

磐石根基 生生不息

FUTURE RESTS ON SOLID FOUNDATION

Adansonia Digitata
猴麵包樹



The cover image is “Adansonia Digitata” 封面圖為「猴麵包樹」

Baobab (adansonia digitata) or monkey bread tree, is also known as African Tree of Life. With a life spanning across 50 centuries, it is anything but treasure. It relates to Midland Group. Its roots go down profoundly and its branches and leaves stretch up abundantly, embracing a strong intensity of life. Likewise, our Group covers a wide spectrum of activities including residential, industrial and commercial properties and shops agency, finance and wealth management, immigration consultancy, surveying and valuation, and mortgage referral. Having its branches established across China, Hong Kong and Macau, it is ready to continue to grow till the end of time.

猴麵包樹，又稱非洲生命樹，壽命長達5000載，渾身是寶，猶如美聯集團，根基深厚，展現旺盛生命力，枝葉繁盛，集團業務涵蓋住宅物業及工商舖代理、金融理財、移民顧問、測量估值及按揭轉介等眾多業務，分行遍佈中、港、澳，生生不息，長期茁壯成長。



目錄

公司資料	2
組織架構圖	3
組織架構圖附錄	4
年度大事及獎項	5
主席報告	10
策略回顧與規劃	13
董事簡歷	15
企業管治報告	20
企業社會責任報告	31
董事會報告	35
管理層討論及分析	55
獨立核數師報告	57
財務報表	58
投資物業詳情	115
五年財務概要	116

公司資料

董事

非執行董事

黃建業先生(主席)
簡松年先生

執行董事

鄧美梨女士
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)
黃子華先生(董事總經理)
葉潔儀女士
張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生

審核委員會

顧福身先生(委員會主席)
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

薪酬委員會

孫德釗先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
顧福身先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

提名委員會

顧福身先生(委員會主席)
黃建業先生
黃靜怡女士
孫德釗先生
陳念良先生
黃山先生
簡松年先生

公司秘書

梅雅美女士

授權代表

黃靜怡女士
葉潔儀女士

註冊辦事處

Clarendon House
Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港之總辦事處及 主要營業地點

香港
德輔道中19號
環球大廈
25樓2505-8室

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈
22樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
交通銀行股份有限公司香港分行
創興銀行有限公司
星展銀行(香港)有限公司
富邦銀行(香港)有限公司
恒生銀行有限公司
香港上海滙豐銀行有限公司
華僑永亨銀行有限公司

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
夏慤道十八號
海富中心
一座22樓
2201室、2201A室及2202室

百慕達法律顧問

Conyers Dill & Pearman
香港
中環
康樂廣場8號
交易廣場第一座2901室

股份過戶登記總處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
The Belvedere Building
69 Pitts Bay Road
Pembroke HM08
Bermuda

股份過戶登記香港分處

卓佳雅柏勤有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心
22樓

網址

www.midland.com.hk

股份代號

1200



組織架構圖



地產代理



金融服務



移民顧問



物業估值



培訓服務



按揭代理



組織架構圖附錄



董事會：前排左至右：鄧美梨、黃建業
後排左至右：葉潔儀、陳念良、黃山、顧福身、黃靜怡、黃子華、簡松年、孫德釗、張錦成

策略業務分部

業務概況



於香港提供住宅物業代理服務



於香港提供非住宅物業代理服務，包括工業、商業及商舖物業代理



於中國提供物業代理服務、項目策劃、商用物業管理以及市場推廣及銷售策劃



於澳門提供物業代理服務、測量、項目策劃、租賃及物業管理服務



提供住宅物業代理服務及工商物業代理服務



於中國、香港及澳門提供海外地產項目推廣、策劃及銷售服務



本公司之聯屬公司，提供多元化的理財產品及一站式的獨立理財策劃諮詢服務



於香港及澳門提供移民顧問服務



提供房地產評估、項目及發展、銷售及推廣、招標及拍賣等專業測量顧問服務



本集團培訓中心，致力培育員工邁向專業化，樹立行業典範及為行業培育精英



與一家主要發展商共同成立之合營公司，提供免費按揭轉介服務及有關資訊



年度大事及獎項



「2015周年晚宴」延展燦爛星光

集團「2015周年晚宴」假香港會議展覽中心隆重舉行，以「今夜星光燦爛」為主題，寓意美聯星光大道成就數之不盡的業界明星，綻放行業之光，場面星光熠熠，盛大輝煌。晚宴載譽呈獻年度重頭環節「地產代理頒獎典禮」，邀請各大發展商蒞臨支持，與集團管理層並肩進場，共同頒發多個年度大獎，表揚傑出員工，寓意彼此衷誠合作，續創雙贏！

「集思會」革新模式激發新思維

秉承集團創新求變精神，「集思會」破天荒揉合嶄新場地與互動模式，激發高層創意思維，摒棄口號式空言，制定務實發展策略、精益求精的管理方針與全新生意目標，為集團持續增值擬定新方向。



管理層公布集團發展藍圖

集團推動改革奏效，主席率眾核心管理層召開記者會，公布集團最新發展藍圖與變革進程，彰展根基雄厚、架構完善、管治一流等企業優勢。



一手驕人戰績屢獲發展商嘉許

集團大力革新及提升銷售團隊，乘一手市場旺勢，積極擴展市佔，與各大發展商通力合作，於各新盤項目上表現突出，連創亮麗戰績，屢獲發展商高度表揚。



年度大事及獎項

住宅部提升「人、陣、勢」

集團住宅部去蕪存菁，全新班子務實幹勁，勵精圖治，全面強化團隊「人、陣、勢」，對內統戰有力，對外盡展實力，為搶攻一手、拓展市佔作最強部署。



新盤專門店連環開張

集團新盤戰陣部署精密，於各大一手重點項目地區據點開設專門店，部份網點更跨至國內，並邀得發展商攜手主持開張儀式，盡展一手市場龍頭地位，以及深厚的發展商關係。



We are the Champion 千人運動會

為凝聚動力，激活戰鬥力，集團載譽第二年舉行「We are the Champion美聯2014運動會」，由主席親臨主持，鼓動士氣，過千員工雲集麥花臣室內場館，全情投入各類體育競賽，展現精英團隊「力爭第一」精神。



前線主管月會大革新

以煥然一新的形式進行前線主管月會，引入圓桌會議、小組討論、破冰遊戲等全新環節，增加不同部門與分行員工間之互動，提升現場氣氛及參與度，進一步發揮會議凝聚士氣、開拓商機之功能。



優化「精英會」締造非凡體驗

「精英會」匯聚業界頂尖俊才，集團視為重要資產，投放豐富資源，全面革新優化「精英會」，藉提升活動質素、尊尚配套與優越待遇，為會員締造升級超卓的體驗，實現持續增值。



優質樓市講座履行資訊教育

集團因應市場需要，主辦連場大型樓市講座，夥拍各界名家與星級主持坐陣，解構產經形勢，闡述大行觀點，為市民提供貼市資訊與優質專業分析，反應空前熱烈，口碑載道，彰顯大行權威性與影響力。



年度大事及獎項

積極交流促進業界提升

集團關注行業發展，對推動業界交流不遺餘力，藉各大機構研討會、領袖講座、午餐會、著名學府交流團等，與各界人士互換行業資訊，切磋樓市觀點，分享企業經驗，全力推進集團及業界增值。



輿論先驅彰媒體公信力

充分發揮輿論領袖優勢，緊貼市場脈搏，機動回應樓市政策與大市變化，成為各大傳媒採訪對象，藉樓市記者會、深度專訪、專題報導、即時回應、分析文獻等，闡述獨到言論觀點，走在業界之先，展現高度公信力與媒體滲透力。



美聯(環球)緊密合作協議

美聯(環球)積極拓展海外房地產業務，透過簽訂緊密合作協議，與各大伙伴機構發揮協同效應，提升雙方市場優勢，將業務進一步拓展至北美及歐洲等地，網羅環球市場商機。



「承傳•千億夢想」特刊

承接有口皆碑的集團40周年誌慶系列「一個美聯•成就千億夢想」，以「承傳•千億夢想」為主題，製作精美特刊，輯錄多位前線、後勤員工圓成及弘揚夢想的歷程，更為主角配以魔術師、飛機師、Superman等耳目一新的形象，彰顯Live with a dream、為夢想不斷打拼的精神。



「夢想動起來」多媒體精英專輯

集團承接「一個美聯•成就千億夢想」主題，精心製作「夢想動起來」系列，將旗下精英逐夢創富的成功故事，以短片專輯形式立體演繹，讓品牌宣傳攻勢由平面躍進多媒體領域，針對性提升前線員工的知名度。



社交網絡平台促互動溝通

集團緊貼社交媒體大潮流，開設Facebook官方專頁、Youtube專用頻道等開放平台，貼身報導企業動態，優化互動溝通橋樑，將美聯發展里程與優良企業文化立體呈現。



革新通訊刊物《美勵世代》

集團精心製作出版通訊刊物《美勵世代》，於內容、版面及設計上進行大革新，在企業發展動態、前線活動精華以外，加入樓市分析專題、多元化生活資訊等精彩欄位，更推出電子及印刷版本，全面提升可讀性。



「影響中國 傑出行業龍頭企業」

集團紮根香港，斐聲國內，在《香港文匯報》等主辦的慶祝中華人民共和國65周年「影響中國」頒獎典禮上，成為業界唯一企業榮獲「傑出行業龍頭企業」。



「美聯會」升級禮遇月月有賞

「美聯會」貫徹「共創美勵生活」宗旨，不斷提升會員禮遇，精彩活動與獎賞層出不窮，除每月推出不同主題的「月月賞」大抽獎外，更舉辦多元化家庭活動，為會員締造全方位優質生活，達至個人、家庭、企業與社會共融。



啟動「獵英行動」策略性擴軍

為配合集團「以攻代守」發展策略，人力資源部展開名為「獵英行動」之大規模招聘計劃，除積極參與各類型招聘展覽外，更推出多個轉介計劃及舉辦行業講座等多元化招聘渠道，網羅各區各路精英加盟，持續強化銷售團隊實力。



「開單易」程式拓生意優勢

集團開發全新流動通訊程式「開單易」，供旗下員工下載使用，內含豐富一、二手樓盤資訊，具備強大訊息廣播功能，助前線、後勤迅速掌握集團動態與市場走勢，為生意造就優勢。



「第46屆傑出推銷員獎」

集團重視人才發展，投放豐富資源搭建優秀平台，孕育數之不盡的銷售專才，為業界爭光，旗下12位精英勇奪「第46屆傑出推銷員獎」(DSA)，其中兩名為傑出青年推銷員獎(OYSA)得主，榮獲公開肯定。





年度大事及獎項

「傑出發展商合作伙伴－物業代理」

集團與發展商關係緊密，合作無間，佳績再度獲得肯定，於《資本雜誌》及《資本壹週》主辦的「資本傑出發展商大獎2014」上，榮獲「傑出發展商合作伙伴－物業代理」殊榮。



「香港潛質品牌」獎項

集團品牌深入人心，於《明報》及香港中文大學市場學(理學)碩士課程合辦的「卓越企業品牌選舉2014」中，榮獲評審團大獎－「香港潛質品牌」，乃業界唯一得獎企業。



「香港傑出企業2014」

集團品牌譽滿香港，於《經濟一週》主辦的「香港傑出企業2014」上，從多家本地上市公司中脫穎而出，獲選為主板組別的「傑出企業」獎。





主席報告



磐石根基 生生不息

業務回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*（「本公司」）及其附屬公司（「本集團」）成功轉虧為盈，錄得權益持有人應佔溢利港幣63,975,000元；而本集團收益較二零一三年上升23%至港幣4,118,267,000元，創自一九九五年上市以來新高。二零一三年本集團錄得權益持有人應佔虧損港幣204,037,000元。二零一四年本集團轉虧為盈主要基於以下原因：

1. 美聯物業（本集團主要業務之一）已強化其於香港之市場地位；
2. 香港一手住宅銷售交易於二零一四年呈現增長；及
3. 本集團透過採納一系列策略措施包括持續優化管理架構及營運程序提升營運效率，令本集團達致更有效之資源管理及在若干營運成本項目上優化成本控制。

表現優於本地樓市

於二零一四年，根據土地註冊處資料，本地物業買賣註冊金額及宗數分別按年上升20%及16%，而本集團錄得收益增加23%，反映本集團於去年的業績表現較本地房地產市場優勝。去年各級員工均為推行三年計劃而份外努力，協助本集團在競爭環境中得以再進一步。作為集團主席，本人帶領兩位董事總經理黃靜怡女士及黃子華先生以及其他執行董事提高本集團的競爭力。本人衷心感謝支持本集團的員工。過去推行的多方面業務方案已逐漸獲得回報，其中一個例子是本集團投放不少資源強化其在本地新盤市場的地位，因此本集團處於有利位置把握及受惠於暢旺的一手市場。去年一手住宅物業成交總金額創出約港幣1,760億元的紀錄新高。與此同時，本集團的本地銷

* 僅供識別

主席報告

售團隊進一步擴充，而去年年初獲晉升經驗豐富的銷售管理層於年內大幅提升銷售團隊的士氣及協同效應。而值得鼓舞的是，美聯物業在新盤銷售表現優秀。

樓市復甦不全面

縱然物業市場交投上升，但營商環境仍然充滿挑戰。毫無疑問，二零一四年整體物業交投量上升16%，但增長主要是由於二零一三年的比較基數較低所致。事實上，去年物業交投量仍較二零一二年少近30%。受制於嚴格按揭要求及沉重印花稅，二零一四年豪宅表現欠佳，而二手住宅市場表現亦遠遜於正常水平。非住宅物業市場方面，成交宗數及金額亦分別下跌11%及28%。一手住宅市場在用家對中小型單位殷切需求的支持下，表現比其他市場出色。本人因此認為二零一四年本地樓市的復甦不算全面。

國內業務

國內樓市疲弱，本集團的國內業務亦因而受到負面影響，隨着中央政府重新整合經濟，過度投資受到壓抑而短期樓市表現亦受牽連。為應對樓市放緩，本集團國內業務亦進行資源重組。一方面，強化珠海這個連接澳門的內地城市據點的業務營運，而另一方面縮減其他城市的分行網絡。中央政府在去年較後時間所推出的各項政策，如減息及放寬限購均對樓市起穩定作用，然而，二零一四年整體國內樓市環境仍然困難。

展望

香港經濟可望增長，惟預期速度會較為緩慢。現時本地經濟基調良好，失業率徘徊歷史低位，而且過去數年港人累積大量財富。不過，作為香港經濟動力之一的旅遊業已呈現疲態，在連續十年錄得增長後，零售業銷售總額在二零一四年出現下跌。再者，中國的國內生產總值增長目標由二零一四年的7.5%下調至二零一五年的7%。此外，預料歐洲經濟問題仍然揮之不去，美國可能加息預期持續變化亦會為宏觀經濟環境構成波動。無論如何，中國、日本及歐元區的寬鬆貨幣政策可助環球經濟保持穩定，倘息口維持在合適水平，本地經濟亦有望處於良好狀況。

中央政府正在重組經濟，而過程可能帶來短期微調。惟中長期而言，本集團有信心未來國內經濟增長將更具持續性及穩定。中央政府維持對香港的支持態度，本港將可持續受惠於國內的經濟發展。事實上，中央政府不斷推出有利香港的政策，例如建議中的「深港通」，連同去年第四季推出的「滬港通」，將進一步鞏固香港作為國際金融中心的地位。

新盤市場強勁

房屋政策已成為影響香港樓市最重要的因素之一。二零一三年樓市成交量因該年初推出的辣招而跌至二十三年的新低。而自去年五月，新盤銷售活動在政府調節雙倍印花稅後便一直升



溫，住宅樓價亦表現強勁。去年，中小型住宅單位樓價上升12%。差餉物業估價署資料顯示，去年住宅單位面積越細，樓價升幅越大。

為壓抑樓價升勢，香港金融管理局最近再度收緊按揭要求，而一般市場共識是該等措施只會短期影響中小型二手住宅物業市場。預料新盤市場不受該等措施的影響，因發展商能藉着提供新穎的優惠計劃吸引買家以處於最有利的位罝。

預期今年新盤銷售量將有所上升，當新盤供應增加時，訂價亦會趨向正常化。再者，大部份發展商趨向興建中小型住宅單位為主，這類型單位正正切合用家需求，二手住宅業主不願出售其物業亦有助新盤銷售。

鳴謝

於二零一四年，本公司董事會(「董事會」)與管理層應付不少挑戰，作為創辦人及主席，本人聯同其他董事會的成員緊密合作，以提升本集團效率，挑戰令董事會與員工更加團結。本人衷心感謝曾經支持本集團的股東、顧客及員工，同時謹代表董事會，向所有在去年八月股東特別大會中支持董事會的股東，致以衷心謝意。

主席

黃建業

香港，二零一五年三月二十六日



策略回顧與規劃

擴充銷售團隊

去年行業競爭仍然激烈。而當本地樓市氣氛轉佳，小型地產代理亦見積極。代表行內地產代理分行數目的營業詳情說明書數字去年錄得0.6%的按年增長。但持牌人數於去年則錄得輕微下跌，這反映聘請表現優秀的地產代理並不容易。而去年本集團持續憑藉其品牌價值擴充銷售團隊。透過重整前線管理層及優化本集團內增值服務，我們能夠吸引專才加盟。

本集團提升前線人員生產力。於回顧年內則輕微削減本地分行數目，令租金支出亦因而下跌。

強者生存

在旺市時，運作良好的公司能夠賺到豐厚收入，而在淡市時，只有大型代理能夠把握市場機會。市場參與者數目增長已見放緩。不過，過去幾年仍有小型代理加入行業。本集團的成功是透過一個家傳戶曉的品牌、客戶的信賴、強大客戶基礎及放盤量及售後服務打造出來。日復日服務客戶四十二年，本集團有信心在競爭中脫穎而出。

爭取進步

美聯物業在香港紮根42載，「永不滿於現狀、求進不倦」是本集團得以成為行內翹楚的原因之一。今年初，本人開始推行「細節定勝局」的工作態度，希望藉此能令全體員工時刻都保持精益求精的態度。未來本集團會毫不猶疑地繼續推行在二零一三年底由本人制定的「三年計劃」。

「三年計劃」已取得進展，初步成果包括：

1. 就新盤銷售制定靈活及短期激勵計劃

高級管理層推出激勵員工計劃，令前線銷售團隊的焦點能與市場變化及需要迅速保持一致。

2. 成立改善銷售營運小組

此工作小組已開展一個以提升前線效率為目的的店內管理計劃。同時，此小組亦發掘在物業交易層面上提升營運效率的空間。

3. 資訊科技發展

資訊科技部已成功開發「開單易」，一個全新內部流動應用程式，用作促進員工之間的資訊流通，溝通加快及優化一站式資訊整合。透過加入新功能強化企業網站等藉以增強用家體驗，並突顯本集團相對中小型代理行的優勢。

4. 激勵及保留人才

活化為頂尖銷售員工而特設的「精英會」，令表現良好的員工的士氣因此而有所提升。同時本集團亦特別為服務本集團多年的員工成立包括「美聯之友」等的資深員工會，以表揚為本集團長期服務員工的忠誠。

5. 內部溝通

全新推出的內部刊物——《美勵世代》把本集團員工內部溝通提升至更高層次。此新刊物不單讓員工加深瞭解本集團最新方向，同時亦可成為一個確認員工貢獻的平台。



6. 發展客戶關係管理系統

本集團已開始全面檢測及整理客戶關係管理系統。此項工作的重點是協助本集團的中層銷售管理人員有效地運用顧客資料庫。

現時仍有不少項目在推行中，而本人有信心此等項目能夠在可見將來帶來良好的成果。例如市場推廣部正計劃為客戶進行「回訪」，而其目的是提高客戶的滿意度。此外，本集團進一步鞏固品牌，而本人亦被定位為業界代表。而另一個進行中的項目是向機構性客戶提供優質服務的「美聯特級優惠計劃」。

作為本公司副主席兼董事總經理，本人會繼續與另一位董事總經理黃子華先生，並連同本集團其他管理層緊密合作推行該等項目。

副主席兼董事總經理

黃靜怡

香港，二零一五年三月二十六日



董事簡歷

非執行董事

黃建業先生(主席)

65歲，為本公司之創辦人、主席及非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員並領導主席辦公室。

黃先生於一九七三年成立美聯物業及自一九九三年起出任本公司主席。彼負責帶領董事會、監察本集團整體企業發展方向及策略、以及推動董事會及各董事盡展所長。

黃先生在香港、中國及海外地產代理業務擁有超過41年經驗。彼是按揭經紀業務之先驅，將按揭轉介服務引進香港。黃先生目前為香港專業人士協會副會長，以及美聯慈善基金有限公司之主席及終生董事。此外，黃先生曾於二零零五年至二零一零年出任深圳市全國政協委員會委員、於二零零六年至二零一零年出任香港地產代理監管局成員、以及於二零零六年及二零零七年出任香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問。

黃先生為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該兩家公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。彼乃本公司執行董事鄧美梨女士之配偶，及本公司副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士之父親。

簡松年先生

64歲，LL.B., P.C.L.L.，銅紫荊星章，太平紳士，自二零一四年三月起出任本公司之非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為簡松年律師行之創辦人兼資深顧問律師。自一九八二年起在香港最高法院任執業律師，同時彼亦是英格蘭及威爾斯最高法院註冊律師、澳洲首都領地最高法院註冊大律師及律師，以及新加坡最高法院註冊大律師及律師。彼亦是中國委托公證人及國際認可公證人。簡先生現時是全國政協委員，曾連續出任三屆廣東省政協委員。彼於一九八五年起當選沙田區議會議員，一直連選連任至二零一一年年底。彼亦曾當選區域市政局民選議員，並於一九九七年七月出任該局副主席，直至該局於一九九九年年底解散為止。

簡先生自一九八八年起出任新界鄉議局議員，現時為該局的當然議員及執行委員。簡先生現在及曾出任政府多個諮詢委員會公職，包括城市規劃委員會委員。彼現時為香港房屋委員會小組委員及香港特區行政長官選舉委員會委員。簡先生自二零一三年五月起獲委任為香港上市公司Man Wah Holdings Limited敏華控股有限公司的獨立非執行董事。於一九九四年十月至二零零四年九月期間，彼擔任本公司之非執行董事及其後擔任本公司之獨立非執行董事。



執行董事

鄧美梨女士

59歲，自二零零五年十二月起為本公司之執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月為本公司之副主席。

鄧女士於二零零四年加入本集團，負責本集團之整體企業發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零八年九月起出任Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)(本公司之上市附屬公司)之主席。彼於二零一四年十二月調任為美聯工商舖之非執行董事前，曾自二零零八年九月及十月起分別為美聯工商舖之執行董事及董事總經理。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員。

鄧女士為Sunluck Services Limited及Southern Field Trading Limited之董事，該兩間公司為本公司之主要股東(定義見證券及期貨條例第XV部)。彼為本公司主席兼非執行董事黃建業先生之配偶及本公司副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士之母親。

黃靜怡女士

34歲，自二零零八年三月起出任本公司之執行董事及自二零一一年三月起出任本公司之副主席，並自二零一一年八月起至二零一四年十二月獲調任為本公司之董事總經理前，曾任本公司之副董事總經理。彼亦為薪酬委員會、提名委員會及主席辦公室之成員。

黃女士負責制定、監察及落實本集團之整體企業策略及政策以及本集團之企業發展及管治。彼亦負責本集團之整體管理及銷售營運，並監督其他營運，包括財務、專業服務、投資者關係、資訊科技以至企業傳訊等。黃女士在主席辦公室發揮領導作用。

黃女士具有紮實之地產行業經驗，並一直對本集團之增長及發展作出重大貢獻。彼表現出優秀領導才能，在帶領本集團推動其策略及在日益激烈之競爭環境中迎接挑戰時發揮關鍵作用。彼引進一系列策略措施，使本集團之營運效率及盈利能力得以提高，同時鞏固本集團之競爭力及地位。

黃女士亦為本集團多間成員公司之董事及mReferral Corporation Limited(本集團與一間大型發展商之合營公司)之董事。彼為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長。黃女士亦自二零一一年十二月起擔任美聯工商舖之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月，彼曾任美聯工商舖之執行董事。

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



董事簡歷

在加入本集團前，彼曾於國際會計師事務所羅兵咸永道會計師事務所工作數年。彼為青年專業委員會副主席、香港專業人士協會常務會董、香港菁英會之會員及香港大學學生會經濟及工商管理學會商學會顧問團榮譽顧問。彼曾為地產代理監管局之執業及考試委員會成員，現時為地產代理監管局之專業發展委員會成員。彼亦為香港公開大學銀禧學院資助及發展基金委員會之成員。

黃女士為本公司主席兼非執行董事黃建業先生與本公司執行董事鄧美梨女士之女兒。

黃子華先生(「黃子華先生」)

51歲，自二零一二年十一月起出任本公司之董事總經理及執行董事。彼於一九九三年加入本集團及自二零一一年十二月起為主席辦公室之成員。黃子華先生持有工商管理碩士學位及彼為皇家特許測量師學會之專業會員。彼於香港地產代理業務擁有逾26年經驗。

黃子華先生負責本集團的日常管理、協調整體業務營運以及有效實施本集團的策略、方向及政策。

黃子華先生於二零零七年六月至二零一二年十一月曾任美聯工商舖之執行董事。彼由二零零七年六月至二零一一年十二月及由二零一一年十二月至二零一二年十一月曾分別出任美聯工商舖之行政總裁及副主席。黃子華先生於二零一二年十一月不再出任美聯工商舖之副主席及執行董事。

葉潔儀女士

55歲，自二零零八年十月起為本公司之執行董事。彼為主席辦公室之成員。

葉女士自一九八三年服務本集團，並為本集團多間成員公司之董事。葉女士負責協助本集團監察整體企業事務、管理及行政等工作。此外，彼負責本集團各方面培訓工作，包括地產代理界著名的培訓中心美聯大學堂。彼亦參與制訂改善本集團營運效益及加強控制之計劃及政策等工作。葉女士於物業統籌、地產代理及人力資源的行政和管理方面累積多年經驗。

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



張錦成先生

51歲，自二零一一年三月起為本公司執行董事。彼曾於二零零八年十一月至二零一一年三月為本集團之顧問。張先生負責本集團中國部「美聯中國」及澳門部「美聯澳門」之策略發展及日常運作。張先生在地產代理業務上擁有逾29年之豐富經驗並服務本集團達23年，及於一九九八年六月至二零零五年十一月曾任本公司之執行董事。彼為本集團多間成員公司之董事。

獨立非執行董事

顧福身先生

58歲，自二零零四年九月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會及提名委員會之主席以及薪酬委員會之成員。

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

顧先生畢業於加州柏克萊大學，獲頒工商管理學士學位，並為香港會計師公會會員。

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

顧先生於二零零三年十月至二零一二年六月曾任維柴動力股份有限公司（一家於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。

孫德釗先生

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

孫先生於會計、證券業及企業融資方面擁有逾28年經驗。孫先生持有法律學士學位及工商管理碩士學位。彼為香港會計師公會及特許公認會計師公會資深會員，以及特許管理會計師公會及香港證券及投資學會會員。



董事簡歷

陳念良先生

59歲，自二零一二年十一月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼現為香港一律師事務所－陳應達律師事務所之主要合夥人。彼為香港、英格蘭和威爾士及澳洲維多利亞省之認可律師。在其34年作為執業律師期間，陳先生在物業轉讓事宜方面累積豐富之經驗。陳先生持有伯明翰大學工商管理碩士學位。彼曾於一九九三年五月至二零零八年五月出任律師紀律審裁團之成員。彼為香港三家上市公司之非執行董事，分別為Hongkong Chinese Limited 香港華人有限公司*、力寶華潤有限公司及力寶有限公司。彼於二零一三年一月至二零一四年十二月曾為榮陽實業集團有限公司（香港一家上市公司）之獨立非執行董事。彼亦出任澳門持牌銀行澳門華人銀行有限公司監事委員會之主席。

黃山先生

58歲，自二零一三年九月起出任本公司之獨立非執行董事以及審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。彼為一位專業建築測量師，持有國際房地產理學碩士學位。彼為黃山建業事務所有限公司的創辦人兼現任董事總經理。黃先生擁有逾31年物業顧問管理經驗，包括房地產開發、建築測量及設計、項目策劃及管理及設施管理等，熟悉國內外房地產業務及國際合營企業發展項目。彼曾任渣打銀行產業行政經理及一間國際房地產顧問公司的行政總裁職位。黃先生為認可人士，彼為香港測量師學會之資深專業會員、及皇家特許測量師學會及香港設施管理學會之資深會員。一九九八年，彼被選為香港測量師學會會長，其後在二零零零年獲選為卓越建築測量師。

* 僅供識別



企業管治報告

董事會認同，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

除本年報第22頁所載事項外，本公司於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則(「守則」)之所有守則條文。

董事會

(i) 董事會責任及權力的轉授

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；及批准購股權之授出或本公司資本結構之任何變動。董事會負責作出整體決策，並將考慮工作細節交由本公司轄下之執行委員會負責。

本集團之日常管理、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。

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

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

董事會(續)

(ii) 董事會成員

董事會現時由十一名董事，包括五名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。董事會成員載列如下：

非執行董事

黃建業先生(主席)

簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)

執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

陳念良先生

黃山先生

除黃建業先生(「黃先生」)為鄧美梨女士之配偶及黃靜怡女士(「黃女士」)之父親外，董事會各成員之間並無關連。

董事履歷詳情載於本年報第15頁至第19頁「董事簡歷」一節。

(iii) 主席及行政總裁

本公司主席及董事總經理之角色已獨立區分。

黃先生為本公司主席，並為本集團之創辦人。彼負責帶領董事會、監察本集團整體企業發展方向及策略，以及推動董事會及各董事盡展所長。

黃女士及黃子華先生為本公司董事總經理。本公司董事總經理履行本公司行政總裁之職能，彼等之角色及職責載於本年報第16頁至第17頁。董事總經理將直接向董事會匯報。本集團相關策略業務分部之高級行政人員負責履行及監察相關業務分部之業務營運。

董事會(續)

(iv) 董事會會議及董事出席記錄

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事會共舉行六次會議，討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。各董事於董事會會議、委員會會議及股東大會之個別出席記錄載於本年報第27頁。

根據守則之守則條文A.1.1、A.1.3及A.7.1條，董事會會議應每年至少舉行四次，大約每季舉行一次。召開董事會定期會議應發出至少十四天通知，而相關議程及隨附之會議文件應至少在董事會定期會議擬舉行日期的三天前全部向全體董事送出。年內，董事會於每季度最少曾舉行一次董事會會議，合共曾舉行六次董事會會議。就第二季度而言，曾舉行兩次董事會會議。然而，由於若干事項急切須由董事會迅速作出討論，故於第二季度舉行之董事會定期會議未有遵守上述守則條文A.1.3及A.7.1條於所需時間內發送通知及其他文件之規定。

(v) 非執行董事

黃先生及簡松年先生(兩者均為非執行董事)之指定任期分別為兩年及一年。全體獨立非執行董事顧福身先生、孫德釗先生、陳念良先生及黃山先生之指定任期分別為一年半、一年半、一年及一年。彼等均須根據本公司之公司細則最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退及符合資格重選連任。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內及截至本年報日期，董事會於任何時間均符合上市規則第3.10條有關委任最少三名獨立非執行董事之規定，當中最少一名須具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識，並符合上市規則第3.10A條有關委任代表最少三分之一董事會之獨立非執行董事之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為所有獨立非執行董事均屬獨立人士。

(vi) 提名、委任及重選董事

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

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



董事會(續)

(vii) 董事培訓

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

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

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋企業管治、監管發展及其他合適事宜並提供培訓材料。董事於二零一四年接受之培訓記錄概要如下：

董事	有關企業管治、 監管發展及 其他合適事宜之培訓
非執行董事	
黃建業先生	✓
簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)	✓
執行董事	
鄧美梨女士	✓
黃靜怡女士	✓
黃子華先生	✓
葉潔儀女士	✓
張錦成先生	✓
獨立非執行董事	
顧福身先生	✓
孫德釗先生	✓
陳念良先生	✓
黃山先生	✓

董事委員會

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

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

(i) 執行委員會

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

(ii) 審核委員會

本公司於一九九八年八月四日成立審核委員會，主席為顧福身先生，其他四名成員為孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。遵照上市規則第3.10(2)條，其中兩名成員具備合適專業資格，或會計或相關財務管理專業知識。審核委員會之書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，審核委員會曾舉行三次會議，以討論及審閱(其中包括)中期及年度財務報表、提交及刊發中期及年度報告以及本集團之內部審核計劃及職能。董事會就本公司外聘核數師之續聘與審核委員會概無意見分歧。

審核委員會之主要職責主要包括：

- 於提交董事會批准前審閱本集團中期及全年財務報表以及中期及年度報告；
- 檢討財務申報責任，並考慮任何由本集團之會計及財務匯報職員、監察主任或外聘核數師提出之事宜；
- 按適用的標準檢討及監察外聘核數師是否獨立及客觀，以及核數程序是否有效；
- 批准外聘核數師之薪酬及聘用條款，並就委任、重新委任或罷免外聘核數師提供建議；
- 檢討內部審核計劃及確保內部審核職能具有足夠資源運作及有效，並考慮內部監控事宜之任何主要調查結果；及



董事委員會(續)

(ii) 審核委員會(續)

- 檢討本集團之財務監控、內部監控及風險管理制度，並確保管理層已履行職責建立有效之內部監控制度，尤其是有關本公司在會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否充足。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本公司已制定安排，讓本集團僱員及權益人可就關於財務匯報、內部監控或其他方面可能發生的不當事宜提出關注，並制定舉報政策。

(iii) 薪酬委員會

本公司於二零零五年三月十日成立薪酬委員會，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。薪酬委員會之主席為獨立非執行董事孫德釗先生，其他六名成員為黃先生、黃女士、顧福身先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年內，薪酬委員會曾舉行四次會議，以檢討及釐定相關執行董事之薪酬待遇以及檢討本集團之二零一四年整體薪酬，並就相關非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。薪酬委員會主要負責檢討及釐定個別執行董事及本集團高級管理層之薪酬政策及待遇，並就非執行董事(包括獨立非執行董事)之薪酬提出建議供董事會批准。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，高級管理層成員之薪酬介乎以下組別：

薪酬組別	人數
港幣0元 – 港幣2,000,000元	–
港幣2,000,001元 – 港幣4,000,000元	4
港幣4,000,001元 – 港幣6,000,000元	–
港幣6,000,001元 – 港幣8,000,000元	1

於年內，董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第86至88頁之財務報表附註10。



董事委員會(續)

(iv) 提名委員會

本公司於二零零五年三月十日成立提名委員會，其書面職權範圍載於本公司及聯交所網頁。提名委員會之主席為獨立非執行董事顧福身先生，其他六名成員為黃先生、黃女士、孫德釗先生、陳念良先生、黃山先生及簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)，大部分成員為獨立非執行董事。

於年內，提名委員會曾舉行四次會議，以提名董事候選人(按其技能、知識及經驗等)，評估獨立非執行董事之獨立性、審閱及向董事會建議董事會之成員組合及董事調任，董事輪值告退計劃亦由提名委員會於年內審閱。

於年內，簡松年先生已獲委任為非執行董事。在考慮其委任時，提名委員會已就不同條件評估其是否勝任，例如誠信、經驗、技能以及投入時間的能力及有效執行其責任與義務的能力，並向董事會作出建議以供審批。

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

本公司認同和接納擁有一個多元化董事會的裨益，並認為董事會層面的多元化是保持競爭力優勢的必要元素。因此，本公司於二零一三年八月採納董事會成員多元化政策。為達致真正的董事會成員多元化，具備不同才能、技能、知識、宗教、行業及專業經驗、文化及學術背景、種族、年齡、性別及其他資格的董事候選人將會獲選為董事會成員。甄選董事會人選將按一系列多元化範疇為基準。最終乃按照假設候選人獲選為董事，其將為董事會帶來的優勢及貢獻而作出決定。提名委員會認為現時的董事會之組成已達致上述董事會多元化政策所載之目標。



董事會會議、委員會會議及股東大會之出席記錄

個別董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度內舉行之董事會會議、審核委員會會議、薪酬委員會會議、提名委員會會議及股東大會之出席記錄載列如下：

董事	出席／舉行會議次數					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東周年大會	股東特別大會
非執行董事						
黃建業先生(主席)	6/6	不適用	4/4	4/4	1/1	1/1
簡松年先生(附註)	5/5	2/2	3/3	3/3	1/1	1/1
執行董事						
鄧美梨女士	6/6	不適用	不適用	不適用	0/1	1/1
黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)	6/6	不適用	4/4	4/4	1/1	1/1
黃子華先生(董事總經理)	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
葉潔儀女士	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
張錦成先生	6/6	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
獨立非執行董事						
顧福身先生	6/6	3/3	4/4	4/4	1/1	1/1
孫德釗先生	6/6	3/3	4/4	4/4	1/1	1/1
陳念良先生	6/6	3/3	4/4	4/4	1/1	1/1
黃山先生	6/6	3/3	4/4	4/4	1/1	1/1

附註：簡松年先生自二零一四年三月十五日起獲委任為非執行董事、審核委員會成員、提名委員會成員及薪酬委員會成員。

董事進行證券交易之行為守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之行為守則，其條款不較上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）規定之準則寬鬆。

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一四年十二月三十一日止年度內一直遵守標準守則及本公司有關董事進行證券交易之行為守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債券證之權益之詳情載於本年報第45至46頁之董事會報告內。

董事對財務報表承擔之責任

董事知悉彼等有責任編製能真實公平地反映本集團於二零一四年十二月三十一日之業務狀況及本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一四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財務報表。

本公司獨立核數師對本集團二零一四年財務報表之呈報責任載列於本年報第57頁之「獨立核數師報告」中。

企業管治職能

為達致加強本公司之企業管治，董事會已承擔並授予執行委員會權力定期檢討本公司之企業管治政策及常規、董事及高級管理層之培訓及持續專業發展、本公司在遵守法律及監管規定方面之政策及常規、適用於僱員及董事之操守守則及合規手冊以及公司遵守守則之情況及在企業管治報告內之披露。於年內，執行委員會已履行上述有關企業管治事宜之職責。

核數師酬金

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供之審核及非審核服務應付或已支付之酬金載列如下：

	應付或已支付之費用	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
向本集團所提供服務		
審核服務	3,234	3,055
中期業績審閱	916	923
非審核服務(包括稅務及其他專業服務)	219	285
費用總額	<u>4,369</u>	<u>4,263</u>



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。其負責對本集團主要活動進行定期審核，旨在確保財務、營運及合規監控等所有重大監控以及風險管理職能妥當並行之有效。

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，董事會在內部審計部及審核委員會之協助下，就本集團內部監控制度之成效進行年度審閱。有關檢討亦考慮本公司會計及財務匯報職能方面的資源、員工資歷及經驗是否足夠，以及培訓課程及有關預算是否充足。

公司秘書

本公司委任外聘服務供應商提供秘書服務，並已委任梅雅美女士(「梅女士」)為其公司秘書。梅女士並非本集團僱員，而本公司之首席財務官施嘉明先生為梅女士能就守則之守則條文第F.1.1而言所聯絡之人士。梅女士於年內進行多於15小時之專業培訓。

與股東之溝通及投資者關係

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

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

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

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



與股東之溝通及投資者關係(續)

本公司之二零一四年股東周年大會已於二零一四年六月二十六日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事宜(包括重選退任董事)分別提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司已根據上市規則規定的方式公佈表決結果。董事(包括董事會主席、審核委員會、提名委員會及薪酬委員會之主席及成員)及羅兵咸永道會計師事務所之代表均有出席二零一四年股東周年大會，並與本公司股東進行有效溝通。

於年內，本公司之組織章程大綱及公司細則概無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

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

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

(ii) 於股東大會(「股東大會」)提呈建議之程序

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

有關書面請求須列明有關決議案，連同一份不多於一千字之聲明，內容有關任何所建議決議案提述之事宜或將在股東大會上處理之事務。該書面請求亦須由全體有關股東簽署，並交回本公司於百慕達之註冊辦事處及香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室，註明收件人為「公司秘書部經理」。如屬須發出決議案通知之請求，則須在股東大會舉行前不少於六個星期送達，如屬任何其他請求，則須在股東大會舉行前不少於一個星期送達。

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

本公司股東提名候選董事之程序已刊登於本公司網站。

(iii) 股東查詢

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



企業社會責任報告

慈善及義務工作

1. 贊助「學校起動」計劃

集團贊助支持「學校起動」計劃，由「美聯慈善基金」撥捐250萬港元，5年期間藉不同層面的資助項目與義工服務，助香港聖公會何明華會督中學建立更優秀的教學環境，首階段已完成多項善舉，包括贊助校方設置多媒體學習中心及語言學習室、出錢出力支持學生參與「趁墟做老闆2015展銷會」、投入參與學校運動會等。



2. 「傑出企業社會責任榮譽大獎」

集團提供專業服務以外，不忘回饋社會，積極履行良企責任，榮獲《資本企業家》頒發「傑出企業社會責任榮譽大獎」，更是業界唯一得獎企業，由集團副主席黃靜怡女士於頒獎禮上接受殊榮，並即場分享箇中心得，為行業樹立楷模。

3. 連續多年贊助「健康快車慈善跑步行」

集團連續多年贊助「健康快車建行(亞洲)慈善跑步行」，旗下前線、後勤員工及義工隊員，攜同親友齊心參與，為救盲行動籌募善款，助內地貧困白內障患者重見光明，再度彰展「取諸社會用諸社會」精神。



4. 「2013/14年度家庭友善僱主」

集團「以人為本」，積極推行家庭友善措施，讓員工妥善運用時間，履行家庭責任，於家庭議會舉辦的「家庭友善僱主獎勵計劃」上獲得「2013/14年度家庭友善僱主」殊榮。



5. 「人才企業1st」

集團一直以人才培訓及發展為己任，成立「大學堂」培育業界精英，致力推動行業專業化，榮獲由僱員再培訓局舉行的第5屆「ERB人才企業嘉許計劃」，延續「人才企業1st」殊榮，彰顯「以人為本、育人為才」理念。

6. 全力支持公益金活動

集團連續多年響應香港公益金慈善活動，贊助及派隊參與「公益金百萬行」及「新地公益垂直跑一勇闖香港ICC」企業隊際接力賽，為社會服務籌募善款，上下同心共襄善舉。





7. 連續5年優先贊助奧比斯「世界視覺日」

集團連續第5年擔任奧比斯「世界視覺日」襟章籌款運動的優先贊助商，為救盲行動獻一分力，除由「美聯慈善基金」撥款支持外，集團上下更踴躍參與，齊創善舉，榮獲奧比斯致送感謝狀，答謝連續多年鼎力支持。



8. 「登山善行2014」行山賽跑摘季軍

集團連續第10年參與由善寧會主辦的「登山善行2014」登山籌款活動，前線參賽隊伍發揮精英優勢，為慈善全力以赴，於短途路線團隊賽中勇奪季軍殊榮。

9. 「卓越僱主大獎2014」

集團重視人才資源，積極提供員工培訓，打造優質的工作環境，讓員工與企業同步成長，共享碩果，有關方面的成就備受認同，在芸芸機構中脫穎而出，榮獲「卓越僱主大獎2014」。



10. 參與多項聖雅各福群會活動

- 集團連續支持聖雅各福群會多個項目，包括贊助該會堅尼地道大樓重建計劃、合辦以基層學童為對象的「民間學堂」工作坊，參與食物銀行熱食服務義工活動等，身體力行造福社群。



11. 九龍樂善堂「愛心企業」

- 集團鼎力支持九龍樂善堂，旗下員工義工隊積極參與「新春暖 Love Love 2014」、「『樂』在『耆』中」等慈善探訪活動，向有需要人士獻上祝福及關懷，獲頒「愛心企業」感謝狀。

12. 「2014齊心節能大獎」

- 集團積極響應環保節能，履行企業社會責任，於中華電力有限公司舉辦的「環保節能機構嘉許計劃2014」中，獲頒「齊心節能大獎」。





董事會報告

董事欣然提呈其報告連同截至二零一四年十二月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務及分部資料

本公司之主要業務為投資控股，而其主要附屬公司之業務則載於財務報表附註36(i)。

本集團按經營分部劃分之截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績分析載於財務報表附註7。

業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第58頁之綜合收益表內。

董事並無就截至二零一四年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一三年：無)。

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一三年：無)。

儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動詳情載於財務報表附註27。

慈善捐款

本集團於年內作出慈善捐款合共港幣860,000元(二零一三年：港幣821,000元)。

物業及設備

本集團於年內之物業及設備變動詳情載於財務報表附註17。

投資物業

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

股本

本公司於年內之股本變動詳情載於財務報表附註26。



優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達適用法律對該等權利亦無限制。

可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派儲備之數額為港幣701,481,000元(二零一三年：港幣701,289,000元)。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債概要載於本年報第116頁。

購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

董事會

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期在任之董事名單如下：

非執行董事

黃建業先生(主席)

簡松年先生(於二零一四年三月十五日獲委任)

執行董事

鄧美梨女士

黃靜怡女士(副主席兼董事總經理)

黃子華先生(董事總經理)

葉潔儀女士

張錦成先生

獨立非執行董事

顧福身先生

孫德釗先生

陳念良先生

黃山先生

根據本公司之公司細則第87條，黃靜怡女士、黃子華先生、張錦成先生及陳念良先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)告退，並均符合資格及願意重選連任。



董事會報告

董事服務合約

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

董事於重大合約之權益

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

購股權計劃

本公司購股權計劃

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

(a) 目的

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

(b) 合資格人士

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



購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

(c) 可供發行之股份總數

於本年報日期，全部尚未行使購股權可予發行之股份總數為21,927,480股(相當於本公司已發行股本約3.05%)。由於購股權計劃已於二零一二年四月二十九日屆滿，自即日起概無授出購股權。

(d) 各合資格人士可享之最高股份數目

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東於股東大會上另行批准(該等合資格人士及其聯繫人士須放棄表決)，並須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之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享之最高股份數目

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東另行批准，而本公司所有關連人士須於股東大會上放棄表決(惟任何關連人士可於股東大會上對有關決議案投反對票，前提是其如此投票意向已於將向本公司股東發送之通函內表明)及須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之其他適用法定規例或規則。



董事會報告

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計二十八日內接納本公司作出的購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向本公司支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

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

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

(i) 購股權計劃之剩餘年期

購股權計劃自二零零二年四月三十日起生效，並已自該日起計十年期間內維持有效及已於二零一二年四月二十九日屆滿。

已根據購股權計劃授出而尚未行使購股權之購股權計劃條款維持有效。

購股權計劃(續)

本公司購股權計劃(續)

於年內根據購股權計劃授出本公司之尚未行使購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股行使價 (港幣元)	購股權數目					
			於二零一四年 一月一日 尚未行使 之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	於二零一四年 十二月 三十一日 尚未行使 之餘額	行使期間
黃先生	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一一年八月一日至 二零一四年七月三十一日
	二零一一年七月二十一日	4.29	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一四年十二月三十一日
鄧美梨女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一四年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一四年九月三十日
黃女士	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一二年一月一日至 二零一四年十二月三十一日
	二零一一年十月二十七日	3.81	3,604,580	-	-	-	3,604,580	二零一三年十月一日至 二零一四年九月三十日
顧福身先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一四年七月三十一日
孫德釗先生	二零一一年七月二十一日	4.29	150,000	-	-	-	150,000	二零一一年八月一日至 二零一四年七月三十一日
總計			<u>21,927,480</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,927,480</u>	

有關根據購股權計劃已授出購股權之會計政策之資料，於財務報表附註3(q)(iii)提供。

概無任何購股權於年內根據購股權計劃已授出、已行使、已註銷或已失效。

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃

於二零零八年九月十九日舉行之美聯工商舖股東特別大會上，美聯工商舖之購股權計劃(「美聯工商舖購股權計劃」)獲美聯工商舖採納並獲其股東批准。

美聯工商舖購股權計劃主要條款概述如下：

(a) 美聯工商舖購股權計劃之目的

美聯工商舖購股權計劃主要目的在於讓美聯工商舖及其附屬公司(統稱「美聯工商舖集團」)及美聯工商舖集團任何成員公司持有股本權益之任何實體(「美聯工商舖投資實體」)得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對美聯工商舖集團或美聯工商舖投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予取得美聯工商舖擁有權權益之良機予以獎勵、表揚合資格人士對美聯工商舖集團或美聯工商舖投資實體之增長作出之貢獻，以及進一步鼓舞及獎勵此等合資格人士為美聯工商舖集團或美聯工商舖投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

(b) 美聯工商舖購股權計劃之參與人士

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

「合資格人士」就美聯工商舖購股權計劃而言，指按照美聯工商舖董事會所決定曾經或將會對美聯工商舖集團或任何美聯工商舖投資實體之增長及發展作出貢獻之美聯工商舖、其任何附屬公司或任何美聯工商舖投資實體之任何僱員(不論全職或兼職)、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)或顧問，或彼等各自之任何聯繫人士、主要行政人員或主要股東。

(c) 可供發行之股份總數

於本年報日期就所有尚未行使購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為150,000,000股，相當於美聯工商舖已發行股本約1.09%。有關可授出之購股權可予發行之美聯工商舖股份總數為680,000,000股，相當於美聯工商舖於本年報日期之已發行股本約4.96%。

(d) 各合資格人士可獲股份數目上限

於任何十二個月期間內根據美聯工商舖購股權計劃及美聯工商舖任何其他購股權計劃向每名合資格人士所授出購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時已發行及將予發行之美聯工商舖股份數目，上限不得超過美聯工商舖已發行股份1%。

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

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃(續)

(e) 各身為關連人士之合資格人士可享之股份數目上限

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

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲美聯工商舖股東及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)獲本公司股東另行批准，而美聯工商舖之所有關連人士及(只要美聯工商舖仍為本公司之附屬公司)本公司之所有關連人士須於彼等各自之股東大會上放棄表決(惟任何關連人士可於股東大會上對有關決議案投反對票，前提是其如此投票意向已於將向有關股東發送之通函內表明)及須遵守上市規則訂明之其他規定及/或須遵守之其他適用法定規例或規則。

(f) 行使購股權之時限

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

(g) 接納要約

合資格人士必須於要約日期起計十個營業日內接納美聯工商舖作出之購股權授出要約，並須於接納購股權授出要約時向美聯工商舖支付港幣1元。

(h) 行使價之釐定基準

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

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

董事會報告

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃(續)

(i) 美聯工商舖購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據美聯工商舖購股權計劃授出美聯工商舖之尚未行使購股權變動如下：

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	購股權數目					行使期間
			於 二零一四年 一月一日 尚未行使之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	於 二零一四年 十二月三十一日 尚未行使之餘額	
美聯工商舖董事								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
曾令嘉先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
英永祥先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
沙豹先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日
何君達先生	二零一一年九月二日	0.053	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一一年十月一日至 二零一六年九月三十日

購股權計劃(續)

美聯工商舖購股權計劃(續)

董事姓名	授出日期	每股 行使價 (港幣元)	購股權數目					行使期間
			於 二零一四年 一月一日 尚未行使之餘額	於年內 已授出	於年內 已註銷/失效	於年內 已行使	於 二零一四年 十二月三十一日 尚未行使之餘額	
本公司董事								
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	30,000,000	-	-	30,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
葉潔儀女士	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	3,330,000	-	-	3,330,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	3,330,000	-	-	3,330,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	3,340,000	-	-	3,340,000	二零一六年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
張錦成先生	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044 (附註)	-	5,000,000	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 二零一六年十二月十四日
總計			20,000,000	130,000,000	-	-	150,000,000	

附註：美聯工商舖股份於緊接購股權授出日期前之收市價為港幣0.043元。

有關根據美聯工商舖購股權計劃已授出購股權之價值及已授出購股權之會計政策之資料，分別於財務報表附註26(c)(iii)及3(q)(iii)提供。

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

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

於二零一四年十二月三十一日，各董事及本公司之最高行政人員在本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄；或根據上市規則附錄十所載之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉

董事姓名	普通股數目			相關股份數目			佔本公司 已發行股本 之概約百分比
	個人權益/ 實益擁有人	法團權益/ 於受控制 公司權益	家族權益/ 配偶的權益	個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益	總計	
黃先生	24,490,000	161,340,144 (附註1)	-	7,209,160 (附註2)	7,209,160 (附註3)	200,248,464	27.89%
鄧美梨女士	-	-	185,830,144 (附註4)	7,209,160 (附註5)	7,209,160 (附註6)	200,248,464	27.89%
黃女士	-	-	-	7,209,160 (附註7)	-	7,209,160	1.00%
顧福身先生	-	-	-	150,000 (附註8)	-	150,000	0.02%
孫德釗先生	-	-	-	150,000 (附註9)	-	150,000	0.02%

附註：

- 該等股份由Sunluck Services Limited持有。黃先生透過其全資擁有之公司Southern Field Trading Limited，間接擁有Sunluck Services Limited 100%權益。
- 該等相關股份由黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
- 該等相關股份指由黃先生之配偶鄧美梨女士(「鄧女士」)因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
- 該等股份指由鄧女士之配偶黃先生以最終實益擁有人身份直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份由鄧女士因獲授本公司購股權之權益而持有。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉(續)

(i) 於本公司股份及相關股份之好倉(續)

附註：(續)

6. 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生因獲授本公司購股權之權益而持有之本公司購股權權益。
7. 該等相關股份由黃女士因獲授本公司購股權之權益而持有。
8. 該等相關股份由顧福身先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
9. 該等相關股份由孫德釗先生因獲授本公司購股權之權益而持有。
10. 本公司向上述董事授出之購股權詳情載於「購股權計劃」一節「本公司購股權計劃」分節。

(ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

相關法團名稱	董事姓名	普通股數目		相關股份數目		總計	相聯法團 已發行股本 之概約百分比
		個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益	個人權益/ 實益擁有人	家族權益/ 配偶的權益		
美聯工商舖	黃子華先生	2,000,000	1,320,000 (附註11)	90,000,000 (附註12)	–	93,320,000	0.68%
	葉潔儀女士	–	–	10,000,000 (附註13)	–	10,000,000	0.07%
	張錦成先生	–	–	15,000,000 (附註14)	–	15,000,000	0.11%

附註：

11. 該等股份指由黃子華先生之配偶林美玉女士以實益擁有人身份持有之美聯工商舖股份。
12. 該等相關股份由黃子華先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
13. 該等相關股份由葉潔儀女士因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
14. 該等相關股份由張錦成先生因獲授美聯工商舖購股權之權益而持有。
15. 美聯工商舖向上述董事授出之購股權詳情載於「購股權計劃」一節「美聯工商舖購股權計劃」分節。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊的記錄，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。



董事會報告

董事購入股份或債券證之權利

除本年報披露者外，於年內任何時間，本公司或其任何附屬公司均沒有參與作出任何安排以使董事可透過購入本公司或任何其他法人團體之股份或債券證而獲得利益。

主要股東或其他人士於股份及相關股份之權益

於二零一四年十二月三十一日，主要股東及其他人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄之權益及淡倉如下：

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／權益性質	佔本公司 已發行股本 之概約百分比
Southern Field Trading Limited(附註1)	161,340,144 (L)	於受控法團權益／法團權益	22.47%
Sunluck Services Limited(附註1)	161,340,144 (L)	實益擁有人／實益權益	22.47%
Apex Benchmark Limited	75,666,000 (L)	實益擁有人／實益權益	10.54%
Edgbaston Asian Equity Trust(附註2)	35,982,000 (L)	實益擁有人／實益權益	5.01%
Edgbaston Investment Partners Limited(附註2)	50,322,000 (L)	投資經理／其他權益	7.01%
Massachusetts Financial Services Company(附註3)	36,045,000 (L)	投資經理／其他權益	5.02%
Sun Life Financial, Inc.(附註3)	36,045,000 (L)	投資經理／其他權益	5.02%
UBS AG(附註4)	7,111,844 (L)	實益擁有人／實益權益	0.99%
	8,196,000 (L)	保證權益／其他權益	1.14%
	24,770,000 (L)	於受控法團權益／法團權益	3.45%
	4,035,548 (S)	實益擁有人／實益權益	0.56%
	24,272,000 (S)	於受控法團權益／法團權益	3.38%

備註：(L)－好倉，(S)－淡倉

主要股東或其他人士於股份及相關股份之權益(續)

附註：

1. 兩次所述之161,340,144股股份與「董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證之權益及淡倉」一節中黃先生項下所披露之同一批本公司股份有關。
2. Edgbaston Investment Partners Limited(「Edgbaston Investment」)為Edgbaston Asian Equity Trust(「Edgbaston Trust」)之投資經理。盡本公司所知，上述所載Edgbaston Trust所持權益一部分與上述Edgbaston Investment之權益互相重疊。
3. 於Sun Life Financial, Inc.(「SLF」)被視為擁有權益的36,045,000股股份好倉的權益詳情如下：
 Massachusetts Financial Services Company(「MFS」)透過本身及其100%受控法團持有合共36,045,000股股份。MFS為Sun Life of Canada (U.S.) Financial Services Holdings, Inc.擁有90.89%權益的附屬公司，而後者為Sun Life Financial (U.S.) Investments LLC(「SLF (US) I」)擁有99.87%權益的附屬公司。SLF (US) I為Sun Life Financial (U.S.) Holdings, Inc.的全資附屬公司，而後者為Sun Life Assurance Company of Canada – U.S. Operations Holdings, Inc.(「SLACC」)的全資附屬公司。SLACC為Sun Life Global Investments Inc.的全資附屬公司，而後者為SLF的全資附屬公司。
 MFS為SLF的附屬公司。因此，MFS所持36,045,000股股份權益與SLF權益重疊。
4. UBS AG之權益包括530,000股本公司股份之衍生權益(為好倉及以實物交收之非上市衍生工具)。

除上文披露者外，於二零一四年十二月三十一日，概無其他主要股東或人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條規定須予備存之登記冊的記錄之任何權益或淡倉。

管理合約

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

主要客戶及供應商

本集團向其五名最大客戶售出之服務佔於截至二零一四年十二月三十一日止年度內本集團總營業額少於30%。基於本集團之主要業務性質，本集團概無主要供應商。

關連方交易

載於財務報表附註35之本集團於年內訂立之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已遵守上市規則項下之披露規定。

持續關連交易

本公司若干關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及持續之下列交易，(倘必要)本公司已遵照上市規則作出相關公佈。



持續關連交易(續)

(A) 持續關連交易(於本公司日期為二零一五年一月八日之公告披露)

1. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與本公司主席、非執行董事兼主要股東黃先生間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(「德勝」,作為業主)於二零一四年十二月九日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業,作為本集團之辦公室,自二零一四年十月十五日起至二零一六年十月十四日止為期兩年,月租為港幣26,500元,並無免租期及續租權。
2. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一四年十二月九日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業,作為本集團之辦公室,自二零一四年十月十八日起至二零一五年十月十七日止為期一年,月租為港幣97,100元,並無免租期及續租權。
3. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一四年八月二十一日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓17號之物業,作為本集團之辦公室,自二零一四年八月二十五日起至二零一六年四月三十日止為期一年八個月零七日,月租為港幣33,000元,並無免租期及續租權。

(B) 持續關連交易(於本公司日期為二零一四年四月八日之公告披露)

4. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一四年四月八日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業,作為本集團之地產代理業務之分行,自二零一四年四月十六日起至二零一六年四月十五日止為期兩年,月租為港幣102,000元,並無免租期及續租權。
5. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一四年四月七日訂立租賃協議,據此,業主同意租出位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-16號之物業,作為本集團之辦公室,自二零一四年五月一日起至二零一六年四月三十日止為期兩年,月租為港幣162,000元,並無免租期及續租權。



持續關連交易(續)

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年九月二十三日之公告披露)

6. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈14樓1401室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十月一日起至二零一六年五月三十一日止為期兩年零八個月，月租為港幣16,140元，並享有由二零一三年十月一日起至二零一三年十月七日止之免租期。
7. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下E室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣51,300元，並無免租期。
8. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年九月二十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓4室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，月租為港幣47,200元，並無免租期。
9. 本公司之間接全資附屬公司嘉宏(香港)有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向亞皆老街之外牆上安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，許可費為每月港幣65,000元。
10. 本公司之上市附屬公司美聯工商舖之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為許可方)於二零一三年九月二十三日訂立許可協議，據此，特許於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈面向上海街之外牆下部安裝標牌，用作推廣及宣傳本集團之地產代理業務，自二零一三年十一月一日起至二零一五年十月三十一日止為期兩年，許可費為每月港幣68,000元。
11. 本公司之間接全資附屬公司港置地產代理(深圳)有限公司(作為租戶)與本公司副主席、董事總經理兼執行董事及黃先生女兒黃女士(於該協議日期，黃女士為本公司副主席、副董事總經理兼執行董事)(作為業主)於二零一三年八月二十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於中華人民共和國深圳市南山區南油大道東創業路北保利城花園1#2#樓商舖107B之一之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一三年八月二十日起至二零一五年八月十九日止為期兩年，月租為人民幣17,000元(相等於約港幣21,368元)，並享有由二零一三年八月二十日起至二零一三年九月三日止之免租期。該租賃協議於二零一四年九月三日根據上述租賃協議條款提早終止。

持續關連交易(續)

(C) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年九月二十三日之公告披露)(續)

12. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍麼地道75號南洋中心2座7樓5室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一三年四月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年，月租為港幣43,000元，並無免租期。
13. 本公司之間接全資附屬公司香港置業租務(二十二)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司時暉有限公司(作為業主)於二零一三年二月二十八日訂立租賃協議，據此，業主同意特許使用位於香港九龍麼地道75號南洋中心地下P18及P19號之停車位之物業，作為本集團員工之停車位，自二零一三年三月一日起至二零一五年三月三十一日止為期兩年零一個月，月租為港幣4,500元，並無免租期。
14. 本公司之間接全資附屬公司美聯租務(二十四)有限公司(作為租戶)與黃先生直接全資擁有之公司Gold Sphere Limited(作為業主)於二零一三年一月十六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港般咸道29、29A、29B、31、31A及31B號新聯大廈地下D室之物業，作為本集團之地產代理業務之分行，自二零一三年一月十日起至二零一五年一月九日止為期兩年，月租為港幣61,000元，並無免租期。

(D) 持續關連交易(於本公司日期為二零一三年八月二十三日之公告披露)

15. 於二零一三年八月二十三日，本公司與黃先生簽訂顧問協議，據此，黃先生同意自二零一三年八月二十六日起至二零一五年八月二十五日止(為期兩年)向本公司提供顧問服務，顧問費為每月港幣280,000元。

(E) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年十月三十一日之公告披露)

16. 本公司之間接全資附屬公司啟昇有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司鉅迅有限公司(作為業主)於二零一二年十月十八日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港金鐘道89號力寶中心二座9樓910室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一二年十月十八日起至二零一四年十月十七日止為期兩年，月租為港幣106,386元，並無免租期及續租權。
17. 本公司之間接全資附屬公司美聯企業服務有限公司(作為租戶)與黃先生間接全資擁有之公司德勝(作為業主)於二零一二年十月十五日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍上海街611-617號及亞皆老街33號名為「亞皆老街33號」之大廈6樓603-604室之物業，作為本集團之辦公室，自二零一二年十月十五日起至二零一四年十月十四日止為期兩年，月租為港幣24,425元，並享有由二零一二年十月十五日起至二零一二年十月二十一日止之免租期，惟並無續租權。



持續關連交易(續)

(F) 持續關連交易(於本公司日期為二零一二年四月三十日之公告披露)

18. 美聯工商舖之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司信益國際有限公司(作為業主)於二零一二年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11-16號之物業，作為本集團之辦公室，自二零一二年五月一日起至二零一四年四月三十日止為期兩年，月租為港幣144,601元，並無免租期及續租權。
19. 本公司之間接全資附屬公司旭亨有限公司(作為租戶)與黃先生全資擁有之公司Vision Dynasty Limited(作為業主)於二零一二年四月十六日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於香港太古城道39號匯豪峰低層地下E舖及其後面之多用途房之物業，作為本集團地產代理業務之分行，自二零一二年四月十六日起至二零一四年四月十五日止為期兩年，月租為港幣108,900元，並無免租期及續租權。

獨立非執行董事已根據上市規則第14A.55條審閱上述持續關連交易，並確認上述持續關連交易乃按以下方式進行：

- i. 屬本集團一般日常業務；
- ii. 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- iii. 根據有關協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

根據香港會計師公會發佈的香港鑒證業務準則3000號「歷史財務資料審核或審閱以外的鑒證工作」並參考實務說明740號「香港上市規則規定的持續關連交易的核數師函件」，本公司核數師已受聘對本集團持續關連交易作出報告。根據上市規則第14A.56條，核數師已就本年報第48頁至52頁所載本集團披露的持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

董事會報告

董事資料變動

根據上市規則第13.51B(1)條須予披露自本公司截至二零一四年六月三十日止六個月中期報告所作出披露以來的本公司董事資料變動如下：

1. 鄧女士已由美聯工商舖董事總經理兼執行董事獲調任為非執行董事，自二零一四年十二月十一日起生效。鄧女士將繼續擔任美聯工商舖主席。鄧女士於美聯工商舖之薪酬已調減，自二零一四年十二月十一日起，鄧女士有權獲取每年港幣120,000元之董事袍金，鄧女士已同意支付該袍金予本公司。
2. 黃女士已由本公司副主席兼副董事總經理調任為副主席兼董事總經理，自二零一四年十二月十一日起生效。自二零一四年十二月十一日起，黃女士有權獲取每年港幣200,000元之董事袍金、每月港幣275,000元之薪金及按本集團之業務表現釐定及於相關財政年度所產生之溢利計算的溢利分享(「溢利分享」)。計算黃女士溢利分享之百分比已上調。

自二零一五年四月一日起，黃女士之每月薪金將調整至港幣508,334元，而待達成董事會設定之條件後，計算黃女士溢利分享之百分比將予進一步上調。黃女士之每月薪金自二零一六年四月一日起將調整至港幣608,334元。
3. 葉潔儀女士之任期已由三年改為兩年，自二零一四年十月二十五日起生效。
4. 根據由黃子華先生與本公司訂立之新服務協議，黃子華先生獲聘任之任期為自二零一五年四月一日起計兩年，彼將有權獲取每年港幣200,000元之董事袍金、每月港幣655,417元之薪金及溢利分享。計算黃子華先生溢利分享之百分比已予上調，而根據新服務協議，待達成董事會設定之條件後，該百分比將進一步上調。黃子華先生之每月薪金自二零一六年四月一日起將調整至港幣755,417元。
5. 陳念良先生已辭任榮陽實業集團有限公司(香港一家上市公司)之獨立非執行董事，自二零一四年十二月四日起生效。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註9。

主要附屬公司及合營企業

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司及合營企業詳情載於財務報表附註36。

借款

於二零一四年十二月三十一日之本集團借款詳情載於財務報表附註29。



薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。執行董事之薪酬由薪酬委員會參照本集團之營運業績、個別表現及現行市況而檢討及釐定。非執行董事及獨立非執行董事之薪酬由薪酬委員會檢討，並由董事會釐定。概無任何董事或其任何聯繫人參與釐定其本身薪酬。

董事於競爭性業務之權益

於年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

足夠公眾持股量

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

核數師

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之財務報表已由本公司核數師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股東周年大會續聘連任為核數師。股東周年大會上將提呈決議案，重新委聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會

Midland Holdings Limited

美聯集團有限公司*

主席

黃建業

香港，二零一五年三月二十六日



管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團主要以內部資源及來自銀行及其他人士之貸款融資撥付其業務經營。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣1,764,485,000元(二零一三年：港幣1,434,300,000元)。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之計息銀行及其他借貸為港幣426,118,000元(二零一三年：港幣424,011,000元)，其償還期表列如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
須於下列期間償還		
一年以內	417,928	414,894
一年後但兩年內	945	930
兩年後但五年內	2,947	2,895
超過五年	4,298	5,292
	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

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

按本集團貸款總額相對本集團權益總額計算之資產負債比率為26.52%(二零一三年：27.76%)。本集團之流動資金比率為1.5(二零一三年十二月三十一日：1.7)，乃按流動資產相對流動負債的比率計算，以反映財務資源充裕程度。

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲數家銀行及一名獨立第三方提供而未動用之借貸融資額度約為港幣413,000,000元(二零一三年：港幣95,795,000元)。本集團獲批授之借貸融資額度按浮動利率計息。董事將繼續採取合適財務政策，維持最佳借貸水平以應付本集團資金所需。

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲授之銀行融資由本集團所持分別為港幣90,471,000元(二零一三年：港幣71,740,000元)及港幣58,310,000元(二零一三年：港幣1,000,000元)之若干土地及樓宇以及投資物業作抵押。於二零一四年十二月三十一日，港幣3,400,000元之銀行存款(二零一三年：無)及約港幣307,620,000元之應收賬款(二零一三年：無)已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

本集團之現金及銀行結餘以港幣、人民幣及澳門幣存放，而本集團之借貸以港幣計算。本集團並無採用貨幣對沖工具。

本集團業務主要於香港進行，其貨幣資產及負債主要以港幣列值。由於本集團於中國之附屬公司之資產及負債主要以人民幣列值，故本集團面對人民幣匯率風險。基於預計不久將來人民幣兌港幣將不會出現大幅貶值，董事因而認為，目前毋須採取對沖措施應對人民幣匯率風險，但會密切監察其波幅。



或然負債

本公司及本集團於年末的或然負債詳情載於財務報表附註32。

僱員資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團聘用9,211名全職僱員(二零一三年：9,492名)，其中8,076人為營業代理、523人為辦公室後勤員工及612人為前線支援員工。

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

獨立核數師報告

致美聯集團有限公司全體股東

(於百慕達註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第58至114頁美聯集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一四年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合收益表、綜合全面收入報表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

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

核數師之責任

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

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

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。

意見

我們認為，該等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 貴集團於二零一四年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》之披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一五年三月二十六日

綜合收益表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
收益	6	4,118,267	3,343,972
其他收入	8	6,530	17,198
員工成本	9	(2,192,571)	(1,876,427)
回贈		(736,558)	(481,580)
廣告及宣傳開支		(78,864)	(100,508)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(575,644)	(615,200)
應收賬款減值		(69,047)	(126,075)
折舊及攤銷成本		(53,663)	(58,057)
其他經營成本		(299,087)	(312,921)
經營溢利／(虧損)	11	119,363	(209,598)
融資收入	12	3,196	6,187
融資成本	12	(19,791)	(4,043)
應佔合營企業業績	22	11,547	7,492
除稅前溢利／(虧損)		114,315	(199,962)
稅項	13	(39,557)	1,848
年度溢利／(虧損)		<u>74,758</u>	<u>(198,114)</u>
應佔溢利／(虧損)：			
權益持有人		63,975	(204,037)
非控制性權益		10,783	5,923
		<u>74,758</u>	<u>(198,114)</u>
每股盈利／(虧損)	16	港仙	港仙
基本		8.91	(28.42)
攤薄		8.91	(28.42)



綜合全面收入報表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
年度溢利／(虧損)	74,758	(198,114)
其他全面收入		
<i>重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
因出售而解除附屬公司之外幣換算差額	-	11
<i>其後可重新分類至溢利或虧損之項目</i>		
外幣換算差額	1,090	(1,455)
可供出售金融資產之公平值變動	2,265	448
	<u>3,355</u>	<u>(996)</u>
年度全面收入／(虧損)總額(扣除稅項)	<u>78,113</u>	<u>(199,110)</u>
應佔年度全面收入／(虧損)總額：		
權益持有人	67,330	(205,041)
非控制性權益	10,783	5,931
	<u>78,113</u>	<u>(199,110)</u>

綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業及設備	17	153,741	189,606
投資物業	18	87,910	86,049
土地使用權	19	1,333	1,407
於合營企業之權益	22	63,358	56,431
可供出售金融資產	23	12,566	15,071
遞延稅項資產	30	21,652	35,920
		<u>340,560</u>	<u>384,484</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款	24	1,990,038	1,450,795
可收回稅項		1,337	3,627
現金及銀行結餘	25	1,764,485	1,434,300
		<u>3,755,860</u>	<u>2,888,722</u>
總資產		<u>4,096,420</u>	<u>3,273,206</u>



綜合資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
權益及負債			
權益持有人			
股本	26	71,805	71,805
股份溢價	26	223,505	223,505
儲備	27	1,110,799	1,042,590
		<u>1,406,109</u>	<u>1,337,900</u>
非控制性權益		<u>200,431</u>	<u>189,648</u>
權益總額		<u>1,606,540</u>	<u>1,527,548</u>
非流動負債			
遞延稅項負債	30	<u>2,857</u>	<u>2,832</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款	28	2,041,096	1,311,153
借款	29	426,118	424,011
應付稅項		<u>19,809</u>	<u>7,662</u>
		<u>2,487,023</u>	<u>1,742,826</u>
總負債		<u>2,489,880</u>	<u>1,745,658</u>
權益及負債總額		<u>4,096,420</u>	<u>3,273,206</u>
流動資產淨值		<u>1,268,837</u>	<u>1,145,896</u>
總資產減流動負債		<u>1,609,397</u>	<u>1,530,380</u>

黃靜怡
董事葉潔儀
董事

資產負債表

於二零一四年十二月三十一日

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資	20	108,501	108,501
流動資產			
其他應收款、預付款項及按金	24	690	1,135
應收附屬公司款項	21	2,624,310	2,608,624
可收回稅項		627	596
現金及銀行結餘	25	706	591
		<u>2,626,333</u>	<u>2,610,946</u>
總資產		<u>2,734,834</u>	<u>2,719,447</u>
權益及負債			
權益持有人			
股本	26	71,805	71,805
股份溢價	26	223,505	223,505
儲備	27	740,615	740,423
權益總額		<u>1,035,925</u>	<u>1,035,733</u>
流動負債			
其他應付款及應付費用	28	21,166	19,938
應付附屬公司款項	21	1,677,743	1,663,776
總負債		<u>1,698,909</u>	<u>1,683,714</u>
權益及負債總額		<u>2,734,834</u>	<u>2,719,447</u>
流動資產淨值		<u>927,424</u>	<u>927,232</u>
總資產減流動負債		<u>1,035,925</u>	<u>1,035,733</u>

黃靜怡
董事

葉潔儀
董事



綜合權益變動表

截至二零一四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 (附註27)	權益持有人 港幣千元	非控制性權益 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日	71,805	223,505	1,042,590	1,337,900	189,648	1,527,548
全面收入						
年度溢利	-	-	63,975	63,975	10,783	74,758
其他全面收入						
外幣換算差額	-	-	1,090	1,090	-	1,090
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	2,265	2,265	-	2,265
全面收入總額	-	-	67,330	67,330	10,783	78,113
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
- 僱員服務價值	-	-	879	879	-	879
	-	-	879	879	-	879
於二零一四年十二月三十一日	71,805	223,505	1,110,799	1,406,109	200,431	1,606,540
於二零一三年一月一日	71,805	223,505	1,315,242	1,610,552	183,717	1,794,269
全面收入						
年度虧損	-	-	(204,037)	(204,037)	5,923	(198,114)
其他全面收入						
因出售而解除附屬公司之外幣換算差額	-	-	8	8	3	11
外幣換算差額	-	-	(1,460)	(1,460)	5	(1,455)
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	448	448	-	448
全面虧損總額	-	-	(205,041)	(205,041)	5,931	(199,110)
與擁有人進行交易						
僱員購股權計劃						
- 僱員服務價值	-	-	4,194	4,194	-	4,194
已付二零一二年末期股息	-	-	(71,805)	(71,805)	-	(71,805)
	-	-	(67,611)	(67,611)	-	(67,611)
於二零一三年十二月三十一日	71,805	223,505	1,042,590	1,337,900	189,648	1,527,548

綜合現金流量表

截至二零一四年十二月三十一日止年度

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營業務之現金流量			
經營業務所得／(所用)之現金淨額	31(a)	371,753	(132,676)
已付香港利得稅		(8,349)	(30,330)
已付海外稅項		(2,478)	(525)
已付利息		(19,791)	(4,043)
經營業務所得／(所用)之現金淨額		<u>341,135</u>	<u>(167,574)</u>
投資業務之現金流量			
出售附屬公司之現金流出淨額	31(b)	–	(1,506)
購買物業及設備	17	(22,227)	(73,556)
出售物業及設備所得款項		55	46
出售投資物業所得款項		–	24,354
可供出售金融資產之資本回報		4,178	7,604
存款日起三個月以上到期之銀行存款減少		128	160
已收銀行利息		3,196	6,187
已收一家合營企業股息		4,620	4,650
投資業務所用現金淨額		<u>(10,050)</u>	<u>(32,061)</u>
融資活動之現金流量			
來自銀行及其他貸款所得款項		1,800,000	605,000
償還銀行及其他貸款		(1,768,912)	(220,896)
已付權益持有人股息		–	(71,805)
已抵押銀行存款增加		(3,400)	–
融資活動所得現金淨額		<u>27,688</u>	<u>312,299</u>
現金及現金等價物增加淨額			
於一月一日之現金及現金等價物		1,400,191	1,284,678
匯兌差額		(2,879)	2,849
於十二月三十一日之現金及現金等價物	25	<u>1,756,085</u>	<u>1,400,191</u>



財務報表附註

1 一般資料

Midland Holdings Limited美聯集團有限公司*(「本公司」)為一家於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。其註冊辦事處地址為Clarendon House, Church Street, Hamilton HM11, Bermuda，而香港之總辦事處及主要營業地點則為香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為於香港、中華人民共和國(「中國」)及澳門提供物業代理服務。

此綜合財務報表已於二零一五年三月二十六日獲董事會批准。

2 編製基準

(a) 本公司之綜合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，並就按公平值入賬之投資物業重估值及可供出售金融資產而作出修訂。

本財政年度及比較期間之綜合財務報表乃根據前公司條例(第32章)之適用規定編製。

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綜合財務報表屬重大之範疇於下文附註5披露。

(b) 於二零一四年生效之修訂本

香港會計準則第32號(修訂本)

金融工具：呈列—金融資產及金融負債之抵銷

香港會計準則第36號(修訂本)

資產減值—非金融資產之可收回金額披露

除若干呈列及披露之變更，採納上述準則之修訂本並無對財務資料造成重大影響或導致本集團之主要會計政策作出任何重大變動。



2 編製基準(續)

(c) 尚未生效之準則及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一四年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度生效

年度改進項目	二零一零年至二零一二年週期之年度改進
年度改進項目	二零一一年至二零一三年週期之年度改進

於截至二零一六年十二月三十一日止年度生效

香港會計準則第16號及香港會計準則 第38號(修訂本)	可接受折舊及攤銷方法之闡明
香港財務報告準則第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間進行銷售或注入資產
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
年度改進項目	二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於截至二零一七年十二月三十一日止年度生效

香港財務報告準則第15號	合約客戶收益
--------------	--------

於截至二零一八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準則之修訂本之影響。採納此等新訂準則及準則之修訂本將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

3 主要會計政策概要

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

(a) 綜合賬目

本集團之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

(i) 附屬公司

附屬公司乃本集團所控制之實體(包括具架構實體)。當本集團因參與實體之營運從而或有權獲得可變回報，且有能藉對該實體行使其權力而影響該等回報時，本集團則視為控制實體。附屬公司於控制權轉至本集團當日作綜合入賬，並於控制權終止日期停止綜合入賬。



3 主要會計政策概要(續)

(a) 綜合賬目(續)

(i) 附屬公司(續)

本集團應用購買法將業務合併入賬。就購買附屬公司所轉讓的對價乃本集團所轉讓的資產、所產生的負債及所發行的股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或然對價安排所產生的任何資產或負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以彼等於購買日期的公平值計量。就個別收購基準，本集團可按公平值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

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

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

(ii) 獨立財務報表

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

(iii) 合營企業

於合營安排之投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者之合約權益及義務而定。本集團已評估其合營安排之性質並釐定為合營企業。合營企業採用權益法入賬。

根據會計權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團應佔之收購後溢利或虧損以及其他全面收入變動之份額。當本集團應佔某一合營企業之虧損相等於或超過在該合營企業之權益(包括任何實質上構成本集團在該合營企業淨投資之長期權益)，則本集團不確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營企業付款。

本集團與其合營企業間交易之未變現收益，乃按本集團在該等合營企業之權益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易提供證據證明所轉讓之資產出現減值。合營企業之會計政策於有需要時改變以確保本集團採納之政策貫徹一致。



3 主要會計政策概要(續)

(b) 分部報告

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

(c) 外幣換算

(i) 功能及呈報貨幣

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

(ii) 交易及結餘

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

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

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

(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；
- 各收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額於其他全面收入確認。

綜合財務報表時，換算海外業務之淨投資所產生匯兌差額及借款之匯兌差額，均計入權益內。出售或銷售部分海外業務時，於權益入賬之匯兌差額於收益表確認為出售收益或虧損之一部分。

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



3 主要會計政策概要(續)

(d) 物業及設備

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

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

分類為融資租約之租賃土地於土地權益可作擬定用途時開始攤銷。分類為融資租約之租賃土地攤銷及其他資產之折舊採用估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算如下：

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	於租期
傢俬及裝置	4年
辦公室設備	4年
汽車	4年

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

出售收益及虧損按比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合收益表內其他經營成本確認。

(e) 投資物業

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

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初步確認後，投資物業按相當於合資格估值師於各報告日期根據估計公開市值釐定之公平值列賬。各物業之市值乃根據具有收入變化潛力之租金收入淨值貼現價計算。公平值變動於綜合收益表確認為其他收入或其他經營成本一部分。

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綜合收益表支銷。



3 主要會計政策概要(續)

(e) 投資物業(續)

倘投資物業轉為業主自用，則重新分類為物業及設備，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。倘不能可靠釐定公平值，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及設備。然而，倘公平值收益撥回過往減值，有關收益會於綜合收益表確認。

(f) 於附屬公司之投資、合營企業及非金融資產減值

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

倘來自所投資附屬公司或合營企業之股息超出宣派股息期間內該附屬公司或合營企業之全面收入總額，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。

(g) 金融資產

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款及可供出售金融資產。分類取決於收購金融資產之目的。管理層於初步確認時釐定其金融資產之分類。

(i) 貸款及應收款

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



3 主要會計政策概要(續)

(g) 金融資產(續)

(ii) 可供出售金融資產

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

確認及計量

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。自投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓而本集團轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會剔除確認金融資產。可供出售金融資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以實際利息法按攤銷成本列賬。

以外幣列值及分類為可供出售之貨幣證券之公平值變動將在其證券攤銷成本變動產生之換算差額及證券賬面值其他變動之間予以分析。貨幣證券之換算差額在綜合收益表中確認，而非貨幣證券之換算差額則於權益確認。分類為可供出售之貨幣及非貨幣證券之公平值變動於其他全面收入中確認。

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

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

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

(h) 抵銷金融工具

倘有合法可強制執行權利抵銷已確認金額，並且擬以淨額基準進行結算或同時將資產變現及清償負債，方可抵銷金融資產及負債，淨額於綜合資產負債表呈報。



3 主要會計政策概要(續)

(i) 金融資產減值

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

(j) 應收賬款及其他應收款

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

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

(k) 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行活期存款、銀行本票、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。銀行透支於綜合資產負債表呈列為流動負債項下借款。

(l) 股本

發行新股份或購股權直接應佔成本增幅於權益列示為扣除稅項之所得款項扣減。

如任何集團公司購入本公司的權益股本，所支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本(扣除所得稅)，自權益中扣除。

(m) 應付賬款及其他應付款

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

應付賬款及其他應付款初步按公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

3 主要會計政策概要(續)

(n) 借款

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

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

(o) 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

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

所有其他借款成本在產生期內的綜合收益表中確認。

(p) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以日後可能出現應課稅溢利用作抵銷可動用之暫時差額為限。

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

倘有合法可強制執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延所得稅資產及負債與同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收的所得稅有關，並擬以淨額基準結算所得稅結餘時，方可將遞延所得稅資產與負債相互抵銷。

3 主要會計政策概要(續)

(q) 僱員福利

(i) 僱員應得假期

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

僱員應得之病假及產假或陪產假於休假時始予確認。

(ii) 退休計劃責任

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

(iii) 以股份為基礎的付款

(a) 以權益結算之股份交易

本集團設有多項以權益結算的股份基礎酬金計劃，據此，實體視僱員所提供服務為本集團權益工具(購股權)的代價。僱員就獲授購股權所提供服務的公平值確認為開支。將予支銷總金額參照所授出購股權的公平值而釐定：

- 包括任何市場表現條件，例如實體的股價；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件的影響，例如盈利能力、銷售增長目標及留聘實體僱員至特定時限；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(例如規定僱員儲蓄或指定時間內控股股份)。

於每個報告期間結算日，本集團根據非市場表現和服務的條件修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於綜合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。

此外，在某些情況下，僱員可能於授出日期前提供服務，故就確認服務開始日期至授出日期期間之開支估計授出日期公平值。

本公司會於購股權獲行使時發行新股份，已收所得款項扣除任何直接應佔交易成本撥入股本(及股份溢價)。



3 主要會計政策概要(續)

(q) 僱員福利(續)

(iii) 以股份為基礎的付款(續)

(b) 集團實體間以股份為基礎的付款交易

本公司向本集團附屬公司僱員所授出其股本工具之購股權乃視為資本出資。所獲得僱員服務之公平值乃參考授出日期之公平值計量，於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入母公司實體賬目內之權益。

(r) 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之可能性時，將以整類責任為考慮。即使同類責任當中任何一個項目導致資源流出之可能性甚低，亦會確認撥備。

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

(s) 收益確認

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

物業代理業務所得代理費於服務提供時(一般為交易雙方初次達成協議時)確認。

經營租賃之租金收入按直線法確認。

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

移民顧問服務收入按成功基準確認，即於有關移民申請獲批時確認。

融資收入按時間比例以實際利息法確認。

(t) 經營租賃

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



3 主要會計政策概要(續)

(u) 股息分派

股息分派於股息獲股東或董事(如適用)批准之財政期間在綜合財務報表確認為負債。

(v) 或然負債

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

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

4 財務風險管理

(a) 財務風險因素

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

(i) 信貸風險

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

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

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

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

(ii) 外匯風險

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

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

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(iii) 現金流量及公平值利率風險

本集團之利率風險來自借款。按浮動利率取得之借款令本集團承受現金流量利率風險，部分為按浮動利率持有的銀行存款所抵銷。

於結算日，本集團之利率風險被視為不重大。

(iv) 流動資金風險

本集團自設庫務職能(「集團財務部」)以監察目前及預期的流動資金需求，並致力透過保留足夠經營業務所產生現金及現金等價物以維持靈活性。現金流量預測在本集團經營實體執行，並由集團財務部總計。集團財務部監控本集團流動資金需求之滾動預測，確保其有足夠資金應付營運需求，並維持其尚未提取之銀行信貸(附註29)隨時有充足餘額，使本集團絕無違反借款限額或任何銀行信貸契諾(如適用)。

經營實體持有超過營運資金管理所需之現金盈餘乃撥入集團財務部。集團財務部將現金盈餘投資於計息定期存款，以選取適當年期之工具或充足流動資金，提供充足流動性以備本集團之流動資金需求。於二零一四年十二月三十一日，本集團持有現金及銀行結餘港幣1,764,485,000元(二零一三年：港幣1,434,300,000元)，預期可產生穩定現金流入以管理流動資金風險。

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

	本集團		本公司	
	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一四年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款	–	2,041,096	–	21,166
借款	427,609	–	–	–
	<u>427,609</u>	<u>2,041,096</u>	<u>–</u>	<u>21,166</u>
於二零一三年十二月三十一日				
應付賬款及其他應付款	–	1,311,153	–	19,938
借款	335,700	90,612	–	–
	<u>335,700</u>	<u>1,401,765</u>	<u>–</u>	<u>19,938</u>

4 財務風險管理(續)

(b) 資金風險管理

本集團管理資金之目的為保障本集團持續經營能力，務求為股東提供回報及為其他利益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資金成本。

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

本集團按資產負債比率及流動資金比率為基準監察資金，該資產負債比率乃根據借款總額除權益總額計算。於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之資產負債比率如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借款	426,118	424,011
權益總額	1,606,540	1,527,548
資產負債比率	26.52%	27.76%

本集團截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日按流動資產相對流動負債之比率計得之流動資金比率如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
流動資產	3,755,860	2,888,722
流動負債	2,487,023	1,742,826
流動資金比率	1.5	1.7

本集團之流動資金比率維持平穩水平。

4 財務風險管理(續)

(c) 公平值估計

由於將於短期內到期，本集團金融資產(包括現金及銀行結餘以及應收賬款及其他應收款)與金融負債(包括應付賬款及其他應付款)之賬面值與其公平值相若。

金融工具按以下公平值計量級別以公平值計入資產負債表：

- (i) 同類資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)(第一級)。
- (ii) 除了第一級所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第二級)。
- (iii) 並非以可觀察市場數據(即不可觀察之輸入值)為基準之資產或負債輸入值(第三級)。

下表呈列本集團按公平值計量之金融工具：

	第一級 港幣千元	第二級 港幣千元	第三級 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一四年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	12,566	—	12,566
於二零一三年十二月三十一日				
資產				
可供出售金融資產	—	15,071	—	15,071

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

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

倘一項或多項主要輸入值並非以可觀察市場數據為基準，則該工具屬於第三級。

於本年度，第一級與第二級之間並無轉撥。

投資物業之公平值估計於附註18內披露。

5 關鍵會計估計及判斷

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

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

(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、客戶概況、完成條款及其他相關因素。該等經濟利益不大可能流入本集團之交易收益不會於綜合收益表確認，直至相關交易完成或不明朗因素消除為止。

(ii) 應收賬款減值

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

(iii) 投資物業公平值

投資物業之公平值乃採用估值法釐定。有關判斷及假設之詳情於附註18內披露。

(iv) 所得稅

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

當管理層認為未來應課稅溢利有可能用作抵銷暫時差額或稅項虧損時，相關若干暫時差額及稅項虧損而產生之遞延稅項資產將會予以確認。倘預期有別於原先估計，有關差額將影響有關估計變動之期間內遞延稅項資產及稅項之確認。

6 收益

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
營業額		
代理費用	4,078,198	3,297,104
移民顧問服務	33,820	27,713
投資物業租金	2,874	3,312
網上廣告	1,525	1,916
互聯網教育及相關服務	–	11,479
其他服務	1,850	2,448
	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>

7 分部資料

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

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

	截至二零一四年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
總收益	3,564,124	629,034	48,121	4,241,279
分部間收益	<u>(87,646)</u>	<u>(27,314)</u>	<u>(8,052)</u>	<u>(123,012)</u>
來自外部客戶收益	<u>3,476,478</u>	<u>601,720</u>	<u>40,069</u>	<u>4,118,267</u>
分部業績	<u>120,989</u>	<u>23,959</u>	<u>19,785</u>	<u>164,733</u>
應收賬款減值	55,125	13,922	–	69,047
折舊及攤銷成本	42,276	9,284	906	52,466
應佔合營企業業績	–	–	11,547	11,547
投資物業之公平值收益	–	–	2,615	2,615
增添至非流動資產	<u>21,162</u>	<u>687</u>	<u>378</u>	<u>22,227</u>

7 分部資料(續)

	截至二零一三年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	2,762,773	636,981	54,800	3,454,554
分部間收益	(63,463)	(39,187)	(7,932)	(110,582)
來自外部客戶收益	<u>2,699,310</u>	<u>597,794</u>	<u>46,868</u>	<u>3,343,972</u>
分部業績	<u>(196,897)</u>	<u>13,796</u>	<u>20,991</u>	<u>(162,110)</u>
應收賬款減值	80,508	45,567	–	126,075
折舊及攤銷成本	46,832	8,830	1,198	56,860
應佔合營企業業績	–	–	7,492	7,492
投資物業之公平值收益	–	–	5,636	5,636
增添至非流動資產	<u>62,279</u>	<u>10,909</u>	<u>368</u>	<u>73,556</u>

執行董事按各呈報分部之經營業績，以評估經營分部之表現。企業開支、按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損、可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

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

分部業績與除稅前溢利/(虧損)之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
呈報分部之分部業績	164,733	(162,110)
企業開支	(33,231)	(43,505)
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	–	(12)
可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益	(592)	3,521
融資收入	3,196	6,187
融資成本	<u>(19,791)</u>	<u>(4,043)</u>
綜合收益表之除稅前溢利/(虧損)	<u>114,315</u>	<u>(199,962)</u>



7 分部資料(續)

分部資產及負債不包括企業資產及負債、遞延稅項及可供出售金融資產，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之資產及負債總額：

	於二零一四年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>2,536,243</u>	<u>896,228</u>	<u>179,352</u>	<u>3,611,823</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>63,358</u>	<u>63,358</u>
分部負債	<u>1,743,004</u>	<u>265,593</u>	<u>30,459</u>	<u>2,039,056</u>

	於二零一三年十二月三十一日			
	物業代理業務			合計 港幣千元
	住宅物業 港幣千元	工商物業 及商舖 港幣千元	其他 港幣千元	
分部資產	<u>1,585,208</u>	<u>790,347</u>	<u>196,689</u>	<u>2,572,244</u>
分部資產包括：				
於合營企業之權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,431</u>	<u>56,431</u>
分部負債	<u>1,051,577</u>	<u>189,138</u>	<u>28,453</u>	<u>1,269,168</u>

7 分部資料(續)

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部資產	3,611,823	2,572,244
企業資產	450,379	649,971
遞延稅項資產	21,652	35,920
可供出售金融資產	12,566	15,071
綜合資產負債表之總資產	<u>4,096,420</u>	<u>3,273,206</u>

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
分部負債	2,039,056	1,269,168
企業負債	447,967	473,658
遞延稅項負債	2,857	2,832
綜合資產負債表之總負債	<u>2,489,880</u>	<u>1,745,658</u>

地區資料：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港及澳門	3,476,196	2,676,326
中國	642,071	667,646
來自外部客戶收益	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>

收益乃按交易產生之所屬地區為根據。



8 其他收入

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註18)	2,615	5,636
出售投資物業之收益	–	2,254
出售附屬公司之收益	–	2,205
可供出售金融資產之已變現(虧損)/收益	(592)	3,521
其他	4,507	3,582
	<u>6,530</u>	<u>17,198</u>

9 員工成本，包括董事薪酬

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及津貼	754,585	798,721
佣金	1,361,755	986,165
定額供款計劃退休金成本	75,352	87,347
以股份為基礎之福利	879	4,194
	<u>2,192,571</u>	<u>1,876,427</u>

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

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

於綜合收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士

(a) 董事薪酬

各董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼					總計 港幣千元
	袍金 港幣千元	及實物利益 港幣千元	績效獎勵 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	
執行董事						
鄧美梨女士	-	3,527	161	-	33	3,721
黃靜怡女士	41	1,831	1,121	-	18	3,011
黃子華先生	-	5,313	1,346	-	20	6,679
葉潔儀女士	37	2,220	187	282	17	2,743
張錦成先生	-	1,873	187	-	18	2,078
	<u>78</u>	<u>14,764</u>	<u>3,002</u>	<u>282</u>	<u>106</u>	<u>18,232</u>
非執行董事						
黃建業先生	200	660	-	-	10	870
簡松年先生(於二零一四年三月十五日 獲委任)	160	-	-	-	-	160
	<u>360</u>	<u>660</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10</u>	<u>1,030</u>
獨立非執行董事						
顧福身先生	200	-	-	-	-	200
孫德釗先生	200	-	-	-	-	200
陳念良先生	200	-	-	-	-	200
黃山先生	200	-	-	-	-	200
	<u>800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800</u>
	<u>1,238</u>	<u>15,424</u>	<u>3,002</u>	<u>282</u>	<u>116</u>	<u>20,062</u>

鄧美梨女士收取Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司*(「美聯工商舖」)所支付董事袍金為港幣7,000元，並已歸還本公司。此數額並無包含於上述結餘。

除以上所披露之董事薪酬外，授予黃子華先生、葉潔儀女士及張錦成先生之購股權估計價值數額分別為港幣609,000元、港幣68,000元及港幣102,000元(二零一三年：無)。計及所授出購股權之估計價值，截至二零一四年十二月三十一日止年度黃子華先生、葉潔儀女士及張錦成先生之總酬金分別為港幣7,288,000元、港幣2,811,000元及港幣2,180,000元。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	薪金、津貼					總計 港幣千元
	袍金 港幣千元	及實物利益 港幣千元	績效獎勵 港幣千元	酌情花紅 港幣千元	退休福利成本 港幣千元	
執行董事						
鄧美梨女士	-	4,226	387	-	30	4,643
黃靜怡女士	30	1,804	-	-	17	1,851
黃子華先生	-	5,396	-	-	15	5,411
葉潔儀女士	-	2,258	-	-	15	2,273
張錦成先生	-	1,565	1,126	-	15	2,706
陳坤興先生(於二零一三年八月二十四日 辭任)	-	2,419	-	-	10	2,429
	30	17,668	1,513	-	102	19,313
非執行董事						
黃建業先生	70	11,225	-	-	13	11,308
獨立非執行董事						
顧福身先生	200	-	-	-	-	200
孫德釗先生	200	-	-	-	-	200
陳念良先生	200	-	-	-	-	200
黃山先生(於二零一三年九月二十四日 獲委任)	54	-	-	-	-	54
王璋麟先生(於二零一三年九月二十四日 辭任)	146	-	-	-	-	146
	800	-	-	-	-	800
	900	28,893	1,513	-	115	31,421

附註：黃建業先生已於二零一三年八月二十六日由執行董事調任為非執行董事。自二零一三年一月一日至調任日期止之薪酬為港幣11,235,000元。

除上文所披露之董事薪酬外，截至二零一三年十二月三十一日止年度授予鄧美梨女士及黃靜怡女士之購股權估計價值各為港幣2,097,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，計及所授出購股權之估計價值，鄧美梨女士及黃靜怡女士之總酬金分別為港幣6,740,000元及港幣3,948,000元。

截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度內，就黃建業先生所提供之顧問服務向其支付顧問費用，有關詳情已於財務報表附註35內披露。

10 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事薪酬(續)

概無董事於年內放棄或同意放棄任何薪酬(二零一三年：無)。概無向任何董事於年內支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一三年：無)。於截至二零一四年十二月三十一日止年度內，並無向董事支付離職補償(二零一三年：無)。

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括四名(二零一三年：五名)董事，其薪酬已於上文分析反映。年內應付餘下一名(二零一三年：無)人士的薪酬如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
薪金及津貼	2,130	—
酌情花紅	551	—
退休福利成本	17	—
	<u>2,698</u>	<u>—</u>

11 經營溢利／(虧損)

經營溢利／(虧損)已扣除下列各項：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	3,488	5,043
投資物業產生之直接經營開支：		
— 產生租金收入	471	294
— 並無產生租金收入	34	159
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	—	12
核數師酬金		
— 審核服務	3,682	3,466
— 非審核服務	916	1,208
	<u>916</u>	<u>1,208</u>

12 融資收入及成本

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	3,196	6,187
融資成本		
銀行貸款、透支及其他貸款利息		
須於五年內悉數償還	(19,612)	(3,847)
毋須於五年內悉數償還(附註)	(179)	(196)
	<u>(19,791)</u>	<u>(4,043)</u>
融資(成本)／收入淨額	<u>(16,595)</u>	<u>2,144</u>

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

13 稅項

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
即期		
香港利得稅	22,524	11,544
海外	2,740	678
遞延(附註30)	<u>14,293</u>	<u>(14,070)</u>
	<u>39,557</u>	<u>(1,848)</u>

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一三年：16.5%)作出撥備。海外溢利之稅項乃按本年度之估計應課稅溢利根據本集團營運所在國家適用之稅率計算。

13 稅項(續)

本集團除稅前溢利／(虧損)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：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
除稅前溢利／(虧損)	114,315	(199,962)
減：應佔合營企業業績	(11,547)	(7,492)
	<u>102,768</u>	<u>(207,454)</u>
按稅率16.5%計算(二零一三年：16.5%)	16,957	(34,230)
其他國家不同稅率之影響	(3,309)	(7,149)
毋須繳稅之收入	(873)	(3,468)
不可扣稅之支出	959	1,657
動用早前未確認之稅項虧損	(6,441)	(479)
未確認之遞延稅項資產	32,279	42,552
其他	(15)	(731)
稅項費用／(貸記)	<u>39,557</u>	<u>(1,848)</u>

14 本公司權益持有人應佔溢利

本公司權益持有人應佔溢利港幣192,000元(二零一三年：港幣1,012,000元)已於本公司財務報表處理。

15 股息

董事會不建議就截至二零一四年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一三年：無)。



16 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按以下各項計算：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
權益持有人應佔溢利／(虧損)	<u>63,975</u>	<u>(204,037)</u>
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	718,046	718,046
轉換購股權之影響(千股)	<u>49</u>	<u>-</u>
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	<u>718,095</u>	<u>718,046</u>
每股基本盈利／(虧損)(港仙)	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>
每股攤薄盈利／(虧損)(港仙)	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>

每股基本盈利／(虧損)按本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)除年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利／(虧損)乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均年內市價計算)應可收購之股份數目而作出。按上述基準計算之股份數目與假設行使購股權所發行股份數目進行比較。由於行使購股權具反攤薄影響，故計算截至二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時並無假設購股權獲行使。

17 物業及設備

集團

	土地及樓宇 港幣千元	租賃物業裝修 港幣千元	傢私及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	汽車 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日						
成本值	190,725	232,092	67,755	195,536	4,683	690,791
累積折舊及攤銷	(97,669)	(196,078)	(46,600)	(157,038)	(3,800)	(501,185)
賬面淨值	<u>93,056</u>	<u>36,014</u>	<u>21,155</u>	<u>38,498</u>	<u>883</u>	<u>189,606</u>
截至二零一四年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	93,056	36,014	21,155	38,498	883	189,606
添置	-	14,189	2,755	5,283	-	22,227
出售	-	(446)	(1,639)	(1,458)	-	(3,543)
折舊及攤銷成本	(1,930)	(29,682)	(6,468)	(15,190)	(354)	(53,624)
匯兌差額	(17)	(454)	(441)	(13)	-	(925)
期終賬面淨值	<u>91,109</u>	<u>19,621</u>	<u>15,362</u>	<u>27,120</u>	<u>529</u>	<u>153,741</u>
於二零一四年十二月三十一日						
成本值	190,706	216,927	64,712	192,276	4,683	669,304
累積折舊及攤銷	(99,597)	(197,306)	(49,350)	(165,156)	(4,154)	(515,563)
賬面淨值	<u>91,109</u>	<u>19,621</u>	<u>15,362</u>	<u>27,120</u>	<u>529</u>	<u>153,741</u>
於二零一三年一月一日						
成本值	190,707	220,464	57,686	185,710	4,248	658,815
累積折舊及攤銷	(95,738)	(187,805)	(43,300)	(149,394)	(3,508)	(479,745)
賬面淨值	<u>94,969</u>	<u>32,659</u>	<u>14,386</u>	<u>36,316</u>	<u>740</u>	<u>179,070</u>
截至二零一三年十二月三十一日止年度						
期初賬面淨值	94,969	32,659	14,386	36,316	740	179,070
添置	-	37,062	13,168	22,891	435	73,556
出售	-	(1,138)	(626)	(3,325)	-	(5,089)
出售附屬公司(附註31(b))	-	(43)	(10)	(611)	-	(664)
折舊及攤銷成本	(1,931)	(32,896)	(6,119)	(16,780)	(292)	(58,018)
匯兌差額	18	370	356	7	-	751
期終賬面淨值	<u>93,056</u>	<u>36,014</u>	<u>21,155</u>	<u>38,498</u>	<u>883</u>	<u>189,606</u>
於二零一三年十二月三十一日						
成本值	190,725	232,092	67,755	195,536	4,683	690,791
累積折舊及攤銷	(97,669)	(196,078)	(46,600)	(157,038)	(3,800)	(501,185)
賬面淨值	<u>93,056</u>	<u>36,014</u>	<u>21,155</u>	<u>38,498</u>	<u>883</u>	<u>189,606</u>

17 物業及設備(續)

土地之賬面值分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	42,939	43,352
按十至五十年租約	23,456	24,214
	<u>66,395</u>	<u>67,566</u>

賬面淨值為港幣90,471,000元(二零一三年：港幣67,765,000元)之土地及樓宇已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29)。

於二零一三年十二月三十一日，賬面淨值為港幣3,975,000元(二零一四年：無)之土地及樓宇已抵押作為本集團獲授一般銀行融資額度之抵押品。

18 投資物業

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初賬面淨值	86,049	101,812
收益表之公平值變動(附註8)	2,615	5,636
出售	-	(22,100)
匯兌差額	(754)	701
期終賬面淨值	<u>87,910</u>	<u>86,049</u>

投資物業之公平值收益已計入綜合收益表項下之「其他收入」內(附註8)。

於二零一四年十二月三十一日，估值乃由本集團旗下合資格專業估值師美聯測量師有限公司(二零一三年：獨立合資格專業估值師萊坊測計師行有限公司)進行，對有關地點所在類似物業之估值具備合適專業資格及近期經驗。香港及中國投資物業之公平值一般產生自收入資本法。此估值方法乃基於通過採用適當資本化比率，將收入淨額及收入變化潛力予以資本化，而資本化比率乃通過對銷售交易及估值師分析當時投資者之要求或期望而得出。在估值中採用之市值租金乃參考估值師對有關該物業及其他可比較物業近期租務之意見釐定。

本集團之政策為確認公平值計量於產生轉撥事件或情況變動當日之間之轉撥。

18 投資物業(續)

使用重大不可觀察之輸入值計量公平值之資料：

投資物業	公平值 港幣千元	重大不可觀察之輸入值範圍	
		每月之現行市值租金	資本化比率
香港	58,310	每平方呎(可銷售) 港幣42元至港幣98元 (二零一三年：每平方呎 (可銷售)港幣37元至 港幣100元)	3.50%至5.20% (二零一三年：3.25%至 4.5%)
中國	29,600	每平方米(建築面積) 人民幣149元至 人民幣1,440元 (二零一三年：每平方米 (建築面積)人民幣135元至 人民幣1,210元)	4.70%至5.60% (二零一三年：4.0%至 5.0%)
總額	<u>87,910</u>		

現行市值租金乃根據合資格估值師對該物業及其他可比較物業之近期租務情況之意見作出估計。倘租金越高，公平值也越高。

資本化比率乃由合資格估值師根據被估物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

投資物業按其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
在香港		
按五十年以上租約	14,860	14,200
按十至五十年租約	<u>43,450</u>	<u>41,720</u>
	<u>58,310</u>	<u>55,920</u>
香港境外		
按五十年以上租約	14,725	14,744
按十至五十年租約	<u>14,875</u>	<u>15,385</u>
	<u>29,600</u>	<u>30,129</u>
	<u>87,910</u>	<u>86,049</u>

賬面淨值為港幣58,310,000元(二零一三年：港幣1,000,000元)之投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註29)。



19 土地使用權

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
期初賬面淨值	1,407	1,411
攤銷	(39)	(39)
匯兌差額	(35)	35
期終賬面淨值	<u>1,333</u>	<u>1,407</u>

土地使用權指預付經營租賃款項，而其賬面淨值分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
香港境外 按十至五十年租約	<u>1,333</u>	<u>1,407</u>

20 附屬公司投資

	公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市股份，按成本值	<u>108,501</u>	<u>108,501</u>

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註36(i)。

非控制性權益歸屬於美聯工商舖。美聯工商舖於聯交所主板上市。美聯工商舖於集團內公司間對銷前之財務資料載列於美聯工商舖年報內。

21 應收／應付附屬公司款項

應收及應付款項均為無抵押、免息及須按要求償還。

22 於合營企業之權益

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔資產淨值	63,358	56,431
非上市股份，按成本值	12,044	12,044

管理層認為於合營企業之權益對本集團並不個別重大。

主要合營企業之詳情載於財務報表附註36(ii)。

以下財務資料概要指本集團應佔非個別重大合營企業之權益總額：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應佔溢利	11,547	7,492
應佔其他全面收入	—	—
應佔全面收入總額	11,547	7,492
於該等合營企業之權益賬面值	63,358	56,431

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團於合營企業之權益及合營企業本身均無任何重大或然負債及資本承擔。

23 可供出售金融資產

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
非上市投資，按公平值	12,566	15,071

本集團之可供出售金融資產以美元列值。

24 應收賬款及其他應收款

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應收賬款	1,876,857	1,365,386	–	–
減：減值撥備	(185,006)	(196,448)	–	–
應收賬款淨額	1,691,851	1,168,938	–	–
其他應收款、預付款項及按金	298,187	281,857	690	1,135
	<u>1,990,038</u>	<u>1,450,795</u>	<u>690</u>	<u>1,135</u>

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

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
尚未到期	1,646,247	1,053,958
少於30日	19,386	34,703
31至60日	12,617	36,841
61至90日	4,547	9,736
超過90日	9,054	33,700
	<u>1,691,851</u>	<u>1,168,938</u>

應收賬款港幣45,604,000元(二零一三年：港幣114,980,000元)已逾期，惟並無減值。該等應收賬款逾期少於六個月或已於年結日後收訖。

於二零一四年十二月三十一日，經考慮應收賬款賬齡、客戶逾期還款記錄或其他特定理由後，已作出應收賬款減值撥備港幣185,006,000元(二零一三年：港幣196,448,000元)。

24 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	196,448	208,925
減值撥備	69,047	126,075
撇銷無法收回債項	(80,489)	(137,582)
出售附屬公司	—	(970)
於十二月三十一日	<u>185,006</u>	<u>196,448</u>

早前與「應收賬款」撇銷之減值撥備港幣47,695,000元之比較數字，現呈列為「減值撥備」，以對本集團業務作出更佳呈列及瞭解。

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

本集團應收賬款及其他應收款主要以港幣及人民幣列值。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之應收賬款淨額約港幣307,620,000元(二零一三年：無)已抵押作為銀行貸款融資之抵押品。

25 現金及銀行結餘

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
銀行及手頭現金	1,187,548	1,018,796	706	591
銀行存款	576,937	415,504	—	—
現金及銀行結餘	1,764,485	1,434,300	706	591
減：				
存款日起計三個月以上到期之銀行存款(附註a)	(5,000)	(5,128)	—	—
銀行透支	—	(28,981)	—	—
已抵押銀行存款(附註b)	(3,400)	—	—	—
於綜合現金流量表之現金及現金等價物	1,756,085	1,400,191	706	591

附註：

(a) 現金及銀行結餘包括擔保存款港幣5,000,000元(二零一三年：港幣5,128,000元)，為若干全資附屬公司就業務用途存置於中國指定銀行賬戶之款項。

(b) 於二零一四年十二月三十一日，銀行存款港幣3,400,000元(二零一三年：無)已抵押作為銀行向本集團業主提供租金擔保之抵押品。

於二零一四年十二月三十一日，現金及銀行結餘包括港幣782,640,000元(二零一三年：港幣618,610,000元)之銀行本票，其中若干金額已投放至物業發展商作業用途。

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團之現金及現金等價物以及短期銀行存款包括存置於中國之銀行結餘分別為港幣120,676,000元及港幣115,163,000元。自中國匯出該等餘額須受中國政府頒佈有關外匯管制規則及規例所規限。

26 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值港幣 0.10元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一三年一月一日、二零一三年十二月三十一日及 二零一四年十二月三十一日	718,046,005	71,805	223,505	295,310

附註：

(a) 股本

普通股法定總數為10億股(二零一三年：10億股)，每股股份面值為港幣0.10元(二零一三年：每股股份港幣0.10元)。所有已發行股份均已繳足。

(b) 本公司之購股權

- (i) 尚未到期及尚未行使購股權於結算日之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每份購股權行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一四年	二零一三年
二零一一年八月一日至二零一九年七月三十一日	4.29	3,904,580	3,904,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	4.29	3,604,580	3,604,580
二零一二年一月一日至二零一九年十二月三十一日	3.81	7,209,160	7,209,160
二零一三年十月一日至二零二一年九月三十日	3.81	7,209,160	7,209,160
		<u>21,927,480</u>	<u>21,927,480</u>

26 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(b) 本公司之購股權(續)

(ii) 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：

	二零一四年		二零一三年	
	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	3.974	21,927,480	3.977	22,077,480
已失效	-	-	4.290	(150,000)
年終	3.974	<u>21,927,480</u>	3.974	<u>21,927,480</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，全部尚未行使購股權均可行使。

於二零一四年十二月三十一日尚未行使之購股權之行使價為港幣3.81元或港幣4.29元(二零一三年：港幣3.81元或港幣4.29元)及加權平均剩餘合約期為5.50年(二零一三年：6.50年)。

年內概無授出或行使購股權(二零一三年：無)。於二零一四年，並無就根據購股權計劃授出之購股權確認購股權開支(二零一三年：港幣4,194,000元)。

(c) 美聯工商舖之購股權

(i) 於結算日尚未到期及尚未行使購股權之條款

於年終尚未行使購股權之行使期及行使價如下：

行使期	每份購股權行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一四年	二零一三年
二零一一年十月一日至二零一六年九月三十日	0.053	20,000,000	20,000,000
二零一四年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	43,330,000	-
二零一五年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	43,330,000	-
二零一六年十二月十五日至二零一九年十二月十四日	0.044	43,340,000	-
		<u>150,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

該等購股權之歸屬期於其可行使時終止。

26 股本及股份溢價(續)

附註：(續)

(c) 美聯工商舖之購股權(續)

(ii) 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：

	二零一四年		二零一三年	
	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目	每份購股權 加權平均行使價 港幣元	購股權數目
年初	0.053	20,000,000	0.053	20,000,000
已授出	0.044	<u>130,000,000</u>	-	<u>-</u>
年終	0.045	<u>150,000,000</u>	0.053	<u>20,000,000</u>

(iii) 購股權之公平值及假設

採用三項式估值模型釐定之年內已授出購股權公平值為每份購股權港幣0.0191元或港幣0.0195元。輸入該模型的重大數據為授出日期的收市價港幣0.043元、上文所示的行使價、波幅54.47%、預期股息收益率0%、預期購股權年期三至五年及年度無風險利率1.3%。按連續複息股份回報之標準差計量之波幅乃根據過往五年的每日股價統計分析。

於二零一四年十二月三十一日，150,000,000份(二零一三年：20,000,000份)尚未行使購股權中，63,330,000份(二零一三年：20,000,000份)可行使。

於二零一四年十二月三十一日，尚未行使購股權之行使價為港幣0.044元或港幣0.053元(二零一三年：港幣0.053元)及加權平均剩餘合約期為3.69年(二零一三年：2.75年)。

於年內概無購股權被行使(二零一三年：無)。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團就根據美聯工商舖購股權計劃授出之購股權確認開支總額港幣879,000元(二零一三年：無)。

財務報表附註

27 儲備

集團

	股本		法定準備	僱員		投資		物業		總額
	贖回儲備	資本儲備		福利儲備	匯兌儲備	重估儲備	重估儲備	保留盈利		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一四年一月一日	4,917	(11,553)	12	34,615	22,872	(2,643)	10,100	984,270	1,042,590	
年度溢利	-	-	-	-	-	-	-	63,975	63,975	
外幣換算差額	-	-	-	-	1,090	-	-	-	1,090	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	2,265	-	-	2,265	
僱員購股權計劃—僱員服務價值	-	-	-	879	-	-	-	-	879	
於二零一四年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>35,494</u>	<u>23,962</u>	<u>(378)</u>	<u>10,100</u>	<u>1,048,245</u>	<u>1,110,799</u>	
於二零一三年一月一日	4,917	(11,553)	12	30,675	24,324	(3,091)	10,100	1,259,858	1,315,242	
年度虧損	-	-	-	-	-	-	-	(204,037)	(204,037)	
因出售而解除附屬公司之外幣換算差額	-	-	-	-	8	-	-	-	8	
外幣換算差額	-	-	-	-	(1,460)	-	-	-	(1,460)	
可供出售金融資產之公平值變動	-	-	-	-	-	448	-	-	448	
僱員購股權計劃—僱員服務價值	-	-	-	4,194	-	-	-	-	4,194	
購股權失效	-	-	-	(254)	-	-	-	254	-	
已付二零一二年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(71,805)	(71,805)	
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>(11,553)</u>	<u>12</u>	<u>34,615</u>	<u>22,872</u>	<u>(2,643)</u>	<u>10,100</u>	<u>984,270</u>	<u>1,042,590</u>	

27 儲備(續)

公司

	股本 贖回儲備 港幣千元	僱員 福利儲備 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一四年一月一日	4,917	34,217	108,001	593,288	740,423
年度溢利	—	—	—	192	192
於二零一四年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>593,480</u>	<u>740,615</u>
於二零一三年一月一日	4,917	30,277	108,001	663,827	807,022
年度溢利	—	—	—	1,012	1,012
僱員購股權計劃—僱員服務價值	—	4,194	—	—	4,194
購股權失效	—	(254)	—	254	—
已付二零一二年末期股息	—	—	—	(71,805)	(71,805)
於二零一三年十二月三十一日	<u>4,917</u>	<u>34,217</u>	<u>108,001</u>	<u>593,288</u>	<u>740,423</u>

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

28 應付賬款及其他應付款

	集團		公司	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
應付佣金	1,389,318	931,426	—	—
其他應付款及應付費用	<u>651,778</u>	<u>379,727</u>	<u>21,166</u>	<u>19,938</u>
	<u>2,041,096</u>	<u>1,311,153</u>	<u>21,166</u>	<u>19,938</u>

應付佣金主要包括應付物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金，此應付佣金於向客戶收取相關代理費用後才支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣194,025,000元(二零一三年：港幣110,125,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

本集團之應付賬款及其他應付款主要以港幣及人民幣列值。

財務報表附註

29 借款

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團借款須按要求償還條款或須於一年內償還並分類為流動負債。

下列應付款項乃根據貸款協議所載預定還款日期所計算，並無計入任何要求償還條款之影響。

集團

	銀行貸款及透支		其他貸款		總額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
一年內	417,928	324,894	-	90,000	417,928	414,894
一年後但兩年內	945	930	-	-	945	930
兩年後但五年內	2,947	2,895	-	-	2,947	2,895
超過五年	4,298	5,292	-	-	4,298	5,292
	<u>426,118</u>	<u>334,011</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

	銀行貸款及透支		其他貸款		總額	
	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
須於五年內悉數償還	417,000	323,981	-	90,000	417,000	413,981
毋須於五年內悉數償還	9,118	10,030	-	-	9,118	10,030
	<u>426,118</u>	<u>334,011</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

	集團	
	二零一四年	二零一三年
	港幣千元	港幣千元
無抵押銀行透支	-	28,981
銀行貸款		
— 有抵押	409,118	260,030
— 無抵押	17,000	45,000
其他貸款		
— 無抵押	-	90,000
	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

銀行貸款以本集團所持若干土地及樓宇及投資物業(附註17及18)、若干應收賬款(附註24)以及本公司提供之擔保(附註32)作抵押。

29 借款(續)

借款之實際利率為1.59厘至2.73厘(二零一三年：1.56厘至8.00厘)。借款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
借款	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>	<u>426,118</u>	<u>424,011</u>

公平值按以借款利率1.59厘至2.73厘(二零一三年：1.56厘至8.00厘)計算之比率折算之現金流量釐定。

本集團之未提取借款額度如下：

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	<u>413,000</u>	<u>95,795</u>

借款以港幣列值。

30 遞延稅項

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項資產	(21,652)	(35,920)
遞延稅項負債	<u>2,857</u>	<u>2,832</u>
	<u>(18,795)</u>	<u>(33,088)</u>

遞延稅項之變動淨額如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	(33,088)	(19,054)
於綜合收益表確認(附註13)	14,293	(14,070)
出售附屬公司	-	36
於十二月三十一日	<u>(18,795)</u>	<u>(33,088)</u>

30 遞延稅項(續)

年內，並未計及於同一徵稅司法權區內抵銷餘額之遞延稅項資產與負債之變動如下：

遞延稅項資產

	集團			
	撥備 港幣千元	減速稅項折舊 港幣千元	稅項虧損 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一三年一月一日	(16,797)	(2,230)	(3,132)	(22,159)
於綜合收益表確認	561	173	(14,749)	(14,015)
出售附屬公司	—	36	—	36
於二零一三年十二月三十一日	(16,236)	(2,021)	(17,881)	(36,138)
於綜合收益表確認	1,814	(1,243)	13,915	14,486
於二零一四年十二月三十一日	(14,422)	(3,264)	(3,966)	(21,652)

遞延稅項負債

	集團 加速稅項折舊	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
於一月一日	3,050	3,105
於綜合收益表確認	(193)	(55)
於十二月三十一日	2,857	3,050

已就結轉之稅項虧損確認遞延稅項資產，惟以有關稅項利益可能透過日後應課稅溢利變現者為限。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣461,266,000元(二零一三年：港幣472,614,000元)確認遞延稅項資產港幣97,839,000元(二零一三年：港幣102,619,000元)。該等稅項虧損須待與稅務機關協定後方可作實，並可結轉抵銷日後應課稅收入。港幣255,651,000元(二零一三年：港幣235,665,000元)之稅項虧損將於二零一五年至二零一九年(二零一三年：二零一四年至二零一八年)到期。

30 遞延稅項(續)

遞延稅項資產與遞延稅項負債之分析如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
遞延稅項資產		
將於12個月後收回	(5,806)	(19,709)
將於12個月內收回	<u>(15,846)</u>	<u>(16,211)</u>
	<u>(21,652)</u>	<u>(35,920)</u>
遞延稅項負債		
將於12個月後應付或償還	2,392	1,987
將於12個月內應付或償還	<u>465</u>	<u>845</u>
	<u>2,857</u>	<u>2,832</u>

31 綜合現金流量表附註

(a) 經營溢利／(虧損)與經營業務所得／(所用)現金淨額對賬表

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
經營溢利／(虧損)	119,363	(209,598)
應收賬款減值	69,047	126,075
折舊及攤銷成本	53,663	58,057
投資物業之公平值收益	(2,615)	(5,636)
出售投資物業之收益	—	(2,254)
出售附屬公司之收益	—	(2,205)
可供出售金融資產之已變現虧損／(收益)	592	(3,521)
出售物業及設備之虧損	3,488	5,043
按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損	—	12
以股份為基礎之福利	<u>879</u>	<u>4,194</u>
未計營運資金變動前之經營溢利／(虧損)	244,417	(29,833)
應收賬款及其他應收款(增加)／減少	(611,120)	245,213
應付賬款及其他應付款增加／(減少)	<u>738,456</u>	<u>(348,056)</u>
經營業務所得／(所用)之現金淨額	<u>371,753</u>	<u>(132,676)</u>

31 綜合現金流量表附註(續)**(b) 出售附屬公司**

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
出售負債淨額：		
物業及設備	-	664
遞延稅項資產	-	36
應收賬款及其他應收款	-	4,044
按公平值計入溢利或虧損之金融資產	-	143
應付賬款及其他應付款	-	(8,609)
現金及銀行結餘	-	3,506
	-	(216)
已變現匯兌儲備	-	11
出售附屬公司之收益	-	2,205
總代價	-	2,000
出售附屬公司之現金流出淨額：		
現金代價	-	2,000
出售現金及銀行結餘	-	(3,506)
	-	(1,506)

32 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本公司已簽立企業擔保作為授予若干全資附屬公司一般銀行及其他貸款融資額度港幣862,700,000元(二零一三年：港幣542,700,000元)之部分抵押。於二零一四年十二月三十一日，附屬公司已動用此等銀行融資額度為港幣426,179,000元(二零一三年：港幣425,701,000元)。

本集團曾牽涉若干有關物業代理服務之索償／訴訟，包括多宗第三方客戶指稱本集團若干僱員於向客戶提供意見時，曾對客戶擬購買的有關物業作出錯誤陳述的個案。經諮詢法律意見後，管理層認為，已於財務報表計提足夠撥備以彌補任何潛在負債，或根據當前事實及證據並無跡象顯示可能出現利益流出情況，故毋須計提撥備。

33 未來應收租約租金款項

本集團在不可取消經營租約下之應收未來最低租金如下：

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	2,734	2,420
一年至五年	2,915	501
	<u>5,649</u>	<u>2,921</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司概無任何重大經營租約承擔。

34 承擔

(a) 資本承擔

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本集團及本公司概無任何重大資本承擔。

(b) 經營租約承擔

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

	集團	
	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
一年內	453,705	463,393
一年後但五年內	303,599	259,187
超過五年	1,205	764
	<u>758,509</u>	<u>723,344</u>

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日，本公司概無任何重大經營租約承擔。

35 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易如下：

	附註	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元
(a) 寫字樓及商舖物業經營租約租金開支			
— 關連公司	(i)	9,094	10,722
— 董事	(ii)	213	1,049
一名董事提供貸款之利息	(iii)	973	1,262
支付予一名董事之顧問費用	(iv)	<u>3,360</u>	<u>1,174</u>
(b) 主要管理人員補償	(v)		
袍金、薪金、津貼及獎勵		18,126	30,436
以股份為基礎之福利		779	4,194
退休福利成本		<u>106</u>	<u>112</u>
		<u>19,011</u>	<u>34,742</u>

附註：

- (i) 本集團與若干關連公司按雙方互相協定之條款訂立若干經營租賃協議，而本公司多名董事於該等公司中擁有實益權益。
- (ii) 本集團與本公司多名董事按雙方互相協定之條款訂立若干經營租約協議。
- (iii) 年內，一名董事向本集團授出貸款，該筆貸款為無抵押及按市場利率計息。該等貸款已於年內悉數償清。
- (iv) 本公司已向一名作為本公司策略顧問之董事支付顧問費用。
- (v) 該款項指年內已付或應付執行董事之薪酬。

36 主要附屬公司及合營企業詳情

(i) 主要附屬公司

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%	
				二零一四年	二零一三年
Astra Profits Limited(附註a)	英屬處女群島	4股每股面值1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
廣州美聯港置房地產代理有限公司 (附註b, c)	中國	5,606,000美元	物業代理, 中國	100	100
港置地產(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
香港置業(地產代理)有限公司(附註b)	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業代理, 香港	100	100
香港置業(中國)有限公司(附註b)	香港	1股港幣1元之股份	投資控股, 中國	100	100
香港置業(工商舖)有限公司(附註b)	香港	2股每股面值港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
雅樂有限公司(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	100	100
美聯工商舖有限公司(附註b)	開曼群島	13,700,000,000股每股面值 港幣0.01元之股份	投資控股, 香港	70.80	70.80
美聯數碼網有限公司(附註b)	香港	39,100,000股每股面值 港幣1元之股份	投資控股及經營 互聯網網站, 香港	100	100
美聯置業(行政管理)有限公司(附註b)	香港	2股每股面值港幣1元之股份	提供管理服務, 香港	100	100
美聯移民顧問有限公司(附註b)	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	移民顧問服務, 香港	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司(附註b)	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
美聯物業(工商舖)有限公司(附註b)	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
美聯物業(澳門)有限公司(附註b)	澳門	澳門幣25,000元	物業代理, 澳門	100	100
美聯物業(商舖)有限公司(附註b)	香港	500,000股每股面值 港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
美聯物業(策略)有限公司(附註b)	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份及 2,000,000股每股面值 港幣1元之無投票權遞延股	投資控股, 向集團 公司提供行政及 庫務服務, 香港	100	100

36 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

(i) 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及 營業地點	所持權益%	
				二零一四年	二零一三年
美聯物業代理有限公司(附註b)	香港	1,000股每股面值 港幣100元之股份	物業代理, 香港	100	100
美聯測量師有限公司(附註b)	香港	1,000,000股每股面值 港幣1元之股份	提供一般行政服務及 估值服務, 香港	100	100
意興隆有限公司(附註b)	香港	10,000股每股面值 港幣1元之股份	物業投資, 香港	100	100
添威集團有限公司(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資, 香港	70.80	70.80
Teston Profits Limited(附註b)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股, 香港	100	100
旺亨有限公司(附註b)	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	物業投資, 香港	100	100
寶台有限公司(附註b)	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	物業投資, 中國	100	100
港置地產代理(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	港幣41,500,000元	物業代理, 中國	100	100
縱橫擔保(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	5,400,000美元	物業投資, 中國	100	100
美聯物業代理(深圳)有限公司(附註b, c)	中國	13,510,000美元	物業代理, 中國	100	100
北京美聯房地產經紀有限公司(附註b, c)	中國	3,400,000美元	物業代理, 中國	100	100
重慶美聯營銷策劃有限公司(附註b, c)	中國	2,147,000美元	物業代理, 中國	100	100
成都港美聯房地產顧問有限公司 (附註b, c)	中國	1,065,000美元	物業代理, 中國	100	100
香港置業(商業)有限公司(附註b)	香港	1股港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
香港置業(工商)有限公司(附註b)	香港	1股港幣1元之股份	物業代理, 香港	70.80	70.80
美聯物業(環球)有限公司(附註b)	香港	1股港幣1元之股份	推廣海外物業, 香港	100	100
Midland IC&I Treasury Services Limited (附註b)	香港	1股港幣1元之股份	向集團公司提供 庫務服務, 香港	70.80	70.80
樂權有限公司(附註b)	香港	2股每股面值 港幣1元之股份	提供管理服務, 香港	70.80	70.80

36 主要附屬公司及合營企業詳情(續)

(i) 主要附屬公司(續)

附註：

- (a) 此附屬公司由本公司直接持有。
- (b) 此附屬公司由本公司間接持有。
- (c) 根據中國法律註冊為外商獨資企業。

(ii) 合營企業

公司名稱	註冊成立地點	主要業務及 營業地點	應佔擁有權／表決權／ 溢利攤分之權益百分比	
			二零一四年	二零一三年
mReferral Corporation Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	50%/50%/50%	50%/50%/50%
Vision Year Investments Limited	英屬處女群島	投資控股，香港	10%/50%/10%	10%/50%/10%



投資物業詳情

地點	地段編號	現有用途	租約年期	本集團權益
香港新界荃灣怡康街2-12號及 怡樂街7-9號海濱花園C平台1樓 停車場110號舖位B部分	荃灣市地段303號	商業	中期	100%
香港新界元朗天水圍 天湖路1號嘉湖山莊樂湖居 新北江商場1樓1號舖	天水圍市地段1號	商業	中期	100%
香港新界西貢 將軍澳毓雅里9號 慧安園地下商舖A1室	將軍澳市地段18號	商業	中期	100%
香港九龍九龍塘聯合道320號 建新中心(前稱Kowloon Tong Centre) 地下低層6號舖	新九龍內地段 5746號	商業	中期	100%
香港九龍藍田匯景道8號 匯景花園匯景廣場1座36樓 (不包括L36樓街市入口)4室	新九龍內地段 6046號	商業	中期	100%
香港堅尼地城士美菲路12R號 慧華閣地下1及2號舖	內地段4097號	商業	長期	100%
香港九龍長沙灣永康街37-39號 福源廣場2樓P19號停車位	新九龍內地段 第2828號	商業	中期	100%
中華人民共和國北京東城區 建國門內大街18號恒基中心辦公樓 第1座第12層1202、1203及1204房間	不適用(附註)	商業	中期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈 第1層1D128號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%
中華人民共和國深圳福田區 中航路8號新亞洲國利大廈第1層 1D188號舖位	不適用(附註)	商業	長期	100%

附註：位於中華人民共和國之物業並無地段編號。

五年財務概要

	二零一四年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元 (重列)	二零一零年 港幣千元 (重列)
本年度					
收益	<u>4,118,267</u>	<u>3,343,972</u>	<u>3,910,670</u>	<u>3,397,723</u>	<u>3,736,952</u>
除稅前溢利／(虧損)	<u>114,315</u>	<u>(199,962)</u>	<u>357,501</u>	<u>212,057</u>	<u>687,167</u>
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)	<u>63,975</u>	<u>(204,037)</u>	<u>249,826</u>	<u>133,900</u>	<u>533,813</u>
現金流量					
經營業務所得現金流入／(流出)淨額	<u>341,135</u>	<u>(167,574)</u>	<u>234,184</u>	<u>105,951</u>	<u>614,292</u>
於年結日					
總資產	4,096,420	3,273,206	3,488,835	2,776,673	3,192,303
總負債	2,489,880	1,745,658	1,694,566	1,133,669	1,308,758
非控制性權益	200,431	189,648	183,717	135,826	110,476
權益總額	<u>1,606,540</u>	<u>1,527,548</u>	<u>1,794,269</u>	<u>1,643,004</u>	<u>1,883,545</u>
現金及銀行結餘	<u>1,764,485</u>	<u>1,434,300</u>	<u>1,289,966</u>	<u>1,249,009</u>	<u>1,601,926</u>
每股數據					
每股盈利／(虧損)－基本(港仙)	<u>8.91</u>	<u>(28.42)</u>	<u>34.89</u>	<u>18.54</u>	<u>73.71</u>
每股股息(港仙)					
中期	–	–	14.34	22.33	26.80
末期	–	–	10.00	–	20.28
特別	–	–	–	8.34	11.80
總額	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>24.34</u>	<u>30.67</u>	<u>58.88</u>

附註：二零一零年至二零一一年數字為採納香港會計準則第12號(修訂本)－遞延稅項：收回相關資產而重列。

香港德輔道中19號環球大廈25樓2505-8室

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

www.midland.com.hk