



MIDLAND IC&I LIMITED

美聯工商舖有限公司*

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

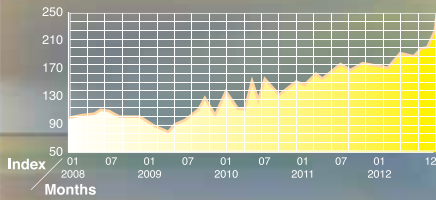
(Stock code 股份代號: 459)

投資良伴 助您創富

Your trustworthy partner to help you create wealth

H: 8083 Y: 3149 Z: 4561

[美聯工商物業售價指數]



[工商舖成交]

2012/11/16 香港 康翠閣 1017呎	HK\$ 345.8 萬	HK\$ 342.742 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 2017呎	HK\$ 728 萬	HK\$ 360.640 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅
2012/11/16 香港 康翠閣 1111呎	HK\$ 312 萬	HK\$ 280.648 /呎	住宅



TRANSACTION
COMPLETED

002459 99% / 100%

005040039

年報 **2012**
Annual Report

*For identification purposes only 僅供識別



目錄

2	公司資料
3	行政總裁報告書
7	董事簡歷
9	企業管治報告
17	董事會報告
27	管理層討論及分析
29	獨立核數師報告
31	綜合全面收益表
32	綜合資產負債表
34	資產負債表
35	綜合權益變動表
36	綜合現金流量表
37	財務報表附註
75	投資物業詳情
76	五年財務概要

公司資料

董事會

執行董事

鄧美梨女士
(主席兼董事總經理)
黃靜怡小姐
黃漢成先生
(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生
(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

審核委員會

何君達先生
(委員會主席)
英永祥先生
沙豹先生

薪酬委員會

何君達先生
(委員會主席)
鄧美梨女士
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生

提名委員會

鄧美梨女士
(委員會主席)
黃漢成先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡小姐
黃漢成先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點

香港九龍
旺角彌敦道625及639號
雅蘭中心辦公樓一期18樓
1801A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
交通銀行股份有限公司香港分行
中信銀行國際有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
南洋商業銀行有限公司
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

開曼群島法律顧問

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

股份過戶登記總處

HSBC Trustee (Cayman) Limited
P.O. Box 484
HSBC House
68 West Bay Road
Grand Cayman KY1-1106
Cayman Islands

股份過戶登記香港分處

卓佳登捷時有限公司
香港
皇后大道東28號
金鐘匯中心26樓

網址

www.midlandici.com.hk

股份代號

459

行政總裁報告書



業務回顧

截至二零一二年十二月三十一日，美聯工商舖有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）業績錄得純利港幣175,822,000元，較二零一一年上升92%，而年度收益亦上升78%至港幣814,368,000元。二零一二年為集團豐收的一年，本集團業績創下歷年來的新高，成績斐然。去年第四季，政府推出住宅買家印花稅及加強版額外印花稅，令整體物業市場再起風浪。不受影響的非住宅（工商物業及商舖物業）（「非住宅」）市場成為投資者避風港，加上美國第三輪量化寬鬆措施(QE3)效應下，增加投資者入市非住宅市場意欲。下半年非住宅市場延續上半年的升勢，而集團下半年的表現亦與市場同步。據土地註冊處資料顯示，二零一二年全年非住宅買賣合約登記數目及金額均自一九九七年回歸以來創新高。

自二零一二年農曆新年後，非住宅市場交投量急促反彈，隨後的非住宅買賣合約登記數目及金額更錄得連續三季上升。除各核心商業區及零售區一線街等屢錄指標性的商廈及商舖成交外，其他區域的商場拆售項目亦全面起動。例如，「H8」被投資者購入後，迅即拆售及在三週內全數售罄。

同時，涉資逾9億元的「地皇廣場」於二零一二年底分拆成約237個單位出售，亦隨即受市場踴躍追捧，更於數天內迅速全數售罄。以上項目成為近期商場舖拆售潮中較突出之成功個案，證明非住宅市場投資者對新拆售項目興趣極濃。回顧二零一二年，在旅遊業強勢發展帶動下，零售業前景樂觀，香港島、九龍多個零售舖王先後誕生，旺市買賣隨即爆發，並帶動零售租賃市場同步上揚，去年共有多宗呎租零售舖王誕生。



1 本集團連續6年榮獲《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮
2 「經濟一週」頒授「2012年實力品牌大獎」，突顯本集團非凡實力。



3 本集團一向竭力履行企業社會責任，本年更首奪「都市盛世優秀社責大獎」。
4 本集團獲「亞洲週刊」推選為2012年度「亞洲卓越品牌」。



5 本集團管理層率領一眾同事，前往廣州太和鎮和龍水庫皮膚病院探訪，送上輪椅及助行器材。
6 本集團贊助「扶輪愛心行」，獲各同事身體力行支持。

市場機遇處處，在一眾管理層及員工的努力下，本集團二零一二年業績表現突出，是管理層及員工上下一心努力拚搏的成果。本公司向來講求團隊合作精神，積極鼓勵跨部門合作或與關聯公司之合作，以拓展更多商機。去年與本公司之控股公司美聯集團有限公司(股份代號：1200)的住宅部及中國部等合作促成多宗大額成交，充分發揮團結的精神。

去年，本集團把握機遇，順勢積極擴充。前線及後勤員工總人數增加55%至853人，並投放更多資源於員工培訓上，分行網絡亦覆蓋香港島、九龍及新界各區。另外，本集團旗下的香港置業(工商舖)有限公司亦隨市場升勢擴充，加開商業部。本集團亦積極策劃各項業務及品牌拓展的市場大計，以求繼續穩佔非住宅市場地位。本集團屢獲各界肯定，連續6年榮獲《香港企業領袖品牌》之「2012年卓越工商舖物業代理品牌」殊榮，更勇奪《經濟一週》之「實力品牌大獎2012」及《亞洲週刊》之「2012年亞洲卓越品牌」大獎等。

行政總裁報告書

展望

二零一三年將會是充滿機遇及挑戰的一年，本公司將繼續搶佔市場，緊貼市場動態，不斷提升市場競爭力。

政策干預 交投或受壓

現時環球經濟仍存有變數，加上政府已干預非住宅市場，並提高其交易成本及調低按揭成數，為非住宅市場發展添上不明朗因素。短炒及投機需求將受到影響，用家亦可能受牽連。現時政府對非住宅市場取態出現變化，本公司仍會繼續密切留意政府政策。故此，本年擴充及發展大計上集團仍抱持積極但不忘穩健態度。

基調依然良好

不過，美國量化寬鬆效應持續，歐日緊隨實施貨幣寬鬆政策，市場資金流可望保持寬鬆，加上非住宅市場所受限制始終較住宅為少，預計非住宅物業將仍可繼續成為不錯的投資選擇。

事實上，工商物業及商舖物業各有優勢，政府積極推動「活化工廈」政策，有利工商物業發展。環球營商環境穩步改善，加強外資及國企來港擴充的信心，對寫字樓樓面需求殷切。商舖市場方面，縱然零售業增長放緩，但在消費力強勁的自由行支持下，相信亦可平穩發展。

把握市場機遇 完善網絡搶市場

本公司繼續以搶佔市場佔有率為目標。為開拓更多新的商機，本公司將繼往開來，推行多元化的業務及品牌拓展策略，不斷提升市場領導地位，並繼續積極鼓勵跨部門合作或與關聯公司之合作，務求爭取更多商機。

廣納人才展優勢 積極拓展新據點

本公司向來用人唯才，視員工為重要資產。本年度將進一步加強員工培訓，提升專業水平，以緊貼市場脈搏，並根據競爭環境，時刻檢討網絡及人力資源，務求為客戶提供「快、準、懇、貼、專」的服務，盡顯企業優勢。

行政總裁報告書

回饋社會 善盡企業社會責任

本公司亦致力回饋社會，積極實踐企業社會責任。由管理層以身作範，繼續帶領一眾員工身體力行參與義工活動，並將透過捐款及各種贊助方式，鼎力支持多項社區活動，幫助社會上有需要人士。

緊貼市場動態 無懼市場挑戰

本公司將繼續配合市場步伐，因應競爭環境變化作出適當部署，迎接各項市場挑戰。剛公布財政預算案內提到，政府將大力投資旅遊基建，支持海洋公園及迪士尼樂園擴建計劃，且繼續循多個途徑增加酒店房間供應，這足見政府發展旅業的決心。本港旅遊業前景向好，長遠亦有利本港非住宅市場發展，集團對後市仍審慎樂觀。

鳴謝

本人謹藉此機會向本公司股東及客戶一直以來的支持以及管理層及全體員工於本年度付出之不懈努力及竭誠服務，致以衷心謝意。

黃漢成
行政總裁

香港，二零一三年三月十四日

2012
Annual Report

董事簡歷

執行董事

鄧美梨女士，57歲，自二零零八年九月起為本公司之主席及執行董事。彼亦兼任本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

鄧女士自二零零八年十月起獲委任為本公司之董事總經理。彼負責本集團之整體策略計劃、業務發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零五年十二月起為美聯集團有限公司(「美聯」)，一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司及本公司之控股股東之執行董事，彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月期間擔任美聯之副主席。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員並不時參與慈善活動。鄧女士於二零零四年加入美聯及其附屬公司(「美聯集團」)。彼為美聯主席兼執行董事黃建業先生之配偶及本公司執行董事兼美聯副主席、副董事總經理兼執行董事黃靜怡小姐之母親。

黃靜怡小姐，32歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月期間，彼曾出任本公司之執行董事。

黃小姐於美聯主席辦公室肩負領導角色，負責制定、監督及落實美聯集團之整體企業策略，以提昇美聯集團的效率及成效，及負責美聯集團之企業發展工作。彼亦同時負責管理美聯集團多項職能，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。

黃小姐自二零零八年三月起出任美聯之執行董事及自二零一一年三月起出任美聯之副主席，並自二零一一年八月起出任美聯副董事總經理。

黃小姐為美聯集團多間成員公司之董事，包括mReferral Corporation Limited，此乃美聯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。

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。

在加入美聯集團前，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。彼為地產代理監管局之執業及考試委員會成員。

黃小姐為美聯主席兼執行董事黃建業先生及為美聯執行董事與本公司主席、董事總經理兼執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃漢成先生，49歲，自二零一一年十二月起獲委任為本公司之執行董事兼行政總裁。彼亦兼任本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

黃先生為香港財務策劃師學會之認可財務策劃師。彼畢業於香港公開大學，獲工商管理學士學位及持有香港理工大學之國際房地產理學碩士學位。

黃先生曾為本集團商業部之營業董事及自二零零九年五月至二零一一年十二月，彼曾出任本集團營運總監。彼於一九九四年加入美聯集團及於二零零六年加入本集團。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過23年經驗。

董事簡歷

非執行董事

曾令嘉先生，49歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。

曾先生為香港執業律師，亦為本公司及美聯之法律顧問姚黎李律師行之合夥人。彼畢業於倫敦英皇學院(King's College London)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、新加坡、新南威爾士、昆士蘭及澳洲首都地區之執業律師資格。

曾先生曾於二零零零年八月至二零一一年四月期間、二零零七年五月至二零一一年二月期間及二零零二年十月至二零零九年六月期間分別擔任中信資源控股有限公司、盈進集團控股有限公司及盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事，上述所有公司皆於聯交所主板上市。

曾先生亦曾於二零零五年六月至二零零九年六月期間為人事登記審裁處之審核員，於二零零六年二月至二零一零年二月期間為香港會計師公會紀律小組成員及於二零零六年七月至二零一零年四月期間為上訴委員會(房屋)委員。

獨立非執行董事

英永祥先生，62歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

英先生於電子產品製造業務累積逾38年經驗及精通市場推廣策劃及企業策略策劃。彼現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江佳電子有限公司董事。

英先生於一九九八年至二零一三年期間曾為中國廣東省第八、第九及第十屆政協委員。彼亦身兼多項社會公職，現為香港新界四邑同鄉會會長及江蘇省海外聯誼會之理事。英先生於一九九三年至二零零三年期間為中國廣東省江門市第八屆及第九屆政協委員。

沙豹先生，55歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會、薪酬委員會和提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷策劃行業擁有逾27年之實際經驗，現時專注制定企業策略、整體業務管理及營銷策劃。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

何君達先生，48歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。彼亦兼任本公司審核委員會和薪酬委員會之主席和提名委員會之成員。

何先生為香港執業會計師及匯領會計師事務所有限公司之合夥人。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會會員。彼於核數及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生曾分別於二零零八年三月至二零一二年五月期間為新確科技有限公司、二零零四年九月至二零零八年七月期間為事安集團有限公司及於二零零七年五月至二零零八年四月期間為新銀集團有限公司(現稱「樓東俊安資源(中國)控股有限公司」)之獨立非執行董事，上述三家公司皆於聯交所主板上市。

替代董事

諸國輝先生，47歲，自二零一二年二月起出任曾令嘉先生之替代董事。諸先生現為香港執業律師及姚黎李律師行之合夥人，該行乃本公司及美聯的法律顧問。諸先生畢業於倫敦英皇學院(King's College London)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、澳洲首都地區、紐約、昆士蘭及新南威爾士之執業律師資格。

企業管治報告

美聯工商舖有限公司(「本公司」)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，惟以下偏離者除外：

獨立非執行董事、審核委員會主席兼薪酬委員會主席何君達先生及非執行董事曾令嘉先生因其他業務而未能按守則第A.6.7條出席於二零一二年五月十月舉行之本公司股東周年大會，另曾令嘉先生亦因其他業務未能出席於二零一二年十二月十三日舉行之本公司股東特別大會。

董事會

(i) 董事會責任及權力轉授

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。

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) 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃靜怡小姐

黃漢成先生(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

企業管治報告

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

除鄧美梨女士為黃靜怡小姐之母親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第7至第8頁「董事簡歷」一節。

考慮到各董事具備之各種知識、專長及經驗後，董事會認為，各董事兼備均衡技能與經驗，以為本集團業務及發展作出貢獻。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色有所區分。鄧美梨女士及黃漢成先生分別為本公司主席及行政總裁。董事會主席負責制定本集團整體企業方向、策略規劃、業務發展以及帶領管理團隊。本公司行政總裁則負責企業及業務之策略及發展以及實施策略與政策，以達到整體商業目標。

(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，董事會曾舉行八次會議，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宜。所有董事會常規會議，均會向董事發出至少十四天通知，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13頁。

(v) 非執行董事

非執行董事曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)之任期定為一年。兩位獨立非執行董事何君達先生及沙豹先生之任期皆定為一年半，而另一位獨立非執行董事英永祥先生之任期則定為兩年。根據本公司組織章程細則，彼等皆須最少每三年於本公司股東周年大會輪值告退一次，並符合資格重選連任。

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。

(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。

企業管治報告

董事會(續)

(vi) 提名、委任及重選董事(續)

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告退，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告退一次。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。

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消息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	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡小姐	✓
黃漢成先生	✓
非執行董事	
曾令嘉先生	✓
諸國輝先生(於二零一二年二月二十九日獲委任 為曾令嘉先生之替代董事)	✓
獨立非執行董事	
英永祥先生	✓
沙豹先生	✓
何君達先生	✓

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。

執行委員會

執行委員會獲董事會授權以一般管理委員會之形式運作。董事會已向其授予批准有關本集團日常運作、管理及商業事務之權力。董事會保留作出廣泛政策決定及批准重大企業行動之權力。執行委員會由三名成員組成，包括執行董事鄧美梨女士、黃靜怡小姐及黃漢成先生。

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，由何君達先生擔任主席，其他兩名成員包括英永祥先生及沙豹先生，全部均為獨立非執行董事。何君達先生為執業會計師，具有豐富專業會計、審核及稅務經驗。

審核委員會之主要職責為(其中包括)審閱本公司之財務報表，包括中期及全年業績及報告、檢討本公司財務控制、內部監控及風險管理制度是否有效，以及檢討本集團財務與會計之政策及實務。審核委員會就外聘核數師之甄選及酬金向董事會提供建議，並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。審核委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以檢討及批准上述有關事宜。本公司其他管理層成員及本公司之外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。

於本年報日期，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。

薪酬委員會

薪酬委員會由獨立非執行董事何君達先生擔任主席，其他四名成員為鄧美梨女士、黃漢成先生、英永祥先生及沙豹先生，當中大部分為獨立非執行董事。於二零一二年九月十七日，黃漢成先生獲委任為薪酬委員會成員以代替黃子華先生。

薪酬委員會主要負責檢討及釐定本公司個別執行董事及高級管理層之薪酬待遇，並就非執行董事之薪酬提出建議供董事會批准。薪酬委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之薪酬政策及釐定相關執行董事及高級管理層之薪酬待遇，並就相關非執行董事之薪酬提出建議待董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇之決策。年內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

本公司董事酬金之詳情載於本年報第54至56頁之財務報表附註9。

企業管治報告

董事委員會(續)

提名委員會

提名委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃漢成先生、英永祥先生、沙豹先生及何君達先生，當中大部分為獨立非執行董事。於二零一二年九月十七日，黃漢成先生獲委任為提名委員會成員以代替黃子華先生。

提名委員會主要負責制訂提名政策、就董事之提名、委任及重新委任與董事會繼任之安排向董事會提供建議，並評核獨立非執行董事之獨立性。提名委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司及聯交所之網站可供查閱。

年內，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成並就此向董事會作出推薦建議、評核獨立非執行董事之獨立性及檢討董事輪值告退計劃。年內，提名委員會曾舉行兩次會議。

董事會會議、委員會會議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	出席會議次數／舉行會議次數				
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
鄧美梨女士(主席兼董事總經理)	6/8	不適用	2/2	2/2	2/2
黃子華先生(附註1)(副主席) (於二零一二年十一月二十三日辭任)	7/7	不適用	1/1	1/1	1/1
黃靜怡小姐	8/8	不適用	不適用	不適用	2/2
黃漢成先生(附註2)(行政總裁)	7/8	不適用	1/1	1/1	2/2
非執行董事					
曾令嘉先生	6/8	不適用	不適用	不適用	0/2
諸國輝先生(於二零一二年二月二十九日 獲委任為曾令嘉先生之替代董事)	0/8	不適用	不適用	不適用	0/2
獨立非執行董事					
英永祥先生	7/8	2/2	2/2	2/2	2/2
沙豹先生	7/8	2/2	2/2	2/2	2/2
何君達先生	8/8	2/2	2/2	2/2	1/2

附註：

- 黃子華先生已辭任提名委員會(「提名委員會」)及薪酬委員會(「薪酬委員會」)成員，於二零一二年九月十七日起生效。
- 黃漢成先生已獲委任為提名委員會及薪酬委員會成員，於二零一二年九月十七日起生效。

企業管治報告

董事進行證券交易之行為守則

本公司已採納本身有關董事進行證券交易之行為守則，其標準不較上市規則附錄10所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)所訂的寬鬆。

經向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等於截至二零一二年十二月三十一日止年度內均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，惟行政總裁兼執行董事黃漢成先生於購入8,000,000股本公司股份前，並沒遵守標準守則及本公司就董事進行證券交易之行為守則之規定。就此而言，本公司已於二零一二年十二月五日作出澄清公告。本公司已採取補救措施，透過提醒董事有關根據標準守則董事進行證券交易之恰當程序，以防止董事將來不遵守正確的程序進行證券交易。

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19至第20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。

本公司外聘核數師就其財務呈報之責任載於本年報第29至第30頁之獨立核數師報告。

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治政策、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，以處理本集團之內幕消息問題。

核數師酬金

截至二零一二年十二月三十一日止年度，就獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供審核及非審核服務應付或已付其之酬金分別為約港幣844,000元(二零一一年：港幣797,000元)及港幣389,000元(二零一一年：港幣390,000元)。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及其他專業服務。

2012
Annual Report

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15小時之專業培訓。

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以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(除有關純粹為程序或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內刊登。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。

本公司為其股東提供機會，於本公司股東大會中尋求澄清並更清晰了解本集團之表現。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/或彼等獲委派之人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、編製核數師報告及其內容、會計政策及核數師獨立性等問題。

為促進股東與投資者間之溝通有效，本公司設立網站(www.midlandici.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、最新的本公司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

根據本公司之組織章程細則，持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之本公司股東(「合資格股東」)，有權隨時透過向本公司之董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。

倘董事會於遞呈該項要求後二十一日內未能召開有關股東特別大會，則要求人本身可根據本公司之組織章程細則召開股東特別大會，而該(等)有關要求人因董事會未有召開大會而合理產生之所有開支應由本公司向有關要求人作出償付。

(2) 於股東特別大會提呈建議之程序

有意要求董事會召開股東特別大會以於股東特別大會上提呈建議之合資格股東必須遞呈經有關合資格股東簽署之書面要求(「要求」)，並交回本公司主要辦事處，地址為香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室，註明收件人為「公司秘書部經理」。

要求必須清楚註明有關合資格股東之姓名，其／彼等於本公司之持股量、召開股東特別大會之理由、股東特別大會之議程(包括建議於股東特別大會處理之事項詳情)，並須由有關合資格股東簽署。

本公司將查核要求並將向本公司之股份過戶分處核實合資格股東之身份及持股量。倘本公司認為要求屬適切及合理，董事會將於兩個月內召開股東特別大會及／或於遞呈要求後將合資格股東建議或建議之決議案納入股東特別大會。相反，倘要求於核實後並不適合，有關合資格股東將獲知會此結果，並因此董事會將不會召開股東特別大會及／或將合資格股東建議或建議之決議案納入股東特別大會。

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

股東可向本公司股份過戶香港分處卓佳登捷時有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資界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以郵遞方式致函公司秘書，地址為香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室或電郵至investor@midlandici.com.hk。

董事會報告

美聯工商舖有限公司(「本公司」)董事欣然提呈董事會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，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註35。

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團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31頁之綜合全面收益表內。董事會(「董事會」)不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一一年：無)。

儲備

本集團及本公司儲備於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之變動載於財務報表附註26。

慈善捐款

於本年度內，本集團共作出慈善捐款港幣511,830元(二零一一年：港幣459,115元)。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一二年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於財務報表附註16。

投資物業

投資物業之詳情載於財務報表附註17。

股本

本公司股本之變動詳情載於財務報表附註25。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無關於優先購買權之條文，而開曼群島公司法亦無有關該等權利之限制。

可供分派儲備

於二零一二年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及累計虧損合共港幣472,792,000元。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可能用作本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。

五年財務概要

本集團於過往五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第76頁。

董事會報告

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一二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證券。

董事會

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期之在任董事為：

執行董事

鄧美梨女士(主席兼董事總經理)

黃靜怡小姐

黃漢成先生(行政總裁)

黃子華先生(副主席)(於二零一二年十一月二十三日辭任)

非執行董事

曾令嘉先生(諸國輝先生於二零一二年二月二十九日獲委任為其替代董事)

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

根據本公司之組織章程細則第87條，曾令嘉先生、英永祥先生及何君達先生須於將舉行之股東周年大會(「該股東周年大會」)輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

董事服務合約

擬於該股東周年大會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，概無簽訂任何涉及本公司或其任何附屬公司之業務而董事直接或間接擁有重大權益之合約。

2012
Annual Report

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(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有須記錄在根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據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10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

(i) 於本公司股份及相關股份好倉之個人權益

董事姓名	本公司 股份數目	相關股份 數目	總計	本公司 已發行股本之 概約百分比
黃漢成先生	20,000,000	-	20,000,000	0.15%
曾令嘉先生	-	5,000,000 (附註1)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
沙豹先生	-	5,000,000 (附註3)	5,000,000	0.04%
何君達先生	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.04%

附註：

1. 該等相關股份由曾令嘉先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
2. 該等相關股份由英永祥先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份由沙豹先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由何君達先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。

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(續)

(ii) 於本公司相聯法團之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	權益性質	美聯集團 已發行股本之 概約百分比
美聯集團有限公司(「美聯」)	鄧美梨女士	57,102,144 (附註5)	7,209,160 (附註6)	家族權益	8.96%
		-	7,209,160 (附註7)	個人權益	1.00%
美聯	黃靜怡小姐	-	7,209,160 (附註8)	個人權益	1.00%

附註：

- 該等股份指由鄧美梨女士(「鄧女士」)之配偶黃建業先生(「黃先生」)以本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人身分直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生以實益擁有人身分透過獲授予之美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
- 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由黃靜怡小姐透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。

除上文所披露者外，於二零一二年十二月三十一日，董事或本公司最高行政人員概無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。

董事認購股份或債券之利益

除本文披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司概無訂立任何安排，致使董事透過收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而獲得利益。

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，根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，除本公司董事或最高行政人員外，股東於本公司股份或相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股數目	持有身份	本公司 已發行股本之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註)	於受控公司權益	70.80%
Valuewit Assets Limited(「Valuewit」)	9,700,000,000 (附註)	實益擁有人	70.80%

附註： Valuewit為美聯間接全資附屬公司。根據證券及期貨條例，美聯被視為於Valuewit所持9,700,000,000股股份中擁有權益。

購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會上，本公司已採納一項本公司購股權計劃(「購股權計劃」)，並獲其股東批准。

購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 購股權計劃之目的

購股權計劃主要目的在於讓本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，以及招攬對本集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予合資格人士取得本公司擁有權權益之良機，予以獎勵及表揚其對本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本集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 購股權計劃之參與人士

董事會可全權酌情決定按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對本集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，邀請選定之任何合資格人士接納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，相當於本公司於本年報刊發日期之已發行股本約5.91%。

董事會報告

購股權計劃(續)

(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購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)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，上限不得超過本公司已發行股份1%。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯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以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根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名身為本公司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，不得超過本公司已發行股份之0.1%，以及按本公司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。

進一步授出超出上述限額之任何購股權須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯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及其他適用法定規例或規則。

(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

購股權計劃項下已授出可認購股份之購股權行使價須由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) 本公司股份於授予日期在聯交所日報表所載之收市價；
- (ii) 本公司股份於緊接授予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) 本公司股份面值。

董事會報告

購股權計劃(續)

(i) 購股權計劃之剩餘期限

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)	於二零一二年		於年內 已註銷/ 失效	於二零一二年		行使期間
			緊接授出日期 前之每股 收市價 (港幣元)	一月一日 尚未行使 之餘額		於年內 已行使	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				20,000,000	-	-	20,000,000	

有關已授出購股權之會計政策及根據購股權計劃已授出購股權價值之資料，於財務報表附註3(p)(iii)及附註25(b)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、行使、註銷或失效。

可換股證券、購股權及認股權證

除上文「購股權計劃」一節所披露者及本公司日期為二零零七年五月七日之通函所披露本公司所發行可換股票據(其已由美聯於二零一二年六月六日悉數轉換)作為收購之部分代價外，本公司或其任何附屬公司概無發行或授出任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利，亦無行使本公司或其任何附屬公司於任何時間所發行或授出之任何可換股證券、購股權、認股權證或類似權利項下任何轉換或認購權。

管理合約

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

董事會報告

主要客戶及供應商

截至二零一二年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔本集團總營業額不足30%。

基於本集團的主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易。載於財務報表附註34之本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，根據上市規則有關該等交易之披露規定經已編製。

關連交易及持續關連交易

以下為若干關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及／或現行而根據上市規則由本公司作出相關公告(如有必要)之交易。

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，本集團與鄧女士之聯繫人士訂立合共三項委聘，以於二零一二年二月十日至二零一二年九月二十二日期間提供有關購買及租賃物業之地產代理服務。就該三項委聘已付或應付地產代理費用總金額為港幣2,780,000元。

持續關連交易

1. 本公司間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由本公司主席、董事總經理兼執行董事鄧女士之聯繫人士全資擁有之信益國際有限公司(作為業主)於二零一二年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至16號之物業作為本集團地產代理業務之辦公室，租期由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，並無免租期及續租權(詳情於二零一二年四月三十日之本公司公告內披露)。
2. 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與本公司之控股公司美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零一二年三月十九日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業為美聯之後勤辦公室以為本集團帶來可靠穩定之收入，租期由二零一二年三月十九日起至二零一四年三月十八日止，為期兩年，月租為港幣150,000元，並無免租期及續租權(詳情於二零一二年三月十九日及二零零九年三月十九日之本公司公告內披露)。
3. 本公司間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與鄧女士之聯繫人士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，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至16號之物業作為本集團地產代理業務之辦公室，租期由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，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，惟並無續租權(詳情於二零一零年四月三十日之本公司公告內披露)。

董事會報告

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

4. 本公司於二零零九年十一月五日與美聯就美聯相關成員公司及其附屬公司(「美聯集團」)及本集團相關成員公司間提供互薦服務訂立互薦服務協議(「該互薦服務協議」)，據此，美聯集團相關成員公司可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國工商(辦公室及商舖)之地產代理業務，而本集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介於香港、澳門及中國住宅之物業代理業務(「該等交易」)。該等交易乃按個別項目基準進行及屬一般商務條款。本公司獨立股東已在二零零九年十二月十五日舉行之股東特別大會批准據此擬進行之該等交易及相關年度限額。

根據該互薦服務協議，本集團就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度應向美聯集團支付之互薦費用年度限額分別定為港幣50,000,000元、港幣55,000,000元及港幣60,000,000元，而美聯集團就截至二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日止三個年度應向本集團支付之互薦費用年度限額分別定為港幣35,000,000元、港幣40,000,000元及港幣45,000,000元。(有關該互薦服務協議及年度限額之詳情分別載於二零零九年十一月五日及二零零九年十一月二十六日之本公司公告及通函內)。

5. 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零零九年三月十九日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍福源廣場21樓全層之物業，以為本集團帶來可靠穩定之收入，租期由二零零九年三月十九日起至二零一二年三月十八日止，為期三年，月租為港幣114,000元，並享有由二零零九年三月十九日起至二零零九年五月十八日止之免租期以及緊隨租期屆滿後按當時市值租金續租三年(詳情於二零零九年三月十九日之本公司公告內披露)。

根據上市規則第14A.37條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃按以下方式訂立：

- (i) 屬本公司日常及一般業務；
- (ii) 按一般商務條款，或倘並無充足可予比較交易以判斷是否屬一般商務條款，則按對本公司而言不遜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該等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24至25頁所載本集團披露的該等持續關連交易，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

退休計劃

本公司退休計劃詳情載於財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零一二年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註35。

銀行貸款

於二零一二年十二月三十一日之銀行貸款分析載於財務報表附註29。除上述者外，本集團於二零一二年十二月三十一日並無其他借款。

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。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

董事於競爭業務之權益

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
美聯工商舖有限公司
黃漢成
行政總裁兼執行董事

香港，二零一三年三月十四日

2012
Annual Report

管理層討論及分析

財務回顧

流動資產、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488,051,000元(二零一一年：港幣406,813,000元)，而銀行貸款為港幣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合共港幣52,670,000元之投資物業作抵押(二零一一年：港幣40,640,000元)，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
超過五年	6,285	7,265
	10,926	11,800

附註：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。

於二零一二年十二月三十一日，本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一一年：港幣15,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘均以港幣存放，而本集團之銀行貸款亦以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額均按浮動利率計息。

於二零一二年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1.7%(二零一一年：3.1%)。資產負債比率按本集團之銀行貸款總額及可換股票據負債部分相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為2.5(二零一一年：4.5)，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

於本年度，除於二零一二年六月六日，可換股票據獲悉數轉換時發行5,400,000,000股每股港幣0.01元之普通股外，本公司之資本結構於年內並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥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計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣29,780,000元(二零一一年：港幣29,780,000元)，作為全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一二年十二月三十一日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣10,926,000元(二零一一年：港幣11,800,000元)。

管理層討論及分析

僱員資料

於二零一二年十二月三十一日，本集團共聘用853名全職僱員(二零一一年：551名)。

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



本公司管理層合照，包括策略總監黃子華先生(中)、行政總裁黃漢成先生(右二)、營運總監翁鴻祥先生(左二)、舖位部董事盧展豪先生(右一)及工商部董事陳偉志先生(左一)，將繼續帶領一眾員工搶佔市場，迎接充滿挑戰的一年。

2012
Annual Report

獨立核數師報告



羅兵咸永道

獨立核數師報告

致美聯工商舖有限公司全體股東
(於開曼群島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31至74頁美聯工商舖有限公司(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全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，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的責任

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。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等財務報表作出意見，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的風險。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。

獨立核數師報告

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》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一三年三月十四日

2012
Annual Report

綜合全面收益表
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(a)	814,368	457,104
其他收入	7	12,486	6,537
員工成本	8	(423,974)	(247,974)
回贈		(82,680)	(36,860)
廣告及宣傳開支		(18,172)	(11,541)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(20,382)	(13,821)
應收賬款減值		(41,968)	(18,442)
折舊		(4,028)	(3,437)
其他經營成本		(33,717)	(25,795)
經營溢利	10	201,933	105,771
融資收入	11	5,230	2,918
融資成本	11	(297)	(624)
除稅前溢利		206,866	108,065
稅項	12	(31,044)	(16,722)
年度溢利		175,822	91,343
其他全面收入			
外幣換算差額		(18)	(137)
年度全面收入總額		175,804	91,206
溢利可歸屬於：			
權益持有人		175,822	91,343
非控制性權益		-	-
		175,822	91,343
以下人士應佔全面收入總額：			
權益持有人		175,804	91,206
非控制性權益		-	-
		175,804	91,206
每股盈利	15	港仙	港仙 (重列)
基本		1.283	0.669
攤薄		1.283	0.669

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	16	9,175	5,567	4,721
投資物業	17	52,670	40,640	35,100
遞延稅項資產	22	5,371	1,801	3,102
		67,216	48,008	42,923
流動資產				
應收賬款及其他應收款	23	462,867	130,404	205,888
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	20	155	130	163
可收回稅項		-	1,576	-
現金及銀行結餘	24	488,051	406,813	316,002
		951,073	538,923	522,053
總資產		1,018,289	586,931	564,976
權益及負債				
權益持有人				
股本	25	137,000	83,000	83,000
股份溢價	25	549,168	85,816	85,816
儲備	26	(44,646)	296,902	205,134
		641,522	465,718	373,950
非控制性權益		-	-	-
權益總額		641,522	465,718	373,950

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)
非流動負債				
可換股票據	27	-	-	7,631
遞延稅項負債	22	486	339	256
		486	339	7,887
流動負債				
可換股票據	27	-	2,627	-
應付賬款及其他應付款	28	346,237	106,447	164,499
銀行貸款	29	10,926	11,800	12,663
應付稅項		19,118	-	5,977
		376,281	120,874	183,139
總負債		376,767	121,213	191,026
權益及負債總額		1,018,289	586,931	564,976
流動資產淨值		574,792	418,049	338,914
總資產減流動負債		642,008	466,057	381,837

鄧美梨
董事

黃漢成
董事

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
資產			
非流動資產			
附屬公司	19	642,609	642,609
流動資產			
應收附屬公司款項	21	12,686	25,075
其他應收款	23	1,056	636
銀行結餘	24	66	67
		13,808	25,778
總資產		656,417	668,387
權益及負債			
權益持有人			
股本	25	137,000	83,000
股份溢價	25	549,168	85,816
儲備	26	(75,814)	456,401
權益總額		610,354	625,217
流動負債			
可換股票據	27	-	2,627
應付附屬公司款項	21	45,199	39,384
其他應付款及應付費用	28	864	1,159
		46,063	43,170
總負債		46,063	43,170
權益及負債總額		656,417	668,387
流動負債淨值		(32,255)	(17,392)
總資產減流動負債		610,354	625,217

鄧美梨
董事

2012
Annual Report

黃漢成
董事

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	權益總額 港幣千元
於二零一二年一月一日，如前呈列	83,000	85,816	294,965	463,781	-	463,781
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	1,937	1,937	-	1,937
於二零一二年一月一日，經重列	83,000	85,816	296,902	465,718	-	465,718
轉換可換股票據	54,000	463,352	(517,352)	-	-	-
全面收入						
年度溢利	-	-	175,822	175,822	-	175,822
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(18)	(18)	-	(18)
全面收入總額	-	-	175,804	175,804	-	175,804
於二零一二年十二月三十一日	137,000	549,168	(44,646)	641,522	-	641,522
於二零一一年一月一日，如前呈列	83,000	85,816	204,051	372,867	-	372,867
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	1,083	1,083	-	1,083
於二零一一年一月一日，經重列	83,000	85,816	205,134	373,950	-	373,950
全面收入						
年度溢利，經重列	-	-	91,343	91,343	-	91,343
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(137)	(137)	-	(137)
全面收入總額	-	-	91,206	91,206	-	91,206
與擁有人進行之交易						
僱員購股權計劃						
－僱員服務價值	-	-	562	562	-	562
於二零一一年十二月三十一日，經重列	83,000	85,816	296,902	465,718	-	465,718

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	30(a)	101,497	121,045
已付香港利得稅		(13,773)	(22,891)
已付利息		(224)	(228)
經營業務所得現金淨額		87,500	97,926
投資業務之現金流量			
出售附屬公司所得現金流入淨額	30(b)	-	2,075
購買物業、廠房及設備		(7,918)	(5,845)
已收銀行利息		5,230	2,918
投資業務所用現金淨額		(2,688)	(852)
融資活動之現金流量			
已付可換股票據利息		(2,700)	(5,400)
償還銀行貸款		(874)	(863)
融資活動所用現金淨額		(3,574)	(6,263)
現金及現金等價物增加淨額		81,238	90,811
於一月一日之現金及現金等價物		406,813	316,002
於十二月三十一日之現金及現金等價物	24	488,051	406,813

財務報表附註

1 一般資料

美聯工商舖有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司，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Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，香港主要辦事處則位於香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。

美聯集團有限公司(「美聯集團」)為最終控股公司，乃為於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

此財務報表已於二零一三年三月十四日獲董事會(「董事會」)及「董事」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時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產生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號規定實體應視乎實體是否預期透過使用或出售收回資產的賬面值，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。

如附註17披露，本集團於二零一二年一月一日按公平值入賬之投資物業為港幣40,640,000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：

財務報表附註

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)

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	(3,922)	(1,937)	(1,083)
保留盈利增加	3,922	1,937	1,083

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	(1,985)	(854)
權益持有人應佔溢利增加	1,985	854
每股基本盈利增加	0.014港仙	0.006港仙
每股攤薄盈利增加	0.014港仙	0.006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將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。

(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的抵銷
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：呈報—金融資產及金融負債的抵銷
-----------------	----------------------

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)	強制性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

財務報表附註

2 編製基準(續)**(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本(續)**

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) 附屬公司

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。

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與否及其影響。

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。

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

在本公司之資產負債表內，附屬公司之投資以成本值減去減值撥備入賬。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，賬面值的變動在損益中確認。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，之前在其他綜合收益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綜合收益中確認的數額重新分類至損益。

(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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(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及虧損於全面收益表確認。

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全面收益表確認，而賬面值之其他變動則在權益確認。

以公平值計入溢利或虧損之權益等非貨幣金融資產及負債之換算差額則於收益表確認，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；
- 各全面收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額將確認為個別權益部分。

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。出售或銷售海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於全面收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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

(d) 物業、廠房及設備

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

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

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全面收益表扣除。

分類為融資租約之租賃土地於土地權益可作擬定用途起開始攤銷。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

資產之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，並於全面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。公平值變動於全面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全面收益表支銷。

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業、廠房及設備，其於重新分類日期之公平值就會計目的列為成本。興建或發展作投資物業用途之物業乃按公平值入賬。倘公平值不能可靠計量，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，有關收益會於全面收益表確認。

3 主要會計政策概要(續)

(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支銷。

(g) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

如發生顯示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。

倘來自所附屬公司之股息超出宣派股息期間內該附屬公司之全面收入總額，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。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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(h) 金融資產(續)

(iii) 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之非衍生金融資產。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。

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，而交易成本會於全面收益表支銷。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。按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款其後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之公平值變動所產生之收益或虧損，於產生之財政期間於全面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，會於全面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。就股本工具於全面收益表確認之減值虧損，不會透過全面收益表撥回。

(i) 應收賬款及其他應收款

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

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量，並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項，則會作出應收賬款及其他應收款之減值撥備。債務人面臨重大財務困難、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款，均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產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，而虧損金額於全面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全面收益表內其他經營成本。

3 主要會計政策概要(續)

(j) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、原定到期日為三個月或以下之其他短期高流通量投資及銀行透支。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(除所得稅)，自歸屬於本公司的保留盈利中扣除。

(l) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(m) 借款

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

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損益中確認。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(o) 稅項

即期稅項開支按本公司附屬公司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之稅法計算。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構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預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

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

(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，並於向基金支付時扣自全面收益表。

(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，本集團修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於全面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佔交易成本後，於購股權獲行使時撥入股本(面值)及股份溢價。

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(r) 可換股票據

可換股票據可按持有人選擇權轉換為權益股本，倘轉換時發行之股份數目及可收取代價價值不變，則以包括負債部分及權益部分之複合金融工具入賬。

可換股票據負債部分於初步確認時，以對等不可換股票據之市場利率釐定。餘下所得款項分配至兌換期權，列作權益部分。有關發行複合金融工具之交易成本，按所得款項分配比例，分配至負債及權益部分。

負債部分其後以實際利息法按攤銷成本列賬，直至轉換或到期時註銷。權益部分在扣除任何稅務影響後於權益確認。

票據轉換後，有關權益部分及負債部分賬面值於轉換時轉撥至股本及已發行股份之股份溢價。

(s) 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支付之代價公平值。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用於服務提供時確認，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。服務及培訓收入則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。

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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(t) 經營租約

凡擁有權之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，以直線法按租期於全面收益表中扣除。

(u) 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。

(v) 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。或然負債亦可能出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

本集團業務主要面對信貸風險、現金流及公平值利率風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對本集團財務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，以確保作出跟進行動以收回逾期債項。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。

現金及銀行結餘乃存入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) 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，除按浮動息率計息之銀行存款外，本集團之收入及經營現金流量大致上不受市場利率變動影響。

於結算日，假設利率上升或下降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應減少或增加約港幣958,000元(二零一一年：港幣698,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內無動用任何重大借款或任何信貸融資。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性。

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險(續)

下表按照於結算日至合約到期日餘下期間之有關到期組別分析本集團之金融負債及衍生金融負債之結算後淨額。表中所披露金額為合約未貼現現金流量；附有按要求償還條款之銀行貸款的到期日分析乃按貸款協議所載預訂還款日期計算。由於貼現之影響並不重大，故於12個月內到期之結餘相當於其賬面結餘(包括利息及本金)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一年至兩年 港幣千元
於二零一二年十二月三十一日			
可換股票據	-	-	-
應付賬款及其他應付款	-	346,237	-
銀行貸款	12,144	-	-
	12,144	346,237	-
於二零一一年十二月三十一日			
可換股票據	-	2,700	-
應付賬款及其他應付款	-	106,447	-
銀行貸款	13,279	-	-
	13,279	109,147	-

(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總權益負債比率如下：

	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	641,522	465,718
權益總額負債比率	1.7%	2.5%

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。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值評估

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金、於財務機構之存款、應收賬款及其他應收賬款以及應收集團公司款項)與金融負債(包括應付賬款、其他應付款及應付集團公司款項)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)。

金融工具主要包括於香港上市之權益證券。於二零一二年十二月三十一日，合共港幣155,000元(二零一一年：港幣130,000元)之權益證券乃按公平值計算，而公平值則根據於結算日之市場報價釐定，按香港財務報告準則第7號於公平值等級下歸類為第一級。倘可以輕易地定期自交易所、交易商、經紀、業界集團、股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出價。

5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷不斷按過往經驗及其他因素評作出評估，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全面收益表確認，直至相關交易完成或不明朗因素消除為止。

5 關鍵會計估計及判斷(續)

(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

投資物業估值按每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 收益及分部資料

(a) 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	795,291	435,366
互聯網教育及相關服務	17,332	20,338
	812,623	455,704
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,707	1,368
應收第三方租金收入	38	32
總收益	814,368	457,104

(b) 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之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括提供互聯網教育及其相關服務。

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一二年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	312,302	156,993	359,825	17,451	846,571
分部間收益	(18,558)	(7,562)	(7,709)	(119)	(33,948)
來自外部客戶收益	293,744	149,431	352,116	17,332	812,623
分部業績	81,542	34,630	95,252	(3,984)	207,440
應收賬款減值／(可收回應收賬款)	16,157	9,038	16,808	(35)	41,968
折舊	699	1,210	919	793	3,621
增添至非流動資產	2,809	733	3,411	505	7,458

	截至二零一一年十二月三十一日止年度				
	物業代理業務				
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	225,721	80,139	139,758	20,520	466,138
分部間收益	(6,360)	(1,537)	(2,355)	(182)	(10,434)
來自外部客戶收益	219,361	78,602	137,403	20,338	455,704
分部業績	66,169	15,574	35,564	(126)	117,181
應收賬款減值	6,745	6,531	5,166	-	18,442
折舊	759	1,004	416	573	2,752
增添至非流動資產	361	2,364	1,099	1,746	5,570

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、投資物業之公平值收入、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全面收益表之計算方式一致。

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	812,623	455,704
應收一家同系附屬公司租金收入	1,707	1,368
應收第三方租金收入	38	32
綜合全面收益表所示總收益	814,368	457,104

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	207,440	117,181
企業開支	(17,537)	(16,585)
投資物業之公平值收益	12,030	5,175
融資收入	5,230	2,918
融資成本	(297)	(624)
綜合全面收益表之除稅前溢利	206,866	108,065

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及按公平值計入溢利或虧損之金融資產，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
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	154,856	121,522	251,687	15,639	543,704
分部負債	94,187	61,640	165,346	9,521	330,694

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
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	67,637	76,608	43,302	15,629	203,176
分部負債	51,420	21,904	17,087	5,486	95,897

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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	543,704	203,176
企業資產	469,059	380,248
遞延稅項資產	5,371	1,801
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	155	130
可收回稅項	-	1,576
綜合資產負債表之總資產	1,018,289	586,931

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	330,694	95,897
企業負債	45,587	24,977
遞延稅項負債	486	339
綜合資產負債表之總負債	376,767	121,213

7 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17)	12,030	5,175
出售附屬公司之收益	-	785
其他	456	577
	12,486	6,537

8 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	96,974	83,170
佣金	321,494	159,685
定額供款計劃退休金成本	5,506	4,557
以股份為基礎之福利(附註25(b))	-	562
	423,974	247,974

財務報表附註

8 員工成本，包括董事薪酬(續)

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資產分開，由獨立管理之基金持有。

於全面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。

9 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	退休 福利成本 港幣千元	總額 港幣千元
執行董事						
鄧美梨女士	-	3,012	-	973	14	3,999
黃子華先生(於二零一二年 十一月二十三日辭任)	27	-	-	-	13	40
黃靜怡小姐	30	-	-	-	2	32
黃漢成先生	-	1,456	14,715	-	14	16,185
	57	4,468	14,715	973	43	20,256
非執行董事						
曾令嘉先生	120	-	-	-	-	120
諸國輝先生(於二零一二年 二月二十九日獲委任為 曾令嘉先生之替代董事)	-	-	-	-	-	-
	120	-	-	-	-	120
獨立非執行董事						
沙豹先生	120	-	-	-	-	120
英永祥先生	120	-	-	-	-	120
何君達先生	120	-	-	-	-	120
	360	-	-	-	-	360
	537	4,468	14,715	973	43	20,736

財務報表附註

9 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	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
<i>執行董事</i>							
鄧美梨女士	-	2,868	-	484	-	12	3,364
黃子華先生	-	1,624	6,544	-	-	12	8,180
黃靜怡小姐(於二零一一年 十二月十五日獲委任)	-	1	-	-	-	-	1
黃漢成先生(於二零一一年 十二月十五日獲委任)	-	59	9	-	-	1	69
	-	4,552	6,553	484	-	25	11,614
<i>非執行董事</i>							
曾令嘉先生	120	-	-	-	140.5	-	260.5
<i>獨立非執行董事</i>							
沙豹先生	120	-	-	-	140.5	-	260.5
英永祥先生	120	-	-	-	140.5	-	260.5
何君達先生	120	-	-	-	140.5	-	260.5
	360	-	-	-	421.5	-	781.5
	480	4,552	6,553	484	562	25	12,656

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)。

財務報表附註

9 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兩名(二零一一年：兩名)董事，其薪酬已於上文分析反映。截至二零一二年十二月三十一日止年度應付予餘下三名(二零一一年：三名)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	1,414	2,010
酌情發放之花紅	3,568	3,084
退休福利成本	36	36
	5,018	5,130

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一二年	二零一一年
港幣1,000,000元以下	1	-
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	1	2
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	1

10 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	282	331
核數師酬金	844	797
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

財務報表附註

11 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	5,230	2,918
融資成本		
須於五年內悉數償還之可換股票據之融資成本	(73)	(396)
毋須於五年內悉數償還之借款利息(附註)	(224)	(228)
	(297)	(624)
融資收入淨額	4,933	2,294

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，當中並無考慮任何要求償還條款之影響。

12 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	34,467	15,338
遞延(附註22)	(3,423)	1,384
	31,044	16,722

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。

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	206,866	108,065
按稅率16.5%計算(二零一一年：16.5%)	34,133	17,831
毋須繳稅之收入	(2,848)	(1,334)
不可扣稅之支出	-	93
動用早前未確認之稅項虧損	(780)	(404)
未確認之稅項虧損	660	429
其他	(121)	107
稅項開支	31,044	16,722

財務報表附註

13 本公司權益持有人應佔虧損／溢利

本公司權益持有人應佔虧損港幣14,863,000元(二零一一年：溢利港幣322,000元)於本公司財務報表處理。

14 股息

董事會不建議就截至二零一二年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一一年：無)。

15 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	175,822	91,343
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	-	331
計算每股基本及攤薄盈利之溢利	175,822	91,674
已發行股份數目(千股)	13,700,000	8,300,000
轉換可換股票據之影響(千股)	-	5,400,000
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	-	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
每股基本盈利(港仙)	1.283	0.669
每股攤薄盈利(港仙)	1.283	0.669

截至二零一一年十二月三十一日止年度，由於可換股票據屬強制轉換，每股基本盈利乃藉調整已計入可換股票據之股份加權平均數計算。可換股票據乃假設於發行可換股票據之日起已轉換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響調整。於二零一二年六月六日，可換股票據已轉換為股份。

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，故計算截至二零一二年及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

16 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	總額 港幣千元
於二零一二年一月一日					
成本值	-	7,458	1,311	12,886	21,655
累積折舊	-	(5,544)	(1,037)	(9,507)	(16,088)
賬面淨值	-	1,914	274	3,379	5,567
截至二零一二年十二月三十一日 止年度					
期初賬面淨值	-	1,914	274	3,379	5,567
添置	-	3,649	624	3,645	7,918
出售	-	(282)	-	-	(282)
折舊	-	(2,052)	(173)	(1,803)	(4,028)
期終賬面淨值	-	3,229	725	5,221	9,175
於二零一二年十二月三十一日					
成本值	-	10,448	1,935	16,297	28,680
累積折舊	-	(7,219)	(1,210)	(11,076)	(19,505)
賬面淨值	-	3,229	725	5,221	9,175
於二零一一年一月一日					
成本值	390	5,750	1,184	10,430	17,754
累積折舊	(20)	(3,646)	(959)	(8,408)	(13,033)
賬面淨值	370	2,104	225	2,022	4,721
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
期初賬面淨值	370	2,104	225	2,022	4,721
添置	-	1,921	199	3,725	5,845
轉撥至投資物業(附註17)	(365)	-	-	-	(365)
出售	-	(120)	(53)	(158)	(331)
出售附屬公司	-	-	-	(866)	(866)
折舊	(5)	(1,991)	(97)	(1,344)	(3,437)
期終賬面淨值	-	1,914	274	3,379	5,567
於二零一一年十二月三十一日					
成本值	-	7,458	1,311	12,886	21,655
累積折舊	-	(5,544)	(1,037)	(9,507)	(16,088)
賬面淨值	-	1,914	274	3,379	5,567

財務報表附註

17 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	40,640	35,100
轉撥自土地及樓宇(附註16)	-	365
全面收益表之公平值變動(附註7)	12,030	5,175
期終賬面淨值	52,670	40,640

投資物業於二零一二年十二月三十一日由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。

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 按十至五十年租約	52,670	40,640

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29)。

18 無形資產

	商譽 港幣千元	網站開發成本 港幣千元	分授權 港幣千元	總額 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	4,325	6,534	6,318	17,177
累積攤銷及減值	(4,325)	(6,534)	(6,318)	(17,177)
賬面淨值	-	-	-	-

財務報表附註

19 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，成本值	642,609	642,609

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註35。

20 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
於香港上市之股本證券，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及以港幣列值。

21 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一二年十二月三十一日，應收款項港幣62,087,971元(二零一一年：港幣46,974,000元)已作減值及全數撥備。

22 遞延稅項

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
遞延稅項資產	5,371	1,801
遞延稅項負債	(486)	(339)
	4,885	1,462

財務報表附註

22 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，如前呈列	(475)	1,763
會計政策變動－採納香港會計準則第12號修訂本(附註2(b))	1,937	1,083
於一月一日，經重列	1,462	2,846
於全面收益表確認(附註12)	3,423	(1,384)
於十二月三十一日	4,885	1,462

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

	加速折舊		撥備		總計	
	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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日	73	124	1,728	2,978	1,801	3,102
於全面收益表確認	80	(51)	3,692	(1,250)	3,772	(1,301)
於十二月三十一日	153	73	5,420	1,728	5,573	1,801

財務報表附註

22 遞延稅項(續)

遞延稅項負債

集團

	加速稅項折舊		公平值		總計	
	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	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
於一月一日，如前呈列	(339)	(256)	(1,937)	(1,083)	(2,276)	(1,339)
會計政策變動－採納 香港會計準則第12號 修訂本(附註2(b))	-	-	1,937	1,083	1,937	1,083
於一月一日，經重列	(339)	(256)	-	-	(339)	(256)
於全面收益表確認	(349)	(83)	-	-	(349)	(83)
於十二月三十一日	(688)	(339)	-	-	(688)	(339)

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8,838,000元(二零一一年：港幣11,087,000元)確認遞延稅項資產港幣1,687,000元(二零一一年：港幣2,165,000元)。該等稅項虧損可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣2,697,000元(二零一一年：港幣3,952,000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。

倘有可合法執行權利以資產抵銷負債且遞延稅項有關同一財務機關，則遞延稅項資產及負債可予對銷，對銷前總額如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)
遞延稅項資產		
— 將於12個月後收回	5,371	1,801
遞延稅項負債		
— 將於12個月後應付或償還	(486)	(339)

財務報表附註

23 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	464,510	135,829	-	-
減：減值	(17,518)	(15,312)	-	-
應收賬款淨額	446,992	120,517	-	-
其他應收款、預付款項及按金	15,875	9,887	1,056	636
	462,867	130,404	1,056	636

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	409,554	102,793
少於30日	26,205	7,195
31至60日	4,835	5,624
61至90日	1,489	2,646
91至180日	3,199	1,487
超過180日	1,710	772
	446,992	120,517

應收賬款港幣37,438,000元(二零一一年：港幣17,724,000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。

財務報表附註

23 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款港幣17,518,000元(二零一一年：港幣15,312,000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	4,129	10,186
超過12個月	13,070	4,963
	17,518	15,312

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	15,312	7,458
減值撥備	42,693	19,726
撤銷無法收回債項	(39,762)	(10,588)
撥回未動用數額	(725)	(1,284)
於十二月三十一日	17,518	15,312

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣列值。

24 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	206,051	221,991	66	67
短期銀行存款	282,000	184,822	-	-
現金及現金等價物	488,051	406,813	66	67

財務報表附註

25 股本及股份溢價

(a) 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一一年一月一日、 二零一一年十二月三十一日 及二零一二年一月一日	8,300,000,000	83,000	85,816	168,816
可換股票據獲轉換時股份 增加(附註ii)	5,400,000,000	54,000	463,352	517,352
於二零一二年十二月三十一日	13,700,000,000	137,000	549,168	686,168

附註：

- (i) 普通股法定總數為500億股(二零一一年：500億股)，每股股份面值為港幣0.01元(二零一一年：每股港幣0.01元)。所有已發行股份均已繳足。
- (ii) 於二零一二年六月六日，港幣540,000,000元之可換股票據於到期時以轉換價每股港幣0.10元獲悉數轉換為繳足普通股。該等可換股票據獲悉數行使，因此發行5,400,000,000股每股面值港幣0.01元之額外股份。

(b) 購股權

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會由股東採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，本公司可向本公司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)或諮詢顧問或附註1所界定本公司董事(「董事」)所決定曾經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購本公司股份之購股權，惟不得超逾於採納日期本公司已發行股本(不包括於行使購股權時發行之股份)面值10%。行使價將由董事釐定，不得低於下列最高者：(i)本公司股份面值；(ii)本公司股份於緊接授出購股權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)本公司股份於授出購股權日期(必須為按聯交所證券上市規則界定之營業日)在聯交所日報表所載之收市價。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。

財務報表附註

25 股本及股份溢價(續)

(b) 購股權(續)

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
已失效	-	-	-	-
年終	0.053	20,000,000	0.053	20,000,000

於二零一一年授出購股權之詳情如下：

可行使期	每份購股權之 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	20,000,000

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模式釐定為港幣562,000元。該估值乃按公平值基準作出。

該模式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

本公司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。於二零一一年內概無行使購股權。

所有20,000,000份未行使購股權於二零一二年及二零一一年十二月三十一日為可予行使。

於二零一二年十二月三十一日之尚未行使購股權之行使價為港幣0.053元(二零一一年：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)。

財務報表附註

26 儲備 集團

	合併儲備 港幣千元	資本儲備 港幣千元	可換股票據 儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日，如前呈列	(559,073)	14,918	517,352	127	-	230,727	204,051
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	-	-	-	1,083	1,083
於二零一一年一月一日，經重列	(559,073)	14,918	517,352	127	-	231,810	205,134
年度溢利，經重列	-	-	-	-	-	91,343	91,343
外幣換算差額	-	-	-	(137)	-	-	(137)
以股份為基礎之福利(附註25(b))	-	-	-	-	562	-	562
於二零一一年十二月三十一日，經重列	(559,073)	14,918	517,352	(10)	562	323,153	296,902
於二零一二年一月一日，如前呈列	(559,073)	14,918	517,352	(10)	562	321,216	294,965
會計政策變動－採納香港會計準則 第12號修訂本(附註2(b))	-	-	-	-	-	1,937	1,937
於二零一二年一月一日，經重列	(559,073)	14,918	517,352	(10)	562	323,153	296,902
年度溢利	-	-	-	-	-	175,822	175,822
兌換為數港幣540,000,000元之可換股 票據	-	-	(517,352)	-	-	-	(517,352)
外幣換算差額	-	-	-	(18)	-	-	(18)
於二零一二年十二月三十一日	(559,073)	14,918	-	(28)	562	498,975	(44,646)

公司

	實繳盈餘 港幣千元	可換股票據 儲備 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一一年一月一日	2,509	517,352	-	(64,344)	455,517
年度溢利	-	-	-	322	322
以股份為基礎之福利	-	-	562	-	562
於二零一一年十二月三十一日	2,509	517,352	562	(64,022)	456,401
年度虧損	-	-	-	(14,863)	(14,863)
兌換為數港幣540,000,000元之 可換股票據	-	(517,352)	-	-	(517,352)
於二零一二年十二月三十一日	2,509	-	562	(78,885)	(75,814)

財務報表附註

26 儲備(續)
公司(續)

附註：

- (a) 合併儲備指所收購附屬公司之資產淨值與根據二零零七年六月六日進行之集團重組向本公司之最終控股公司美聯集團所支付代價合共港幣640,000,000元之差額。
- (b) 資本儲備指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之附屬公司股本及股份溢價總額之差額。
- (c) 實繳盈餘指本公司所發行普通股之面值與根據於二零零一年二月二十八日進行之集團重組透過股份交換收購之一家附屬公司資產淨值的差額。

27 可換股票據

於二零零七年六月六日，本公司發行合共港幣540,000,000元於二零一二年六月到期之1厘可換股票據，作為收購從事工商物業及商舖代理業務之附屬公司之部分代價。票據持有人有權於緊隨票據發行日期起計六個月後當日(已事先獲本公司書面同意則除外)至到期日止期間內，按每股港幣0.10元之初步兌換價，將票據兌換為本公司每股面值港幣0.01元之新股份。除非先前已獲兌換，否則票據將於二零一二年六月六日到期日強制兌換。負債部分指以貼現率6.57%計算可換股票據應付利息之現值。

於二零一二年六月六日，港幣540,000,000元之可換股票據已於到期日全數以轉換價每股港幣0.10元獲悉數轉換為繳足普通股。該等可換股票據獲悉數行使，因此發行5,400,000,000股每股面值港幣0.01元之額外股份。

28 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
應付佣金	303,647	73,234	-	-
其他應付款及應付費用	42,590	33,213	864	1,159
	346,237	106,447	864	1,159

物業顧問及合作地產代理之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日內支付佣金港幣32,152,000元(二零一一年：港幣15,029,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

29 銀行貸款

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
銀行貸款	10,926	11,800

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
	10,926	11,800

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之投資物業(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

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	10,926	11,800	10,926	11,800

公平值按以借款利率1.93厘(二零一一年：1.98厘)貼現之現金流量釐定。

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	15,500	15,500

財務報表附註

30 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	201,933	105,771
應收賬款減值	41,968	18,442
折舊	4,028	3,437
投資物業之公平值收益	(12,030)	(5,175)
出售附屬公司之收益	-	(785)
出售物業、廠房及設備之虧損	282	331
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現(收益)/虧損 以股份為基礎之福利	(25)	33
	-	562
未計營運資金變動前之經營溢利	236,156	122,616
應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(374,431)	53,740
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	239,772	(55,311)
經營業務所得之現金淨額	101,497	121,045

(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
出售資產淨值：		
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	-	(2,741)
現金及銀行結餘	-	865
	-	2,155
出售附屬公司收益	-	785
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

財務報表附註

31 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合共港幣29,780,000元(二零一一年：港幣29,780,000元)作為若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之擔保。於二零一二年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行融資港幣10,926,000元(二零一一年：港幣11,800,000元)。

32 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	1,807	333
一年至五年	387	6
	2,194	339

33 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須於未來支付之最低租金如下：

	集團	
	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
一年內	25,201	12,597
一年後但五年內	12,998	5,617
	38,199	18,214

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。

財務報表附註

34 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：

(a) 與關連方之交易

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入	(i)	42,313	13,634
收取有關連公司之代理費收入	(ii)	3,120	4,068
來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(iii)	1,707	1,368
支付予同系附屬公司之回贈	(iv)	59,912	26,608
支付予有關連公司之經營租金	(v)	1,796	1,459

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費用指按雙方相互協定之條款向同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 收取有關連公司之代理費收入指按雙方相互協定之條款向最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干公司提供的物業代理服務之代理費用。
- (iii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (iv) 支付予同系附屬公司之回贈指按雙方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (v) 本集團按雙方相互協定之條款，與最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。

(b) 應收賬款及應付賬款包括以下與關連方之結餘：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	27,947	9,003
應收有關連公司款項	3,040	-
應付同系附屬公司款項	(51,049)	(10,084)

(c) 主要管理人員補償

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵金	20,213	11,589
退休福利成本	43	25
	20,256	11,614

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

財務報表附註

35 主要附屬公司詳情

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
Ketanfall Group Limited(附註)	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資控股	100	100
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	於香港從事物業代理	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	於香港從事物業代理	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	於香港從事物業代理	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	於香港從事物業代理	100	100
香港置業(商業)有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100	-
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股每股面值 1美元之股份	於香港從事物業投資	100	100
聯國投資有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事證券投資	100	100
Gainwell Group Limited(附註)	英屬處女群島	1股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資控股	100	100
Value Media International Limited	英屬處女群島	100股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資控股	100	100
樂權有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	於香港從事投資控股	100	100

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

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
九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場21樓	新九龍內地段 第2828號	商業	中期	100%
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%

五年財務概要

	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 (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
本年度					
收益	814,368	457,104	534,650	382,322	257,598
除稅前溢利	206,866	108,065	143,570	92,625	2,645
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	175,822	91,343	121,095	77,458	(607)
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	87,500	97,926	93,445	67,841	42,121
於年底					
總資產	1,018,289	586,931	564,976	407,439	245,138
總負債	376,767	121,213	191,026	154,537	69,710
非控制性權益	-	-	-	-	-
權益總額	641,522	465,718	373,950	252,902	175,428
現金及銀行結餘	488,051	406,813	316,002	230,478	180,374
每股數據					
每股盈利－基本(港仙)	1.283	0.669	0.888	0.571	0.003



香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室
Room 1801A, 18th Floor, Office Tower One, Grand Plaza,
625 & 639 Nathan Road, Mongkok, Kowloon, Hong Kong

www.midlandici.com.hk