



白馬高飛 日月爭輝 樓市騰飛
Flying High Leading the Market to Shine

Annual Report 2010 年報



目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
本年度大事及主要獎項	5
主席報告	9
董事及管理行政人員簡歷	12
企業管治報告	18
企業社會責任報告	24
董事會報告	28
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	102
五年財務概要	104

公司資料

董事

執行董事

黃建業先生

(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士

(副主席)

黃錦康先生

黃靜怡小姐

陳坤興先生

郭應龍先生

(於二零一一年三月十五日辭任)

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

歐陽珮珊女士

(於二零二零年八月十六日獲委任)

甘敏儀女士

(於二零二零年八月十六日辭任)

註冊辦事處

Clarendon House

Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港

德輔道中19號

環球大廈

25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港

中環

太子大廈

22樓

主要往來銀行

中國農業銀行

中國銀行(香港)有限公司

交通銀行股份有限公司香港分行

東亞銀行有限公司

星展銀行(香港)有限公司

富邦銀行(香港)有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行

香港

中環

畢打街11號

置地廣場

告羅士打大廈20樓

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman

香港

中環

康樂廣場8號

交易廣場第1座2901室

股份過戶登記總處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)
Limited

Rosebank Centre, 4th Floor

11 Bermudiana Road

Pembroke HM 08

Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

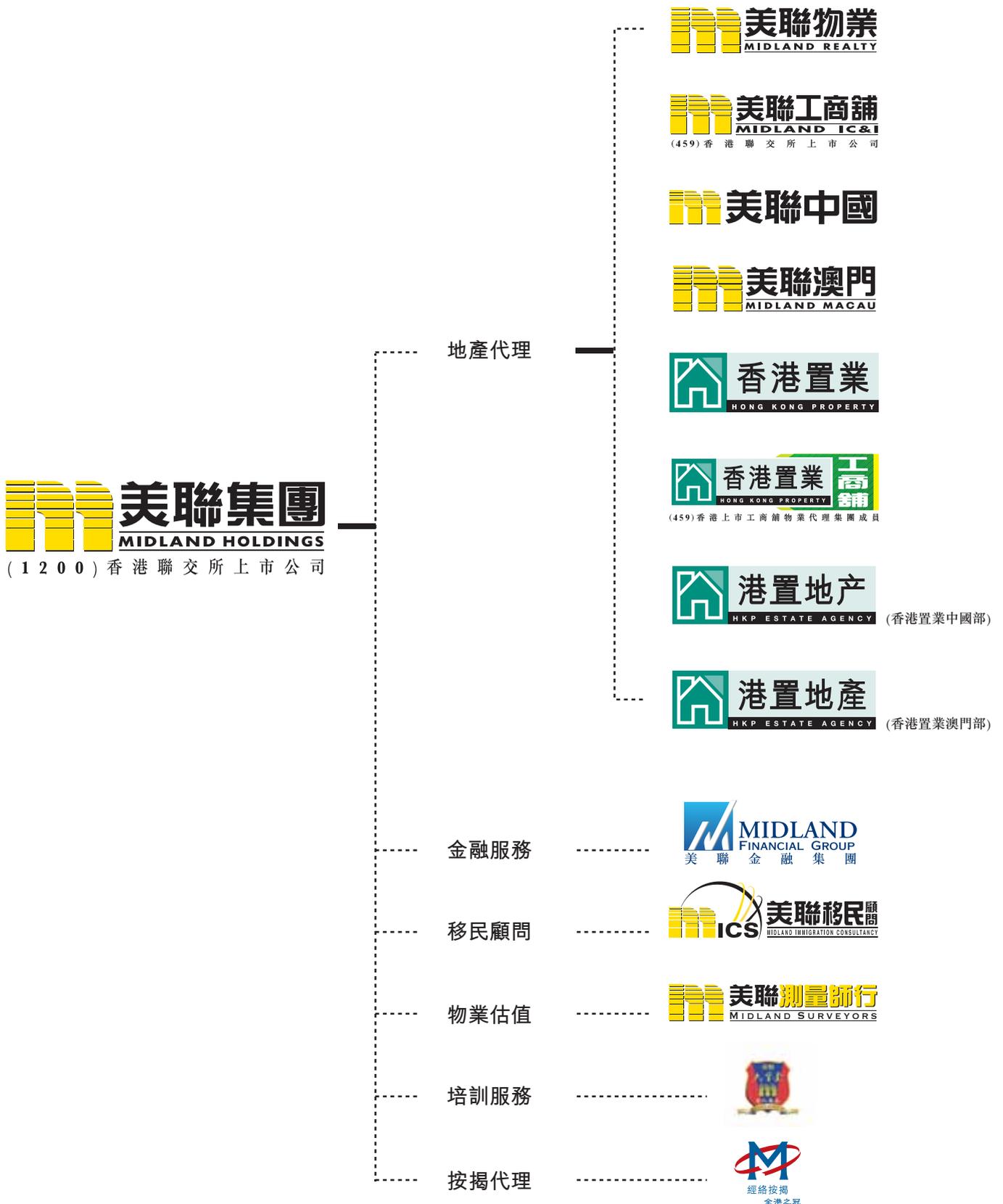
網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



組織架構圖附錄



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

業務分部

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



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



於中國提供項目策劃、商用物業管理、市場推廣及銷售策劃以及物業代理服務



於澳門提供物業代理、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



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



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目及發展、銷售及推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



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



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供免費按揭轉介服務及有關資訊

本年度大事及主要獎項

恒基金牌7連冠

美聯物業保持龍頭大行地位，在一手市場屢創佳績，2010年為連續7年奪取「恒基金牌」，獲恒基李兆基先生高度讚揚。



管理層策略會議

集團定期舉行策略會議，制定企業及發展方向。



言論領袖

集團作為行業言論領袖，例如在政府推出遏抑炒風措施後，呼籲政府出招的同時應避免殃及池魚，並建議業主、準買家、業內人士及普通市民通過「一人一信」的方式，表達意見。



周年晚宴

集團38周年晚宴以「白馬高飛，日月爭輝」為主題，當晚全港各大發展商、金融界、傳媒、法律界友好聚首一堂，場面盛大。



本年度大事及主要獎項

執行董事黃靜怡小姐榮獲首屆「傑出青年企業家獎」

代代相承，繼本公司主席兼董事總經理黃建業先生於2008年獲選「十大傑出企業家獎」，本公司執行董事黃靜怡小姐於2010年榮膺首屆「傑出青年企業家獎」殊榮，讓「與樓共榮」的精神得以延續。



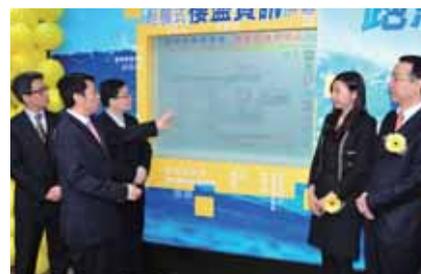
連環多場樓市講座受歡迎

集團於去年3月假香港會展舉辦逾1,800人參加，全港最大型的樓市講座。講者分析精闢獨到，參加者反應熱烈，全場爆滿。



2010年增據點

集團2010年積極增設據點，並為分行設置全新的「輕觸式樓盤資訊屏幕」。



集團精英士氣高

本公司主席兼董事總經理黃建業先生及高級管理層與各業績出眾精英於「Magic Dinner」共晉晚宴，提升精英士氣。



人才輩出 精英獲嘉許

集團精英奪得「第42屆傑出推銷員獎」，肯定員工的超卓銷售技巧。



集團精英雲集

集團精英會Elite Club為代理界精英中的精英，為行業樹立良好榜樣。



本年度大事及主要獎項

美好生活獎

由文匯報主辦的《美好生活·中國房地產風雲榜》，美聯集團榮獲「卓越品牌成就大獎」及「大中華優秀代理服務大獎」。



第4度贊助美聯集團盃賽馬日

繼2004、2005及2009年三度贊助賽馬日盛事，全城掀起白馬傳奇熱潮，2010年更上一層樓，繼續乘勝追擊，第四度全力贊助賽馬日。



美聯集團盃賽馬日盛事

美聯集團盃賽馬日於2010年12月19日舉行，城中名人共赴盛會，現場冠蓋雲集，氣氛熱烈，肯定行業的翹楚地位。



積極以跨媒體推動樓市教育

再度冠名贊助無線電視全新一輯重頭樓市資訊節目「美聯物業特約:更上一層樓」，透過高收視大眾媒體推動樓市教育。



榮膺「CAPITAL CEO 2010非凡品牌大賞」

美聯物業於「CAPITAL CEO 2010非凡品牌大賞」榮膺「最佳地產代理」大獎，為業界唯一獲此殊榮的地產代理品牌。集團多年來堅持強勢的品牌宣傳策略，獲得業界高度評價及認同。



亞洲卓越品牌2010

美聯物業榮獲「快周刊亞洲卓越品牌」，成為最佳地產代理。



本年度大事及主要獎項

應邀出席講座

應香港財務策劃師學會邀請出席講座，講解樓市發展。



推出全新樓市流動資訊智能程式

配合市場走勢，推出精心研發的iPhone及Android Apps，讓市民輕鬆掌握樓市資訊，為本港代理行業邁向更專業及智能化。



參與上車置業動力展

集團對市民置業教育非常重視，鼓勵上車客在入市前先作好準備，多做功課。全力支持由「經濟動力」主辦的「上車置業動力展」，鼓勵有置業需要的年青上車族多了解樓市。



獲選為首屆「ERB人才企業嘉許計劃-人才企業」機構

憑著在培訓人才上的卓越表現，集團獲僱員再培訓局嘉許為首屆「ERB人才企業嘉許計劃-人才企業」機構。



港澳巡迴招聘吸新血

集團連環參與港、澳兩地的大型招聘博覽會，透過即場面試，吸納有潛質及對物業代理行業有熱誠的人士。



首創「大型流動招聘車」

首創「流動招聘車」穿梭多個地區，進行全城招聘宣傳。



主席報告



白馬高飛 日月爭輝 樓市騰飛

回顧

集團於截至二零一零年十二月三十一日止十二個月之收入為港幣3,736,952,000元，比去年增加10%，惟在中國業務受國內頻密的調控措施所影響及香港地產代理行業競爭激烈的情況下，集團盈利不及二零零九年，期內盈利下降20%至港幣567,949,000元。

多樣化行銷策略奏效

去年美聯物業在多個重要一手代理項目上戰績彪炳。包括連續第7年勇奪恒基金牌，並在天巒及YOHO MIDTOWN等大型新盤銷售中均獲得發展商嘉許為銷售量最高地產代理。集團紮根香港，與客戶已建立長久而良好的關係，去年美聯物業在不少二手屋苑市場亦取得出色表現。

承接二零零九年的氣勢，二零一零年集團的彈性廣告策略十分奏效。事實上，集團宣傳推廣計劃已趨向多元化，除一般電視及報章形象廣告、大型樓市講座外，美聯物業更獨家冠名贊助電視廣播有限公司全新一輯「更上一層樓」節目，而「美聯集團盃賽馬日」更成為名人雲集的地產界盛會。

集團品牌影響力不斷壯大，帶動市場成交亦屢創佳績。去年美聯物業及美聯工商舖合作促成多幢全幢商廈成交，其中蘇杭街69號及尖沙咀漢口道14至16號分別以高達港幣6.5億元及港幣13.8億元成交，這反映集團成員除在住宅市場擁有強勢外，亦於工商舖市場具有穩固地位。

主席報告

行業競爭趨激烈

本集團的收入上升，反映集團在本地市場地位穩固，即使面對日益激烈的行業競爭，仍全面發揮優勢。毫無疑問，二零一零年樓市表現較二零零九年為佳。然而，整體經營環境亦因此變得更具挑戰性。首先，二零一零年樓市在政府政策影響下「時旺時靜」，增加了日常營運難度。更重要的是，二零一零年中小型物業代理公司大幅擴張。根據地產代理監管局數據，二零一零年內全港地產代理商舖數目增加941間至5,601間，增幅達2成，持牌人數目亦增加21%至31,306人。

雖然中小型代理行轉趨活躍，但集團仍具有品牌優勢。事實上，集團的市場地位在過去10多年不斷壯大，無懼市場挑戰。香港樓市的歷史高峰出現在一九九七年，物業市場註冊成交總額高達港幣8,680億元，當年集團營業額約為港幣17.7億元，反觀二零一零年物業市場註冊成交總額雖然錄得約港幣6,894.8億元，較一九九七年大幅為低，可是二零一零年集團收入則較一九九七年時高出約111%，數據反映集團的競爭地位在過去10多年有很大的提升。

加強營運效率

面對香港市場行業競爭，集團數年前已成立主席辦公室以強化管理及成立中央專業部門(Central Professional Unit)以提升員工服務質素及專業水平。集團成員去年亦加緊擴充分行網絡及增加人手，令分行數目及人均均有增加，以應付生意增長。同時，本人亦定期與高層及前線員工舉行策略會議，以制定生意策略。例如，於集團活動「Magic Dinner」中，本人帶領管理層嘉許各業績出眾精英，提升員工士氣。內地市場方面，受到宏觀調控所影響，內地去年業務表現明顯不及二零零九年。鑑於內地市場潛力龐大，集團在去年第四季加強內地業務管理層陣容。首先，執行董事葉潔儀女士職能擴大至兼顧內地後勤營運，另外，集團顧問張錦成先生專注負責國內業務，是次人事安排可望強化中國部管理團隊。

展望

香港經濟受惠全球經濟復甦而表現強勁，二零一零年本地生產總值實際增幅高見6.8%，失業率亦自金融海嘯後逐漸回落。集團預料今年內地及亞洲區經濟仍能保持去年良好勢頭，繼續有利香港，故若本地息口持續低企的話，仍會有利物業市場發展。

環球市場存在不少變數，首先，按息亦有上升壓力，加上政府表明必要時會再度推出樓市措施，以及行內競爭日趨激烈，均為前景添上不明朗因素。不過，集團經歷多個樓市循環期，管理層對物業市道及政經局勢有一定程度的掌握。本人相信及管理層及員工的共同努力下，集團將以充沛的力量及彈性的部署，在二零一一年進一步強化集團在行內的領導地位。

政策主導樓市方向

香港樓市自二零零三年中見底回升，樓價至今升幅已達200%。理論上，在經濟持續向好及低息環境下，支持樓市的力量甚強。而為避免樓市過熱，政府自二零零九年第四季便關注樓市，並且不斷推出措施。雖然去年樓價仍然維持上升，但升幅已不及二零零九年，政府不斷對樓市出招亦令到成交波動性大增。去年樓市全年成交雖有增加，但交投量時上時落，令經營難度增加。

值得注意的是政府已多次表明穩定樓市的決心，出招的頻率已愈來愈密，力度亦愈來愈大。去年十一月推出的額外印花稅已有效控制短炒活動，令樓市步入用家主導市場。不過，用家支持，加上外來需求強勁的帶動下，料樓市會有支持。

而政府在剛公佈的財政預算案中，宣佈在二零一一年至二零一二年財政年度當中計劃大量增加土地供應，可建私人單位高達3萬至4萬個，再次反映政府穩定樓市的決心。現時，市場

主席報告

正開始出現「非理性亢奮」，故集團預計年內政府仍會監察市場並在必要時再推出房策措施，故集團管理層會時刻緊貼市況，並加強集團上下層及跨部門的溝通，以期望令到集團整體都能適應政策所帶來的波動。

外圍經濟前景審慎樂觀

集團認為中國及亞洲地區良好的經濟勢頭可望在二零一一年得到延續。事實上，內地經濟強勁，二零一零年經濟增長高達10.3%。「十二五」規劃的實施，有利中國建立更強大有力的經濟體系，而香港作為區內金融中心必定能夠因而受惠。不過，歐美經濟復甦較為脆弱，歐洲債務問題仍未明朗，美國失業率雖稍為回落但仍高企，而近期油價亦因北非及中東政局動盪而急升。因此，作為開放型經濟的香港在二零一一年會受到考驗。

此外，美國量化寬鬆政策令全球資金氾濫，亞洲區通脹風險正在增加，為防止泡沫形成，不少亞洲國家已推出政策遏抑炒風。內地推出限購令及加息目的就是避免樓市過熱，雖然長遠對地產行業有利，但短期集團於內地的營運難免會受到影響。

翼馬高飛 行業領袖

香港物業潛在需求強勁，但同時政策已逐漸主導樓市，住宅交投趨向波動。再者，歐美經濟復甦步伐緩慢及中東地緣政治都會為香港經濟及樓市帶來變數。此外，最低工資立法亦會對營運產生影響。雖然樓市可預測性因而逐漸減低，但集團必定會一如既往，以多樣化行銷策略，以多變、具彈性及快速的方法回應市場變化及行業競爭，如去年第四季因應市場競爭環境激烈而調整前線的佣金比率，效果相當不俗，員工士氣進一步提高。

而集團一向注重品牌發展，年內亦取得成果，並且榮獲「2010 CEO非凡品牌大賞」。另外，集團「白馬傳奇」系列廣告見證樓市盛衰，已廣為市場接受。在二零零三年樓市剛復甦的時候以「踱步草原」預示樓市轉活，二零零八年中金融海嘯尚未來襲時便以「懸崖勒馬」的形態表達對樓市發展有所保留。二零零九年中已「加毛添翼」的白馬以「走出海嘯」寓意樓市已擺脫海嘯陰霾。去年「翼馬高飛」正好表達集團對二零一零年樓市信心十足。而「白馬傳奇」系列中，白馬的不同形態已深入人心，「高飛的白馬」也已成爲集團的永恒標誌。未來無論旺市、淡市，此「翼馬高飛」的形象都可為集團鞏固行內地位，在招聘人才及吸引客戶方面發揮強大的功效。

此外，集團成員在二零一零年已推出多項嶄新的地產訊息服務，其中包括iPhone及Android等智能手機應用程式，以迎合客戶的需求，進一步加強領導地位。在二零一一年集團仍會繼續研究突破，並加強打造流動資訊平台，以滿足市場變化及提升競爭優勢。

鳴謝

最後，本人謹代表董事會感謝各位員工二零一零年的努力。二零一零年樓市成交量雖有增長，但市場氣氛因政策干預已在年內多次逆轉，令經營相當困難，加上行業競爭愈趨激烈，令到集團上下都需要保持戰鬥狀態。而各同事仍能繼續緊守崗位，時刻保持鬥心，用熱誠與活力，以無限創意加上百分百的努力，為集團爭取佳績，特此致以謝意。

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零一一年三月十七日

董事及管理行政人員簡歷

執行董事

黃建業先生

61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主席。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，以及領導集團的管理層。黃先生在海外、中國及香港地產代理業務擁有超過37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，黃先生曾於二零零五年至二零一零年出任深圳市政協委員會委員、於二零零六年至二零一零年出任香港地產代理監管局成員、以及於二零零六至二零零七年度出任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。黃先生為本公司提名委員會主席、薪酬委員會成員及主席辦公室成員。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

55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。彼為本集團多間成員公司之董事。鄧女士參與慈善活動，彼現為美聯慈善基金有限公司之名譽會員、會長及董事。鄧女士自二零零八年起出任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之主席及董事總經理。彼為本公司主席兼董事總經理黃建業先生之配偶，及本公司執行董事黃靜怡小姐之母親。

董事及管理行政人員簡歷

黃錦康先生

48歲，自二零零八年九月起出任本公司之高級執行董事。黃先生於二零零八年四月加入本集團為首席執行顧問，彼於二零零一年至二零零三年曾任本集團之副董事總經理。彼擁有豐富商界經驗，尤其資深於地產代理、證券及傳媒行業。黃先生負責協助本公司主席制訂、監察及執行本集團之企業策略。黃先生亦為經絡按揭轉介之董事，經絡按揭轉介為本集團與一家大型發展商的合營公司。此外，彼現為美聯慈善基金有限公司之董事，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。



黃靜怡小姐

30歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事。彼協助制定及落實集團整體發展策略以提昇本集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。黃小姐亦同時負責管理集團整體的財務及會計、業務推廣、公司秘書、資訊科技及投資者關係各職能。黃小姐為本集團多間成員公司之董事，包括經絡按揭轉介，此乃本集團與一家大型發展商的合營公司。此外，彼為主席辦公室成員。黃小姐為香港會計師公會會員。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位及持有香港科技大學工商管理學碩士學位。在加入本集團前，彼曾於羅兵咸永道會計師事務所(一家國際會計師事務所)工作多年。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長、青年專業委員會副主席及香港專業人士協會及菁英同學會之會員。彼於地產代理監管局之牌照及執業委員會服務。黃小姐為本公司提名委員會之成員。彼於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。黃小姐為本公司主席兼董事總經理黃建業先生及本公司副主席兼執行董事鄧美梨女士之女兒。



董事及管理行政人員簡歷



陳坤興先生

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

葉潔儀女士

51歲，自二零零八年十月起出任本公司之執行董事。葉女士自一九八三年服務於本集團，並為本集團多間成員公司之董事。葉女士負責協助本集團監察整體策略方向、管理及行政等事務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於地產代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業管理及地產代理與市場推廣方面累積多年經驗。彼為本公司薪酬委員會之主席，同時為主席辦公室成員。葉女士於一九九五年六月至二零零四年九月曾任本公司之執行董事，另於二零零七年四月至二零零八年十月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。



董事及管理行政人員簡歷

獨立非執行董事

顧福身先生

54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，分別為友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、濰柴動力有限公司、興達國際控股有限公司及田生集團有限公司之獨立非執行董事。顧先生於二零零五年六月至二零零八年六月及於二零零六年十二月至二零零九年十二月分別曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)及中國交通建設股份有限公司(一家於主板上市之公司)之獨立非執行董事。另外，於二零零七年十月至二零零九年十月，顧先生亦是在紐約交易所Amex上市的2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及首席財務官。顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。顧先生亦獲委任為本公司審核委員會主席及本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。



孫德釗先生

47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24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。



董事及管理行政人員簡歷

王瑋麟先生

49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20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

47歲，自二零零八年十一月起獲委任為本集團之顧問。張先生專責中國部(「美聯中國」)業務之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上具26年豐富經驗並曾服務於本集團達20年及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。張先生現為香港置業(中國)有限公司(本公司之附屬公司)之董事。



黃子華先生

47歲，自二零零七年六月起為美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)(本公司之上市附屬公司)之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企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生亦負責監督美聯工商舖整體銷售隊伍、測量、公共關係及市場推廣工作。黃先生於一九九三年加入本集團及於二零零七年加入美聯工商舖。彼持有工商管理碩士學位，並於香港非住宅物業代理行業擁有逾23年經驗。黃先生亦兼任美聯工商舖薪酬委員會和提名委員會之成員，並為美聯工商舖多間成員公司之董事。



董事及管理行政人員簡歷

莫家輝先生

41歲，為本集團首席財務官。彼負責財務、會計及庫務運作等事宜，亦為主席辦公室成員。莫先生於二零零零年加入本集團之合營公司，並於二零一零年九月獲委任現時職務。彼具備超過20年會計及核數經驗。莫先生畢業於香港大學，獲工商管理學學士學位。彼為香港會計師公會會員及特許公認會計師公會資深會員。



謝梓旻先生

42歲，為本集團高級董事(企業拓展)。彼於一九九六年加入本集團，主管投資者關係及資訊科技等部門。謝先生亦負責協調各類型業務運作。彼為主席辦公室成員及本集團多間成員公司之董事。謝先生持有加拿大Simon Fraser University之工商管理學士學位及香港大學之工商管理碩士學位。

企業管治報告

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

企業管治常規

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)所有守則條文之規定，惟如下文所闡釋本公司主席及行政總裁之角色並無按企業管治守則之守則條文第A.2.1條予以區分除外。

董事會

(i) 董事會責任及委派

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

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

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

(ii) 董事會成員

董事會現時由九名董事，包括六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

黃靜怡小姐

陳坤興先生

葉潔儀女士

董事會(續)**(ii) 董事會成員(續)****獨立非執行董事**

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

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

董事履歷詳情載於本年報第12頁至第17頁「董事及管理行政人員簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

黃建業先生(「黃先生」)為本公司主席兼董事總經理，並為本集團之創辦人。黃先生負責策劃本集團整體企業發展方向及策略，亦負責領導管理層。

黃先生同時履行本公司行政總裁之職能。本公司之日常營運及管理工作的執行董事及本公司之高級管理層監控，而本集團各策略業務分部之高級行政人員則負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

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

董事會相信，在黃先生帶領下，現有架構有助維持強大穩固之領導及管理，集中權力讓本公司可迅速有效地制定及實踐業務決定及策略，此舉有利於本集團業務前景及發展。

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行四次會議，討論及批准本集團中期及全年業績及其他重大事項。所有董事會常規會議均向董事發出最少14天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事出席董事會及委員會會議之記錄列載於本年報第22頁。

(v) 獨立非執行董事

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至本年報日期止期間內，董事會一直符合上市規則第3.10條項下有關委任最少三名獨立非執行董事，當中最少一名獨立非執行董事須具備適當專業資格，或擁有會計或相關財務管理之專業知識之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事發出有關彼等獨立身分之年度確認函，並認為所有獨立非執行董事均獨立於本公司。

董事委員會

董事會轄下設有四個委員會，分別為執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本公司事務之各個範疇。

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

(i) 執行委員會

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

(ii) 審核委員會

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行兩次會議，以討論及審閱中期及年度財務報表、提交及刊發中期及年度報告以及本集團之內部審核計劃及職能。董事會就外聘核數師之甄選、委任、辭任或罷免與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要職責包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團全年及中期財務報表以及中期及年度報告；
- 檢討財務申報責任，並考慮任何由本集團屬下會計及財務匯報職員、監察主任或外聘核數師提出之事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立客觀，以及核數程序是否有效；
- 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並就委任、重新委任或罷免外聘核數師提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能具有足夠資源運作及有效，並考慮內部監控事宜之任何主要調查結果；及
- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效之內部監控制度，尤其是有關本集團在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

董事委員會(續)

(iii) 薪酬委員會

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議，以檢討(其中包括)全體董事之薪酬待遇及本集團之二零二零年整體薪酬。薪酬委員會之主要角色及職責為審閱及釐定董事、本集團高級管理層及高級行政人員之薪酬政策及待遇。董事概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

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

(iv) 提名委員會

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

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

提名委員會之主要角色及職責包括制定提名政策、檢討獨立非執行董事之獨立性及就重選董事人選向股東提供建議。為令董事會資歷平衡及恰宜，提名委員會亦須負責檢討董事會架構、人數及組成(包括董事會技能、知識及經驗方面)，並就任何需作出的變動向董事會提出建議。董事會已授權提名委員會，於必要時可就挑選及推薦董事人選之事宜尋求外部專業意見，以符合有關任何建議人選之專業知識及業界經驗之要求。

企業管治報告

董事會及委員會會議之出席記錄

各董事於截至二零二零年十二月三十一日止年度內舉行之董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
黃建業先生 (主席兼董事總經理)	3/4	不適用	1/1	1/1
鄧美梨女士 (副主席)	3/4	不適用	不適用	不適用
黃錦康先生	4/4	不適用	不適用	不適用
黃靜怡小姐	3/4	不適用	不適用	1/1
陳坤興先生	4/4	不適用	不適用	不適用
郭應龍先生(於二零一一年三月十五日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用
葉潔儀女士	4/4	不適用	1/1	不適用
獨立非執行董事				
顧福身先生	4/4	2/2	1/1	1/1
孫德釗先生	4/4	2/2	1/1	1/1
王瑋麟先生	4/4	2/2	1/1	1/1

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)規定之準則寬鬆。

經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則及本公司董事進行證券交易之操守守則。

董事對財務報表承擔之責任

董事深明彼等有責任在財務部之支援下編製本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務報表。董事會須確保本集團之財務報表乃按照法定規定及適用之財務報告標準，按持續基準真實及公平地編製。

本公司獨立核數師對本集團二零二零年財務報表之呈報責任載列於本年報第41頁之「獨立核數師報告」中。

核數師酬金

截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司獨立核數師就提供審核服務及非審核服務分別獲支付之費用載列如下：

	已支付費用	
	二零二零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,377	3,255
非審核服務(稅務及其他專業服務)	1,212	1,113
費用總額	4,589	4,368

內部監控

董事會有責任確保本集團維持穩健妥善及有效之內部監控制度，以保障股東之投資及本集團之資產。本公司不時檢討內部監控制度是否有效，以確保該等系統能應付瞬息萬變之商業環境。

年內，董事會在內部審計部及審核委員會協助下檢討本集團內部監控制度之效能。

股東權利

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

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

投資者關係

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

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

企業社會責任報告

對社區之責任

美聯慈善基金捐助善款予紅十字會

■ 2010年4月青海玉樹縣發生7.1級大地震，不少內地同胞遇難，當中港人義工黃福榮先生更捨己救人，助人精神值得高度嘉許，為延續其幫助內地同胞的意願，美聯慈善基金特別捐助港幣15萬元善款予「香港紅十字會黃福榮傳愛基金」，希望讓更多有需要的內地人士受惠。



關懷弱勢社群

■ 美聯慈善基金積極關注社區發展及致力關懷弱勢社群，捐贈善款予中華基督教會香港區會等，幫助本港非牟利機構。

管理層捐贈50萬元予美聯慈善基金

■ 美聯集團高級執行董事兼美聯慈善基金董事黃錦康先生秉持「取於斯、用於斯」的慈善精神，繼2010年捐贈港幣50萬元予美聯慈善基金後，2011年再度作出捐款港幣50萬元之善舉，體現美聯集團上下樂於奉獻的慈善精神。



連續第7年支持善寧會登山善行

■ 集團連續第7年參與由「善寧會」舉辦的「登山善行」Hike for Hospice慈善行山籌款活動，透過做善事幫助社會上有需要的人士。



企業社會責任報告

參與公益金百萬行

■ 集團熱心公益，參與公益金百萬行，並身體力行，同心合力為兒童及青年服務的會員社會福利機構籌善款。



支持東華三院全港售旗籌款

■ 服務香港140年的東華三院是本港最具規模的慈善社會福利機構，集團響應「東華三院全港售旗籌款日」，讓更多本港有需要的市民獲得社福機構的關顧。

「有心企業」積極回饋社會

■ 作為「有心企業」，美聯義工向長者拜年，聯同中學的學生義工舉辦活動，在新春前為長者增添新春暖意。



連續五年支持宣明會「饑饉一餐」

■ 美聯集團已連續第五年參加宣明會年度重點活動—「饑饉一餐」。

對員工之責任

提升員工管理技巧

- 作為行業的培訓先驅，投放不少資源在員工栽培的工作上，邀請不同專業人士作為培訓導師。



對環境之責任



支持環保活動

- 捐善款支持香港青少年學習環保建築的新趨勢及提升他們對綠色生活的認識，從而啟發他們對理想城市的構思。

對業務夥伴、客戶及行業發展之責任

應邀出席講座

- 獲香港會計師公會邀請，擔任研討會演講嘉賓，為一眾會計界精英詳細剖析本港樓市走勢。



企業社會責任報告

龍頭地位備受國際認可

■ 集團獲美國威斯康辛大學工商管理碩士團到訪考察，與集團高層就香港樓市發展及集團營運理念等進行討論。



參與科大MBA校友分享會

■ 應香港科技大學工商管理碩士校友會邀請，為一眾MBA精英作了題為「睇通香港樓市」的分享會。

推出「睇得通·樓市系列」DVD

■ 市民對樓市的關注與日俱增，為加深大眾對樓市的認識，集團推出「睇得通·樓市系列」DVD，由多位專家深入淺出講解樓市、按揭及法律知識，供市民免費索取。



推出地產代理實務書籍

■ 推出代理實務書籍，對代理、業主、買家或租客等讀者有莫大幫助。

董事會報告

董事欣然提呈其報告連同本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務及分部資料

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

本集團按業務分部劃分之本年度業績分析載於本年報之財務報表附註7。

業績及分派

本集團於截至二零一零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。

董事已就截至二零一零年六月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股港幣0.268元，合共港幣194,094,000元，並已於二零一零年九月二十二日(星期三)派發。

董事建議就本年度派發末期股息每股普通股港幣0.2028元(二零零九年：每股普通股港幣0.438元)及「創業38周年」特別現金紅利每股普通股港幣0.118元(二零零九年：無)予於二零一一年五月六日(星期五)營業時間結束時名列本公司股東名冊內之股東。連同中期股息，全年每股普通股將合共派發股息港幣0.5888元，全年合共港幣426,427,000元(二零零九年：合共每股普通股港幣0.814元，全年合共港幣589,524,000元)，即較去年減少約28%。待股東在本公司應屆股東周年大會批准後，末期股息及「創業38周年」特別現金紅利將於二零一一年五月十三日(星期五)或前後派發。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於本年報之財務報表附註31。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣1,756,000元。

固定資產

本集團於年內之固定資產變動詳情載於本年報之財務報表附註17至19。

投資物業

持作投資用途之物業詳情載於本年報第102頁至第103頁。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於本年報之財務報表附註30。

董事會報告

優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

可供分派儲備

於二零二零年十二月三十一日，在扣除已派發及建議派發之股息後，本公司可供分派儲備之數額為港幣481,805,000元。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第104頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

重選董事

於本年度及截至本年報日期止年度內之董事如下：

執行董事

黃建業先生(主席兼董事總經理)

鄧美梨女士(副主席)

黃錦康先生

黃靜怡小姐

陳坤興先生

郭應龍先生(於二零一一年三月十五日辭任)

葉潔儀女士

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

根據本公司公司細則第87條，葉潔儀女士、顧福身先生及孫德釗先生將於應屆股東周年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事服務合約

擬於應屆股東周年大會上重選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立不可於一年內終止而毋須支付賠償(法定補償除外)之服務合約。

董事之合約權益

除本年報披露者外，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何就本集團業務而言屬重大而董事於當中直接或間接擁有重大權益，且於二零二零年十二月三十一日止年度年終或任何期間仍屬有效之重要合約。

董事會報告

購股權計劃

美聯購股權計劃

根據本公司股東於二零二零年四月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納二零二零年購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃之概要如下：

(a) 目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或本集團持有其任何股權之任何實體（「投資實體」）而言屬寶貴之人力資源；藉給予取得本公司擁有權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對本集團或任何投資實體增長作出之重大貢獻；以及進一步鼓舞及獎勵此等人士為本集團或任何投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 合資格人士

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

(c) 可供發行之股份總數

可供發行之股份總數為35,636,609股，相當於本公司於本年報日期已發行股本約4.92%。

(d) 各合資格人士可享之最高股份數目

各合資格人士在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權（包括已註銷、已行使及尚未行使之購股權）於行使時已發行及將發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份1%。

(e) 各身為關連人士之合資格人士可享之最高股份數目

倘合資格人士身為本公司之主要股東或獨立非執行董事或彼等各自之任何聯繫人士，則每名該等合資格人士在任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃獲授之購股權於行使時已發行及將發行之最高股份數目不得超逾本公司已發行股份總數之0.1%，以及按本公司股份於各授出日期在聯交所日報表所示收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

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

(f) 行使購股權之時限

根據購股權計劃之條款，接納要約之合資格人士可於董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯購股權計劃(續)

(g) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

購股權計劃項下已授出可認購股份之購股權行使價乃由董事會全權酌情釐定之價格，惟其不得低於下列各項之最高者：

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

(i) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效，並將自該日起計十年期間內維持有效。

於年內根據購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期	每股行使價 港幣元	購股權數目				行使期間
			於二零一零年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已行使/ 已註銷/ 已失效	於二零一零年 十二月三十一日 尚未行使 之餘額	
參與人士							
黃靜怡小姐	二零零七年 十月二十二日	7.858	3,654,487	-	-	3,654,487	二零零八年二月一日至 二零一一年 一月三十一日(附註1)
	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：

- 購股權於二零一一年二月一日失效。

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

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃

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

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)及其投資實體得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對美聯工商舖集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予取得美聯工商舖擁有權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對美聯工商舖集團或投資實體之增長作出之貢獻，以及鼓舞及獎勵此等合資格人士為美聯工商舖集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士

美聯工商舖董事會(「美聯工商舖董事會」)可按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對美聯工商舖集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，全權酌情決定邀請美聯工商舖選定之任何合資格人士接納美聯工商舖購股權計劃項下購股權。

(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年報日期之已發行股本約10%。

(d) 各合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目，上限不得超逾美聯工商舖已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會另行批准，而有關合資格人士及彼之聯繫人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定及其他適用法定規例或規則。

(e) 各身為關連人士之合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃向每名身為美聯工商舖獨立非執行董事或主要股東之合資格人士授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過美聯工商舖已發行股份之0.1%，以及按美聯工商舖股份於各個授出日期在聯交所日報表所載收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，美聯工商舖須寄發通函，並須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司股東於彼等各自之股東大會另行批准，而有關承授人及彼之聯繫人士須放棄表決及／或遵守上市規則不時訂明之其他規定。

董事會報告

購股權計劃(續)**美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)****(f) 行使購股權之時限**

根據美聯工商舖購股權計劃之條款，接納要約之合資格人士可於美聯工商舖董事會所知會之購股權行使期間內，隨時根據美聯工商舖購股權計劃之條款行使購股權，惟有關期間開始當日不得遲於自授出日期起計十年。

(g) 行使價之釐定基準

美聯工商舖購股權計劃項下已授出可認購股份之購股權行使價須由美聯工商舖董事會全權酌情釐定及通知各合資格人士，惟不得低於下列各項之最高者：

- (i) 美聯工商舖股份於要約日期在聯交所日報表所載之收市價；
- (ii) 美聯工商舖股份於緊接要約日期前五個營業日在聯交所日報表所載之平均收市價；及
- (iii) 美聯工商舖股份面值。

(h) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

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、行使、註銷或失效。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券證之權益

於二零二零年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有(i)根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例存置之登記冊內之權益及淡倉；或(ii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

董事姓名	普通股數目				總計	持股百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	相關股份		
黃建業先生	31,074,000	5,494,144 (附註1)	—	—	36,568,144	5.05%
鄧美梨女士	—	—	36,568,144 (附註2)	—	36,568,144	5.05%
黃靜怡小姐	—	—	—	7,308,974 (附註3)	7,308,974	1.01%

附註：

1. 此等股份由黃建業先生全資擁有之Southern Field Trading Limited之全資附屬公司Sunluck Services Limited持有。
2. 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。
3. 此等股份由黃靜怡小姐因獲授購股權權益而持有。於本年報日期，3,654,487股股份之購股權已失效。

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，於二零二零年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債券證之權利

除本文披露者外，本公司或其任何附屬公司概無於年內任何時間訂立任何安排，致使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲益。

主要股東於股份、相關股份及債券證之權益

於二零二零年十二月三十一日，根據本公司按證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份、相關股份及債券證中擁有權益及淡倉，而該等權益之數額如下：

主要股東名稱／姓名	普通股數目	身分	持股百分比
Marathon Asset Management LLP	83,757,000 (L)	投資經理	11.56%
JP Morgan Chase & Co.	1,218,000 (L)	實益擁有人	0.17%
	4,706,000 (L)	投資經理	0.65%
	1,200,000 (S)	實益擁有人	0.17%
	109,836,532 (P)	認可借款代理	15.17%
Baillie Gifford & Co	21,704,000 (L)	投資經理	3.00%
	22,436,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	3.10%
Callander Alex	44,142,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Plowden Charles	44,142,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Telfer Andrew	44,142,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Warden Alison	44,142,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Whitley Sarah	44,142,000 (L) (附註1)	於受控法團權益	6.10%
Third Avenue Management LLC，代表 多項投資組合	42,420,000 (L)	投資經理	5.86%

董事會報告

主要股東於股份、相關股份及債券證之權益(續)

主要股東名稱／姓名	普通股數目	身分	持股百分比
Invesco Hong Kong Limited(以多個賬戶之經理／顧問之身分)	39,356,000 (L)	投資經理	5.43%
UBS AG	7,111,844 (L)	實益擁有人	0.98%
	8,196,000 (L)	擔保權益	1.13%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.42%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.35%
Capital Research and Management Company	36,489,000 (L)	投資經理	5.04%

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。Callander Alex、Plowden Charles、Telfer Andrew、Warden Alison及Whitley Sarah被視為於該等股份擁有權益。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶售出之服務佔本年度總銷售額少於30%。

基於本集團之業務性質，本集團概無主要供應商。

關聯方交易

在一般業務中進行之重大關連方交易詳情於本年報之財務報表附註39提供。

如下文所識別，此等交易部分亦構成根據上市規則第14A章項下之「關連交易」，包括「持續關連交易」。

董事會報告

關連交易

持續關連交易

- (a) 本公司間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立並由黃建業先生(「黃先生」)全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年一月六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為店舖，自二零一一年一月十日起至二零一三年一月九日止為期兩年，月租為港幣50,000元。
- (b) 本公司間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之信益國際有限公司(作為業主)於二零一零年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍科學館道14號文華中心(又名新文華中心)B座7樓11至16號辦公室之物業，作為辦公室，自二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日止為期兩年，首年月租為港幣113,166元，次年為港幣125,740元。
- (c) 本公司間接全資附屬公司啓昇有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之鉅迅有限公司(作為業主)於二零一零年十月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心2座9樓910號辦公室之物業，作為辦公室，自二零一零年十月十八日起至二零一二年十月十七日止為期兩年，月租為港幣80,000元。
- (d) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一零年三月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房物業，作為店舖，自二零一零年四月十六日起至二零一二年四月十五日止為期兩年，月租為港幣85,000元。
- (e) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零零八年四月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房物業，作為店舖，自二零零八年四月十六日起至二零一零年四月十五日止為期兩年，月租為港幣85,000元。
- (f) 本公司間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Gold Sphere Limited(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為店舖，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣48,000元。
- (g) 本公司間接全資附屬公司萬興泰有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之Goal Precise Limited(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下F舖之物業，作為店舖，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣69,000元。

董事會報告

關連交易(續)

持續關連交易(續)

- (h) 本公司間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與於英屬處女群島註冊成立並由黃先生全資擁有之時暉有限公司(作為業主)於二零零九年十月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4號單位之物業，作為辦公室，自二零零九年十一月一日起至二零一一年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣33,600元。

關連交易

- (i) 誠如日期為二零一一年一月二十一日之公告所披露，本集團於二零一零年八月十三日至二零一一年一月二十一日期間，分別與由黃先生及／或彼之聯繫人士實益擁有之公司訂立5份由本集團提供地產代理服務之協議。代理費用合共約為港幣4,111,008元。
- (j) 誠如日期為二零一零年七月三十日之公告所披露，本集團於二零零九年八月十六日至二零一零年七月二十三日期間，分別與由鄧美梨女士及／或彼之聯繫人士實益擁有之公司訂立29份由本集團提供地產代理服務之協議。代理費用合共約為港幣3,502,211元。
- (k) 誠如日期為二零零九年十二月十八日之公告所披露，於二零零九年十二月十七日，本集團透過本公司全資附屬公司Astra Profits Limited(作為賣方)與由黃先生全資擁有之啓冠環球有限公司(作為買方)訂立協議，以出售本公司間接全資附屬公司冠昌置業有限公司，總代價為港幣9,480,000元(「出售」)。該公司持有位於中華人民共和國深圳兩間寓所。出售為本集團提供良機，按合理價格變現於兩間寓所之資本投資。出售已於二零一零年一月二十九日完成。

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

- i. 於本集團日常業務中進行；
- ii. 按一般商務條款進行，或如可供比較的交易不足以判斷該等交易的條款是否一般商務條款，則按對本集團而言不遜於獨立第三方可取得或提供(視適用情況而定)之條款進行；及
- iii. 根據有關協議按公平合理且符合本公司獨立股東整體利益之條款進行。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.38條，核數師已就本年報第37頁至38頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

董事會報告

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於本年報之財務報表附註9。

主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司

本公司於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情載於本年報之財務報表附註40。

銀行貸款及其他借款

於二零一零年十二月三十一日之銀行貸款及其他借款詳情載於本年報之財務報表附註33及24。

薪酬政策

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

董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

公眾持股量

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

核數師

財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師將於應屆股東周年大會任滿告退，惟符合資格並願意膺聘連任。續聘該核數師及授權董事釐定其酬金之決議案將於應屆股東周年大會上提呈。

代表董事會

主席兼董事總經理

黃建業

香港，二零一一年三月十七日

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零一零年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,601,926,000元(二零零九年：港幣1,477,419,000元)，銀行貸款則為港幣12,663,000元(二零零九年：港幣22,493,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣27,441,000元(二零零九年：由港幣46,637,000元之若干土地使用權、土地及樓宇作擔保)之若干土地及樓宇作擔保，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
一年內	853	1,915
一年後但兩年內	870	1,986
兩年後但五年內	2,716	6,405
五年後	8,224	12,187
	<u>12,663</u>	<u>22,493</u>

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

於二零一零年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣188,156,000元(二零零九年：港幣224,940,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣為單位，而本集團之銀行貸款則以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.67%(二零零九年：1.24%)。資產負債比率乃根據本集團之銀行總貸款除權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率(按流動資產相對流動負債的比率計算)為2.2(二零零九年：2.4)，以反映財務資源充裕程度。

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

資本結構及外匯風險

於截至二零一零年十二月三十一日止年度期間，本公司之資本結構並無變動。本集團一般以權益持有人資金撥付其營運及投資活動所需。

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

或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為授予若干全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一零年十二月三十一日，本集團聘用7,747名全職僱員，其中6,677人為營業代理、567人為辦公室後勤員工及503人為前線支援員工。

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

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

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

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第42至101頁美聯集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註資料。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及按照香港《公司條例》的披露規定編製該等財務報表，以令該等財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師之責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一一年三月十七日

綜合收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	6	3,736,952	3,404,856
其他收入	8	34,866	27,846
員工成本	9	(2,121,894)	(1,766,467)
回贈		(243,809)	(182,422)
廣告及宣傳開支		(119,063)	(81,119)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(302,833)	(251,792)
應收賬款減值		(68,521)	(78,721)
折舊及攤銷成本		(34,806)	(33,315)
其他經營成本		(222,099)	(226,570)
經營溢利	11	658,793	812,296
融資收入	12	4,315	2,812
融資成本	12	(476)	(1,264)
應佔以下公司業績			
共同控制實體	23	24,227	14,124
聯營公司	24	308	3,931
除稅前溢利		687,167	831,899
稅項	13	(119,218)	(118,176)
年度溢利		567,949	713,723
可歸屬於：			
權益持有人		532,794	691,237
非控制性權益		35,155	22,486
		567,949	713,723
股息	15	426,427	589,524
每股盈利		港幣仙	港幣仙
基本	16	73.57	95.44
攤薄		73.57	95.44

綜合全面收入報表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
年度溢利	567,949	713,723
其他全面收入		
外幣換算差額	5,373	17
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之公平值變動	6,652	3,448
可供出售金融資產之公平值變動	(877)	1,320
	11,148	4,785
年度全面收入總額	579,097	718,508
應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	543,942	696,022
非控制性權益	35,155	22,486
	579,097	718,508

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

		二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
	附註			
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	162,416	150,495	147,810
投資物業	18	76,095	54,870	71,400
土地使用權	19	—	23,426	23,824
於共同控制實體之權益	23	58,295	48,068	30,212
於聯營公司之權益	24	1,270	4,162	231
可供出售金融資產	25	13,927	11,851	11,949
遞延稅項資產	34	19,141	10,840	13,629
		<u>331,144</u>	<u>303,712</u>	<u>299,055</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	26	1,258,827	1,114,268	698,430
按公平值計入溢利或虧損之				
金融資產	27	163	174	5,278
應收聯營公司款項		—	—	9,720
可收回稅項		—	—	25,280
現金及銀行結餘	28	1,601,926	1,477,419	941,977
		<u>2,860,916</u>	<u>2,591,861</u>	<u>1,680,685</u>
持作出售資產	29	—	13,000	27,137
		<u>2,860,916</u>	<u>2,604,861</u>	<u>1,707,822</u>
總資產		<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

		二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
	附註			
權益及負債				
權益持有人				
股本	30	72,423	72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484	247,484
儲備	31	1,219,361	1,101,846	995,348
擬派股息	31	232,333	317,213	7,242
		<u>1,771,601</u>	<u>1,738,966</u>	<u>1,322,497</u>
非控制性權益		<u>110,476</u>	<u>75,321</u>	<u>52,835</u>
權益總額		<u>1,882,077</u>	<u>1,814,287</u>	<u>1,375,332</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	34	<u>1,801</u>	<u>967</u>	<u>1,471</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	32	1,256,857	1,008,259	602,510
銀行貸款	33	12,663	22,493	18,678
持作出售資產之相關負債		–	–	8,886
應付聯營公司款項	24	500	3,200	–
應付稅項		38,162	59,367	–
		<u>1,308,182</u>	<u>1,093,319</u>	<u>630,074</u>
總負債		<u>1,309,983</u>	<u>1,094,286</u>	<u>631,545</u>
權益及負債總額		<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>	<u>2,006,877</u>
流動資產淨值		<u>1,552,734</u>	<u>1,511,542</u>	<u>1,077,748</u>
總資產減流動負債		<u>1,883,878</u>	<u>1,815,254</u>	<u>1,376,803</u>

董事
黃靜怡董事
葉潔儀

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	21	108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金	26	455	320
應收附屬公司款項	22	1,959,985	1,559,474
可收回稅項		1,052	–
現金及銀行結餘	28	777	693
		<u>1,962,269</u>	<u>1,560,487</u>
總資產		2,070,770	1,668,988
權益及負債			
權益擁有人			
股本	30	72,423	72,423
股份溢價		247,484	247,484
儲備	31	498,323	521,737
擬派股息	31	232,333	317,213
權益總額		1,050,563	1,158,857
流動負債			
其他應付款及應付費用	32	55,445	59,079
應付附屬公司款項	22	964,762	450,366
應繳稅項		–	686
總負債		1,020,207	510,131
權益及負債總額		2,070,770	1,668,988
流動資產淨值		942,062	1,050,356
總資產減流動負債		1,050,563	1,158,857

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	權益持有人 港幣千元	非控制性 權益 港幣千元	合計 港幣千元
於二零一零年一月一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287
全面收入						
年度溢利	—	—	532,794	532,794	35,155	567,949
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	5,373	5,373	—	5,373
物業轉撥至投資物業時						
土地及樓宇之公平值變動	—	—	6,652	6,652	—	6,652
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	(877)	(877)	—	(877)
全面收入總額	—	—	543,942	543,942	35,155	579,097
與擁有人進行交易						
已付二零零九年末期股息	—	—	(317,213)	(317,213)	—	(317,213)
已付二零一零年中期股息	—	—	(194,094)	(194,094)	—	(194,094)
	—	—	(511,307)	(511,307)	—	(511,307)
於二零一零年十二月三十一日	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077
於二零零九年一月一日	72,423	247,484	1,002,590	1,322,497	52,835	1,375,332
全面收入						
年度溢利	—	—	691,237	691,237	22,486	713,723
其他全面收入						
外幣換算差額	—	—	17	17	—	17
物業轉撥至投資物業時						
土地及樓宇之公平值變動	—	—	3,448	3,448	—	3,448
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	1,320	1,320	—	1,320
全面收入總額	—	—	696,022	696,022	22,486	718,508
與擁有人進行交易						
已付二零零八年末期股息	—	—	(7,242)	(7,242)	—	(7,242)
已付二零零九年中中期股息及特別現金紅利	—	—	(272,311)	(272,311)	—	(272,311)
	—	—	(279,553)	(279,553)	—	(279,553)
於二零零九年十二月三十一日	72,423	247,484	1,419,059	1,738,966	75,321	1,814,287

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務之現金流入淨額	35(a)	762,593	819,064
已付香港利得稅		(143,075)	(29,574)
已付海外稅項		(4,750)	(1,670)
已付利息		(476)	(1,264)
經營業務之現金淨額		<u>614,292</u>	<u>786,556</u>
投資業務之現金流量			
出售一家附屬公司之現金流入淨額	35(b)	9,479	–
購買物業、廠房及設備		(50,712)	(43,470)
出售投資物業所得款項		–	30,994
出售持作出售資產所得款項		49,617	33,497
出售物業、廠房及設備所得款項		74	78
收購於一家共同控制實體之額外權益		–	(11,732)
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		(4)	–
購買可供出售金融資產		(3,479)	(2,319)
出售非上市債務證券所得款項		–	11,827
可供出售金融資產之資本回報		1,425	3,738
到期日為存放日期起計三個月以上之銀行存款增加		(47,899)	–
已收銀行利息		4,315	2,812
已收上市投資股息		–	69
已收一家共同控制實體股息		14,000	8,000
已收聯營公司股息		3,200	–
投資業務之現金(流出)／流入淨額		<u>(19,984)</u>	<u>33,494</u>
融資活動之現金流量			
提取銀行貸款		–	14,280
償還銀行貸款		(9,830)	(19,351)
已付權益持有人股息		(511,307)	(279,553)
融資活動之現金流出淨額		<u>(521,137)</u>	<u>(284,624)</u>
現金及現金等價物增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		1,477,419	941,977
匯兌差額		3,437	16
於十二月三十一日之現金及現金等價物	28	<u>1,554,027</u>	<u>1,477,419</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」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務。

此等財務報表已於二零一一年三月十七日獲董事會批准。

2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本價例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值、可供出售金融資產以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產而作出修訂。

按照香港財務報告準則編製財務報表須運用若干重要會計估計，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) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本

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17號修訂本	租約
香港會計準則第18號修訂本	收益
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第5號修訂本	持作出售非流動資產及終止經營業務
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部
香港—詮釋第5號	財務報表呈報—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

2 編製基準(續)

(b) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

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

- (i) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。此經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟當中有若干重大更改。例如，購買業務之所有付款必須按收購日期之公平值入賬，而分類為債務之或然付款其後須於收益表重新計量。對於被收購方之非控制性權益，可按逐項收購基準以公平值或非控制性權益應佔被收購方資產淨值之比例計量。倘業務合併分階段完成，收購方應按取得控制權當日之公平值重新計量其過去所持有於被收購方之權益，並於收益表確認收益／虧損。所有與收購相關之成本必須支銷。除上述本集團會計政策之變動外，採納本經修訂準則對財務資料並無重大影響。
- (ii) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該修訂本規定，倘控制權不變，與非控制性權益進行之所有交易之影響必須在權益中呈列(「經濟實體模式」)。而此等交易將不再產生商譽或損益。當失去前附屬公司之控制權時，於該實體之任何餘下權益會按公平值重新計量，得出的損益將於收益表確認。除上述本集團會計政策之變動外，採納本修訂本對財務資料並無重大影響。
- (iii) 香港會計準則第17號修訂本「租約」。其刪除有關土地租約分類之特定指引，藉以消除租約分類一般指引之不一致情況。因此，土地租約應使用香港會計準則第17號之一般原則分類為融資或經營租賃，即以租約是否將資產擁有權之絕大部分風險及回報轉讓予承租人釐訂。於作出修訂前，預期業權不會於租期結束時轉讓至本集團之土地權益乃分類為「租賃土地及土地使用權」項下之經營租賃，並於租期內攤銷。

香港會計準則第17號修訂本已按照修訂本之生效日期及過渡條文，於二零一零年一月一日開始之年度期間追溯應用。本集團已根據該等租賃開始時已存在之資料，重新評估於二零一零年一月一日未屆滿之租賃土地及土地使用權分類，並追溯將位於香港之租賃土地確認為融資租賃。由於進行重新評估，本集團已將若干租賃土地由經營租賃重新分類為融資租賃。

財務報表附註

2 編製基準(續)

(b) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

(iii) (續)

分類為融資租賃之土地權益之會計處理方法如下：

- (a) 倘物業權益乃持作自用，則土地權益會入賬列作物業、廠房及設備，並自土地權益可作擬定用途起以可使用年期及租期之較短者計算折舊；及
- (b) 倘物業權益乃持作賺取租金及／或資本增值，該土地權益會入賬列作投資物業，並以公平值列賬。

採納該項修訂本之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
租賃土地及土地使用權減少	(71,151)	(72,324)	(75,398)
物業、廠房及設備增加	<u>71,151</u>	<u>72,324</u>	<u>75,398</u>

- (iv) 於二零一零年十一月二十九日，香港會計師公會頒佈香港詮釋第5號—財務報表呈報—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類。該詮釋說明，貸款人可無須提出因由而隨時要求償還之負債(凌駕性要求權利)，必須根據香港會計準則第1號分類為流動負債。於過往年度，本集團按借款到期日將借款分類。詮釋之影響為導致有關將借款分類為流動負債及非流動負債之會計政策出現變動，故本集團已將若干借款由非流動負債重新分類為流動負債。

採納此修訂本之影響如下：

	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 一月一日 港幣千元
銀行貸款減少—非流動負債	(11,810)	(20,578)	(16,956)
銀行貸款增加—流動負債	<u>11,810</u>	<u>20,578</u>	<u>16,956</u>

2 編製基準(續)

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納多項香港會計師公會已頒佈與本集團有關並於二零一一年一月一日或其後開始之本集團會計期間或較後期間強制實施之新訂或經修訂準則及現有準則之修訂本。

於截至二零一一年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第24號(經修訂)關連方披露

於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第12號所得稅(修訂本)遞延稅項：收回相關資產

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第9號金融工具

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

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

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

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

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

(ii) 聯營公司

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

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

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

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

(b) 分部報告

經營分部須以與向主要營運決策人作出內部報告者一致之基準呈報。作出策略決定之本公司執行董事被指定為主要營運決策人，負責分配資源及評核經營分部之表現。

(c) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各實體之財務報表所列項目均採用有關實體營業所在的主要經濟環境之貨幣(「功能貨幣」)計量。財務報表以港幣則本公司的功能貨幣及本集團之呈報貨幣呈報。

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日期現行匯率換算為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益或虧損均於收益表確認。

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

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

(iii) 集團旗下公司

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

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(d) 物業、廠房及設備

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

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

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

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

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

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

(e) 投資物業

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

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

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，於權益確認為物業、廠房及設備重估。然而，倘公平值收益撥回過往減值，有關收益會於收益表確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽

商譽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。商譽減值不會撥回。出售實體之收益及虧損包括售出實體有關商譽之賬面值。

就減值測試而言，商譽會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作出。

(ii) 研究及網站開發費用

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(g) 於附屬公司、聯營公司及共同控制實體之投資以及非金融資產減值

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

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

(h) 金融資產

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

(i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

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

(ii) 貸款及應收款

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

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

(iii) 持至到期投資

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

(iv) 可供出售金融資產

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

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

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值變動所產生之收益或虧損，於產生之財政期間在收益表入賬並列為其他收入／其他經營成本。當本集團收取款項之權利確立時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於收益表確認為其他收入之一部分。

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

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

以實際利息法計算之持至到期投資及可供出售證券之利息，乃於收益表確認為其他收入之一部分。當本集團收取款項之權利確立時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為其他收入之一部分。

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

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

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

(i) 持作出售資產

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

(j) 應收賬款及其他應收款

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

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

(k) 現金及現金等價物

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

3 主要會計政策概要(續)

(l) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益示為所得款之扣減(扣除稅項)。

倘本集團任何公司購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅自權益扣除。

(m) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(n) 借款

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

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

(o) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

本集團就附屬公司投資產生之暫時差額作出遞延稅項撥備，惟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。

3 主要會計政策概要(續)

(p) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

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

(iii) 以股份為基礎的補償

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

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

(q) 撥備

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

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(r) 收益確認

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

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

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

經營租賃之租金收入按直線法確認。

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

股息收入乃於收取股息權利確定時確認。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

(s) 經營租賃

凡擁有權絕大部分風險及回報由出租人保留之租賃，均分類為經營租賃。於經營租賃項下所付款項經扣除自出租人獲取之任何獎勵金後，以直線法按租期於收益表中扣除。

(t) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在財務報表確認為負債。

(u) 或然負債

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

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

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層定期檢討各個別應收賬款之可收回金額，確保就不可收回金額作出足夠減值。

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

(ii) 外匯風險

本集團主要於香港及中國經營業務，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，則本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將不會有任何增加或減少(二零零九年：除稅前溢利將增加或減少港幣64,000元)。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，倘利率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少或增加約港幣210,000元(二零零九年：港幣5,000元)。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iv) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內並無動用任何重大借款或信貸融資。本集團將自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活彈性。

經營實體持有超過營運資金管理所需現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部會將現金盈餘投資於計息定期存款、貨幣市場存款以及可出售證券，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零一零年十二月三十一日，本集團持有銀行存款港幣1,601,926,000元(二零零九年：港幣1,477,419,000元)，預期可產生穩定現金流量以管理流動風險。

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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一零年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	1,256,857	-	-	-
銀行貸款	14,364	-	-	-	-
應付一間聯營公司款項	500	-	-	-	-
	<u>14,864</u>	<u>1,256,857</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
於二零零九年十二月三十一日					
應付賬款及其他應付款	-	1,008,259	-	-	-
銀行貸款	25,955	-	-	-	-
應付一間聯營公司款項	3,200	-	-	-	-
	<u>29,155</u>	<u>1,008,259</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

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

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

本集團按權益總額負債比率為基準監察資金，該比率乃根據銀行貸款總額除權益總額計算。於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之權益總額負債比率如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款	12,663	22,493
權益總額	1,882,077	1,814,287
權益總額負債比率	0.67%	1.24%

(c) 公平值估計

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

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

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入資產負債表：

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

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計(續)

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

於二零一零年十二月三十一日	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
可供出售金融資產	–	13,927	–	13,927
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產	163	–	–	163
總計	163	13,927	–	14,090

於二零零九年十二月三十一日	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
資產				
可供出售金融資產	–	11,851	–	11,851
按公平值計入溢利或虧損之 金融資產	174	–	–	174
總計	174	11,851	–	12,025

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷乃不斷按過往經驗及其他因素作出評估，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

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

(i) 收益確認

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

(ii) 應收賬款減值

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

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

(iii) 投資物業公平值

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

6 收益

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,683,019	3,347,722
投資物業租金	3,193	5,390
網上廣告	1,639	1,570
互聯網教育服務	26,682	20,963
其他服務	22,419	29,211
	<u>3,736,952</u>	<u>3,404,856</u>

財務報表附註

7 分部資料

主要營運決策人已確認為本公司執行董事(「執行董事」)。執行董事審閱本集團之內部報告，以評核表現及分配資源。管理層以此等報告為基準釐定經營分部。

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

	截至二零一零年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	3,159,618	584,200	63,466	3,807,284
分部間收益	(40,204)	(20,595)	(9,533)	(70,332)
來自外部客戶收益	3,119,414	563,605	53,933	3,736,952
分部業績	593,607	137,491	61,651	792,749
應收賬款減值	55,979	12,356	186	68,521
折舊及攤銷成本	30,431	2,242	936	33,609
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	—	—	24,227	24,227
— 聯營公司	—	—	308	308
投資物業之公平值收益	—	—	18,529	18,529
持作出售資產之公平值收益	—	—	330	330
增添至非流動資產	48,324	2,290	98	50,712

財務報表附註

7 分部資料(續)

	截至二零零九年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	2,959,455	439,993	67,577	3,467,025
分部間收益	(33,408)	(18,318)	(10,443)	(62,169)
來自外部客戶收益	2,926,047	421,675	57,134	3,404,856
分部業績	775,494	102,275	57,002	934,771
應收賬款減值	71,888	6,797	36	78,721
折舊及攤銷成本	28,132	2,068	1,909	32,109
應佔以下公司業績				
— 共同控制實體	(1,501)	—	15,625	14,124
— 聯營公司	—	—	3,931	3,931
投資物業之公平值收益	—	—	11,680	11,680
增添至非流動資產	16,294	3,119	11,781	31,194

執行董事根據各呈報分部經營業績之計算評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及已變現收益／(虧損)淨額、可供出售金融資產之已變現收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

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

財務報表附註

7 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	792,749	934,771
企業開支	(110,305)	(111,143)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及 已變現(虧損)/收益淨額	(15)	6,723
可供出售金融資產之已變現收益	899	—
融資收入	4,315	2,812
融資成本	(476)	(1,264)
除稅前溢利	<u>687,167</u>	<u>831,899</u>

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項、按公平值計入溢利或虧損之金融資產及可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為與資產負債表總資產及負債之部分對賬。

	二零二零年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,415,511</u>	<u>537,000</u>	<u>186,239</u>	<u>2,138,750</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	—	—	58,295	58,295
於聯營公司之權益	—	—	1,270	1,270
分部負債	<u>1,044,160</u>	<u>177,867</u>	<u>20,094</u>	<u>1,242,121</u>

財務報表附註

7 分部資料(續)

	二零零九年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,283,667</u>	<u>375,176</u>	<u>205,830</u>	<u>1,864,673</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	-	-	48,068	48,068
於聯營公司之權益	-	-	4,162	4,162
分部負債	<u>847,943</u>	<u>136,045</u>	<u>28,536</u>	<u>1,012,524</u>

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部資產	2,138,750	1,864,673
企業資產	1,020,079	1,021,035
遞延稅項資產	19,141	10,840
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	163	174
可供出售金融資產	<u>13,927</u>	<u>11,851</u>
綜合資產負債表之總資產	<u>3,192,060</u>	<u>2,908,573</u>

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部負債	1,242,121	1,012,524
企業負債	66,061	80,795
遞延稅項負債	<u>1,801</u>	<u>967</u>
綜合資產負債表之總負債	<u>1,309,983</u>	<u>1,094,286</u>

財務報表附註

8 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
上市投資之股息收入	–	69
投資物業之公平值收益(附註18)	18,529	11,680
持作出售資產之公平值收益	330	–
出售一間附屬公司之收益	2,719	–
出售投資物業之收益	–	3,014
出售持作出售資產之收益	12,389	6,360
可供出售金融資產之已變現收益	899	–
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現及已變現收益	–	6,723
	<u>34,866</u>	<u>27,846</u>

9 員工成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及津貼	683,401	603,662
佣金	1,378,410	1,117,486
定額供款計劃退休金成本	60,083	45,319
	<u>2,121,894</u>	<u>1,766,467</u>

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

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

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。應付予基金之供款合共港幣1,583,000元(二零零九年：港幣1,506,000元)已計入於二零一零年十二月三十一日之其他應付款。

財務報表附註

10 董事及五名最高薪酬人士酬金

(a) 董事酬金

各董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、 津貼及 袍金		績效獎勵 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
	港幣千元	實物利益 港幣千元				
執行董事						
黃建業先生	-	16,773	45,436	-	12	62,221
鄧美梨女士	-	4,123	1,560	1,707	24	7,414
黃錦康先生	-	12,089	-	4,711	12	16,812
陳坤興先生	-	2,333	12,667	-	12	15,012
黃靜怡小姐	-	1,162	1,136	63	12	2,373
郭應龍先生	-	1,224	452	-	12	1,688
葉潔儀女士	-	2,030	1,669	111	12	3,822
	-	39,734	62,920	6,592	96	109,342
獨立非執行董事						
顧福身先生	200	-	-	-	-	200
孫德釗先生	200	-	-	-	-	200
王瑋麟先生	200	-	-	-	-	200
	600	-	-	-	-	600
	600	39,734	62,920	6,592	96	109,942

10 董事及五名最高薪酬人士酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

各董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、 津貼及		績效獎勵	酌情發放 之花紅	退休福利 成本	總額
	袍金	實物利益				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
執行董事						
黃建業先生	-	15,347	49,653	-	12	65,012
鄧美梨女士	-	3,838	1,421	1,454	24	6,737
黃錦康先生	-	10,974	-	800	12	11,786
陳坤興先生	-	2,207	12,793	-	12	15,012
黃靜怡小姐	-	1,010	1,428	3	12	2,453
郭應龍先生	-	1,371	495	-	12	1,878
葉潔儀女士	-	1,832	1,784	3	12	3,631
	-	36,579	67,574	2,260	96	106,509
獨立非執行董事						
顧福身先生	200	-	-	-	-	200
孫德釗先生	200	-	-	-	-	200
王瑋麟先生	200	-	-	-	-	200
	600	-	-	-	-	600
	600	36,579	67,574	2,260	96	107,109

年內，概無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為彼加入本集團之獎勵(二零零九年：無)。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，並無向董事支付離職補償(二零零九年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內本集團五名最高薪酬人士為本公司董事(二零零九年：五名)，其酬金已於上文分析反映。

財務報表附註

11 經營溢利

經營溢利經扣除以下各項：

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	2,505	3,384
投資物業產生之直接經營開支：		
－產生租金收入	407	377
－並無產生租金收入	62	26
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損淨額	15	—
核數師酬金	3,568	3,419

12 融資收入及成本

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	4,315	2,812
融資成本		
銀行貸款及透支利息(附註)		
須於五年內悉數償還	(14)	—
毋須於五年內悉數償還	(462)	(1,264)
	(476)	(1,264)
融資收入淨額	3,839	1,548

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

財務報表附註

13 稅項

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期		
香港利得稅	126,418	109,065
海外	202	6,826
遞延(附註34)	(7,402)	2,285
	<u>119,218</u>	<u>118,176</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零零九年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零二零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	687,167	831,899
減：應佔共同控制實體業績	(24,227)	(14,124)
減：應佔聯營公司業績	(308)	(3,931)
	<u>662,632</u>	<u>813,844</u>
按稅率16.5%計算(二零零九年：16.5%)	109,334	134,284
其他國家不同稅率之影響	(5,210)	1,222
毋須繳稅之收入	(3,625)	(2,766)
不可扣稅之支出	810	61
動用早前未確認之稅項虧損	(1,239)	(11,623)
未確認之稅項虧損	14,527	2,801
其他	4,621	(5,803)
稅項費用	<u>119,218</u>	<u>118,176</u>

14 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利港幣403,013,000元(二零零九年：港幣814,559,000元)於本公司財務報表處理。

財務報表附註

15 股息

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已付中期股息，每股股份港幣0.268元 (二零零九年：港幣0.176元)	194,094	127,465
已付中期特別現金紅利，無 (二零零九年：港幣0.20元)	—	144,846
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.2028元 (二零零九年：港幣0.438元)	146,874	317,213
擬派發之「創業38周年」特別現金紅利，每股股份港幣0.118元 (二零零九年：無)	85,459	—
	<u>426,427</u>	<u>589,524</u>

於二零一一年三月十七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0.2028元及「創業38周年」特別現金紅利每股股份港幣0.118元。此項擬派股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一一年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

16 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	<u>532,794</u>	<u>691,237</u>
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	724,231	724,231
轉換購股權之影響(千股)	—	—
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	<u>724,231</u>	<u>724,231</u>
基本每股盈利(港幣仙)	73.57	95.44
攤薄每股盈利(港幣仙)	<u>73.57</u>	<u>95.44</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。

攤薄每股盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利時並無假設尚未行使購股權已於年內行使。

財務報表附註

17 物業、廠房及設備

集團

	土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬 及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日						
成本(如前呈報)	21,075	156,911	50,942	149,208	4,225	382,361
就採納香港會計準則第17號作出調整	176,855	-	-	-	-	176,855
成本(重列)	197,930	156,911	50,942	149,208	4,225	559,216
累計折舊及減值(如前呈報)	(10,405)	(130,734)	(33,404)	(132,455)	(2,951)	(309,949)
就採納香港會計準則第17號作出調整	(101,457)	-	-	-	-	(101,457)
累計折舊及減值(重列)	(111,862)	(130,734)	(33,404)	(132,455)	(2,951)	(411,406)
賬面淨值(重列)	86,068	26,177	17,538	16,753	1,274	147,810
截至二零零九年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值(如前呈報)	10,670	26,177	17,538	16,753	1,274	72,412
就採納香港會計準則第17號作出調整	75,398	-	-	-	-	75,398
期初賬面淨值(重列)	86,068	26,177	17,538	16,753	1,274	147,810
添置	28,924	14,024	2,350	3,088	-	48,386
物業轉撥至投資物業時土地及樓宇之 公平值變動(附註31)	3,448	-	-	-	-	3,448
轉撥至投資物業(附註18)	(12,770)	-	-	-	-	(12,770)
出售	-	(1,756)	(715)	(991)	-	(3,462)
折舊及攤銷成本	(2,505)	(17,268)	(4,903)	(7,857)	(384)	(32,917)
期終賬面淨值(重列)	103,165	21,177	14,270	10,993	890	150,495
於二零零九年十二月三十一日						
成本(如前呈報)	40,497	153,464	50,603	144,985	4,225	393,774
就採納香港會計準則第17號作出調整	158,791	-	-	-	-	158,791
成本(重列)	199,288	153,464	50,603	144,985	4,225	552,565
累計折舊及減值(如前呈報)	(9,656)	(132,287)	(36,333)	(133,992)	(3,335)	(315,603)
就採納香港會計準則第17號作出調整	(86,467)	-	-	-	-	(86,467)
累計折舊及減值(重列)	(96,123)	(132,287)	(36,333)	(133,992)	(3,335)	(402,070)
賬面淨值(重列)	103,165	21,177	14,270	10,993	890	150,495

財務報表附註

17 物業、廠房及設備(續)

集團(續)

	土地 及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬 及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值(如前呈報)	30,841	21,177	14,270	10,993	890	78,171
就採納香港會計準則 第17號作出調整	72,324	-	-	-	-	72,324
期初賬面淨值(重列)	103,165	21,177	14,270	10,993	890	150,495
添置	-	34,672	6,605	8,841	594	50,712
物業轉撥至投資物業時土地及 樓宇之公平值變動(附註31)	6,652	-	-	-	-	6,652
轉撥至投資物業(附註18)	(7,550)	-	-	-	-	(7,550)
轉撥至持作出售資產	(575)	-	-	-	-	(575)
出售	-	(1,125)	(1,242)	(212)	-	(2,579)
出售一家附屬公司	(1,275)	-	-	-	-	(1,275)
折舊及攤銷成本	(1,930)	(21,873)	(4,657)	(5,785)	(410)	(34,655)
匯兌差額	-	541	610	37	3	1,191
期終賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416
於二零一零年十二月三十一日						
成本	190,388	178,525	54,725	151,396	4,007	579,041
累計折舊及減值	(91,901)	(145,133)	(39,139)	(137,522)	(2,930)	(416,625)
賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416

財務報表附註

17 物業、廠房及設備(續)

土地按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	44,594	45,008
按十至五十年租約	26,557	27,316
	<u>71,151</u>	<u>72,324</u>

賬面淨值為港幣27,441,000元(二零零九年：港幣28,763,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註33)。

此外，賬面淨值為港幣70,279,000元(二零零九年：港幣72,339,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

18 投資物業

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
期初賬面淨值	54,870	71,400
轉撥自土地及樓宇(附註17)	7,550	12,770
轉撥至持作出售資產	(5,600)	(13,000)
出售	-	(27,980)
收益表之公平值變動(附註8)	18,529	11,680
匯兌差額	746	-
期終賬面淨值	<u>76,095</u>	<u>54,870</u>

投資物業於二零一零年十二月三十一日由Knight Frank Petty Limited按照所有物業於活躍市場之現價重估。

財務報表附註

18 投資物業(續)

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	17,050	5,540
按十至五十年租約	36,450	28,060
	<u>53,500</u>	<u>33,600</u>
香港境外		
按五十年以上租約	11,881	7,870
按十至五十年租約	10,714	7,800
按少於十年租約	–	5,600
	<u>22,595</u>	<u>21,270</u>
	<u>76,095</u>	<u>54,870</u>

賬面淨值為港幣43,000,000元(二零零九年：港幣25,700,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

19 土地使用權

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)
期初賬面淨值(如前呈報)	95,750	99,222
就採納香港會計準則第17號作出調整	(72,324)	(75,398)
期初賬面淨值(重列)	23,426	23,824
轉撥至持作待售物業	(17,723)	–
出售一間附屬公司	(5,552)	–
攤銷	(151)	(398)
期終賬面淨值	<u>–</u>	<u>23,426</u>

財務報表附註

19 土地使用權(續)

土地使用權指預付經營租約款項與其賬面淨值之分析如下：

	集團		
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
香港境外 按五十年以上租約	—	23,426	23,824

於二零零九年十二月三十一日，賬面淨值為港幣17,874,000元之土地使用權(二零一零年：無)已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註33)。

20 無形資產

	集團		
	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日、二零零九年及 二零一零年十二月三十一日			
成本	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	(30,125)	(29,659)	(59,784)
賬面淨值	—	—	—

21 附屬公司

	公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，按成本	108,501	108,501

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註40(i)。

22 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項均為無抵押、免息及須按要求償還。所有附屬公司概無拖欠記錄。

財務報表附註

23 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨值	58,295	48,068
非上市股份，按成本值	12,044	12,044

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註40(ii)。

本集團於共同控制實體之權益之資產與負債以及收入與開支合計如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產		
非流動資產	3,106	2,725
流動資產	69,725	55,239
	<u>72,831</u>	<u>57,964</u>
負債		
長期負債	1,302	227
流動負債	13,234	9,669
	<u>14,536</u>	<u>9,896</u>
資產淨值	<u>58,295</u>	<u>48,068</u>
收入	76,638	53,145
開支(包括稅項)	(52,411)	(39,021)
年度純利	<u>24,227</u>	<u>14,124</u>

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團於共同控制實體之權益及共同控制實體本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

財務報表附註

24 於聯營公司之權益

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應佔資產淨值	1,270	4,162
應付聯營公司款項	500	3,200
非上市股份，按成本	港幣20元	港幣20元

應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

該聯營公司之詳情載於財務報表附註40(iii)。

本集團應佔其聯營公司業績以及其資產及負債總值如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產		
流動資產	1,278	6,081
負債		
流動負債	8	1,919
資產淨值	1,270	4,162
收入	927	4,320
開支(包括稅項)	(619)	(389)
年度純利	308	3,931

25 可供出售金融資產

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市投資，按公平值	13,927	11,851

財務報表附註

26 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款	1,177,930	1,139,993	–	–
減：減值	(119,200)	(183,456)	–	–
應收賬款淨額	1,058,730	956,537	–	–
其他應收款、預付款項及按金	200,097	157,731	455	320
	<u>1,258,827</u>	<u>1,114,268</u>	<u>455</u>	<u>320</u>

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：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
尚未到期	893,616	807,730
少於30日	71,064	56,310
31至60日	18,128	34,176
61至90日	24,147	22,904
超過90日	51,775	35,417
	<u>1,058,730</u>	<u>956,537</u>

應收賬款港幣165,114,000元(二零零九年：港幣148,807,000元)已逾期但並無出現減值。該等應收賬款逾期少於六個月。

應收賬款港幣119,200,000元(二零零九年：港幣183,456,000元)大部分已逾期超過六個月、減值及全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
少於6個月	13,984	367
6至12個月	37,130	63,471
超過12個月	68,086	119,618
	<u>119,200</u>	<u>183,456</u>

財務報表附註

26 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	183,456	137,982
減值撥備	77,692	99,893
撤銷無法收回債項	(132,777)	(33,247)
撥回未動用數額	(9,171)	(21,172)
於十二月三十一日	<u>119,200</u>	<u>183,456</u>

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

27 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港上市股本證券，按市值	<u>163</u>	<u>174</u>

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值按其於活躍市場之現行買入價計算。

28 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及手頭現金	790,924	669,404	777	693
銀行存款	<u>811,002</u>	<u>808,015</u>	—	—
現金及銀行結餘	1,601,926	1,477,419	777	693
減：存款日起三個月以上到期之銀行存款	<u>(47,899)</u>	—	—	—
現金及現金等價物	<u>1,554,027</u>	<u>1,477,419</u>	<u>777</u>	<u>693</u>

短期銀行存款包括擔保存款港幣12,731,000元(二零零九年：港幣12,195,000元)，為若干全資附屬公司就業務用途存置於香港及中國指定銀行賬戶之款項。

財務報表附註

29 持作出售資產

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

30 股本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
法定：		
10億股每股面值港幣0.1元之普通股	100,000	100,000
已發行及全數繳足：		
724,231,425股每股面值港幣0.1元之普通股	72,423	72,423

附註：

(a) 購回股份

年內，本公司並無購回其任何股份。

(b) 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，合共不得超過不時已發行股份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，不得超過35,636,609股股份，相當於二零一一年三月十七日已發行股份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過十年。

購股權計劃自二零零二年四月三十日起十年期間內維持有效。

於年終尚未行使購股權數目之變動及其加權平均行使價載列如下：

	二零一零年		二零零九年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日及十二月三十一日	7.858	7,308,974	7.858	7,308,974

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無根據購股權計劃授出購股權。

財務報表附註

30 股本(續)

附註：(續)

(c) 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」)。誠如附註30(c)(ii)所載述，計劃已於二零零八年九月十九日採納新購股權計劃時終止。

尚未行使購股權數目變動以及其相關加權平均行使價載列如下：

	二零二零年 購股權 數目	二零零九年 每股平均 行使價 港幣元	購股權 數目
於一月一日	—	0.06	83,000,000
年內失效	—		(83,000,000)
於十二月三十一日	—		—

- (ii) 於二零零八年九月十九日，美聯工商舖於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，美聯工商舖可向曾經或將會為美聯工商舖集團增長及發展作出貢獻之美聯工商舖及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)或諮詢顧問，或美聯工商舖董事選定之其他合資格人士，授出可認購美聯工商舖股份之購股權，惟不得超逾於採納時美聯工商舖已發行股本(就此而言不包括就行使購股權發行之股份)面值10%。認購價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖股份於緊接購股權要約日期前五個營業日根據聯交所日報表在主板所報之平均收市價；或(iii)股份於購股權要約日期(必須為上市規則界定之營業日)根據聯交所日報表在主板所報之收市價。新計劃自二零零八年九月十九日起計十年期間內將維持有效。截至二零二零年十二月三十一日止年度，並無根據新計劃授出購股權。

財務報表附註

31 儲備
集團

	股本		法定儲備	僱員		投資		物業		總額
	贖回儲備	資本儲備		福利儲備	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	保留盈餘		
	港幣千元	港幣千元		港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元		
於二零二零年一月一日	3,938	(11,553)	-	12,580	15,331	(2,139)	3,448	1,397,454	1,419,059	
外幣換算差額	-	-	-	-	5,373	-	-	-	5,373	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	(877)	-	-	(877)	
物業轉撥至投資物業時土地										
及樓宇之公平值變動(附註17)	-	-	-	-	-	-	6,652	-	6,652	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	532,794	532,794	
轉撥法定儲備	-	-	12	-	-	-	-	(12)	-	
已付二零二零年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(317,213)	(317,213)	
已付二零二零年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(194,094)	(194,094)	
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>12,580</u>	<u>20,704</u>	<u>(3,016)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,418,929</u>	<u>1,451,694</u>	
來源：										
儲備	3,938	(11,553)	12	12,580	20,704	(3,016)	10,100	1,186,596	1,219,361	
二零二零年擬派末期股息及 特別現金紅利(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	232,333	232,333	
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>12,580</u>	<u>20,704</u>	<u>(3,016)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,418,929</u>	<u>1,451,694</u>	
於二零一九年一月一日	3,938	(11,553)	-	14,232	15,314	(3,459)	-	984,118	1,002,590	
外幣換算差額	-	-	-	-	17	-	-	-	17	
物業轉撥至投資物業時租賃土地										
及樓宇之公平值變動(附註17)	-	-	-	-	-	-	3,448	-	3,448	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	1,320	-	-	1,320	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	691,237	691,237	
購股權失效	-	-	-	(1,652)	-	-	-	1,652	-	
已付二零一九年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(7,242)	(7,242)	
已付二零一九年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
及特別現金紅利	-	-	-	-	-	-	-	(272,311)	(272,311)	
於二零一九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>-</u>	<u>12,580</u>	<u>15,331</u>	<u>(2,139)</u>	<u>3,448</u>	<u>1,397,454</u>	<u>1,419,059</u>	
來源：										
儲備	3,938	(11,553)	-	12,580	15,331	(2,139)	3,448	1,080,241	1,101,846	
二零一九年擬派末期股息(附註15)	-	-	-	-	-	-	-	317,213	317,213	
於二零一九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>(11,553)</u>	<u>-</u>	<u>12,580</u>	<u>15,331</u>	<u>(2,139)</u>	<u>3,448</u>	<u>1,397,454</u>	<u>1,419,059</u>	

財務報表附註

31 儲備(續)
公司

	股本 贖回儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零二零年一月一日	3,938	12,580	108,001	714,431	838,950
年度溢利	–	–	–	403,013	403,013
已付二零零九年末期股息	–	–	–	(317,213)	(317,213)
已付二零二零年中期股息	–	–	–	(194,094)	(194,094)
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>606,137</u>	<u>730,656</u>
來源：					
儲備	3,938	12,580	108,001	373,804	498,323
二零二零年擬派末期股息 及特別現金紅利(附註15)	–	–	–	232,333	232,333
於二零二零年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>606,137</u>	<u>730,656</u>
於二零零九年一月一日	3,938	12,580	108,001	179,425	303,944
年度溢利	–	–	–	814,559	814,559
已付二零零八年末期股息	–	–	–	(7,242)	(7,242)
已付二零零九年中期股息 及特別現金紅利	–	–	–	(272,311)	(272,311)
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>714,431</u>	<u>838,950</u>
來源：					
儲備	3,938	12,580	108,001	397,218	521,737
二零零九年擬派末期股息(附註15)	–	–	–	317,213	317,213
於二零零九年十二月三十一日	<u>3,938</u>	<u>12,580</u>	<u>108,001</u>	<u>714,431</u>	<u>838,950</u>

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

財務報表附註

32 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付賬款	374	681	–	–
應付佣金	705,631	544,792	–	–
其他應付款及應付費用	550,852	462,786	55,445	59,079
	<u>1,256,857</u>	<u>1,008,259</u>	<u>55,445</u>	<u>59,079</u>

應付賬款及應付佣金主要指應付物業顧問及合作地產代理之佣金。應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣128,559,000元(二零零九年：港幣71,885,000元)，而所有餘下應付賬款及應付佣金尚未到期。

33 銀行貸款

於二零一零年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	853	1,915
一年後但兩年內	870	1,986
兩年後但五年內	2,716	6,405
超過五年	8,224	12,187
	<u>12,663</u>	<u>22,493</u>

上述應付款項乃根據貸款協議所載預訂還款日期所計算，並無計入任何要求償還條款之影響。銀行貸款須於五年後悉數償還。

銀行貸款以本集團所持若干土地及樓宇及土地使用權(附註17及19)作抵押。

財務報表附註

33 銀行貸款(續)

銀行貸款之實際利率為1.95厘(二零零九年：1.71厘至5.04厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款	12,663	22,493	12,663	22,493

公平值按以借款利率1.95厘(二零零九年：1.71厘至5.04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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	188,156	224,940

34 遞延稅項

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項資產	(19,141)	(10,840)	-	-
遞延稅項負債	1,801	967	-	-
	<u>(17,340)</u>	<u>(9,873)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	(9,873)	(12,158)	-	-
於收益表確認(附註13)	(7,402)	2,285	-	-
出售一家附屬公司	(65)	-	-	-
於十二月三十一日	<u>(17,340)</u>	<u>(9,873)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

財務報表附註

34 遞延稅項(續)

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	撥備 港幣千元	公平值 港幣千元	集團		總額 港幣千元
			加速 會計折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	
於二零零九年一月一日	(3,569)	(511)	(4,548)	(5,479)	(14,107)
於收益表確認	(3,410)	511	190	5,273	2,564
於二零零九年十二月三十一日	(6,979)	–	(4,358)	(206)	(11,543)
於收益表確認	(8,928)	–	783	206	(7,939)
於二零一零年十二月三十一日	(15,907)	–	(3,575)	–	(19,482)

遞延稅項負債

	集團		
	加速 稅項折舊 港幣千元	公平值 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零九年一月一日	1,084	865	1,949
於收益表確認	32	(311)	(279)
於二零零九年十二月三十一日	1,116	554	1,670
於收益表確認	(482)	1,019	537
出售一家附屬公司	40	(105)	(65)
於二零一零年十二月三十一日	674	1,468	2,142

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣154,296,000元(二零零九年：港幣88,257,000元)確認遞延稅項資產港幣34,280,000元(二零零九年：港幣19,115,000元)。該等稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣145,145,000元(二零零九年：港幣70,619,000元)之稅項虧損將於二零一一年至二零一五年(二零零九年：二零一零年至二零一四年)到期。

財務報表附註

34 遞延稅項(續)

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

	集團		公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項資產				
將於12個月後收回	(3,158)	(3,432)	–	–
將於12個月內收回	(15,983)	(7,408)	–	–
	<u>(19,141)</u>	<u>(10,840)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>
遞延稅項負債				
將於12個月後應付或償還	216	921	–	–
將於12個月內應付或償還	1,585	46	–	–
	<u>1,801</u>	<u>967</u>	<u>–</u>	<u>–</u>

35 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營溢利	658,793	812,296
折舊及攤銷成本	34,806	33,315
按公平值計入溢利或虧損之金融資產 之未變現及已變現虧損/(收益)淨額	15	(6,723)
應收款減值	68,521	78,721
可供出售金融資產之已變現收益	(899)	–
出售一家附屬公司之收益	(2,719)	–
出售物業、廠房及設備之虧損	2,505	3,384
出售投資物業之收益	–	(3,014)
出售持作出售資產之收益	(12,389)	(6,360)
投資物業公平值收益	(18,529)	(11,680)
持作出售資產公平值收益	(330)	–
上市投資股息收入	–	(69)
未計營運資金變動前之經營溢利	<u>729,774</u>	<u>899,870</u>
與聯營公司之結餘變動	(2,700)	12,920
應收賬款及其他應收款增加	(213,089)	(499,475)
應付賬款及其他應付款增加	248,608	405,749
經營業務之現金流入淨額	<u>762,593</u>	<u>819,064</u>

財務報表附註

35 綜合現金流量表(續)

(b) 出售一家附屬公司

	二零一零年 港幣千元
出售資產淨額：	
物業、廠房及設備	1,275
土地使用權	5,552
其他應收款	9
遞延稅項負債	(65)
其他應付款	(10)
	<u>6,761</u>
出售一家附屬公司之收益	2,719
現金代價	9,480
出售現金及現金等價物	(1)
出售一家附屬公司所得之現金流入淨額	<u>9,479</u>

36 或然負債

本公司已簽立公司擔保港幣160,200,000元(二零零九年：為全資附屬公司及聯營公司提供公司擔保港幣316,442,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資之部分抵押。於二零一零年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣7,544,000元(二零零九年：該等附屬公司及聯營公司已動用金額分別為港幣32,086,000元及港幣1,884,000元)。

37 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,510	2,784
一年後但五年內	424	795
	<u>1,934</u>	<u>3,579</u>

38 承擔

(a) 資本承擔

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	309,683	191,164
一年後但五年內	234,532	140,185
	<u>544,215</u>	<u>331,349</u>

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日，本公司概無任何經營租約承擔。

39 關連方之重大交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(a) 與關連方之交易			
收取代理費用收入			
— 自關連公司	(i)	396	752
— 自董事	(ii)	2,639	314
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(iii)	(4,618)	(2,496)
— 董事	(iv)	(1,235)	(1,316)
出售一家附屬公司之收益	(vii)	2,719	—
		<u>2,719</u>	<u>—</u>

財務報表附註

39 關連方之重大交易(續)

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
(b) 主要管理人員補償			
薪金及津貼	(v)	109,246	106,413
退休福利成本	(v)	<u>96</u>	<u>96</u>
		<u>109,342</u>	<u>106,509</u>
(c) 向一名關連方貸款	(vi)	<u>198</u>	<u>198</u>

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用指按雙方互相協定之條款應收若干公司之物業代理服務費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 收取本公司董事之代理費用指按雙方互相協定之條款應收本公司董事之物業代理費用。
- (iii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (v) 該款額指年內已付或應付執行董事之酬金。
- (vi) 墊予一家共同控制實體之貸款為無抵押、免息及無固定還款期。
- (vii) 年內，本集團將其於一家附屬公司之權益出售予一家關連公司，而本公司一名董事於該關連公司擁有實益權益，現金代價為9,480,000港元。該項出售帶來港幣2,719,000元之收益(二零零九年：無)。

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情

(i) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
Astra Profits Limited (附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元 之股份	投資控股，香港	100
廣州美聯港置房地產 代理有限公司(附註b及c)	中國	3,830,000美元	物業代理，中國	100
香港置業(地產代理) 有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之股份	物業代理，香港	100
香港置業(中國) 有限公司	香港	1股港幣1元之 股份	投資控股，中國	100
香港置業(工商舖) 有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之股份	物業代理，香港	51.81
美聯工商舖有限公司	開曼群島	8,300,000,000股 每股面值港幣0.01元 之股份及金額 為港幣540,000,000元 於二零一二年六月 到期之1厘可換股票據	投資控股，香港	51.81
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股 每股面值港幣1元 之股份	經營互聯網網站，香港	100
美聯置業(行政管理) 有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之股份	行政及管理，香港	100
美聯移民顧問 有限公司	香港	500,000股每股面值港幣 1元之股份	移民顧問服務，香港	100
美聯物業代理(商業) 有限公司	香港	500,000股每股面值港幣 1元之股份	物業代理，香港	51.81
美聯物業(工商舖) 有限公司	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理，香港	51.81

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立／ 成立地點	已發行／註冊及 實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%
美聯物業(澳門) 有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理，澳門	100
美聯物業(商舖) 有限公司	香港	500,000股每股面值港幣 1元之股份	物業代理，香港	51.81
美聯物業(策略) 有限公司	香港	10,000股每股面值港幣 1元之股份及 2,000,000股每股面值 港幣1元 之無投票權遞延股	投資控股，香港	100
美聯物業顧問(上海) 有限公司(附註b及c)	中國	6,650,000美元	物業代理，中國	100
美聯物業代理有限公司	香港	1,000股每股面值 港幣100元之股份	物業代理，香港	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	物業估值，香港	100
意興隆有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份	物業投資，香港	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	51.81
Teston Profits Limited	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100
旺亨有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	物業投資，香港	100
寶台有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	物業投資，中國	100
港置地產代理(深圳)有限公司 (附註b及c)	中國	港幣24,500,000元	物業代理，中國	100
縱橫擔保(深圳) 有限公司(附註b及c)	中國	5,400,000美元	按揭擔保服務，中國	100
美聯物業代理(深圳) 有限公司(附註b及c)	中國	4,200,000美元	物業代理，中國	100

40 主要附屬公司、共同控制實體及聯營公司詳情(續)

(ii) 共同控制實體

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

(iii) 聯營公司

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

附註：

- (a) 此附屬公司由本公司直接持有。
- (b) 此等附屬公司、共同控制實體及聯營公司並非由香港羅兵咸永道會計師事務所審核。
- (c) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
香港 北角英皇道250號 北角城中心7樓7號單位	內地段8416號	商業	長期	100%
中華人民共和國 北京東城區 建國門內大街18號 恒基中心辦公樓第1座第12層 1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
香港 新界荃灣 怡康街2-12號及怡樂街7-9號 海濱花園C平台1樓停車場 110號舖位B部分	荃灣市地段303號	商業	中期	100%
香港 新界元朗天水圍 天湖路1號嘉湖山莊 樂湖居新北江商場 1樓1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 中航路8號 新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國 深圳福田區 中航路8號 新亞洲國利大廈 第1層1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
香港 新界西貢 將軍澳毓雅里9號慧安園 地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%

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 九龍聯合道320號建新中心 (前稱Kowloon Tong Centre) 地下低層6號舖	新九龍內地段5746號	商業	中期	100%
香港 九龍藍田匯景道8號匯景花園匯景廣場 1座26樓3A室第11號及12號舖	新九龍內地段6046號	商業	中期	100%
香港 九龍藍田匯景道8號匯景花園匯景廣場 1座36樓(不包括L36街市入口)4室	新九龍內地段6046號	商業	中期	100%
香港 堅尼地城士美菲路12R號慧華閣 地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%

附註： 位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
本年度					
收益	3,736,952	3,404,856	2,254,620	3,871,364	2,014,658
除稅前溢利／(虧損)	687,167	831,899	(17,362)	813,454	177,386
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	532,794	691,237	(40,895)	659,129	149,940
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	614,292	786,556	128,970	691,950	166,379
於年底					
總資產	3,192,060	2,908,573	2,006,877	3,419,615	1,929,216
總負債	1,309,983	1,094,286	631,545	1,715,002	734,797
非控制性權益	110,476	75,321	52,835	53,339	65,697
權益總額	1,882,077	1,814,287	1,375,332	1,704,613	1,194,419
現金及銀行結餘	1,601,926	1,477,419	941,977	1,046,033	529,824
每股數據					
每股盈利／(虧損)－基本(港幣仙)	73.57	95.44	(5.61)	90.10	20.40
每股股息(港幣仙)					
中期	26.80	17.60	6.50	16.00	2.80
末期	20.28	43.80	1.00	21.00	7.20
特別	11.80	20.00	–	10.00	–
總額	58.88	81.40	7.50	47.00	10.00

