




- 
- 2 公司資料
 - 3 行政總裁報告書
 - 7 董事及管理行政人員簡歷
 - 9 企業管治報告
 - 14 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
 - 69 投資物業詳情
 - 70 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

甘敏儀小姐

授權代表

黃子華先生
甘敏儀小姐

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
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

**回顧**

美聯工商舖有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)二零零九年度營業額上升48%至約港幣3.815億元，而期內錄得盈利約港幣7千7百萬元，成功轉虧為盈。本集團於二零零八年金融海嘯期間反應迅速，快速進行優化，不單令本集團在二零零八年減輕損失，亦令本集團能在穩健的狀態下，把握樓市轉勢機會，創造盈利。二零零九年工商舖物業市道表現相當理想，據土地註冊處資料顯示，非住宅物業的註冊量及註冊金額分別為18,870宗及約港幣898.55億元，較二零零八年度錄得約9%及約30%的升幅。值得一提是下半年的交投十分暢旺，二零零九年七至十二月非住宅物業註冊金額為港幣601.11億元，分別較二零零九上半年及二零零八下半年上升約1倍及約1.7倍，數據反映整體市道持續向上。

工商舖物業市場在去年初見底回升，但初期復甦步伐較為緩慢，事實上，二零零九年第一季香港經濟未見起色，而投資市場在去年首幾個月表現甚不理想，但隨著中國經濟快速增長，股票市場亦在去年第二季轉勢，整個工商舖市場亦備受帶動，而年內出現的豬流感對整體市道並未帶來太大影響。

行政總裁報告書



去年不乏利好因素支持工商舖物業市場，首先環球經濟回穩令買家重拾信心。另外，資金充裕亦帶動買賣意慾增加，令工商舖物業樓價升幅拋離租金，而金融復甦對商廈市道亦起推動作用。資料顯示，二零零九年香港成為全球新股集資額最多的市場，進一步強化香港金融中心的地位，鞏固香港商廈市場，隨著股票市場見底回升，香港經濟亦走出谷底。商業活動增加，消費活動轉旺，及受惠國內放寬自由行政策，令去年底零售總額接連錄得按月升幅，零售市道好轉，支持舖位市道向上。整體工廈市場表現上則相對平穩，成交量及成交金額均變化輕微。不過工廈物業回報較高，吸引不少投資者入市，因此去年工廈市場亦出現不少大手成交。

行政總裁報告書



1. 集團為首間三度榮獲《香港企業領袖品牌》之「卓越工商舖物業代理品牌」殊榮的企業。
2. 集團與母公司合作無間，利用彼此客戶平台進行合作擴大客源。
3. 集團再度獲香港工業總會認證為「Q嘜服務准用證公司」。

1

2
3

憑優勢 掌機遇

工商舖物業於去年表現超乎大部分人士預期。事實上，工商舖物業市道自二零零八年高位回落以至去年下半年全面復甦歷時只約一年，市道「急落急上」對本集團無疑是一項重大的挑戰。一如以往，本集團反應迅速，早在二零零八年初進行優化，同時積極提升員工生產力。因此當市道在二零零九年大幅改善時，本集團便能把握商機，促成不少大額成交，其中較為矚目的是灣仔會展廣場辦公室大樓19及24樓兩層樓面以約港幣4.26億元成交；其次為旺角西洋菜街26號地下、1樓及2樓以約港幣3.5億元成交；以及天水圍俊宏軒商場以港幣3億元成交。本集團過往在大額市道投放不少資源，而去年成績正好證明過往方向正確。

本集團另一個優勢是與母公司合作無間，利用彼此客戶平台進行合作擴大客源，如年內錄得多宗鮮有投資商舖物業的客戶，經由母公司轉介合作購入商舖的成交個案，這種相互合作的形式對本集團收入有一定的貢獻。

展望

本集團對今年工商舖物業市道審慎樂觀。本集團認為大部分支持去年樓市的因素仍會在二零一零年發揮功效。然而，環球經濟仍有不明朗因素，故本集團仍會時刻保持警覺，竭盡所能令日常營運上平衡商機與風險。

行政總裁報告書

前景理想 仍有挑戰

展望將來，中國將繼續是全球的主要增長動力，在此情況下，香港應可受惠。近年國內機構及企業紛紛到港上市，令香港金融中心地位穩固，直接帶動本地商業活動。除此之外，不少跨國企業都欲染指國內市場，香港作為特區亦能受惠不少，例如匯豐亦已把行政總裁辦公室搬到香港。而特首在施政報告中建議四大活化工廈方案，而財政司亦在預算案中提出成立專組處理活化工廈申請，為本港工廈及工商物業市場帶來利好作用。

本地經濟在去年已有好轉，相信今年企業會恢復擴充。而近期失業率開始下降，市場已有調查結果顯示今年薪酬會有正增長。在本地經濟前景改善的前題下，商業樓宇及商舖物業表現應會相當不俗。工業樓宇方面，施政報告提出的活化措施相信會令到此市場的投資價值增加，帶動工廈物業成交量上升。當然，環球經濟仍未完全明朗。金融海嘯後，多國政府推出強而有力的救市政策，令全球經濟恢復正增長。不過，救市政策不可能永遠維持。事實上，部分國家已開始收緊貸款，美國聯儲局亦提高貼現率，加上部分先進經濟體系受到巨大的債務問題及當地需求疲弱所困擾，因此二零一零年工商舖物業市場仍面對不少挑戰。

保持謹慎 不斷創新

本集團對二零一零年市道保持審慎樂觀，因此本集團今年會理性擴充，今年的計劃是開拓專業服務以滿足市場新需求及把握市場新商機。首先本集團已成立「活化工廈專組」為業主提供一站式的專業服務。事實上專業化一向是本集團發展計劃，故此新服務由包括註冊測量師及建築師在內等人士為客戶提供活化工廈的可行性研究報告。此外，本集團亦推出「免費估價服務」，由註冊測量師為放盤客戶提供口頭估價。同時本集團會密切留意市場變化，不斷創新，為本集團制訂更佳的发展策略。

憑著本集團在行業上的領導優勢，以及管理層的豐富經驗；員工全力以赴的專業精神，董事局對營運前景具充足信心。

鳴謝

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

黃子華

執行董事兼行政總裁

香港，二零一零年三月十七日

董事及管理行政人員簡歷

執行董事

鄧美梨女士，54歲，自二零零八年九月起為本公司之主席及執行董事。彼亦於二零零八年十月獲委任為本公司之董事總經理。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。鄧女士自二零零五年十二月起為美聯集團有限公司(「美聯」，本公司之最終控股公司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及其附屬公司(「美聯集團」)。彼為美聯主席兼董事總經理黃建業先生之配偶及美聯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，46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發展及集團企業策略及政策之推行以達至整體商業目標。黃先生亦負責監督本集團整體銷售隊伍、測量、公共關係及市場推廣工作。黃先生於一九九三年加入美聯集團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22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，46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)法律系，並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。彼現時亦出任其他兩家於主板上市公司之獨立非執行董事，分別為中信資源控股有限公司及盈進集團控股有限公司。於過去三年，曾先生亦曾出任另一家於主板上市公司—盈科大衍地產發展有限公司之獨立非執行董事。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。彼亦於二零零六年獲委任為上訴委員會(房屋)委員。

董事及管理行政人員簡歷

獨立非執行董事

英永祥先生，59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35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。彼自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。

沙豹先生，52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24年國際營銷業務之實際經驗，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，45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間於主板上市公司—新確科技有限公司之獨立非執行董事。於過去三年，何先生亦為其他兩家於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。

管理行政人員

黃漢成先生，46歲，為本集團工商、商業及商舖部之營運總監及商業部之營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過20年經驗，尤其專注於香港商業物業。

盧展豪先生，47歲，為本集團工商、商業及商舖部之商舖部營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過17年經驗，尤其專注於香港商舖物業。

陳偉志先生，46歲，為本集團工商、商業及商舖部之工商部營業董事。彼於非住宅物業代理工作具有超過24年經驗，尤其專注於香港工商物業。

企業管治報告

本公司董事會(「董事會」或「董事」)相信，穩健有效之企業管治可為本公司股東帶來最大價值。本公司承諾維持良好之企業管治常規及程序。

企業管治常規

本公司於截至二零零九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，包括制訂業務策略、領導及監督本公司事務；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；及批准購股權之授出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。董事會就管理層須向董事會匯報之權力及情況向管理層發出清晰指引。

所有董事均可全面及適時地取閱所有相關資料，亦可向本公司之公司秘書諮詢意見及享用彼之服務，以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，可在適當情況下向董事會提出要求後，尋求獨立專業意見，有關費用由本公司支付。

(ii) 董事會組成

董事會現由六名董事組成，其中包括兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事會組成之詳情如下：

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

董事履歷詳情載於本年報第7至8頁「董事及管理行政人員簡歷」一節。董事會各成員之間概無任何關係。

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。

企業管治報告

董事會(續)

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁分別為鄧美梨女士及黃子華先生。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

於二零零九年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，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，均會向董事發出最少十四天通知，使彼等有機會於會議議程加入商討事項。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12頁。

(v) 非執行董事

非執行董事曾令嘉先生以及兩名獨立非執行董事英永祥先生及沙豹先生之指定任期均定為一年，而獨立非執行董事何君達先生之指定任期則為一年半。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週年大會(「股東週年大會」)輪值告退一次，並符合資格重選連任。

於二零零九年十二月三十一日止年度內及截至本報告日期，董事會於所有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，當中最少一名具備適當專業資格或會計或相關財務管理專長。

本公司已接獲各獨立非執行董事有關彼等獨立性之週年書面確認，並認為彼等均獨立於本公司。

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，負責監督本公司事務之特定範疇。

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。

企業管治報告

董事委員會(續)

審核委員會

審核委員會由三名成員組成，現時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。載有其角色及職責之審核委員會書面職權範圍於本公司網站可供查閱。

於二零零九年度內，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。

薪酬委員會

薪酬委員會現時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人員之薪酬待遇，以及批准本公司之購股權計劃。載有其角色及職責之薪酬委員會書面職權範圍於本公司網站可供查閱。

於截至二零零九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。董事概無參與彼等本身薪酬待遇之決策。於二零零九年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

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。載有其角色及職責之提名委員會書面職權範圍於本公司網站可供查閱。

於二零零九年，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。於二零零九年度內，提名委員會曾舉行一次會議。

企業管治報告

董事會及各委員會會議之出席記錄

以下載列截至二零零九年十二月三十一日止年度個別董事於董事會、審核委員會、薪酬委員會及提名委員會會議之出席記錄：

董事	董事會	出席會議次數／舉行會議次數		
		審核委員會	薪酬委員會	提名委員會
執行董事				
鄧美梨女士	3/5	不適用	2/2	1/1
黃子華先生	5/5	不適用	2/2	1/1
非執行董事				
曾令嘉先生	4/5	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事				
英永祥先生	5/5	2/2	2/2	1/1
沙豹先生	5/5	2/2	2/2	1/1
何君達先生	5/5	2/2	2/2	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所載上市公司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，全體董事確認，彼等於截至二零零九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就董事進行證券交易採納之操守守則所載規定準則。

董事對財務報表之責任

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二零零九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。於編製截至二零零九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報告之責任載於本年報第25頁之獨立核數師報告內。

核數師酬金

截至二零零九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755,000元（二零零八年：港幣755,000元）及港幣370,500元（二零零八年：港幣4,558,000元）。非審核服務主要包括稅務及其他專業服務。

企業管治報告

內部監控

董事會有責任確保本集團維持穩健及有效之內部監控系統，以保障股東之投資及本公司之資產。本公司不時檢討內部監控系統之有效性，確保該等系統能應付瞬息萬變之商業環境。

於截至二零零九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審閱。

股東權利及投資者關係

於股東大會以按股數投票方式表決決議案之程序於股東大會加以說明。股東於股東大會之所有表決均以按股數投票方式表決，而表決結果將在聯交所及本公司網站刊登。

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

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。

董事會報告

董事欣然提呈董事會報告連同本集團截至二零零九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。

本集團於截至二零零九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。

由於本集團來自香港以外市場之綜合營業額及總資產均不足10%，因此並無呈報地區分部分析。

業績及分派

本集團截至二零零九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二零零九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241,000元。

物業、機器及設備

本集團物業、機器及設備於截至二零零九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

有關投資物業之詳情載於本年報第69頁。

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。

可供分派儲備

於二零零九年十二月三十一日，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23,688,000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。

董事會報告

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70頁。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期之在任董事為：

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，英永祥先生及何君達先生須於應屆股東週年大會輪值告退，惟彼等符合資格並願膺選連任。

董事服務合約

擬於應屆股東週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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度結束時或年內任何時間，本公司概無簽訂任何就本集團業務而言屬重大而董事直接或間接擁有重大權益之合約。

董事會報告

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年十二月三十一日，各董事及本公司最高行政人員於本公司及／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(i)已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)已根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉載列如下：

董事姓名	個人權益	家族權益	本公司股份數目		總計	持股百分比
			公司權益	股本衍生工具		
黃子華先生	2,000,000	-	-	-	2,000,000	0.02%

公司名稱	董事姓名	個人權益	本公司相聯法團股份數目		股本衍生工具	總計	持股百分比
			家族權益	公司權益			
美聯	鄧美梨女士	-	96,568,144 (附註1)	-	-	96,568,144	13.33%

附註：

- 該等股份為鄧美梨女士之配偶黃建業先生持有之股份，彼為本公司相聯法團美聯股份之實益擁有人。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

除上文披露者外，於二零零九年十二月三十一日，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。

董事會報告

主要股東於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年十二月三十一日，按根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊所記錄，除董事或本公司最高行政人員外，各人士於本公司股份或相關股份中擁有之權益或淡倉如下：

主要股東名稱／姓名	已發行股份數目	相關股份數目	持有股份之身分	佔已發行股本百分比
美聯	4,300,000,000	5,400,000,000 (附註1)	於受控公司權益	116.87%
Tretsfeld Investments Limited (「Tretsfeld」)	—	5,400,000,000 (附註1)	實益擁有人	65.06%
龐維新先生(「龐先生」)	602,610,000 (附註2)	—	實益擁有人及 於受控公司權益	7.26%
董晶怡女士(「董女士」)	602,610,000 (附註3)	—	配偶權益	7.26%
Summerview Enterprises Limited (「Summerview」)	600,000,000 (附註4)	—	實益擁有人	7.23%

附註：

1. 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為美聯全資附屬公司，美聯及Tretsfeld之持股百分比指於悉數轉換可換股票據後彼等於本公司現有已發行股本中擁有之權益。
2. 600,000,000股股份以Summerview名義登記並由其實益擁有，而2,610,000股股份以龐先生名義登記。Summerview全部已發行股本乃以龐先生名義登記，並由彼實益擁有。
3. 董女士為龐先生之配偶，該等由董女士所持股份指龐先生所持同一批股份。
4. Summerview於本公司之權益與龐先生於本公司之權益重疊。

上文披露之所有權益均為本公司股份之好倉。

董事會報告

購股權計劃

於二零零五年六月六日舉行之本公司股東特別大會上，本公司之購股權計劃（「二零零五年購股權計劃」）獲採納。

因應本公司股份於二零零八年八月十八日由聯交所創業板轉往主板上市，本公司遵照上市規則之規定，在二零零八年九月十九日舉行之本公司股東特別大會採納新購股權計劃（「二零零八年購股權計劃」）。二零零五年購股權計劃經已終止，且於採納二零零八年購股權計劃後再無根據二零零五年購股權計劃授出任何購股權。終止二零零五年購股權計劃不會有損根據此計劃授出而尚未行使之購股權，惟該等購股權已於年內全數失效。自採納二零零八年購股權計劃以來，並無據此授出任何購股權。

二零零八年購股權計劃主要條款及二零零五年購股權計劃項下購股權之變動概述如下：

1. 二零零八年購股權計劃主要條款

(a) 二零零八年購股權計劃之目的

二零零八年購股權計劃主要目的在於讓本集團及其受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受投資實體而言屬寶貴之人力資源；藉給予取得本公司擁有權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對本集團或受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受投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 二零零八年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受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二零零八年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，相當於本公司於本報告日期之已發行股本10%。

(d) 各合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據二零零八年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其聯繫人士須放棄表決及／或遵守上市規則訂明之其他規定以及其他適用法定規例或規則。

購股權計劃(續)

1. 二零零八年購股權計劃主要條款(續)

(e) 各身為關連人士之合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間根據二零零八年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%，以及按股份於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

二零零八年購股權計劃將於採納日期起計十年期間內維持有效，其後不得進一步授出購股權，惟於二零零八年購股權計劃生效期間內授出之購股權仍可根據其發行條款予以行使，僅就此而言，二零零八年購股權計劃之條文將繼續全面生效及有效。

(g) 行使價之釐定基準

二零零八年購股權計劃項下授出可認購股份之購股權行使價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的收市價；

(ii) 本公司股份於緊接授予日期前5個營業日在聯交所日報表所載的平均收市價；及

(iii) 本公司股份面值。

(h) 二零零八年購股權計劃尚餘有效期

二零零八年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，二零零八年購股權計劃項下並無購股權獲授出、行使或失效。

董事會報告

購股權計劃(續)

2. 二零零五年購股權計劃項下購股權年內之變動

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，根據二零零五年購股權計劃向本公司非執行董事曾令嘉先生授出之購股權變動詳情如下：

姓名	授出日期	行使價 港幣元	購股權數目		於二零零九年 十二月三十一日 尚未行使	行使期	
			二零零九年 一月一日 尚未行使	年內已授出 購股權			年內已行使/ 註銷/失效
曾令嘉先生	二零零六年一月十六日	0.06	41,500,000	-	41,500,000	-	二零零六年四月一日至 二零零九年三月三十一日
	二零零六年一月十六日	0.06	41,500,000	-	41,500,000	-	二零零六年六月一日至 二零零九年五月三十一日
			83,000,000	-	83,000,000	-	

於二零零九年十二月三十一日，根據二零零五年購股權計劃授出而所有尚未行使之購股權已失效。

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業務整體或任何重大部分管理及行政之合約。

主要客戶及供應商

截至二零零九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額如下：

—最大供應商	39%
—五大供應商合計	50%

美聯為本公司之控股股東，在本公司與美聯所訂立之互薦服務協議項下，構成美聯為本集團之最大供應商。本公司執行董事鄧美梨女士以配偶身份持有黃建業先生(鄧美梨女士之聯繫人)實益擁有之美聯已發行股本約13.33%。除所披露者外，就董事所知，概無其他董事、彼等之聯繫人或於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。

關連人士交易

本集團與根據適用會計原則被視作「有關連人士」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。

此等交易其中兩項亦構成上市規則項下持續關連交易，識別如下。

持續關連交易

- (a) 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(一間於香港註冊成立的有限公司，作為承租人)於二零零九年三月十九日訂立租賃協議，據此，業主同意向承租人出租位於香港九龍福源廣場21樓全層之物業為其辦公室，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。
- (b) 於二零零七年六月六日，本公司與美聯就美聯集團及本集團相關成員公司間提供有關物業代理業務之互薦服務訂立互薦服務協議(「舊互薦服務協議」)，此協議已於二零零九年十二月三十一日到期。據此，美聯集團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)之物業代理業務，而本集團可不時向美聯集團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一般商務條款。於二零零八年五月十五日獲本公司獨立股東批准後，本集團根據舊互薦服務協議就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度，向美聯集團支付之互薦費用年度限額均修訂為港幣60,000,000元，而美聯集團就截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止年度支付本集團之互薦費用年度限額均修訂為港幣50,000,000元。

於二零零九年十一月五日，本公司與美聯訂立新互薦服務協議(「新互薦服務協議」)，將互薦服務之年期重續三年，由二零一零年一月一日起至二零一二年十二月三十一日止。本公司獨立股東已於二零零九年十二月十五日批准據此擬進行之交易及相關年度限額。

根據新互薦服務協議，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年度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。有關新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。

董事會報告

持續關連交易(續)

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：

- (i) 屬本公司日常一般業務；
- (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於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)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。

根據上市規則第14A.38條，本公司核數師已對持續關連交易進行若干程序，並確認持續關連交易：

- (i) 已獲本公司董事會批准；
- (ii) 乃根據有關交易的協議條款進行；及
- (iii) 並無超逾相關公告所披露年度限額。

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

本公司於二零零九年十二月三十一日止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

於二零零九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，本集團於二零零九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貢獻之時間、努力及專業知識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

概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

董事會報告

公眾持股量

按本公司所得公開資料並據本公司董事所知，於本年報日期，本公司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

本集團截至二零零九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本公司應屆股東週年大會續聘連任。應屆股東週年大會上將提呈決議案，續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，二零一零年三月十七日

管理層討論及分析

流動資產、財務資源及資金

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產淨值為港幣239,538,000元，當中包括銀行結餘及現金港幣230,478,000元，而銀行貸款則為港幣13,513,000元。本集團所持之銀行貸款合共港幣31,480,000元之物業作抵押，其償還期表列如下：

須於下列期間償還	港幣千元
一年內	859
一年後但兩年內	874
兩年後但五年內	2,713
五年後	9,067

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。本集團獲批授之銀行貸款按浮動利率計息。於二零零九年十二月三十一日，本集團有已抵押定期存款港幣216,000元。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產負債比率(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10.2%。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

年內，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，本集團面對之匯率風險甚微。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零八年：港幣35,500,000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。年內，附屬公司動用有關銀行貸款港幣14,280,000元(二零零八年：無)。

僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團共聘有472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，本集團會因應本身之業績及僱員之個人表現，考慮向合資格僱員授予酌情花紅、溢利分享及購股權，並向僱員提供其他福利，包括教育津貼、醫療及退休福利。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。

獨立核數師報告



羅兵咸永道會計師事務所

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

獨立核數師報告

致美聯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68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」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零零九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。

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》的披露規定編製及真實而公平地列報該等綜合財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，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；選擇和應用適當的會計政策；及按情況下作出合理的會計估計。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，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責或承擔任何責任。

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。

審核涉及執行程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於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及真實而公平地列報財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但並非為對公司的內部控制的效能發表意見。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，該等綜合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 貴集團於二零零九年十二月三十一日的事務狀況及 貴集團截至該日止年度的利潤及現金流量，並已按照香港《公司條例》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，二零一零年三月十七日

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	6(a)	382,322	257,598
其他收入	7	3,081	357
員工成本	8	(193,911)	(133,644)
回佣		(38,383)	(19,932)
廣告及宣傳開支		(11,594)	(14,825)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(12,462)	(14,386)
應收賬款減值		(6,797)	(33,847)
折舊及攤銷成本		(2,077)	(2,945)
其他經營成本		(26,577)	(37,449)
經營溢利	10	93,602	927
融資收入	11	265	3,040
融資成本	11	(1,242)	(1,322)
除稅前溢利		92,625	2,645
稅項	12	(15,590)	(3,505)
年度溢利／(虧損)		77,035	(860)
其他全面收入			
外幣換算差額		16	(42)
年度全面收入總額		77,051	(902)
應佔溢利／(虧損)：			
權益持有人		77,035	(607)
少數股東權益		-	(253)
		77,035	(860)
以下人士應佔全面收入總額：			
權益持有人		77,051	(649)
少數股東權益		-	(253)
		77,051	(902)
每股盈利	15	港仙	港仙
基本		0.568	0.003
攤薄		0.568	0.003

綜合資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	4,604	3,244
投資物業	17	31,100	-
租賃土地	18	71	-
遞延稅項資產	23	2,667	1,643
		38,442	4,887
流動資產			
應收賬款及其他應收款	24	138,345	52,487
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	21	174	110
可收回稅項		-	7,280
現金及銀行結餘	25	230,478	180,374
		368,997	240,251
總資產		407,439	245,138
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	83,663	6,612
		252,479	175,428
少數股東權益		-	-
權益總額		252,479	175,428
非流動負債			
銀行貸款	30	12,654	-
可換股票據	28	12,316	16,705
遞延稅項負債	23	531	1
		25,501	16,706
流動負債			
銀行貸款	30	859	-
應付賬款及其他應付款	29	118,319	52,661
應付稅項		10,281	343
		129,459	53,004
總負債		154,960	69,710
權益及負債總額		407,439	245,138
流動資產淨值		239,538	187,247
總資產減流動負債		277,980	192,134

董事
鄧美梨

董事
黃子華

資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司	20	642,608	642,608
流動資產			
附屬公司欠款	22	23,228	20,084
現金及銀行結餘	25	68	69
		23,296	20,153
總資產		665,904	662,761
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	455,224	454,887
權益總額		624,040	623,703
非流動負債			
可換股票據	28	12,316	16,705
流動負債			
應付附屬公司款項	22	28,759	21,249
其他應付款及應計費用	29	789	1,104
		29,548	22,353
總負債		41,864	39,058
權益及負債總額		665,904	662,761
流動負債淨額		[6,252]	[2,200]
總資產減流動負債		636,356	640,408

董事
鄧美梨

董事
黃子華

綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	67,948	63,600
退還／(已付)香港利得稅		1,135	(20,157)
已付利息		(1,242)	(1,322)
經營業務所得現金淨額		67,841	42,121
投資業務之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(3,368)	(3,881)
購買租賃土地		(73)	—
購買投資物業		(23,685)	—
購買按公平值計入溢利或虧損之金融資產		—	(1,124)
出售按公平值計入溢利或虧損之金融資產		—	961
所得款項		—	3,040
已收銀行利息		265	76
已收股息		—	—
投資業務所用現金淨額		(26,861)	(928)
融資活動之現金流量			
已付可換股票據利息		(4,389)	(4,110)
提取銀行貸款		14,280	—
償還銀行貸款		(767)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		9,124	(4,110)
現金及等同現金項目增加淨額		50,104	37,083
於一月一日之現金及等同現金項目		180,374	143,291
於十二月三十一日之現金及等同現金項目	25	230,478	180,374

綜合權益變動表

截至二零零九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	其他儲備 港幣千元	權益持有人 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	總權益 港幣千元
於二零零九年一月一日	83,000	85,816	6,612	175,428	-	175,428
全面收入						
年內溢利	-	-	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
於二零零八年一月一日	83,000	85,816	7,261	176,077	253	176,330
全面收入						
年內虧損	-	-	(607)	(607)	(253)	(860)
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	(42)	(42)	-	(42)
全面收入總額	-	-	(649)	(649)	(253)	(902)
於二零零八年十二月三十一日	83,000	85,816	6,612	175,428	-	175,428

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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店舖物業經紀代理服務。

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

此財務報表已於二零一零年三月十七日獲董事會批准。

2 編製基準

(a) 本公司之財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)按照歷史成本慣例編製，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) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本

香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表呈報
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本
香港會計準則第1號修訂本	財務報表呈報
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備
香港會計準則第19號修訂本	僱員福利
香港會計準則第23號修訂本	借貸成本
香港會計準則第27號修訂本	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第36號修訂本	資產減值
香港會計準則第38號修訂本	無形資產
香港會計準則第39號修訂本	金融工具：確認及計量
香港財務報告準則第2號修訂本	股份付款
香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具：披露
香港財務報告準則第8號	經營分部

除下述者外，採納上述新訂或經修訂準則及修訂本並不會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。

(i) 香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具 — 披露」。此項修訂本要求加強對公平值計量及流動資金風險之披露。特別是，修訂本要求按公平值計量級別披露公平值計量。

2 編製基準(續)

(b) 於二零零九年生效之準則、詮釋及修訂本(續)

(ii) 香港財務報告準則第8號「經營分部」，此項準則取代香港會計準則第14號「分部報告」，並規定採用管理方法，即分部資料須按照與內部報告所採用者相同基準呈報。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方式呈報。

(iii) 香港會計準則第1號(經修訂)「財務報表呈報」。經修訂準則禁止於權益變動表呈列收入及開支項目(有關非擁有人權益變動)，並規定將「非擁有人權益變動」與擁有人權益變動分開呈列。所有非擁有人權益變動須於業績報表內呈列。

(c) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

以下為已公佈且於二零一零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，惟並無提前採納。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第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

於截至二零一三年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
-------------	------

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

3 主要會計政策概要

編製此等財務報表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報之所有年度。

(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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策概要(續)

(a) 附屬公司(續)

本集團之附屬公司收購以收購會計法入賬。收購成本按於所給予資產、所發行股本工具及所產生或承擔負債於交換日期之公平值計量，另加收購之直接應佔成本。於業務合併購入之可識別資產以及承擔之負債及或然負債，初步按收購日期之公平值計量，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超出本集團所佔所收購可識別資產淨值公平值之差額乃記錄為商譽。倘收購成本少於所收購附屬公司資產淨值之公平值，則有關差額直接於收益表確認。

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通用的貨幣(「功能貨幣」)計算。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報。

(ii) 交易及結餘

外幣交易按交易當日適用的匯率兌換為功能貨幣。因結算交易及按結算日匯率換算以外幣列值貨幣資產和負債產生的匯兌損益於收益表確認。

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損益確認，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損益確認，作為公平值損益之一部分。按可供出售權益分類等非貨幣金融資產的換算差額，則計入權益。

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。出讓或出售部分海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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

(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虧損入賬。歷史成本值包括收購資產直接應佔開支。

當與項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，以及項目成本能可靠計算時，其後成本才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。

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

樓宇	50年
租賃物業裝修	2至3年
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年

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。

出售損益按比較所得款項與賬面值釐定，並於收益表內其他經營成本確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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)計算。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、地點或狀況差別調整之活躍市場價格計算。

其後開支僅於有關資產之未來經濟利益可能流入本集團，以及資產成本能可靠計算時，計入該項物業之賬面值。所有其他維修及保養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值，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，倘公平值收益回撥過往減值，有關收益會於全面收益表確認。

(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。

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列作開支。

(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項或情況變化，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。為了評估資產減值，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，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或於初次確認時指定。倘歸類為此類別之資產乃持作買賣或預期自結算日起計十二個月內變現，則會分類為流動資產。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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掛牌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，而交易成本會於收益表支銷。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓所有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。按公平值計入溢利或虧損之金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利率法按攤銷成本列賬。

按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值變動產生之收益及虧損，於產生財政期間於收益表呈列為其他收入／其他經營成本。當本集團有權收取款項時，按公平值計入溢利或虧損之金融資產股息收入，會於收益表確認為其他收入之一部分。

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

本集團於每個結算日評估是否有客觀證據顯示一項或一組金融資產已出現減值。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。

3 主要會計政策概要(續)

(i) 應收賬款及其他應收款

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

應收賬款及其他應收款初步按公平值確認,其後使用實際利率法按攤銷成本計量,並扣除減值撥備。當有客觀證據顯示本集團未能根據應收款之原訂條款收回所有到期款項,則會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準備賬減少,而虧損金額於收益表確認為其他經營成本。當未能收回應收賬款,則於應收賬款之準備賬撇減。其後收回先前撇減之金額會計入收益表內其他經營成本。

(j) 現金及等同現金項目

現金及等同現金項目包括手頭現金、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,否則會按非流動負債列賬。

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認,其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(m) 借款

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

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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策概要(續)

(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訂明或實際訂明之稅法計算。管理層定期評估就適用稅項法規有待詮釋的情況而作出稅項申報，並在適當情況下按預期將支付予稅務機構的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的暫時差額，以負債法作出全數撥備。然而，倘遞延稅項乃產生自於交易(業務合併除外)初步確認資產或負債，而當時之交易並無影響會計或應課稅溢利或虧損，則不會列賬。遞延稅項以於結算日訂明或實際訂明之稅率及法例釐定，並預期於變現相關遞延稅項資產或償還遞延稅項負債時適用。

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

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。

(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，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。於每個結算日，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。

3 主要會計政策概要(續)

(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之情況下，便會確認撥備。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折算。因時間流逝而增加之撥備會確認為利息開支。

(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率法按攤銷成本列賬，直至轉換或到期時註銷。權益部分於權益確認，扣除任何稅務影響。

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。收益乃扣除銷售稅、退款、回扣及折扣以及其他減少收益之因素列賬。

物業代理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主要風險及所有權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。

經營租賃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率法確認。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

3 主要會計政策概要(續)

(s) 經營租約

凡資產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支銷。

(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

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

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將於其後確認為撥備。

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

本集團經營活動主要面對信貸風險、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。

(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，倘利率上升或下降3%，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零零九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4,000元(二零零八年：港幣17,000元)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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業務營運所需資金，年內並無動用任何借款或信貸融資。本集團將自設庫務職能(「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主要資本投資(如申請按揭貸款)融資。

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

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零九年十二月三十一日				
銀行貸款	1,084	1,084	3,253	9,797
應付賬款及其他應付款	118,319	-	-	-
可換股票據	5,400	5,400	2,700	-
	124,803	6,484	5,953	9,797

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元	五年以上 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款	52,661	-	-	-
可換股票據	5,400	5,400	8,100	-
	58,061	5,400	8,100	-

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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所需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。於現時之全球金融動盪下，本集團將繼續採取審慎態度管理資本。

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

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日之總權益負債比率如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款	13,513	-
總權益	252,479	175,428
總權益負債比率	5.4%	不適用

(c) 公平值評估

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及現金等價物、於認可財務機構之存款、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。

金融工具主要包括於香港上市之權益證券。於二零零九年十二月三十一日，合共港幣174,000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。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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6 收益及分部資料

(a) 收益

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業額		
代理費用	360,513	237,792
互聯網教育及相關服務	20,963	19,806
	381,476	257,598
其他收益		
租金收入	846	—
總收益	382,322	257,598

(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業務之表現。

	截至二零零九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	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	49,264	17,025	31,315	(1,056)	96,548
折舊及攤銷成本	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

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6 收益及分部資料(續)
(b) 分部資料(續)

	截至二零零八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	105,966	49,293	88,235	19,806	263,300
分部間收益	(1,509)	(1,423)	(2,770)	—	(5,702)
來自外部客戶收益	104,457	47,870	85,465	19,806	257,598
分部業績	12,021	1,861	4,375	(4,856)	13,401
折舊	543	904	590	908	2,945
應收賬款減值	20,500	10,115	3,051	181	33,847
物業、廠房及設備減值	—	—	—	1,763	1,763
增添至非流動資產	421	2,001	393	1,066	3,881

分部間之交易收益乃與按參考市場價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收入報表一致之方式計算。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之來自外部客戶收益	381,476	257,598
應收一家同系附屬公司租金收入	846	—
綜合全面收入報表所示總收益	382,322	257,598

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。

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
呈報分部之分部業績	96,548	13,401
企業開支	(5,512)	(12,474)
投資物業之公平值收益	2,566	—
融資收入	265	3,040
融資成本	(1,242)	(1,322)
除稅前溢利	92,625	2,645

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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資產總額之部分對賬。

於二零零九年十二月三十一日	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	
分部資產	72,739	57,747	53,194	14,138	197,818
分部負債	48,999	26,884	37,218	4,134	117,235

於二零零八年十二月三十一日	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	
分部資產	19,224	34,445	18,711	14,747	87,127
分部負債	18,621	16,561	12,828	3,403	51,413

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部資產	197,818	87,127
企業資產	206,780	156,258
遞延稅項資產	2,667	1,643
按公平值計入溢利之金融資產	174	110
綜合資產負債表之總資產	407,439	245,138

呈報分部負債與總負債對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
分部負債	117,235	51,413
企業負債	37,194	18,296
遞延稅項負債	531	1
綜合資產負債表之總負債	154,960	69,710

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

7 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
投資物業之公平值收入	2,566	—
按公平值計入溢利之金融資產之未變現收益	64	—
股息收入	—	76
雜項收入	451	281
	3,081	357

8 員工成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及津貼	65,780	64,571
佣金	124,472	64,761
退休金成本—定額供款計劃	3,659	4,312
	193,911	133,644

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602,000元(二零零八年：港幣275,000元)已計入於二零零九年十二月三十一日之其他應付款及預提費用內。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9 董事酬金及五名最高薪酬人士

(a) 董事酬金

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	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	-	2,579	900	12	3,491
黃子華先生	-	6,647	-	12	6,659
	-	9,226	900	24	10,150
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	9,226	900	24	10,460

截至二零零八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	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	-	702	-	4	706
黃子華先生	-	3,590	-	12	3,602
黃靜怡小姐	2	-	-	-	2
葉潔儀女士	8	-	-	-	8
袁詠筠小姐	8	-	-	-	8
	18	4,292	-	16	4,326
非執行董事					
曾令嘉先生	66	-	-	-	66
獨立非執行董事					
顧福身先生	44	-	-	-	44
沙豹先生	76	-	-	-	76
英永祥先生	76	-	-	-	76
何君達先生	76	-	-	-	76
	272	-	-	-	272
	356	4,292	-	16	4,664

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

9 董事酬金及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事酬金(續)

年內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金(二零零八年：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(二零零八年：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(二零零八年：兩名)董事，彼等之酬金載於上文分析。年內應付其餘三名(二零零八年：三名)最高薪酬人士之酬金如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
基本薪金及津貼	1,668	1,515
酌情發放之花紅	320	-
向強積金計劃作出供款	36	36
	2,024	1,551

酬金組別如下：

	人數	
	二零零九年	二零零八年
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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
核數師酬金	755	755
物業、廠房及設備減值	-	1,763
出售物業、廠房及設備虧損	-	707
按公平值計入虧損之金融資產之已變現及未變現虧損淨額	-	2,603

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

11 融資收入及成本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	265	3,040
融資成本		
可換股票據融資成本	(1,012)	(1,290)
銀行貸款利息	(230)	—
證券保證金融資利息	—	(32)
	(1,242)	(1,322)
融資(成本)／收入淨額	(977)	1,718

12 稅項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
即期		
香港利得稅	16,084	525
遞延(附註23)	(494)	2,980
	15,590	3,505

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利按稅率16.5%(二零零八年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計溢利根據本集團營運所在國家之適用稅率計算。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
除稅前溢利	92,625	2,645
按稅率16.5%計算(二零零八年：16.5%)	15,283	436
毋須繳稅之收入	(54)	(991)
不可扣稅之支出	320	3,014
動用早前未確認之稅項虧損	(352)	—
未確認之稅項虧損	849	1,038
重新評估遞延稅項－香港稅率變動	—	264
其他	(456)	(256)
稅項開支	15,590	3,505

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

13 本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)

本公司權益持有人應佔溢利港幣337,000元(二零零八年：權益持有人應佔虧損港幣13,394,000元)於本公司財務報表處理。

14 股息

董事不建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派付股息(二零零八年：無)。

15 每股盈利

基本及攤薄每股盈利乃按以下各項計算：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	77,035	(607)
可換股票據利息開支之影響(扣除稅項)	845	1,077
計算基本及攤薄每股盈利之溢利	77,880	470
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(港幣仙)	0.568	0.003
攤薄每股盈利(港幣仙)	0.568	0.003

由於可換股票據屬強制轉換，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。可換股票據乃假設自合併實體首次受控制方控制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。

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轉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，故截至二零零九年及二零零八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。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備 本集團

	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
於二零零七年十二月三十一日					
成本值	—	7,001	1,007	15,496	23,504
累積折舊	—	(6,736)	(726)	(11,262)	(18,724)
賬面淨值	—	265	281	4,234	4,780
截至二零零八年十二月三十一日止年度					
期初賬面淨值	—	265	281	4,234	4,780
添置	—	1,761	10	2,110	3,881
出售	—	(226)	(9)	(472)	(707)
折舊	—	(831)	(144)	(1,970)	(2,945)
減值	—	(498)	—	(1,265)	(1,763)
匯兌差額	—	(1)	—	(1)	(2)
期終賬面淨值	—	470	138	2,636	3,244
於二零零八年十二月三十一日					
成本值	—	5,048	963	9,086	15,097
累積折舊及減值	—	(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	317	2,416	166	536	3,435
折舊	(8)	(794)	(72)	(1,201)	(2,075)
期終賬面淨值	309	2,092	232	1,971	4,604
於二零零九年十二月三十一日					
成本值	317	6,908	1,107	9,514	17,846
累積折舊及減值	(8)	(4,816)	(875)	(7,543)	(13,242)
賬面淨值	309	2,092	232	1,971	4,604

用作本集團長期銀行貸款抵押之樓宇賬面值為港幣309,000元(二零零八年：無)(附註30)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

17 投資物業

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期初賬面值	-	-
添置	28,534	-
公平值變動	2,566	-
期終賬面值	31,100	-

投資物業於二零零九年十二月三十一日由集團公司委聘之合資格測量師林子彬先生按照所有物業於活躍市場之現價重估。

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港 按十至五十年租約	31,100	-

投資物業已抵押作為本集團長期銀行貸款之抵押品(附註30)。

18 租賃土地

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期初賬面值	-	-
添置	73	-
攤銷	(2)	-
期終賬面值	71	-

租賃土地指預付經營租賃款項，其賬面淨值分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
在香港 按十至五十年租約	71	-

租賃土地已抵押作為本集團長期銀行貸款之抵押品(附註30)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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
於二零零八年一月一日、二零零八年 及二零零九年十二月三十一日				
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	—	—	—	—

20 附屬公司

	本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，成本值	642,608	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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於香港上市之股本證券，市值	174	110

按公平值計入溢利或虧損之金融資產公平值以活躍市場現行買入價計算。

22 附屬公司欠款／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。

於二零零九年十二月三十一日，應收款項港幣46,974,000元(二零零八年：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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23 遞延稅項

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產	2,667	1,643
遞延稅項負債	(531)	(1)
	2,136	1,642

遞延稅項變動淨額如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	1,642	4,622
於收益表確認(附註12)	494	(2,980)
於十二月三十一日	2,136	1,642

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	-	-	941	4,737	768	-	1,709	4,737
於收益表確認	80	-	1,646	(3,796)	(768)	768	958	(3,028)
於十二月三十一日	80	-	2,587	941	-	768	2,667	1,709

遞延稅項負債：

本集團

	加速稅項折舊		公平值		總計	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	(67)	(115)	-	-	(67)	(115)
於收益表確認	67	48	(531)	-	(464)	48
於十二月三十一日	-	(67)	(531)	-	(531)	(67)

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

23 遞延稅項(續)

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。本集團並無就於二零零九年十二月三十一日之虧損港幣28,244,000元(二零零八年：港幣23,099,000元)確認遞延稅項資產港幣4,660,000元(二零零八年：港幣3,811,000元)。此等稅項虧損可就日後應課稅收入結轉。稅項虧損港幣8,661,000元(二零零八年：港幣7,567,000元)將自二零一零年起至二零一四年止屆滿(二零零八年：自二零零九年起至二零一三年止)。

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
遞延稅項資產		
— 12個月內收回	2,667	1,643
遞延稅項負債		
— 12個月內應付或償還	-	(1)
— 12個月後應付或償還	(531)	-

24 應收賬款及其他應收款

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款	148,822	56,869
減：減值	(17,620)	(17,959)
應收賬款淨額	131,202	38,910
其他應收款、預付款項及按金	7,143	13,577
	138,345	52,487

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

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
尚未到期	118,388	25,424
少於30日	6,181	7,714
31至60日	3,101	1,167
61至90日	1,832	840
91至180日	1,700	3,765
	131,202	38,910

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

24 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款中港幣12,814,000元(二零零八年：港幣13,486,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收款逾期少於六個月。

港幣17,620,000元(二零零八年：港幣17,959,000元)應收賬款大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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
少於6個月	367	481
6至12個月	2,858	10,235
超過12個月	14,395	7,243
	17,620	17,959

應收賬款減值撥備變動如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一月一日	17,959	11,181
減值撥備	10,703	34,940
撇銷無法收回債項	(7,136)	(27,069)
撥回未動用數額	(3,906)	(1,093)
於十二月三十一日	17,620	17,959

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及手頭現金	100,594	104,322	68	69
短期銀行存款	129,884	76,052	-	-
現金及等同現金項目	230,478	180,374	68	69

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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：		
於二零零九年及二零零八年十二月三十一日	50,000,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零零九年及二零零八年十二月三十一日	8,300,000,000	83,000

(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」）。根據該計劃，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認為已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出購股權認購本公司股份，惟不得超逾於採納時本公司已發行股本（不包括就行使購股權發行之股份）面值10%。行使價將由董事釐定，並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創業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（必須為按創業板證券上市規則界定之營業日）在聯交所創業板所載之收市價。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：

	二零零九年		二零零八年	
	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	0.06	83,000,000
年內失效		(83,000,000)		-
於十二月三十一日		-	0.06	83,000,000

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

26 股本(續)

(b) 購股權(續)

(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認為已經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之合資格人士，授出可認購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(不包括就行使購股權發行之股份)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。截至二零零九年十二月三十一日，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	保留盈餘 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零八年一月一日	(559,073)	14,918	517,352	200	1,652	32,212	7,261
外幣換算差額	-	-	-	(42)	-	-	(42)
年內虧損	-	-	-	-	-	(607)	(607)
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	-
年內溢利	-	-	-	-	-	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

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 一月一日	2,509	517,352	1,652	(53,232)	468,281
年內虧損	-	-	-	(13,394)	(13,394)
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	-
年內溢利	-	-	-	337	337
於二零零九年 十二月三十一日	2,509	517,352	-	(64,637)	455,224

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

27 儲備(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之集團重組向本公司之最終控股公司美聯所支付代價合共港幣640,000,000元之差額。
- (b) 資本儲備指本公司發行之普通股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) 實繳盈餘指本公司發行之普通股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。

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的1厘可換股票據，作為收購從事工商物業及店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(除事先獲本公司書面同意外)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。

截至二零零九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(二零零八年：無)。

29 應付賬款及其他應付款

	本集團		本公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付賬款	681	499	—	—
應付佣金	91,892	33,989	—	—
其他應付款及應計費用	25,746	18,173	789	1,104
	118,319	52,661	789	1,104

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19,818,000元(二零零八年：港幣6,087,000元)，而餘下所有應付賬款及應付佣金尚未到期。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30 銀行貸款

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動	12,654	—
流動	859	—
	13,513	—

銀行貸款以本集團所持有樓宇(附註16)、投資物業(附註17)及租賃土地(附註18)作抵押。

本集團之銀行貸款之還款期如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	859	—
一至兩年	874	—
兩至五年	2,713	—
於五年內悉數償還	4,446	—
超過五年	9,067	—
	13,513	—

銀行貸款之實際利率為1.72厘(二零零八年：無)。

銀行貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行貸款	13,513	—	13,513	—

公平值按以借款利率1.72厘(二零零八年：無)計算之比率折算之現金流量釐定。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

30 銀行貸款(續)

本集團之未提取借款融資如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	35,500	35,500

31 現金流量表

經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
經營溢利	93,602	927
折舊及攤銷成本	2,077	2,945
物業、廠房及設備減值	-	1,763
出售物業、廠房及設備之虧損	-	707
投資物業之公平值收益	(2,566)	-
按公平值計入溢利或虧損之金融資產 已變現及未變現(收益)/虧損淨額	(64)	2,603
股息收入	-	(76)
未計營運資金變動前之經營溢利	93,049	8,869
應收賬款及其他應收款(增加)/減少	(90,774)	174,917
應付賬款及其他應付款增加/(減少)	65,673	(120,186)
經營業務所得現金淨額	67,948	63,600

32 或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保合共港幣49,780,000元(二零零八年：港幣35,500,000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。年內，其中一間附屬公司已提取銀行貸款港幣14,280,000元(二零零八年：無)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

33 未來應收租賃租金款項

本集團在不可取消經營租賃下之應收未來最低租金如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	1,368	—
一年後但五年內	1,662	—
	3,030	—

34 承擔

(a) 資本承擔

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
物業、廠房及設備 已訂約但未撥備	—	22,942

(b) 經營租賃承擔

本集團就辦公室及商舖物業之不可取消經營租賃而須於未來支付之最低租金總額如下：

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
一年內	9,083	9,646
一年至五年	8,136	416
	17,219	10,062

(c) 於二零零九年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔(二零零八年：無)。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35 有關連人士交易

年內，本集團曾與有關連人士進行以下交易，而於結算日與有關連人士之結餘如下：

(a) 與有關連人士之交易

	附註	本集團	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已收同系附屬公司之代理費收入	(i)	18,647	10,534
已收有關連公司之代理費收入	(ii)	673	1,363
來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(iii)	846	—
支付予同系附屬公司之回佣開支	(iv)	34,445	18,019
已支付予有關連公司之辦公室及商舖物業 租金開支	(v)	—	2,860

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用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) 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賃協議。
- (iv) 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。
- (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租賃協議。

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

35 有關連人士交易(續)

(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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	10,766	5,748
應付同系附屬公司款項	16,772	5,527

(c) 主要管理人員補償

	本集團	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及津貼	10,196	4,376
退休福利成本	24	16
	10,220	4,392

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	所持權益 百分比
Ketanfall Group Limited	英屬處女群島	14股每股1美元 之股份	於香港從事投資控股	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股每股 港幣1元之股份	於香港從事物業代理	100
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	於香港從事物業代理	100

財務報表附註

截至二零零九年十二月三十一日止年度

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	所持權益 百分比
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	於香港從事物業投資	100
聯國投資有限公司	香港	1股面值港幣1元之股份	於香港從事投資證券	100
Gainwell Group Limited	英屬處女群島	1股面值1美元之股份	於香港從事投資控股	100
Value Media International Limited	英屬處女群島	100股每股 1美元之股份	於香港從事投資控股	100
樂權有限公司	香港	2股每股港幣 1元之股份	於香港從事投資控股	100
EVI教育亞洲有限公司 (前稱Network Focus Consultancy Corporation)	英屬處女群島	2,000股每股 1美元之股份	於香港從事投資控股	100
專業網上培訓有限公司	香港	1股面值港幣1元之股份	於香港提供網上培訓課程	100
EVI Services Limited	香港	21,053股每股 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
思進電腦香港有限公司	香港	100股每股港幣 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
曜暉有限公司	香港	2股每股港幣 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

投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	集團之權益
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

	截至	截至十二月三十一日止年度			二零零九年 港幣千元
	二零零五年 十二月 三十一日止 十五個月期間 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	
營業額	31,258	292,950	464,405	257,598	382,322
本公司權益持有人應佔 溢利／(虧損)	(1,007)	40,791	78,449	(607)	77,035
資產總值	130,171	376,777	383,843	245,138	407,439
負債總額	5,101	155,795	207,513	69,710	154,960
少數股東權益	709	718	253	—	—
資產淨值	124,361	220,264	176,077	175,428	252,479
權益總額	125,070	220,982	176,330	175,428	252,479
每股(虧損)／盈利—基本(港仙)	[0.02]	0.30	0.578	0.003	0.568

附註：就五年財務概要而言，並無重列截至二零零五年十二月三十一日止十五個月期間之財務資料以反映共同控制實體於二零零七年合併產生之影響，原因是董事認為此舉將花費不必要時間及開支。