



(459)香港聯交所上市公司

Midland IC&I Limited

美聯工商舖有限公司

(Incorporated in the Cayman Islands with limited liability)

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號 Stock code : 459)

A panoramic view of the Hong Kong skyline, featuring numerous skyscrapers and the Victoria Harbour in the foreground. The sky is blue with scattered white clouds.

逆流奮進 再闖高峰

Annual Report 年報 2015

*For identification purpose only 僅供識別

目錄



2	公司資料
3	行政總裁報告書
7	董事簡歷
10	企業管治報告
19	董事會報告
32	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	綜合權益變動表
39	綜合現金流量表
40	財務報表附註
75	投資物業詳情
76	五年財務概要

公司資料

董事會

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
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

香港法律顧問

姚黎李律師行
香港
夏慤道十八號
海富中心
一座二十二樓
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

股份代號

459



業務回顧

截至二零一五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2,371,000元，較二零一四年下跌94%；年內收益下跌14%至港幣470,143,000元。

二零一五年下半年市場表現轉差

根據土地註冊處數字，二零一五年香港非住宅物業買賣註冊金額及交投量分別按年增長15.9%及14.1%，升幅主要受二零一五年首數個月中港兩地股票市場急升所引致的市場利好交投的氣氛所帶動。然而，當股市表現不濟以及人民幣貶值打擊市場整體投資氣氛，市況於二零一五年下半年急轉彎。事實上，非住宅物業買賣註冊金額於二零一五年上半年錄得58.5%的強勁增幅，但於二零一五年下半年則下跌16%。如剔除部分特殊註冊成交如發展商的集團內部的轉讓物業交易後，去年非住宅物業買賣註冊金額僅上升11%。

商廈市場年內因內地金融機構積極於本港購買商廈物業而跑贏大市。例如中國人壽保險集團以港幣58.5億元向會德豐集團購入位於紅磡的全幢商廈連商舖，為九龍區最大宗的全幢商廈成交。在強勁的分層單位拆售活動的支持下，工廈市場買賣註冊交投量亦呈現增長。低息環境、缺乏投資渠道以及強烈「投資磚頭」的意欲持續刺激市場對細碼工廈單位的需求。例如，iPLACE及星星中心分層單位拆售的銷售反應強勁。然而，商舖市場則因零售業遇上逆境而表現疲弱。二零一五年零售業銷售下跌3.7%，而二零一四年表現則大致平穩。

* 僅供識別



營運成本增加

二零一五年本集團利潤受壓。市況急轉令整體營商環境變得困難。二零一五年上半年股市向好引致地產代理行業擴張，租金支出亦因租金向上調整而上升。因此，去年整個行業受累於高營運成本。報告年度內因一宗成交價逾港幣10億元的交易告吹，應收賬款減值因而大幅增加。

展望

二零一六年環球經濟充滿挑戰。加息步伐、美元走強、憂慮全球經濟增長放緩、油價波動以及人民幣走勢將繼續為環球經濟發展添上疑慮。中港兩地股票市場大幅波動。然而，中央政府已加緊力度振興國內經濟，因此內地一線城市的樓市表現強勁。本集團相信刺激性措施加上經濟改革有利內地經濟長遠發展。

本地經濟前景亦同樣充滿挑戰，美元強勢重創旅遊業，去年訪港旅客人次下跌2.5%。儘管港幣及澳門幣之間的兌換率一向穩定，於最近農曆新年假期期間，內地訪港旅客數目下跌，而到澳門的內地旅客數目則上升。由此反映除匯率外有其他因素引致訪港旅客數字減少，為香港旅遊業敲響警號。更令人擔憂的是，上海迪士尼樂園將於今年六月開幕，這或會從香港吸走部分旅客。因此，預期旅遊業難以於短期內反彈。如果旅遊業受到打擊，零售業亦然。由於美元保持強勁，愈來愈多本地居民或會到外地旅行，本地消費可能會進一步轉弱。此外，近年於香港發生的社會問題對香港形象產生負面影響，窒礙內地旅客訪港。一些新限制例如將深圳戶籍居民由「一簽多行」改為「一周一行」，亦為旅遊及零售業帶來負面影響。

行政總裁報告書



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2016」大獎。



2 本公司積極參與義工服務。行政總裁黃漢成先生與一眾同事，於中秋節探訪獨居長者並派發月餅，送上關懷。



3 本公司一向樂於參與慈善活動，回饋社會。當中參與的慈善步行籌款，幫助需要接受眼部手術的貧困長者，意義更為重大。

市場活動或減慢

舖位市場已整固一段時間，但因零售業前景暗淡，因此預期短期內將難以復甦，而工廈市場則可望維持平穩發展。當然，因整體市場氣氛變得更加審慎，投資者趨向避險。因此今年分層工廈單位銷售可能減慢。不過，工廈市場將繼續受惠於東九龍轉型為香港下一個核心商業區。事實上，於新一年財政年度賣地計劃中，多於10幅政府地皮位於啟德區內，令東九龍大有可能成為二零一六年的市場焦點。

行政總裁報告書

東九龍的轉型同樣為該區的商廈市場的銷售活動帶來支持。此外，內地金融機構對購買本港商廈仍然表現出強烈興趣。上月底，中國光大控股有限公司宣佈以港幣100億元買入位於灣仔告士打道大新金融中心的交易，為全港第二大宗的商廈交易。另外，將中環美利道多層停車場項目用作土地拍賣將會紓緩核心商業區供應緊張的情況。此舉亦有助回應部分跨國公司的憂慮，以及有助鞏固香港作為國際金融中心的地位。然而，受制於環球及本地經濟環境，商廈市場前景仍然不明朗。不過，由於現時非住宅物業市場交投量已跌至一個極低水平，所以只要政策稍為放寬，例如降低按揭貸款要求，都可能會促使交投量回升。

提升成本效益

本集團相信營運環境將具挑戰性。因投資需求減弱，預期分層舖位及工廈單位銷售將會下跌。然而，由於中資金融機構需求仍然強勁，市場仍有機會出現「大額成交」。成交分布的轉變亦對我們資源分配的工作有重要啟示。今年本集團將採取適當的措施去應對市場變化。

感謝

本人藉此機會衷心感謝我們的股東及客戶一直以來的支持，以及管理層及所有員工於年內的辛勤工作及貢獻。

行政總裁
黃漢成

香港，二零一六年三月二十一日

董事簡歷

非執行董事

鄧美梨女士，60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，52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，35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得以提高，同時鞏固美聯集團之市場地位。

* 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，52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以及風險委員會之主席。

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26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，65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41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，58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30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，51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*(現稱FDG Kinetic Limited五龍動力有限公司)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，50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。本公司致力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

本公司於截至二零一五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，其中包括制定業務策略、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，務求確保已遵循所有恰當之董事會程序、適用規則及規例。全體董事(包括獨立非執行董事)於履行其職務時，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，費用由本公司承擔。

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。董事會組成載列如下：

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

企業管治報告

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，董事具備適當所需技巧、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紀錄

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，董事會曾舉行五次會議，以討論及批准(其中包括)本集團中期及全年業績以及其他重大事項。召開董事會定期會議，會向董事發出至少十四天通知，以讓彼等有機會將其他事項納入會議議程。各董事於董事會會議、委員會會議及股東大會之個別出席紀錄載於本年報第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均為一年半，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，彼等均須最少每三年於本公司股東周年大會上輪值退任，及符合資格重選連任。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本年報日期，董事會一直符合上市規則第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條有關委任獨立非執行董事須佔董事會成員人數至少三分之一之規定。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作決定。提名委員會之角色及職能之詳情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(或倘人數並非三(3)之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數)須於股東周年大會上輪值退任，惟彼等符合資格獲股東重選連任，惟每位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，屆時彼等將符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。本公司向各新委任之董事提供詳盡之入職資料，包括香港上市公司董事之職責及責任概要、本公司之組織章程文件及由公司註冊處發行之刊物《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，並可於適當時候提供書面資料，亦安排講座講解有關董事責任及職責之專業知識及監管規定之最新發展。

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／或其他合適主題並提供培訓材料。董事於二零一五年內接受之培訓紀錄之概要如下：

	有關企業管治、 監管發展及／或 其他合適主題之培訓
非執行董事	
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)	✓
執行董事	
黃靜怡女士	✓
黃漢成先生	✓
獨立非執行董事	
英永祥先生	✓
沙豹先生	✓
何君達先生	✓

企業管治報告

董事會轄下之委員會

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

董事會轄下之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主要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、管理及商業事務之事宜之權力。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，其他兩名成員為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、審核及稅務經驗及專業知識。

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、檢討本公司財務監控及內部監控系統是否有效，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，可於本公司及聯交所網站查閱。

於年內，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續聘與審核委員會概無意見分歧。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司已訂有安排，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正當行為提出關注，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

董事會轄下之委員會(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，可於本公司及聯交所網站查閱。

於年內，薪酬委員會之工作包括檢討本集團之整體薪酬及就相關非執行董事(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其本身之薪酬待遇。於年內，薪酬委員會曾舉行兩次會議。

截至二零一五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1,000,000元	1
港幣1,000,001元–港幣2,000,000元	–
港幣2,000,001元–港幣3,000,000元	1
港幣3,000,001元–港幣4,000,000元	–

於年內，董事薪酬及五名最高薪酬人士之詳情載於本年報第55至57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。大部分提名委員會成員為獨立非執行董事。

提名委員會主要負責(其中包括)制定及檢討提名政策、就董事之提名、委任及重新委任以及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，可於本公司及聯交所網站查閱。

於年內，提名委員會之工作包括檢討董事會之組成並就此向董事會提供建議、評核獨立非執行董事之獨立性及檢討董事輪值退任計劃。於年內，提名委員會曾舉行兩次會議。

企業管治報告

董事會轄下之委員會(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的神益，並認為一個董事會層面的多元化是保持競爭優勢的必要元素。因此，本公司於二零一三年八月採納董事會多元化政策。一個真正多元化的董事會將包涵具備不同才能、技能、知識、地區、行業及專業經驗、文化及教育背景、種族、年齡、性別及其他特質之董事會成員。甄選候選人按一系列多元化範疇為基準。最終乃按照如候選人獲選為董事，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組成已達致上述董事會多元化政策所載的目標。

(v) 風險委員會

本公司於二零一六年一月一日成立風險委員會，其書面職權範圍載於本公司網站。風險委員會由本公司行政總裁兼執行董事黃漢成先生擔任主席，其他三名成員為首席法律顧問、首席財務官及內部審計部主管。

風險委員會之主要角色及職責包括檢討本集團的風險管理系統及框架、就本集團當時的風險承擔及未來風險策略向董事會提供建議以及考慮與本集團業務及策略有關的新出現之風險。

董事會會議、委員會會議及股東大會之出席紀錄

個別董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度舉行之董事會會議、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紀錄載列如下：

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
<i>非執行董事</i>					
鄧美梨女士(主席)	5/5	不適用	2/2	2/2	1/1
曾令嘉先生	1/5	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)	3/5	不適用	不適用	不適用	1/1
<i>執行董事</i>					
黃靜怡女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1
黃漢成先生(行政總裁)	5/5	不適用	2/2	2/2	1/1
<i>獨立非執行董事</i>					
英永祥先生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1
沙豹先生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1
何君達先生	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1

企業管治報告

董事進行證券交易之操守守則

本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不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」）規定之標準寬鬆。

在作出特定查詢後，所有董事已確認彼等於截至二零一五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操守守則所訂之標準。

董事權益

董事於本公司及其相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益詳情載於本年報之董事會報告第22至23頁。

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二零一五年十二月三十一日之事務狀況及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績及現金流量之財務報表。於編製截至二零一五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二零一五年財務報表之申報責任載列於本年報第33至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，董事會已承擔並授權執行委員會持續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本企業管治報告內之披露。於年內，執行委員會已履行有關上述企業管治事宜之職責。

核數師酬金

截至二零一五年十二月三十一日止年度，應付或已付予本集團之獨立外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所（就其向本集團提供之審核及非審核服務）之酬金分別約為港幣806,000元（二零一四年：港幣781,000元）及港幣391,000元（二零一四年：港幣389,000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有效之內部監控系統。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營運。其負責對本集團主要活動進行定期審核，旨在確保已設有包括財務、營運及合規監控等所有重大監控以及風險管理職能且該等監控及職能行之有效。

於截至二零一五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，就本集團內部監控系統之成效進行年度檢討。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、以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠。

企業管治報告

公司秘書

本公司聘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條而言所聯絡之人士。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

本公司致力確保本集團遵守上市規則下之披露責任以及其他適用法例及規例，並確保本公司所有股東及潛在投資者有機會收取及獲得本公司發行之資料。本公司定期向股東提供資料，包括根據適用法例及規例發行之年度及中期報告、通函及公告。

根據上市規則，於股東大會提呈之所有決議案（除純粹有關程序或行政事宜之決議案外）須強制性以按股數投票方式進行表決，而投票表決結果將於聯交所及本公司網站內刊登。根據守則，就股東周年大會而言，將於大會舉行前至少足20個營業日向股東發送通知，而就所有其他股東大會而言，則將於大會舉行前至少足10個營業日向股東發送通知。

本公司給予其股東機會於本公司股東大會上尋求闡明及加深瞭解本集團之表現。本公司明白股東大會為與其股東溝通之良好渠道。本公司歡迎其股東出席股東大會表達意見。於股東大會，各重大事項將會以獨立決議案形式予以考慮（包括重選個別退任董事），投票程序亦將會清晰闡明。董事會主席及相關董事委員會主席及／或彼等獲正式委派之代表及／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。

為促進與股東及投資者之有效溝通，本公司設立網站(www.midlandici.com.hk)，藉此刊登本公司之公告、通函、通告、財務報告、業務發展、企業管治常規、本公司之最新組織章程大綱及細則以及其他資料。

17 >

本公司之二零一五年股東周年大會已於二零一五年六月二十五日舉行。於該大會上，大會主席已就各獨立事項（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。本公司已根據上市規則規定的方式公佈投票表決結果。董事（包括董事會主席以及審核委員會、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二零一五年股東周年大會，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細則並無變動。

股東權利

(i) 股東召開股東特別大會(「股東特別大會」)之程序

董事會須在任何時間按本公司之組織章程細則於遞呈要求當日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一名或多名股東(「合資格股東」)向董事會或本公司之公司秘書發出書面要求時不延遲地召開股東特別大會。

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，則遞呈要求人士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)有關遞呈要求人士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遞呈要求人士作出償付。

(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」)，並交至本公司於香港之總辦事處，地址為香港九龍旺角彌敦道625及639號雅蘭中心辦公樓一期18樓1801A室，註明收件人為「公司秘書部經理」。

要求必須清楚註明有關合資格股東之姓名、其／彼等於本公司之持股量、召開股東特別大會之理由、股東特別大會之議程(包括建議於股東特別大會處理之事務詳情)，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登記分處核實合資格股東之身分及持股量。倘本公司認為要求屬適當及妥當，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妥當，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。

本公司股東提名人選參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之公開資料。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。

董事會報告

董事提呈其報告連同本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

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30。

本集團按經營分部劃分之截至二零一五年十二月三十一日止年度之表現分析詳情載於財務報表附註6。

業績及分派

本集團截至二零一五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。

董事會並無就截至二零一五年六月三十日止六個月宣派中期股息(二零一四年：無)。

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付末期股息(二零一四年：無)。

業務審視

本集團業務之中肯審視、自二零一五年財政年度完結後所發生對本集團有影響的重大事件詳情、以及本集團未來業務發展之討論載於本年報第3至6頁之行政總裁報告書及第32頁之管理層討論及分析。關於本集團面對的主要風險及不明朗因素的描述載於本年報第3至6頁之行政總裁報告書及第48至50頁之財務報表附註4。運用財務關鍵表現指標進行的分析載於本年報第32頁之管理層討論及分析。上述各節構成本報告之一部分。

此外，本集團環境政策及表現、與其主要權益人的關係以及遵守對本集團有重大影響的相關法律及規例的情況之討論載於下文。

環境政策及表現

本集團認同良好環境管理至關重要，並推行「4R」環境策略，即「減少使用(Reduce)、物盡其用(Reuse)、循環再造(Recycle)與取代使用(Replace)」。本集團推行多項環保措施，並曾獲環境運動委員會頒授「卓越級別」減廢標誌。

與主要權益人的關係

本集團與其主要權益人(包括僱員、客戶及股東)均保持良好關係。

僱員

本集團認為其僱員是重要和寶貴的資產，因此致力提供舒適的工作環境，提倡工作與生活之間的平衡。就此，本集團已推行不同的政策，包括便服日、生日假及關懷家庭假，並不時籌辦不同的休閒活動供其僱員參加。

本集團相信溝通是管理層與僱員建立良好關係的重要一環。管理層透過內聯網向僱員發放定期通訊，亦鼓勵僱員通過不同的平台向本集團提出建議。

客戶

本集團的主要客戶為物業的買家、賣家、業主及租戶。本集團視客戶為重要的權益人，致力提供全面且高質素的客戶服務。

股東

本集團致力透過穩健及有效之企業管治常規和程序提升股東價值及保障股東權益。有關企業管治常規及程序的進一步討論載於本年報第10至18頁之企業管治報告。

董事會報告

業務審視(續)

遵守相關法律及規例的情況

由於本集團的主要業務為地產代理，因此本集團謹慎遵守地產代理條例的規定。本集團致力遵守個人資料(私隱)條例的規定及個人資料私隱專員公署發出的指引。為確保遵守適用法律及規例，本集團定期為其員工安排培訓課程，亦不時向其員工發出指引及內部通告。

人力資源方面，本集團致力遵守與僱傭有關的條例，例如僱傭條例、最低工資條例、個人資料(私隱)條例、有關殘疾、性別、家庭崗位及種族歧視的條例以及有關職業安全的條例。

就企業層面而言，本公司致力遵守上市規則和證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)，如有關披露資料及企業管治的規定。本公司於截至二零一五年十二月三十一日止年度遵守守則之守則條文。本公司已就董事進行證券交易採納本身之操守守則，其條款不較標準守則規定之標準寬鬆。

儲備

本集團及本公司於年內儲備之變動詳情分別載於財務報表附註21及附註29。

慈善捐款

於年內，本集團作出慈善捐款合共港幣208,000元(二零一四年：港幣179,000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15。

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16。持作投資用途之物業詳情載於本年報第75頁。

已發行股份及股本

於年內，本公司因根據本公司購股權計劃(「購股權計劃」)授出的購股權獲行使而發行5,000,000股已繳足普通股，總代價為港幣220,000元。

本公司於年內已發行股份及本公司股本變動之詳情載於財務報表附註20。

優先購買權

本公司之組織章程細則並無優先購買權之條文，而開曼群島適用法律對該等權利並無限制。

董事會報告

可供分派儲備

於二零一五年十二月三十一日，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1,070,020,000元(二零一四年：港幣1,070,283,000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中到期之債務。

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76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二零一五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

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及直至本報告日期之在任董事如下：

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

根據本公司之組織章程細則第87條，黃漢成先生、曾令嘉先生及沙豹先生須於本公司應屆股東周年大會(「股東周年大會」)上輪值退任，並均符合資格及願意重選連任。

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在不予賠償(法定補償除外)的情況下終止之服務合約。

董事於重大交易、安排及合約之利害關係

除本年報披露者外，本公司、任何其附屬公司、其同系附屬公司或其母公司概無訂立任何就本集團業務而言屬重大而董事或其關連實體於當中直接或間接具有相當分量的利害關係且於年終或於年內任何時間仍然生效的交易、安排及合約。

獲准許的彌償

根據本公司之組織章程細則，各董事應從本公司之資產及利潤獲得彌償，可就其職務執行其職責或假定職責時因所作出、發生之作為或不作為而將會或可能招致或蒙受之所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，獲保證免受任何損害，惟本彌償不延伸至與其任何欺詐或不誠實有關之任何事宜。本公司已為本集團的董事安排董事及高級人員責任保險。

董事會報告

股票掛鈎協議

購股權計劃及過往年度授出而尚未行使之本公司購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節及財務報表附註20。於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，並無授出本公司之購股權。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，各董事及本公司之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、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄；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	權益性質/身分	普通股數目	相關股份數目	總計	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
黃漢成先生	個人權益/ 實益擁有人	20,000,000	15,000,000 (附註1)	35,000,000	0.26%
曾令嘉先生	個人權益/ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註2)	5,000,000	0.04%
英永祥先生	個人權益/ 實益擁有人	3,000,000	5,000,000 (附註3)	8,000,000	0.06%
沙豹先生	個人權益/ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註4)	5,000,000	0.04%
何君達先生	個人權益/ 實益擁有人	-	5,000,000 (附註5)	5,000,000	0.04%

附註：

1. 該等相關股份由黃漢成先生因獲授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因獲授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因獲授本公司購股權之權益而持有。
4. 該等相關股份由沙豹先生因獲授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因獲授本公司購股權之權益而持有。
6. 本公司授予上述董事之購股權詳情載於本報告「購股權計劃」一節。

董事會報告

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉(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/ 身分	普通股數目	相關 股份數目	總計	佔相聯法團 已發行股份之 概約百分比
美聯	鄧女士	家屬權益/ 配偶之權益	185,830,144 (附註7)	7,209,160 (附註8)	193,039,304	26.88%
		個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註9)	7,209,160	1.00%
美聯	黃靜怡女士	個人權益/ 實益擁有人	-	7,209,160 (附註10)	7,209,160	1.00%

附註：

7. 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分直接或間接持有之股份。
8. 該等相關股份指由鄧女士之配偶黃先生因獲授美聯購股權之權益而持有之美聯購股權權益。
9. 該等相關股份由鄧女士因獲授美聯購股權之權益而持有。
10. 該等相關股份由黃靜怡女士因獲授美聯購股權之權益而持有。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無董事或本公司之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、相關股份或債權證中，擁有根據證券及期貨條例第352條規定須予備存之登記冊所記錄，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

董事會報告

董事購入股份或債權證之權利

除本年報披露者外，於年內任何時間或於年終時，本公司或其任何附屬公司並不是任何安排之其中一方以使董事能藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲得利益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，主要股東及其他人士(董事或本公司之最高行政人員除外)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所記錄之權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份之好倉

主要股東名稱	普通股數目	持股身分／ 權益性質	佔本公司 已發行股份之 概約百分比
美聯	9,700,000,000 (附註)	受控法團之權益／ 法團權益	70.78%
Valuewit Assets Limited (「Valuewit」)	9,700,000,000 (附註)	實益擁有人／ 實益權益	70.78%

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所持有之此等9,700,000,000股股份中擁有權益。

除上文披露者外，於二零一五年十二月三十一日，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所記錄之任何權益或淡倉。

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，購股權計劃獲本公司採納及獲其股東批准。

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公司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，以表揚其對本集團或投資實體之增長作出之貢獻；以及進一步激勵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、服務紀錄及／或對本集團有關成員公司或投資實體之貢獻或潛在價值，邀請董事會全權酌情選定之任何合資格人士接納購股權計劃下之購股權。

「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人員、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、或最高行政人員或主要股東。

(c) 可予發行之股份總數

於本年報日期，就所有尚未行使購股權可予發行之股份總數為145,000,000股，相當於本公司已發行股份約1.06%。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份約4.96%。

(d) 每名合資格人士可獲授權益上限

每名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)予以行使時已發行及將予發行之股份數目上限，不得超過本公司已發行股份之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) 每名身為關連人士之合資格人士可獲授權益上限

倘合資格人士為本公司之獨立非執行董事或主要股東，或(只要本公司仍為美聯之附屬公司)美聯之獨立非執行董事或主要股東，或彼等各自之任何聯繫人，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予以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，則須獲本公司股東及(只要本公司仍為美聯之附屬公司)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

每名按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

合資格人士必須於作出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。

董事會報告

購股權計劃(續)

(h) 行使價之釐定基準

購股權計劃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) 本公司股份於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而尚未行使之本公司購股權變動如下：

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
			於二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/ 失效	於年內 行使	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	
本公司董事								
黃漢成先生	二零一四年十二月十日	0.044	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	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	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

董事會報告

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
			於二零一五年 一月一日 尚未行使之 餘額	於年內 授出	於年內 註銷/ 失效	於年內 行使	於二零一五年 十二月三十一日 尚未行使之 餘額	
美聯董事								
黃子華先生	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	30,000,000	-	-	-	30,000,000	二零一六年十二月十五日至 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	5,000,000	-	-	(5,000,000) (附註)	-	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	5,000,000	-	-	-	5,000,000	二零一六年十二月十五日至 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	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一四年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	3,330,000	-	-	-	3,330,000	二零一五年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
	二零一四年十二月十日	0.044	3,340,000	-	-	-	3,340,000	二零一六年十二月十五日至 二零一九年十二月十四日
總計			150,000,000	-	-	(5,000,000)	145,000,000	

附註：張錦成先生已於二零一五年六月二十九日行使認購5,000,000股本公司普通股之購股權。前述股份已於二零一五年七月十三日向其發行及配發。本公司股份於緊接前述購股權獲行使日期前之收市價為每股港幣0.077元。

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。

除上文披露者外，概無任何購股權於年內根據購股權計劃被授出、行使、註銷或失效。

董事會報告

管理合約

於年內，本公司並無訂立或訂有任何關於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之銷售佔於截至二零一五年十二月三十一日止年度內本集團總收益少於30%。

基於本集團之主要業務性質，本集團並無主要供應商。

關連方交易

本集團與根據適用會計原則被視作「關連方」之人士進行若干交易。載於財務報表附註28之本集團於年內進行之重大關連方交易包括構成關連／持續關連交易之交易，並已就該等關連／持續關連交易遵守上市規則下之披露規定。

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)與本集團所訂立及於年內持續之本公司已根據上市規則就其作出相關公告之交易。

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，鄧女士為本公司主席、董事總經理兼執行董事)及本公司執行董事黃靜怡女士之聯繫人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，作為本集團地產代理業務之辦公室，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(詳情於本公司日期為二零一四年四月七日之公告披露)。
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)與由鄧女士及黃靜怡女士之聯繫人間接全資擁有之公司德勝投資有限公司(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，許可方授出於九龍上海街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之許可，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，每月許可費為港幣68,000元(詳情於本公司日期為二零一四年四月七日之公告披露)。

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申請若干以地產發展商或該等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應付或促使支付之服務費用(不包括墊付支出)，每15日支付銀行本票面值0.125%之費用。美聯及本公司確認及同意，於任何時間有關根據服務協議提供之服務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。上述交易將使本集團能靈活地酌情運用其現金盈餘以提升回報。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。

美聯集團有關成員就截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度在服務協議下已付／應付予本集團之費用之最高年度總額分別為港幣10,000,000元、港幣12,000,000元及港幣12,000,000元。於二零一五年，美聯集團有關成員在服務協議下已付／應付予本集團之服務費用之年度總值約為港幣700,000元，並無超逾該年度之最高年度總值(有關服務協議及年度上限之詳情載於本公司日期為二零一四年四月七日之公告)。

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)與由美聯之間接全資附屬公司興滿有限公司(作為租戶)於二零一四年三月十三日訂立租賃協議，據此，業主同意租出位於九龍永康街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，自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(詳情於本公司日期為二零一四年三月十三日之公告披露)。
5. 本公司於二零一二年十月三十一日與美聯訂立有關美聯集團相關成員公司及本集團相關成員公司之間提供互薦服務之互薦服務協議(「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」)工商物業及商舖之地產代理業務，而本集團可不時向美聯集團相關成員公司轉介有關於香港、澳門及中國住宅物業之地產代理業務(「該等交易」)。該等交易乃按個別個案基準進行及屬一般商務條款。本公司獨立股東已於二零一二年十二月十三日舉行之股東特別大會上批准據此擬進行之該等交易及相關年度上限。

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年度在互薦服務協議下已付／應付予美聯集團之轉介費用之年度上限分別為港幣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年度在互薦服務協議下已付／應付予本集團之轉介費用之年度上限分別為港幣40,000,000元、港幣45,000,000元及港幣50,000,000元。本集團於二零一五年在互薦服務協議下已付／應付予美聯集團之轉介費用年度總值約為港幣74,600,000元，而美聯集團於二零一五年在互薦服務協議下已付／應付予本集團之轉介費用年度總值約為港幣26,400,000元，該兩項金額均無超逾該年度之最高年度總值(有關互薦服務協議及年度上限之詳情載於本公司日期分別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公告及通函)。

於本節「持續關連交易」中，「美聯集團」指美聯及其附屬公司(不包括本集團)。

董事會報告

持續關連交易(續)

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：

- (i) 在本集團的日常業務中訂立；
- (ii) 按照一般商務條款或更佳條款進行；及
- (iii) 根據有關交易的協議按公平合理且符合本公司股東整體利益之條款進行。

本公司核數師已受聘根據香港會計師公會發出的香港核證聘用準則3000(修訂)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證聘用」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」，就該等持續關連交易作出匯報。核數師已根據上市規則第14A.56條就本年報第28至29頁所載披露的該等持續關連交易發出載有其發現及結論的無保留意見報告。本公司已將核數師報告副本呈交聯交所。

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二零一五年六月三十日止六個月中期報告所作出披露以來的董事資料變動如下：

黃漢成先生已獲委任為本公司風險委員會之主席，自二零一六年一月一日起生效。

退休金計劃

本集團之退休金計劃詳情載於財務報表附註8。

主要附屬公司

本公司於二零一五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30。

銀行貸款

本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行貸款分析載於財務報表附註23。除上述者外，本集團於二零一五年十二月三十一日並無其他借款。

董事會報告

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之薪酬。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

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份總數至少25%之足夠公眾持股量。

核數師

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合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。於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 IC&I Limited
美聯工商舖有限公司*

31 >

行政總裁兼執行董事
黃漢成

香港，二零一六年三月二十一日

* 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

於二零一五年十二月三十一日，本集團之現金及銀行結餘為港幣675,291,000元(二零一四年：港幣640,214,000元)，而銀行貸款為港幣8,188,000元(二零一四年：港幣9,118,000元)。本集團之銀行貸款由本集團所持港幣60,200,000元(二零一四年：港幣59,550,000元)之投資物業作抵押，其償還期表列如下：

須於以下期間償還	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	946	928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	8,188	9,118

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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團獲一家銀行提供未動用之借貸融資額度為港幣15,000,000元(二零一四年：港幣15,000,000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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團之資產負債比率為1.2%(二零一四年：1.3%)。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4.5(二零一四年：3.6)，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。本集團之股本回報率為0.3%(二零一四年：5.6%)，按本集團年度溢利相對權益總額的比率計算，以反映權益運用效率。

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

於二零一五年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為港幣29,780,000元(二零一四年：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擔保。於二零一五年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行之信貸額為港幣8,188,000元(二零一四年：港幣9,118,000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經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

僱員資料

於二零一五年十二月三十一日，本集團共聘用738名全職僱員(二零一四年：754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。本集團亦向其僱員提供其他福利，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74頁美聯工商舖有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的綜合財務報表，此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合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，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實彼等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 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況，及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，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，二零一六年三月二十一日

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收益	6(a)	470,143	547,678
其他收入	7	2,359	7,650
員工成本	8	(251,004)	(280,464)
回贈		(90,892)	(128,927)
廣告及宣傳開支		(21,148)	(14,538)
辦公室及商舖物業經營租賃費用		(37,593)	(34,031)
應收賬款減值		(26,012)	(12,990)
折舊開支		(4,445)	(6,984)
其他經營成本		(37,125)	(34,213)
經營溢利	10	4,283	43,181
融資收入	11	1,953	2,474
融資成本	11	(164)	(179)
除稅前溢利		6,072	45,476
稅項	12	(3,701)	(5,815)
權益持有人應佔年度溢利及全面收入總額		2,371	39,661
		港仙	港仙
每股盈利	14		
基本		0.017	0.289
攤薄		0.017	0.289

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產		
非流動資產		
物業及設備	15 7,169	5,835
投資物業	16 60,200	59,550
遞延稅項資產	17 1,934	3,760
	69,303	69,145
流動資產		
應收賬款及其他應收款	18 146,200	241,929
可收回稅項	1,876	521
現金及銀行結餘	19 675,291	640,214
	823,367	882,664
總資產	892,670	951,809
權益及負債		
權益持有人		
股本	20 137,050	137,000
股份溢價	20 549,433	549,168
儲備	21 24,318	20,826
權益總額	710,801	706,994

綜合資產負債表

於二零一五年十二月三十一日

附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
非流動負債		
遞延稅項負債 17	540	466
流動負債		
應付賬款及其他應付款 22	173,141	231,367
銀行貸款 23	8,188	9,118
應付稅項	-	3,864
	181,329	244,349
總負債	181,869	244,815
權益及負債總額	892,670	951,809

第35至74頁的財務報表於二零一六年三月二十一日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

黃漢成
董事

綜合權益變動表

截至二零一五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21)	權益總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	137,000	549,168	20,826	706,994
全面收入總額				
年度溢利	-	-	2,371	2,371
與擁有人進行交易				
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	-	-	1,216	1,216
— 行使購股權時發行股份	50	265	(95)	220
於二零一五年十二月三十一日	137,050	549,433	24,318	710,801
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

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

附註	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營業務之現金流量		
經營業務所得之現金淨額	46,797	72,529
已付香港利得稅	(7,020)	(5,230)
已付利息	(164)	(179)
經營業務所得現金淨額	39,613	67,120
投資業務之現金流量		
購買物業及設備	(5,779)	(688)
已收銀行利息	1,953	2,474
投資業務(所用)/所得現金淨額	(3,826)	1,786
融資活動之現金流量		
償還銀行貸款	(930)	(912)
發行普通股所得款項	220	-
融資活動所用現金淨額	(710)	(912)
現金及現金等價物增加淨額	35,077	67,994
於一月一日之現金及現金等價物	640,214	572,220
於十二月三十一日之現金及現金等價物	675,291	640,214

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」)，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二零一六年三月二十一日獲董事會(「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。

按照香港財務報告準則編製綜合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) 於二零一五年生效之修訂本

香港會計準則第19號(二零一一)(修訂本)	定額福利計劃：僱員供款
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

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。

(c) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目及審計」的規定於本財政年度生效。因此，綜合財務報表內若干資料的呈報及披露方式有所改變。

(d) 尚未生效之準則、詮釋及修訂本

本集團並無提早採納下列已頒佈惟於二零一五年尚未生效之新準則及準則之修訂本。

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1號(修訂本)	主動披露
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11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計處理
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶
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
香港財務報告準則第15號	合約客戶收益

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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要

編製此等財務報表應用之主要會計政策載列如下。除非另有指明外，該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。

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代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。所轉讓的代價包括或然代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，初步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。

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，在實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。就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益而言，其公平值為初始賬面值。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。

財務報表附註

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及虧損於損益確認。

以外幣列值分類為可供出售之貨幣證券之公平值變動，在該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。

按公平值計入損益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。可供出售權益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。

綜合入賬時，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。處置或出售部分海外業務時，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。

財務報表附註

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。

僅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(如適用)。被取代部分之賬面值已終止確認。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。

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

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貼現淨租金收入計算。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。減值按資產賬面值超過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)將資產分類。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，則須對有關於附屬公司的投資進行減值測試。

(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」。

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損益之金融資產之交易成本確認。按公平值計入損益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已屆滿或被轉讓而本集團已轉讓擁有權絕大部分風險及回報時，將會終止確認金融資產。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，而淨額於資產負債表呈報。

(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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(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跡象。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扣減,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撇銷。其後收回先前撇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新增成本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,所支付的代價,包括任何直接所佔的新增成本(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。

(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,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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(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準備以作指定用途或銷售的資產)的一般及特定借款成本，計入該等資產的成本內，直至資產大致上可作指定用途或銷售為止。

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

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

(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實質已實行之稅法計算。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實質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。

倘有合法可執行權利以即期稅資產抵銷即期稅負債，且遞延稅項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，方可將遞延稅項資產與負債相互抵銷。

(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除自綜合全面收益表。

財務報表附註

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

— 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)。

於各報告期間結算日，本集團根據非市場表現和服務條件修訂預期可歸屬購股權數目的估計，並於收益表確認修訂原有估計之影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，於某些情況下，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)。

— 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，將通過考慮整類責任以釐定解除責任是否需要流出資源之可能性。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。

財務報表附註

3 主要會計政策概要(續)

(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。

(t) 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。

(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，該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，此等負債其後將確認為撥備。

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

本集團面對現金及銀行結餘以及應收賬款及其他應收款相關信貸風險。本集團所面對最大信貸風險為該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撥備。

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。

由於本公司的資產主要與附屬公司的結餘有關，故並無承擔重大信貸風險。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(a) 財務風險因素(續)

(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及銀行借款外，本集團並無重大計息資產。

於結算日，假設利率上升／下降25個基點，而所有其他因素維持不變，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之除稅前溢利應增加／減少約港幣1,445,000元(二零一四年：港幣1,384,000元)。

(iii) 流動資金風險

本集團擬以本身資金及盈利撥付營運，年內並無動用任何重大借款或信貸融資。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)。

	按要求 港幣千元	一年內 港幣千元
於二零一五年十二月三十一日		
應付賬款及其他應付款	-	173,141
銀行貸款	8,832	-
	<u>8,832</u>	<u>173,141</u>
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
銀行貸款	9,929	-
	<u>9,929</u>	<u>231,367</u>

(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。

財務報表附註

4 財務風險管理(續)

(b) 財務風險因素(續)

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日之權益及負債總額比率如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款	8,188	9,118
權益總額	710,801	706,994
權益及負債總額比率	1.2%	1.3%

(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16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顧名思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16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

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
代理費用	467,190	545,539
其他收益		
應收同系附屬公司租金收入	2,154	2,046
應收第三方租金收入	799	93
總收益	470,143	547,678

(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。

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

	截至二零一五年十二月三十一日止年度			
	物業代理業務			
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	195,290	104,250	189,696	489,236
分部間收益	(11,415)	(5,666)	(4,965)	(22,046)
來自外部客戶收益	183,875	98,584	184,731	467,190
分部業績	33,603	4,798	(8,048)	30,353
應收賬款(減值撥回)/減值	(2,029)	(983)	29,024	26,012
折舊開支	1,364	1,109	1,770	4,243
增添至非流動資產	439	1,762	3,552	5,753

	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 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	其他 港幣千元	合計 港幣千元
總收益	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

執行董事按各呈報分部之經營業績為基準，評估經營分部之表現。應收同系附屬公司服務費用、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內。

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。

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

來自外部客戶呈報收益與總收益對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之外部客戶收益	467,190	545,539
應收同系附屬公司租金收入	2,154	2,046
應收第三方租金收入	799	93
綜合全面收益表之總收益	470,143	547,678

分部業績與除稅前溢利之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
呈報分部之分部業績	30,353	65,811
應收同系附屬公司服務費用(附註28(a))	711	5,264
企業開支	(27,431)	(30,044)
投資物業之公平值收益	650	2,150
融資收入	1,953	2,474
融資成本	(164)	(179)
綜合全面收益表之除稅前溢利	6,072	45,476

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：

於二零一五年十二月三十一日

	物業代理業務			合計 港幣千元
	商業物業 港幣千元	工業物業 港幣千元	商舖 港幣千元	
分部資產	53,688	32,029	68,001	153,718
分部負債	69,348	30,225	57,107	156,680

財務報表附註

6 收益及分部資料(續)

(b) 分部資料(續)

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
	商業物業	工業物業	商舖	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	
分部資產	103,448	28,866	112,309	244,623
分部負債	94,489	26,077	95,773	216,339

呈報分部資產與總資產之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部資產	153,718	244,623
企業資產	737,018	703,426
遞延稅項資產	1,934	3,760
綜合資產負債表之總資產	892,670	951,809

呈報分部負債與總負債之對賬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
分部負債	156,680	216,339
企業負債	24,649	28,010
遞延稅項負債	540	466
綜合資產負債表之總負債	181,869	244,815

7 其他收入

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
投資物業之公平值收益(附註16)	650	2,150
應收同系附屬公司服務費用(附註28(a))	711	5,264
其他	998	236
	2,359	7,650

財務報表附註

8 員工成本，包括董事薪酬

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及津貼	106,368	106,648
佣金	135,663	165,986
定額供款計劃退休金成本	7,757	6,951
以股份為基礎之福利	1,216	879
	251,004	280,464

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。

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士

(a) 董事福利及權益

各董事於截至二零一五年十二月三十一日止年度之酬金載列如下：

董事姓名	袍金 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎勵 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
<i>執行董事</i>					
黃靜怡女士	30	-	-	-	30
黃漢成先生	-	1,110	998	18	2,126
	30	1,110	998	18	2,156
<i>非執行董事</i>					
鄧美梨女士	120	-	-	-	120
曾令嘉先生	120	-	-	-	120
諸國輝先生 (曾令嘉先生之替代董事)	-	-	-	-	-
	240	-	-	-	240
<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
	630	1,110	998	18	2,756

財務報表附註

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

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 港幣千元	薪金及津貼 港幣千元	績效獎勵 港幣千元	退休福利 成本 港幣千元	總額 港幣千元
<i>執行董事</i>					
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
<i>非執行董事</i>					
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 (曾令嘉先生之替代董事)	-	-	-	-	-
	127	2,875	-	17	3,019
<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
	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酬金為港幣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140,000元(二零一四年：港幣101,000元)。包括已授予購股權估計價值，截至二零一五年十二月三十一日止年度黃漢成先生之總薪酬為港幣2,266,000元(二零一四年：港幣3,426,000元)。鄧美梨女士所收董事袍金總額為港幣120,000元(二零一四年：港幣7,000元)，並已歸還本公司最終控股公司美聯集團有限公司。

(i) 董事退休福利及終止福利

並無董事於年內收到任何退休福利或終止福利(二零一四年：無)。

(ii) 就提供董事服務而向第三方提供的代價

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方支付代價(二零一四年：無)。

財務報表附註

9 董事福利及權益及五名最高薪酬人士(續)

(a) 董事福利及權益(續)

(iii) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零一五年十二月三十一日，本公司並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該等董事的關連實體提供貸款、準貸款及進行其他交易安排(二零一四年：無)。

(iv) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

除附註28(a)所披露者外，於年末或年內任何時間本公司概無訂立任何與本集團業務相關且本公司董事直接或間接擁有重大權益的交易、安排或合約。

(b) 五名最高薪酬人士

年內五名最高薪酬人士包括一名(二零一四年：兩名)董事，其薪酬已於附註9(a)分析反映。年內應付予餘下四名(二零一四年：三名)人士之薪酬如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
薪金及津貼	2,165	1,815
酌情發放之花紅	110	53
退休福利成本	71	50
	2,346	1,918

薪酬介乎以下組別：

	人數	
	二零一五年	二零一四年
港幣零元至港幣1,000,000元	4	3

10 經營溢利

經營溢利已扣除下列各項：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
出售物業及設備之虧損	-	46
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支	18	21
核數師酬金		
— 審計服務	806	781
— 非審計服務	343	343

財務報表附註

11 融資收入及成本

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
融資收入		
銀行利息收入	1,953	2,474
融資成本		
借款利息	(164)	(179)
融資收入淨額	1,789	2,295

12 稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
即期		
香港利得稅	1,801	7,518
遞延(附註17)	1,900	(1,703)
	3,701	5,815

香港利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利以稅率16.5%(二零一四年：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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
除稅前溢利	6,072	45,476
按稅率16.5%計算(二零一四年：16.5%)	1,002	7,504
毋須繳稅之收入	(429)	(763)
不可扣稅之支出	229	145
動用未確認之稅項虧損	(92)	(2,256)
未確認之稅項虧損	2,856	1,125
其他	135	60
稅項開支	3,701	5,815

13 股息

董事會不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派付任何股息(二零一四年：無)。

財務報表附註

14 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按以下各項計算：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
權益持有人應佔溢利	2,371	39,661
計算每股基本盈利之股份數目(千股)	13,702,356	13,700,000
轉換購股權之影響(千股)	9,784	-
計算每股攤薄盈利之股份數目(千股)	13,712,140	13,700,000
每股基本盈利(港仙)	0.017	0.289
每股攤薄盈利(港仙)	0.017	0.289

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

15 物業及設備

	租賃物業裝修 港幣千元	傢俬及裝置 港幣千元	辦公室設備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日				
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
截至二零一五年十二月三十一日 止年度				
年初賬面淨值	819	589	4,427	5,835
添置	3,511	204	2,064	5,779
折舊開支	(1,625)	(318)	(2,502)	(4,445)
年末賬面淨值	2,705	475	3,989	7,169
於二零一五年十二月三十一日				
成本值	14,026	2,403	20,007	36,436
累積折舊	(11,321)	(1,928)	(16,018)	(29,267)
賬面淨值	2,705	475	3,989	7,169
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				
年初賬面淨值	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)
年末賬面淨值	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

財務報表附註

16 投資物業

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
年初賬面淨值	59,550	57,400
綜合全面收益表之公平值變動(附註7)	650	2,150
年末賬面淨值	60,200	59,550

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)。

於二零一五年十二月三十一日，估值乃由合資格專業估值師美聯測量師有限公司進行，彼對有關地點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	每平方呎(可銷售)港幣26元 (二零一四年：每平方呎(可銷售)港幣23元)	4.0% (二零一四年：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。

投資物業已抵押作為本集團銀行貸款之抵押品(附註23)。

財務報表附註

17 遞延稅項

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產	1,934	3,760
遞延稅項負債	(540)	(466)
	1,394	3,294

遞延稅項之變動淨額如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	3,294	1,591
於綜合全面收益表確認(附註12)	(1,900)	1,703
於十二月三十一日	1,394	3,294

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

	稅項虧損		減速稅項折舊		撥備		總計	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	-	-	652	193	3,108	2,089	3,760	2,282
於綜合全面收益表確認	935	-	(333)	459	(2,341)	1,019	(1,739)	1,478
於十二月三十一日	935	-	319	652	767	3,108	2,021	3,760

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	(466)	(691)
於綜合全面收益表確認	(161)	225
於十二月三十一日	(627)	(466)

財務報表附註

17 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。於二零一五年十二月三十一日，本集團並無就虧損港幣34,782,000元(二零一四年：港幣16,741,000元)確認遞延稅項資產港幣5,739,000元(二零一四年：港幣2,762,000元)。該等稅項虧損可無限期結轉抵銷日後應課稅收入。

此外，本公司並無分別就減速稅項折舊及撥備確認遞延稅項資產港幣135,000元及港幣403,000元。

遞延稅項資產及遞延稅項負債之分析如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
遞延稅項資產		
— 將於十二個月後收回	1,934	3,760
遞延稅項負債		
— 將於十二個月後應付或償還	(540)	(466)

18 應收賬款及其他應收款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收賬款	156,980	267,773
減：減值撥備	(31,481)	(44,560)
應收賬款淨額	125,499	223,213
其他應收款、預付款項及按金	20,701	18,716
	146,200	241,929

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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
尚未到期	114,038	214,306
少於30日	4,379	3,560
31至60日	1,451	4,133
61至90日	3,936	950
91至180日	928	171
超過180日	767	93
	125,499	223,213

財務報表附註

18 應收賬款及其他應收款(續)

應收賬款港幣11,461,000元(二零一四年：港幣8,907,000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。

於二零一五年十二月三十一日，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31,481,000元(二零一四年：港幣44,560,000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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
於一月一日	44,560	45,473
減值撥備	26,012	12,990
撇銷無法收回債項	(39,091)	(13,903)
於十二月三十一日	31,481	44,560

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以港幣列值。

19 現金及銀行結餘

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行及手頭現金	89,364	78,015
短期銀行存款	585,927	562,199
	675,291	640,214

20 股本及股份溢價

(a) 股本及股份溢價

	已發行股份數目 (每股面值 港幣0.01元)	面值 港幣千元	股份溢價 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一五年一月一日	13,700,000,000	137,000	549,168	686,168
行使購股權時發行股份	5,000,000	50	265	315
於二零一五年十二月三十一日	13,705,000,000	137,050	549,433	686,483
於二零一四年一月一日及 二零一四年十二月三十一日	13,700,000,000	137,000	549,168	686,168

財務報表附註

20 股本及股份溢價(續)

(a) 股本及股份溢價(續)

普通股法定總數為500億股(二零一四年：500億股)，每股股份面值為港幣0.01元(二零一四年：每股港幣0.01元)。所有已發行股份均已繳足。

於二零一五年六月，購股權已獲行使以認購本公司5,000,000股普通股股份。於二零一五年七月，上述股份以總代價約港幣220,000元獲發行及配發，其中港幣50,000元計入股本而剩餘港幣170,000元計入股份溢價賬。港幣95,000元已自僱員福利儲備轉撥至股份溢價賬。

(b) 購股權

於二零零八年九月十九日，本公司股東於股東特別大會採納購股權計劃(「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。

(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 行使價 港幣元	購股權數目	
		二零一五年	二零一四年
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	38,330,000	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	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	43,340,000
		145,000,000	150,000,000

該等購股權之歸屬期於其可行使時終止。

財務報表附註

20 股本及股份溢價(續)

(b) 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：

	二零一五年		二零一四年	
	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	0.045	150,000,000	0.053	20,000,000
已授出	-	-	0.044	130,000,000
已行使	0.044	(5,000,000)	-	-
年終	0.045	145,000,000	0.045	150,000,000

(iii) 購股權之公平值及假設

採用三項式估值模型釐定之二零一四年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授出日期前五年每日股價之統計分析。

於二零一五年十二月三十一日，145,000,000份尚未行使購股權(二零一四年：150,000,000份)中之101,660,000份購股權(二零一四年：63,330,000份)可行使。

於二零一五年十二月三十一日，尚未行使購股權之行使價為港幣0.044元或港幣0.053元(二零一四年：港幣0.044元或港幣0.053元)及加權平均剩餘合約期為3.23年(二零一四年：3.69年)。

年內，5,000,000份購股權已獲行使，即5,000,000份普通股按每份港幣0.044元獲發行。本公司於行使日期的股份收市價為每股港幣0.07元。

截至二零一五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1,216,000元(二零一四年：港幣879,000元)。

財務報表附註

21 儲備

	合併儲備 港幣千元 (附註(a))	資本儲備 港幣千元 (附註(b))	僱員福利 儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	(559,073)	14,918	1,441	563,540	20,826
年度溢利	-	-	-	2,371	2,371
僱員購股權計劃					
— 僱員服務價值	-	-	1,216	-	1,216
— 行使購股權時發行股份	-	-	(95)	-	(95)
於二零一五年十二月三十一日	(559,073)	14,918	2,562	565,911	24,318
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					
— 僱員服務價值	-	-	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

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。

22 應付賬款及其他應付款

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應付佣金	141,398	196,823
其他應付款及應付費用	31,743	34,544
	173,141	231,367

應付予物業顧問、合作地產代理及客戶之佣金於向客戶收取相關代理費用時才到期支付。有關結餘包括須於30日內支付之應付佣金港幣27,547,000元(二零一四年：港幣32,268,000元)，而餘下所有應付佣金尚未到期。

財務報表附註

23 銀行貸款

本集團之銀行貸款須於以下期間償還：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	946	928
一年後但兩年內	964	945
兩年後但五年內	3,004	2,947
超過五年	3,274	4,298
	8,188	9,118

銀行貸款包含按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，並無計入任何按要求償還條款之影響。

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16)及本公司作出之公司擔保作抵押。

銀行貸款之實際利率為1.87厘(二零一四年：1.89厘)。銀行貸款之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
銀行貸款	8,188	9,118	8,188	9,118

公平值按以借款利率1.87厘(二零一四年：1.89厘)貼現之現金流量釐定。

本集團之未提取借款融資如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
浮動利率 於一年內到期	15,000	15,500

財務報表附註

24 綜合現金流量表附註

經營溢利與經營業務所得現金淨額對賬表

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
經營溢利	4,283	43,181
應收賬款減值	26,012	12,990
折舊開支	4,445	6,984
投資物業之公平值收益	(650)	(2,150)
出售物業及設備之虧損	-	46
以股份為基礎之福利	1,216	879
未計營運資金變動前之經營溢利	35,306	61,930
應收賬款及其他應收款變動	69,717	(68,980)
應付賬款及其他應付款變動	(58,226)	79,579
經營業務所得之現金淨額	46,797	72,529

25 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本公司簽立公司擔保為港幣29,780,000元(二零一四年：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擔保。於二零一五年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行之信貸額為港幣8,188,000元(二零一四年：港幣9,118,000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經濟利益流出情況，故毋須計提撥備。

26 未來應收租約租金款項

本集團在不可撤銷經營租約下之應收未來最低租金如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	500	2,107
一年至五年	8	452
	508	2,559

財務報表附註

27 承擔

(a) 資本承擔

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本集團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撤銷經營租約須於未來支付之最低租金總額如下：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
一年內	35,668	22,313
一年後但五年內	15,486	9,437
	51,154	31,750

28 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	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
收取同系附屬公司之代理費收入	(i)	26,416	27,314
來自同系附屬公司之辦公室物業租金收入	(ii)	2,154	2,046
收取同系附屬公司之服務費用	(iii)	711	5,264
支付予同系附屬公司之回贈	(iv)	(74,628)	(87,657)
支付予有關連公司之經營租金	(v)	(3,184)	(2,855)

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，與同系附屬公司訂立租約協議。
- (iii) 收取同系附屬公司之服務費用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之服務費。

財務報表附註

28 重大關連方交易(續)

(a) 與關連方之交易(續)

附註：(續)

- (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，與若干有關連公司簽訂若干經營租約協議。該等有關連公司之實益擁有人為本公司董事黃靜怡女士的父親及鄧美梨女士的配偶黃建業先生。黃先生亦為本集團最終控股公司之董事。

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11,937,000元(二零一四年：港幣13,010,000元)。

(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：

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
應收同系附屬公司款項	18,107	27,654
應付同系附屬公司款項	(39,201)	(54,907)

(c) 主要管理人員補償

	二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
袍金、薪金、津貼及獎勵	2,138	6,213
退休福利成本	18	36
以股份為基礎之福利	140	101
	2,296	6,350

該款項指年內已付或應付本公司執行董事之薪酬。

財務報表附註

29 本公司資產負債表及儲備變動

		於十二月三十一日	
附註		二零一五年 港幣千元	二零一四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
附屬公司投資		640,000	640,000
遞延稅項資產		315	-
		640,315	640,000
流動資產			
應收附屬公司款項		570,131	619,197
其他應收款、預付款項及按金		1,214	1,135
銀行結餘		243	87
		571,588	620,419
總資產		1,211,903	1,260,419
權益及負債			
權益持有人			
股本		137,050	137,000
股份溢價		549,433	549,168
儲備	(a)	523,149	522,556
權益總額		1,209,632	1,208,724
流動負債			
應付附屬公司款項		-	49,135
其他應付款及應付費用		2,271	2,560
總負債		2,271	51,695
權益及負債總額		1,211,903	1,260,419

本公司資產負債表於二零一六年三月二十一日獲董事會批准，並由以下董事代為簽署。

黃靜怡
董事

黃漢成
董事

財務報表附註

29 本公司資產負債表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	實繳盈餘 港幣千元	僱員福利儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總額 港幣千元
於二零一五年一月一日	2,509	1,441	518,606	522,556
年度虧損	-	-	(528)	(528)
僱員購股權計劃				
— 僱員服務價值	-	1,216	-	1,216
— 行使購股權時發行股份	-	(95)	-	(95)
於二零一五年十二月三十一日	2,509	2,562	518,078	523,149
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

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。

財務報表附註

30 主要附屬公司詳情

公司名稱	註冊成立/ 成立地點	已發行/ 註冊及實繳股本	主要業務及營業地點	所持權益(%)	
				二零一五年	二零一四年
Ketanfall Group Limited(附註)	英屬處女群島	14股每股面值 1美元之股份	投資控股，香港	100	100
美聯工商舖測量師行有限公司	香港	1股股份	提供測量服務，香港	100	100
Midland IC&I Treasury Services Limited	香港	1股股份	向集團公司提供 庫務服務，香港	100	100
美聯物業(工商舖)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業代理(商業)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(商舖)有限公司	香港	500,000股股份	物業代理，香港	100	100
美聯物業(工商 II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	不適用
美聯物業(工商 III)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	不適用
美聯物業(商舖 II)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	不適用
香港置業(工商)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
香港置業(商業)有限公司	香港	1股股份	物業代理，香港	100	100
香港置業(工商舖)有限公司	香港	2股股份	物業代理，香港	100	100
添威集團有限公司	英屬處女群島	1股1美元之股份	物業投資，香港	100	100
Gainwell Group Limited(附註)	英屬處女群島	1股1美元之股份	投資控股，香港	100	100
樂權有限公司	香港	2股股份	提供管理服務，香港	100	100

附註：該等附屬公司由本公司直接持有。

投資物業詳情

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

五年財務概要

	截至十二月三十一日止年度				
	二零一五年 港幣千元	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 (經重列)
本年度					
收益	470,143	547,678	562,505	814,368	457,104
除稅前溢利	6,072	45,476	32,659	206,866	108,065
本公司權益持有人應佔溢利	2,371	39,661	24,904	175,822	91,343
現金流量					
經營業務所得現金流入淨額	39,613	67,120	94,148	87,500	97,926
於年結日					
總資產	892,670	951,809	831,296	1,018,289	586,931
總負債	181,869	244,815	164,842	376,767	121,213
權益總額	710,801	706,994	666,454	641,522	465,718
現金及銀行結餘	675,291	640,214	572,220	488,051	406,813
每股數據					
每股盈利－基本(港仙)	0.017	0.289	0.182	1.283	0.669

附註：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