



上車落車 助您安居四十載
Committed to the Best for 40 Years

Annual Report 2012 年報

目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
新動力 黃金40年	5
40周年特別宣傳	6
年度大事及獎項	7
主席報告	11
董事簡歷	14
企業管治報告	19
企業社會責任報告	29
董事會報告	34
管理層討論及分析	51
獨立核數師報告	53
財務報表	54
投資物業詳情	114
五年財務概要	116

公司資料

董事

執行董事

黃建業先生(主席)
鄧美梨女士
黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)
黃子華先生(董事總經理)
陳坤興先生
葉潔儀女士
張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
王瑋麟先生
陳念良先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
王瑋麟先生
陳念良先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡小姐
顧福身先生
王瑋麟先生
陳念良先生

提名委員會

王瑋麟先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡小姐
顧福身先生
孫德釗先生
陳念良先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡小姐
葉潔儀女士

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國農業銀行
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

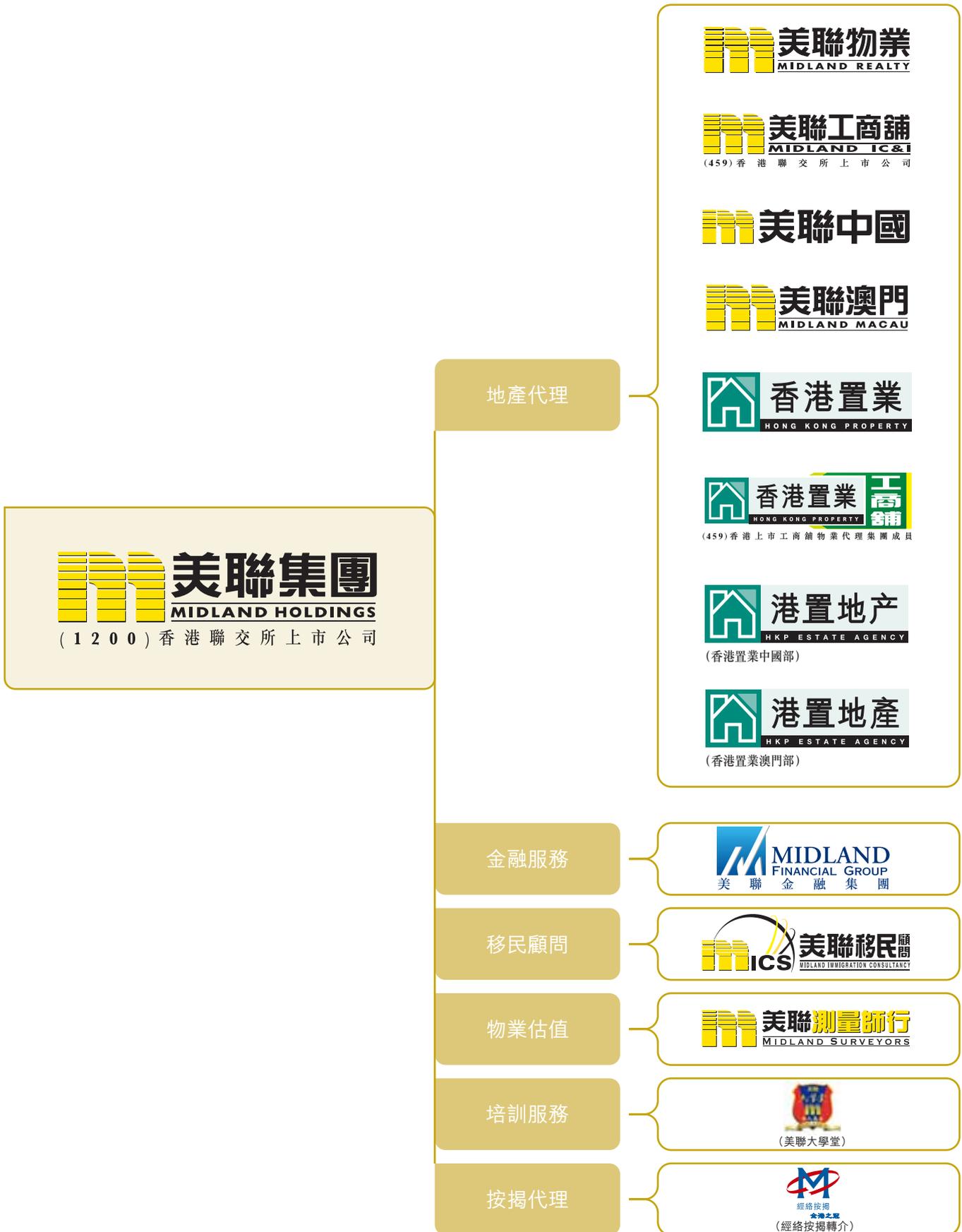
網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200

組織架構圖



組織架構圖附錄



董事會：前排左至右：鄧美梨、黃建業
後排左至右：葉潔儀、陳念良、王璋麟、顧福身、黃靜怡、黃子華、陳坤興、孫德釗、張錦成

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



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



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

新動力 黃金40年

主席的話

大概40年前，我創立了美聯物業（「美聯」），決心全力以赴，開創一番事業。40年後，美聯已由一間小公司發展為實力雄厚的地產代理王國。在此，我對各位策略夥伴、員工不懈的努力及客戶們多年來的支持表示衷心感謝！

回顧美聯40年走過的歷程，並非一帆風順。從創業初期的股災，97年亞洲金融危機，03年沙士襲港，以及08年金融海嘯，而本集團都能夠以堅毅不拔的精神乘風破浪，渡過難關，並在風雨的磨練之中更加強大。

40年風雲變幻，但奮鬥的精神不會改變。未來，所有「美聯人」將上下一心，不斷追求卓越，以「堅毅不拔」的精神共同邁向輝煌的下一個40年！



開創行業先河



1973年，成立美聯，為第一間提出「不食價」之物業代理

1977年，為第一間引入佣金制度的物業代理，改變整個行業生態

1979年，為第一間設立培訓部的物業代理，後改名為「美聯大學堂」



1988年，為第一間代銷外國物業的物業代理

1989年，設立移民顧問服務，為第一間開拓此業務的物業代理

90年代，為第一間推行電腦化的物業代理



1995年，為第一間於香港聯交所上市的物業代理

2000年，成立聯營公司經絡集團有限公司，為第一間開拓按揭轉介業務之物業代理



2000年，為第一間進行大型同業收購的物業代理（收購香港置業（地產代理）有限公司）

2005年，為第一間獲國際權威雜誌福布斯Forbes評選為「亞洲區本港最佳中小型上市公司（年收入10億美元以下）」之物業代理



2006年，為第一間引入「管理優才拔尖計劃」的物業代理

2007年，美聯工商舖上市，翌年轉主板上市，為第一間以工商舖為核心業務的上市物業代理

2011年，美聯工商舖為第一間獲福布斯「2011年福布斯亞洲200強優秀上市中小企大獎」及「The Best Return on Investment – Long Term」兩項大獎之工商物業代理



（以上資料據本公司所盡知）

40周年特別宣傳

40周年晚宴 延續「做到第一」精神

- 為慶祝40周年之喜，集團假座會展中心，隆重舉行周年晚宴。宴會現場星光熠熠，冠蓋雲集，城中名人及地產、金融等各界友好歡聚一堂，共賀美聯盛世。

本集團創辦人及主席黃建業在晚宴上指出，美聯40年發展歷程中開創了無數行業第一，他更勉勵全體在任何時候都要堅持「做到第一」的精神，追求卓越，延展盛世！



40周年特別利是 提升士氣 把握先機

- 為提升士氣，與全體員工共慶40周年，集團向員工派發「40周年特別利是」，回饋同事一直以來的付出，並鼓勵大家把握先機，發揚「快、準、懇、貼、專」的美聯精神，在蛇年突圍而出，締造佳績。

40周年專刊、網站 溝通全方位

- 為美聯40周年誌慶精心製作的專刊「新動力 黃金40年」，及在香港經濟日報頭版刊登特刊，圖文並茂回顧美聯40年發展歷程及成功經驗，而度身設計的「40周年誌慶專頁」網站 (www.midland.com.hk/40th/)，再現周年晚宴盛況，加強市民大眾對美聯的認識，提升品牌影響力。



40載同行 攜手向前

- 40年來，集團視每一位員工為寶貴資產，不斷提升員工福利，為員工增值，增強凝聚力，令所有美聯人齊心跨步，攜手向前，共創美好明天。

年度大事及獎項



全新廣告攻勢

「Super Agent」深入人心 強化品牌

為全新演繹美聯物業「快、準、懇、貼、專」的服務宗旨，集團特推出全新輯「搵樓搵啱人 唔駛等緣份」電視廣告系列，中港影視紅星陳嘉桓小姐打造美聯「Super Agent」形象，令年輕、活力、勇往直前的品牌形象深入人心，而美聯幫客上車及注重售後服務的精神亦得到充分體現。



管理層策略會議

集團破天荒於知名的會所舉行策略會議，激發新思維，會上各管理層積極討論新一年工作方針、生意策略及發展計劃，制定出企業發展新方向。



言論領袖

作為行業言論領袖，集團在重要時刻發放前瞻樓市觀點，管理層更在各大傳媒訪問中分享集團發展方向、管理哲學及成功之路，增強集團影響力。



領袖高峰會 提升戰鬥力

集團接連舉辦「領袖高峰會」，訓練董事級及前線管理層逆流而上的能力，增強團隊精神，提升領袖才能，為集團注入活力，提升企業持續發展之動力。



年度大事及獎項

精英會創輝煌成績

2012年度精英會成員人數再創新高，足見集團建立之創富平台能夠培育及匯聚具競爭力之優秀人才。精英會舉辦多項活動及海外旅行，提升士氣，增加交流，帶來更多跨區合作之機會。眾精英在集團不斷擴闊之平台上全面發揮，創造輝煌成績。



再奪傑出推銷員獎 專業獲肯定

集團精英憑著傑出的銷售技巧，勇奪「第四十四屆傑出推銷員獎」殊榮，並且連續多年來獲此嘉獎，足證集團精益求精的精神為同事奠定專業基礎，備受業界肯定。一眾管理層親臨頒獎禮讚揚及鼓勵得獎精英。



成績彪炳 屢獲發展商嘉許

集團與各大發展商維持長期友好合作關係，銷售團隊在各個新盤亦取得突出表現，屢獲發展商高度嘉許。



連環開行 擴軍拓實力

集團在具戰略價值的地點連環開設分行，以此提升市場競爭力，另外，亦推出「流動招聘車」穿梭多個地區作全城招聘，吸納優秀人才加盟，進一步強化集團人才庫。



首間地產代理回應政府「雙辣招」

集團作為地產代理領袖，適時因應不同的市場走勢及變化為投資者及市民大眾提供與時並進的樓市分析及回應，更成為首間召開記者會回應政府「雙辣招」政策的地產代理。



辦擴軍迎新大會 凝聚新血帶來效益

集團重視聚才、育才，年中假座朗豪酒店舉行大型「擴軍迎新大會」，增進彼此交流，凝聚新血，令新人更快投入美聯創富平台。



年度大事及獎項

**TVB周刊
「最強人氣地產代理」大獎**

美聯物業獲TVB周刊頒授「TVB最強人氣地產代理」大獎，集團傑出品牌及行業領導地位，備受業界及社會各界肯定。

**第五度贊助
「更上一層樓」特輯**

為提升品牌影響力，集團第五度冠名贊助無線電視全新一輯重頭樓市資訊節目「更上一層樓」，足證多年來集團宣傳策略、品牌建立均穩佔業界領袖地位。

**業界唯一蟬聯大公報
金紫荊獎**

集團憑藉豐富的經驗及卓越的成績，蟬聯「中國證券金紫荊獎」，成為唯一連獲首兩屆獎項之地產代理。

**唯一地產代理獲
太陽報超卓品牌大獎**

集團在品牌形象的策劃及推廣等方面表現出色，備受傳媒及公眾認同，勇奪「太陽報超卓品牌大獎2012」。

**賀回歸15周年系列
大型中港澳樓股講座系列**

為祝賀香港回歸15周年，集團旗下的多個品牌，如美聯物業、香港置業、美聯金融、經絡按揭轉介等合辦多場講座，內容豐富貼市，深受市民大眾支持，講座反應熱烈，座無虛席。

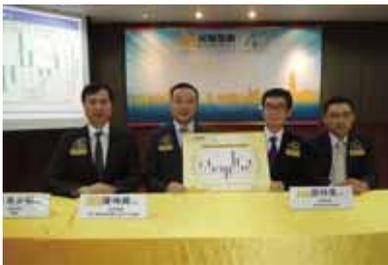
**蟬聯最佳物業市場營銷合作夥伴**

集團在多個新盤銷售上表現傑出，與合作夥伴關係良好，再次獲得「2012資本最佳發展商大獎—最佳物業市場營銷合作夥伴」。



積極發放對樓市最新觀點 助大眾了解樓市

當市場出現新動向，集團均即時召開記者會回應，傳遞對樓市最新觀點，幫助市民第一時間了解市況，前瞻觀點亦廣獲各大媒體報導，足見集團在行業上的領導地位。



連續三屆獲人才企業大獎

集團一直重視人才培訓，致力讓員工發揮所長，達致「求才、育才、聚才」的企業理念，今年已連續第三屆獲僱員再培訓局頒發「人才企業1st - 企業大獎」殊榮。



舉辦管理優才拔尖計劃 推動專青化

集團開創業界先河，舉辦「管理優才拔尖計劃」，今年成功舉辦第四屆，吸納優才人數為歷屆最多，進一步推動專青化發展。



主席報告



上車落車 助您安居四十載

業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日為止，美聯集團有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）二零一二年度營業額為港幣3,910,670,000元，較二零一一年上升15%，而可歸屬於權益持有人之年度溢利則上升87%至港幣249,826,000元。本集團二零一二年度在樓市表現波動及成本上升的經營環境下仍能錄得溢利增長，實有賴本集團上下團結一致所達到的成果。

房地產政策影響樓市發展及本集團業績

二零一二年土地註冊處錄得的買賣合約登記數目及金額分別錄得6%及11%的按年增長，而期內本集團代理費用收入亦增長16%，表現與大市相若。

於二零一二年，雖然樓市走勢波動，但物業交易錄得增長。舉例說，二零一二年一月及二月時，土地註冊處所錄得的買賣合

約登記數目分別為約4,490宗及約5,425宗的低水平，但在隨後的三月及四月份所錄得的註冊量竟大幅上升至約14,306宗及約10,728宗。

事實上，自二零一零年底政府推出額外印花稅以來，住宅交投活動已受到一定程度的影響，而二零一二年十月份政府推出買家印花稅及加強版額外印花稅後，住宅成交量影響更為明顯。去年整體住宅市場交投表現相對淡靜，豪宅銷售表現亦不見理想，而自額外印花稅生效以來，非住宅（工商物業及商舖物業）（「非住宅」）物業表現相對住宅市場明顯較佳。根據土地註冊處數字反映，二零一二年度非住宅物業買賣合約登記金額為有紀錄以來新高，而二零一二年度住宅物業合約登記金額較二零一一年比較只有輕微升幅。

本集團的業績亦大致反映以上的市場現象，而本公司之上市附屬公司美聯工商舖有限公司(本公司於其已發行股本中擁有約70.8%權益)於二零一二年錄得破紀錄的溢利，其為本集團作出的溢利貢獻錄得大幅增長。

中國內地(「國內」)營運方面，在較早前調整策略後已漸現成績。本集團由二零一一年起，積極強化國內管理層，並且同時深化專注策略。本集團國內的資源投放在南中國，尤以深圳較多。自二零一一年下半年起，本集團已將國內的營運方針由收縮轉為擴充，以捕捉市場商機。

成本上升 競爭劇烈

雖然住宅物業買賣合約登記量走勢波動，但行業競爭環境反而越趨劇烈，反映行內分行數目的營業詳情說明書數目在上半年輕微下跌0.6%後，下半年調頭回升約3.8%，並創出歷史新高。而個人牌照數目於去年底亦錄得逾36,000個，同創歷史新高。雖然去年的個人牌照數目升幅是二零零七年以來最小，但在住宅成交量沒有太大升幅下，此已足令競爭環境變差。

在此競爭環境下，本集團一如既往以多樣化行銷策略攻佔市場，以提升佔有率。除了策略性開行外，本集團亦有舉辦多個主題式講座，如「賀回歸15周年系列」講座等，同時本集團在去年下半年亦以「邁向黃金40年」為主題，增強宣傳，藉以強化與客戶的關係。

此外，本集團仍然面對經營成本上升的壓力，去年租金支出升幅高達18%，推高本集團的經營成本，蠶食本集團溢利。本集

團於去年推行一系列優化管理措施，如推出全新佣金制度，以凝聚軍心，提升員工士氣，帶動本集團在行業困難的時刻仍創出佳績。

展望

本集團對二零一三年物業市場態度審慎。宏觀經濟方面，全球經濟呈現復甦跡象。美國經濟好轉，歐洲債務危機漸趨穩定，中國內地GDP增長數字於去年第四季度成功扭轉連續六季回落的情況，估計內地經濟亦會穩步向好發展。不過，現時全球經濟仍處復甦初期，整體復甦力度及其持續性仍不確定。

過去數年，環球量化寬鬆政策令到資金充裕的情況仍未有改變，對今年經濟仍將有支持作用。美國加息時間預期將在二零一四年或以後，故相信今年本港經濟仍然可受惠於低息環境這一利好因素。但隨著加息時間點逐步逼近，加上環球經濟復甦加快亦有可能改變息口走勢期望。如果市場對加息的憂慮趨增，可能為後市發展帶來一定阻力。

二零一三年經濟仍可望向好。在開放「個人遊」的內地城市數量未有增加情況下，新年春節期間訪港的內地旅客數量仍較上年同期增加27%而創出歷史新高。內地旅客無疑將繼續推動本港零售及旅遊業，為本地經濟增長增添動力。而最近財政預算案中，政府提出海洋公園及迪士尼樂園擴建，相信有助鞏固本港旅遊業。此外，離岸人民幣業務及有利金融業發展的措施對香港經濟應有某程度上的幫助。

主席報告

樓市波動性加大

政府干預樓市之政策越見頻密，而且力度漸見加大，料二零一三年樓市波動會比二零一二年更大。過去數年樓價持續攀升，政府增加行政措施遏抑樓市可以理解。而在壓抑需求政策影響下，二手成交量於短期內難以恢復至正常水平。較早前推出的徵收額外印花稅及買家印花稅措施，至今炒家及國內投資者在港置業需求已有大幅下跌跡象，而二零一三年二月調高的從價印花稅的稅率更有機會影響有實質居住需求的本地買家在港購置物業。

新盤市場方面，由於政府自兩年前已開始增加土地供應，而於二零一三年二月更取消勾地制度，未來新盤供應量可望穩步回升，市場預期可能出現一手市場搶二手市場客情況，但由於政府仍有可能繼續推出干預樓市措施的情況下，加上已有大型發展商調低售樓目標，發展商推盤的步伐有機會放緩。面對政策的不明朗因素，本集團預料今年樓價有機會出現半成至一成的價格波幅，亦可能有下調壓力。不過，香港樓市基礎仍然穩固，值得注意的是中港融合已踏入新階段，例如近年一些國內企業在港購買業務，並且有內地大型房地產公司在本港購入地皮及參與房地產發展，這新興趨勢亦有利香港經濟及樓市發展。

加強合作 捕捉商機

過去兩年本集團不斷檢討分行網絡，積極部署擴充，並因應本地非住宅物業市場成交活躍，於二零一二年加強本集團住宅部與非住宅部門合作，以擴大收入來源。去年住宅部參與的非住宅物業銷售項目有「地皇廣場」及「首都廣場」等，並取得不俗

成果。雖然最新從價印花稅安排對非住宅物業市場構成一定影響，但在資金缺乏投資出路的情況下，非住宅物業市場對投資者仍有一定吸引力。二零一三年本集團將繼續發揮綜合平台優勢，穩中求進，提高市場佔有率。

四十周年 全新形象

適逢美聯物業成立四十周年，本集團今年以全新形象宣傳，推出全新的電視廣告備受大眾好評，並以鋪天蓋地式宣傳攻勢，透過建立美聯年輕、充滿活力及樂於助人的Super Agent形象，深化「快、準、懇、貼、專」的美聯精神，以獲得更多客戶的認同，藉此為本集團創造更多商機，提升市場佔有率。

無懼挑戰 積極向前

本集團旗下的美聯物業屹立香港物業代理業界近四十年，管理層經歷香港經濟及樓市起伏。政府調控、外圍經濟不穩，加上成本上升及競爭激烈，這些都是過往曾經應付過的難題，因此本人與董事局有信心能夠與本集團近萬名的員工克服當前的挑戰，在控制成本及搶佔市場佔有率兩大方向上取得平衡，為股東增值。

鳴謝

最後，董事會謹藉此機會向本公司股東及客戶一直以來的鼎力支持，以及管理層及全體員工於本年度付出之不懈努力、支持及竭誠服務，致以衷心謝意。

主席

黃建業

香港，二零一三年三月十五日

董事簡歷

執行董事

黃建業先生

63歲，為美聯集團有限公司(「本公司」)之創辦人、主席及執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員並領導主席辦公室。

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

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過39年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生目前為香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於二零零五年至二零一零年出任深圳市全國政協委員會委員、於二零零六年至二零一零年出任香港地產代理監管局成員、以及於二零零六年及二零零七年出任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。

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

鄧美梨女士

57歲，自二零零五年十二月起為本公司執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任本公司之副主席。

鄧女士於二零零四年加入本集團及負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。彼為本集團多間成員公司之董事。鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員，不時參與慈善活動。

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

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

董事簡歷

黃靜怡小姐

32歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事及自二零一一年三月出任本公司之副主席及自二零一一年八月起出任本公司之副董事總經理。彼亦為本公司薪酬委員會、提名委員會(自二零一三年三月十六日起生效)及主席辦公室成員。

黃小姐在主席辦公室發揮領導作用及負責制定、監察及落實集團整體發展策略、提昇本集團的效率及成效，及負責本集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理本集團多項職能，包括投資者關係、財務及會計、業務推廣、公司秘書、資訊科技，及整體銷售及管理。

黃小姐為本集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited，此乃本集團與一家大型發展商的合營公司。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長。彼亦自二零一一年十二月起任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事，亦曾於二零零七年六月至二零零八年三月曾任美聯工商舖有限公司之執行董事。

黃小姐為香港會計師公會會員。彼畢業於香港大學，獲工商管理學(會計及財務)學士學位及持有香港科技大學工商管理學碩士學位。

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

黃小姐為本公司主席及執行董事黃建業先生及本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃子華先生(「黃子華先生」)

49歲，自二零一二年十一月起出任本公司之董事總經理及執行董事。彼於一九九三年加入本集團及自二零一一年十二月起為本公司主席辦公室之成員。彼於二零一二年一月獲委任為本集團之集團銷售總監一職，從那時起，彼協助本公司主席執行本集團的企業策略及方向。黃子華先生持有工商管理碩士學位及彼為英國皇家特許測量師學會之專業會員。彼於香港物業代理行業擁有逾24年經驗。

黃子華先生負責制定及執行本集團物業代理業務之策略。

黃子華先生於二零零七年六月至二零一二年十一月期間出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。彼由二零零七年六月至二零一一年十二月及由二零一一年十二月至二零一二年十一月分別出任美聯工商舖有限公司之行政總裁及副主席。黃子華先生於二零一二年十一月辭任美聯工商舖有限公司之副主席及執行董事。

陳坤興先生

49歲，自二零零四年九月起為本公司之執行董事。彼於一九九一年加入本集團。陳先生亦為本集團住宅代理業務之行政總裁，彼於地產代理業務擁有豐富經驗。陳先生負責制定及執行本集團住宅代理業務的策略。彼為美聯千萬圓桌會會長及精英會榮譽會長。陳先生持有工商管理碩士學位。彼為本集團多間成員公司之董事。

葉潔儀女士

53歲，自二零零八年十月起為本公司之執行董事。彼為本公司主席辦公室成員。

葉女士自一九八三年服務本集團，並為本集團多間成員公司之董事。葉女士負責協助本集團監察整體策略方向、管理及行政等事務。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，並成立於地產代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團業務營運效率及加強控制之計劃及方針等工作。葉女士於物業統籌、地產代理及人力資源的行政和管理方面累積多年經驗。

葉女士於一九九五年六月至二零零四年九月曾任本公司之執行董事，另於二零零七年四月至二零零八年十月曾任美聯工商舖有限公司(本公司之上市附屬公司)之執行董事。葉女士亦為mReferral Corporation Limited之董事，此乃本集團與一家大型發展商的合營公司。

張錦成先生

49歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月期間為本集團之顧問。張先生專責本集團中國部「美聯中國」業務之策略發展及日常運作以及本集團香港、中國及澳門之移民顧問服務之策略發展。張先生在地產代理業務上擁有逾27年豐富經驗並服務本集團達21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。彼為本集團多間成員公司之董事。

董事簡歷

獨立非執行董事

顧福身先生

56歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。

顧先生現為企業融資顧問公司凱利融資有限公司之創辦人兼董事總經理。顧先生於投資銀行及專業會計方面擁有資深經驗，彼曾任一家主要國際銀行之董事總經理及企業融資部主管，以及一家主板上市公司之董事兼行政總裁。

顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。

彼現時亦出任其他四家香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司，分別為友佳國際控股有限公司、李寧有限公司、興達國際控股有限公司及田生集團有限公司之獨立非執行董事。

顧先生於二零零六年九月至二零零九年十二月曾任中國交通建設股份有限公司及於二零零三年十月至二零一二年六月曾任濰柴動力股份有限公司(兩者皆於聯交所主板上市之公司)之獨立非執行董事。另外，於二零零七年一月至二零零九年十月，顧先生亦曾在紐約交易所Euronext上市的2020 ChinaCap Acquirco, Inc.之副主席及首席財務官。

孫德釗先生

49歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席及審核委員會和提名委員會之成員。

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾26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及投資學會會員。

王瑋麟先生

51歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席及審核委員會和薪酬委員會之成員。

王先生於光學產品製造方面擁有逾22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。

陳念良先生

57歲，自二零一二年十一月起出任本公司之獨立非執行董事及審核委員會、薪酬委員會以及提名委員會之成員。彼現為香港一律師事務所 — 陳應達律師事務所之主要合夥人。彼為香港、英格蘭和威爾士及澳洲維多利亞省之認可律師。在物業轉讓事宜方面，陳先生累積31年作為執業律師之豐富經驗。陳先生持有伯明翰大學工商管理碩士學位。彼曾於一九九三年五月至二零零八年五月期間出任律師紀律審裁團之成員。彼為香港三家上市公司之非執行董事，分別為香港華人有限公司、力寶華潤有限公司及力寶有限公司及彼為榮陽實業集團有限公司(香港一家上市公司)之獨立非執行董事。彼亦出任澳門持牌銀行澳門華人銀行有限公司監事委員會之主席。

企業管治報告

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

企業管治常規

本公司於截至二零一二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(於二零一二年三月三十一日前生效)以及企業管治守則及企業管治報告(於二零一二年四月一日起生效)(「守則」)之所有適用守則條文，惟下以偏離者除外：

1. 本公司主席及行政總裁之角色並無根據守則第A.2.1條予以區分。於黃建業先生(「黃先生」)調任為本公司主席及黃子華先生(「黃子華先生」)獲委任為本公司董事總經理並於二零一二年十一月二十三日起生效後，已區分本公司主席及董事總經理之角色。

黃先生為本公司主席，並為本集團之創辦人。黃先生監督本集團整體企業發展方向及策略以及領導管理層。

黃子華先生為董事總經理而黃靜怡小姐為本公司之副董事總經理。本公司之董事總經理履行本公司行政總裁之職能，並負責制定企業及業務策略及發展，推行策略及政策以實現本集團整體目標。董事總經理須直接向董事會報告。本集團相關策略業務分部之高級行政人員負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

2. 獨立非執行董事兼審核委員會主席顧福身先生因其他業務而未能按守則第A.6.7條及第E.1.2條出席於二零一二年五月二十五日舉行之本公司股東周年大會。

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、領導及監督本公司的事務；批准中期與年度報告以及中期與全年業績公告；考慮股息政策；及批准購股權之批授或本公司資本結構之任何變動。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。

本公司之日常管理、行政及營運乃授權本公司管理層負責。董事會就管理層之權力及管理層須向董事會匯報之情況向管理層發出清晰指引。

全體董事均可全面及適時查閱所有相關資料及獲取本公司之公司秘書之意見及服務，務求確保已依循所有恰當之董事會程序以及遵守所有適用規則及規例。全體董事(包括獨立非執行董事)於履行職務時，可於向董事會提出要求後，在適當情況下尋求獨立專業意見，有關開支由本公司承擔。

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

(ii) 董事會成員

董事會現時由十一名董事，包括七名執行董事及四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)

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)(於二零一二年十一月二十三日獲委任)

陳坤興先生

葉潔儀女士

張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王瑋麟先生

陳念良先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)

除黃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14頁至第18頁「董事簡歷」一節。

董事會(續)

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁之角色並無根據守則第A.2.1條予以區分。於黃先生調任為董事會主席及黃子華先生獲委任為本公司董事總經理並於二零一二年十一月二十三日起生效後，已區分本公司主席及董事總經理之角色。

黃先生為本公司主席，並為本集團之創辦人。黃先生監督本集團整體企業發展方向及策略以及領導管理層。

黃子華先生為董事總經理而黃靜怡小姐為本公司之副董事總經理。本公司之董事總經理履行本公司行政總裁之職能，並負責制定企業及業務策略及發展，推行策略及政策以實現本集團整體目標。董事總經理須直接向董事會匯報。本集團相關策略業務分部之高級行政人員負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行九次會議，討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。所有董事會常規會議均向董事發出最少14天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會及各自所屬委員會會議之個別出席記錄載於本年報第25頁。

(v) 非執行董事

全體獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生、王瑋麟先生及陳念良先生之指定任期分別為一年半、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。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，董事會於任何時間均符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長，並符合上市規則第3.10A條有關委任代表最少三分之一董事會之獨立非執行董事之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事

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

根據本公司之組織章程細則，當時三分之一之董事(或倘數目並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須於股東周年大會輪值退任，惟彼等符合資格獲股東重選連任而所有董事須至少每三年輪值退任一次。倘有獨立非執行董事任職超過九年，則其續任事宜須由本公司股東以獨立決議案批准。所有獲委任以填補臨時空缺或新增至現有董事會之董事任期僅至於本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將合資格於會上重選連任。

(vii) 董事培訓

本公司鼓勵所有董事參與持續專業發展，以發展及更新彼等之知識及技能。本公司向各新委任董事提供詳盡之入職資料，包括香港上市公司董事之責任及義務概要、本公司之組織章程文件及由公司註冊處刊發之刊物《董事責任指引》，以確保其充分瞭解其於上市規則及其他監管規定下之責任及義務。

本公司之公司秘書部不時向董事匯報上市規則、企業管治常規以及其他監管制度之最新變動及發展，並於適當時候提供書面資料，亦安排講座講解有關董事職務及職責之專業知識及監管規定之最新情況。

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋上市規則及證券及期貨條例項下披露內幕資料之新規定並提供培訓材料。董事於二零一二年接受之培訓記錄概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及其他 相關內容之培訓
執行董事	
黃建業先生	✓
鄧美梨女士	✓
黃靜怡小姐	✓
黃子華先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)	✓
陳坤興先生	✓
葉潔儀女士	✓
張錦成先生	✓
獨立非執行董事	
顧福身先生	✓
孫德釗先生	✓
王璋麟先生	✓
陳念良先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)	✓

企業管治報告

董事委員會

董事會轄下設有四個委員會，包括執行委員會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監督本集團事務之各個範疇。

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的企業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，其他三名成員為孫德釗先生、王瑋麟先生及陳念良先生（於二零一二年十一月二十三日獲委任），彼等均為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，其中兩名成員具備合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。

於截至二零一二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，其中包括，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。董事會就本公司外聘核數師之甄選、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主要包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團中期及全年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，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

截至本年報日期，審核委員會已向董事會建議而本公司已採納舉報政策及制度，供僱員及持份者在保密情況下，對任何與本集團有關的可能不當事宜向審核委員會表達關注。

董事委員會(續)

(iii) 薪酬委員會

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他五名成員為黃先生、黃靜怡小姐(於二零一三年三月十六日獲委任)、顧福身先生、王瑋麟先生及陳念良先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年度內，薪酬委員會曾舉行四次會議，以檢討(其中包括)全體相關執行董事之薪酬待遇及本集團之二零一二年整體薪酬，並就非執行董事之薪酬提出建議供董事會批准。薪酬委員會之主要角色及職責為審閱及釐定個別執行董事及本集團高級管理層之薪酬政策及待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提供推薦意見供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

本公司董事薪酬之詳情載於本年報第85至87頁之財務報表附註10。

(iv) 提名委員會

提名委員會於二零零五年三月十日成立，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。提名委員會之主席為獨立非執行董事王瑋麟先生，其他五名成員為黃先生、黃靜怡小姐(於二零一三年三月十六日獲委任)、顧福身先生、孫德釗先生及陳念良先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年度內，提名委員會曾舉行四次會議，以提名董事候選人(按其技能、知識及經驗等)，評估獨立非執行董事之獨立性、審閱及向董事會建議董事會之成員組合，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、評估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、委員會及股東大會之出席記錄

個別董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東大會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	股東大會
執行董事					
黃建業先生(主席)	8/9	不適用	4/4	4/4	2/2
鄧美梨女士	7/9	不適用	不適用	不適用	2/2
黃靜怡小姐(附註2) (副主席兼副董事總經理)	9/9	不適用	不適用	1/1	2/2
黃子華先生 (董事總經理) (於二零一二年十一月二十三日獲委任)	1/1	不適用	不適用	不適用	0/0
陳坤興先生	8/9	不適用	不適用	不適用	2/2
葉潔儀女士(附註1)	9/9	不適用	4/4	3/3	2/2
張錦成先生	9/9	不適用	不適用	不適用	2/2
黃錦康先生(於二零一二年五月三日辭任)	2/4	不適用	不適用	不適用	0/0
獨立非執行董事					
顧福身先生	9/9	2/2	4/4	4/4	1/2
孫德釗先生	9/9	2/2	4/4	4/4	2/2
王璋麟先生	9/9	2/2	4/4	4/4	2/2
陳念良先生 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)	1/1	0/0	0/0	0/0	0/0

附註：

1. 葉潔儀女士已辭任提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，於二零一三年三月十六日生效。
2. 黃靜怡小姐已獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員，於二零一三年三月十六日生效。

董事進行證券交易之操守守則

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

經作出特定查詢後，全體董事已確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止全年內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行為守則所訂的標準。

董事權益

董事於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券證之權益之詳情載於本年報第43至44頁之董事會報告內。

董事對財務報表承擔之責任

董事深明彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度業務狀況、業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表時，董事已選擇及貫徹地應用合適之會計政策，作出審慎、公平及合理之判斷及估計，並按持續經營基準編製賬目。

本公司獨立核數師對本集團二零一二年財務報表之呈報責任載列於本年報第53頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

為達致加強本公司之企業管治及符合守則所建議最佳常規之要求，董事會已定期檢討本公司之企業管理政策、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、適用於僱員及董事之操守及遵守手冊以及公司遵守守則之情況及在企業管治報告內之披露。於本年度，董事會履行上述有關企業管治事宜之職務。於本年報日期，本公司已採納舉報政策及制度，供僱員及持份者在保密情況下，對任何與本集團有關的可能不當事宜向審核委員會表達關注。本公司亦已制定持續披露責任程序作為本集團之內部政策，以處理本公司之內幕消息問題。

核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供之審核及非審核服務應付或已支付之酬金載列如下：

	應付或已支付之費用	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,764	3,475
中期業績審閱	916	916
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	234	395
費用總額	<u>4,914</u>	<u>4,786</u>

企業管治報告

內部監控

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

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，董事會在內部審計部及審核委員會之協助下，就本集團內部監控制度之成效進行年度審閱。有關檢討亦考慮本公司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，以及培訓課程及有關預算是否充足。

公司秘書

莫家輝先生(「莫先生」)為本公司僱員，於本年度擔任本公司秘書，直至二零一二年十二月二十六日為止。由二零一二年十二月二十七日起，本公司委任外聘服務供應商提供秘書服務，並已委任梅雅美女士(「梅女士」)為其公司秘書。梅女士並非本集團僱員，而本公司之首席財務官施嘉明先生為梅女士能就守則F.1.1而言所聯絡之人士。莫先生及梅女士均於年內進行超過15小時之專業訓練。

與股東之溝通及與投資者之關係

本公司承諾確保本集團遵守上市規則項下之披露責任以及其他適用法例及法規，並確保所有股東及潛在投資者有機會收取及獲得本公司刊發之資料。本公司定期向股東提供資料，包括根據適用法例及法規刊發之年度及中期報告、通函及公告。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案(除有關純粹為程序及行政事項之決議案外)須強制性以按股數投票方式進行表決，而表決結果將於聯交所及本公司網站上刊登。股東周年大會之通告將根據守則不少於大會舉行日期前20個完整營業日向股東發出，而所有其他股東大會之通告則不少於10個完整營業日向股東發出。

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。本公司深明股東大會為與股東溝通之良好渠道。本公司歡迎股東出席股東大會並表達意見。於股東大會，各重大事項將會按獨立決議案形式予以考慮(包括重選個別退任董事)及投票程序，均將會清晰闡明。董事會主席以及相關董事委員會主席及／或彼等獲正式委派之人員及／或董事會成員均可於出席股東周年大會時與股東交流，並解答其問題。外聘核數師亦須出席股東周年大會以解答有關進行審核、編製獨立核數師報告及其內容、會計政策及核數師獨立性等問題。

為增進與股東及投資者之有效溝通，本公司已設立網站(www.midland.com.hk)，藉此於適當時間定期刊發本公司之公告、通函、通告、財政報告、業務發展、企業管治慣例、本公司之最新組織章程大綱及公司細則以及其他資料。

年內，本公司之組織章程大綱及公司細則概無變動。

股東權利

(1) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據本公司之公司細則，董事會須於持有不少於附帶權利可於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之股東向本公司之董事會或秘書發出書面要求時隨即召開股東特別大會。

倘董事會於遞呈該項要求後二十一日內未能召開股東特別大會，則要求人或代表全體呈請人總投票權過半數之任何人士本身可召開股東特別大會，惟因此而召開之任何大會不得於所述日期起計滿三個月屆滿後舉行。

(2) 於股東大會(「股東大會」)提呈建議之程序

股東可提出書面請求於股東大會上動議決議案。股東人數須佔於提出請求日期有權於股東大會上投票之所有股東之總投票權不少於二十分之一之股東，或不少於一百名股東。

有關書面請求須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之聲明，內容有關任何所建議決議案提述之事宜或將在股東大會上處理之事務。該書面請求亦須由全體有關股東簽署，並交回香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室，註明收件人為「公司秘書部經理」。如屬須發出決議案通知之請求，則須在股東大會舉行前不少於六個星期送達，如屬任何其他請求，則須在股東大會舉行前不少於一個星期送達。

有關股東須寄存一筆合理及足夠款項，用以支付本公司根據適用法例及規則發出決議案通知及傳閱有關股東提交之聲明所需之開支。

本公司股東提名候選董事之程序已刊登於本公司網站。

(3) 股東查詢

股東應向本公司香港股份過戶分處卓佳雅柏勤有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資群可於辦公時間內查詢本公司可予公開之資料。股東亦可就其疑問及關注事宜致函董事會，註明收件人為投資者關係部，地址為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室或電郵至investor@midland.com.hk。

企業社會責任報告

慈善義工

商界展關懷

- 本集團連續第九年獲頒「商界展關懷」殊榮，多年來積極回饋社會，通過參與及資助各類慈善活動及企業社會責任活動等，熱心公益。



善寧會登山善行

- 多年來出錢出力支持善寧會「登山善行」慈善行山籌款活動，本集團管理層及一眾同事參予登山，並由美聯慈善基金捐出善款，幫助社會上有需要的人士。

健康快車慈善跑步行

- 本集團已連續兩年贊助健康快車「慈善跑步行」，一眾管理層及員工身體力行支持活動，為幫助貧困白內障患者恢復光明出一分力。



勇闖ICC-100 - 新地公益金慈善跑

- 美聯慈善基金贊助集團員工參與「勇闖ICC-100 - 新地公益金慈善跑」隊際接力賽，勇闖本港最高建築物，眾健兒在做善事之餘亦挑戰體能。

奧比斯世界視覺日2012

- 本集團多年來響應奧比斯的慈善活動，為貧窮地區的眼病患者帶來重見光明的機會。



廣黃院牧事工步行籌款

- 本集團出錢出力支持由廣黃院牧事工有限公司舉辦一年一度的步行籌款，管理層及集團員工更帶同家人共襄善舉。

「識碳•熄碳」活動

- 本集團對環保議題亦同樣關注，出錢出力支持由沙田青年商會主辦的一年一度主題環保活動「大地恩情2012：識碳•熄碳」活動，透過是次活動推廣減碳生活，愛惜環境。



企業社會責任報告

帶領行業發展

企業交流活動

- 本集團管理團隊透過與不同行業之市場領袖互相交流管理心得及探討不同管理主題，相互提升管理經驗，體現本集團精益求精的文化。



與彭博通訊社Bloomberg合辦大型講座

- 本集團獲邀與彭博通訊社合辦大型講座，從不同角度分析樓市走勢，加深公眾對樓市的認識。

實用面積講座

- 本集團聯同地產代理管理協會舉辦「實用面積知多D家居設計話咁易」公開講座，使業界及大眾市民加深對地產代理監管局發出的實用面積執業通告的認識。



香港無煙領先企業大獎

- 本集團一向注重員工健康，致力鼓勵及推動企業無煙文化。去年本集團更榮獲香港吸煙與健康委員會頒發的「香港無煙領先企業大獎」，以表揚集團領先推廣無煙文化，實踐良好企業公民責任的精神。

樓市季刊 提高市場透明度

- 作為地產代理業界領袖，本集團精心製作《樓市快訊季刊》，為市場提供最新最全面的市場分析，提高樓市資訊透明度。



全新手機應用程式發布

- 本集團推出全港首創實境搜尋的「美聯App」手機應用程式，豐富的樓市資訊以及嶄新搜尋功能，讓大眾體驗全新搵樓模式。

專業培訓課程

- 美聯大學堂於2012年共舉辦超過六百四十個課堂，較2011年增長接近兩成，同時為近三萬人次之集團員工提供多元化及創新的培訓課程。



營業員及地產代理牌照課程

- 美聯大學堂於2012年舉辦了多次營業員及地產代理牌照課程，為公眾人士提供超過五千二百人次的專業備試課程，更孕育了超過三百六十四位牌照狀元(優異成績)，學員平均合格率六成以上，更高於市場平均合格率达百分之十七。

企業社會責任報告

推動中港繁榮

中國房地產估價師
與房地產經紀人學會交流團

- 本集團參與全國性的「中國房地產估價師與房地產經紀人學會」交流團活動，進一步促進兩地交流，同步提升地產行業的專業水準。



培育下一代

- 本集團副主席黃靜怡小姐擔任香港大學學生會經濟及工商管理學會商學會顧問，與港大保持聯繫。香港大學多次誠邀本集團具有豐富商管經驗的管理層為大學生講授樓市知識及分享管理經驗，為培育下一代出一分力。

國際房地產及財經博覽會

- 本集團作為地產代理行業領袖，一向緊貼市場資訊，對樓市分析精闢獨到。首席分析師劉嘉輝先生亦應國際房地產及財經博覽會的邀請出席博覽會並擔任講者，深入探討和分析香港樓市最新的走勢。



參與科大MBA校友分享會

- 本集團連續三年獲香港科技大學工商管理碩士校友會之邀請，為其一眾MBA校友舉行樓市講座。

董事會報告

美聯集團有限公司(「本公司」)董事欣然提呈其報告連同本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二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業務則載於財務報表附註39(i)。

本集團按經營分部劃分之截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績分析載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第54頁之綜合收益表內。

董事已就截至二零一二年六月三十日止六個月宣派中期股息每股普通股港幣0.1434元(二零一一年：每股普通股港幣0.2233元)，合共港幣102,968,000元(二零一一年：港幣160,981,000元)，並已於二零一二年九月二十日(星期四)派發。

董事建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股普通股港幣0.10元(二零一一年：特別股息每股普通股港幣0.0834元)予於二零一三年五月二十七日(星期一)名列本公司股東名冊內之股東。連同中期股息付款，全年股息總額將為每股普通股港幣0.2434元，全年合共港幣174,773,000元(二零一一年：每股普通股港幣0.3067元，合共港幣220,565,000元)，較去年減少約21%。待股東在本公司於二零一三年五月十六日(星期四)舉行之應屆股東周年大會(「該股東周年大會」)批准後，末期股息將於二零一三年五月三十一日(星期五)或前後派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一三年五月十三日(星期一)至二零一三年五月十六日(星期四)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為確保符合資格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零一三年五月十日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

擬派末期股息須待股東於股東周年大會上批准後，方可作實。擬派末期股息之記錄日期為二零一三年五月二十七日(星期一)營業時間結束時。為釐定享有擬派末期股息之資格，本公司將於二零一三年五月二十七日(星期一)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合領取擬派末期股息之資格，所有填妥的過戶表格連同有關股票，必須於二零一三年五月二十四日(星期五)下午四時三十分前送抵本公司之香港股份過戶登記分處卓佳雅柏勤有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，以辦理登記手續。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於財務報表附註30。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣1,438,000元(二零一一年：港幣1,284,000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。

董事會報告

投資物業

本集團於年內之投資物業之變動詳情載於財務報表附註18。持作投資用途之物業詳情載於本年報第114頁至115頁。

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註29。

優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，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700,023,000元(二零一一年：港幣672,646,000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116頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣6,700,000元於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)合共購回1,650,000股本公司每股面值港幣0.10元之普通股。購回之詳情如下：

購回月份	購回之普通股股數	每股購買價		總代價 港幣
		最高 港幣	最低 港幣	
二零一二年一月	1,650,000	4.09	4.00	6,684,340
			購回股份之總支出	<u>32,788</u>
				<u>6,717,128</u>

所有購回之普通股已於截至二零一二年十二月三十一日止年度被註銷。本公司之已發行股本已減去該等已註銷購回普通股之面值。上述購回為董事會根據股東授權而進行，藉以提高本公司之每股資產淨值及每股盈利，使整體股東受惠。

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

董事會

截至二零一二年十二月三十一日止年度以及截至本年報日期在任之董事名單如下：

執行董事

黃建業先生(主席)

鄧美梨女士

黃靜怡小姐(副主席兼副董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)(於二零一二年十一月二十三日獲委任)

陳坤興先生

葉潔儀女士

張錦成先生

黃錦康先生(於二零一二年五月三日辭任)

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

王璋麟先生

陳念良先生(於二零一二年十一月二十三日獲委任)

根據本公司公司細則第86(2)條，黃子華先生及陳念良先生須於該股東周年大會輪值告退，並均符合資格及願意重選連任。

根據本公司公司細則第87條，黃建業先生、葉潔儀女士及張錦成先生須於該股東周年大會輪值告退，並均符合資格及願意重選連任。

董事服務合約

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

董事於重大合約之權益

除於本年報所披露者外，於截至本年度止或年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無簽訂任何與本集團業務有關而董事於當中直接或間接擁有重大權益之重大合約。

董事會報告

購股權計劃

本公司購股權計劃

根據本公司股東於二零零二年四月三十日舉行之股東特別大會通過之普通決議案，本公司採納二零零二年購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿。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合資格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）；
- (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；及
- (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

全部尚未行使購股權可予發行之股份總數為22,077,480股（相當於本公司已發行股本約3.07%）。由於購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿，自即日起概無授出購股權。

(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（包括已行使、已註銷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%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而該等合資格人士及其聯繫人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定。

(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，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准，而所有關連人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定。

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

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

(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及通知合資格人士之價格，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，並已自該日起計十年期間內維持有效及已於二零一二年四月二十九日屆滿。

已根據購股權計劃授出而仍未行使購股權之購股權計劃條款維持有效。

董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

於年內根據購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

參加者姓名或類別	授出日期	每股行使價 (港幣元)	緊接 授出日期前 之每股 收市價 (港幣元)	購股權數目			於二零一二年 十二月 三十一日		行使期間
				於二零一二年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	尚未行使 之餘額	
董事									
黃建業	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一二年七月三十一日
	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一二年十二月三十一日
鄧美梨	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一二年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零一二年九月三十日
黃靜怡	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一二年十二月三十一日
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年一月一日至 二零一二年九月三十日
顧福身	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一二年七月三十一日
孫德釗	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一二年七月三十一日
王璋麟	二零一一年 七月二十一日	4.29	4.26	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一二年七月三十一日
前任董事									
黃錦康 (於二零一二年 五月三日辭任)	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	-	(3,604,580)	-	二零一二年一月一日至 二零一二年十二月三十一日 (附註)
	二零一一年 十月二十七日	3.81	3.72	3,604,580	-	(3,604,580)	-	-	二零一三年一月一日至 二零一二年九月三十日
總計				<u>29,286,640</u>	<u>-</u>	<u>(3,604,580)</u>	<u>(3,604,580)</u>	<u>22,077,480</u>	

附註：緊接購股權獲行使日期前之本公司股份加權平均收市價為港幣4.14元。

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

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

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」，本公司之上市附屬公司)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」)獲美聯工商舖採納並獲其股東批准。

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董事會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810,000,000股，相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股本約5.91%。

(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(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)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。

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)****(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本之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，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，而所有關連人士須放棄表決及/或遵守上市規則訂明之其他規定以及其他適用規例或規則。

(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) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計十個營業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

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。

購股權計劃(續)

美聯工商舖有限公司購股權計劃(續)

(i) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據美聯工商舖購股權計劃尚未行使之購股權變動詳情如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	緊接		購股權數目				行使期間
			授出日期前 之每股 收市價 (港幣元)	於二零一二年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	於二零一二年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	
曾令嘉先生	二零一一年 九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
英永祥先生	二零一一年 九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
沙豹先生	二零一一年 九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
何君達先生	二零一一年 九月二日	0.053	0.052	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
總計				<u>20,000,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20,000,000</u>	

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

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

董事會報告

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一二年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條須記錄於按該條例存置之登記冊內之權益及淡倉；或根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載之上市公司董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉之個人權益

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			本公司 已發行股本 之概約百分比
	個人權益	法團權益	家族權益	個人權益	家族權益	總計	
黃建業	24,490,000	32,612,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	71,520,464	9.96%
鄧美梨	-	-	57,102,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	71,520,464	9.96%
黃靜怡	-	-	-	7,209,160 (附註7)	-	7,209,160	1.00%
顧福身	-	-	-	150,000 (附註8)	-	150,000	0.02%
孫德釗	-	-	-	150,000 (附註9)	-	150,000	0.02%
王瑋麟	-	-	-	150,000 (附註10)	-	150,000	0.02%

附註：

1. 此等股份由黃建業先生（「黃先生」）透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited，間接擁有100%權益之Sunluck Services Limited而持有。
2. 此等相關股份由黃先生因獲授本公司之購股權權益而持有。
3. 此等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士（「鄧女士」）以實益擁有人身分因獲授本公司之購股權權益而持有之本公司購股權權益。
4. 此等股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
5. 此等相關股份由鄧女士因獲授本公司之購股權權益而持有。
6. 此等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分因獲授本公司之購股權權益而持有之本公司購股權權益。
7. 此等相關股份由黃靜怡小姐因獲授本公司之購股權權益而持有。
8. 此等相關股份由顧福身先生因獲授本公司之購股權權益而持有。
9. 此等相關股份由孫德釗先生因獲授本公司之購股權權益而持有。
10. 此等相關股份由王瑋麟先生因獲授本公司之購股權權益而持有。
11. 上文披露之所有權益指於本公司股份或相關股份之好倉。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

(ii) 於本公司相聯法團股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	普通股數目	相關股份數目	總計	美聯工商舖 已發行股本 概約百分比
美聯工商舖	黃子華先生	2,000,000	–	2,000,000	0.01%

附註：上述董事持有之股份為實益擁有人之個人權益。

除上文披露者外，於二零一二年十二月三十一日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有或被視作擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事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。

董事會報告

主要股東於股份及相關股份之權益

於二零一二年十二月三十一日，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，下列人士於本公司股份或相關股份中擁有權益及淡倉(本公司董事或最高行政人員除外)：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分	本公司已發行股本 之概約百分比
Marathon Asset Management LLP	50,017,000 (L)	投資經理	6.97%
JPMorgan Chase & Co.	2,001,336 (L)	實益擁有人	0.28%
	92,260,000 (L)	投資經理	12.85%
	2,000,000 (S)	實益擁有人	0.28%
	12,413,764 (P)	托管法團／認可借款代理	1.73%
UBS AG	7,111,844 (L)	實益擁有人	0.99%
	8,196,000 (L)	擔保權益	1.14%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉，(P)－可供借出股份

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶售出之服務佔本年度本集團總營業額少於30%。

基於本集團之主要業務性質，本集團概無主要供應商。

關連方交易

載於財務報表附註38本集團於年內訂立之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已遵守上市規則項下之披露規定。

關連交易及持續關連交易

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

關連交易

誠如本公司日期為二零一二年十月八日之公告所披露，本集團於二零一一年十月三日至二零一二年九月二十二日期間，與黃先生之聯繫人士訂立合共7份有關就購買及租賃若干物業提供地產代理服務之委聘函。就7份委聘函已付或應付之地產代理費用合共為港幣3,234,900元。

持續關連交易

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年十月三十一日之公告披露)

1. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與本公司主席兼執行董事黃先生(於協議日期，黃先生亦為本公司董事總經理)之間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「德勝」)(作為許可方)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向亞皆老街之外牆上安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣65,000元。
2. 本公司之間接全資附屬公司宇傑有限公司(作為被許可方)與黃先生之間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆上部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣40,000元。
3. 本公司之上市附屬公司美聯工商舖之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃先生之間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一二年十月三十一日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之房地產代理業務，自二零一二年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期一年，許可費為每月港幣68,000元。
4. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一二年十月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業，作為本集團移民顧問業務辦事處，自二零一二年十月十八日起至二零一四年十月十七日止為期兩年，月租為港幣106,386元，並無免租期及續約權。
5. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一二年十月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業，作為本集團之後勤辦公室，自二零一二年十月十五日起至二零一四年十月十四日止為期兩年，月租為港幣24,425元，並享有由二零一二年十月十五日起至二零一二年十月二十一日止之免租期，惟並無續約權。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年四月三十日之公告披露)

6. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一二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號新文華中心B座7樓11-16號之物業，作為本集團之辦事處，自二零一二年五月一日起至二零一四年四月三十日止為期兩年，月租為港幣144,601元，並無免租期及續約權。
7. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一二年四月十六日訂立租賃協議，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之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一二年四月十六日起至二零一四年四月十五日止為期兩年，月租為港幣108,900元，並無免租期及續約權。
8. 本公司之全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司時暉有限公司(作為業主)於二零一二年三月一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車場之物業，作為本集團員工之停車位，自二零一二年三月一日起至二零一三年二月二十八日止為期一年，月租為港幣2,000元，並無免租期及續約權。

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年八月三十一日之公告披露)

9. 本公司全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E座之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣57,000元，並無免租期。
10. 本公司全資附屬公司萬興泰有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司Goal Precise Limited(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下F舖之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，首年月租為港幣110,000元，第二年月租為港幣115,000元，並無免租期。
11. 本公司全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司時暉有限公司(作為業主)於二零一一年八月三十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4號單位之物業，作為本集團之辦公室，自二零一一年十一月一日起至二零一三年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣44,800元，並無免租期。

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年八月三十一日之公告披露)(續)

12. 本公司全資附屬公司港置企業租務(十七)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司Praise World Limited(作為業主)於二零一一年四月二十一日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港新界大埔安泰路1號大埔廣場銀星戲院(又名6號商業單位)之部分(新2號店舖)，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一一年四月十一日起至二零一三年四月十日止為期兩年，月租為港幣120,000元，享有由二零一一年四月十一日起至二零一一年五月十日止之免租期。
13. 本公司全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司時暉有限公司(作為業主)於二零一一年三月十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車場，自二零一一年三月一日起至二零一二年二月二十九日止為期一年，月租為港幣2,000元，並無免租期。
14. 本公司全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司時暉有限公司(作為業主)於二零一一年二月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5號單位之物業，作為本集團之辦公室，自二零一一年四月一日起至二零一三年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣37,500元，享有由二零一一年四月一日起至二零一一年四月三十日止之免租期。

(D) 持續關連交易(於本公司日期為二零一一年一月六日之公告披露)

15. 本公司全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司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，作為本集團地產代理業務之分行，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，享有由二零一一年一月十日起至二零一一年二月九日止之免租期，並可選擇於緊隨租期屆滿後按當時市場租金續租兩年。
16. 本公司全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司鉅迅有限公司(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，作為本集團移民顧問業務之辦事處，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，享有由二零一零年十月十八日起至二零一零年十月三十一日止之免租期，惟並無續約權。
17. 本公司間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司信益國際有限公司(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，作為本集團之辦公室，自二零一零年五月一日起至二零一二年四月三十日止為期兩年，首年月租為港幣113,166元，第二年為港幣125,740元，享有由二零一零年五月一日起至二零一零年五月三十一日止之免租期，惟並無續約權。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

(E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一零年三月三十一日之公告披露)

18. 本公司全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生之全資擁有公司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，作為本集團地產代理業務之分行，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，並無免租期及續約權。

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

- i. 於本公司日常業務中進行；
- 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，則按對本公司而言不遜於獨立第三方可取得或提供(視適用情況而定)之條款進行；及
- iii. 根據有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團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46頁至49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。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於財務報表附註39。

銀行貸款

於二零一二年十二月三十一日之本集團銀行貸款詳情載於財務報表附註32。

薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。董事之薪酬由薪酬委員會參照本公司之營運業績、個別僱員表現及可比較之市場數據而檢討及釐定。概無任何董事或其任何聯繫人士參與釐定其本身薪酬。

董事於競爭性業務之權益

年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將任滿告退並符合資格及願意於該股東周年大會續聘連任。該股東周年大會上將提呈決議案，重新委聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會

美聯集團有限公司

主席

黃建業

香港，二零一三年三月十五日

管理層討論及分析

流動資金、財務資源及資金

於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,289,966,000元(二零一一年：港幣1,249,009,000元)，而銀行貸款則為港幣10,926,000元(二零一一年：港幣11,800,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持分別為港幣25,607,000元(二零一一年：港幣26,339,000元)及港幣1,070,000元(二零一一年：港幣840,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押，其償還期表列如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年內	893	871
一年後但兩年內	910	889
兩年後但五年內	2,838	2,775
五年後	6,285	7,265
	<u>10,926</u>	<u>11,800</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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供而未動用之銀行信貸額為港幣184,221,000元(二零一一年：港幣166,433,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣、美元、人民幣及澳門幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。本集團獲批授之銀行貸款及透支額按浮動利率計息。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為0.61%(二零一一年：0.72%)。資產負債比率乃按銀行貸款總額相對本集團權益總額之基準計算。本集團之流動資金比率為1.8(二零一一年：2.1)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

本公司董事(「董事」)認為本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

資本結構及外匯風險

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司以總代價約港幣6,700,000元於聯交所購回其1,650,000股股份，有關詳情於本年報第35頁之董事會報告中標題為「購買、出售或贖回本公司上市證券」之一節闡述。

於二零一二年七月及八月，購股權已獲行使以認購本公司3,604,580股普通股，累計總代價約為港幣13,700,000元。

除上述披露者外，本公司於本年度之資本結構概無任何重大變動。本集團一般透過股東權益資金應付其業務及投資活動所需。

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

或然負債

本公司已簽立企業擔保，作為授予若干本公司全資附屬公司之一般銀行融資之部分擔保。

僱員資料

於二零一二年十二月三十一日，本集團聘用9,291名全職僱員(二零一一年：7,530名)，其中8,110人為營業代理、561人為辦公室後勤員工及620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及與溢利掛鉤之獎勵，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。就僱員發展方面，本集團定期提供內部及外間培訓以及發展計劃。

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第54至113頁美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一二年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定財務報表是否並不存在任何重大錯誤陳述。

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一二年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一三年三月十五日

綜合收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
收益	6	3,910,670	3,397,723
其他收入	8	23,407	7,055
員工成本	9	(2,141,857)	(1,932,980)
回贈		(431,228)	(365,474)
廣告及宣傳開支		(110,814)	(115,905)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(477,108)	(403,549)
應收賬款減值		(116,575)	(100,433)
折舊及攤銷成本		(48,010)	(48,129)
其他經營成本		(269,676)	(254,991)
經營溢利	11	338,809	183,317
融資收入	12	11,937	12,527
融資成本	12	(244)	(229)
應佔以下公司業績			
共同控制實體	23	6,999	16,595
聯營公司	24	—	(153)
除稅前溢利		357,501	212,057
稅項	13	(59,779)	(52,932)
年度溢利		297,722	159,125
溢利可歸屬於：			
權益持有人		249,826	133,900
非控制性權益		47,896	25,225
		297,722	159,125
股息	15	174,773	220,565
		港仙	港仙 (重列)
每股盈利	16		
基本		34.89	18.54
攤薄		34.82	18.54

綜合全面收入報表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
年度溢利	297,722	159,125
其他全面收入		
外幣換算差額	1,123	1,045
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	1,408	-
可供出售金融資產之公平值變動	1,181	(1,256)
	3,712	(211)
年度全面收入總額(扣除稅項)	301,434	158,914
以下人士應佔年度全面收入總額：		
權益持有人	253,543	133,728
非控制性權益	47,891	25,186
	301,434	158,914

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	17	179,070	172,078	162,416
投資物業	18	101,812	82,270	76,095
土地使用權	19	1,411	–	–
於共同控制實體之權益	23	53,589	58,090	58,295
於聯營公司之權益	24	–	17	1,270
可供出售金融資產	25	18,706	15,179	13,927
遞延稅項資產	33	21,471	13,793	19,384
		<u>376,059</u>	<u>341,427</u>	<u>331,387</u>
流動資產				
應收賬款及其他應收款	26	1,822,655	1,167,740	1,258,827
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	27	155	130	163
可收回稅項		–	18,367	–
現金及銀行結餘	28	1,289,966	1,249,009	1,601,926
		<u>3,112,776</u>	<u>2,435,246</u>	<u>2,860,916</u>
總資產		<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>	<u>3,192,303</u>

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零一一年 一月一日 港幣千元 (重列)
權益及負債				
權益持有人				
股本	29	71,805	71,939	72,423
股份溢價	29	223,505	224,354	247,484
儲備	30	1,243,437	1,151,301	1,220,829
擬派股息	30	71,805	59,584	232,333
		<u>1,610,552</u>	<u>1,507,178</u>	<u>1,773,069</u>
非控制性權益		<u>183,717</u>	<u>135,826</u>	<u>110,476</u>
權益總額		<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>	<u>1,883,545</u>
非流動負債				
遞延稅項負債	33	<u>2,417</u>	<u>889</u>	<u>576</u>
流動負債				
應付賬款及其他應付款	31	1,658,555	1,120,980	1,256,857
銀行貸款	32	10,926	11,800	12,663
應付聯營公司款項		–	–	500
應付稅項		<u>22,668</u>	<u>–</u>	<u>38,162</u>
		<u>1,692,149</u>	<u>1,132,780</u>	<u>1,308,182</u>
總負債		<u>1,694,566</u>	<u>1,133,669</u>	<u>1,308,758</u>
權益及負債總額		<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>	<u>3,192,303</u>
流動資產淨值		<u>1,420,627</u>	<u>1,302,466</u>	<u>1,552,734</u>
總資產減流動負債		<u>1,796,686</u>	<u>1,643,893</u>	<u>1,884,121</u>

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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	858	677
應收附屬公司款項	22	2,625,401	2,369,369
可收回稅項		4,198	-
現金及銀行結餘	28	373	1,685
		<u>2,630,830</u>	<u>2,371,731</u>
總資產		<u>2,739,331</u>	<u>2,480,232</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本	29	71,805	71,939
股份溢價	29	223,505	224,354
儲備	30	735,217	693,979
擬派股息	30	71,805	59,584
權益總額		<u>1,102,332</u>	<u>1,049,856</u>
流動負債			
其他應付款及應付費用	31	55,102	17,503
應付附屬公司款項	22	1,581,897	1,407,669
應付稅項		-	5,204
總負債		<u>1,636,999</u>	<u>1,430,376</u>
權益及負債總額		<u>2,739,331</u>	<u>2,480,232</u>
流動資產淨值		<u>993,831</u>	<u>941,355</u>
總資產減流動負債		<u>1,102,332</u>	<u>1,049,856</u>

董事
黃靜怡

董事
葉潔儀

綜合權益變動表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	權益持有人 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日，如前呈報	71,939	224,354	1,209,074	1,505,367	135,826	1,641,193
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	1,811	1,811	-	1,811
於二零一二年一月一日，經重列	71,939	224,354	1,210,885	1,507,178	135,826	1,643,004
全面收入						
年度溢利	-	-	249,826	249,826	47,896	297,722
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,128	1,128	(5)	1,123
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	-	-	1,408	1,408	-	1,408
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	1,181	1,181	-	1,181
全面收入總額	-	-	253,543	253,543	47,891	301,434
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
－僱員服務價值(附註29(c)(iv))	-	-	5,366	5,366	-	5,366
－行使購股權(附註29(c)(iii))	361	18,721	(5,348)	13,734	-	13,734
購回本身股份(附註29(b))	(495)	(19,570)	13,348	(6,717)	-	(6,717)
已付二零一一年特別股息(附註15)	-	-	(59,584)	(59,584)	-	(59,584)
已付二零一二年中期股息(附註15)	-	-	(102,968)	(102,968)	-	(102,968)
	(134)	(849)	(149,186)	(150,169)	-	(150,169)
於二零一二年十二月三十一日	71,805	223,505	1,315,242	1,610,552	183,717	1,794,269
於二零一一年一月一日，如前呈報	72,423	247,484	1,451,694	1,771,601	110,476	1,882,077
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	1,468	1,468	-	1,468
於二零一一年一月一日，經重列	72,423	247,484	1,453,162	1,773,069	110,476	1,883,545
全面收入						
年度溢利	-	-	133,900	133,900	25,225	159,125
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,084	1,084	(39)	1,045
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	(1,256)	(1,256)	-	(1,256)
全面收入總額	-	-	133,728	133,728	25,186	158,914
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
－僱員服務價值(附註29(c)(iv)及(d))	-	-	30,657	30,657	164	30,821
購回本身股份	(484)	(23,130)	(13,348)	(36,962)	-	(36,962)
已付二零一零年末期股息及「創業38周年」 特別現金紅利	-	-	(232,333)	(232,333)	-	(232,333)
已付二零一一年中期股息(附註15)	-	-	(160,981)	(160,981)	-	(160,981)
	(484)	(23,130)	(376,005)	(399,619)	164	(399,455)
於二零一一年十二月三十一日，經重列	71,939	224,354	1,210,885	1,507,178	135,826	1,643,004

綜合現金流量表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	34(a)	259,322	209,737
已付香港利得稅		(24,152)	(103,349)
已付海外稅項		(742)	(208)
已付利息		(244)	(229)
經營業務之現金淨額		<u>234,184</u>	<u>105,951</u>
投資業務之現金流量			
出售附屬公司之現金流入淨額	34(b)	–	2,075
購買物業、廠房及設備	17	(59,213)	(62,011)
購買土地使用權	19	(1,463)	–
出售物業、廠房及設備所得款項		–	2
購買可供出售金融資產		(5,234)	(3,351)
可供出售金融資產之資本回報		4,825	1,385
存款日起三個月以上到期之銀行存款減少		2,296	40,315
已收銀行利息		11,937	12,527
已收一家共同控制實體股息		11,500	16,800
已收一家聯營公司股息		17	1,100
投資業務(所用)／所得現金淨額		<u>(35,335)</u>	<u>8,842</u>
融資活動之現金流量			
發行股份所得款項		13,734	–
購買本身股份		(6,717)	(36,962)
償還銀行貸款		(874)	(863)
已付權益持有人股息		(162,552)	(393,314)
融資活動所用現金淨額		<u>(156,409)</u>	<u>(431,139)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		42,440	(316,346)
於一月一日之現金及現金等價物		1,241,425	1,554,027
匯兌差額		813	3,744
於十二月三十一日之現金及現金等價物	28	<u>1,284,678</u>	<u>1,241,425</u>

財務報表附註

1 一般資料

美聯集團有限公司(「本公司」)為一家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2505-8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。

此等財務報表已於二零一三年三月十五日獲董事會批准。

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」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本慣例編製，並就按公平值入賬之投資物業重估值、可供出售金融資產以及按公平值計入溢利或虧損之金融資產而作出修訂。

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

(b) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第12號(修訂本)

遞延稅項：收回相關資產

香港財務報告準則第7號(修訂本)

金融工具：金融資產轉讓之披露

於二零一零年十二月，香港會計師公會修改香港會計準則第12號「所得稅」，以加入按公平值入賬之投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的計量原則的例外情況。香港會計準則第12號規定實體應視乎該實體是否預期透過使用或出售收回該項資產的賬面值，來計量資產的遞延稅項。此修改引入一項可推翻的假設，即按公平值入賬之投資物業可透過出售全數收回。此修改適用於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間追溯應用，並可提早採納。

2 編製基準(續)

(b) 於二零一二年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

如附註18所披露，本集團於二零一二年一月一日持有按公平值入賬之投資物業為港幣82,270,000元。本集團於二零一二年一月一日起之財政期間已採納香港會計準則第12號之修訂本，根據假設投資物業可全數通過出售之方式收回所引致之稅項結果，而重新計量有關投資物業之遞延稅項，並已追溯應用該修訂本。二零一一年之比較數字已重列以反映會計政策之變動，並概述如下：

對綜合資產負債表之影響

	於二零一二年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 十二月三十一日 港幣千元	於二零一一年 一月一日 港幣千元
遞延稅項負債減少	(3,183)	(1,811)	(1,468)
保留盈利增加	3,183	1,811	1,468

對綜合收益表之影響

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
遞延稅項支出減少	(1,372)	(343)
權益持有人應佔溢利增加	1,372	343
每股基本盈利增加	0.192港仙	0.047港仙
每股攤薄盈利增加	0.191港仙	0.047港仙

概無任何其他於二零一二年生效之經修訂準則及詮釋預期會對本集團之財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策有任何重大變動。

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下列已頒佈惟於二零一二年尚未生效之新訂準則及準則修訂本。

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	聯營公司及合營公司之投資
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露—金融資產及金融負債之抵銷
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益之披露
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及 於其他實體權益之披露：過渡性指引
年度改進項目	二零零九至二零一一年周期之年度改進

於截至二零一四年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列—金融資產及金融負債之抵銷
-----------------	----------------------

於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡性披露
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準則修訂本之影響。採納此等新訂或經修訂準則及準則修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

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

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

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公平值計算。所轉讓的對價包括或然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。

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公平值，賬面值的變動在收益表中確認。公平值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至收益表。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(ii) 聯營公司

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

本集團應佔其聯營公司收購後溢利或虧損於收益表確認，而所佔收購後其他全面收入變動則於其他全面收入確認，並對投資之賬面值作相對調整。當本集團應佔聯營公司虧損相等於或高於所佔聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款)時，除非本集團已產生責任或代聯營公司付款，否則毋須進一步確認虧損。

本集團與其聯營公司間上游及下游交易之溢利及虧損於本集團財務報表確認，惟僅以非關連投資者於聯營公司之權益為限。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。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。

投資於聯營公司產生之攤薄收益及虧損於收益表確認。

(iii) 共同控制實體

共同控制實體指本集團與其他人士進行經濟活動，而該活動乃受共同控制，且任何參與一方對該經濟活動概無單方面控制權之合營公司。

財務報表中於共同控制實體之權益初步按成本確認，其後採用會計權益法入賬。本集團應佔其共同控制實體之收購後溢利或虧損於收益表確認，而其應佔其他全面收入之收購後變動則於其他全面收入確認。

累計收購後變動乃於有關投資賬面值中調整。

於綜合資產負債表內，於共同控制實體之權益包括本集團應佔資產淨值及其向共同控制實體作出之墊支淨額(而有關墊支並非經計劃，亦不可能於可預見未來償付)減累計減值虧損。

當本集團應佔共同控制實體之虧損相等於或超出其於該實體之權益時，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則除外。

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。

3 主要會計政策概要(續)

(b) 分部報告

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

以外幣為單位分類為可供出售證券之貨幣證券之公平值變動，將在其證券攤銷成本變動產生之換算差額與證券賬面值其他變動之間予以分析。有關攤銷成本變動之換算差額在收益表確認，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收益表確認，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借款之匯兌差額，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。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計量時，其後成本方會計入資產之賬面值或確認為獨立資產(視適用情況而定)。被取代部分之賬面值已剔除確認。所有其他維修及保養費於產生之財政期間在收益表扣除。

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所有其他物業、廠房及設備之折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

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

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

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

(e) 投資物業

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

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

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

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

(f) 無形資產

(i) 商譽

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

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

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

(ii) 研究及網站開發費用

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

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

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

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

(h) 金融資產

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

(i) 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

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

(ii) 貸款及應收款

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

(iii) 可供出售金融資產

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

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

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。

以外幣列值及分類為可供出售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。貨幣證券之換算差額在收益表中確認，而非貨幣證券之換算差額則於權益確認。分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值變動於其他全面收入中確認。

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可供出售證券之利息，乃於收益表確認為其他收入之一部分。當本集團收取款項之權利確立時，可供出售股本工具之股息於收益表確認為其他收入之一部分。

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(i) 應收賬款及其他應收款

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

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

(j) 現金及現金等價物

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

(k) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

如任何集團公司購入本公司的權益股本,所支付的對價,包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅),自歸屬於本公司的保留盈利中扣除。

3 主要會計政策概要(續)

(l) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(m) 借款

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

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

(n) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本,加入該等資產的成本內,直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款,因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入,應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的收益表中確認。

(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予稅務機關之款項為基準計提撥備。

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 稅項(續)

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

(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(一般為交易雙方初次達成協議時)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。

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

股息收入乃於收取股息權利確定時確認。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

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

(i) 信貸風險

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

為管理此風險，管理層設有監管程序，以確保採取跟進行動收回逾期債項。此外，管理層透過考慮市況、客戶概況及完成年期以定期檢討各個別應收賬款之可收回款額，確保就不可收回款額作出足夠減值。

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

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

(ii) 外匯風險

外匯風險源自未來商業交易、已確認資產與負債以及於海外業務之投資淨額。本集團目前並無外匯對沖政策，亦無使用任何遠期合約、外幣借款或其他方法對沖其外匯風險。本集團透過密切監察匯率變動，管理其外匯風險。

於結算日，本集團的外匯風險被視為並不重大，原因為本集團之交易一般以相應集團實體之功能貨幣計值。

(iii) 現金流量及公平值利率風險

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

於結算日，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之除稅前溢利將減少／增加約港幣2,248,000元(二零一一年：港幣2,046,000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。本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活彈性。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款及貨幣市場存款，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。於二零一二年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,289,966,000元(二零一一年：港幣1,249,009,000元)，預期可產生穩定現金流量以管理流動資金風險。

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之最早日期計算。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之最早日期(即倘貸款人行使其無條件權利要求即時償還貸款)之現金流量計算。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相等於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	—	1,658,555
銀行貸款	12,144	—
	<u>12,144</u>	<u>1,658,555</u>
於二零一一年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	—	1,120,980
銀行貸款	13,279	—
	<u>13,279</u>	<u>1,120,980</u>

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。於二零一二年及二零一一年十二月三十一日之權益總額負債比率如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
銀行貸款	10,926	11,800
權益總額	1,794,269	1,643,004
權益總額負債比率	0.61%	0.72%

本集團一間實體須遵從若干貸款規定。於二零一二年及二零一一年，並無違反有關貸款規定。

(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)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) 除了第一級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(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)。

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：

	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
於二零一二年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	–	18,706	–	18,706
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	155	–	–	155
總計	155	18,706	–	18,861
於二零一一年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	–	15,179	–	15,179
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	130	–	–	130
總計	130	15,179	–	15,309

於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。

(a) 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。

(b) 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。

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

(d) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定全球所得稅準備時，需要作出重大判斷。有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延所得稅資產和負債。

6 收益

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
營業額		
代理費用	3,860,234	3,335,071
投資物業租金	3,149	2,830
網上廣告	1,698	1,810
互聯網教育及相關服務	17,332	20,338
移民顧問服務	26,062	36,856
其他服務	2,195	818
	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</u>

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。

	截至二零一二年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	3,120,953	850,255	58,368	4,029,576
分部間收益	<u>(68,661)</u>	<u>(42,313)</u>	<u>(7,932)</u>	<u>(118,906)</u>
來自外部客戶收益	<u>3,052,292</u>	<u>807,942</u>	<u>50,436</u>	<u>3,910,670</u>
分部業績	<u>211,405</u>	<u>183,385</u>	<u>35,167</u>	<u>429,957</u>
應收賬款減值	69,659	46,916	–	116,575
折舊及攤銷成本	41,591	4,803	419	46,813
應佔共同控制實體業績	–	–	6,999	6,999
投資物業之公平值收益	–	–	19,247	19,247
增添至非流動資產	<u>51,624</u>	<u>7,918</u>	<u>1,134</u>	<u>60,676</u>

7 分部資料(續)

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

執行董事按各呈報分部之經營業績，以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收益／虧損、可供出售金融資產之已變現收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

分部間收益乃按照參考市場慣例之條款進行交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與收益表之計算方式一致。

7 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之分部業績	429,957	300,368
企業開支	(86,111)	(101,118)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益／(虧損)	25	(33)
可供出售金融資產之已變現收益	1,937	542
融資收入	11,937	12,527
融資成本	(244)	(229)
綜合收益表之除稅前溢利	<u>357,501</u>	<u>212,057</u>

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

	於二零一二年十二月三十一日			
	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>1,553,034</u>	<u>971,189</u>	<u>223,870</u>	<u>2,748,093</u>
分部資產包括：				
於共同控制實體之權益	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>53,589</u>	<u>53,589</u>
分部負債	<u>1,222,010</u>	<u>378,686</u>	<u>22,270</u>	<u>1,622,966</u>

財務報表附註

7 分部資料(續)

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

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
分部資產	2,748,093	1,972,411
企業資產	700,410	775,160
遞延稅項資產	21,471	13,793
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	155	130
可供出售金融資產	<u>18,706</u>	<u>15,179</u>
綜合資產負債表之總資產	<u>3,488,835</u>	<u>2,776,673</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
分部負債	1,622,966	1,103,307
企業負債	69,183	29,473
遞延稅項負債	<u>2,417</u>	<u>889</u>
綜合資產負債表之總負債	<u>1,694,566</u>	<u>1,133,669</u>

8 其他收入

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註18)	19,247	5,810
出售附屬公司之收益	–	703
可供出售金融資產之已變現收益	1,937	542
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益	25	–
其他	2,198	–
	<u>23,407</u>	<u>7,055</u>

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
薪金及津貼	772,470	701,617
佣金	1,305,653	1,146,479
定額供款計劃退休金成本	58,368	54,063
以股份為基礎之福利(附註29 (c)(iv)及(d))	5,366	30,821
	<u>2,141,857</u>	<u>1,932,980</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。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士

(a) 董事薪酬

各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金、津貼 及實物利益 港幣千元	績效獎勵 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	以股份為 基礎之福利 港幣千元	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事							
黃建業先生	-	17,081	15,878	-	-	14	32,973
鄧美梨女士	-	4,597	307	1,067	2,892	27	8,890
黃靜怡小姐	30	1,680	4,466	-	2,892	14	9,082
黃子華先生 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)	-	816	1,428	-	-	2	2,246
(附註a)	-	816	1,428	-	-	2	2,246
陳坤興先生	-	1,945	8,543	-	-	14	10,502
葉潔儀女士	-	2,231	744	188	-	14	3,177
張錦成先生	-	1,734	3,457	-	-	14	5,205
黃錦康先生 (於二零一二年五月三日辭任)	-	9,964	-	-	(418)	4	9,550
	30	40,048	34,823	1,255	5,366	103	81,625
獨立非執行董事							
顧福身先生	200	-	-	-	-	-	200
孫德釗先生	200	-	-	-	-	-	200
王璋麟先生	200	-	-	-	-	-	200
陳念良先生 (於二零一二年十一月二十三日獲委任)	21	-	-	-	-	-	21
	621	-	-	-	-	-	621
	651	40,048	34,823	1,255	5,366	103	82,246

附註(a)：黃子華先生於二零一二年十一月二十三日獲委任為執行董事。由二零一二年一月一日截至委任為執行董事日期之薪酬為港幣19,287,000元。彼為本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度五名最高薪酬人士之一，總薪酬為港幣21,533,000元。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

各董事於截至二零一一年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼 及實物利益		績效獎勵	酌情發放 之花紅	以股份為 基礎之福利	退休 福利成本	總額
	袍金	港幣千元					
執行董事							
黃建業先生	-	16,802	6,351	-	12,199	12	35,364
鄧美梨女士	-	4,305	-	708	5,767	24	10,804
黃靜怡小姐	-	1,511	2,382	-	5,767	12	9,672
陳坤興先生	-	2,468	8,293	-	-	12	10,773
葉潔儀女士	-	2,124	397	-	-	12	2,533
張錦成先生 (於二零一一年三月二十八日獲委任)	-	1,022	765	-	-	10	1,797
黃錦康先生	-	13,062	3,970	-	5,767	12	22,811
郭應龍先生 (於二零一一年三月十五日辭任)	-	255	-	-	-	3	258
	-	41,549	22,158	708	29,500	97	94,012
獨立非執行董事							
顧福身先生	200	-	-	-	253	-	453
孫德釗先生	200	-	-	-	253	-	453
王璋麟先生	200	-	-	-	253	-	453
	600	-	-	-	759	-	1,359
	600	41,549	22,158	708	30,259	97	95,371

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一一年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一一年：無)。於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，並無向董事支付離職補償(二零一一年：無)。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)**(b) 五名最高薪酬人士**

年內五名最高薪酬人士包括五名(二零一一年：四名)董事，其薪酬已於上文分析反映。截至二零一一年十二月三十一日止年度應付予餘下一名人士之薪酬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
基本薪金及津貼	-	660
酌情發放之花紅	-	2,055
退休福利成本	-	12
	<u>-</u>	<u>2,727</u>

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	<u>-</u>	<u>1</u>

11 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售物業、廠房及設備之虧損	4,564	3,929
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	281	264
— 並無產生租金收入	130	140
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現虧損	-	33
核數師酬金	<u>4,124</u>	<u>3,665</u>

12 融資收入及成本

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	11,937	12,527
融資成本		
銀行貸款、透支及其他利息		
須於五年內悉數償還	(20)	(1)
毋須於五年內悉數償還(附註)	(224)	(228)
	(244)	(229)
融資收入淨額	11,693	12,298

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

13 稅項

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
即期		
香港利得稅	65,178	46,895
海外	751	133
遞延(附註33)	(6,150)	5,904
	59,779	52,932

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一一年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

財務報表附註

13 稅項(續)

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
除稅前溢利	357,501	212,057
減：應佔共同控制實體業績	(6,999)	(16,595)
減：應佔聯營公司業績	-	153
	<u>350,502</u>	<u>195,615</u>
按稅率16.5%計算(二零一一年：16.5%)	57,833	32,276
其他國家不同稅率之影響	(4,646)	(9,113)
毋須繳稅之收入	(5,488)	(2,743)
不可扣稅之支出	1,305	5,911
動用早前未確認之稅項虧損	(1,075)	(657)
未確認之稅項虧損	13,272	26,467
其他	(1,422)	791
稅項費用	<u>59,779</u>	<u>52,932</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202,645,000元(二零一一年：港幣399,310,000元)於本公司財務報表處理。

15 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
已付中期股息，每股股份港幣0.1434元(二零一一年：港幣0.2233元)	102,968	160,981
擬派發之末期股息，每股股份港幣0.10元(二零一一年：無)	71,805	-
擬派發之特別股息，無(二零一一年：每股股份港幣0.0834元)	-	59,584
	<u>174,773</u>	<u>220,565</u>

於二零一三年三月十五日舉行之董事會會議上，本公司董事建議派發末期股息每股股份港幣0.10元。此項擬派末期股息不會在財務報表反映為應派股息，惟將反映為截至二零一三年十二月三十一日止年度之保留盈利分派。

16 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
權益持有人應佔溢利	249,826	133,900
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	716,137	722,321
轉換購股權之影響(千股)	1,394	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	717,531	722,321
每股基本盈利(港仙)	34.89	18.54
每股攤薄盈利(港仙)	34.82	18.54

每股基本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。

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

財務報表附註

17 物業、廠房及設備

集團

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日						
成本值	189,998	209,141	56,392	165,272	4,012	624,815
累積折舊及攤銷	(93,793)	(171,214)	(40,568)	(143,706)	(3,456)	(452,737)
賬面淨值	<u>96,205</u>	<u>37,927</u>	<u>15,824</u>	<u>21,566</u>	<u>556</u>	<u>172,078</u>
截至二零一二年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	96,205	37,927	15,824	21,566	556	172,078
添置	700	25,417	4,562	27,998	536	59,213
出售	-	(1,778)	(553)	(2,219)	(14)	(4,564)
折舊及攤銷成本	(1,944)	(29,048)	(5,579)	(11,031)	(338)	(47,940)
匯兌差額	8	141	132	2	-	283
期終賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>
於二零一二年十二月三十一日						
成本值	190,707	220,464	57,686	185,710	4,248	658,815
累積折舊及攤銷	(95,738)	(187,805)	(43,300)	(149,394)	(3,508)	(479,745)
賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>
於二零一一年一月一日						
成本值	190,388	178,525	54,725	151,396	4,007	579,041
累積折舊及攤銷	(91,901)	(145,133)	(39,139)	(137,522)	(2,930)	(416,625)
賬面淨值	<u>98,487</u>	<u>33,392</u>	<u>15,586</u>	<u>13,874</u>	<u>1,077</u>	<u>162,416</u>
截至二零一一年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	98,487	33,392	15,586	13,874	1,077	162,416
添置	-	38,108	6,640	17,263	-	62,011
轉撥至投資物業(附註18)	(365)	-	-	-	-	(365)
出售	-	(1,856)	(1,421)	(654)	-	(3,931)
出售附屬公司	-	-	-	(866)	-	(866)
折舊及攤銷成本	(1,917)	(32,181)	(5,453)	(8,056)	(522)	(48,129)
匯兌差額	-	464	472	5	1	942
期終賬面淨值	<u>96,205</u>	<u>37,927</u>	<u>15,824</u>	<u>21,566</u>	<u>556</u>	<u>172,078</u>
於二零一一年十二月三十一日						
成本值	189,998	209,141	56,392	165,272	4,012	624,815
累積折舊及攤銷	(93,793)	(171,214)	(40,568)	(143,706)	(3,456)	(452,737)
賬面淨值	<u>96,205</u>	<u>37,927</u>	<u>15,824</u>	<u>21,566</u>	<u>556</u>	<u>172,078</u>

17 物業、廠房及設備(續)

按其賬面值分析之土地如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	43,766	44,180
按十至五十年租約	24,972	25,730
	<u>68,738</u>	<u>69,910</u>

賬面淨值為港幣25,607,000元(二零一一年：港幣26,339,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註32)。

此外，賬面淨值為港幣24,607,000元(二零一一年：港幣25,301,000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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
期初賬面淨值	82,270	76,095
轉撥自土地及樓宇(附註17)	–	365
收益表之公平值變動(附註8)	19,247	5,810
匯兌差額	295	–
期終賬面淨值	<u>101,812</u>	<u>82,270</u>

投資物業於二零一二年十二月三十一日由本集團旗下之合資格測量師美聯測量師有限公司按照所有物業於活躍市場之現價重估。

財務報表附註

18 投資物業(續)

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	24,710	19,000
按十至五十年租約	49,840	39,590
	<u>74,550</u>	<u>58,590</u>
香港境外		
按五十年以上租約	13,762	12,230
按十至五十年租約	13,500	11,450
	<u>27,262</u>	<u>23,680</u>
	<u>101,812</u>	<u>82,270</u>

賬面淨值為港幣13,360,000元(二零一一年：港幣9,600,000元)之投資物業已抵押作為本集團獲授一般銀行融資之抵押品。

賬面淨值為港幣1,070,000元(二零一一年：港幣840,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註32)。

19 土地使用權

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
期初賬面淨值	-	-
添置	1,463	-
攤銷	(70)	-
匯兌差額	18	-
期終賬面淨值	<u>1,411</u>	<u>-</u>

土地使用權指預付租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港境外		
按十至五十年租約	<u>1,411</u>	<u>-</u>

20 無形資產

	集團		總額 港幣千元
	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	
於二零一一年一月一日、二零一一年及 二零一二年十二月三十一日			
成本值	30,125	29,659	59,784
累積攤銷及減值	<u>(30,125)</u>	<u>(29,659)</u>	<u>(59,784)</u>
賬面淨值	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

21 附屬公司

	公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註39(i)。

22 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項均為無抵押、免息及須按要項償還。

23 於共同控制實體之權益

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>53,589</u>	<u>58,090</u>
非上市股份，按成本值	<u>12,044</u>	<u>12,044</u>

主要共同控制實體之詳情載於財務報表附註39(ii)。

23 於共同控制實體之權益(續)

本集團於共同控制實體之權益之資產與負債以及收入與開支合計如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
資產		
非流動資產	1,393	2,346
流動資產	59,709	61,944
	<u>61,102</u>	<u>64,290</u>
負債		
長期負債	1,267	1,278
流動負債	6,246	4,922
	<u>7,513</u>	<u>6,200</u>
資產淨值	<u>53,589</u>	<u>58,090</u>
收入	34,813	55,221
開支(包括稅項)	(27,814)	(38,626)
年度純利	<u>6,999</u>	<u>16,595</u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團於共同控制實體之權益及共同控制實體本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

24 於聯營公司之權益

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應佔資產淨值	<u>-</u>	<u>17</u>
非上市股份，按成本值	<u>-</u>	<u>港幣20元</u>

聯營公司於二零一二年註銷。

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：

	集團 二零一一年 港幣千元
資產	
流動資產及資產淨值	<u>17</u>
收入	-
開支(包括稅項)	<u>(153)</u>
年度淨虧損	<u>(153)</u>

25 可供出售金融資產

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非上市投資，按公平值	<u>18,706</u>	<u>15,179</u>

本集團之可供出售金融資產以美元列值。

26 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款	1,661,377	1,036,730	-	-
減：減值	<u>(131,655)</u>	<u>(128,663)</u>	-	-
應收賬款淨額	1,529,722	908,067	-	-
其他應收款、預付款項及按金	<u>292,933</u>	<u>259,673</u>	<u>858</u>	<u>677</u>
	<u>1,822,655</u>	<u>1,167,740</u>	<u>858</u>	<u>677</u>

財務報表附註

26 應收賬款及其他應收款(續)

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

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
尚未到期	1,337,933	793,157
少於30日	100,082	35,934
31至60日	33,581	30,139
61至90日	23,840	25,011
超過90日	34,286	23,826
	<u>1,529,722</u>	<u>908,067</u>

應收賬款港幣191,789,000元(二零一一年：港幣114,910,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收賬款逾期少於六個月或已於年結日後收訖。

應收賬款港幣131,655,000元(二零一一年：港幣128,663,000元)大部分已逾期超過六個月、減值及已全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
少於6個月	319	163
6至12個月	34,557	54,254
超過12個月	96,779	74,246
	<u>131,655</u>	<u>128,663</u>

應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	128,663	119,200
減值撥備	122,188	108,047
撇銷無法收回債項	(113,583)	(90,970)
撥回未動用數額	(5,613)	(7,614)
於十二月三十一日	<u>131,655</u>	<u>128,663</u>

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

27 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
香港上市股本證券，按市值	155	130

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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行及手頭現金	785,404	800,187	373	1,685
銀行存款	504,562	448,822	-	-
現金及銀行結餘	1,289,966	1,249,009	373	1,685
減：存款日起三個月以上到期之銀行存款	(5,288)	(7,584)	-	-
現金及現金等價物	<u>1,284,678</u>	<u>1,241,425</u>	<u>373</u>	<u>1,685</u>

銀行存款包括擔保存款港幣2,500,000元(二零一一年：港幣1,451,000元)，為若干全資附屬公司就業務用途存置於中國指定銀行賬戶之款項。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物以及短期銀行存款包括存置於中國之銀行結餘分別為港幣111,100,000元及港幣65,082,000元。自中國匯出該等餘額須受中國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

29 股本及股份溢價

	已發行 股份數目 (每股面值 港幣0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總額 港幣千元
	於二零一二年一月一日	719,389,425	71,939	224,354
行使購股權(附註(c)(iii))	3,604,580	361	18,721	19,082
註銷購回股份(附註b)	(4,948,000)	(495)	(19,570)	(20,065)
於二零一二年十二月三十一日	<u>718,046,005</u>	<u>71,805</u>	<u>223,505</u>	<u>295,310</u>
於二零一一年一月一日	724,231,425	72,423	247,484	319,907
註銷購回股份(附註b)	(4,842,000)	(484)	(23,130)	(23,614)
於二零一一年十二月三十一日	<u>719,389,425</u>	<u>71,939</u>	<u>224,354</u>	<u>296,293</u>

財務報表附註

29 股本及股份溢價(續)

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一一年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一一年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 購回股份

年內，本公司以總代價港幣6,717,000元(包括港幣33,000元開支)購回其於聯交所之1,650,000股自有股份(二零一一年：8,140,000股)。本公司於年內註銷4,948,000股股份(二零一一年：4,842,000股)，包括於二零一一年購回之3,298,000股股份。

(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」)，購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿。於購股權計劃屆滿前根據其條款，董事會可酌情向任何合資格人士(包括本集團任何成員公司或任何投資實體之董事、僱員、客戶、專家顧問、顧問或代理)授出可認購本公司股份之購股權，認購價不得低於下列最高者：(i)本公司股份於要約日期在聯交所每日報價表所示收市價；(ii)本公司股份在緊接要約日期前五個營業日在聯交所每日報價表所示平均收市價；及(iii)本公司股份面值。於購股權計劃屆滿前，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%。購股權計劃於二零一二年四月二十九日屆滿後，本公司不可根據購股權計劃授出任何購股權。

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。

(i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

可行使期	行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一二年	二零一一年
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	4,054,580	4,054,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	4.29	3,604,580	3,604,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	3.81	7,209,160	10,813,740
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	7,209,160	10,813,740
		<u>22,077,480</u>	<u>29,286,640</u>

(ii) 購股權數目及其加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	3.936	29,286,640	7.858	7,308,974
已授出	-	-	3.936	29,286,640
已行使	3.810	(3,604,580)	-	-
已失效	-	-	7.858	(7,308,974)
已沒收	3.810	(3,604,580)	-	-
年終	3.977	<u>22,077,480</u>	3.936	<u>29,286,640</u>

29 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 本公司之購股權(續)

- (ii) 於二零一一年，根據購股權計劃合共授予本公司若干董事29,286,640份購股權。該等購股權之歸屬期於彼等成為可行使時終止。本公司已收取各承授人港幣1元的代價。

年內已行使之購股權於行使日之加權平均股價為港幣4.11元(二零一一年：不適用)。

於22,077,480份(二零一一年：29,286,640份)尚未行使購股權中，14,868,320份(二零一一年：4,054,580份)可於二零一二年行使。

於二零一二年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為港幣3.81元或港幣4.29元(二零一一年：港幣3.81元或港幣4.29元)及加權平均剩餘合約期為7.25年(二零一一年：7.94年)。

- (iii) 根據購股權計劃發行之股份

於二零一二年七月及八月，已行使購股權以總代價約港幣13,734,000元認購3,604,580股本公司普通股，其中港幣361,000元計入股本而餘額港幣13,373,000元則計入股份溢價賬。港幣5,348,000元已自僱員福利儲備轉撥至股份溢價儲備。

- (iv) 購股權公平值及假設

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

該模型之輸入值及購股權估計公平值如下：

於二零一一年七月授出之購股權

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

於二零一一年十月授出之購股權

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

年內概無授出購股權。本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度就根據購股權計劃授出之購股權確認總開支為港幣5,366,000元(二零一一年：港幣30,259,000元)。

29 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(d) 美聯工商舖有限公司(「美聯工商舖」)之購股權

於二零零八年九月十九日，美聯工商舖之股東於股東特別大會採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，美聯工商舖可向曾經或將會為美聯工商舖集團增長及發展作出貢獻之美聯工商舖及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)或諮詢顧問，或美聯工商舖董事選定之其他合資格人士，授出可認購美聯工商舖股份之購股權，惟不得超逾於採納日期美聯工商舖已發行股本(不包括就行使購股權時發行之股份)面值10%。行使價將由美聯工商舖董事釐定，並不得低於下列最高者：(i)美聯工商舖股份面值；(ii)美聯工商舖股份於緊接購股權要約日期前五個營業日於聯交所日報表所報之平均收市價；及(iii)股份於購股權要約日期(必須為聯交所證券上市規則界定之營業日)於聯交所日報表所報之收市價。計劃自二零零八年九月十九日起計十年期間內將維持有效。

於二零一一年，根據計劃合共授予美聯工商舖若干董事20,000,000份每份港幣0.01元之購股權。該等購股權之歸屬期於彼等成為可行使時終止。美聯工商舖已收取各承授人港幣1元的代價。全部已發行購股權均於二零一一年歸屬。

尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價如下：

	二零一二年		二零一一年	
	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	0.053	20,000,000	-	-
已授出	-	-	0.053	20,000,000
已行使	-	-	-	-
已失效	-	-	-	-
年終	0.053	<u>20,000,000</u>	0.053	<u>20,000,000</u>

於二零一一年授出之購股權及於年終尚未行使購股權之詳情如下：

可行使期	每份購股權 行使價 港幣元	購股權數目
二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日	0.053	<u>20,000,000</u>

年內並無授出或獲行使之購股權。

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

該模型之輸入值及購股權估計公平值如下：

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

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

於二零一二年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為港幣0.053元及加權平均剩餘合約期為3.75年(二零一一年：4.75年)。

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，全部20,000,000份購股權均可行使。

30 儲備

集團

	股本 贖回儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	投資 重估儲備 港幣千元	物業 重估儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日，如前呈報 會計政策變動	(8,926)	(11,553)	12	30,657	21,788	(4,272)	10,100	1,171,268	1,209,074
—採納香港會計準則第12號 修訂本(附註2(b))	—	—	—	—	—	—	—	1,811	1,811
於二零一二年一月一日，經重列	(8,926)	(11,553)	12	30,657	21,788	(4,272)	10,100	1,173,079	1,210,885
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	249,826	249,826
外幣換算差額	—	—	—	—	1,128	—	—	—	1,128
因註銷而解除—附屬公司之 外幣換算差額	—	—	—	—	1,408	—	—	—	1,408
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	1,181	—	—	1,181
以股份為基礎之福利(附註29(c)(iv))	—	—	—	5,366	—	—	—	—	5,366
行使購股權(附註(29(c)(iii)))	—	—	—	(5,348)	—	—	—	—	(5,348)
購回及註銷本身股份	13,843	—	—	—	—	—	—	(495)	13,348
已付二零一一年特別股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(59,584)	(59,584)
已付二零一二年中期股息(附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(102,968)	(102,968)
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,675</u>	<u>24,324</u>	<u>(3,091)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,259,858</u>	<u>1,315,242</u>
來源：									
儲備	4,917	(11,553)	12	30,675	24,324	(3,091)	10,100	1,188,053	1,243,437
二零一二年擬派末期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	71,805	71,805
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,675</u>	<u>24,324</u>	<u>(3,091)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,259,858</u>	<u>1,315,242</u>
於二零一一年一月一日，如前呈報 會計政策變動	3,938	(11,553)	12	12,580	20,704	(3,016)	10,100	1,418,929	1,451,694
—採納香港會計準則第12號 修訂本(附註2(b))	—	—	—	—	—	—	—	1,468	1,468
於二零一一年一月一日，經重列	3,938	(11,553)	12	12,580	20,704	(3,016)	10,100	1,420,397	1,453,162
年度溢利	—	—	—	—	—	—	—	133,900	133,900
外幣換算差額	—	—	—	—	1,084	—	—	—	1,084
可供出售金融資產之公平值變動	—	—	—	—	—	(1,256)	—	—	(1,256)
以股份為基礎之福利 (附註29(c)(iv)及(d))	—	—	—	30,657	—	—	—	—	30,657
購股權失效	—	—	—	(12,580)	—	—	—	12,580	—
購回及註銷本身股份	484	—	—	—	—	—	—	(484)	—
購回本身股份尚未註銷	(13,348)	—	—	—	—	—	—	—	(13,348)
已付二零一零年末期股息及 特別現金紅利	—	—	—	—	—	—	—	(232,333)	(232,333)
已付二零一一年中期股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	(160,981)	(160,981)
於二零一一年十二月三十一日， 經重列	<u>(8,926)</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,657</u>	<u>21,788</u>	<u>(4,272)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,173,079</u>	<u>1,210,885</u>
來源：									
儲備	(8,926)	(11,553)	12	30,657	21,788	(4,272)	10,100	1,113,495	1,151,301
二零一一年擬派特別股息 (附註15)	—	—	—	—	—	—	—	59,584	59,584
於二零一一年十二月三十一日， 經重列	<u>(8,926)</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>30,657</u>	<u>21,788</u>	<u>(4,272)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,173,079</u>	<u>1,210,885</u>

財務報表附註

30 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	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日	(8,926)	30,259	108,001	624,229	753,563
年度溢利	-	-	-	202,645	202,645
以股份為基礎之福利(附註29 (c)(iv))	-	5,366	-	-	5,366
購回及註銷本身股份	13,843	-	-	(495)	13,348
行使購股權(附註29 (c)(iii))	-	(5,348)	-	-	(5,348)
已付二零一一年特別股息(附註15)	-	-	-	(59,584)	(59,584)
已付二零一二年中期股息(附註15)	-	-	-	(102,968)	(102,968)
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>30,277</u>	<u>108,001</u>	<u>663,827</u>	<u>807,022</u>
來源：					
儲備	4,917	30,277	108,001	592,022	735,217
二零一二年擬派末期股息(附註15)	-	-	-	71,805	71,805
於二零一二年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>30,277</u>	<u>108,001</u>	<u>663,827</u>	<u>807,022</u>
於二零一一年一月一日	3,938	12,580	108,001	606,137	730,656
年度溢利	-	-	-	399,310	399,310
以股份為基礎之福利(附註29 (c)(iv))	-	30,259	-	-	30,259
購股權失效	-	(12,580)	-	12,580	-
購回及註銷本身股份	484	-	-	(484)	-
購回本身股份尚未註銷	(13,348)	-	-	-	(13,348)
已付二零一零年末期股息及 特別現金紅利	-	-	-	(232,333)	(232,333)
已付二零一一年中期股息(附註15)	-	-	-	(160,981)	(160,981)
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>30,259</u>	<u>108,001</u>	<u>624,229</u>	<u>753,563</u>
來源：					
儲備	(8,926)	30,259	108,001	564,645	693,979
二零一一年擬派特別股息(附註15)	-	-	-	59,584	59,584
於二零一一年十二月三十一日	<u>(8,926)</u>	<u>30,259</u>	<u>108,001</u>	<u>624,229</u>	<u>753,563</u>

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。

31 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬款	-	1,593	-	-
應付佣金	1,273,290	557,285	-	-
其他應付款及應付費用	385,265	562,102	55,102	17,503
	<u>1,658,555</u>	<u>1,120,980</u>	<u>55,102</u>	<u>17,503</u>

應付賬款及應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此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194,320,000元(二零一一年：港幣85,033,000元)，而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣列值。

32 銀行貸款

於二零一二年十二月三十一日，本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	893	871
一年後但兩年內	910	889
兩年後但五年內	2,838	2,775
超過五年	6,285	7,265
	<u>10,926</u>	<u>11,800</u>

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

銀行貸款以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及18)作抵押。

32 銀行貸款(續)

銀行貸款之實際利率為1.93厘(二零一一年：1.98厘)。銀行貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款	<u>10,926</u>	<u>11,800</u>	<u>10,926</u>	<u>11,800</u>

公平值按以借款利率1.93厘(二零一一年：1.98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：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	<u>184,221</u>	<u>166,433</u>

33 遞延稅項

	二零一二年	集團 二零一一年	二零一零年
	港幣千元	港幣千元 (重列)	港幣千元 (重列)
遞延稅項資產	(21,471)	(13,793)	(19,384)
遞延稅項負債	2,417	889	576
	<u>(19,054)</u>	<u>(12,904)</u>	<u>(18,808)</u>

33 遞延稅項(續)

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日，如前呈報	(11,093)	(17,340)
會計政策變動－採納香港會計準則第12號修訂本(附註2 (b))	(1,811)	(1,468)
於一月一日，經重列	(12,904)	(18,808)
於收益表確認(附註13)	(6,150)	5,904
於十二月三十一日	<u>(19,054)</u>	<u>(12,904)</u>

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	集團			
	撥備 港幣千元	加速折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	(15,907)	(3,575)	–	(19,482)
於收益表確認	<u>5,571</u>	<u>29</u>	<u>–</u>	<u>5,600</u>
於二零一一年十二月三十一日	(10,336)	(3,546)	–	(13,882)
於收益表確認	<u>(6,461)</u>	<u>1,316</u>	<u>(3,132)</u>	<u>(8,277)</u>
於二零一二年十二月三十一日	<u>(16,797)</u>	<u>(2,230)</u>	<u>(3,132)</u>	<u>(22,159)</u>

33 遞延稅項(續)

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
於二零一一年一月一日，如前呈報	674	1,468	2,142
會計政策變動－採納香港會計準則第12號修訂本(附註2 (b))	—	(1,468)	(1,468)
於二零一一年一月一日，經重列	674	—	674
於收益表確認	304	—	304
於二零一一年十二月三十一日，經重列	<u>978</u>	<u>—</u>	<u>978</u>
於二零一二年一月一日，如前呈報	978	1,811	2,789
會計政策變動－採納香港會計準則第12號修訂本(附註2 (b))	—	(1,811)	(1,811)
於二零一二年一月一日，經重列	978	—	978
於收益表確認	2,127	—	2,127
於二零一二年十二月三十一日	<u>3,105</u>	<u>—</u>	<u>3,105</u>

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。於二零一二年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣324,503,000元(二零一一年：港幣286,873,000元)確認遞延稅項資產港幣76,359,000元(二零一一年：港幣65,815,000元)。該等稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣268,426,000元(二零一一年：港幣244,270,000元)之稅項虧損將於二零一三年至二零一七年(二零一一年：二零一二年至二零一六年)到期。

33 遞延稅項(續)

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

	集團		
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)
遞延稅項資產			
將於12個月後收回	(5,206)	(3,439)	(3,401)
將於12個月內收回	(16,265)	(10,354)	(15,983)
	<u>(21,471)</u>	<u>(13,793)</u>	<u>(19,384)</u>
遞延稅項負債			
將於12個月後應付或償還	2,082	631	360
將於12個月內應付或償還	335	258	216
	<u>2,417</u>	<u>889</u>	<u>576</u>

34 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
經營溢利	338,809	183,317
應收款減值	116,575	100,433
折舊及攤銷成本	48,010	48,129
投資物業之公平值收益	(19,247)	(5,810)
出售附屬公司之收益	-	(703)
可供出售金融資產之已變現收益	(1,937)	(542)
出售物業、廠房及設備之虧損	4,564	3,929
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現(收益)/虧損	(25)	33
因註銷而解除一附屬公司之外幣換算差額	1,408	-
以股份為基礎之福利	5,366	30,821
未計營運資金變動前之經營溢利	<u>493,523</u>	<u>359,607</u>
與聯營公司之結餘變動	-	(500)
應收賬款及其他應收款增加	(770,639)	(9,986)
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	536,438	(139,384)
經營業務所得之現金淨額	<u>259,322</u>	<u>209,737</u>

34 綜合現金流量表附註(續)**(b) 出售附屬公司**

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
出售資產淨額：		
物業、廠房及設備	-	866
應收賬款及其他應收款	-	3,165
應付賬款及其他應付款	-	(2,659)
現金及銀行結餘	-	865
	-	2,237
出售附屬公司之收益	-	703
總代價	-	2,940
出售附屬公司所得現金流入淨額：		
現金代價	-	2,940
出售現金及銀行結餘	-	(865)
	-	2,075

35 或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本公司已簽立公司擔保港幣180,200,000元(二零一一年：港幣160,200,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資之部分抵押。於二零一二年十二月三十一日，該等附屬公司已動用銀行融資港幣11,479,000元(二零一一年：港幣9,267,000元)。

36 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	2,686	2,737
一年至五年	1,557	1,440
	4,243	4,177

37 承擔

(a) 資本承擔

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，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	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	509,819	358,680
一年後但五年內	368,727	251,732
超過五年	1,262	395
	<u>879,808</u>	<u>610,807</u>

於二零一二年及二零一一年十二月三十一日，本公司概無任何重大經營租約承擔。

38 重大關連方交易

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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 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)	3,567	4,344
— 自董事	(ii)	50	256
寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(iii)	9,399	7,340
— 董事	(iv)	1,391	1,294
來自一家關連公司之服務收益	(v)	<u>680</u>	<u>—</u>
(b) 主要管理人員補償			
袍金、薪金、津貼及獎勵	(vi)	81,522	93,915
退休福利成本	(vi)	<u>103</u>	<u>97</u>
		<u>81,625</u>	<u>94,012</u>
(c) 與關連公司之結餘			
向一家關連公司貸款	(vii)	198	198
應收關連公司之代理費用	(i)	<u>3,040</u>	<u>—</u>

財務報表附註

38 重大關連方交易(續)

附註：

- (i) 收取關連公司之代理費用收入指按雙方互相協定之條款應收若干關連公司之物業代理服務之代理費用，而多名本公司董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 收取本公司董事之代理服務費用指按雙方互相協定之條款應收本公司董事之物業代理費用。
- (iii) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (iv) 本集團與本公司一名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (v) 來自一家關連公司之服務收入指經雙方協定之條款下向一間關連公司收取之服務費用，本公司多名董事於該公司中擁有實益權益。
- (vi) 該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。
- (vii) 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。

39 主要附屬公司及共同控制實體詳情

(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(%)	
				二零一二年	二零一一年
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	100
廣州美聯置房地產代理有限公司 (附註b及c)	中國	5,606,000美元	物業代理，中國	100	100
港置地產(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000	物業代理，澳門	100	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	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	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	70.80	51.81
雅樂有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100	100
美聯工商舖有限公司	開曼群島	13,700,000,000股每股面值 港幣0.01元之股份	投資控股，香港	70.80	51.81
美聯數碼網有限公司	香港	39,100,000股每股面值 港幣1元之股份	投資控股及經營互聯網 網站，香港	100	100

39 主要附屬公司及共同控制實體詳情(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(%)	
				二零一二年	二零一一年
美聯置業(行政管理)有限公司	香港	2股每股面值港幣1元之股份	提供管理服務, 香港	100	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	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	70.80	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	70.80	51.81
美聯物業(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000	物業代理, 澳門	100	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	70.80	51.81
美聯物業(策略)有限公司	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份及 2,000,000股每股面值 港幣1元之無投票權遞延股	投資控股及提供行政服務, 香港	100	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	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	100
美聯測量師有限公司	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	提供一般行政服務及估值服 務, 香港	100	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	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	70.80	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	100

財務報表附註

39 主要附屬公司及共同控制實體詳情(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(%)	
				二零一二年	二零一一年
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	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	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b及c)	中國	港幣32,500,000元	物業代理，中國	100	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	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b及c)	中國	9,510,000美元	物業代理，中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司 (附註b及c)	中國	3,400,000美元	物業代理，中國	100	100
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b及c)	中國	2,147,000美元	物業代理，中國	100	100
成都港美聯房地產顧問有限公司 (附註b及c)	中國	1,065,000美元	物業代理，中國	100	100
香港置業(商業)有限公司	香港	1股港幣1元之股份	物業代理，香港	70.80	不適用

(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	
			二零一二年	二零一一年
mReferral Corporation Limited (附註b)	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%	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%	10%/50%/10%

附註：

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

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港北角英皇道250號 北角城中心7樓7號單位	內地段8416號	商業	長期	100%
香港新界荃灣怡康街2-12號及 怡樂街7-9號海濱花園C平台1樓 停車場110號舖位B部分	荃灣市地段303號	商業	中期	100%
香港新界元朗天水圍 天湖路1號嘉湖山莊樂湖居 新北江商場1樓1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
香港新界西貢 將軍澳毓雅里9號 慧安園地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%
香港九龍九龍塘聯合道320號 建新中心(前稱Kowloon Tong Centre) 地下低層6號舖	新九龍內地段 5746號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號 匯景花園匯景廣場1座26樓3A室 第11號及12號舖	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號 匯景花園匯景廣場1座36樓 (不包括L36街市入口)4室	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港堅尼地城士美菲路12R號 慧華閣地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段第 2828號	商業	中期	100%
中華人民共和國北京東城區 建國門內大街18號恒基中心辦公樓 第1座第12層1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈第1層 1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註： 位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)	二零零九年 港幣千元 (重列)	二零零八年 港幣千元 (重列)
本年度					
收益	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</u>	<u>3,736,952</u>	<u>3,404,856</u>	<u>2,254,620</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>357,501</u>	<u>212,057</u>	<u>687,167</u>	<u>831,899</u>	<u>(17,362)</u>
本公司權益持有人應佔 溢利/(虧損)	<u>249,826</u>	<u>133,900</u>	<u>533,813</u>	<u>691,437</u>	<u>(41,938)</u>
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	<u>234,184</u>	<u>105,951</u>	<u>614,292</u>	<u>786,556</u>	<u>128,970</u>
於年底					
總資產	3,488,835	2,776,673	3,192,303	2,908,573	2,006,877
總負債	1,694,566	1,133,669	1,308,758	1,093,732	631,191
非控制性權益	183,717	135,826	110,476	75,321	52,835
權益總額	<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>	<u>1,883,545</u>	<u>1,814,841</u>	<u>1,375,686</u>
現金及銀行結餘	<u>1,289,966</u>	<u>1,249,009</u>	<u>1,601,926</u>	<u>1,477,419</u>	<u>941,977</u>
每股數據					
每股盈利/(虧損)					
— 基本(港仙)	<u>34.89</u>	<u>18.54</u>	<u>73.71</u>	<u>95.47</u>	<u>(5.75)</u>
每股股息(港仙)					
中期	14.34	22.33	26.80	17.60	6.50
末期	10.00	—	20.28	43.80	1.00
特別	—	8.34	11.80	20.00	—
總額	<u>24.34</u>	<u>30.67</u>	<u>58.88</u>	<u>81.40</u>	<u>7.50</u>

附註： 二零零八年至二零一一年數字為會計政策變動—採納香港會計準則第12號(修訂本)—遞延稅項：收回相關資產而重列

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

Rooms 2505-8, 25th Floor, World-Wide House, 19 Des Voeux Road Central, Hong Kong

www.midland.com.hk