零八年度內，提名委員會曾舉行三次會議。

提名委員會之主要角色及職責為制定提名政策，就重選董事人選向股東提供建議，以及(如有需要)提名董事填補臨時空缺。

董事會會議及委員會會議之出席記錄

各董事於截至二零零八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於下表：

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	3/3	3/3
鄧美梨女士(副主席)	5/5	不適用	不適用	不適用
黃錦康先生(附註1)	2/5	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
黃靜怡小姐(附註2)	4/5	不適用	不適用	不適用
林鳳芳女士(附註3)	3/5	不適用	2/3	2/3
郭應龍先生	3/5	不適用	不適用	不適用
葉潔儀女士(附註4)	1/5	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	3/3	3/3
孫德釗先生	5/5	2/2	3/3	3/3
王瑋麟先生	4/5	2/2	3/3	3/3

附註：

- 黃錦康先生於二零零八年九月十九日獲委任為執行董事。
- 黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日獲委任為執行董事，並於二零零八年十月二十五日獲委任為提名委員會成員。
- 林鳳芳女士於二零零八年十月二十五日辭任執行董事、薪酬委員會主席及成員兼提名委員會成員。
- 葉潔儀女士於二零零八年十月二十五日獲委任為執行董事兼薪酬委員會主席及成員。

董事支援

全體董事必須承擔集體責任。本公司鼓勵董事參與其他專業機構舉辦之相關研討會，以助彼等發展及重溫本身之知識及技能。本公司不斷地通知全體董事有關上市規則及其他適用監管規定之最新發展，以確保彼等遵守及提高維持高水平企業管治常規之意識。

董事證券交易

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」)規定之標準寬鬆。

本公司亦已就監管其有關僱員買賣本公司及其上市附屬公司證券採納守則，其條款不較標準守則寬鬆。

經本公司作出具體徵詢後，全體董事確認彼等於截至二零零八年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定標準。

董事對財務報表之責任

董事深明彼等有責任在財務部之支援下編製本集團截至二零零八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。

本公司獨立核數師就本集團二零零八年財務報表之申報責任載於本年報第41頁之「獨立核數師報告」。

核數師酬金

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

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本公司獨立核數師就提供審核服務及非審核服務分別獲支付之費用載列如下：

	已支付費用	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,241	3,431
非審核服務(稅務及其他專業服務)	5,610	3,045
	<u>8,851</u>	<u>6,476</u>

內部監控

董事會有責任確保本集團維持穩健及有效之內部監控系統，以保障股東投資及本公司資產。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。該部門持續對本集團各業務單位及附屬公司進行有系統及定期獨立審核，從而支援管理層。其目標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

本公司之公司細則載列股東要求就於股東大會所提呈決議案按股數進行表決之權利及程序，均載於所有送交股東之通函，並於股東大會進行時加以說明。根據於二零零九年一月一日起生效之新上市規則，股東於股東大會上作出之所有表決必須以按股數投票方式進行，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。

本公司提供機會讓股東可於本公司股東大會上提出疑問，進一步了解本集團之表現。本公司鼓勵股東於股東大會上與董事會會面及溝通以及就所有決議案表決。

投資者關係

本公司不斷加強與投資者之間之溝通及關係。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，使彼等可緊貼本集團之最新動向。

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

企業社會責任報告

對社區責任

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

集團於年內亦作出多項贊助捐款，如：



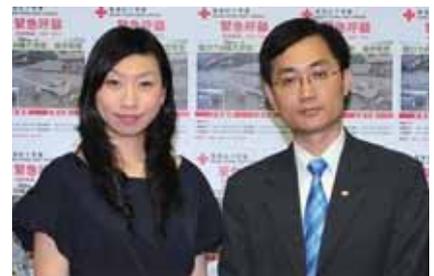
- 美聯慈善基金連續第2年支持基督教靈實協會舉辦的高爾夫球慈善賽，並透過有關活動喚起社會對長者生活的關注。

- 多年來支持奧比斯，舉辦籌款，為失明人士帶來曙光。
- 美聯慈善基金舉辦「慈善電影夜」，將善款支票贈予「香港青年協會」，以推動青年教育工作。



- 美聯慈善基金率先支持及參與公益金主辦的2009年首個百萬行籌款，集團上下身體力行全力支持。

- 響應四川地震及內地雪災賑災行動，率先捐出善款予香港紅十字會，幫助所有受地震影響的中國同胞。



集團亦響應香港政府的減貧計劃，作出相應行動：



- 推出「租金補貼」計劃，為香港弱勢社群直接提供租金補貼以紓緩租金壓力。
- 為貧困家庭及新來港婦女舉辦培訓課程，幫助他們在逆市中成功求職自力更生，以改善生活，減少申請綜援個案，期望帶領他們告別貧窮。

- 集團之義工隊參與多項活動，如參與新界區百萬行、「善寧會」賣旗日及「登山善行」，以及香港青年協會之「有心計劃」等，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。



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，亦特別注重表現管現及僱員身心健康：

- 於年內提供700多次內部課程，其中包括多個減壓及情商課程，以激勵及提升同事之正能量。



- 積極支持EAA舉辦之商舖獎章CPD計劃，更有58間分行獲此殊榮。



對業務夥伴、客戶及行業發展之責任

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

- 舉辦地產代理監管局的持續專業進修課程講座，貫徹普及投資者的長遠教育服務宗旨。
- 參與大型房地產講座，提供專業的樓市分析及推廣投資者教育。

集團亦支持學術機構及政府部門舉辦的推廣及發展活動，如：

- 多次接待多間海外大學進行交流，協助了解香港物業市場情況及發展，藉以推廣香港樓市分析的專業發展。
- 參與勞工處舉辦之「展翅計劃2008」，帶領展翅學員參觀分行以了解更多前線運作，亦提供求職會談與展翅學員分享面試秘訣。



對環境之責任

集團對環保概念推廣至客戶及社會各階層方面不遺餘力。



- 美聯物業於2008年榮獲「電子印花服務(租務)最高使用量機構嘉許獎」，以表揚其對環保作出貢獻。

- 集團於2008年亦榮獲環境保護署及香港生產力促進局共同頒發之「香港環保卓越計劃」—節能標誌(卓越級別)及減廢標誌(卓越級別)，以表揚集團在減廢及節能方面的貢獻。

- 集團亦再次參與地球之友舉辦的「綠野先鋒」植樹遠足環保活動，集團上下鼎力支持，齊齊為本港環境保護工作盡一份力。



- 參與「公益服飾日」齊穿綠色衣服一同宣揚環保訊息。

董事會報告

董事會

董事會欣然提呈截至二零零八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，而其主要附屬公司之業務則載於財務報表附註41(i)。

本集團按業務及地區分部劃分之本年度業績分析詳情載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團於截至二零零八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0.065元，合共港幣47,211,000元，並已於二零零八年十月十七日派發。

董事會建議派發本年度末期股息每股普通股港幣0.01元予於二零零九年五月十五日名列本公司股東名冊內之股東。計及所派發中期股息，全年總股息為港幣54,453,000元，較去年減少約84%。末期股息將於二零零九年五月二十二日或前後派發。

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32。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣1,437,000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106至第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31。

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

於二零零八年十二月三十一日，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280,184,000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

本公司於本年度以介乎每股港幣2.02元至港幣4.93元之價格於聯交所購買合共6,666,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股股份。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		
		最高價 港幣元	最低價 港幣元	總價格 港幣元
二零零八年六月	578,000	4.93	4.77	2,801,060
二零零八年七月	400,000	4.67	4.52	1,846,000
二零零八年九月	4,138,000	2.68	2.22	10,347,740
二零零八年十月	1,550,000	2.44	2.02	3,504,000
	<u>6,666,000</u>			<u>18,498,800</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。

重選董事

於本年度及截至本年報日期止年度之董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士(副主席)

黃錦康先生(於二零零八年九月十九日獲委任)

陳坤興先生

黃靜怡小姐(於二零零八年三月二十日獲委任)

林鳳芳女士(於二零零八年十月二十五日辭任)

郭應龍先生

葉潔儀女士(於二零零八年十月二十五日獲委任)

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

根據本公司細則第86條，黃錦康先生及葉潔儀女士將於應屆股東週年大會上退任，並符合資格膺選連任。

根據本公司細則第87條，鄧美梨女士、顧福身先生、孫德釗先生及王瑋麟先生將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，將於二零零九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膺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仍屬生效，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：

(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。

(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35,636,609股，相當於本公司於本報告日期已發行股本約4.92%。

(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上另行批准，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。

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(續)

(6) 購股權之行使期限

根據購股權計劃之條款，接納要約之各名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。

(8) 釐定認購價之基準

購股權計劃項下之認購價乃由董事會絕對酌情釐定之價格，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。

(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。

於二零零七年十月二十二日向本公司執行董事黃靜怡小姐授出購股權以及年內根據購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零八年		年內		於二零零八年	
			一月一日 尚未行使 之數目	年內已授出 購股權	已行使/ 已註銷/ 已失效	十二月三十一日 尚未行使 之數目	行使期間	
參與人士								
黃靜怡小姐 (附註)	二零零七年 十月二十二日	7.858	3,654,487	—	—	3,654,487	二零零八年二月一日至 二零一一年一月三十一日	
	二零零七年 十月二十二日	7.858	3,654,487	—	—	3,654,487	二零零八年八月一日至 二零一一年七月三十一日	
總計			<u>7,308,974</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>7,308,974</u>		

附註：黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日獲委任為本公司執行董事。

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)

美聯工商舖有限公司購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)股東特別大會上，美聯工商舖購股權計劃(「美聯工商舖二零零五年購股權計劃」)獲其股東批准及採納。

就美聯工商舖股份於二零零八年八月十八日成功由聯交所創業板(「創業板」)轉往聯交所主板(「主板」)上市，於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖股東特別大會上，美聯工商舖採納二零零八年購股權計劃(「美聯工商舖二零零八年購股權計劃」)。美聯工商舖二零零五年購股權計劃已經終止，且於採納美聯工商舖二零零八年購股權計劃之後，再無根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止美聯工商舖二零零五年購股權計劃不會有損根據此計劃所授出而尚未行使購股權。

美聯工商舖二零零八年購股權計劃之主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之目的

美聯工商舖二零零八年購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(「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) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之參與人士

美聯工商舖之董事會(「美聯工商舖董事會」)可根據各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對美聯工商舖集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，全權酌情決定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830,000,000股，相當於美聯工商舖於本報告日期已發行股本約10%。

(d) 每名合資格人士可享之最高股份數目

每名合資格人士於任何12個月期間內根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之股份總數，不得超逾已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司附屬公司)本公司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／遵守上市規則不時訂明之其他規定。

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)

(e) 每名身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

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12個月期間根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之股份總數，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本公司附屬公司)本公司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／遵守上市規則不時訂明之其他規定。

(f) 購股權之行使期限

美聯工商舖二零零八年購股權計劃將於採納日期起計10年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟於美聯工商舖二零零八年購股權計劃年期內授出之購股權可根據其發行條款繼續行使，僅就此而言，美聯工商舖二零零八年購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。

(g) 釐定認購價之基準

美聯工商舖二零零八年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5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。

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)

(h) 美聯工商舖二零零八年購股權計劃之剩餘年期

美聯工商舖二零零八年購股權計劃自二零零八年九月十九日起生效，自採納日期起計10年期間內維持有效。

美聯工商舖非執行董事曾令嘉先生於二零零六年一月十六日獲授出尚未行使購股權詳情，以及根據美聯工商舖二零零五年購股權計劃授出之尚未行使購股權年內變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	於二零零八年	年內已授出 購股權	年內	於二零零八年	行使期間
			一月一日 尚未行使 之數目		已行使/ 已註銷/ 已失效	十二月三十一日 尚未行使 之數目	
參與人士							
曾令嘉先生	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	—	—	41,500,000	二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日
	二零零六年 一月十六日	0.06	41,500,000	—	—	41,500,000	二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日
總計			<u>83,000,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>83,000,000</u>	

除上文披露者外，概無任何購股權於年內根據美聯工商舖二零零八年購股權計劃已授出、已行使或已失效。

董事之股份權益

於二零零八年十二月三十一日，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	相關股份	總計	持股百分比
黃建業先生	53,074,000	43,494,144	—	—	96,568,144	13.33%
鄧美梨女士	—	—	96,568,144 (附註1)	—	96,568,144	13.33%
黃靜怡小姐	—	—	—	7,308,974 (附註2)	7,308,974	1.01%

附註：

1. 此等股份指由鄧美梨女士之配偶黃建業先生以實益擁有人身分持有之同一批股份。
2. 此等股份由黃靜怡小姐因於獲授購股權之權益而持有。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零八年十二月三十一日，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

於二零零八年十二月三十一日，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，而該等權益及淡倉之數額如下：

名稱／姓名	股份數目	身分	持股百分比
Sunluck Services Limited	43,494,144 (L)	實益擁有人	6.01%(附註)
Southern Field Trading Limited	43,494,144 (L)	於受控法團權益	6.01%(附註)
梁向榮	85,960,000 (L)	實益擁有人	11.87%
Marathon Asset Management	74,334,000 (L)	投資經理	10.26%
JP Morgan Chase & Co.	64,829,722 (L)	實益擁有人	8.95%
	350,000 (S)	實益擁有人	0.05%
	64,479,722 (P)	認可借貸代理	8.90%
Third Avenue Management LLC, on behalf of numerous portfolios	42,420,000 (L)	投資經理	5.86%
Universities Superannuation Scheme Ltd	37,950,000 (L)	受託人	5.24%

備註： (L)－好倉，(S)－淡倉，(P)－可供借出股份

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

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30%。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30%。

有關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視為「有關連人士」之人士訂立若干交易。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40。

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

關連交易

持續關連交易

- (a) 本公司間接全資附屬公司澳景有限公司(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)於二零零七年四月四日訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶租出位於香港夏愨道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。
- (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)於二零零七年四月四日訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶租出位於香港太古城道39號／船塢里16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。
- (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)於二零零七年四月四日訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶租出位於香港太古城道39號／船塢里16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。
- (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)於二零零七年五月十六日訂立租賃協議，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。
- (e) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於香港註冊成立並由黃建業先生全資擁有之**Gold Sphere Limited**(作為業主)於二零零七年十月二十二日訂立租賃協議，據此，業主同意向租戶租出位於香港般含道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。

關連交易(續)

關連交易

- (f) 誠如日期為二零零八年二月五日之公告所披露，本集團與由黃建業先生實益擁有之公司訂立兩項由本集團提供地產代理服務日期分別為二零零八年一月二十三日及二零零八年一月二十四日之協議。代理費合共約港幣110,000元。
- (g) 誠如日期為二零零八年二月二十五日之公告所披露，本集團分別與由黃建業先生實益擁有之公司訂立兩項由本集團提供地產代理服務日期均為二零零八年二月五日之協議。代理費合共約港幣400,000元。
- (h) 誠如日期為二零零九年三月十一日之公告所披露，本集團於二零零八年三月十三日至二零零九年三月四日期間，分別與由黃建業先生實益擁有之多家公司及彼之聯繫人士訂立21項由本集團提供地產代理服務之協議。代理費用合共約為港幣1,625,532元。

本公司獨立非執行董事已審閱持續關連交易以及關連交易，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告所載年度上限。

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、共同控制實體及聯營公司

本公司於二零零八年十二月三十一日之主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情載於財務報表附註41。

銀行貸款、透支及其他借款

於二零零八年十二月三十一日之銀行貸款及有關持作出售資產之相關負債分析，載於財務報表附註34及附註29。除上述者外，本集團於二零零八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業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

公眾持股量

根據本公司所得公開資料並據本公司董事所知，於本年報日期，本公司已發行股本逾25%由公眾人士持有，符合上市規則所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，該核數師任滿告退，惟符合資格並表示願意膺聘連任。

代表董事會

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零零九年三月二十日

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零零八年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金為港幣941,977,000元，銀行貸款及透支則為港幣27,564,000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，該等物業之賬面淨值合共為港幣65,604,000元，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	3,500
一年後但兩年內	3,634
兩年後但五年內	11,761
五年後	8,669

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣131,076,000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。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為2%。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

本公司已簽立企業擔保，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。

僱員資料

於二零零八年十二月三十一日，本集團聘用5,844名全職僱員，其中4,878人為營業代理，其餘966人則為辦公室後勤員工。

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

美聯工商舖有限公司由聯交所創業板轉往主板上市

於二零零八年八月十八日，美聯工商舖股份成功由聯交所創業板轉往主板上市，反映其業務及本集團附屬公司資產之潛質優厚。此亦能提升本集團知名度及促進其日後業務發展。

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
太子大廈二十二樓
電話：(852) 2289 8888
傳真：(852) 2810 9888

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師已完成審核第42頁至105頁所載美聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之財務報表，當中包括於二零零八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全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而定，包括評估不論是否因欺詐或錯誤導致財務報表存在重大錯誤陳述之風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與該公司編製及真實而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適當之審核程序，但並非旨在對實體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，本財務報表乃根據香港財務申報準則真實公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零八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虧損及現金流量，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，二零零九年三月二十日

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	6	2,254,620	3,871,364
其他收入	8	13,789	63,203
員工成本	9	(1,277,471)	(2,162,598)
回佣		(12,512)	(74,604)
廣告及宣傳開支		(184,784)	(240,839)
辦公室及商舖物業經營租賃開支費用		(312,220)	(266,222)
應收款減值		(199,756)	(110,807)
折舊及攤銷成本		(45,141)	(48,503)
其他經營成本		(284,627)	(247,755)
經營(虧損)/溢利	11	(48,102)	783,239
融資收入	12	19,197	24,190
融資成本	12	(2,499)	(8,547)
應佔以下公司業績			
共同控制實體		13,811	14,572
聯營公司		231	—
除稅前(虧損)/溢利		(17,362)	813,454
稅項	13	(24,037)	(141,241)
年度(虧損)/溢利		(41,399)	672,213
應佔			
權益持有人		(40,895)	659,129
少數股東權益		(504)	13,084
		(41,399)	672,213
股息	15	54,453	343,522
		港幣仙	港幣仙
每股(虧損)/盈利	16		
基本		(5.61)	90.1
攤薄		(5.61)	90.0

綜合資產負債表

二零零八年十二月三十一日結算

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	72,412	83,429
投資物業	18	71,400	68,713
租賃土地及土地使用權	19	99,222	122,656
於共同控制實體之權益	23	30,212	26,370
於聯營公司之權益	24	231	—
可供出售金融資產	25	11,949	—
遞延稅項資產	35	13,629	29,176
		<u>299,055</u>	<u>330,344</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	28	698,430	1,827,749
持至到期投資	26	—	11,050
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	27	5,278	106,513
持作出售資產	29	27,137	97,926
聯營公司欠款	24	9,720	—
可收回稅項		25,280	—
現金及銀行結餘	30	941,977	1,046,033
		<u>1,707,822</u>	<u>3,089,271</u>
總資產		<u>2,006,877</u>	<u>3,419,615</u>

綜合資產負債表(續)

二零零八年十二月三十一日結算

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	31	72,423	73,090
儲備	32	1,242,832	1,351,606
擬派股息及特別現金紅利	32	7,242	226,578
		<u>1,322,497</u>	<u>1,651,274</u>
少數股東權益		<u>52,835</u>	<u>53,339</u>
權益總額		<u>1,375,332</u>	<u>1,704,613</u>
非流動負債			
借款	34	16,956	28,200
遞延稅項負債	35	1,471	3,570
		<u>18,427</u>	<u>31,770</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	33	602,510	1,514,188
借款	34	1,722	3,376
持作出售資產之相關負債	29	8,886	51,940
應繳稅項		—	113,728
		<u>613,118</u>	<u>1,683,232</u>
總負債		<u>631,545</u>	<u>1,715,002</u>
權益及負債總額		<u>2,006,877</u>	<u>3,419,615</u>
流動資產淨值		<u>1,094,704</u>	<u>1,406,039</u>
總資產減流動負債		<u>1,393,759</u>	<u>1,736,383</u>

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

資產負債表

二零零八年十二月三十一日結算

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	21	108,501	108,501
遞延稅項資產	35	—	35
		<u>108,501</u>	<u>108,536</u>
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金	28	320	499
附屬公司欠款	22	759,474	1,056,661
持至到期投資	26	—	11,050
可收回稅項		238	—
現金及銀行結餘	30	515	313
		<u>760,547</u>	<u>1,068,523</u>
總資產		<u>869,048</u>	<u>1,177,059</u>
權益及負債			
權益擁有人			
股本	31	72,423	73,090
儲備	32	544,186	515,686
擬派股息及特別現金紅利	32	7,242	226,578
權益總額		<u>623,851</u>	<u>815,354</u>
流動負債			
其他應付款及應計費用	33	5,621	72,906
欠附屬公司款項	22	239,576	287,955
應繳稅項		—	844
總負債		<u>245,197</u>	<u>361,705</u>
權益及負債總額		<u>869,048</u>	<u>1,177,059</u>
流動資產淨值		<u>515,350</u>	<u>706,818</u>
總資產減流動負債		<u>623,851</u>	<u>815,354</u>

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

綜合權益變動表

截至二零零八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
於二零零八年一月一日	73,090	1,578,184	1,651,274	53,339	1,704,613
可供出售金融資產公平值變動	—	(3,459)	(3,459)	—	(3,459)
外幣換算差額	—	7,866	7,866	—	7,866
直接於權益確認之收益淨額	—	4,407	4,407	—	4,407
年內虧損	—	(40,895)	(40,895)	(504)	(41,399)
年內確認虧損淨額	—	(36,488)	(36,488)	(504)	(36,992)
購回本公司股份	(667)	(17,833)	(18,500)	—	(18,500)
已付二零零七年末期股息及特別現金紅利	—	(226,578)	(226,578)	—	(226,578)
已付二零零八年中期股息	—	(47,211)	(47,211)	—	(47,211)
	(667)	(291,622)	(292,289)	—	(292,289)
於二零零八年十二月三十一日	72,423	1,250,074	1,322,497	52,835	1,375,332
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	—	(2,110)	(2,110)	—	(2,110)
外幣換算差額	—	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

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務之現金流入淨額	36(a)	281,066	734,142
已付香港利得稅		(146,044)	(32,823)
已付海外稅項		(3,553)	(822)
已付利息		(2,499)	(8,547)
經營業務之現金流入淨額		<u>128,970</u>	<u>691,950</u>
投資業務之現金流量			
收購一家附屬公司(已扣除收購所得現金)	36(b)	—	(929)
購買物業、廠房及設備		(46,896)	(42,669)
購買投資物業		(5,409)	(166,230)
出售投資物業所得款項		1,841	31,026
出售持作出售資產所得款項		108,996	—
出售租賃土地、物業、廠房及設備所得款項		92	—
購買非上市債務證券		(2,900)	(62,053)
購買可供出售金融資產		(4,637)	—
出售非上市債務證券所得款項		19,987	64,747
出售可供出售金融資產所得款項		—	75,070
出售持至到期投資所得款項		11,050	—
已收銀行利息		19,197	24,190
已收上市投資股息		1,162	2,863
已收一家共同控制實體股息		10,000	—
投資業務之現金流入/(流出)淨額		<u>112,483</u>	<u>(73,985)</u>
融資活動之現金流量			
購回本公司股份		(18,500)	(7,900)
新造銀行貸款		—	73,741
償還銀行貸款		(57,153)	(2,668)
已付權益持有人股息		(273,789)	(169,681)
融資活動之現金流出淨額		<u>(349,442)</u>	<u>(106,508)</u>
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(107,989)	511,457
於年初之現金及現金等價物		1,046,033	529,824
匯兌差額		3,933	4,752
於年終之現金及現金等價物		<u>941,977</u>	<u>1,046,033</u>

財務報表附註

1 一般資料

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

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

此等財務報表已於二零零九年三月二十日獲董事會批准。

2 編製基準

- (a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所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，並就按公平值列賬之重估投資物業、可供出售金融資產以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產作出修訂。

按照香港財務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。

- (b) 於二零零八年，本集團採納香港會計師公會所頒佈香港(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」，該詮釋與本集團業務有關。採納該詮釋對本集團業績及財務狀況並無重大影響，亦無對本集團會計政策構成重大變動。

2 編製基準(續)

本集團並無提前採納與其有關且於二零零九年一月一日或其後開始之會計期間或較後期間強制實施之以下新訂或經修訂準則及現有準則之修訂本：

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)	財務報表呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第23號修訂本	借貸成本
香港會計準則第27號修訂本	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第31號修訂本	於合營企業之權益
香港會計準則第36號修訂本	資產減值
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務申報準則第2號修訂本	股份付款歸屬條件及註銷
香港財務申報準則第8號	經營分部

於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務申報準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務申報準則第5號修訂本	待出售非流動資產及停業單位

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

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

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

收購會計法用於將本集團所收購附屬公司入賬。收購成本按所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本。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。收購成本超出所收購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。

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。

本集團應佔聯營公司收購後溢利或虧損乃於綜合收益表確認，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賬款)時，除非本集團有法律責任代聯營公司承擔或支付款項，否則毋須進一步確認虧損。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(ii) 聯營公司(續)

本集團與聯營公司間交易之未變現收益以本集團於聯營公司之權益為限撇銷。除非有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則交易之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亦已作出所需更改，以確保與本集團所採納政策一致。

(iii) 共同控制實體

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

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

本集團與其共同控制實體間交易之未變現收益，按照本集團於該共同控制實體之權益為限對銷。除非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

本集團旗下各實體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與證券賬面值其他變動之間予以分析。有關攤銷成本變動之換算差額在損益確認，而賬面值之其他變動則在權益確認。

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
- 所有計算得出匯兌差額將確認為個別權益項目。

綜合財務報表時，換算海外業務之淨投資所產生匯兌差額及指定用作對沖該等投資之借款及其他貨幣工具之匯兌差額均計入權益。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。

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。歷史成本值包括收購資產直接應佔開支。

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

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

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

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

出售之損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

(e) 投資物業

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作日後用途之投資物業分類為物業、廠房及設備，並按成本列賬，直至興建或發展竣工，屆時將重新分類及於其後當作投資物業入賬。

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

(f) 無形資產

(i) 商譽

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

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

(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賬。

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

(g) 非金融資產減值

如發生任何可能導致未能收回資產賬面值的事項或情況變化，則檢討該資產的減值情況。減值就資產賬面值超越其可收回價值之數額予以確認。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)將資產組合。減值資產會於各結算日審閱回撥減值之可能性。

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

(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則分類為非流動資產。貸款及應收款於資產負債表計入應收賬款及其他應收款。

(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賬。貸款及應收款以實際利率法按攤銷成本列賬。

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

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，於產生之財政期間於收益表入賬列作其他收入／其他經營成本。當本集團確定有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於收益表確認為其他收入的一部分。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(i) 應收賬款及其他應收款

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

(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內列作流動資產項下之借款。

(k) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為自所得款項扣除稅項之扣減。

倘任何集團公司購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅自權益扣除。

(l) 應付賬款及其他應付款

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。

3 主要會計政策概要(續)

(n) 稅項

即期稅項開支乃按結算日附屬公司、聯營公司及共同控制實體經營及產生應課稅收入的國家已實行或大致已實行的稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況而作出稅項申報所採取措施，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構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綜合財務報表中的賬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，則不會列賬。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。

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

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

(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，並於向基金支付時會扣自收益表。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的補償

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

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

(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賬。

物業代理服務所得代理費收益乃於有關協議成為無條件或不可撤回時確認。

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

3 主要會計政策概要(續)

(q) 收益確認(續)

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。

(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扣除自出租人獲取之任何獎勵後於租期以直線法扣自收益表。

(s) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間內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

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

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

現金及現金等價物乃存入具高信貸評級之銀行。鑑於該等銀行擁有穩健信貸評級，本集團不預期須就此面對高信貸風險。

在現時之全球金融風暴下，本集團會收緊其信貸監控程序及政策，從而減低本集團所面對信貸風險。

(ii) 外匯風險

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

於結算日，倘港幣兌人民幣之匯率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少或增加約港幣4,000元(二零零七年：港幣219,000元)。

(iii) 價格風險

由於本集團持有之上市及非上市股本及債務投資按公平值列賬，故本集團須面對股本證券及債務證券價格風險。為管理股本證券及債務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。

於結算日，倘本集團所持有股本證券及債券之市值上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少或增加約港幣158,000元(二零零七年：港幣3,195,000元)，而集團之權益則會增加或減少約港幣516,000元(二零零七年：港幣3,195,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 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貸款外，本集團之收入／(開支)及經營現金流量大致不受市場利率變動影響。

於結算日，倘利率上升或下降**3%**，而所有其他因素維持不變，則本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之除稅前虧損將減少或增加約港幣**126,000元**(二零零七年：港幣**644,000元**)。

(v) 流動資金風險

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

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

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日				
銀行借款	3,007	3,007	9,021	9,736
持作出售資產之相關負債	1,958	1,918	5,512	—
應付賬款及其他應付款	602,510	—	—	—
	<u>607,475</u>	<u>4,925</u>	<u>14,533</u>	<u>9,736</u>
於二零零七年十二月三十一日				
銀行借款	5,067	5,025	14,647	15,903
持作出售資產之相關負債	2,336	52,858	—	—
應付賬款及其他應付款	1,514,188	—	—	—
	<u>1,521,591</u>	<u>57,883</u>	<u>14,647</u>	<u>15,903</u>

4 財務風險管理(續)

(b) 資本風險管理

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

本集團之資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行借款。為維持或調整資本結構，本集團會考慮宏觀經濟狀況、市場現行借款利率及營運所產生現金流量是否充足，並於有需要時可能調整派付予股東之股息金額、向股東購回股份或通過銀行借貸籌集資金。於現時之全球金融風暴下，本集團將繼續採取審慎態度管理資本。

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

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之總權益負債比率如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行借款	18,678	31,576
持作出售資產之相關負債	8,886	51,940
淨債項	27,564	83,516
總權益	1,375,332	1,704,613
總權益負債比率	2.00%	4.90%

(c) 公平值評估

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

於活躍市場買賣之金融工具公平值乃根據結算日所報市價計算。並非於活躍市場買賣之金融工具公平值乃採用估值法釐定。本集團使用多種方法及根據於各結算日存在之市場狀況作出假設。

投資物業之公平值乃按較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測等估值方式釐定。

5 關鍵會計估計及判斷

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

(a) 關鍵會計估計及假設

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。下文詳述有重大風險導致下一個財政年度內資產及負債賬面值作出重大調整之估計及假設。

(i) 應收賬款減值

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

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

(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。

(b) 應用實體之會計政策時之重大判斷

投資物業與其他物業間之分類

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但來自物業，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資本增值用途之部分，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賬。倘該等部分不可分開出售，則在物業僅小部分作自用用途之情況下方以投資物業入賬，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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業額		
代理費	2,215,111	3,828,512
投資物業租金	4,249	3,287
網上廣告	1,896	6,647
互聯網教育服務	19,806	23,522
其他服務	13,558	9,396
	<u>2,254,620</u>	<u>3,871,364</u>

7 分部資料

(a) 主要呈報方式－業務分部

本集團共有三個主要業務分部，包括住宅物業代理、工業、商業及商舖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。

	截至及於二零零八年十二月三十一日止年度					
	住宅 物業代理 港幣千元	工業、 商業及店舖 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						
外部銷售	1,954,721	262,327	4,249	33,323	—	2,254,620
分部之間銷售	—	—	10,359	2,962	(13,321)	—
分部收益	<u>1,954,721</u>	<u>262,327</u>	<u>14,608</u>	<u>36,285</u>	<u>(13,321)</u>	<u>2,254,620</u>
分部業績	<u>(26,569)</u>	<u>11,650</u>	<u>23,819</u>	<u>(3,682)</u>	<u>44,952</u>	50,170
未予分配成本						(98,272)
經營虧損						(48,102)
融資收入						19,197
融資成本						(2,499)
應佔以下公司業績						
共同控制實體	1,104	—	—	12,707	—	13,811
聯營公司	—	—	—	231	—	231
除稅前虧損						(17,362)
稅項						(24,037)
年度虧損						<u>(41,399)</u>

7 分部資料(續)

(a) 主要呈報方式－業務分部(續)

	截至及於二零零八年十二月三十一日止年度					
	住宅	工業、 商業及店舖			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	782,560	202,855	167,836	43,089	—	1,196,340
於共同控制						
實體之權益	1,501	—	—	28,711	—	30,212
於聯營公司之權益	—	—	—	231	—	231
未予分配資產						780,094
總資產						2,006,877
分部負債	522,883	55,398	1,551	16,197	—	596,029
未予分配負債						35,516
總負債						631,545
資本開支	42,890	2,815	5,409	1,191	—	52,305
折舊	37,177	4,001	360	1,022	123	42,683
攤銷	—	—	2,116	—	342	2,458
其他非現金開支	174,922	24,653	1,255	1,917	7,258	210,005

7 分部資料(續)

(a) 主要呈報方式－業務分部(續)

	截至及於二零零七年十二月三十一日止年度					
	住宅	工業、 商業及店舖	物業租賃	其他	抵銷	合計
	物業代理 港幣千元	物業代理 港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益						
外部銷售	3,327,551	500,961	3,287	39,565	—	3,871,364
分部之間銷售	—	—	9,923	3,144	(13,067)	—
分部收益	<u>3,327,551</u>	<u>500,961</u>	<u>13,210</u>	<u>42,709</u>	<u>(13,067)</u>	<u>3,871,364</u>
分部業績	<u>643,078</u>	<u>110,774</u>	<u>30,847</u>	<u>(31,763)</u>	<u>125,459</u>	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						24,190
融資成本						(8,547)
應佔共同控制						
實體業績	(102)	—	—	14,674	—	14,572
除稅前溢利						813,454
稅項						(141,241)
年度溢利						<u>672,213</u>

7 分部資料(續)

(a) 主要呈報方式－業務分部(續)

	截至及於二零零七年十二月三十一日止年度					
	住宅	工業、 商業及店舖			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
其他非現金						
開支/(收入)	77,272	33,466	(16,332)	27,337	12,580	134,323

未予分配成本指企業開支。分部資產主要包括物業、廠房及設備、應收賬款及其他應收款以及經營現金，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。

7 分部資料(續)

(b) 次要呈報方式—地區分部

	收益 港幣千元	分部資產 港幣千元	資本開支 港幣千元
二零零八年			
香港及澳門	2,019,836	1,847,354	36,135
中國內地	234,784	159,523	16,170
	<u>2,254,620</u>	<u>2,006,877</u>	<u>52,305</u>
二零零七年			
香港及澳門	3,599,720	3,183,107	160,666
中國內地	271,644	236,508	48,233
	<u>3,871,364</u>	<u>3,419,615</u>	<u>208,899</u>

8 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
上市投資之股息收入	1,162	2,863
投資物業之公平值收益	—	16,410
出售一家附屬公司之收益	—	698
出售投資物業之收益	91	3,240
出售持作出售資產之收益	12,536	—
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淨額	—	39,992
	<u>13,789</u>	<u>63,203</u>

9 員工成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金及津貼	595,448	598,599
佣金	648,122	1,520,623
定額供款計劃退休金成本	33,901	30,796
股份福利	—	12,580
	<u>1,277,471</u>	<u>2,162,598</u>

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

本集團亦就中華人民共和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員工之退休福利責任。此等計劃作出之供款於產生時在綜合收益表中扣除。

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。應付予基金之供款合共港幣1,437,000元(二零零七年：港幣2,392,000元)已計入於二零零八年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。

10 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

各董事於截至二零零八年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

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

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事					
黃建業先生	—	13,960	41,331	12	55,303
鄧美梨女士	—	1,309	2,927	12	4,248
陳坤興先生	—	27,109	6,386	12	33,507
郭應龍先生	—	8,558	4,705	12	13,275
林鳳芳女士(附註iv)	—	2,254	3,471	12	5,737
	—	53,190	58,820	60	112,070
獨立非執行董事					
顧福身先生	180	—	—	—	180
孫德釗先生	180	—	—	—	180
王璋麟先生	180	—	—	—	180
	540	—	—	—	540
	540	53,190	58,820	60	112,610

附註：

- (i) 黃錦康先生於二零零八年九月十九日獲委任。
- (ii) 黃靜怡小姐於二零零八年三月二十日獲委任。
- (iii) 葉潔儀女士於二零零八年十月二十五日獲委任。
- (iv) 林鳳芳女士於二零零八年十月二十五日辭任。

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零七年：無)。年內並無已付或應付予任何董事作為加盟本集團之獎金(二零零七年：無)。年內已向一名董事支付港幣1,222,000元作為離職補償(二零零七年：無)。

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(b) 五名最高薪酬人士

本年度本集團內五名最高薪酬人士包括五名(二零零七年：四名)董事，其酬金已於上文分析反映。餘下一名最高薪酬人士於截至二零零七年十二月三十一日止年度之酬金分析如下：

	二零零七年 港幣千元
基本薪金、津貼及購股權	536
酌情發放之花紅	227
股份福利	12,580
退休福利成本	12
	<u>13,355</u>

酬金之組別如下：

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

11 經營(虧損)/溢利

經營(虧損)/溢利經扣除以下各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	13,500	2,700
無形資產減值(附註20)	—	27,178
物業、廠房及設備減值(附註17)	1,763	168
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之 已變現及未變現虧損淨額	47,771	—
投資物業之公平值虧損(附註18)	1,095	—
持作出售資產之公平值虧損	160	—
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	136	239
— 沒有產生租金收入	69	438
核數師酬金	<u>3,241</u>	<u>3,431</u>

12 融資收入及成本

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
融資收入		
銀行利息	19,197	24,190
融資成本		
銀行貸款及透支之利息		
須於五年內悉數償還	(931)	(1,714)
毋須於五年內悉數償還	(1,387)	(1,562)
	(2,318)	(3,276)
證券孖展融資利息	(181)	(5,271)
	(2,499)	(8,547)
融資收入淨額	16,698	15,643

13 稅項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
即期		
香港利得稅	10,214	144,057
海外	375	5,106
遞延(附註35)	13,448	(7,922)
	24,037	141,241

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零七年：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。

13 稅項(續)

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

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除稅前(虧損)/溢利	(17,362)	813,454
減：應佔共同控制實體業績	(13,811)	(14,572)
減：應佔一家聯營公司業績	(231)	—
	<u>(31,404)</u>	<u>798,882</u>
按稅率16.5%計算(二零零七年：17.5%)	(5,182)	139,804
其他國家不同稅率之影響	414	(670)
毋須繳稅之收入	(6,583)	(9,736)
不可扣稅之支出	3,692	15,896
動用早前未確認之稅項虧損	(500)	(7,001)
未確認之稅項虧損	31,467	4,024
未確認之暫時差額	3	(690)
重新評估遞延稅項—香港稅率變動	1,303	—
其他	(577)	(386)
稅項開支	<u>24,037</u>	<u>141,241</u>

由於香港利得稅率自二零零八年四月一日起由17.5%改為16.5%，遞延稅項結餘已獲重新計量。

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100,786,000元(二零零七年：港幣225,476,000元)於本公司財務報表處理。

15 股息

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已支付之中期股息，每股股份港幣0.065元 (二零零七年：港幣0.16元)	47,211	116,944
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.01元 (二零零七年：港幣0.21元)	7,242	153,488
三十五週年特別現金紅利，每股股份港幣0.10元	—	73,090
	<u>54,453</u>	<u>343,522</u>

於二零零九年三月二十日舉行之董事會會議上，董事建議派發末期股息每股股份港幣0.01元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零零九年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

16 每股(虧損)/盈利

基本及攤薄每股(虧損)/盈利乃按以下各項計算：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
權益持有人應佔(虧損)/溢利	(40,895)	659,129
計算基本每股(虧損)/盈利之股份加權平均數(千股)	729,119	731,836
轉換購股權之影響(千股)	—	327
計算攤薄每股(虧損)/盈利之股份加權平均數(千股)	729,119	732,163
基本每股(虧損)/盈利(港幣仙)	(5.61)	90.1
攤薄每股(虧損)/盈利(港幣仙)	(5.61)	90.0

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

攤薄每股(虧損)/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股份數目進行比較。

由於行使購股權具反攤薄作用，故計算截至二零零八年十二月三十一日止年度之攤薄每股虧損時並無假設尚未行使購股權已於年內行使。

17 物業、廠房及設備 集團

	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
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)
賬面淨值	<u>12,726</u>	<u>21,308</u>	<u>13,306</u>	<u>29,942</u>	<u>523</u>	<u>77,805</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	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
期終賬面淨值	<u>13,019</u>	<u>28,156</u>	<u>19,597</u>	<u>22,349</u>	<u>308</u>	<u>83,429</u>
於二零零七年十二月三十一日						
成本值	23,900	153,222	47,736	152,961	3,901	381,720
累積折舊及減值	(10,881)	(125,066)	(28,139)	(130,612)	(3,593)	(298,291)
賬面淨值	<u>13,019</u>	<u>28,156</u>	<u>19,597</u>	<u>22,349</u>	<u>308</u>	<u>83,429</u>
截至二零零八年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	13,019	28,156	19,597	22,349	308	83,429
添置	—	27,764	7,544	10,192	1,396	46,896
轉撥自投資物業(附註18)	210	—	—	—	—	210
轉撥至投資物業(附註18)	(428)	—	—	—	—	(428)
轉撥至持作出售資產(附註29)	(1,808)	—	—	—	—	(1,808)
出售	—	(8,209)	(4,212)	(1,171)	—	(13,592)
折舊	(323)	(21,953)	(6,452)	(13,518)	(437)	(42,683)
減值	—	(498)	—	(1,265)	—	(1,763)
匯兌差額	—	917	1,061	166	7	2,151
期終賬面淨值	<u>10,670</u>	<u>26,177</u>	<u>17,538</u>	<u>16,753</u>	<u>1,274</u>	<u>72,412</u>
於二零零八年十二月三十一日						
成本值	21,075	156,911	50,942	149,208	4,225	382,361
累積折舊及減值	(10,405)	(130,734)	(33,404)	(132,455)	(2,951)	(309,949)
賬面淨值	<u>10,670</u>	<u>26,177</u>	<u>17,538</u>	<u>16,753</u>	<u>1,274</u>	<u>72,412</u>

用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇賬面值為港幣590,000元(二零零七年：港幣2,447,000元)(附註34)。

18 投資物業

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
期初賬面淨值	68,713	27,548
添置	5,409	166,230
轉撥自樓宇(附註17)	428	—
轉撥自租賃土地及土地使用權(附註19)	4,937	—
轉撥至樓宇(附註17)	(210)	(600)
轉撥至租賃土地及土地使用權(附註19)	(7,890)	(18,480)
轉撥至持作出售資產	—	(97,926)
出售	(1,750)	(27,786)
公平值變動(附註8及11)	(1,095)	16,410
匯兌差額	2,858	3,317
期終賬面淨值	<u>71,400</u>	<u>68,713</u>

投資物業於二零零八年十二月三十一日由本集團委聘之合資格測量師林子彬先生按照所有物業於活躍市場之現價重估。

於投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	5,000	5,150
按十至五十年租約	14,430	11,850
在海外		
按五十年以上租約	17,370	17,457
按十至五十年租約	28,800	34,256
按少於十年租約	5,800	—
	<u>71,400</u>	<u>68,713</u>

用作本集團長期銀行貸款抵押之投資物業賬面淨值為港幣21,100,000元(二零零七年：港幣20,940,000元)(附註34)。

19 租賃土地及土地使用權

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
期初賬面淨值	122,656	106,346
轉撥自投資物業(附註18)	7,890	18,480
轉撥至投資物業(附註18)	(4,937)	—
轉撥至持作出售資產	(23,929)	—
攤銷	(2,458)	(2,170)
期終賬面淨值	<u>99,222</u>	<u>122,656</u>

租賃土地及土地使用權指預付經營租賃款項之賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	45,853	71,126
按十至五十年租約	29,545	27,311
在海外		
按五十年以上租約	<u>23,824</u>	<u>24,219</u>
	<u>99,222</u>	<u>122,656</u>

用作本集團長期銀行貸款抵押之租賃土地及土地使用權之賬面淨值為港幣18,177,000元(二零零七年：港幣42,908,000元)(附註34)。

20 無形資產

集團

	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年一月一日			
成本值	29,750	29,659	59,409
累積攤銷及減值	(5,410)	(17,310)	(22,720)
賬面淨值	<u>24,340</u>	<u>12,349</u>	<u>36,689</u>
截至二零零七年十二月三十一日止年度			
期初賬面淨值	24,340	12,349	36,689
添置	375	—	375
攤銷	—	(9,886)	(9,886)
減值	(24,715)	(2,463)	(27,178)
期終賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零零七年及二零零八年 十二月三十一日			
成本值	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	(30,125)	(29,659)	(59,784)
賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

21 附屬公司

	公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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41(i)。

22 應收／應付附屬公司款項

應收及應付附屬公司款項均為無抵押、不計利息及須按要求償還。所有附屬公司概無拖欠記錄。

23 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>30,212</u>	<u>26,370</u>
非上市股份，按成本值	<u>3,812</u>	<u>3,812</u>

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註41(ii)。

23 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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產		
非流動資產	1,562	654
流動資產	<u>33,697</u>	<u>35,905</u>
	<u>35,259</u>	<u>36,559</u>
負債		
長期負債	286	286
流動負債	<u>4,761</u>	<u>9,903</u>
	<u>5,047</u>	<u>10,189</u>
資產淨值	<u>30,212</u>	<u>26,370</u>
收入	44,908	40,990
開支(包括稅項)	<u>(31,097)</u>	<u>(26,418)</u>
年內純利	<u>13,811</u>	<u>14,572</u>

本集團於共同控制實體之權益及共同控制實體本身均無重大或然負債及資本承擔。

24 於聯營公司之權益

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應估資產淨值	<u>231</u>	<u>—</u>
非上市股份，按成本值	<u>港幣20元</u>	<u>—</u>
聯營公司欠款	<u>9,720</u>	<u>—</u>

應收款項為無抵押、免息及須按要求償還。

聯營公司之詳情載於財務報表附註41(iii)。

24 於聯營公司之權益(續)

本集團應佔其聯營公司業績以及其資產及負債總值如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產		
流動資產	28,196	—
負債		
長期負債	15,642	—
流動負債	12,323	—
	27,965	—
資產淨值	231	—
收入	268	—
開支(包括稅項)	(37)	—
年內純利	231	—

25 可供出售金融資產

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市投資，按公平值	11,949	—

26 持至到期投資

	集團及公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
按攤銷成本	—	11,050
按市值	—	10,912

27 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市債務證券，按公平值	5,168	27,087
香港上市股本證券，按市值	110	79,426
	<u>5,278</u>	<u>106,513</u>

所有按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值按其於活躍市場之現行買入價計算。

28 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款	687,634	1,767,820	—	—
減：減值	<u>(137,982)</u>	<u>(111,503)</u>	—	—
應收賬款淨額	549,652	1,656,317	—	—
其他應收款、預付款項及訂金	<u>148,778</u>	<u>171,432</u>	320	499
	<u>698,430</u>	<u>1,827,749</u>	<u>320</u>	<u>499</u>

28 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款主要指應收客戶之代理費用，並無提供一般信貸額。客戶有責任於有關協議完成時支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
尚未到期	496,509	1,380,571
少於30日	17,392	79,578
31至60日	8,760	65,354
61至90日	9,084	37,955
91至180日	17,907	92,859
	<u>549,652</u>	<u>1,656,317</u>

應收賬款港幣53,143,000元(二零零七年：港幣275,746,000元)已到期但並無出現減值。有關應收賬款逾期少於六個月。

應收賬款港幣137,982,000元(二零零七年：港幣111,503,000元)大部分已到期超過六個月及減值，並已全數撥備。有關應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
少於6個月	8,072	—
6至12個月	53,368	55,820
超過12個月	76,542	55,683
	<u>137,982</u>	<u>111,503</u>

28 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	111,503	89,880
減值撥備	211,514	118,393
撇銷無法收回債項	(173,277)	(89,184)
撥回未動用數額	(11,758)	(7,586)
年終	<u>137,982</u>	<u>111,503</u>

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

29 持作出售資產

本集團議決出售若干於二零零八年十二月三十一日之公平值合共為港幣27,137,000元(二零零七年：港幣97,926,000元)之租賃土地及樓宇以及投資物業。有關有抵押貸款港幣8,886,000元(二零零七年：港幣51,940,000元)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。用作本集團持作出售資產相關負債抵押之持作出售資產賬面值淨額為港幣25,737,000元(二零零七年：港幣89,700,000元)。

30 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行及手頭現金	184,812	311,400	515	313
短期銀行存款	<u>757,165</u>	<u>734,633</u>	—	—
現金及現金等價物	<u>941,977</u>	<u>1,046,033</u>	<u>515</u>	<u>313</u>

短期銀行存款包括擔保存款港幣9,529,000元(二零零七年：港幣13,120,000元)，為一家全資附屬公司就業務用途存置於中華人民共和國指定銀行賬戶之款項。

31 股本

	股份數目	面值 港幣千元
於二零零七年一月一日	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
註銷購回股份(附註b)	(6,666,000)	(667)
於二零零八年十二月三十一日	724,231,425	72,423

附註：

- (a) 法定股本為1,000,000,000股(二零零七年：1,000,000,000股)每股面值港幣0.10元(二零零七年：每股面值港幣0.10元)之股份。所有已發行股份均已繳足股款。
- (b) 年內，本公司於聯交所購回及註銷其本身6,666,000股股份(二零零七年：1,554,000股)，總代價為港幣18,500,000元(二零零七年：港幣7,900,000元)。
- (c) 本公司之購股權

在本公司於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會，本公司股東通過普通決議案，採納及批准一項購股權計劃(「購股權計劃」)。根據購股權計劃之條款，董事會可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司或任何投資實體之董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理)授出可認購本公司股份之購股權，認購價不得低於下列最高者：(i)股份於要約日期在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示平均收市價；及(iii)本公司股份面值。承授人於接納購股權要約時，須支付港幣1元予本公司作為獲授購股權之代價。購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃項下所有已授出惟尚未獲行使之購股權予以行使時可能發行之股份最高數目，合共不得超逾不時已發行股份30%。於購股權計劃及任何其他購股權計劃項下所有已授出購股權予以行使時可能發行之股份總數，不得超逾35,636,609股股份，相當於二零零九年三月二十日已發行股份4.92%。

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

購股權計劃自二零零二年四月三十日起十年期間內維持有效。

尚未行使購股權數目之變動及於年終之加權平均行使價載列如下：

	二零零八年		二零零七年	
	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	7.858	7,308,974	—	—
已授出	—	—	7.858	7,308,974
年終	7.858	7,308,974	7.858	7,308,974

31 股本(續)

附註：(續)

(c) 本公司之購股權(續)

按二項式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；按二零零六年所派付之年度股息及於二零零七年派付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)。購股權之波幅為50.93%及49.73%。

	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
二零零八年八月一日至二零一一年七月三十一日	7.858	3,654,487
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日		<u>7,308,974</u>

(d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之購股權

(i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，美聯工商舖根據一項普通決議案採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，美聯工商舖可以向曾經或將會對美聯工商舖及其附屬公司之增長及發展作出貢獻之任何僱員、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)或顧問，或美聯工商舖董事選定之任何其他合資格人士授出購股權；以認購美聯工商舖股份，惟上限為美聯工商舖於採納日期已發行股本面值10%(就此而言，不包括就行使購股權發行之股份)。認購價由美聯工商舖董事釐定，惟不得低於以下較高者：(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(「創業板」)所報平均收市價；或(iii)股份於必須為營業日(定義見創業板上市規則)之購股權要約日期在聯交所創業板所報收市價。誠如附註31(d)(ii)所載述，計劃已於二零零八年九月十九日採納新購股權計劃時終止。終止計劃不會影響計劃項下已授出但尚未行使之購股權。

尚未行使購股權數目變動以及其相關加權平均行使價載列如下：

	二零零八年		二零零七年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於年初及年終	0.06	<u>83,000,000</u>	0.06	<u>83,000,000</u>

31 股本(續)

附註：(續)

(d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之購股權(續)

(i) 二零零五年購股權計劃(續)

於年終尚未行使購股權之行使期間及行使價載列如下：

	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
於二零零七年及二零零八年十二月三十一日		<u>83,000,000</u>

(ii) 二零零八年購股權計劃

於二零零八年九月十九日，美聯工商舖於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，公司可向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，或任何其他美聯工商舖董事認為已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購美聯工商舖股份之購股權，惟不得超逾於採納日期美聯工商舖已發行股本(不包括就行使購股權發行之股份)面值10%。認購價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖股份於緊接購股權要約日期前五個營業日在聯交所主板所報之平均收市價；或(iii)股份於購股權要約日期(必須為聯交所主板證券上市規則界定之營業日)在聯交所主板所報之收市價。新計劃自二零零八年九月十九日起計10年期間內將維持有效。截至二零零八年十二月三十一日，並無於新計劃項下授出購股權。

32 儲備

集團

	股本		僱員		投資		保留盈餘	總額
	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		
於二零零八年一月一日	265,317	3,271	(11,553)	14,232	7,448	—	1,299,469	1,578,184
可供出售金融資產公平值變動	—	—	—	—	—	(3,459)	—	(3,459)
匯兌差額	—	—	—	—	7,866	—	—	7,866
年度虧損	—	—	—	—	—	—	(40,895)	(40,895)
購回本公司股份	(17,833)	667	—	—	—	—	(667)	(17,833)
已付二零零七年末期股息及 特別現金紅利	—	—	—	—	—	—	(226,578)	(226,578)
已付二零零八年中期股息	—	—	—	—	—	—	(47,211)	(47,211)
於二零零八年十二月三十一日	<u>247,484</u>	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>15,314</u>	<u>(3,459)</u>	<u>984,118</u>	<u>1,250,074</u>
來源：								
儲備	247,484	3,938	(11,553)	14,232	15,314	(3,459)	976,876	1,242,832
二零零八年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	7,242	7,242
於二零零八年十二月三十一日	<u>247,484</u>	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>15,314</u>	<u>(3,459)</u>	<u>984,118</u>	<u>1,250,074</u>

32 儲備(續)

集團(續)

	股本		僱員		投資			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	保留盈餘 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
年度溢利	—	—	—	—	—	—	659,129	659,129
購回本公司股份	(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	<u>265,317</u>	<u>3,271</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>7,448</u>	<u>—</u>	<u>1,299,469</u>	<u>1,578,184</u>
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	<u>265,317</u>	<u>3,271</u>	<u>(11,553)</u>	<u>14,232</u>	<u>7,448</u>	<u>—</u>	<u>1,299,469</u>	<u>1,578,184</u>

32 儲備(續)

公司

	股本		僱員		保留盈餘	總額
	股份溢價	贖回儲備	福利儲備	繳入盈餘		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	265,317	3,271	12,580	108,001	353,095	742,264
年度溢利	—	—	—	—	100,786	100,786
購回本公司股份	(17,833)	667	—	—	(667)	(17,833)
已付二零零七年末期股息及 特別現金紅利	—	—	—	—	(226,578)	(226,578)
已付二零零八年中期股息	—	—	—	—	(47,211)	(47,211)
於二零零八年十二月三十一日	<u>247,484</u>	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>179,425</u>	<u>551,428</u>
來源：						
儲備	247,484	3,938	12,580	108,001	172,183	544,186
二零零八年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	7,242	7,242
於二零零八年十二月三十一日	<u>247,484</u>	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>179,425</u>	<u>551,428</u>

32 儲備(續)

公司(續)

	股本		僱員		投資		總額 港幣千元
	股份溢價 港幣千元	贖回儲備 港幣千元	福利儲備 港幣千元	繳入盈餘 港幣千元	重估儲備 港幣千元	保留盈餘 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)
年度溢利	—	—	—	—	—	225,476	225,476
購回本公司股份	(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	<u>265,317</u>	<u>3,271</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>—</u>	<u>353,095</u>	<u>742,264</u>
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	<u>265,317</u>	<u>3,271</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>—</u>	<u>353,095</u>	<u>742,264</u>

本公司之繳入盈餘為本公司就交換Astra Profits Limited已發行普通股而發行本公司股份之面值與所收購相關附屬公司淨資產於一九九五年五月十二日之價值兩者之差額。繳入盈餘可分派予權益持有人。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。

33 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款	338,956	1,022,017	—	—
其他應付款及應付費用	263,554	492,171	5,621	72,906
	<u>602,510</u>	<u>1,514,188</u>	<u>5,621</u>	<u>72,906</u>

應付賬款主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付賬款於收到相關客戶之代理費用後始須支付。應付賬款包括須於30日內支付之應付佣金港幣42,559,000元(二零零七年：港幣151,810,000元)，而所有餘下應付賬款尚未到期。

34 借款

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動		
有抵押銀行貸款	16,956	28,200
流動		
有抵押銀行貸款	1,722	3,376
總借款	<u>18,678</u>	<u>31,576</u>

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

34 借款(續)

本集團之借款須於以下期間償還：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	1,722	3,376
一至兩年	1,856	3,488
兩至五年	6,431	11,204
於五年內悉數償還	10,009	18,068
超過五年	8,669	13,508
	<u>18,678</u>	<u>31,576</u>

銀行貸款之實際利率介乎2.15厘至7.68厘(二零零七年：4.95厘至6.98厘)。

借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
有抵押銀行貸款	<u>18,678</u>	<u>31,576</u>	<u>18,696</u>	<u>31,597</u>

公平值乃按以借款利率2.15厘至7.68厘(二零零七年：3.90厘至6.98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：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
浮動利率		
於一年內到期	<u>131,076</u>	<u>198,781</u>

35 遞延稅項

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產	(13,629)	(29,176)	—	(35)
遞延稅項負債	1,471	3,570	—	—
	<u>(12,158)</u>	<u>(25,606)</u>	<u>—</u>	<u>(35)</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
年初	(25,606)	(17,684)	(35)	(350)
於收益表確認(附註13)	13,448	(7,922)	35	315
年終	<u>(12,158)</u>	<u>(25,606)</u>	<u>—</u>	<u>(35)</u>

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

遞延稅項資產

	集團				公司	
	撥備 港幣千元	公平值 港幣千元	加速 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
於二零零七年一月一日	(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)
於收益表確認	12,293	(511)	(227)	3,141	14,696	35
於二零零八年十二月三十一日	<u>(3,569)</u>	<u>(511)</u>	<u>(4,548)</u>	<u>(5,479)</u>	<u>(14,107)</u>	<u>—</u>

35 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

	集團		總額 港幣千元
	加速折舊 港幣千元	公平值 港幣千元	
於二零零七年一月一日	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
於收益表確認	(716)	(532)	(1,248)
於二零零八年十二月三十一日	1,084	865	1,949

本集團已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零零八年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣310,063,000元(二零零七年：港幣174,654,000元)確認遞延稅項資產港幣55,409,000元(二零零七年：港幣32,904,000元)。稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣185,176,000元(二零零七年：港幣82,770,000元)之稅項虧損將於二零零九年至二零一三年(二零零七年：二零零八年至二零一二年)到期。

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

	集團		公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
遞延稅項資產				
將於12個月後收回	(10,503)	(22,812)	—	(35)
將於12個月內收回	(3,126)	(6,364)	—	—
	<u>(13,629)</u>	<u>(29,176)</u>	<u>—</u>	<u>(35)</u>
遞延稅項負債				
將於12個月後應付或償還	1,004	3,556	—	—
將於12個月內應付或償還	467	14	—	—
	<u>1,471</u>	<u>3,570</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

36 綜合現金流量表

(a) 經營(虧損)/溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營(虧損)/溢利	(48,102)	783,239
折舊及攤銷成本	45,141	48,503
物業、廠房及設備減值	1,763	168
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虧損/(收益)淨額	4,832	(25,580)
出售租賃土地、物業、廠房及設備之虧損	13,500	2,700
出售投資物業之收益	(91)	(3,240)
出售持作出售資產之收益	(12,536)	—
投資物業公平值虧損/(收益)	1,095	(16,410)
持作出售資產公平值虧損	160	—
無形資產減值	—	27,178
出售一家附屬公司之收益	—	(698)
僱員股份福利	—	12,580
上市投資股息收入	(1,162)	(2,863)
未計營運資金變動前之經營溢利	4,600	825,577
聯營公司欠款增加	(9,720)	—
應收賬款及其他應收款之減少/(增加)	1,129,319	(825,200)
股本證券之減少/(增加)	68,545	(59,442)
應付賬款及其他應付款之(減少)/增加	(911,678)	793,207
經營業務之現金流入淨額	<u>281,066</u>	<u>734,142</u>

36 綜合現金流量表(續)

(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。所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
所購入資產淨值之公平值	<u>(1,560)</u>
商譽	<u>375</u>

於二零零七年三月二日來自收購之資產及負債賬面值如下：

	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
應付賬款及其他應付款	<u>(74)</u>
	<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
所購入現金及銀行結餘	1,006
現金代價	<u>(1,935)</u>
	<u>(929)</u>

於截至二零零八年十二月三十一日止年度內並無進行收購。

36 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
售出負債淨額：	
應付賬款及其他應付款	(698)
	(698)
出售之收益	698
代價	—

37 或然負債

本公司已簽立公司擔保港幣320,010,000元(二零零七年：港幣311,800,000元)作為若干全資附屬公司及一家聯營公司獲授一般銀行融資之部分抵押。此外，本公司亦就其全資附屬公司租借若干物業之經營租賃租金付款作出擔保。於二零零八年十二月三十一日，該等附屬公司及一家聯營公司分別已動用銀行融資港幣41,190,000元及港幣78,211,000元(二零零七年：分別為港幣97,291,000元及無)。

38 未來應收租賃租金款項

本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	4,706	2,873
一年後但五年內	5,057	4,873
	<u>9,763</u>	<u>7,746</u>

39 承擔

(a) 資本承擔

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已訂約但未撥備之物業、廠房及設備	<u>22,942</u>	<u>—</u>

於二零零八年及二零零七年，本公司概無任何資本承擔。

(b) 經營租賃承擔

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

	集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	181,874	261,856
一年後但五年內	87,855	239,385
超過五年	<u>363</u>	<u>6,636</u>
	<u>270,092</u>	<u>507,877</u>

於二零零八年及二零零七年，本公司概無任何經營租賃承擔。

40 有關連人士交易

年內，本集團與有關連人士之交易及於年結日與有關連人士之結餘如下：

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(a) 與有關連人士之交易			
已收有關連公司之代理費收入	(i)	2,013	4,219
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及一家有關連公司之佣金開支	(iii)	110	10
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)	6,392	5,207
購買投資物業	(v)	<u>5,409</u>	<u>—</u>
(b) 主要管理人員補償			
薪金及津貼	(vi)	<u>38,114</u>	<u>112,070</u>
(c) 借款予一名有關連人士			
	(vii)	<u>198</u>	<u>198</u>

附註：

- (i) 已收有關連公司之代理費收入指按雙方協定條款就若干公司之物業代理服務支付代理費，而一名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 該款額指向一家共同控制實體提供之廣告服務。
- (iii) 已付共同控制實體及一家有關連公司之佣金開支指按雙方協定條款就共同控制實體及一家有關連公司之物業代理交易已付之佣金。
- (iv) 本集團與若干有關連公司按雙方協定條款訂立經營租賃協議，而一名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (v) 有關款項指年內購自一家聯營公司之四項投資物業之代價。
- (vi) 該款額指年內已付或應付執行董事之酬金。
- (vii) 借款予一家共同控制實體為無抵押、免息及無固定還款期。

41 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 繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
Astra Profits Limited (附註a及b)	英屬處女群島	4股每股1美元 之股份	投資控股，香港	100
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	3,830,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
香港置業(中國) 有限公司	香港	1股港幣1元之 股份	投資控股， 中華人民共和國	100
香港置業(工商舖) 有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
美聯工商舖有限公司	開曼群島	8,300,000,000股 每股港幣0.01元 之股份	投資控股，香港	51.81
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股 每股港幣1元 之股份	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

41 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 繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
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	6,650,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股 港幣100元之股份	物業代理，香港	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股 每股港幣1元之 股份	物業估值，香港	100
意興隆有限公司	香港	10,000股每股 港幣1元之股份	物業投資，香港	100
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

41 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 繳足股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
寶台有限公司	香港	2股每股港幣1元之 股份	物業投資，香港	100
明智集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，澳門	100
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， 中華人民共和國	100
Kartau Investments Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資， 中華人民共和國	100
縱橫擔保(深圳) 有限公司(附註b)	中華人民共和國	5,400,000美元	按揭中介服務， 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 Investments 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	6,600,000美元	物業代理， 中華人民共和國	100

41 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(ii) 共同控制實體

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

(iii) 聯營公司

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及營業地點	所持權益百分比
Top Bright Electronics Limited(附註b)	香港	物業投資，香港	20%

附註：

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

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
香港 炮台山英皇道250號 北角城中心707室	內地段 8416號	商業	長期	100%
中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街 恒基中心辦公樓第1座第12層 1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
新界荃灣 怡康街2-12號及怡樂街7-9號 海濱花園C平台1樓停車場 110號舖位B部份	荃灣市內地段 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車位及341車位	不適用(附註)	商業	短期	100%
新界天水圍 嘉湖山莊 新北江商場 第2期1樓F1舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 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 新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
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%
九龍觀塘開源道50號 利寶時中心9樓05室	觀塘內地段82號	商業	中期	100%
九龍觀塘開源道50號 利寶時中心9樓09室	觀塘內地段82號	商業	中期	100%
九龍觀塘開源道50號 利寶時中心13樓06室	觀塘內地段82號	商業	中期	100%
九龍觀塘開源道50號 利寶時中心17樓06室	觀塘內地段82號	商業	中期	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				
	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	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	1,995,939	2,369,468	2,014,658	3,871,364	2,254,620
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	330,726	213,626	149,940	659,129	(40,895)
總資產	1,460,398	1,847,152	1,929,216	3,419,615	2,006,877
總負債	648,123	774,765	734,797	1,715,002	631,545
少數股東權益	—	71,049	65,697	53,339	52,835
淨資產	812,275	1,001,338	1,128,722	1,651,274	1,322,497
權益總額	812,275	1,072,387	1,194,419	1,704,613	1,375,332
每股(虧損)/盈利—基本(港幣仙)	47.00	29.20	20.40	90.10	(5.61)
每股股息(港幣仙)	19.30	11.60	10.00	47.00	7.50

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。

