



## 美聯旺舖

MIDLAND SHOPS  
(459) 香港上市工商舖物業代理集團成員



## 美聯工商



# 至強網絡 盡佔市場 與客攜手 共創財富



## 美聯工商舖

MIDLAND IC&I  
香港聯交所上市公司



## 美聯商業

MIDLAND COMMERCIAL  
字樓旗艦店  
工商舖物業代理集團成員



## 目錄

- 2 公司資料
- 3 行政總裁報告書
- 7 董事簡歷
- 10 企業管治報告
- 19 董事會報告
- 31 管理層討論及分析
- 33 獨立核數師報告
- 35 綜合全面收益表
- 36 綜合資產負債表
- 38 資產負債表
- 39 綜合權益變動表
- 40 綜合現金流量表
- 41 財務報表附註
- 79 投資物業詳情
- 80 五年財務概要



## 公司資料

### 董事會

#### 非執行董事

鄧美梨女士(主席)  
曾令嘉先生  
(諸國輝先生為其替代董事)

#### 執行董事

黃靜怡女士  
黃漢成先生(行政總裁)

#### 獨立非執行董事

英永祥先生  
沙豹先生  
何君達先生

#### 審核委員會

何君達先生(委員會主席)  
英永祥先生  
沙豹先生

#### 薪酬委員會

何君達先生(委員會主席)  
鄧美梨女士  
黃漢成先生  
英永祥先生  
沙豹先生

#### 提名委員會

鄧美梨女士(委員會主席)  
黃漢成先生  
英永祥先生  
沙豹先生  
何君達先生

#### 公司秘書

梅雅美女士

#### 授權代表

黃靜怡女士  
黃漢成先生

#### 註冊辦事處

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

#### 香港總辦事處及主要營業地點

香港  
九龍旺角  
彌敦道625及639號  
雅蘭中心辦公樓一期  
18樓1801A室

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
香港  
中環  
太子大廈  
22樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司  
交通銀行股份有限公司香港分行  
星展銀行(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  
渣打銀行(香港)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

### 開曼群島法律顧問

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

### 股份過戶登記總處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
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183號  
合和中心  
22樓

### 網址

[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)

### 股份代號

459



### 業績回顧

截至二零一四年十二月三十一日止年度，Midland IC&I Limited美聯工商舖有限公司\*（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得權益持有人應佔溢利港幣39,661,000元，按年增加59%，而年度收益下跌3%至港幣547,678,000元。

### 盈利能力改善

土地註冊處數據顯示，於二零一四年，非住宅物業買賣註冊金額按年錄得28%跌幅，而非住宅物業買賣註冊宗數則按年下跌11%。事實上，本集團去年收益跌幅較買賣註冊金額跌幅為少，反映本集團去年表現優於大市。

本集團盈利能力得以改善主要可歸因於二零一四年應收賬款減值急降。在二零一三年應收賬款減值因政府修訂從價印花稅而大幅增加。由於市場投機活動減少，於二零一四年應收賬款減值佔收益比例下跌至較低水平。於回顧年內，本集團努力減省成本，例如盡量保持租金支出平穩及減低市場推廣費用等。

\* 僅供識別

## 行政總裁報告書



### 營商環境具挑戰性

即使一些具實力投資者及炒家仍積極尋找投資良機，投資者及炒家普遍保持觀望態度，未有積極入市。明顯地，去年整體營商環境仍然是具挑戰性的一年。低息環境鼓勵業主留在原處，而潛在買家則因沉重的印花稅而無意入市，以致買賣兩閒。當然，細價物業成交因所涉及交易成本較小而相對活躍，然而，此類物業成交總值較細，對整體市場的貢獻亦相對輕微。因此，二零一四年每宗成交價平均值下跌19%。

去年工、商廈及舖位交投表現欠佳。首先，滬港通效應尚未完全展現，以致未能推升商廈需求；零售業銷售數據欠佳及訪港旅客消費轉弱，令零售業前景充滿不確定性，影響舖位承接。工廈則因過去幾年造價急速攀升，令其對投資者的吸引力減退，交投轉趨疏落。

### 良好決策帶來良好成果

於回顧年內，本集團持續受惠於過往所定下之正確生意策略而獲利。部份較新的業務營運方針如擴充港置舖位部，亦為本集團帶來貢獻。例如港置舖位部獨家代理嘉湖新城拆場項目及多個地段的車位拆售事宜，市場反應熱烈。另外，本集團的團隊亦成功促成不少大手租務成交，包括灣仔告士打道108號大新金融中心19樓全層以月租約港幣63萬元及金鐘夏慤道12號美國銀行中心801-10室以約港幣56萬元承租。同時，年內本集團亦促成不少大宗買賣成交，包括約港幣4.5億元北角電氣道168號栢宜大廈全幢及約港幣3.34億元中環德輔道中19號環球大廈6樓全層之買賣。

在充滿挑戰的市場環境中，本集團仍然努力去提升其品牌價值。本集團透過舉辦不同的物業市場講座，加強與客人的溝通及關係。此類型的市務推廣活動在市場由一些預算有限的用家主導時，效益更佳。





1 本公司行政總裁黃漢成先生獲新城財經台頒發「香港企業領袖品牌」大獎。



2 本公司一向積極參與慈善活動，回饋社群。行政總裁黃漢成先生與義工隊總召集人於去年深入湖南水災災區，向災民派發棉被。



3 本公司每年與各院校合作，開辦「暑期工作實習」，提供暑期職位讓學生吸收工作經驗，以幫助他們好好規劃未來事業。

## 展望

預料二零一五年香港的本地生產總值增長及通脹溫和。毫無疑問，宏觀經濟充滿不確定因素。主要貨幣貶值、商品價格波動以及各國央行貨幣政策的有效性等都是能重大影響環球經濟的部份因素。然而，有跡象顯示美國經濟正在復甦當中，假如世界最大經濟體能夠在不加息的情況下繼續溫和增長，本港經濟增長將能保持平穩發展。

在中央政府重新整合經濟下，預料國內經濟將踏入新階段。中國國內生產總值增長目標已由二零一四年的7.5%下調至二零一五年的7%。雖然經濟增長可能放緩，但預期可進一步持續。同時，中央政府透過降息及調整存款準備金率等寬鬆貨幣政策以刺激經濟活動，因此本集團對內地經濟的中長遠發展仍保持樂觀。

## 行政總裁報告書

### 平穩經濟增長展望

本港預期繼續受惠於內地穩定經濟增長，例如滬港通去年十一月啟動，加強了本港作為國際金融中心的地位。雖然滬港通對商廈市場影響仍有待觀察，但如果兩地市場聯繫進一步強化，預期潛在的商廈需求將會相當巨大。倘若深港通能夠於今年後段時間實施，本集團看好商廈市場將會受惠。

零售市場方面，零售銷售額連續十年升勢已於二零一四年結束。最近農曆新年期間內地旅客於本港的消費下降，顯示零售市場整固將不會在短期內完結。這可能進一步削弱核心購物區商舖需求。但另一方面，早前不願削價或削租的業主可能最後會因此而減價或減租。舖價或租金若出現溫和調整也許能推動市場成交量上升。

去年非住宅物業買賣註冊宗數按年下跌11%，但下半年買賣註冊宗數與上半年數字相比錄得34%的增幅。無可否認，交投量不能重返出招前的水平；然而，市場卻開始消化政府辣招的影響。而金管局最新一輪收緊按揭措施，相信對工商舖市場影響不大。

### 東九龍

根據政府施政報告，新興核心商業區東九龍潛在的額外商業或辦公室樓面供應面積約有五百萬平方米。政府現正考慮於東九龍區重置現存的政府設施，由二零一四年起，該區部分合適之地皮已推出市場。同時，政府亦將完善區內的基礎設施，以及計劃在區內增建多項世界級的旅遊、娛樂及休閒景點，以增加其吸引力。隨著區內潛力上升，市場出現多宗大額成交。其中一個矚目成交為花旗集團以約港幣54.25億元購入One Bay East東座全幢；另外一個為領匯夥拍南豐成立的合營企業以約港幣58.6億元投得觀塘商業地。預料今年東九龍將會有一些新落成的商廈推出市場，預期市場反應將會相當踴躍。

### 尋找增長良機

雖然市場情緒明顯改善，然而投資者仍未恢復入市意慾。買賣成本沉重，削弱本港非住宅物業的需求。部分投資者已開始在海外尋找物業投資機會，因此我們亦計劃開拓海外市場。同時，我們將加強與Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\*中國部的聯繫，務求為本港非住宅物業市場拓寬更多客源。

### 感謝

二零一四年本集團面對不同的困難和挑戰，本人在此衷心感謝股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工過去一年的辛勤、付出及貢獻。

行政總裁  
黃漢成

香港，二零一五年三月二十五日

\* 僅供識別

## 董事簡歷

### 非執行董事

**鄧美梨女士**，59歲，自二零零八年九月起出任本公司之主席。彼於二零一四年十二月調任為本公司之非執行董事前，亦曾自二零零八年九月及十月起分別為本公司之執行董事及董事總經理。鄧女士亦為本公司提名委員會之主席及薪酬委員會之成員。

鄧女士帶領本公司董事會(「董事會」)及負責確保董事會有效運作且按本公司之最佳利益行事。鄧女士負責Midland Holdings Limited美聯集團有限公司\*(「美聯」)(一家於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市之公司及本公司之控股股東)及其附屬公司(統稱「美聯集團」)之整體企業發展以及投資策略及管理。

鄧女士自二零零五年十二月起為美聯之執行董事。彼曾於二零零五年十二月至二零一一年三月為美聯之副主席。

鄧女士現為美聯慈善基金有限公司之董事、會長及名譽會員。彼於二零零四年加入美聯集團。彼為美聯主席兼非執行董事黃建業先生之配偶及為本公司執行董事及美聯副主席、董事總經理兼執行董事黃靜怡女士之母親。

**曾令嘉先生**，51歲，自二零零五年三月起為本公司非執行董事。

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

曾先生曾於二零零零年八月至二零一一年四月、二零零七年五月至二零一一年二月及二零零二年十月至二零零九年六月分別擔任CITIC Resources Holdings Limited中信資源控股有限公司、Walker Group Holdings Limited盈進集團控股有限公司\*及Pacific Century Premium Developments Limited盈科大衍地產發展有限公司\*之獨立非執行董事，上述所有公司皆於聯交所主板上市。

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

### 執行董事

**黃靜怡女士**，34歲，自二零一一年十二月起出任本公司之執行董事。於二零零七年六月至二零零八年三月，彼曾任本公司之執行董事。

黃女士負責制定、監察及落實美聯集團之整體企業策略及政策以及美聯集團之企業發展及管治。彼亦負責美聯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。

黃女士具有紮實之地產行業經驗，並一直對美聯集團之增長及發展作出重大貢獻。彼表現出優秀領導才能，在帶領美聯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，使美聯集團之營運效率及盈利能力得以提高，同時鞏固美聯集團之競爭力及地位。

\* 僅供識別



## 董事簡歷

黃女士自二零零八年三月起出任美聯之執行董事及自二零一一年三月起出任美聯之副主席，並自二零一一年八月起至二零一四年十二月獲調任為美聯之董事總經理前，曾任美聯之副董事總經理。

黃女士為美聯集團多間成員公司之董事及mReferral Corporation Limited(美聯集團與一間大型發展商之合營公司)之董事。彼亦為美聯慈善基金有限公司之董事及副會長。

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。

在加入美聯集團前，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。

黃女士為美聯主席兼非執行董事黃建業先生與本公司主席兼非執行董事及美聯執行董事鄧美梨女士之女兒。

**黃漢成先生**，51歲，自二零一一年十二月起獲委任為本公司之執行董事兼行政總裁。彼亦為本公司薪酬委員會及提名委員會之成員。

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

黃先生曾為本集團商業部之營業董事及自二零零九年五月至二零一一年十二月，他曾出任本集團營運總監。彼於一九九四年加入美聯集團及於二零零六年加入本集團。彼於香港非住宅物業代理工作具有超過25年經驗。彼為本集團多間成員公司之董事。

### 獨立非執行董事

**英永祥先生**，64歲，自二零零五年五月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

英先生於電子產品製造業務累積逾40年經驗及精通市場推廣及企業策略策劃。彼現為偉美有限公司董事總經理，亦為揚州江偉電子科技有限公司董事。

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

## 董事簡歷

**沙豹先生**，57歲，自二零零六年三月起為本公司獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會、薪酬委員會及提名委員會之成員。

沙先生為從事特別皮革產品製造及出口之港達實業有限公司創辦人及現任董事總經理。彼於國際營銷領域擁有逾29年之紮實經驗及專注制定企業策略、整體管理及市場營銷。沙先生持有加拿大安大略省University of Windsor文學士學位。

**何君達先生**，50歲，自二零零七年十二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薪酬委員會之主席以及提名委員會之成員。

何先生為香港執業會計師及華普天健(香港)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。彼於審計及稅務方面擁有豐富經驗。

何先生曾分別於二零零八年三月至二零一二年五月為Suncorp Technologies Limited新確科技有限公司、二零零四年九月至二零零八年七月為CIAM Group Limited事安集團有限公司\*及於二零零七年五月至二零零八年四月為The Sun's Group Limited新銀集團有限公司\*(現稱Loudong General Nice Resources (China) Holdings Limited樓東俊安資源(中國)控股有限公司)之獨立非執行董事，上述三家公司皆於聯交所主板上市。

### 替代董事

**諸國輝先生**，49歲，自二零一二年二月起出任曾令嘉先生之替代董事。諸先生現為香港執業律師及本公司及美聯之法律顧問姚黎李律師行之合夥人。諸先生畢業於King's College London(倫敦英皇學院)，持有法律學士學位。彼亦取得英格蘭及威爾士、澳洲首都地區、紐約、昆士蘭及新南威爾士之執業律師資格。

\* 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

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。

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。

#### (ii) 董事會組成

董事會現時由七名董事組成，包括兩名執行董事、兩名非執行董事(與一名非執行董事之替代董事)及三名獨立非執行董事。董事會成員載列如下：

##### 非執行董事

鄧美梨女士(主席)

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

##### 執行董事

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

##### 獨立非執行董事

英永祥先生

沙豹先生

何君達先生



## 董事會(續)

### (ii) 董事會組成(續)

除鄧美梨女士(「鄧女士」)為黃靜怡女士之母親外，董事會各成員之間並無關連。董事履歷詳情載於本年報第7至第9頁「董事簡歷」一節。

考慮到董事具備之知識、專長及經驗後，董事會認為，董事兼備適當所需技巧經驗及多樣的觀點與角度，以符合本集團業務及發展所需。

### (iii) 主席及行政總裁

本公司主席及行政總裁的角色已獨立區分。

鄧女士帶領董事會及負責確保董事會有效運作且按本公司之最佳利益行事。

黃漢成先生為本公司行政總裁。本公司行政總裁負責制定企業及業務策略及發展以及推行策略與政策，以實現本集團整體目標。

### (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。所有董事會定期會議，均會向董事發出最少十四天通知，讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。董事各自於董事會會議、委員會會議及股東大會之個別出席記錄載於本年報第15頁。

### (v) 非執行董事

非執行董事鄧女士及曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)之指定任期分別為兩年及一年。兩位獨立非執行董事何君達先生及沙豹先生之指定任期皆為一年半，而另一位獨立非執行董事英永祥先生之指定任期則為兩年。根據本公司之組織章程細則，彼等皆須最少每三年於本公司股東周年大會上輪值告退，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長，並符合上市規則第3.10A條有關委任代表最少三分之一董事會之獨立非執行董事之規定。董事會已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條有關彼等獨立性之周年書面確認，並認為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。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### (vi) 提名、委任及重選董事(續)

根據本公司之組織章程細則，當時三分之一之董事(或倘數目並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之數目)須於股東周年大會輪值告退，惟彼等符合資格獲股東重選連任，惟所有董事須至少每三年輪值告退一次。倘有獨立非執行董事任職超過九年，則其續任事宜須由本公司股東以獨立決議案批准。所有獲委任以填補臨時空缺或新增至現有董事會之董事任期僅至本公司下屆股東周年大會為止，屆時彼等將合資格於會上重選連任。

#### (vii) 董事培訓

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

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

於年內，本公司曾舉行一次內部講座，內容涵蓋企業管治、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、<br>監管發展及<br>其他合適事宜之培訓 |
|--------------------|-------------------------------|
| <i>非執行董事</i>       |                               |
| 鄧美梨女士              | ✓                             |
| 曾令嘉先生              | ✓                             |
| 諸國輝先生(為曾令嘉先生之替代董事) | ✓                             |
| <i>執行董事</i>        |                               |
| 黃靜怡女士              | ✓                             |
| 黃漢成先生              | ✓                             |
| <i>獨立非執行董事</i>     |                               |
| 英永祥先生              | ✓                             |
| 沙豹先生               | ✓                             |
| 何君達先生              | ✓                             |

## 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

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，包括黃靜怡女士及黃漢成先生，彼等均為執行董事。

### (ii) 審核委員會

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

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

年內，審核委員會曾舉行兩次會議，以檢討及批准上述有關事宜。本公司其他管理層成員及本公司之外聘核數師應邀出席審核委員會會議及參與討論。董事會就本公司外聘核數師之重聘與審核委員會概無意見分歧。

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

薪酬委員會由獨立非執行董事何君達先生擔任主席，其他四名成員為鄧女士、黃漢成先生、英永祥先生及沙豹先生，大部分薪酬委員會成員為獨立非執行董事。



## 企業管治報告

### 董事委員會(續)

#### (iii) 薪酬委員會(續)

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

年內，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之薪酬政策、檢討及釐定相關執行董事之薪酬待遇，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。董事或高級管理層概無參與釐定彼等本身薪酬待遇。於年內，薪酬委員會曾舉行三次會議。

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 |
|---------------------------|----|
| 港幣零元至港幣1,000,000元         | 1  |
| 港幣1,000,001元至港幣2,000,000元 | -  |
| 港幣2,000,001元至港幣3,000,000元 | 1  |
| 港幣3,000,001元至港幣4,000,000元 | 1  |

年內，董事酬金及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第59至61頁之財務報表附註9。

#### (iv) 提名委員會

提名委員會由非執行董事鄧女士擔任主席，其他四名成員為黃漢成先生、英永祥先生、沙豹先生及何君達先生，當中大部分為獨立非執行董事。

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

年內，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成及調任董事並就此向董事會作出推薦建議、評核獨立非執行董事之獨立性及檢討董事輪值告退計劃。年內，提名委員會曾舉行三次會議。

## 董事委員會(續)

### (iv) 提名委員會(續)

本公司認同和接納擁有一個多元化董事會裨益，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。為達致真正意義上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 |       |       |       | 股東<br>周年大會 |
|--------------------|-----------|-------|-------|-------|------------|
|                    | 董事會       | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 |            |
| <b>非執行董事</b>       |           |       |       |       |            |
| 鄧美梨女士(主席)          | 6/6       | 不適用   | 3/3   | 3/3   | 1/1        |
| 曾令嘉先生              | 6/6       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 0/1        |
| 諸國輝先生(為曾令嘉先生之替代董事) | 0/6       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 1/1        |
| <b>執行董事</b>        |           |       |       |       |            |
| 黃靜怡女士              | 6/6       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 1/1        |
| 黃漢成先生(行政總裁)        | 6/6       | 不適用   | 3/3   | 3/3   | 1/1        |
| <b>獨立非執行董事</b>     |           |       |       |       |            |
| 英永祥先生              | 6/6       | 2/2   | 3/3   | 3/3   | 1/1        |
| 沙豹先生               | 6/6       | 2/2   | 3/3   | 3/3   | 1/1        |
| 何君達先生              | 5/6       | 1/2   | 3/3   | 3/3   | 1/1        |

## 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21至第22頁之董事會報告內。

## 企業管治報告

### 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33至第34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，董事會已定期並授予執行委員會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本公司遵守守則之情況及在企業管治報告內之披露。年內，執行委員會已履行上述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，就獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所向本集團提供審核及非審核服務應付或已付之酬金分別為約港幣781,000元(二零一三年：港幣725,000元)及港幣389,000元(二零一三年：港幣434,000元)。非審核服務主要包括中期業績審閱、稅務及其他專業服務。

### 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

本公司已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以收取及獲得本公司刊發之資料。本公司定期向股東提供資料，包括根據適用法例及規例刊發之年度及中期報告、通函及公告。



### 與股東之溝通及投資者關係(續)

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案(除有關純粹為程序或行政事項之決議案外)須強制性以按股數投票方式進行表決，而表決結果將於聯交所及本公司網站內刊登。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。

本公司為其股東提供機會，於本公司股東大會中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。

為促進股東與投資者間之有效溝通，本公司設立網站([www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk))，藉此刊發本公司之公告、通函、通告、財政報告、業務發展、企業管治慣例、最新的本公司組織章程大綱及章程細則以及其他資料。

本公司之二零一四年股東周年大會已於二零一四年六月二十五日舉行。於會上，大會主席就各獨立事宜(包括重選退任董事)提呈獨立決議案，並以按股數投票方式進行表決。本公司宣佈投票表決結果符合上市規則之指定方式。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，並與本公司股東作有效溝通。

年內，本公司之組織章程大綱及章程細則概無變動。

### 股東權利

#### (i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

根據本公司之組織章程細則，於遞呈要求當日，持有不少於有權於本公司股東大會上投票之本公司繳足股本十分之一之本公司一名或多名股東(「合資格股東」)，有權隨時透過向本公司之董事會或公司秘書發出書面要求，要求董事會召開股東特別大會。

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

#### (ii) 於股東特別大會提呈建議之程序

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

## 企業管治報告

### 股東權利(續)

#### (ii) 於股東特別大會提呈建議之程序(續)

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

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

本公司股東提名候選董事之程序已刊登於本公司網站。

#### (iii) 股東查詢

股東應向本公司股份過戶登記香港分處卓佳登捷時有限公司查詢有關其持股量之問題。股東及投資界可於辦公時間內查詢本公司可予公開之資料。股東亦可就其疑問及關注事宜致函董事會註明收件人為投資者關係部，郵寄至香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室或電郵至 [investor@midlandici.com.hk](mailto:investor@midlandici.com.hk)。

## 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，其主要附屬公司之業務載於財務報表附註32。

本集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度按經營分部劃分之表現分析詳情載於財務報表附註6。

### 業績及分派

本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第35頁之綜合全面收益表內。

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儲備之變動詳情載於財務報表附註24。

### 慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款共港幣179,000元(二零一三年：港幣289,000元)。

### 物業及設備

本集團於年內物業及設備之變動詳情載於財務報表附註16。

### 投資物業

本集團於年內投資物業之變動詳情載於財務報表附註17。持作投資用途之物業詳情載於本年報第79頁。

### 股本

本公司於年內股本之變動詳情載於財務報表附註23。

### 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，而開曼群島適用法律概無有關該等權利之限制。

### 可供分派儲備

於二零一四年十二月三十一日，本公司可供分派予股東之儲備包括股份溢價、實繳盈餘及保留盈利合共港幣1,070,283,000元(二零一三年：港幣1,072,026,000元)。根據開曼群島公司法，本公司之股份溢價可能用作本公司向股東作出分派或支付股息，惟須受本公司組織章程細則條文所規限，且本公司於緊隨作出有關分派或支付股息後須有能力支付其於日常業務過程中到期之債務。

## 董事會報告

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度之業績及資產負債概要載於本年報第80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截至二零一四年十二月三十一日止年度內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

### 董事會

於截至二零一四年十二月三十一日止年度內及直至本年報日期，在任董事為：

#### 非執行董事

鄧美梨女士(主席)

曾令嘉先生(諸國輝先生為其替代董事)

#### 執行董事

黃靜怡女士

黃漢成先生(行政總裁)

#### 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，鄧美梨女士、英永祥先生及何君達先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)輪值告退，惟彼等符合資格並願意重選連任。

### 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。

### 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，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債券證中，擁有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  | 權益性質／身份        | 普通股        |                     | 總計         | 佔本公司<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|-------|----------------|------------|---------------------|------------|-------------------------|
|       |                | 股份數目       | 相關股份數目              |            |                         |
| 黃漢成先生 | 個人權益／<br>實益擁有人 | 20,000,000 | 15,000,000<br>(附註1) | 35,000,000 | 0.26%                   |
| 曾令嘉先生 | 個人權益／<br>實益擁有人 | -          | 5,000,000<br>(附註2)  | 5,000,000  | 0.04%                   |
| 英永祥先生 | 個人權益／<br>實益擁有人 | 3,000,000  | 5,000,000<br>(附註3)  | 8,000,000  | 0.06%                   |
| 沙豹先生  | 個人權益／<br>實益擁有人 | -          | 5,000,000<br>(附註4)  | 5,000,000  | 0.04%                   |
| 何君達先生 | 個人權益／<br>實益擁有人 | -          | 5,000,000<br>(附註5)  | 5,000,000  | 0.04%                   |

附註：

1. 該等相關股份由黃漢成先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
2. 該等相關股份由曾令嘉先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
3. 該等相關股份由英永祥先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由沙豹先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
5. 該等相關股份由何君達先生透過獲授予之本公司購股權之權益而持有。
6. 由本公司授予上述董事之購股權詳情載於「購股權計劃」一節。



## 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(續)

## (ii) 於本公司相聯法團之股份及相關股份之好倉

| 相聯法團名稱 | 董事姓名  | 權益性質/<br>身份    | 普通股<br>股份數目          | 相關<br>股份數目          | 總計          | 佔相聯法團<br>已發行股本之<br>概約百分比 |
|--------|-------|----------------|----------------------|---------------------|-------------|--------------------------|
| 美聯     | 鄧女士   | 家族權益/<br>配偶的權益 | 185,830,144<br>(附註7) | 7,209,160<br>(附註8)  | 193,039,304 | 26.88%                   |
|        |       | 個人權益/<br>實益擁有人 | -                    | 7,209,160<br>(附註9)  | 7,209,160   | 1.00%                    |
| 美聯     | 黃靜怡女士 | 個人權益/<br>實益擁有人 | -                    | 7,209,160<br>(附註10) | 7,209,160   | 1.00%                    |

附註：

- 該等股份指由鄧女士之配偶黃建業先生(「黃先生」)以本公司相聯法團美聯股份之最終實益擁有人身份直接或間接持有之股份。
- 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生透過獲授予之美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
- 該等相關股份由鄧女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。
- 該等相關股份由黃靜怡女士透過獲授予之美聯購股權之權益而持有。

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

除本年報所披露者外，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，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，除本公司董事或最高行政人員外，下列主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份及相關股份之好倉

| 主要股東名稱                                  | 普通股<br>股份數目           | 持股身份／權益性質        | 佔本公司已發行<br>股本之概約百分比 |
|---|-----------------------|------------------|---------------------|
| 美聯                                      | 9,700,000,000<br>(附註) | 於受控公司權益／<br>公司權益 | 70.80%              |
| Valuewit Assets Limited<br>(「Valuewit」) | 9,700,000,000<br>(附註) | 實益擁有人／<br>實益權益   | 70.80%              |

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

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按證券及期貨條例第336條須備存之登記冊所記錄本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉。

### 購股權計劃

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

購股權計劃主要條款概述如下：

#### (a) 購股權計劃之目的

購股權計劃主要目的在於讓本集團及本集團任何成員持有股本權益之任何實體(「投資實體」)得以招聘及留聘表現卓越之合資格人士，以及招攬對本集團或投資實體而言屬寶貴之人力資源，藉給予合資格人士取得本公司擁有權益之良機，予以獎勵及表揚其對本集團或投資實體之增長作出之貢獻，以及進一步鼓舞及獎勵此等合資格人士為本集團或投資實體之長遠成就及蓬勃發展繼續努力。

## 董事會報告

### 購股權計劃(續)

#### (b) 購股權計劃之參與人士

董事會可按各人之資歷、技能、背景、經驗、服務記錄及／或對本集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，全權酌情決定邀請選定之任何合資格人士接納購股權計劃項下購股權。

「合資格人士」指按照董事會所決定曾經或將會對本集團或任何投資實體之增長及發展作出貢獻之本公司、其任何聯屬公司或任何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而可予發行之股份總數為150,000,000股，相當於本公司已發行股本約1.09%。有關可授出之購股權可予發行之股份總數為680,000,000股，相當於本公司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(包括已行使、註銷及尚未行使購股權)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之附屬公司)美聯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股份數目上限

於任何十二個月期間內根據購股權計劃及本公司任何其他購股權計劃向每名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總數之0.1%，以及按本公司股份於各個授出日期在聯交所日報表所載收市價計算之總值不得超過港幣5,000,000元。

倘進一步授出超出上述限額之購股權，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)獲美聯股東另行批准，而本公司之所有關連人士及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯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。

## 購股權計劃(續)

### (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本公司作出之購股權授出要約，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須為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載之收市價；
- (ii) 本公司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) 本公司股份面值。

### (i) 購股權計劃之剩餘年期

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

於年內根據購股權計劃授出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<br>(港幣元) | 購股權數量                         |            |                   |            |                                  |                             |
|--------------|------------|----------------|-------------------------------|------------|-------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------|
|              |            |                | 於二零一四年<br>一月一日<br>尚未行使<br>之餘額 | 於年內<br>已授出 | 於年內<br>已註銷/<br>失效 | 於年內<br>已行使 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>尚未行使<br>之餘額 | 行使期間                        |
| <b>本公司董事</b> |            |                |                               |            |                   |            |                                  |                             |
| 黃漢成先生        | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000  | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一四年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000  | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一五年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000  | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一六年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
| 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<br>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<br>二零一六年九月三十日    |

## 董事會報告

## 購股權計劃(續)

| 董事姓名         | 授出日期       | 每股行使價<br>(港幣元) | 購股權數量                         |             |                   |            |                                  | 行使期間                        |
|--------------|------------|----------------|-------------------------------|-------------|-------------------|------------|----------------------------------|-----------------------------|
|              |            |                | 於二零一四年<br>一月一日<br>尚未行使<br>之餘額 | 於年內<br>已授出  | 於年內<br>已註銷/<br>失效 | 於年內<br>已行使 | 於二零一四年<br>十二月三十一日<br>尚未行使<br>之餘額 |                             |
| <b>本公司董事</b> |            |                |                               |             |                   |            |                                  |                             |
| 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<br>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<br>二零一六年九月三十日    |
| <b>美聯董事</b>  |            |                |                               |             |                   |            |                                  |                             |
| 黃子華先生        | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 30,000,000  | -                 | -          | 30,000,000                       | 二零一四年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 30,000,000  | -                 | -          | 30,000,000                       | 二零一五年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 30,000,000  | -                 | -          | 30,000,000                       | 二零一六年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
| 葉潔儀女士        | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 3,330,000   | -                 | -          | 3,330,000                        | 二零一四年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 3,330,000   | -                 | -          | 3,330,000                        | 二零一五年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 3,340,000   | -                 | -          | 3,340,000                        | 二零一六年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
| 張錦成先生        | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000   | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一四年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000   | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一五年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
|              | 二零一四年十二月十日 | 0.044<br>(附註)  | -                             | 5,000,000   | -                 | -          | 5,000,000                        | 二零一六年十二月十五日至<br>二零一九年十二月十四日 |
| 總計           |            |                | 20,000,000                    | 130,000,000 | -                 | -          | 150,000,000                      |                             |

附註：股份於緊接授出該購股權日期前之收市價為港幣0.043元。



### 購股權計劃(續)

已授出購股權之價值及根據購股權計劃已授出購股權之會計政策資料，分別於財務報表附註23及3(r)提供。

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

### 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

截至二零一四年十二月三十一日止年度，向本集團五大客戶作出之銷售佔本集團總營業額不足30%。

基於本集團主要業務性質，本集團並無主要供應商。

### 關連方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易。財務報表附註31所載本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已遵守上市規則項下之披露規定。

### 持續關連交易

以下為若干本公司關連人士(定義見上市規則)與本集團所訂立及持續之本公司已根據上市規則對其作出相關公告(如有必要)之交易。

1. 本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由本公司主席兼非執行董事鄧女士(於該協議訂立當日為本公司主席、董事總經理兼執行董事)及本公司執行董事黃靜怡女士(「黃女士」)之聯繫人全資擁有之信益國際有限公司(作為業主)於二零一四年四月七日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至16號之物業作為本集團地產代理業務之辦公室，租期由二零一四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(詳情於日期為二零一四年四月七日之本公司公告內披露)。
2. 本公司之間接全資附屬公司冠樂投資有限公司(作為被許可方)與由鄧女士及黃女士之聯繫人間接全資擁有之德勝投資有限公司(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，許可方特許於九龍上海街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，租期由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68,000元(詳情於日期為二零一四年四月七日之本公司公告內披露)。

## 董事會報告

### 持續關連交易(續)

3. 本公司於二零一四年四月七日與美聯(本公司之控股公司及控股股東)訂立服務協議(「服務協議」)，據此，美聯可向本公司轉介香港物業準買家以提出申請，要求若干以地產發展商或有關地產發展商所指定任何實體為受益人之銀行本票付款。美聯須就本集團有關成員根據服務協議提供或續發之每張銀行本票而向本集團有關成員支付服務費用，每15日支付銀行本票面值0.125%之費用(不包括墊付支出)。美聯及本公司確認及同意，於任何時間根據服務協議提供之有關服務下已發出而仍未歸還予本集團有關成員之銀行本票總值不得超過港幣400,000,000元。上述交易將為本集團提供靈活性，酌情利用現金盈餘以獲取理想回報。服務協議年期由二零一四年一月一日至二零一六年十二月三十一日止，為期三年。

根據該服務協議，美聯有關成員就於截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止各年度須付本集團費用之年度上限將分別為港幣10,000,000元、港幣12,000,000元及港幣12,000,000元。於二零一四年，美聯有關成員應向本集團支付之服務費用年度總值為港幣5,300,000元，並無超逾該年度最高年度總值(有關服務協議及年度上限載於日期為二零一四年四月七日之本公司公告內)。

4. 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與由美聯間接全資擁有之興滿有限公司(作為租戶)於二零一四年三月十三日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業，為本集團帶來保證及穩定的收入，並令本集團受惠於確定的租金價格，租期由二零一四年三月十九日起至二零一六年三月十八日止，為期兩年，月租為港幣175,000元，並無免租期及續租權(詳情於日期為二零一四年三月十三日之本公司公告內披露)。
5. 本公司於二零一二年十月三十一日與美聯集團(不包括本集團)相關成員公司及本集團相關成員公司間提供互薦服務訂立互薦服務協議(「該互薦服務協議」)，據此，美聯集團可不時向本集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中華人民共和國(「中國」)工商物業及商舖之代理業務，而本集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介於香港、澳門及中國住宅物業之代理業務(「該等交易」)。該等交易乃按個別個案基準進行及屬一般商業條款。本公司獨立股東已在二零一二年十二月十三日舉行之股東特別大會批准據此擬進行之該等交易及相關年度限額。

根據該互薦服務協議，本集團就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度應向美聯集團支付之轉介費用年度限額分別定為港幣84,000,000元、港幣89,000,000元及港幣94,000,000元，而美聯集團就截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止各年度應向本集團支付之轉介費用年度限額分別定為港幣40,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元。於二零一四年，本集團應向美聯集團支付之轉介費用年度總值約為港幣87,700,000元，而美聯集團於二零一四年應向本集團支付之轉介費用年度總值約為港幣27,300,000元，該兩項金額均無超逾該年度之最高年度總值(有關該互薦服務協議及年度限額分別載於日期為二零一二年十月三十一日及二零一二年十一月二十一日之本公司公告及通函內)。

### 持續關連交易(續)

6. 本公司之間接全資附屬公司美聯聯盟有限公司(作為租戶)與由鄧女士及黃女士之聯繫人全資擁有之信益國際有限公司(作為業主)於二零一二年四月三十日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍科學館道14號新文華中心B座7樓11至16號之物業作為本集團地產代理業務之辦公室，租期由二零一二年五月一日起至二零一四年四月三十日止，為期兩年，月租為港幣144,601元，並無免租期及續租權(詳情於日期為二零一二年四月三十日之本公司公告內披露)。
7. 本公司之間接全資附屬公司添威集團有限公司(作為業主)與美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零一二年三月十九日訂立租賃協議，據此，業主同意出租位於香港九龍永康街37號福源廣場21樓全層之物業為美聯之後勤辦公室以為本集團帶來可靠穩定之收入，租期由二零一二年三月十九日起至二零一四年三月十八日止，為期兩年，月租為港幣150,000元，並無免租期及續租權(詳情於日期為二零一二年三月十九日及二零零九年三月十九日之本公司公告內披露)。

根據上市規則第14A.55條，獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易(「該等持續關連交易」)，並已確認該等持續關連交易乃按以下方式訂立：

- (i) 屬本集團一般日常業務；
- (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該等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27至29頁所載本集團披露的該等持續關連交易，發出無保留意見的函件，並載有其發現和結論。本公司已將核數師函件副本向聯交所提供。

### 董事資料更改

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. 鄧女士已由本公司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。彼將繼續擔任本公司主席。鄧女士於本公司之薪酬已調減，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，而鄧女士已同意支付該袍金予美聯。鄧女士之任期由三年改為兩年，自二零一四年十二月十一日起生效。
2. 黃靜怡女士已由美聯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。
3. 黃漢成先生之任期由三年改為兩年，自二零一四年十二月十五日起生效。

## 董事會報告

### 退休計劃

本集團退休計劃詳情載於財務報表附註8。

### 主要附屬公司

本公司於二零一四年十二月三十一日之主要附屬公司詳情載於財務報表附註32。

### 銀行貸款

本集團於二零一四年十二月三十一日之銀行貸款分析載於財務報表附註26。除上述者外，本集團於二零一四年十二月三十一日並無其他借款。

### 薪酬政策

本集團僱員之薪酬政策乃基於僱員之表現、資歷及能力。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。本公司設有購股權計劃，旨在獎勵董事及合資格僱員，計劃詳情載於「購股權計劃」一節。

### 董事於競爭業務之權益

年內，概無董事在與本集團業務構成競爭之任何業務中擁有權益。

### 足夠公眾持股量

按本公司所得公開資料並據董事所知，於本年報日期，本公司具有按上市規則所規定佔其已發行股本至少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，續聘其為核數師及授權董事會釐定其酬金。

代表董事會  
**Midland IC&I Limited**  
美聯工商舖有限公司\*

行政總裁兼執行董事  
黃漢成

香港，二零一五年三月二十五日

\* 僅供識別

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 流動資金、財務資源及資金

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640,214,000元(二零一三年：港幣572,220,000元)，而銀行貸款為港幣9,118,000元(二零一三年：港幣10,030,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣59,550,000元之投資物業作抵押(二零一三年：港幣57,400,000元)，其償還期表列如下：

|          | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 須於以下期間償還 |               |               |
| 一年內      | 928           | 913           |
| 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         |
|          | 9,118         | 10,030        |

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

於二零一四年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之銀行信貸額為港幣15,500,000元(二零一三年：港幣15,500,000元)。本集團之現金及銀行結餘以港幣存放，而本集團之銀行貸款以港幣計值。本集團獲批授之銀行貸款及透支額乃按浮動利率計息。

於二零一四年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1.3%(二零一三年：1.5%)。資產負債比率乃按本集團銀行貸款總額相對本集團權益總額計算。本集團之流動資金比率為3.6(二零一三年：4.6)，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。

董事認為，本集團現有財務資源足以應付其資本承擔及持續營運資金所需。

#### 資本結構及外匯風險

於本年度，本公司資本結構並無重大變動。本集團一般透過權益持有人資金撥付其經營業務及投資活動所需。

本集團之收入及貨幣資產與負債以港幣計值。董事認為本集團面對之外匯風險甚微。

#### 或然負債

本公司及本集團於年結日之或然負債詳情載於財務報表附註28。



## 管理層討論及分析

### 僱員資料

於二零一四年十二月三十一日，本集團共聘用754名全職僱員(二零一三年：746名)。

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



羅兵咸永道

### 致美聯工商舖有限公司全體股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第35至78頁美聯工商舖有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，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全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

### 董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製綜合財務報表，以令財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製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。

### 核數師的責任

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，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的風險。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。

## 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》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，二零一五年三月二十五日

綜合全面收益表  
截至二零一四年十二月三十一日止年度

|                      | 附註   | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------------|------|---------------|---------------|
| 收益                   | 6(a) | 547,678       | 562,505       |
| 其他收入                 | 7    | 7,650         | 7,558         |
| 員工成本                 | 8    | (280,464)     | (295,616)     |
| 回贈                   |      | (128,927)     | (101,273)     |
| 廣告及宣傳開支              |      | (14,538)      | (18,781)      |
| 辦公室及商舖物業經營租賃費用       |      | (34,031)      | (34,156)      |
| 應收賬款減值               |      | (12,990)      | (40,933)      |
| 折舊開支                 |      | (6,984)       | (7,035)       |
| 其他經營成本               |      | (34,213)      | (42,746)      |
| 經營溢利                 | 10   | 43,181        | 29,523        |
| 融資收入                 | 11   | 2,474         | 3,332         |
| 融資成本                 | 11   | (179)         | (196)         |
| 除稅前溢利                |      | 45,476        | 32,659        |
| 稅項                   | 12   | (5,815)       | (7,755)       |
| 權益持有人應佔年度溢利          |      | 39,661        | 24,904        |
| 其他全面收入               |      |               |               |
| <u>重新分類至損益之項目</u>    |      |               |               |
| 解除出售附屬公司產生之外幣換算差額    |      | -             | 11            |
| <u>其後可重新分類至損益之項目</u> |      |               |               |
| 外幣換算差額               |      | -             | 17            |
| 權益持有人應佔年度全面收入總額      |      | 39,661        | 24,932        |
|                      |      | 港仙            | 港仙            |
| 每股盈利                 | 15   |               |               |
| 基本                   |      | 0.289         | 0.182         |
| 攤薄                   |      | 0.289         | 0.182         |

## 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<br>港幣千元  | 二零一三年<br>港幣千元  |
|--------------|----|----------------|----------------|
| <b>資產</b>    |    |                |                |
| <b>非流動資產</b> |    |                |                |
| 物業及設備        | 16 | 5,835          | 12,177         |
| 投資物業         | 17 | 59,550         | 57,400         |
| 遞延稅項資產       | 20 | 3,760          | 2,064          |
|              |    | <u>69,145</u>  | <u>71,641</u>  |
| <b>流動資產</b>  |    |                |                |
| 應收賬款及其他應收款   | 21 | 241,929        | 185,939        |
| 可收回稅項        |    | 521            | 1,496          |
| 現金及銀行結餘      | 22 | 640,214        | 572,220        |
|              |    | <u>882,664</u> | <u>759,655</u> |
| <b>總資產</b>   |    | <u>951,809</u> | <u>831,296</u> |
| <b>權益及負債</b> |    |                |                |
| <b>權益持有人</b> |    |                |                |
| 股本           | 23 | 137,000        | 137,000        |
| 股份溢價         | 23 | 549,168        | 549,168        |
| 儲備           | 24 | 20,826         | (19,714)       |
|              |    | <u>706,994</u> | <u>666,454</u> |
| <b>權益總額</b>  |    | <u>706,994</u> | <u>666,454</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<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-----------------|----|---------------|---------------|
| <b>非流動負債</b>    |    |               |               |
| 遞延稅項負債          | 20 | 466           | 473           |
| <b>流動負債</b>     |    |               |               |
| 應付賬款及其他應付款      | 25 | 231,367       | 151,788       |
| 銀行貸款            | 26 | 9,118         | 10,030        |
| 應付稅項            |    | 3,864         | 2,551         |
|                 |    | 244,349       | 164,369       |
| <b>總負債</b>      |    | 244,815       | 164,842       |
| <b>權益及負債總額</b>  |    | 951,809       | 831,296       |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | 638,315       | 595,286       |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | 707,460       | 666,927       |

黃靜怡  
董事

黃漢成  
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<br>港幣千元    | 二零一三年<br>港幣千元    |
|-----------------|----|------------------|------------------|
| <b>資產</b>       |    |                  |                  |
| <b>非流動資產</b>    |    |                  |                  |
| 附屬公司投資          | 18 | 640,000          | 640,000          |
| <b>流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 應收附屬公司款項        | 19 | 619,197          | 615,803          |
| 其他應收款、預付款項及按金   | 21 | 1,135            | 1,008            |
| 銀行結餘            | 22 | 87               | 30               |
|                 |    | 620,419          | 616,841          |
| <b>總資產</b>      |    | <b>1,260,419</b> | <b>1,256,841</b> |
| <b>權益及負債</b>    |    |                  |                  |
| <b>權益持有人</b>    |    |                  |                  |
| 股本              | 23 | 137,000          | 137,000          |
| 股份溢價            | 23 | 549,168          | 549,168          |
| 儲備              | 24 | 522,556          | 523,420          |
| <b>權益總額</b>     |    | <b>1,208,724</b> | <b>1,209,588</b> |
| <b>流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 應付附屬公司款項        | 19 | 49,135           | 45,797           |
| 其他應付款及應付費用      | 25 | 2,560            | 1,456            |
|                 |    | 51,695           | 47,253           |
| <b>總負債</b>      |    | <b>51,695</b>    | <b>47,253</b>    |
| <b>權益及負債總額</b>  |    | <b>1,260,419</b> | <b>1,256,841</b> |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>568,724</b>   | <b>569,588</b>   |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>1,208,724</b> | <b>1,209,588</b> |

黃靜怡  
董事

黃漢成  
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<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 儲備<br>港幣千元<br>(附註24) | 權益總額<br>港幣千元 |
|-------------------|------------|--------------|----------------------|--------------|
| 於二零一四年一月一日        | 137,000    | 549,168      | (19,714)             | 666,454      |
| 全面收入總額            |            |              |                      |              |
| 年度溢利              | -          | -            | 39,661               | 39,661       |
| 與擁有人進行交易          |            |              |                      |              |
| 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     | 137,000    | 549,168      | 20,826               | 706,994      |
| 於二零一三年一月一日        | 137,000    | 549,168      | (44,646)             | 641,522      |
| 全面收入              |            |              |                      |              |
| 年度溢利              | -          | -            | 24,904               | 24,904       |
| 其他全面收入            |            |              |                      |              |
| 解除出售附屬公司產生之外幣換算差額 | -          | -            | 11                   | 11           |
| 外幣換算差額            | -          | -            | 17                   | 17           |
| 全面收入總額            | -          | -            | 24,932               | 24,932       |
| 於二零一三年十二月三十一日     | 137,000    | 549,168      | (19,714)             | 666,454      |

## 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<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------------|-------|---------------|---------------|
| <b>經營業務之現金流量</b>  |       |               |               |
| 經營業務所得之現金淨額       | 27(a) | 72,529        | 116,904       |
| 已付香港利得稅           |       | (5,230)       | (22,560)      |
| 已付利息              |       | (179)         | (196)         |
| 經營業務所得現金淨額        |       | 67,120        | 94,148        |
| <b>投資業務之現金流量</b>  |       |               |               |
| 出售附屬公司所得現金流出淨額    | 27(b) | -             | (1,506)       |
| 購買物業及設備           | 16    | (688)         | (10,909)      |
| 已收銀行利息            |       | 2,474         | 3,332         |
| 投資業務所得／(所用)現金淨額   |       | 1,786         | (9,083)       |
| <b>融資活動之現金流量</b>  |       |               |               |
| 償還銀行貸款            |       | (912)         | (896)         |
| 融資活動所用現金淨額        |       | (912)         | (896)         |
| 現金及現金等價物增加淨額      |       | 67,994        | 84,169        |
| 於一月一日之現金及現金等價物    |       | 572,220       | 488,051       |
| 於十二月三十一日之現金及現金等價物 | 22    | 640,214       | 572,220       |

## 財務報表附註

### 1 一般資料

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，而其香港總辦事處及主要營業地點則位於香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室。

本集團之主要業務為於香港提供工商物業及商舖物業代理服務。

最終控股公司為美聯集團有限公司(「美聯集團」)，一家於百慕達註冊成立並於香港上市之公司。

此綜合財務報表已於二零一五年三月二十五日獲董事會(「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時須運用若干重要會計估計，亦要求管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。涉及較高水平判斷或較複雜之範疇，或相關假設及估計對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。

## 財務報表附註

### 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<br>第38號(修訂本) | 可接受折舊及攤銷方法之闡明      |
| 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

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

#### (a) 附屬公司

本集團之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) 綜合賬目

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業務而可或有權獲得可變回報，且有能力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。附屬公司於控制轉至本集團當日作綜合入賬，並於控制終止日期停止綜合入賬。

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買附屬公司所轉讓的對價乃本集團所轉讓資產、所產生負債及所發行股本權益的公平值。所轉讓的對價包括或然對價安排所產生的任何資產和負債的公平值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或然負債，首先以其於購買日期的公平值計量。就個別購買基準，本集團可按公平值或按非控制性權益應佔被購買方淨資產的比例，確認被購買方的非控制性權益。



### 3 主要會計政策概要(續)

#### (a) 附屬公司(續)

##### (i) 綜合賬目(續)

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已作出更改，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全面收益表中確認。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損益。

##### (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。

#### (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及虧損於綜合全面收益表確認。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (c) 外幣換算(續)

##### (ii) 交易及結餘(續)

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損益確認，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；
- 各全面收益表之收入及支出，按平均匯率換算；及
- 所有計算得出匯兌差額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以及借款及指定為對沖該等投資之其他貨幣工具之匯兌差額，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損益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全面收益表扣除。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (d) 物業及設備(續)

折舊採用以下的估計可使用年期將其成本或重估金額按直線法分攤至其剩餘價值計算：

|        |     |
|--------|-----|
| 租賃物業裝修 | 於租期 |
| 傢俬及裝置  | 4年  |
| 辦公室設備  | 4年  |

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

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

#### (e) 投資物業

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

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。初步確認後，投資物業按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折讓價計算。公平值變動於綜合全面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，有關收益會於綜合全面收益表確認。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (f) 於附屬公司之投資及非金融資產減值

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

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

#### (g) 金融資產

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

貸款及應收款為並無於活躍市場報價而有固定或可釐定付款之非衍生金融資產。貸款及應收款計入流動資產，惟到期日為結算日起計十二個月以上者則分類為非流動資產。貸款及應收款於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」。

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

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，而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。就股本工具於綜合全面收益表確認之減值，不會透過綜合全面收益表撥回。

#### (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、債務人可能破產或重組財務，以及未能履行或逾期付款，均被視為應收賬款減值之指標。撥備金額為資產賬面值與估計日後現金流量現值間之差額，按原本實際息率貼現。資產賬面值透過使用撥備賬減少，而虧損金額於綜合全面收益表確認為其他經營成本。當未能收回應收賬款，則於應收賬款之撥備賬撤銷。其後收回先前撤銷之金額會計入綜合全面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、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。

#### (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(除所得稅)，自歸權益中扣除。

#### (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。

## 財務報表附註

### 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，及以實際利率法於借款期間在綜合全面收益表確認。

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

#### (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溢利或虧損中確認。

#### (p) 稅項

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

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

遞延稅項資產之確認以預期日後可能出現應課稅溢利用作抵銷暫時差額為限。

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

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，並擬以按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，並於向基金支付時扣自綜合全面收益表。

#### (r) 以股份為基礎的付款

##### (i) 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，並於綜合全面收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，於在某些情況下，僱員可能於授出日期前提供服務。故就確認服務開始日期與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)。

##### (ii) 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。

## 財務報表附註

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (s) 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。

#### (t) 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用於服務提供時(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。

利息收入按時間比例以實際利息法確認。

#### (u) 經營租賃

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

#### (v) 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。

### 3 主要會計政策概要(續)

#### (w) 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導致資源可能流出，此等負債將於其後確認為撥備。

### 4 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團業務主要面對信貸風險、現金流及公平值利率風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃著眼於金融市場之不可預測特質，旨在盡量減少對本集團財務表現之潛在不利影響。

#### (i) 信貸風險

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

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

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

本公司並無承受重大信貸風險，原因為本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關。

#### (ii) 現金流量及公平值利率風險

除按浮動息率計息之銀行存款外，本集團並無重大計息資產。本集團亦有按浮動息率計息之銀行借款。

於結算日，假設利率上升或下降25個基點，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之除稅前溢利應增加或減少約港幣1,384,000元(二零一三年：港幣1,047,000元)。

## 財務報表附註

### 4 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iii) 流動資金風險

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

下表載列本集團金融負債於報告期間結算日之餘下合約到期日，此乃基於未貼現現金流量及本集團可能按要求付款之最早日期釐定。尤其是，對於包含銀行可全權酌情行使按要求償還條款的銀行貸款，該分析將根據本集團按要求還款的最早期限(即倘借款人行使無條件權利催收貸款並即時生效)列示現金流出。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)。

|               | 集團          |             | 公司          |             |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|               | 按要求<br>港幣千元 | 一年內<br>港幣千元 | 按要求<br>港幣千元 | 一年內<br>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    | -           | 231,367     | -           | 2,560       |
| 銀行貸款          | 9,929       | -           | -           | -           |
|               | 9,929       | 231,367     | -           | 2,560       |
| 於二零一三年十二月三十一日 |             |             |             |             |
| 應付賬款及其他應付款    | -           | 151,788     | -           | 1,456       |
| 銀行貸款          | 11,010      | -           | -           | -           |
|               | 11,010      | 151,788     | -           | 1,456       |

#### (b) 資金風險管理

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

本集團資本結構包括權益持有人應佔權益及銀行借款。為維持或調整資本結構，本集團會考慮宏觀經濟狀況、市場現行借款利率及營運所產生現金流量是否充足，並於有需要時通過銀行借款籌集資金。

本集團按權益及負債總額比率為基準監察資金，該比率乃根據貸款總額除權益總額計算。

#### 4 財務風險管理(續)

##### (b) 資金風險管理(續)

於二零一四年及二零一三年十二月三十一日之權益及負債總額比率如下：

|           | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 銀行貸款      | 9,118         | 10,030        |
| 權益總額      | 706,994       | 666,454       |
| 權益及負債總額比率 | 1.3%          | 1.5%          |

##### (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、於被認可的財務機構之存款、應收賬款及其他應收款)以及金融負債(包括應付賬款及其他應付款)之賬面值與其公平值相若。

投資物業之公平值估計於附註17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評作出評估，包括預期相信於不同情況屬合理的日後事項。

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

##### (a) 收益確認

管理層審閱銷售交易，以釐定銷售交易所產生之未來經濟利益是否可能流入本集團，並計及市況、客戶概況、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全面收益表確認，直至相關交易完成或不明朗因素消除為止。

##### (b) 應收賬款減值

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

管理層於各結算日重新評估有關撥備。

## 財務報表附註

### 5 關鍵會計估計及判斷(續)

#### (c) 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17披露。

#### (d) 所得稅

倘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。倘預期與原先之估算不同，有關差額會對有關估算出現變動之期間內遞延所得稅項資產及稅項之確認構成影響。

### 6 收益及分部資料

#### (a) 收益

|                | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 營業額            |               |               |
| 代理費用           | 545,539       | 549,139       |
| 互聯網教育及相關服務     | -             | 11,479        |
|                | 545,539       | 560,618       |
| 其他收益           |               |               |
| 應收一家同系附屬公司租金收入 | 2,046         | 1,825         |
| 應收第三方租金收入      | 93            | 42            |
| 其他             | -             | 20            |
| 總收益            | 547,678       | 562,505       |

#### (b) 分部資料

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

管理層以本集團主要位於香港之業務性質為基準評核表現，其中包括工商物業及商舖之物業代理業務，以及其他業務主要包括提供互聯網教育及相關服務。互聯網教育及相關服務之業務於二零一三年八月出售。



## 6 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

|          | 截至二零一四年十二月三十一日止年度 |              |            |            |            |
|----------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|
|          | 物業代理業務            |              |            |            |            |
|          | 商業物業<br>港幣千元      | 工業物業<br>港幣千元 | 商舖<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
| 總收益      | 209,381           | 80,472       | 279,330    | -          | 569,183    |
| 分部間收益    | (11,422)          | (3,841)      | (8,381)    | -          | (23,644)   |
| 來自外部客戶收益 | 197,959           | 76,631       | 270,949    | -          | 545,539    |
| 分部業績     | 18,025            | 5,263        | 42,526     | (3)        | 65,811     |
| 應收賬款減值   | 2,186             | 1,739        | 9,065      | -          | 12,990     |
| 折舊開支     | 2,414             | 2,202        | 2,118      | -          | 6,734      |
| 增添至非流動資產 | 294               | 28           | 255        | -          | 577        |

|           | 截至二零一三年十二月三十一日止年度 |              |            |            |            |
|-----------|-------------------|--------------|------------|------------|------------|
|           | 物業代理業務            |              |            |            |            |
|           | 商業物業<br>港幣千元      | 工業物業<br>港幣千元 | 商舖<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 | 合計<br>港幣千元 |
| 總收益       | 242,914           | 88,009       | 252,332    | 11,498     | 594,753    |
| 分部間收益     | (20,447)          | (3,709)      | (9,960)    | (19)       | (34,135)   |
| 來自外部客戶收益  | 222,467           | 84,300       | 242,372    | 11,479     | 560,618    |
| 分部業績      | 28,265            | (3,991)      | 18,202     | 568        | 43,044     |
| 應收賬款減值    | 12,926            | 10,214       | 17,131     | 662        | 40,933     |
| 折舊開支      | 2,274             | 2,080        | 1,963      | 494        | 6,811      |
| 增添至非流動資產  | 3,883             | 3,843        | 2,700      | 323        | 10,749     |
| 出售附屬公司之收益 | -                 | -            | -          | 2,205      | 2,205      |

執行董事按各呈報分部之經營業績，以評估經營分部之表現。企業開支、投資物業之公平值收益、融資收入、融資成本及稅項並不包括於分部業績。

## 財務報表附註

### 6 收益及分部資料(續)

#### (b) 分部資料(續)

分部間收益乃按照市場慣例之條款進行之交易而產生。向執行董事呈報之來自外部客戶收益與綜合全面收益表之計算方式一致。

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

|                | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------|---------------|---------------|
| 呈報分部之外部客戶收益    | 545,539       | 560,618       |
| 應收一家同系附屬公司租金收入 | 2,046         | 1,825         |
| 應收第三方租金收入      | 93            | 42            |
| 其他             | -             | 20            |
| 綜合全面收益表之總收益    | 547,678       | 562,505       |

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

|                         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 呈報分部之分部業績               | 65,811        | 43,044        |
| 應收一家同系附屬公司服務費用(附註31(a)) | 5,264         | -             |
| 企業開支                    | (30,044)      | (18,251)      |
| 投資物業之公平值收益              | 2,150         | 4,730         |
| 融資收入                    | 2,474         | 3,332         |
| 融資成本                    | (179)         | (196)         |
| 綜合全面收益表之除稅前溢利           | 45,476        | 32,659        |

分部資產及負債不包括企業資產及負債及遞延稅項，此等項目均以集中基準管理。以下為按呈報分部劃分之分部資產及負債總額：

|               | 物業代理業務       |              |            |            | 合計<br>港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|
|               | 商業物業<br>港幣千元 | 工業物業<br>港幣千元 | 商舖<br>港幣千元 | 其他<br>港幣千元 |            |
| 於二零一四年十二月三十一日 |              |              |            |            |            |
| 分部資產          | 103,448      | 28,866       | 112,309    | -          | 244,623    |
| 分部負債          | 94,489       | 26,077       | 95,773     | -          | 216,339    |

## 6 收益及分部資料(續)

## (b) 分部資料(續)

| 於二零一三年十二月三十一日 | 物業代理業務 |         |        |      |         | 合計<br>港幣千元 |
|---------------|--------|---------|--------|------|---------|------------|
|               | 商業物業   | 工業物業    | 商舖     | 其他   |         |            |
|               | 港幣千元   | 港幣千元    | 港幣千元   | 港幣千元 |         |            |
| 分部資產          | 88,962 | 149,298 | 90,457 | 61   | 328,778 |            |
| 分部負債          | 53,062 | 22,639  | 64,002 | -    | 139,703 |            |

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

|             | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 分部資產        | 244,623       | 328,778       |
| 企業資產        | 703,426       | 500,454       |
| 遞延稅項資產      | 3,760         | 2,064         |
| 綜合資產負債表之總資產 | 951,809       | 831,296       |

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

|             | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 分部負債        | 216,339       | 139,703       |
| 企業負債        | 28,010        | 24,666        |
| 遞延稅項負債      | 466           | 473           |
| 綜合資產負債表之總負債 | 244,815       | 164,842       |

## 財務報表附註

### 7 其他收入

|                         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 投資物業之公平值收益(附註17)        | 2,150         | 4,730         |
| 出售附屬公司之收益               | -             | 2,205         |
| 應收一家同系附屬公司服務費用(附註31(a)) | 5,264         | -             |
| 其他                      | 236           | 623           |
|                         | 7,650         | 7,558         |

### 8 員工成本，包括董事薪酬

|             | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 薪金及津貼       | 106,648       | 118,817       |
| 佣金          | 165,986       | 169,157       |
| 定額供款計劃退休金成本 | 6,951         | 7,642         |
| 以股份為基礎之福利   | 879           | -             |
|             | 280,464       | 295,616       |

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

於綜合全面收益表扣除之強積金計劃成本指本集團向基金已付及應付之供款。

## 財務報表附註

## 9 董事薪酬及五名最高薪酬人士

## (a) 董事薪酬

各董事於截至二零一四年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

| 董事姓名                  | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及津貼<br>港幣千元 | 績效獎勵<br>港幣千元 | 退休福利<br>成本<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|-----------------------|------------|---------------|--------------|--------------------|------------|
| <b>執行董事</b>           |            |               |              |                    |            |
| 黃靜怡女士                 | 30         | -             | -            | 2                  | 32         |
| 黃漢成先生                 | -          | 1,441         | 1,867        | 17                 | 3,325      |
|                       | 30         | 1,441         | 1,867        | 19                 | 3,357      |
| <b>非執行董事</b>          |            |               |              |                    |            |
| 鄧美梨女士(附註)             | 7          | 2,875         | -            | 17                 | 2,899      |
| 曾令嘉先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 諸國輝先生(曾令嘉先生之<br>替代董事) | -          | -             | -            | -                  | -          |
|                       | 127        | 2,875         | -            | 17                 | 3,019      |
| <b>獨立非執行董事</b>        |            |               |              |                    |            |
| 沙豹先生                  | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 英永祥先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 何君達先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
|                       | 360        | -             | -            | -                  | 360        |
|                       | 517        | 4,316         | 1,867        | 36                 | 6,736      |

附註：鄧美梨女士於二零一四年十二月十一日由執行董事重新調任為非執行董事。由二零一四年一月一日起至調任之日薪金為港幣2,892,000元。

除以上披露之董事酬金外，授予黃漢成先生之購股權估計價值為港幣101,000元(二零一三年：無)。包括已授予購股權估計價值，截至二零一四年十二月三十一日止年度黃漢成先生之總薪酬為港幣3,426,000元(二零一三年：港幣4,088,000元)。

鄧美梨女士所收董事袍金總額為港幣7,000元，並已歸還本公司最終控股公司美聯控股有限公司。

## 財務報表附註

## 9 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

## (a) 董事薪酬(續)

各董事於截至二零一三年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

| 董事姓名                  | 袍金<br>港幣千元 | 薪金及津貼<br>港幣千元 | 績效獎勵<br>港幣千元 | 退休福利<br>成本<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|-----------------------|------------|---------------|--------------|--------------------|------------|
| <i>執行董事</i>           |            |               |              |                    |            |
| 鄧美梨女士                 | -          | 3,048         | -            | 15                 | 3,063      |
| 黃靜怡女士                 | 30         | -             | -            | 2                  | 32         |
| 黃漢成先生                 | -          | 1,673         | 2,400        | 15                 | 4,088      |
|                       | 30         | 4,721         | 2,400        | 32                 | 7,183      |
| <i>非執行董事</i>          |            |               |              |                    |            |
| 曾令嘉先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 諸國輝先生(曾令嘉先生之<br>替代董事) | -          | -             | -            | -                  | -          |
|                       | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| <i>獨立非執行董事</i>        |            |               |              |                    |            |
| 沙豹先生                  | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 英永祥先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
| 何君達先生                 | 120        | -             | -            | -                  | 120        |
|                       | 360        | -             | -            | -                  | 360        |
|                       | 510        | 4,721         | 2,400        | 32                 | 7,663      |

年內，概無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一三年：無)。年內，概無向任何董事支付或應付任何薪酬，作為彼加入本集團之獎勵(二零一三年：無)。

## 9 董事薪酬及五名最高薪酬人士(續)

### (b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括兩名(二零一三年：兩名)董事，其薪酬已於上文分析反映。年內應付予餘下三名(二零一三年：三名)人士之薪酬如下：

|         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 薪金及津貼   | 1,815         | 2,130         |
| 酌情發放之花紅 | 53            | 1,032         |
| 退休福利成本  | 50            | 40            |
|         | 1,918         | 3,202         |

薪酬介乎以下組別：

|                           | 人數    |       |
|---------------------------|-------|-------|
|                           | 二零一四年 | 二零一三年 |
| 港幣零元至港幣1,000,000元         | 3     | 1     |
| 港幣1,000,001元至港幣1,500,000元 | -     | 2     |

## 10 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

|                        | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|------------------------|---------------|---------------|
| 出售物業及設備之虧損             | 46            | 208           |
| 來自投資物業產生租金收入之直接經營開支    | 21            | 27            |
| 核數師酬金                  |               |               |
| — 審計服務                 | 781           | 725           |
| — 非審計服務                | 343           | 434           |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損 | -             | 12            |



## 財務報表附註

## 11 融資收入及成本

|                     | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| 融資收入                |               |               |
| 銀行利息收入              | 2,474         | 3,332         |
| 融資成本                |               |               |
| 毋須於五年內悉數償還之借款利息(附註) | (179)         | (196)         |
| 融資收入淨額              | 2,295         | 3,136         |

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，當中並無考慮任何要求償還條款之影響。

## 12 稅項

|          | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 即期       |               |               |
| 香港利得稅    | 7,518         | 4,497         |
| 遞延(附註20) | (1,703)       | 3,258         |
|          | 5,815         | 7,755         |

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。

本集團除稅前溢利之稅項與假若採用香港利得稅稅率計算之理論稅額之差額如下：

|                         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利                   | 45,476        | 32,659        |
| 按稅率16.5%計算(二零一三年：16.5%) | 7,504         | 5,389         |
| 毋須繳稅之收入                 | (763)         | (1,694)       |
| 不可扣稅之支出                 | 145           | 5             |
| 動用早前未確認之稅項虧損            | (2,256)       | -             |
| 未確認之稅項虧損                | 1,125         | 4,021         |
| 其他                      | 60            | 34            |
| 稅項開支                    | 5,815         | 7,755         |

## 財務報表附註

## 13 本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利

本公司權益持有人應佔虧損港幣1,743,000元(二零一三年：溢利港幣599,234,000元)於本公司財務報表處理。

## 14 股息

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

## 15 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

|                      | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------------|---------------|---------------|
| 權益持有人應佔溢利            | 39,661        | 24,904        |
| 計算每股基本及攤薄盈利之股份數目(千股) | 13,700,000    | 13,700,000    |
| 每股基本盈利(港仙)           | 0.289         | 0.182         |
| 每股攤薄盈利(港仙)           | 0.289         | 0.182         |

每股基本盈利按本公司權益持有人應佔溢利除年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利乃按假設轉換全部因行使購股權所產生之潛在攤薄股份而作出調整之加權平均數計算。調整乃按尚未行使購股權所附認購權之貨幣價值為基準計算之公平值(根據本公司股份之平均市價計算)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，故計算截至二零一四年及二零一三年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利時並無假設購股權獲行使。

## 財務報表附註

16 物業及設備  
集團

|                   | 租賃物業裝修<br>港幣千元 | 傢俬及裝置<br>港幣千元 | 辦公室設備<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|------------|
| 於二零一四年一月一日        |                |               |               |            |
| 成本值               | 12,744         | 2,341         | 18,404        | 33,489     |
| 累積折舊              | (7,633)        | (1,432)       | (12,247)      | (21,312)   |
| 賬面淨值              | 5,111          | 909           | 6,157         | 12,177     |
| 截至二零一四年十二月三十一日止年度 |                |               |               |            |
| 期初賬面淨值            | 5,111          | 909           | 6,157         | 12,177     |
| 添置                | 38             | 12            | 638           | 688        |
| 出售                | (16)           | (5)           | (25)          | (46)       |
| 折舊開支              | (4,314)        | (327)         | (2,343)       | (6,984)    |
| 期終賬面淨值            | 819            | 589           | 4,427         | 5,835      |
| 於二零一四年十二月三十一日     |                |               |               |            |
| 成本值               | 12,333         | 2,328         | 18,946        | 33,607     |
| 累積折舊              | (11,514)       | (1,739)       | (14,519)      | (27,772)   |
| 賬面淨值              | 819            | 589           | 4,427         | 5,835      |
| 於二零一三年一月一日        |                |               |               |            |
| 成本值               | 10,448         | 1,935         | 16,297        | 28,680     |
| 累積折舊              | (7,219)        | (1,210)       | (11,076)      | (19,505)   |
| 賬面淨值              | 3,229          | 725           | 5,221         | 9,175      |
| 截至二零一三年十二月三十一日止年度 |                |               |               |            |
| 期初賬面淨值            | 3,229          | 725           | 5,221         | 9,175      |
| 添置                | 6,095          | 573           | 4,241         | 10,909     |
| 出售                | (84)           | (52)          | (72)          | (208)      |
| 出售附屬公司(附註27(b))   | (43)           | (10)          | (611)         | (664)      |
| 折舊開支              | (4,086)        | (327)         | (2,622)       | (7,035)    |
| 期終賬面淨值            | 5,111          | 909           | 6,157         | 12,177     |
| 於二零一三年十二月三十一日     |                |               |               |            |
| 成本值               | 12,744         | 2,341         | 18,404        | 33,489     |
| 累積折舊              | (7,633)        | (1,432)       | (12,247)      | (21,312)   |
| 賬面淨值              | 5,111          | 909           | 6,157         | 12,177     |

## 17 投資物業

|                    | 集團            |               |
|--------------------|---------------|---------------|
|                    | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 期初賬面淨值             | 57,400        | 52,670        |
| 綜合全面收益表之公平值變動(附註7) | 2,150         | 4,730         |
| 期終賬面淨值             | 59,550        | 57,400        |

投資物業之公平值收益已計入綜合全面收益表項下之「其他收入」內(附註7)。

於二零一四年十二月三十一日，估值乃由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。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根據估值師對有關該物業及其他可資比較物業之近期租務情況之意見釐定。

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。

使用重大不可觀察之輸入值對香港投資物業進行公平值計量之資料：

| 估值方法  | 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            |
| 收入資本法 | 每平方米(可銷售)港幣23元<br>(二零一三年：港幣22元) | 3.6%(二零一三年：3.6%) |

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值物業之風險組合作出估計。倘比率越低，公平值則越高。

年內估值技術概無變動。

## 財務報表附註

### 17 投資物業(續)

投資物業按其賬面淨值分析如下：

|                 | 集團            |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 在香港<br>按十至五十年租約 | 59,550        | 57,400        |

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註26)。

### 18 附屬公司投資

|            | 公司            |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 非上市股份，按成本值 | 640,000       | 640,000       |

主要附屬公司之詳情載於財務報表附註32。

### 19 應收／(應付)附屬公司款項

應收及應付款項為無抵押、免息及須按要求償還。

### 20 遞延稅項

|        | 集團            |               |
|--------|---------------|---------------|
|        | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 遞延稅項資產 | 3,760         | 2,064         |
| 遞延稅項負債 | (466)         | (473)         |
|        | 3,294         | 1,591         |

## 財務報表附註

## 20 遞延稅項(續)

遞延稅項之變動淨額如下：

|                  | 集團            |               |
|------------------|---------------|---------------|
|                  | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 於一月一日            | 1,591         | 4,885         |
| 於綜合全面收益表確認(附註12) | 1,703         | (3,258)       |
| 出售附屬公司(附註27(b))  | -             | (36)          |
| 於十二月三十一日         | 3,294         | 1,591         |

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

|            | 減速稅項折舊        |               | 撥備            |               | 總計            |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 於一月一日      | 193           | 153           | 2,089         | 5,420         | 2,282         | 5,573         |
| 於綜合全面收益表確認 | 459           | 76            | 1,019         | (3,331)       | 1,478         | (3,255)       |
| 出售附屬公司     | -             | (36)          | -             | -             | -             | (36)          |
| 於十二月三十一日   | 652           | 193           | 3,108         | 2,089         | 3,760         | 2,282         |

## 遞延稅項負債

集團

|            | 加速稅項折舊        |               |
|------------|---------------|---------------|
|            | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 於一月一日      | (691)         | (688)         |
| 於綜合全面收益表確認 | 225           | (3)           |
| 於十二月三十一日   | (466)         | (691)         |

## 財務報表附註

### 20 遞延稅項(續)

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16,741,000元(二零一三年：港幣25,061,000元)確認遞延稅項資產港幣2,762,000元(二零一三年：港幣4,135,000元)。該等稅項虧損可無限期結轉抵銷日後應課稅收入。

遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

|                | 集團            |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 遞延稅項資產         |               |               |
| — 將於十二個月後收回    | 3,760         | 2,064         |
| 遞延稅項負債         |               |               |
| — 將於十二個月後應付或償還 | (466)         | (473)         |

### 21 應收賬款及其他應收款

|               | 集團            |               | 公司            |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|               | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 應收賬款          | 267,773       | 213,335       | —             | —             |
| 減：減值撥備        | (44,560)      | (45,473)      | —             | —             |
| 應收賬款淨額        | 223,213       | 167,862       | —             | —             |
| 其他應收款、預付款項及按金 | 18,716        | 18,077        | 1,135         | 1,008         |
|               | 241,929       | 185,939       | 1,135         | 1,008         |



## 財務報表附註

## 21 應收賬款及其他應收款(續)

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

|         | 集團            |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 尚未到期    | 214,306       | 136,803       |
| 少於30日   | 3,560         | 15,601        |
| 31至60日  | 4,133         | 4,437         |
| 61至90日  | 950           | 1,293         |
| 91至180日 | 171           | 3,148         |
| 超過180日  | 93            | 6,580         |
|         | 223,213       | 167,862       |

應收賬款港幣8,907,000元(二零一三年：港幣31,059,000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，經考慮應收賬款之賬齡、客戶逾期還款記錄或其他特定原因後，港幣44,560,000元(二零一三年：港幣45,473,000元)被撥作應收賬款減值撥備。

應收賬款減值撥備之變動如下：

|          | 集團            |               |
|----------|---------------|---------------|
|          | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 於一月一日    | 45,473        | 54,795        |
| 減值撥備     | 12,990        | 40,933        |
| 撤銷無法收回債項 | (13,903)      | (49,285)      |
| 出售附屬公司   | -             | (970)         |
| 於十二月三十一日 | 44,560        | 45,473        |

有關減值撥備港幣29,019,000元之比較數字過往與「應收賬款」抵銷，現呈列為「減值撥備」，從而對本集團的表現及業務作出更佳的瞭解。

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列值。

## 財務報表附註

## 22 現金及銀行結餘

|         | 集團            |               | 公司            |               |
|---------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 銀行及手頭現金 | 78,015        | 174,665       | 87            | 30            |
| 短期銀行存款  | 562,199       | 397,555       | -             | -             |
|         | 640,214       | 572,220       | 87            | 30            |

## 23 股本及股份溢價

## (a) 股本及股份溢價

|  | 已發行<br>股份數目<br>(每股面值<br>港幣0.01元) | 面值<br>港幣千元 | 股份溢價<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元 |
|--|----------------------------------|------------|--------------|------------|
| 於二零一三年一月一日、<br>二零一三年十二月三十一日及<br>二零一四年十二月三十一日<br>(附註) | 13,700,000,000                   | 137,000    | 549,168      | 686,168    |

附註：普通股法定總數為500億股(二零一三年：500億股)，每股股份面值為港幣0.01元(二零一三年：每股港幣0.01元)。所有已發行股份均已繳足。

## (b) 購股權

於二零零八年九月十九日，本公司於股東特別大會由股東採納購股權計劃(「計劃」)。根據計劃，本公司可向本公司及其附屬公司任何僱員、高級行政人員或高級職員、經理、董事(包括執行、非執行及獨立非執行董事)或諮詢顧問或本公司董事(「董事」)所決定曾經或將會為本集團增長及發展作出貢獻之任何其他合資格人士，授出可認購本公司股份之購股權，惟不得超逾於採納日期本公司已發行股本(不包括於行使購股權時發行之股份)面值10%。行使價將由董事釐定，不得低於下列最高者：(i)本公司股份面值；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個營業日在聯交所日報表所載之平均收市價；及(iii)本公司股份於授出日期(必須為按聯交所證券上市規則界定之營業日)在聯交所日報表所載之收市價。計劃自二零零八年九月十九日起計十年期間內將維持有效。

## 23 股本及股份溢價(續)

## (b) 購股權(續)

- (i) 於結算日尚未到期及尚未行使之購股權之條款  
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<br>行使價<br>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<br>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<br>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<br>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<br>十二月十四日 | 0.044               | 43,340,000  | -          |
|                             |                     | 150,000,000 | 20,000,000 |

該等購股權之歸屬期於其可行使時終止。

- (ii) 尚未行使購股權數目之變動及其相關加權平均行使價：

|     | 二零一四年                       |             | 二零一三年                       |            |
|-----|-----------------------------|-------------|-----------------------------|------------|
|     | 每份購股權<br>加權<br>平均行使價<br>港幣元 | 購股權數目       | 每份購股權<br>加權<br>平均行使價<br>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                       | 130,000,000 | -                           | -          |
| 年終  | 0.045                       | 150,000,000 | 0.053                       | 20,000,000 |

- (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。該模型之主要輸入數值為於授出日期之收市價港幣0.043元、上述所示的行使價、波幅54.47%、預期股息收益率0%、預期購股權年期三年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算之波幅乃根據過去五年每日股價之統計分析。

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

## 財務報表附註

## 23 股本及股份溢價(續)

## (b) 購股權(續)

## (iii) 購股權之公平值及假設(續)

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，本集團確認有關於該計劃授出之購股權之總開支為港幣879,000元(二零一三年：無)。

24 儲備  
集團

|               | 合併儲備<br>港幣千元<br>(附註(a)) | 資本儲備<br>港幣千元<br>(附註(b)) | 匯兌儲備<br>港幣千元 | 僱員福利<br>儲備<br>港幣千元 | 保留盈利<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|---------------|-------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|--------------|------------|
| 於二零一三年一月一日    | (559,073)               | 14,918                  | (28)         | 562                | 498,975      | (44,646)   |
| 年度溢利          | -                       | -                       | -            | -                  | 24,904       | 24,904     |
| 解除出售附屬公司產生之   |                         |                         |              |                    |              |            |
| 外幣換算差額        | -                       | -                       | 11           | -                  | -            | 11         |
| 外幣換算差額        | -                       | -                       | 17           | -                  | -            | 17         |
| 於二零一三年十二月三十一日 | (559,073)               | 14,918                  | -            | 562                | 523,879      | (19,714)   |
| 於二零一四年一月一日    | (559,073)               | 14,918                  | -            | 562                | 523,879      | (19,714)   |
| 年度溢利          | -                       | -                       | -            | -                  | 39,661       | 39,661     |
| 僱員購股權計劃       |                         |                         |              |                    |              |            |
| - 僱工服務價值      | -                       | -                       | -            | 879                | -            | 879        |
| 於二零一四年十二月三十一日 | (559,073)               | 14,918                  | -            | 1,441              | 563,540      | 20,826     |

## 24 儲備(續)

### 公司

|                | 實繳盈餘<br>港幣千元<br>(附註(c)) | 僱員福利<br>儲備<br>港幣千元 | (累計虧損)／<br>保留盈利<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元 |
|----------------|-------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 於二零一三年一月一日     | 2,509                   | 562                | (78,885)                | (75,814)   |
| 年度溢利           | -                       | -                  | 599,234                 | 599,234    |
| 於二零一三年十二月三十一日  | 2,509                   | 562                | 520,349                 | 523,420    |
| 於二零一四年一月一日     | 2,509                   | 562                | 520,349                 | 523,420    |
| 年度虧損           | -                       | -                  | (1,743)                 | (1,743)    |
| 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  | 2,509                   | 1,441              | 518,606                 | 522,556    |

附註：

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

## 25 應付賬款及其他應付款

|            | 集團            |               | 公司            |               |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|            | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 應付佣金       | 196,823       | 122,001       | -             | -             |
| 其他應付款及應付費用 | 34,544        | 29,787        | 2,560         | 1,456         |
|            | 231,367       | 151,788       | 2,560         | 1,456         |

應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金僅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日內支付之港幣32,268,000元(二零一三年：港幣15,906,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

## 財務報表附註

### 26 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

|         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|---------|---------------|---------------|
| 一年內     | 928           | 913           |
| 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         |
|         | 9,118         | 10,030        |

銀行貸款包含可即時要求償還條款而被分類為流動負債。上述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。銀行貸款毋須於五年內悉數償還。

本集團之銀行貸款以港幣列值。

銀行貸款以本集團所持之投資物業(附註17)及本公司作出之公司擔保作抵押。

銀行貸款之實際利率為1.89厘(二零一三年：1.86厘)。銀行貸款之賬面值及公平值如下：

|      | 賬面值           |               | 公平值           |               |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|      | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 銀行貸款 | 9,118         | 10,030        | 9,118         | 10,030        |

公平值按以借款利率1.89厘(二零一三年：1.86厘)貼現之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

|                | 集團            |               |
|----------------|---------------|---------------|
|                | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 浮動利率<br>於一年內到期 | 15,500        | 15,500        |

## 27 綜合現金流量表附註

## (a) 經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

|                                     | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| 經營溢利                                | 43,181        | 29,523        |
| 應收賬款減值                              | 12,990        | 40,933        |
| 折舊開支                                | 6,984         | 7,035         |
| 投資物業之公平值收益                          | (2,150)       | (4,730)       |
| 出售附屬公司之收益                           | -             | (2,205)       |
| 出售物業及設備之虧損                          | 46            | 208           |
| 按公平值計入溢利或虧損之金融資產之公平值虧損<br>以股份為基礎之福利 | -<br>879      | 12<br>-       |
| 未計營運資金變動前之經營溢利                      | 61,930        | 70,776        |
| 應收賬款及其他應收款(增加)/減少                   | (68,980)      | 231,951       |
| 應付賬款及其他應付款增加/(減少)                   | 79,579        | (185,823)     |
| 經營業務所得之現金淨額                         | 72,529        | 116,904       |

## (b) 出售附屬公司

|                  | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|------------------|---------------|---------------|
| 出售負債淨值：          |               |               |
| 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         |
| 出售附屬公司產生現金流出淨額：  |               |               |
| 現金代價             | -             | 2,000         |
| 出售現金及銀行結餘        | -             | (3,506)       |
|                  | -             | (1,506)       |

## 財務報表附註

### 28 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為港幣29,780,000元(二零一三年：港幣29,780,000元)，作為其若干全資附屬公司獲授一般銀行融資及銀行貸款之抵押品。於二零一四年十二月三十一日，一家附屬公司動用銀行信貸額港幣9,118,000元(二零一三年：港幣10,030,000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。

### 29 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<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 一年內   | 2,107         | 430           |
| 一年至五年 | 452           | 7             |
|       | 2,559         | 437           |

### 30 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須於未來支付之最低租金總額如下：

|         | 集團            |               |
|---------|---------------|---------------|
|         | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
| 一年內     | 22,313        | 28,297        |
| 一年後但五年內 | 9,437         | 5,951         |
|         | 31,750        | 34,248        |

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。



## 31 重大關連方交易

年內，本集團與關連方之重大交易及於結算日與關連方之結餘如下：

## (a) 與關連方之交易

|                      | 附註    | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|----------------------|-------|---------------|---------------|
| 收取同系附屬公司之代理費收入       | (i)   | 27,314        | 39,187        |
| 來自一間同系附屬公司之辦公室物業租金收入 | (ii)  | 2,046         | 1,825         |
| 收取一間同系附屬公司之服務費收入     | (iii) | 5,264         | -             |
| 支付予同系附屬公司之回贈         | (iv)  | (87,657)      | (63,482)      |
| 支付予有關連公司之經營租金        | (v)   | (2,855)       | (2,551)       |

附註：

- (i) 收取同系附屬公司之代理費用指按雙方相互協定之條款向同系附屬公司轉介物業代理交易之代理費用。
- (ii) 本集團按雙方相互協定之條款，與一間同系附屬公司訂立租約協議。
- (iii) 收取一間同系附屬公司之服務費收入指在促成向同系附屬公司轉介之一手住宅物業之有意買家發行本票時，就本集團提供之協助而按雙方相互協定之條款收取服務費所得之服務費收入。
- (iv) 支付予同系附屬公司之回贈指按雙方相互協定之條款由同系附屬公司轉介物業代理交易之佣金。
- (v) 本集團按雙方相互協定之條款，與本公司一名董事及最終控股公司一名董事擁有實益權益之若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。

除上文所述者外，於年內，本集團與其同系附屬公司按成本基準分擔行政及企業服務，費用合共港幣13,010,000元(二零一三年：無)。

## (b) 應收賬款以及應付賬款及其他應付款包括以下與關連方之結餘：

|            | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|------------|---------------|---------------|
| 應收同系附屬公司款項 | 27,654        | 42,697        |
| 應付同系附屬公司款項 | (54,907)      | (21,565)      |

## 財務報表附註

### 31 重大關連方交易(續)

#### (c) 主要管理人員補償

|             | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 |
|-------------|---------------|---------------|
| 袍金、薪金、津貼及獎勵 | 6,213         | 7,151         |
| 退休福利成本      | 36            | 32            |
| 以股份為基礎之福利   | 101           | -             |
|             | 6,350         | 7,183         |

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

### 32 主要附屬公司詳情

| 公司名稱                                      | 註冊成立/<br>成立地點 | 已發行/註冊及<br>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 |
| Ketanfall Group Limited(附註)               | 英屬處女群島        | 14股每股面值1美元之股份           | 於香港從事投資控股          | 100     | 100   |
| 美聯工商舖測量師行有限公司                             | 香港            | 1股面值港幣1元之股份             | 於香港提供測量服務          | 100     | 100   |
| Midland IC&I Treasury<br>Services Limited | 香港            | 1股面值港幣1元之股份             | 於香港向集團公司提供<br>庫務服務 | 100     | 100   |
| 美聯物業(工商舖)有限公司                             | 香港            | 500,000股每股面值港幣1元之<br>股份 | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 美聯物業代理(商業)有限公司                            | 香港            | 500,000股每股面值港幣1元之<br>股份 | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 美聯物業(商舖)有限公司                              | 香港            | 500,000股每股面值港幣1元之<br>股份 | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 香港置業(工商舖)有限公司                             | 香港            | 2股每股面值港幣1元之股份           | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 香港置業(商業)有限公司                              | 香港            | 1股面值港幣1元之股份             | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 香港置業(工商)有限公司                              | 香港            | 1股面值港幣1元之股份             | 於香港從事物業代理          | 100     | 100   |
| 添威集團有限公司                                  | 英屬處女群島        | 1股面值1美元之股份              | 於香港從事物業投資          | 100     | 100   |
| Gainwell Group Limited(附註)                | 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     | 100   |
| 樂權有限公司                                    | 香港            | 2股每股面值港幣1元之股份           | 於香港提供管理服務          | 100     | 100   |

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

## 投資物業詳情

| 地點                              | 地段編號         | 現有用途 | 租約年期 | 本集團權益 |
|---------------------------------|--------------|------|------|-------|
| 九龍長沙灣永康街37-39號<br>福源廣場21樓       | 新九龍內地段第2828號 | 商業   | 中期   | 100%  |
| 九龍長沙灣永康街37-39號<br>福源廣場2樓P19號停車位 | 新九龍內地段第2828號 | 商業   | 中期   | 100%  |

## 五年財務概要

|              | 截至十二月三十一日止年度  |               |               |                       |                       |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
|              | 二零一四年<br>港幣千元 | 二零一三年<br>港幣千元 | 二零一二年<br>港幣千元 | 二零一一年<br>港幣千元<br>(重列) | 二零一零年<br>港幣千元<br>(重列) |
| <b>本年度</b>   |               |               |               |                       |                       |
| 收益           | 547,678       | 562,505       | 814,368       | 457,104               | 534,650               |
| 除稅前溢利        | 45,476        | 32,659        | 206,866       | 108,065               | 143,570               |
| 本公司權益持有人應佔溢利 | 39,661        | 24,904        | 175,822       | 91,343                | 121,095               |
| <b>現金流量</b>  |               |               |               |                       |                       |
| 經營業務所得現金流入淨額 | 67,120        | 94,148        | 87,500        | 97,926                | 93,445                |
| <b>於年結日</b>  |               |               |               |                       |                       |
| 總資產          | 951,809       | 831,296       | 1,018,289     | 586,931               | 564,976               |
| 總負債          | 244,815       | 164,842       | 376,767       | 121,213               | 191,026               |
| 權益總額         | 706,994       | 666,454       | 641,522       | 465,718               | 373,950               |
| 現金及銀行結餘      | 640,214       | 572,220       | 488,051       | 406,813               | 316,002               |
| <b>每股數據</b>  |               |               |               |                       |                       |
| 每股盈利－基本(港仙)  | 0.289         | 0.182         | 1.283         | 0.669                 | 0.888                 |

附註：二零一零年至二零一一年之數字已就採納香港會計準則第12號(修訂本)－遞延稅項：收回相關資產作出重列。

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

**[www.midlandici.com.hk](http://www.midlandici.com.hk)**