



至專工商舖

 **美聯工商舖**
MIDLAND IC&I

(459) 香港聯交所上市公司

誠信為本 專業為您

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)



承時勢 拓新機

Catch the trend
Create new opportunities

年報 **2010**
Annual Report

*For identification purposes only 僅供識別



2	公司資料
3	行政總裁報告書
7	董事及高級管理層簡歷
9	企業管治報告
15	董事會報告
24	管理層討論及分析
25	獨立核數師報告
27	財務報表
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)
黃子華先生
(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生

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

鄧美梨女士
(委員會主席)
黃子華先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

提名委員會

鄧美梨女士
(委員會主席)
黃子華先生
英永祥先生
沙豹先生
何君達先生

公司秘書

歐陽珮珊女士
(於二零一零年八月十六日獲委任)
甘敏儀女士
(於二零一零年八月十六日辭任)

授權代表

黃子華先生
歐陽珮珊女士
(於二零一零年八月十六日獲委任)
甘敏儀女士
(於二零一零年八月十六日辭任)

註冊辦事處

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

總辦事處及主要營業地點

香港九龍
旺角彌敦道639號
雅蘭中心1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
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



回顧

本人欣然公布美聯工商舖有限公司及其附屬公司(「本集團」或「集團」)於二零一零年十二月三十一日止年度錄得令人鼓舞的業績，全年營業額上升40%至約港幣5.35億元，期內盈利錄得56%增長至約港幣1.2億元，創出上市以來新高；而期內盈利率亦由24.5%增至26.9%。集團秉承專業為先的服務原則，配合與時並進的創新思維，令去年全年業績得以突破二零零九年佳績，再創出亮麗成績。

工商舖物業自二零零八年底見底回升，但初期復甦步伐明顯較住宅市場慢，而集團借助母公司平台發揮獨有優勢，在二零零九年加強合作，擴大客源，此舉令集團得以在二零零九年時增強競爭力，為集團在二零一零年摘取佳績奠下穩固基礎。

去年工商舖物業市道表現暢旺，據土地註冊處資料顯示，主要反映工商舖市場的非住宅物業買賣註冊於二零一零年錄得約港幣1,288億元，上升約43%，並創自一九九七年後新高。值得一提的是去年工商舖市場百花齊放，工業、商業及舖位市場交投均錄得明顯增長，這現象是近三年首次出現。

去年工商舖市場主要受惠於多項利好因素，首先，香港經濟持續復甦，失業率下降及市民收入增加，市民收入改善直接帶動零售銷售額上升18%，舖位物業買賣因此而受惠。此外，營商環境改善亦帶動經濟活動增加。以金融市場為例，去年香港新股集資額以約港幣4,450億元雄據全球首位，金融業向好亦刺激市場對寫字樓物業需求。去年海外及內地企業成立駐港區域總部及駐港辦事處均見上升趨勢，此外，香港寫字樓供不應求情況持續，尤以位處供應有限的核心區商廈需求最為強勁，買賣及租務表現較為理想，帶動去年寫字樓市場的樓價向好及交投暢旺。

行政總裁報告書



此外，「活化工廈」政策拓闊了工廈物業的投資價值，去年工廈市場的表現亦毫不遜色。低息環境令物業投資氣氛持續向好，工商舖物業更因為未如住宅市場般受到房屋措施影響，投資者增持意欲進一步上揚。事實上，去年政府所推出的措施主要是針對住宅物業市場，唯一較直接影響工商舖物業市場就是調低按揭成數至五成。

去年管理層致力提高經營效率，期內邊際利潤顯著上升，除因收入錄得強勁增長外，成本控制得宜亦是重要因素之一；同時，集團透過重新整合分行網絡，因而在面對成本上漲壓力大升的環境下，仍可節省租金支出。集團於上年度集中吸納業內精英加盟，提升前線員工質素。薪金支出雖然增加，但人力資源投資明顯取得理想成果。

集團今年在大額市場表現尤其出色，逾億元成交個案大增39%，期內較矚目的上環蘇杭街全幢商廈以港幣6.5億元成交；以及尖沙咀漢口道14至16號模漢大廈以港幣13.8億元成交均是發揮與母公司的合作平台而促成。

去年集團在競爭環境越趨劇烈的情況下，業績增長仍能跑贏大市，實有賴各管理層部署得宜及專業前線人員努力不懈。

展望

本集團對工商舖物業市道前景維持審慎樂觀，市場湧現更多利好因素，但同時亦有不穩定因素存在。因此，管理層將會繼續以進取的態度搶佔市場，亦會時刻留意市場變化，冀以極具彈性的經營手法鞏固市場領先地位。

工商舖物業市場基礎穩固

本地經濟持續復甦及國內經濟強勁發展將成為二零一一年度工商舖物業市場的主要動力，單以農曆新年期間，內地旅客來港消費的熱衷程度，已可預期今年香港會繼續成為國內客的購物熱點。根



1. 集團第4度榮獲《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮。
2. 集團對工商舖物業市道前景維持審慎樂觀，堅守審時度勢的營運方針，鞏固市場領導地位。
3. 集團積極鼓勵員工身體力行，盡企業社會責任，更與母公司攜手參與多項公益活動。

1	2
	3

據旅發局資料顯示，新春期間的內地旅客數目較去年同期大升約15.7%。此外，香港經濟在二零一零年第三季保持暢旺，實質本地生產總值繼上半年按季勁升7.2%後，在第三季再快速增長6.8%。經季節性調整與對上季度比較，本地生產總值實質增長0.7%，是連續第六個季度擴張。

本地經濟在背靠中國之有利條件下，前景樂觀，故預料不少企業會配合業務發展而增聘人手，同時，不少企業已陸續宣布加薪幅度及安排，市民收入或會顯著上升，帶動本地消費市道，商舖市場相信會受惠不少。

隨著經濟向好，預料不少企業都會積極擴充，帶動寫字樓樓面需求增加，在供應仍見緊絀的環境下，寫字樓物業的買賣市場獲全面看好。因此，集團認為財政預算案中，政府透過不同渠道增加商業樓面供應，可有效強化香港的國際金融中心地位，維持有利的營商優勢。近年中外企業來港設點已成大趨勢，配合「走出去」政策及上市集資將會繼續為本地寫字樓市場注入動力；而海外企業透過香港作為進軍內地市場的基地的營商方向在短時間內仍會持續，將有利本港長遠發展。

除經濟因素外，自二零零九年第四季開始，政府一直致力穩定住宅市場，去年十一月更推出額外印花稅以遏止炒風。當然，部分措施如收緊按揭成數對工商舖物業交投會略有影響。然而，相對住宅市場，工商舖物業市道所面對的政策風險始終較低，因此，在低息環境的情況下，工商舖物業大有可能在今年繼續成為資金追捧的對象。

行政總裁報告書

保持彈性 審慎樂觀

鑑於外圍市場仍存在不穩定因素，如美國經濟復甦步伐、環球通脹問題、國內加息幅度以及美息走勢預期問題等，均有機會影響香港經濟走向及物業市場的表現。因此集團管理層會審時度勢，在擴充同時仍會保持靈活性，達致在市道出現突如其來的逆轉時，仍可作出相應的調整。

承接二零一零年的步伐，集團會繼續增聘人手。在本財政年度內，集團人手已增加約8.5%，當中大多為前線員工。事實上，「快人一步」吸納人才亦是去年業績創新高的關鍵因素。此外，過去一系列實行的專業化措施，亦已取得一定成效。集團數年前決定成立測量部，為專業化奠定良好基礎，增強在大手市場競爭力。二零一一年，大額市場仍會保持活躍，因此，集團今年會持續發展測量部，發揮專業部門及前線員工相互合作帶來的理想效益。事實上，集團一直堅守以專業路向為長遠發展方針，不但在客戶層面取得認同；亦為吸納人才造就優勢。當然，集團前線員工能夠借助母公司在住宅市場的龐大網絡，擴大客源，亦是吸引高質素員工入職的因素之一。

此外，集團今年會致力提高人力資源的長遠投資，包括提供多元化的課程及講座，加強人才培訓，集團將推出「管理優才拔尖計劃」，聘用應屆畢業大學尖子生，為其提供培訓及調派到不同部門的機會，讓其吸收實際商業運作經驗。

為進一步加強集團領導地位，美聯工商舖在二零一零年已推出若干嶄新的地產訊息服務，其中包括iPhone及Android等智能手機應用程式，以迎合客戶全方向的需求。今年，集團仍會繼續研究加強流動資訊的質素及發展空間，滿足市場需求，提升競爭優勢。

鳴謝

本人謹藉此機會向股東及客戶長期以來對本集團之支持致以衷心謝意，同時向管理層與全體員工過去一年的努力及貢獻表達感謝。

黃子華
執行董事兼行政總裁

香港，二零一一年三月十六日



執行董事

鄧美梨女士，55歲，自二零零八年九月起為本公司之主席兼執行董事。彼亦於二零零八年十月獲委任為董事總經理。鄧女士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。自二零零五年十二月起，鄧女士為美聯集團有限公司（「美聯集團」，本公司之控股股東及於香港上市之公司）之副主席兼執行董事。鄧女士參與慈善活動，現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員。鄧女士於二零零四年加入美聯集團及其附屬公司。彼為美聯集團主席兼董事總經理黃建業先生之配偶及美聯集團執行董事黃靜怡小姐之母親。鄧女士亦兼任本公司薪酬委員會和提名委員會之主席。

黃子華先生，47歲，自二零零七年六月起為本公司之執行董事兼行政總裁。彼負責本集團之整體業務策略與發展及集團企業策略與政策之推行以達至整體商業目標。黃先生亦負責監督本集團前線銷售隊伍、測量、公共關係及市場推廣工作。黃先生於一九九三年加入美聯集團及其附屬公司及於二零零七年加入本集團。黃先生持有工商管理碩士學位。彼於香港非住宅物業代理行業擁有逾23年經驗。黃先生亦兼任本公司薪酬委員會和提名委員會之成員。

非執行董事

曾令嘉先生，47歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。彼為香港執業律師及香港律師行姚黎李律師行（本公司及美聯集團之法律顧問）之合夥人。曾先生於一九八五年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斯、新加坡、新南威爾斯、昆士蘭及澳洲首都省之執業律師資格。彼現時為中信資源控股有限公司之獨立非執行董事，一家於主板上市之公司。曾先生於二零零九年六月辭任盈科大行地產發展有限公司及於二零一一年二月辭任盈進集團控股有限公司之獨立非執行董事，兩家於聯交所主板上市之公司。彼於二零零五年獲委任為人事登記審裁處之審核員及香港會計師公會紀律小組成員。彼亦曾於二零零六年獲委任為上訴委員會（房屋）委員。

獨立非執行董事

英永祥先生，60歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。英先生於電子產品製造業務累積逾36年經驗及於市場推廣策劃及企業業務策劃亦累積豐富經驗。英先生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。彼於一九九八年至二零一三年獲委任為中國廣東省第八屆、第九屆及第十屆政協委員。英先生並於一九九三年至二零零三年獲委任為中國廣東省江門市第八屆及第九屆政協委員。英先生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。

董事及高級管理層簡歷

獨立非執行董事(續)

沙豹先生，53歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。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。沙先生擁有逾25年國際營銷策劃業務之實際經驗，現時專注制定公司策略、整體業務管理及營銷策劃。彼持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。沙先生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。

何君達先生，46歲，自二零零七年十二月起為本公司獨立非執行董事。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。何先生現亦出任另一家主板上市公司—新確科技有限公司之獨立非執行董事。於過去三年，何先生亦為兩家主板上市公司之獨立非執行董事，分別為事安集團有限公司及新銀集團有限公司(現稱「樓東俊安資源(中國)控股有限公司」)。何先生亦兼任本公司審核委員會之主席及薪酬委員會和提名委員會之成員。

高級管理層

黃漢成先生，47歲，為本集團工商、商業及商舖部之營運總監及此分部旗下商業部之營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過21年經驗，尤其專注於商業物業。

盧展豪先生，48歲，為本集團工商、商業及商舖部之商舖部營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過18年經驗，尤其專注於商舖物業。

陳偉志先生，47歲，為本集團工商、商業及商舖部之工商部營業董事。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過25年經驗，尤其專注於工商物業。



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

本公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載企業管治常規守則(「守則」)所有適用守則條文。

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，務求確保已依循一切適當董事會程序以及遵守所有適用規則及規例。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。投保範圍會定期檢討。

(ii) 董事會組成

董事會現時由六名董事組成，包括兩名執行董事、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)

黃子華先生(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生

獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生

董事會(續)

(ii) 董事會組成(續)

董事履歷詳情載於本年報第7至8頁「董事及高級管理層簡歷」一節。董事會各成員之間並無關連。

考慮到各董事具備之各種知識、專業及經驗後，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各有獨立職責，分別由鄧美梨女士及黃子華先生擔任。本公司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

董事不時會面以就本集團事務進行討論及交換意見。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行四次會議，以討論及批准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。議程連同隨付的董事會文件於擬定會議日期至少三天前送交董事，確保彼等有足夠時間審閱文件及為會議作充分準備。會議記錄草擬本在會議後合理時間內送交全體董事，以供彼等發表意見。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以及獨立非執行董事沙豹先生之任期均指定為一年。獨立非執行董事何君達先生之任期指定為一年半，另一獨立非執行董事英永祥先生之任期則指定為兩年。根據本公司組織章程細則，彼等須最少每三年於本公司股東周年大會輪值告退一次，並符合資格膺選連任。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，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。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。提名委員會將按誠信、經驗、技能以及履行職責付出時間及努力之能力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膺選連任。每名董事須至少每三年輪值退任一次。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會直至本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將合資格於會上膺選連任。於截至二零一零年十二月三十一日止年度內概無委任新董事。

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，以監督本公司事務之各個範疇。

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。執行委員會由兩名成員組成，包括本公司執行董事鄧美梨女士及黃子華先生。

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。

審核委員會之職責為(其中包括)審閱本集團中期及全年業績及報告以及本集團財務狀況之財務報表、檢討及監督本集團財務控制及內部監控制度，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，於本公司網站可供查閱。

於二零一零年度內，審核委員會曾舉行兩次會議，以檢討及批准上述有關事宜。本公司管理層其他成員及外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。

董事會(續)

薪酬委員會

薪酬委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、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。

薪酬委員會負責檢討及批准本公司執行董事及高級管理層之薪酬待遇。薪酬委員會書面職權範圍載有其角色及職責，於本公司網站可供查閱。

於截至二零一零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批准董事之薪酬待遇。董事概無參與釐定彼等本身薪酬待遇之決策。於二零一零年度內，薪酬委員會曾舉行一次會議。

本公司董事酬金之詳情載於本年報第53至54頁之綜合財務報表附註9。

提名委員會

提名委員會由鄧美梨女士擔任主席，其他四名成員為黃子華先生、英永祥先生、沙豹先生及何君達先生，當中大多數為獨立非執行董事。

提名委員會負責制訂提名政策、就董事之提名及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，於本公司網站可供查閱。

於二零一零年度內，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成、獨立非執行董事之獨立性及董事輪值退任計劃。於二零一零年度內，提名委員會曾舉行一次會議。



董事會及委員會會議之出席記錄

各董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度內舉行之董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄載列如下：

董事	出席會議次數／舉行會議次數			
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
鄧美梨女士 (薪酬委員會及提名委員會主席)	3/4	不適用	1/1	1/1
黃子華先生	4/4	不適用	1/1	1/1
非執行董事				
曾令嘉先生	3/4	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
英永祥先生	3/4	2/2	1/1	1/1
沙豹先生	4/4	2/2	1/1	1/1
何君達先生 (審核委員會主席)	3/4	1/2	1/1	1/1

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不會較上市規則附錄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」)規定之準則寬鬆。

經作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載規定準則及本公司董事進行證券交易之操守守則。

董事權益

董事於本公司及相聯法團股份權益之詳情載於本年報第17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二零一零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。於編製截至二零一零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。

外聘核數師就其財務呈報之責任載於本年報第25至26頁之獨立核數師報告。

企業管治報告

核數師酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，就向本公司獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所支付其向本公司及其主要附屬公司提供審核及非審核服務之酬金分別約港幣757,000元(二零零九年：港幣755,000元)及港幣386,080元(二零零九年：港幣370,500元)。非審核服務主要包括稅務及其他專業服務。

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、營運及守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。

於截至二零一零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。有關審閱涵蓋財務、營運及守規監控等所有重大監控以及風險管理職能。

股東權利及投資者關係

根據上市規則，在股東大會上提呈之所有決議案均須以投票方式表決，投票結果將於聯交所及本公司網站刊登。本公司會在股東周年大會舉行前至少二十個營業日向股東發送通告；就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少十個營業日發送通告。

本公司給予其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。本公司明白股東大會為與股東溝通之良好渠道。於股東大會，將以獨立決議案方式考慮各重大個別事項，包括選舉個別董事，亦將清楚解釋按股數投票表決之程序。董事會主席及有關董事委員會主席均出席股東周年大會，與股東交流並回答提問。

為增進與股東及投資者之有效溝通，本公司設立網站(網址為www.midlandici.com.hk)，並於該網站上刊登本公司之公告、通函、通告、財務報告、業務發展、企業管治常規及其他資料。

董事欣然提呈董事會報告連同美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

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本年報之財務報表附註36。

本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度按業務分部劃分之表現分析詳情載於本年報之財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第27頁之綜合全面收益表內。董事會不建議就本年度派付任何股息。

儲備

本集團及本公司儲備於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之變動載於本年報之財務報表附註27。

慈善捐款

於本年度內，本集團共作出慈善捐款港幣384,275元。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至二零一零年十二月三十一日止年度內之變動詳情載於本年報之財務報表附註16。

投資物業

投資物業之詳情載於本年報之財務報表附註17。

股本

本公司股本之變動詳情載於本年報之財務報表附註26。

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。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一零年十二月三十一日，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23,981,000元。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可供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。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零一零年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

董事會

於截至二零一零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)

黃子華先生(行政總裁)

非執行董事

曾令嘉先生

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，黃子華先生及曾令嘉先生須於應屆股東周年大會(「股東周年大會」)輪值告退，惟彼等符合資格並願意膺選連任。

董事服務合約

本公司與黃子華先生訂有董事服務協議，自二零一零年六月十一日起為期三年，惟任何一方隨時向對方發出一個月書面通知以予終止。

除上文所披露者外，擬於應屆股東周年大會膺選連任之董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何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，於截至二零一零年十二月三十一日止年度或年內任何時間，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。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零一零年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員以及彼等之聯繫人士於本公司及／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、相關股份或債券中，擁有(i)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(ii)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所載上市公司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之好倉

董事姓名	本公司股份數目			相關 股份數目	總計	權益概約 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益			
黃子華先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.02%

(ii) 於本公司相聯法團的股份及相關股份之好倉

相聯法團名稱	董事姓名	股份類別	股份數目	權益性質	權益概約 百分比
美聯集團有限公司 （「美聯集團」）	鄧美梨女士	普通股	36,568,144 （附註）	家族權益	5.05%

附註：該等股份為鄧美梨女士之配偶黃建業先生直接或間接持有之股份，黃先生為本公司相聯法團美聯集團股份之實益擁有人。

除上文所披露者外，於二零一零年十二月三十一日，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、相關股份或債券中，擁有或被視作擁有任何權益或淡倉。

董事認購股份或債券之利益

除披露者外，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、相關股份及債券之權益

於二零一零年十二月三十一日，按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，有關人士於本公司股份、相關股份或債券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	已發行股份數目	相關股份數目	持有身分	權益概約百分比
美聯集團	4,300,000,000	5,400,000,000 (附註)	於受控公司權益	116.87%
Tretsfeld Investments Limited (「Tretsfeld」)	—	5,400,000,000 (附註)	實益擁有人	65.06%

附註：此等相關股份指於本公司向Tretsfeld發行本金額為港幣540,000,000元之可換股票據獲悉數轉換時將發行之股份。Tretsfeld為美聯集團間接全資附屬公司。美聯集團及Tretsfeld之持股百分比指於可換股票據悉數轉換為股份後彼等於本公司現有已發行股本中擁有之權益。

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，股東採納及批准本公司之購股權計劃(「購股權計劃」)。

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830,000,000股，相當於本公司於本年報刊發日期之已發行股本10%。

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向每名合資格人士所授出購股權獲行使時已發行及將予發行之股份數目，上限不得超逾本公司已發行股份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集團之附屬公司)美聯集團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。

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

(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) 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。

購股權計劃(續)

(h) 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。

在回顧年度內，概無購股權根據購股權計劃獲授出、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。

主要客戶及供應商

截至二零一零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%。

年內本集團主要供應商應佔採購百分比如下：

—最大供應商	47%
—五大供應商合計	59%

美聯集團為本公司之控股股東，在本公司與美聯集團所訂立之互薦服務協議項下，構成美聯集團為本集團之最大供應商。本公司執行董事鄧美梨女士以其配偶身分持有黃建業先生(鄧美梨女士之聯繫人士)實益擁有之美聯集團已發行股本約5.05%。除所披露者外，概無其他董事、彼等之聯繫人士或據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上之股東於年內任何時間在本集團五大供應商中擁有權益。

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，乃主要關於本集團於日常業務中訂立之合約。進一步詳盡資料載於本年報之財務報表附註35。

如下文「關連交易及持續關連交易」一節所識別，此等交易部分亦構成上市規則第14A章項下之關連交易或持續關連交易。



關連交易及持續關連交易

於年內及截至本年報日期，本集團與關連方進行多項關連交易及持續關連交易（「該等交易」）。有關該等交易之詳情載列如下：

關連交易

1. 誠如本公司日期為二零一零年七月三十日之公告所披露，本集團獲鄧美梨女士（「鄧女士」）及彼之聯繫人士合共十三項委聘，以於二零零九年九月四日至二零一零年七月二十三日期間提供有關購買、售賣及／或租賃物業之地產代理服務。就該十三項委聘已付代理費用總金額為港幣2,454,888元。
2. 誠如本公司日期為二零一一年一月二十一日之公告所披露，本集團獲鄧女士之聯繫人士合共四項委聘，以於二零一零年九月一日至二零一一年一月二十一日期間提供有關購買、售賣及租賃物業之地產代理服務。就該四項委聘已付代理費用總金額為港幣4,106,008元。

持續關連交易

1. 於二零零九年三月十九日，本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司（作為業主）與美聯集團之間接全資附屬公司興滿有限公司（一間於香港註冊成立的有限公司，作為承租人），就租賃位於香港九龍福源廣場21樓全層之物業，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，有關詳情在日期為二零零九年三月十九日之公告內披露。
2. 於二零零九年十一月五日，本公司與美聯集團就美聯集團相關成員公司及其附屬公司及本集團相關成員公司間提供有關地產代理業務之互薦服務訂立互薦服務協議（「互薦服務協議」），據此，美聯集團及其附屬公司相關成員公司可不時向本集團轉介有關工商（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及其附屬公司有關成員公司轉介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年度應向美聯集團及其附屬公司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，而美聯集團及其附屬公司就截至二零一零年、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。有關互薦服務協議及年度限額之詳情載於本公司日期分別為二零零九年十一月五日及二零零九年十一月二十六日之公告及通函內。

關連交易及持續關連交易(續)

持續關連交易(續)

- 於二零一零年四月三十日，本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為承租人)與信益國際有限公司(作為業主)就租賃一項物業訂立租賃協議，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，有關詳情在日期為二零一零年四月三十日之公告披露。信益國際有限公司由本公司執行董事鄧女士之聯繫人士全資擁有。

根據上市規則第14A.37條，本公司獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「持續關連交易」)，並已確認持續關連交易乃按以下方式進行：

- 屬本公司日常一般業務；
- 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
- 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21頁至22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。

退休計劃

本公司退休計劃詳情載於本年報之財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零一零年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於本年報之財務報表附註36。

銀行貸款、透支及其他借款

於二零一零年十二月三十一日之銀行貸款及負債分析載於本年報之財務報表附註30。除上述者外，本集團於二零一零年十二月三十一日並無其他借款。

薪酬政策

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

董事於競爭業務之權益

年內，概無本公司董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

公眾持股量

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

本集團截至二零一零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應屆股東周年大會續聘連任。應屆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釐定其酬金。

代表董事會
執行董事兼行政總裁
黃子華

香港，二零一一年三月十六日

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣338,914,000元，當中包括銀行結餘及現金港幣316,002,000元，而銀行貸款則為港幣12,663,000元。本集團獲批授之銀行貸款乃按浮動利率計息。本集團之銀行貸款由本集團所持為數港幣35,470,000元之物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還

	二零一零年 港幣千元
一年內	853
一年後但兩年內	870
兩年後但五年內	2,716
五年後	8,224
	<hr/>
	12,663

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

本集團獲數家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣35,500,000元。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(即本集團借款及可換股票據負債部分相對權益總額之百分比)為5.4%。本集團之流動資金比率為2.9，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。

董事相信，本集團現有財務資源足以撥付其承擔、應付現時營運資金需要及日後發展所需。

資本結構及外匯風險

於本年度，本公司資本結構並無變動。本集團一般透過股東權益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

於二零一零年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為數港幣49,780,000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。於二零一零年十二月三十一日，其中一間附屬公司動用有關銀行貸款港幣14,280,000元。

僱員資料

於二零一零年十二月三十一日，本集團共聘用512名全職僱員。

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，本集團會因應本身業績及僱員個人表現，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。



羅兵咸永道會計師事務所

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

獨立核數師報告

致美聯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」)已審核列載於第27至74頁美聯工商舖有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下合稱「貴集團」)的財務報表，此財務報表包括於二零一零年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合全面收益表、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按照香港《公司條例》的披露規定編製該等財務報表，以令該等財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製財務報表所必要的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等財務報表作出意見，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核。這些準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有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，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審核憑證是充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

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 貴集團於二零一零年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，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，二零一一年三月十六日

綜合全面收益表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	6(a)	534,650	382,322
其他收入	7	4,375	3,081
員工成本	8	(282,314)	(193,911)
回贈		(47,656)	(42,134)
廣告及宣傳開支		(9,698)	(7,843)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(11,262)	(12,462)
應收賬款減值		(12,356)	(6,797)
折舊		(2,241)	(2,077)
其他經營成本		(29,599)	(26,577)
經營溢利	10	143,899	93,602
融資收入	11	623	265
融資成本	11	(952)	(1,242)
除稅前溢利		143,570	92,625
稅項	12	(23,135)	(15,590)
年度溢利		120,435	77,035
其他全面收入			
外幣換算差額		(47)	16
年度全面收入總額		120,388	77,051
應佔溢利：			
權益持有人		120,435	77,035
非控制性權益		-	-
		120,435	77,035
以下人士應佔全面收入總額：			
權益持有人		120,388	77,051
非控制性權益		-	-
		120,388	77,051
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		0.883	0.568
攤薄		0.883	0.568

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 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	4,721	4,675	3,244
投資物業	17	35,100	31,100	-
遞延稅項資產	23	3,102	2,667	1,643
		42,923	38,442	4,887
流動資產				
應收賬款及其他應收款	24	205,888	138,345	52,487
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	21	163	174	110
可收回稅項		-	-	7,280
現金及銀行結餘	25	316,002	230,478	180,374
		522,053	368,997	240,251
總資產		564,976	407,439	245,138
權益及負債				
權益持有人				
股本	26(a)	83,000	83,000	83,000
股份溢價		85,816	85,816	85,816
儲備	27	204,051	83,663	6,612
		372,867	252,479	175,428
非控制性權益		-	-	-
權益總額		372,867	252,479	175,428

綜合資產負債表

於二零一零年十二月三十一日



	附註	於二零一零年 十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (重列)	於二零零九年 一月一日 港幣千元 (重列)
非流動負債				
銀行貸款	30	-	-	-
可換股票據	28	7,631	12,316	16,705
遞延稅項負債	23	1,339	531	1
		8,970	12,847	16,706
流動負債				
銀行貸款	30	12,663	13,513	-
應付賬款及其他應付款	29	164,499	118,319	52,661
應付稅項		5,977	10,281	343
		183,139	142,113	53,004
總負債		192,109	154,960	69,710
權益及負債總額		564,976	407,439	245,138
流動資產淨值		338,914	226,884	187,247
總資產減流動負債		381,837	265,326	192,134

董事
鄧美梨

董事
黃子華

資產負債表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	642,609	642,608
流動資產			
應收附屬公司款項	22	22,191	23,228
現金及銀行結餘	25	67	68
		22,258	23,296
總資產		664,867	665,904
權益及負債			
權益持有人			
股本	26(a)	83,000	83,000
股份溢價		85,816	85,816
儲備	27	455,517	455,224
權益總額		624,333	624,040
非流動負債			
可換股票據	28	7,631	12,316
流動負債			
應付附屬公司款項	22	31,643	28,759
其他應付款及應計費用	29	1,260	789
		32,903	29,548
總負債		40,534	41,864
權益及負債總額		664,867	665,904
流動負債淨值		(10,645)	(6,252)
總資產減流動負債		631,964	636,356

董事
鄧美梨

董事
黃子華

綜合現金流量表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得之現金淨額	31	120,748	67,948
(已付)／退還香港利得稅		(27,066)	1,135
已付利息		(237)	(1,242)
經營業務所得現金淨額		93,445	67,841
投資業務之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(2,290)	(3,441)
購買投資物業		–	(23,685)
已收銀行利息		623	265
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		(4)	–
投資業務所用現金淨額		(1,671)	(26,861)
融資活動之現金流量			
已付可換股票據利息		(5,400)	(4,389)
提取銀行貸款		–	14,280
償還銀行貸款		(850)	(767)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(6,250)	9,124
現金及現金等價物增加淨額		85,524	50,104
於一月一日之現金及現金等價物		230,478	180,374
於十二月三十一日之現金及現金等價物	25	316,002	230,478



綜合權益變動表

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	儲備 港幣千元	權益持有人 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零一零年一月一日	83,000	85,816	83,663	252,479	-	252,479
全面收入						
年度溢利	-	-	120,435	120,435	-	120,435
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(47)	(47)	-	(47)
全面收入總額	-	-	120,388	120,388	-	120,388
於二零一零年 十二月三十一日	83,000	85,816	204,051	372,867	-	372,867
於二零零九年一月一日	83,000	85,816	6,612	175,428	-	175,428
全面收入						
年度溢利	-	-	77,035	77,035	-	77,035
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	16	16	-	16
全面收入總額	-	-	77,051	77,051	-	77,051
於二零零九年 十二月三十一日	83,000	85,816	83,663	252,479	-	252,479

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639號雅蘭中心1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。

此財務報表已於二零一一年三月十六日獲董事會批准。

2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本慣例編製，並就重估按公平值計入溢利或虧損之按公平值入賬之投資物業及金融資產作出修訂。

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) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第17號修訂本	租約
香港會計準則第18號修訂本	收益
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款
香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則第8號修訂本	經營分部
香港—詮釋第5號	財務報表呈報—借款人對包含按要求償還條款之定期貸款之分類

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

2 編製基準(續)

(b) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

- (i) 香港財務報告準則第3號(經修訂)「業務合併」。此項經修訂準則繼續對業務合併應用收購法，惟有若干重大更改。例如，購買業務所有付款須於收購日期按公平值記錄，而分類為債務之或有款項其後須在全面收益報表重新計量。就被收購方之非控制性權益而言，視個別收購而定，可選擇按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產之比例計量。當業務合併分階段完成時，收購方應按取得控制權當日之公平值重新計量其過往所持被收購方之權益，並於全面收益報表確認收益／虧損。所有與收購相關成本必須支銷。除本集團上述會計政策變動外，採納此項經修訂準則並無對財務資料構成重大影響。
- (ii) 香港會計準則第27號(經修訂)「綜合及獨立財務報表」。該修訂本規定，如控制權並無改變，則與非控制性權益進行之所有交易之影響必須在權益中記錄(「經濟實體模型」)，而此等交易將不再產生商譽或虧損。當失去過往附屬公司之控制權時，實體內任何餘下權益會重新計量至公平值，所產生收益或虧損在全面收益表確認。除本集團上述會計政策變動外，採納此修訂本並無對財務資料構成重大影響。
- (iii) 香港會計準則第17號修訂本「租約」。其刪除有關土地租約分類之特定指引，以消除與租約分類一般指引之不一致性。因此，土地租約應根據香港會計準則第17號之一般原則(即租約是否實質上將資產所有權之全部風險和回報轉移至承租人)分類為融資租約或經營租約。在此修訂本前，所有權預期不會於租約完結時轉移至本集團之土地權益，根據「租賃土地」會分類為經營租約，並按租期攤銷。香港會計準則第17號修訂本已根據修訂本生效日期及過渡性條文，追溯應用於二零一零年一月一日開始之年度期間。本集團已根據該等租約開始時之現有資料，重新評估在二零一零年一月一日未屆滿租約土地之分類，並追溯確認香港之租賃土地為融資租約。由於重新評估分類，本集團已將若干租賃土地自經營租約重新分類為融資租約。

分類為融資租約之土地權益會計處理如下：

- (a) 倘物業權益持作自用，該土地權益入賬為物業、廠房及設備，並自土地權益可供其擬定用途起於資產使用年期或租期之較短期間計算折舊；及
- (b) 倘物業權益持作賺取租金及／或資本增值，該土地權益會入賬為投資物業。

2 編製基準(續)

(b) 於二零一零年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

(iii) (續)

採納該項修訂本之影響如下：

	於二零一零年	於二零零九年	
	十二月三十一日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年一月一日 港幣千元
租賃土地及土地使用權減少	(69)	(71)	—
物業、廠房及設備增加	69	71	—

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

採納該項修訂本之影響如下：

	於二零一零年	於二零零九年	
	十二月三十一日 港幣千元	十二月三十一日 港幣千元	於二零零九年一月一日 港幣千元
銀行貸款減少			
—非流動負債	(11,810)	(12,654)	—
銀行貸款增加			
—流動負債	11,810	12,654	—

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

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

於截至二零一一年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第24號(經修訂) 關連方披露

於截至二零一二年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第12號所得稅(修訂本) 遞延稅項：收回相關資產

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第9號 金融工具

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

3 主要會計政策概要

編製此等財務報表採用之主要會計政策載列如下。除非另有說明，此等政策已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營運政策之實體。於評估其是否控制另一家實體時，本集團會考慮現時可行使或可兌換之潛在投票權存在與否及其影響。附屬公司之賬目自控制權轉讓予本集團之日起全面綜合計入，有關賬目將於該控制權終止之日剔除綜合計入賬目。

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允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。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有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價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。

3 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

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變動，以確保與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基準入賬。

(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。負責分配資源並評核經營分部表現之主要營運決策人被識別為作出策略決定之本公司執行董事。

(c) 外幣換算

(i) 功能和呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括之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兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌收益及虧損於收益表確認。

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

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溢利或虧損確認，作為公平值收益或虧損之一部分。按可供出售權益分類等非貨幣金融資產的換算差額，則計入權益。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(c) 外幣換算(續)

(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，按結算日之收市匯率換算；
- 各收益表之收入及開支按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額將確認為個別權益項目。

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

(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財政期間在收益表扣除。

分類為融資租約之租賃土地自土地權益可供用作擬定用途起開始攤銷。分類為融資租約之租約土地攤銷及其他資產折舊按直線法計算，以於其估計可用年期內分配其成本或重估金額至其剩餘價值，年率如下：

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	2至3年
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)。倘資產之賬面值超過其估計可收回金額，則其賬面值即時撇減至可收回金額。

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。

3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業

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

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。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。

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，有關收益會於收益表確認。

(f) 無形資產

(i) 商譽

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

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

3 主要會計政策概要(續)

(f) 無形資產(續)

(iii) 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出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決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。

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。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之公平值變動所產生收益或虧損，於產生財政期間於收益表呈列為其他收入／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。

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。就股本工具於收益表確認之減值虧損，不會透過收益表撥回。

(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預期日後現金流量之現值間之差額，按原本實際息率貼現。資產賬面值透過使用撥備賬減少，而虧損金額於收益報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減。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他經營成本。

財務報表附註

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。

倘本集團任何公司購買本公司股本，所付代價包括直接應佔成本增幅於扣除所得稅後自權益扣除。

(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，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

(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，以實際利息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) 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額為基準確定撥備。

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於交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項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除外。

3 主要會計政策概要(續)

(o) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

本集團設有所有僱員可參與之定額供款退休計劃，作出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收益表。

(iii) 以股份為基礎的補償

就僱員所提供服務換取獲授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計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之估計，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。

(p) 撥備

當本集團因過往事件承擔現有法律或推定責任，而解除責任很有可能導致資源流出，且金額能夠可靠估計時，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計量，現值以可反映現時市場對貨幣時間價值之評估及特定責任風險之稅前利率貼現。因時間流逝而增加之撥備會確認為利息開支。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 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。

(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支付代價之公平值。當未來經濟利益可能流入本集團，而該金額能可靠地計量及已符合各業務之特定準則，則確認收益。收益乃扣除折扣以及其他減少收益之因素列賬。

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

互聯網教育以及涉及貨物銷售之相關服務於將貨物擁有權主要風險及回報轉移予客戶時確認，通常為貨物付運及客戶收取貨物時。而服務及培訓收入則於提供有關服務時確認。

經營租約租金收入乃以直線法確認。

股息收入乃於確定收取股息權利時確認。

利息收入根據時間比例基準按實際利息法確認。

(s) 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約，均分類為經營租約。經營租約產生之付款，經扣除自出租人所收取之任何獎勵金後，以直線法按租期於收益表中扣除。

3 主要會計政策概要(續)

(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。倘流出之可能性改變導致可能流出資源，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、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以及集團公司及同系附屬公司欠款面對信貸風險。本集團面對之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，確保作出跟進行動以收回逾期債項。此外，管理層定期審閱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。

(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，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，倘利率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之除稅前溢利／虧損應增加或減少約港幣37,000元(二零零九年：港幣4,000元)。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運。本集團將自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活彈性，並會考慮於收購物業時為大型資本投資(如申請按揭貸款)融資。

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

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零一零年 十二月三十一日					
銀行貸款	14,364	-	-	-	-
應付賬款及其他 應付款	-	164,499	-	-	-
可換股票據	-	5,400	2,700	-	-
	14,364	169,899	2,700	-	-
於二零零九年 十二月三十一日					
銀行貸款	15,218	-	-	-	-
應付賬款及其他 應付款	-	118,319	-	-	-
可換股票據	-	5,400	5,400	2,700	-
	15,218	123,719	5,400	2,700	-

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

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

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，並於必要時通過銀行借款籌措資金。

本集團按權益總額負債比率為基準監察資金，該比率乃根據總借款除權益總額計算。

於二零一零年及二零零九年十二月三十一日之權益總額負債比率如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款	12,663	13,513
權益總額	372,867	252,479
權益總額負債比率	3.4%	5.4%

(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、於認可財務機構之存款、應收賬款及其他應收款以及應收集團公司及同系附屬公司款項)與金融負債(包括應付賬款及其他應付款以及應付集團公司及同系附屬公司款項)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。

金融工具主要包括於香港上市之權益證券。於二零一零年十二月三十一日，合共港幣163,000元(二零零九年：港幣174,000元)之權益證券乃按公平值計量，而公平值則根據於結算日之市場報價釐定。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時買價。

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核並以此為基準，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

本集團就日後作出估計及假設，因此而作出之會計估計按定義大多有別於相關實際結果。下文論述本集團應用會計政策時所作判斷以及重大風險導致下一個財政年度內資產及負債作出重大調整之有關估計及假設。

(i) 收益確認

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

(ii) 應收賬款減值

管理層定期審閱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。倘有客觀證據顯示應收賬款出現減值，管理層會評估各個別應收賬款之可收回款額。此等證據或包括可觀察數據，顯示債務人還款情況及與地區經濟狀況逆轉以致交易存在潛在減值風險。

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

(iii) 投資物業公平值

投資物業估值按每項物業之公開市值為基礎，經由估值師審閱。管理層將考慮多種來源之資料以重新評估所用假設，包括：(i)不同性質、狀況或地點物業於活躍市場之現行價格，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。

6 收益及分部資料

(a) 收益

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
營業額		
代理費用	506,600	360,513
互聯網教育及相關服務	26,682	20,963
	533,282	381,476
其他收益		
應收一家同系附屬公司租金收入	1,368	846
總收益	534,650	382,322

(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。

管理層以本集團業務性質為基準評核表現，本集團業務主要位於香港，包括工商物業及商舖之物業代理業務以及主要包括提供互聯網教育及相關服務。

本集團已於二零一零年十二月三十一日止年度更改企業職能之內部報告架構。因此，比較分部資料已予重列，以反映現有報告架構。

	截至二零一零年十二月三十一日止年度				
	物業代理				
	商業 港幣千元	工業 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	228,677	83,382	217,619	26,792	556,470
分部間收益	(11,127)	(4,669)	(7,282)	(110)	(23,188)
來自外部客戶收益	217,550	78,713	210,337	26,682	533,282
分部業績	69,860	23,712	63,167	150	156,889
折舊	663	439	228	260	1,590
應收賬款減值	3,572	1,326	7,361	97	12,356
增添至非流動資產	1,238	620	122	285	2,265

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零零九年十二月三十一日止年度				
	物業代理				合計 港幣千元
	商業 港幣千元	工業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	162,942	60,516	146,305	21,054	390,817
分部間收益	(2,514)	(2,389)	(4,347)	(91)	(9,341)
來自外部客戶收益	160,428	58,127	141,958	20,963	381,476
分部業績	54,639	18,857	36,161	(1,056)	108,601
折舊	485	656	443	181	1,765
應收賬款減值	931	1,008	4,858	-	6,797
增添至非流動資產	147	554	54	958	1,713

分部間之交易收益乃與按參考市場慣例之條款進行之交易相關。向執行董事呈報之來自外部客戶收益乃以與綜合全面收益表一致之方式計算。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	533,282	381,476
應收一家同系附屬公司租金收入	1,368	846
綜合全面收益表所示總收益	534,650	382,322

執行董事按各呈報分部之經營業績，評估經營分部之表現。企業開支、集團公司所佔用投資物業之公平值收益、融資收入、融資成本及稅項並無計入分部業績。

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
呈報分部之分部業績	156,889	108,601
企業開支	(16,990)	(17,565)
投資物業之公平值收益	4,000	2,566
融資收入	623	265
融資成本	(952)	(1,242)
除稅前溢利	143,570	92,625

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。以下為與資產負債表總資產及總負債之部分對賬。

於二零一零年十二月三十一日	物業代理				
	商業	工業	商舖	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	101,859	77,483	80,874	15,553	275,769
分部負債	67,917	21,494	55,921	5,306	150,638

於二零零九年十二月三十一日	物業代理				
	商業	工業	商舖	其他	合計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部資產	72,739	56,608	53,194	14,138	196,679
分部負債	48,999	16,133	37,218	4,134	106,484

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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部資產	275,769	196,679
企業資產	285,942	207,919
遞延稅項資產	3,102	2,667
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	163	174
綜合資產負債表之總資產	564,976	407,439

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部負債	150,638	106,484
企業負債	40,132	47,945
遞延稅項負債	1,339	531
綜合資產負債表之總負債	192,109	154,960

7 其他收入

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
投資物業之公平值收入	4,000	2,566
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之未變現收益	-	64
雜項	375	451
	4,375	3,081

8 員工成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及津貼	72,693	65,780
佣金	205,481	124,472
定額供款計劃之退休金成本	4,140	3,659
	282,314	193,911

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

於收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。應付予基金之供款合共港幣807,000元(二零零九年：港幣602,000元)已計入於二零一零年十二月三十一日之其他應付款及應計費用內。

9 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

截至二零一零年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 津貼 港幣千元	表現 獎勵金 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	-	2,747	-	1,148	12	3,907
黃子華先生	-	1,514	8,486	-	12	10,012
	-	4,261	8,486	1,148	24	13,919
非執行董事						
曾令嘉先生	70	-	-	-	-	70
獨立非執行董事						
沙豹先生	80	-	-	-	-	80
英永祥先生	80	-	-	-	-	80
何君達先生	80	-	-	-	-	80
	240	-	-	-	-	240
	310	4,261	8,486	1,148	24	14,229

財務報表附註

9 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度，每名董事之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及 津貼 港幣千元	表現 獎勵金 港幣千元	酌情發放 之花紅 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
<i>執行董事</i>						
鄧美梨女士	-	2,579	-	900	12	3,491
黃子華先生	-	1,364	5,283	-	12	6,659
	-	3,943	5,283	900	24	10,150
<i>非執行董事</i>						
曾令嘉先生	70	-	-	-	-	70
<i>獨立非執行董事</i>						
沙豹先生	80	-	-	-	-	80
英永祥先生	80	-	-	-	-	80
何君達先生	80	-	-	-	-	80
	240	-	-	-	-	240
	310	3,943	5,283	900	24	10,460

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零九年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何酬金，作為彼加入本集團之獎勵(二零零九年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

本年度五名最高薪酬人士包括兩名(二零零九年：兩名)董事，彼等之酬金載於上文分析。年內應付其餘三名(二零零九年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
基本薪金及津貼	1,557	1,668
酌情發放之花紅	475	320
向強積金計劃作出供款	36	36
	2,068	2,024

9 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(b) 五名最高薪酬人士(續)

酬金介乎以下組別：

	人數	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
港幣1,000,000元以下	3	3

10 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
核數師酬金	757	755
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之已變現及未變現虧損淨額	15	-

11 融資收入及成本

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	623	265
融資成本		
可換股票據融資成本	(715)	(1,012)
銀行貸款利息(附註)	(237)	(230)
	(952)	(1,242)
融資成本淨額	(329)	(977)

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

財務報表附註

12 稅項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
即期		
香港利得稅	22,762	16,084
遞延(附註23)	373	(494)
	23,135	15,590

香港利得稅乃按照年內估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零九年：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：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
除稅前溢利	143,570	92,625
按稅率16.5%計算(二零零九年：16.5%)	23,689	15,283
毋須繳稅之收入	(103)	(54)
不可扣稅之支出	332	320
動用早前未確認之稅項虧損	(995)	(352)
未確認之稅項虧損	148	849
其他	64	(456)
稅項開支	23,135	15,590

13 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293,000元(二零零九年：港幣337,000元)於本公司財務報表處理。

14 股息

董事會不建議就截至二零一零年十二月三十一日止年度派付股息(二零零九年：無)。

15 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	120,435	77,035
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	596	845
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	121,031	77,880
已發行股份數目(千股)	8,300,000	8,300,000
兌換可換股票據之影響(千股)	5,400,000	5,400,000
計算基本每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
兌換購股權之影響(千股)	-	-
計算攤薄每股盈利之股份數目(千股)	13,700,000	13,700,000
基本每股盈利(港仙)	0.883	0.568
攤薄每股盈利(港仙)	0.883	0.568

由於可換股票據屬強制兌換，基本每股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兌換為股份，而純利則就對銷利息開支減稅項影響調整。

攤薄每股盈利乃按假設購股權涉及之全部潛在攤薄股份獲兌換而調整股份之加權平均數計算，已按未行使購股權附帶之認購權之貨幣價值為基準調整，以釐定應已按公平值(按本公司股份之平均年度市價計算)購入之股份數目。按上述基準計算之股份數目會與假設購股權獲行使而應已發行之股份數目比較。由於行使購股權有反攤薄影響，故截至二零零九年十二月三十一日止年度之攤薄每股盈利並不假設年內未行使購股權獲行使。截至二零一零年十二月三十一日止年度，由於概無具潛在攤薄股份之影響，攤薄每股盈利等於基本每股盈利。

財務報表附註

16. 物業、廠房及設備

本集團

	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
於二零零九年一月一日					
成本值	-	5,048	963	9,086	15,097
累積折舊	-	(4,578)	(825)	(6,450)	(11,853)
賬面淨值	-	470	138	2,636	3,244
截至二零零九年十二月 三十一日止年度					
期初賬面淨值	-	470	138	2,636	3,244
添置	388	2,416	166	536	3,506
折舊	(8)	(794)	(72)	(1,201)	(2,075)
期終賬面淨值	380	2,092	232	1,971	4,675
於二零零九年十二月三十一日					
過往呈列之成本值	317	6,908	1,107	9,514	17,846
採納香港會計準則第17號修訂本 之調整	73	-	-	-	73
成本值(重列)	390	6,908	1,107	9,514	17,919
過往呈列之累積折舊	(8)	(4,816)	(875)	(7,543)	(13,242)
採納香港會計準則第17號修訂本 之調整	(2)	-	-	-	(2)
累積折舊(重列)	(10)	(4,816)	(875)	(7,543)	(13,244)
賬面淨值(重列)	380	2,092	232	1,971	4,675

16. 物業、廠房及設備(續)

本集團(續)

	土地及樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	傢俬及 裝置 港幣千元	辦公室 設備 港幣千元	總額 港幣千元
截至二零一零年 十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	309	2,092	232	1,971	4,604
採納香港會計準則第17號修訂本 之調整	71	-	-	-	71
期初賬面淨值(重列)	380	2,092	232	1,971	4,675
添置	-	1,295	76	919	2,290
折舊	(10)	(1,283)	(83)	(865)	(2,241)
匯兌差額	-	-	-	(3)	(3)
期終賬面淨值	370	2,104	225	2,022	4,721
於二零一零年十二月三十一日					
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

賬面值為港幣370,000元(二零零九年:港幣380,000元)之土地及樓宇已抵作為本集團銀行貸款之抵押品(附註30)。按其賬面淨值分析之土地如下:

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港 按10年至50年之租約	69	71

財務報表附註

17 投資物業

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
期初賬面淨值	31,100	-
添置	-	28,534
公平值變動	4,000	2,566
期終賬面淨值	35,100	31,100

投資物業於二零一零年十二月三十一日由集萊坊測計師行有限公司按照所有物業於活躍市場之現價重估。

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
在香港 按十至五十年之租約	35,100	31,100

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註30)。

18 租賃土地

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
期初賬面淨值	71	-
採納香港會計準則第17號修訂本之調整	(71)	-
期初及期終賬面淨值(重列)	-	-

19 無形資產

本集團

	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
於二零零九年一月一日、 二零零九年及二零一零年 十二月三十一日	4,325	6,534	6,318	17,177
成本值				
累積攤銷及減值	(4,325)	(6,534)	(6,318)	(17,177)
賬面淨值	-	-	-	-

20 附屬公司

	本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非上市股份，成本值	642,609	642,608

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註36。

21 按公平值計入溢利或虧損之金融資產

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於香港上市之股本證券，市值	163	174

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值以其於活躍市場現行買入價計算。

22 應收／應付附屬公司款項

附屬公司之應收款項及應付款項為無抵押、不計利息及須按要求償還。

於二零一零年十二月三十一日，應收款項港幣46,974,000元(二零零九年：港幣46,974,000元)已作減值及全數撥備。所有其他附屬公司並無拖欠歷史。

財務報表附註

23 遞延稅項

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項資產	3,102	2,667
遞延稅項負債	(1,339)	(531)
	1,763	2,136

遞延稅項變動淨額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	2,136	1,642
於收益表確認(附註12)	(373)	494
於十二月三十一日	1,763	2,136

遞延稅項資產及負債於年內之變動(並無計及抵銷同一稅務司法權區內之結餘)如下：

遞延稅項資產：

本集團

	加速會計折舊		撥備		稅項虧損		總計	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	80	-	2,587	941	-	768	2,667	1,709
於收益表確認	44	80	391	1,646	-	(768)	435	958
於十二月三十一日	124	80	2,978	2,587	-	-	3,102	2,667

23 遞延稅項(續)

遞延稅項負債：

本集團

	加速稅項折舊		公平值		總計	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	-	(67)	(531)	-	(531)	(67)
於收益表確認	(256)	67	(552)	(531)	(808)	(464)
於十二月三十一日	(256)	-	(1,083)	(531)	(1,339)	(531)

遞延稅項資產於可能透過日後應課稅溢利變現相關稅項利益時，就結轉稅項虧損確認。本集團並無就於二零一零年十二月三十一日之虧損港幣14,631,000元(二零零九年：港幣28,244,000元)確認遞延稅項資產港幣3,158,000元(二零零九年：港幣4,660,000元)。此等稅項虧損可就日後應課稅收入結轉。稅項虧損港幣8,756,000元(二零零九年：港幣8,661,000元)將自二零一一年起至二零一五年止屆滿(二零零九年：自二零一零年起至二零一四年止)。

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：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
遞延稅項資產		
—12個月內收回	3,102	2,667
遞延稅項負債		
—12個月後應付或償還	(1,339)	(531)

財務報表附註

24 應收賬款及其他應收款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款	206,949	148,822
減：減值	(7,458)	(17,620)
應收賬款淨額	199,491	131,202
其他應收款、預付款項及按金	6,397	7,143
	205,888	138,345

應收賬款主要包括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支付款項。應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
尚未到期	184,953	118,388
少於30日	5,090	6,181
31至60日	3,318	3,101
61至90日	2,127	1,832
超過90日	4,003	1,700
	199,491	131,202

應收賬款中港幣14,538,000元(二零零九年：港幣12,814,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收款逾期少於六個月。

應收賬款中港幣7,458,000元(二零零九年：港幣17,620,000元)部分逾期超過六個月，已作減值及全數撥備。該等應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
少於6個月	253	367
6至12個月	3,073	2,858
超過12個月	4,132	14,395
	7,458	17,620

24 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
於一月一日	17,620	17,959
減值撥備	16,989	10,703
撇銷無法收回債項	(22,518)	(7,136)
撥回未動用數額	(4,633)	(3,906)
於十二月三十一日	7,458	17,620

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押品作抵押。

25 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行及手頭現金	170,666	100,594	67	68
短期銀行存款	145,336	129,884	-	-
現金及現金等價物	316,002	230,478	67	68

26 股本

(a) 股本

	股份數目 (每股港幣0.01元)	面值 港幣千元
法定：		
於二零一零年及二零零九年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一零年及二零零九年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000

26 股本(續)

(b) 購股權

(i) 二零零五年購股權計劃

於二零零五年六月六日，本公司根據普通決議案採納購股權計劃(「該計劃」)。該計劃於二零零八年九月十九日採納新購股權計劃後終止(載於附註26(b)(ii))。

根據該計劃已授出但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：

	二零一零年		二零零九年	
	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目	每股平均 行使價 港幣元	購股權數目
於一月一日	-	-	0.06	83,000,000
年內失效		-		(83,000,000)
於十二月三十一日		-		-

(ii) 二零零八年新購股權計劃

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會採納新購股權計劃(「新計劃」)。根據新計劃，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)或諮詢顧問或任何其他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，惟不得超逾於採納時本公司已發行股本(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交易日在聯交所主板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(必須為按上市規則界定之營業日)在聯交所主板日報表所載之收市價。新計劃自二零零八年九月十九日起計十年期間內將維持有效。截至二零一零年十二月三十一日，新計劃項下並無授出任何購股權。

27 儲備

本集團

	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	購股權 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年 十二月三十一日	(559,073)	14,918	517,352	158	1,652	31,605	6,612
外幣換算差額	-	-	-	16	-	-	16
購股權失效	-	-	-	-	(1,652)	1,652	-
年度溢利	-	-	-	-	-	77,035	77,035
於二零零九年十二月 三十一日	(559,073)	14,918	517,352	174	-	110,292	83,663
外幣換算差額	-	-	-	(47)	-	-	(47)
年度溢利	-	-	-	-	-	120,435	120,435
於二零一零年 十二月三十一日	(559,073)	14,918	517,352	127	-	230,727	204,051

本公司

	實繳盈餘 港幣千元	可換股票據 儲備 港幣千元	購股權 儲備 港幣千元	累積虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年十二月 三十一日	2,509	517,352	1,652	(66,626)	454,887
購股權失效	-	-	(1,652)	1,652	-
年度溢利	-	-	-	337	337
於二零零九年 十二月三十一日	2,509	517,352	-	(64,637)	455,224
年度溢利	-	-	-	293	293
於二零一零年 十二月三十一日	2,509	517,352	-	(64,344)	455,517

附註：

- 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。
- 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。
- 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之差額。

財務報表附註

28 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，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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，並無可換股票據獲兌換為本公司股份(二零零九年：無)。

29 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付賬款	497	681	-	-
應付佣金	133,216	91,892	-	-
其他應付款及應計費用	30,786	25,746	1,260	789
	164,499	118,319	1,260	789

應付賬款及應付佣金主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金，應付佣金於向客戶收取相關代理費用時才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣19,587,000元(二零零九年：港幣19,818,000元)，而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

30 銀行貸款

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
銀行貸款	12,663	13,513

銀行貸款以本集團持有之土地及樓宇(附註16)及投資物業(附註17)抵押。

本集團之銀行貸款之還款期如下(附註)：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	853	859
一至兩年	870	874
兩至五年	2,716	2,713
超過五年	8,224	9,067
	12,663	13,513

附註：應付金額乃按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。銀行貸款須於五年後悉數償還。

銀行貸款之實際利率為1.95厘(二零零九年：1.72厘)。

銀行貸款之賬面值與其公平值相若。公平值乃按以借款利率1.95厘(二零零九年：1.72厘)貼現之現金流量計算。

本集團之未提取借款融資額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	35,500	35,500

財務報表附註

31 現金流量表

經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
經營溢利	143,899	93,602
折舊	2,241	2,077
應收款減值	12,356	6,797
投資物業之公平值收益	(4,000)	(2,566)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產 未變現虧損／(收益)虧損淨額	15	(64)
未計營運資金變動前之經營溢利	154,511	99,846
應收賬款及其他應收款增加	(79,899)	(97,571)
應付賬款及其他應付款增加	46,136	65,673
經營業務所得現金淨額	120,748	67,948

32 或然負債

於二零一零年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零九年：港幣49,780,000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。於二零一零年十二月三十一日，其中一間附屬公司已提取銀行貸款港幣14,280,000元(二零零九年：14,280,000元)。

33 未來應收租約租金

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	1,368	1,368
一年後但五年內	294	1,662
	1,662	3,030

34 承擔

(a) 資本承擔

於二零一零年十二月三十一日，本集團及本公司並無任何重大資本承擔(二零零九年：無)。

(b) 經營租約承擔

本集團就辦公室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總額如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
一年內	9,235	9,083
一年至五年	3,744	8,136
	12,979	17,219

於二零一零年十二月三十一日，本公司並無任何重大經營租約承擔(二零零九年：無)。

35 關連方交易

年內，本集團曾與關連方進行以下交易，而於結算日與關連方之結餘如下：

(a) 與關連方之交易

	附註	本集團	
		二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
已收同系附屬公司之代理費收入	(i)	21,021	18,647
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	396	673
已收一名董事之代理費收入	(iii)	2,060	-
來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(iv)	1,368	846
已支付予同系附屬公司之回佣開支	(v)	(40,242)	(34,445)
已支付予有關連公司之辦公室及商舖物業租金開支	(vi)	(792)	-

財務報表附註

35 關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

附註：

- (i) 已收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) 已收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物業代理交易轉介之代理費用。
- (iii) 已收一名董事之代理費收入指按雙方相互協定之條款向一名公司及最控股公司董事提供物業代理交易轉介之代理費。
- (iv) 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。
- (v) 已支付同系附屬公司之佣金開支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。
- (vi) 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租約協議。

(b) 應收賬款及應付賬款包括以下自獲取及提供服務產生之結餘如下：

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	7,898	10,766
應付同系附屬公司款項	23,148	16,772

(c) 主要管理人員補償

	本集團	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
薪金及津貼	13,895	10,196
退休福利成本	24	24
	13,919	10,220

36 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	二零一零年 所持權益 百分比	二零零九年 所持權益 百分比
Ketanfall Group Limited	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
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	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
EVI教育亞洲有限公司	英屬處女群島	2,000股每股面值 1美元之股份	於香港從事投資 控股	100	100

財務報表附註

36 主要附屬公司詳情(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	二零一零年 所持權益 百分比	二零零九年 所持權益 百分比
專業網上培訓有限公司	香港	1股每股面值港幣1元 之股份	於香港提供網上 培訓課程	100	100
EVI Services Limited	香港	21,053股每股面值 港幣1元之股份	於香港銷售及 安裝電腦軟 硬件；提供電腦 培訓服務及互聯 網教育服務	100	100
思進電腦香港有限公司	香港	100股每股面值港幣 1元之股份	於香港銷售及 安裝電腦軟硬件 及提供電腦 培訓服務	80	80
曜暉有限公司	香港	2股每股面值港幣 1元之股份	於香港提供短訊 服務以及音樂 板及出勤系統 培訓及租賃	100	100

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團之權益
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%

五年財務概要

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元
於年內					
收益	534,650	382,322	257,598	464,405	292,950
除稅前溢利	143,570	92,625	2,645	96,269	49,269
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	120,435	77,035	(607)	78,449	40,791
現金流					
經營業務所得／(所用)現金淨額	93,445	67,841	42,121	174,143	(4,744)
於年底					
總資產	564,976	407,439	245,138	383,843	376,777
總負債	192,109	154,960	69,710	207,513	155,795
非控制性權益	-	-	-	253	718
權益總額	372,867	252,479	175,428	176,330	220,982
現金及銀行結餘	316,002	230,478	180,374	143,291	119,642
每股股份之數據					
每股盈利－基本(港仙)	0.883	0.568	0.003	0.578	0.30



(459) 香港聯交所上市公司

誠信為本 專業為您

香港九龍旺角彌敦道639號雅蘭中心1期18樓
18/F., One Grand Tower, 639 Nathan Road,
Mongkok, Kowloon, Hong Kong

www.midlandici.com.hk